

T.C.
İSTANBUL BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan

Uğur ESEN

İstanbul, 2023

T.C.
İSTANBUL BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan

Uğur ESEN

Öğrenci No: 1955018016

ORCID ID 0000-0002-9388-6132

Danışman: Prof. Dr. Cenk AKİL

İstanbul, 2023

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “İpoteğin Paraya Çevrilmesi” başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, bu tezdeki bütün bilgileri akademik ve etik kurallar içinde elde ettiğimi, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmamın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını, patent ve telif haklarını ihlal edici bir davranışımın olmadığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım. 24.04.2023

Uğur ESEN

T.C.
İSTANBUL BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ
TEZLİ YÜKSEK LİSANS SINAV TUTANAĞI

24.04.2023

Enstitümüz *Hukuk* Anabilim Dalı *Özel Hukuk* Programı Yüksek Lisans öğrencilerinden **1955018016** numaralı **Uğur ESEN**'in "Beykent Üniversitesi Eğitim-Öğretim Yönetmeliği"nin ilgili maddesine göre hazırlayarak Enstitümüze teslim ettiği "**İpoteğin Paraya Çevrilmesi**" konulu tezini, Yönetim Kurulumuzun 10/01/2023 tarih ve 2023/02 sayılı toplantısında seçilen ve Taksim yerleşkesinde toplanan biz jüri üyeleri huzurunda, Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliğinin 29. maddesinin 3. fıkrası gereğince 45 dakika süre ile aday tarafından savunulmuş ve sonuçta adayın tezi hakkında "**OYBİRLİĞİ**" ile "**KABUL**" kararı verilmiştir.

İşbu tutanak, 2 nüsha olarak hazırlanmış ve Enstitü Müdürlüğü'ne sunulmak üzere tarafımızdan düzenlenmiştir.

DANIŞMAN
Prof. Dr. Ce*** AK***
(Beykent Üniversitesi)

ÜYE
Dr. Öğr. Üyesi Tü*** ÖZ*** ÖZ***
(Beykent Üniversitesi)

ÜYE
Dr. Öğr. Üyesi Me*** Er*** YA***
(Kadir Has Üniversitesi)

Adı ve Soyadı : Uğur ESEN
Danışmanı : Prof. Dr. Cenk AKİL
Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans/ Tez, 2023
Alanı : Özel Hukuk
Anahtar Kelimeler : İpotek, İpoteğin Özellikleri, İpoteğin Türleri, Önce Rehne
Müracaat, Lex Commissoria, Paraya Çevirme, Rehin Açığı

ÖZ

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

Söz konusu çalışmamız, giriş, üç ana bölüm ve sonuç olmak üzere toplam beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde çalışmamız açısından temel kavram olan ipotek ve ipoteğe ilişkin genel bilgiler verilmiştir. İpoteğin tanımı, konusu ve kapsamı ile özellikleri açıklanmıştır. Ayrıca ipoteğin kurulma koşulları ile türleri üzerinde durulmuştur. İkinci bölümde, önce rehne müracaat kuralı ve lex commissoria yasağı ele alınmıştır. Yasak kapsamına giren ve girmeyen ipotekli taşınmaz devirleri örneklerle açıklanmıştır. Üçüncü bölümde ise ipoteğin İcra ve İflas Kanunu kapsamında paraya çevrilmesine ilişkin bilgiler verilmiştir. Ayrıca paraya çevirme sırasında karşılaşılan sorunlara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Çalışmamızın ikinci ve üçüncü bölümünde konuya ilişkin örnek Yargıtay kararlarından fazlaca yararlanılmıştır. Sonuç kısmında ise, çalışmamızdaki incelemelere bağlı olarak varılan sonuçlar ve çözüm önerileri ana hatları ile belirtilmiştir.

Name and Surname : Uğur ESEN
Supervisor : Prof. Dr. Cenk AKİL
Daree and Date : Graduate Degree/Thesis, 2023
Major : Private Law
Key Words : Hypothec, Features of Hypothec, Hypothec Types, Firstly
Applying to The Pledge, Lex Commissoria, Liquidation, Pledge Deficit

ABSTRACT

FORECLOSURE OF HYPOTHEC

This study consists of a total of five chapters, namely introduction, three main chapters and conclusion. In the first chapter, general information about hypothec which is the basic concept for our study, is given. The definition, subject and scope of the hypothec and its features are explained. In addition, the conditions of establishment of the hypothec and its types are emphasized. In the second part, the rule of firstly applying to the pledge and the prohibition of lex commissoria are discussed. Transfers of mortgaged immovables, which are within the scope of the prohibition or not, are explained with examples. In the third part, information about foreclosure of the mortgage within the scope of the Execution and Bankruptcy Law is given. In addition, solutions for the problems encountered during foreclosure are presented. In the second and third parts of our study, Supreme Court decisions on the subject have been utilized extensively. In the conclusion part, the conclusions and solution suggestions based on the examinations in our study are outlined.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

ÖZ

ABSTRACT

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	vi
SÖZLÜK.....	viii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İPOTEK VE İPOTEĞE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İPOTEĞİN TANIMI	4
2. İPOTEĞİN KONUSU	5
3. İPOTEĞİN KAPSAMI.....	5
3.1. Bütünleyici Parça ve Eklenti.....	6
3.2. Taşınmaz Rehni Kapsamındaki Eklentinin Haczi (İİK madde 83/c).....	8
3.3. Kiralar	11
3.4. Sigorta Tazminatı	14
4. İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ	15
4.1. İpoteğin Feri Nitelikte (Alacağa Bağlı Hak) Olma Özelliği	15
4.2. İpoteğin Her Türlü Alacak İçin Kurulabilme Özelliği	16
4.3. Taşınmaz Maliki ile Borçlunun Farklı Kişiler Olabilme Özelliği	17
5. İPOTEĞİN KURULMA KOŞULLARI	18
5.1. Alacağa İlişkin Koşullar	18
5.1.1. Alacağın Hâlihazırda Mevcut Veya Doğması Muhtemel Bir Alacak Olması.....	18
5.1.2. Alacak Tutarının Belirli Veya Değişken Olması.....	19
5.2. Malike İlişkin Koşullar	20
6. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE TAPU SİCİLİNE TESCİL EDİLMESİ	21

7. İPOTEĞİN TÜRLERİ	21
7.1. Anapara İpoteği	22
7.2. Üst Sınır (Maksimal-Limit) İpoteği	25

İKİNCİ BÖLÜM

ÖNCE REHNE MÜRACAAT KURALI VE LEX COMMISSERİA YASAĞI

1. ÖNCE REHNE BAŞVURU KURALI (İİK. MADDE 45)	29
2. ÖNCE REHNE BAŞVURULMASINA YÖNELİK KURALIN İSTİSNALARI	34
2.1. Rehinli Malın Satış Bedelinin Alacağı Karşılammaması.....	34
2.2. Konut Finansmanından Kaynaklanan Rehinli Alacaklar	36
2.3. Kambiyo Senetleri.....	36
2.4. İpotekle Temin Edilmiş Faiz ve Senelik Taksit Alacakları	37
2.5. Gemi Alacaklıları	38
2.6. Müteselsil Kefilin Durumu	39
3. İPOTEK ALACAKLISININ İPOTEKLİ MALI EDİNME YASAĞI (LEX COMMISSORİA YASAĞI).....	41
3.1. Genel Olarak	41
3.2. Borç Muaccel Olmadan Rehin Konusu Malın Alacaklıya Devri İle Ödeme ve Lex Commissoria Yasağı	43
3.3. Yasak Kapsamında Değerlendirilebilecek Diğer İşlemler	45
3.3.1. Rehinli Taşınmazın Özel Yoldan Paraya Çevrilmesi	45
3.3.2. İpotekli Taşınmazın Teminat Amaçlı Olmak Üzere İnançlı İşlemle Temliki	47
3.3.3. Uygulamada Sıkça Kullanılan Teminat Amaçlı Geri Alım Sözleşmeleri “Vefalı Satışlar”	53
3.4. İpotekli Taşınmazın Mülkiyetinin Alacaklıya Devrinin, Mutat Olmayan Ödeme Vasıtası Olarak Kabulü Meselesi	55

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP ŞEKLİ VE
TAKİBİN AŞAMALARI

1. GENEL OLARAK	59
2. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİBİN TARAFLARI	61
3. TAKİP TALEBİ.....	63
3.1. Alacaklının ve Varsa Kanuni Temsilcisinin ve Vekilinin Adı, Soyadı, Vergi Kimlik Numarası, T.C. Kimlik Numarası, Alacaklı veya Vekili Adına Ödemenin Yapılacağı Banka Adıyla Hesap Bilgileri ve Yerleşim Yerindeki Adresi, Alacaklı Yabancı Ülkede Oturuyorsa Türkiye’de Göstereceği Yerleşim Yerindeki Adresi	64
3.2. Borçlunun ve Varsa Kanuni Temsilcisinin Adı, Soyadı ve Yerleşim Yerindeki Adresi, Alacaklı Tarafından Biliniyorsa Vergi Kimlik Numarası	65
3.3. Alacağın Türk Parası İle Tutarı Faizli Alacaklarda İstenen Faizin Miktarı ve İşlemeye Başladığı Gün, Alacak veya Teminat Yabancı Para İse, Alacağın Hangi Tarihteki Kur Üzerinden Talep Edildiği Ve Faizi.....	66
3.4. Hangi Taşınmazın İpotek Edildiği (Taşınmazın, Kütük, Ada, Pafta ve Parsel Numaraları)	68
3.5. Takip Yolu	69
4. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLAMSIZ TAKİP.....	69
4.1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takipte Yetki	70
4.2. Ödeme Emri	71
4.3. Ödeme Emrine İtiraz	73
4.4. Ödeme Emrine İtirazın Giderilmesi	76
4.4.1. İtirazın İptali Davası	77
4.4.2. İtirazın İcra Mahkemesinde Kaldırılması	82
4.4.2.1. İtirazın Kesin Kaldırılması.....	84
4.4.2.2. İtirazın Geçici Olarak Kaldırılması.....	86
4.4.3. Borçlu Tarafından Hesap Özetine veya Hesap Kat İhtarnamesine İtiraz Edilmesi Halinde İtirazın Kaldırılması Yoluna Gidilmesi	86
5. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLÂMLI TAKİP	90
5.1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamlı Takipte Yetki	91

5.2. Alacak veya İpotek Hakkı ya da Her İkisinin Bir İlâm veya İlâm Niteliğinde Belgede Tespit Edilmiş Olması (İİK Madde 150/h)	93
5.3. İpotek Akit Tablosunun Kayıtsız Şartsız Bir Para Borcu İkrarını İçermesi (İİK Madde 149, 149/a)	94
5.4. Kredi Kurumları İle İlgili Özel Düzenleme (İİK Madde 150/ı).....	96
5.4.1. Genel Olarak İİK Madde 150/ı Düzenlemesi.....	96
5.4.1.1. İpotekle Güvence Altına Alınan Alacak, Cari Hesap Şeklinde İşleyen veya Kısa, Orta Yahut Uzun Vadeli Nakdi veya Gayrinakdi Kredi Alacağı Olmalıdır	98
5.4.1.2. Kredi Alacağı Muaccel Olmalıdır.....	101
5.4.1.3. Noter Aracılığı İle Borçluya Hesap Özeti, Tazmin Talebi ya da Borcun Ödenmesi Hakkında İhtar Gönderilmiş Olmalıdır.....	106
5.4.1.4. Noter Aracılığı ile Gönderilen Belgenin Tebliği	107
5.4.2. TMK Madde 887 Zorunluluğunu Karşılama İçin İpotekli Taşınmaz Maliki Üçüncü Kişiye Gönderilen Hesap Kat İhtarlarında İİK Madde 148/a Hükümünün Uygulanabilirliği.....	109
5.4.3. İİK Madde 150/ı Kapsamında Kredi Borçlusunun İtiraz ve Şikâyeti	111
6. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLAMLI VE İLAMSIZ TAKİPLERDE ORTAK HÜKÜMLER	117
6.1. Kiracılara Bildirim Yapılması.....	117
6.1.1. Bir Taşınmazda Birden Fazla Derecede İpotek Olması Durumunda Kira Bedellerinin Önceliği.....	119
6.1.2. Kira Bedellerinin Yıllık Peşin Ödendiği İddiası	119
6.2. Tapu Dairesine Bildirim Yapılması	120
6.3. İcra Dairesince Yapılacak Diğer İşlemler	121
6.4. Takibe Konu Taşınmazın Satışı	121
6.4.1. Satış Talebi	123
6.4.2. Aynı Alacak İçin Tesis Edilen İpoteklerin Birlikte Satışı	128
6.5. Satışa Hazırlık İşlemleri.....	131
6.5.1. Kıymet Takdirine İtiraz	132
6.5.2. Artırma Şartnamesi ve Satışın İlanı.....	136
6.6. Satışın Yapılması	138

6.7. Paraların Paylaştırılması.....	141
6.7.1. Rehin Açığı Belgesi.....	143
6.7.1.1. Geçici Rehin Açığı Belgesi.....	145
6.7.1.2. Kesin Rehin Açığı Belgesi.....	146
7. AYNI ALACAK İÇİN BİRDEN FAZLA TAŞINMAZ ÜZERİNDE TESİS	
EDİLEN İPOTEKLER	149
8. İPOTEĞİN BÖLÜNMEZLİĞİ İLKESİ	152
SONUÇ	155
KAYNAKLAR	162



KISALTMALAR

AD	Adalet Dergisi
a.g.e.	Adı geçen eser
b.	Bent
BATİDER	Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
Bknz.	Bakınız
C.	Cilt
c.	Cümle
D.E.Ü.	Dokuz Eylül Üniversitesi
DEÜHFD	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	Dip not
E.	Esas
Edt.	Editörlü
E.T.	Erişim Tarihi
ETMK	Eski Türk Medeni Kanunu
f.	Fıkra
GÜHFD	Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD	Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HGS	Hızlı Geçiş Sistemi
HİYTB	Hukuk İşleri Yasal Takip Bölümü
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İİD	İcra ve İflas Dairesi
İİK	İcra ve İflas Kanunu

K.	Karar
m.	Madde
MERNİS	Merkezi Nüfus İdare Sistemi
MİHDER	Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi
MÖHUK	Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
MÜHF	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
OGS	Otomatik Geçiş Sistemi
ss.	Sayfa sayısı
TAAD	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TİBAŞ	Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi
TK	Tebliğat Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicil Tüzüğü
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UYAP	Ulusal Yargı Ağı Projesi
vd.	Ve devamı
VZG	İsviçre İcra ve İflas Kanunu

SÖZLÜK

Bütünleyici Parça : Yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.

Eklenti : Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.

Feri : Ayrıntılarla ilgili, ayrıntı niteliğinde olan, teferruat.

Gayrinakdi : Nakdi olmayan, nakde dönüşmemiş, henüz tazmin edilmemiş teminat mektubu bedeli gibi.

Hesap Kat İhtarı : Kredi ödemelerinin vadesinde yapılmaması halinde kredinin durdurulduğunu ve alacağın tamamının yasal yollardan tahsil edilmeye başlanacağını ve tüm kredi borçlarının muaccel kılınacağını borçluya bildiren bir ihtarnamedir.

Muaccel : Hemen ödenmesi gereken, peşin.

Mutat : Alışılmış, İdareler veya özel hukuk kişileri tarafından hazırlanan ve uygulamada yaygın bir şekilde uzun süre kabul görmüş hükümler.

Müteselsil : Zincirleme anlamına gelmekte olan müteselsil kelimesi, hukuki metinlerde ağırlıklı olarak birden fazla kişinin aynı borçtan sorumlu olduğunu anlatmaktadır.

GİRİŞ

Dilimizdeki anlamı *inanmak* olan, latince *credere* fiilinden türeyen kredi terimi, kökeni itibariyle güven fikrini ifade etmekte ve bunun bir sonucu olarak kredi ilişkisinde kredi veren, verdiği paranın kararlaştırılan vadede iade edileceği inancını taşımaktadır. Başka bir ifade ile kredi, belirli miktardaki satın alma gücünün, belli bir süre içinde iade edilmek koşuluyla, bir bedel karşılığında gerçek ya da tüzel kişi emrine verilmesidir. Kredi ilişkisini oluşturan unsurlardan biri olan, kararlaştırılan vadede iade etme unsuru, aynı zamanda bu ilişkinin “risk” unsurunu oluşturur. Ekonomik hayatın önemli ve vazgeçilmez aktörlerinden birisi de bankalardır. Bankalar, gerçek ya da tüzel kişilerden, onlara iade edilmek üzere çeşitli yollarla mevduat toplayarak yüksek miktarda likit oluşumu sağlayan ve topladığı bu mevduatı yine gerçek ve tüzel kişilerin tek başına sağlayamayacakları kredi ihtiyaçlarını karşılamak adına kendi adı ve hesabına kredi olarak vererek değerlendiren teşebbüslerdir. Bankaların birincil görevi kredi ticareti yapmaktır. Müşterilerine kullandırdıkları kredilerin geri ödenmesine yönelik karşılaşılabilecekleri riske karşı, kredi müşterilerinden şahsî ya da aynî teminatlar talep etmektedirler. Aynî teminatlar, menkul teminatı (taşınır rehni) ve gayrimenkul teminatından (taşınmaz rehni) oluşur. Taşınmaz rehni, rehin hakkı sahibinin, borçlu ya da üçüncü bir kişiye ait bir taşınmaz üzerinden alacağını, rehin hakkı sahibi olmayan diğer alacaklılara nazaran öncelikle elde etme imkânını sağlar ve ipotek, ipotekli borç senedi ve irad senedi olarak kurulur.

İpotek, kural olarak alacağın sona ermesi ya da tescilin terkin edilmesi ile son bulmaktadır. Ancak, bu haller dışındada ipoteğin sona ermesine yol açan haller mevcuttur. Bu hallerden biri de ipoteğin paraya çevrilmesidir. İpoteğin paraya çevrilmesine yönelik usul ve esaslar İcra ve İflas Kanunu’nda düzenlenmiştir. İcra ve İflas Kanunu’nda yer alan hükümlerin yanı sıra, Türk Medeni Kanunu’nda da yer alan hükümlerin mutlaka gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Kaldı ki, kanun koyucu birçok noktada Türk Medeni Kanunu’na atıf yapmıştır. Tüm bu atıflara rağmen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilgili olarak maddi hukuk ve takip hukuku açısından görüş farklılıkları da ortaya çıkmıştır. Bu görüş farklılıklarına da çalışmamızda yer

verilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, ipotekle teminat altına alınmış kredi alacaklarının zamanında ödenmemesi sonucu teminatın, yani ipoteğin paraya çevrilmesi usul ve esaslarını, icra hukuku bünyesinde İcra ve İflas Kanunu ile Medeni Kanun hükümlerini esas alarak incelemiş bulunmaktayız. Kavramları açıklarken Yargıtay kararlarından da yararlanmış bulunmaktayız. Bununla birlikte çalışmamızda konkordato müessesesi ve yasada yer alan konkordatoya ilişkin hükümlerin ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe etkileri irdelenmemiştir.

Çalışmamızın birinci bölümde ilk olarak ipoteğin tanımı, konusu ve kapsamı ele alınmış, ipoteğin özellikleri üzerinde durulmuştur. Aynı bölümde, ipoteğin kurulmasına yönelik şartlar, ipotek türlerinden olan “üst sınır ipoteği” ve “ana para ipoteği” kavramları, ayrıca, bu ipoteklerin kapsamı açıklanmaya çalışılmıştır.

İkinci bölümde ise, icra hukukunda ipoteğin paraya çevrilmesi ile ilgili bir takım zorunluluk ve kurallara değinilmiştir. İcra ve İflas Kanunu madde 45’de yer alan “önce rehne başvurma kuralı”, bu kuralın istisnaları, ipotek alacaklısının ipotekli malı edinme yasağı anlamında “lex commissoria yasağı”, yasak kapsamına girebilecek işlemler ve bunların değerlendirilmesi yapılmıştır. Yine, bankalar tarafından sıkça kullanılan “inançlı temlik” ve “vefalı satış” uygulamalarının anılan yasak karşısındaki durumu irdelenmeye çalışılmıştır. İpotekli taşınmazın, “ifa uğruna edim” ya da “ifa yerine edim” iradesiyle alacaklıya devrinin, mutad olmayan bir ödeme olup olmadığı hususu tartışılmıştır.

Üçüncü bölümde ise ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip usulü ve takibin taraflarına yer verilmiş, takip talebinde bulunması gereken zorunlu unsurlar irdelenmiştir. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı ve ilamsız takip ayrımı, hangi hallerde yapılabileceği açıklanmaya çalışılmıştır. Ödeme ve icra emrine itiraz/şikâyet sebepleri, hangi hallerde ve hangi gerekçe ile yapılabileceği hususları değerlendirilmiş, itiraz ve şikâyetin sonuçları ile itirazın geçici/kesin kaldırılması ve itirazın iptali davaları incelenmiştir. Yine, kayıtsız ve şartsız para borcu ikrarı içermeyen üst sınır ipoteklerinin ilamlı takibe konu edilmesine yönelik İİK madde 150/1 hükmü uygulaması ayrıntılı olarak incelemiş, hükmün temelleri ile kredi türü bazında uygulama alanı değerlendirme kapsamına alınmıştır. Anılan madde hükmünün aktif

tarafının ancak bir banka olması gerektiği hususuna yer verilerek, İİK madde 150/1 uyarınca takip yapılabilmesi şartlarına değinilmiş ve borçlu tarafça şikâyet yoluna başvurulması halinde İcra Mahkemeleri tarafından yapılacak yargılama usulü ve inceleme alanı ayrıntılı şekilde değlendirilmeye çalışılmıştır. Aynı alacak için verilmiş teminatların paraya çevrilmesi ve “ipoteğın bölünmezliğı ilkesi” konuları çalışmamızın ayrıca bu bölümünde, özellikle Yargıtay kararları gözönüne alınmak suretiyle değlendirilmiştir.

Son olarak, “Elektronik Ortamda İhaleye İlişkin 7343 sayılı Kanun” ile İcra ve İflas Kanunu’nda yapılan düzenlemelere yer verilmiştir. Yine, 08.03.2022 tarih, 31772 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe giren ve elektronik satış portalı üzerinden yapılacak olan satışlara ilişkin usul ve esasların belirlendiğı “İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik (E-Satış Yönetmeliğı)” ile ilgili olarak, uygulamada karşılaşılabilecek sorunlar ve çözümleri hakkında değlendirmelerde bulunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

İPOTEK VE İPOTEĞE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İPOTEĞİN TANIMI

İpotek, lehine ipotek tesis edilmiş olan alacaklıya, alacağını rehin konusu taşınmazdan elde etme yetkisi veren, aynı zamanda bir alacağa aynı güvence oluşturan sınırlı bir ayni haktır. Kişisel bir alacağın teminat altına alınması amacı güder ve bu nedenle kurulur¹.

Medeni Kanunumuzun 881'inci maddesi kapsamında, halen mevcut olan ya da henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin veya muhtemel alacaklar için de ipotek kurulabilmektedir². Bunun yanı sıra, ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmak istenen alacağın mutlak surette para alacağı olması gerekmez, paradan başka bir şey verme ya da yapma veya yapmamaya yönelik bir edim de söz konusu olabilir³. Yine kıymetli evraktan doğan alacak hakları da ipotekle teminat altına alınabilir⁴. Taşınmaz üzerinde tesis edilen bu hak, sahibine, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazı kullanma ya da taşınmazdan yararlanma yetkisi vermemekte, buna karşın alacak vadesinde ödenmediği takdirde rehin hakkının konusu oluşturan taşınmazın cebri icra yoluyla paraya çevrilmesi ve bu surette alacağın tahsili imkânı sağlamaktadır⁵. Kural olarak rehin, teminatını oluşturduğu alacağa bağlı fer'i niteliktedir⁶.

¹ Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş, Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018, ss. 786; Şeref Ertaş, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 6. Baskı, Seçkin, Ankara, 2005, ss.505; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, ss. 1094; A. Lale Sirmen, Eşya Hukuku 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, ss. 630, Turhan Esener, Kudret Güven, Eşya Hukuku Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara-2019, ss. 63; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku-III Sınırlı Ayni Haklar Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara-2020, ss. 189.

² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e. ss. 1094; Sirmen, a.g.e. ss. 686; Ertaş, a.g.e., ss. 529; Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss.786; Müjgan Tunç Yücel, Banka Alacaklarının İpoteğinin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, XII Levha, İstanbul, 2010, ss. 41; Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, Eşya Hukuku Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Onikilevha, İstanbul-2020, ss. 357.

³ Sirmen, a.g.e., ss. 686.

⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1094; Sirmen, a.g.e., ss. 686

⁵ Hüseyin Hatemi, Eşya Hukuku, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul-2020, ss. 138; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 36; Mehmet Işık, Banka Genel Kredi Sözleşmesinde İpotek, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, ss. 52.

⁶ Esener, Güven, a.g.e., ss. 63; Işık, a.g.e., ss. 53.

2. İPOTEĞİN KONUSU

İpoteğin konusunu oluşturan taşınmazın aynı güvence oluşturma fonksiyonu bulunmaktadır. Borçlunun borcunu zamanında yerine getirmemesi halinde, taraflar arasında akdedilen özel bir sözleşme ile alacaklıya, alacağını bir maldan elde etme hakkı tanınmaktadır. İşte bu özel hukuki ilişki rehin ilişkisidir⁷. Sonuç itibarıyla taşınmaz rehninde güvence, ipoteğin-rehnin konusu olan taşınmazlardan oluşmaktadır. Her türlü taşınmaz kural itibarıyla ipoteğin konusunu oluşturabilir. TMK'nun 704. maddesinde sayılan tüm taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilebilir⁸. Müşterek mülkiyete konu paylar, arazi, tapu siciline sürekli ve bağımsız olarak kaydedilmiş haklar ile binanın müstakil kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri söz konusu güvenceye konu edilebilir taşınmazlara örnek olarak verilebilir⁹. TMK madde 857/f.1 kapsamında paylı mülkiyette paylardan herhangi biri üzerine ipotek tesis edilebilir. Ancak, paylı mülkiyette paylardan birinin üzerinde ipotek tesis edildiği durumlarda, taşınmazın, yani payların tamamı üzerinde ipotek tesis edilememektedir (TMK madde 857/f.2). İştirak halinde (elbirliği mülkiyeti) mülkiyetin söz konusu olduğu taşınmazlar için durum farklıdır. Elbirliği mülkiyetinin söz konusu olduğu taşınmazlarda ise, iştirakçilerin tasfiyeye katılma payları üzerinde serbestçe tasarruf etmesi söz konusu olamamaktadır. İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmaz bir bütün olarak, tüm maliklerin kabulü ile rehin konusu yapılabilir¹⁰.

3. İPOTEĞİN KAPSAMI

Kural olarak özel mülkiyete konu tüm taşınmazlar rehin hakkının konusunu oluşturabilir. Bununla birlikte bazı kanunlarda, bir takım taşınmazlar üzerine rehin kurulamayacağı veya rehnin bir takım kişiler lehine kurulabileceği öngörülmüş olabilir¹¹. Örnek vermek gerekirse, ipotekli borç senedine konu edilebilecek olan mallar, TMK madde 899 uyarınca değerleri Tapu İdaresi tarafından resmen takdir edilmiş olan taşınmazlardır. Yine TMK madde 903/f.2'de belirtildiği üzere, irat senedinin konusunu sadece tarım arazileri, arsalar ve konutlar oluşturabilir¹².

⁷ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss.738.

⁸ Ahmet Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, Turhan Kitapevi, Ankara-2021, ss. 579.

⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 704, Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss.738.

¹⁰ Ayan, a.g.e., ss. 182; Kılıçoğlu, Eşya, a.g.e., ss. 558, Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss.739.

¹¹ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss.739; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 938; Sirmen, a.g.e., ss. 606.

¹² Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss.739.

3.1. Bütünleyici Parça ve Eklenti

TMK'nın "Rehinin Kapsamı" başlıklı 862. maddesinin birinci fıkrasında; *"Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar"* ifadesi yer almaktadır. Anılan Kanun hükmü gereği taşınmazın bütünleyici parçaları ve eklentileri, ipotek tesisi anında mevcut olan ya da sonradan dâhil olacak olanlar olmak üzere, rehinin kurulmasıyla kendiliğinden rehin kapsamında yer alırlar¹³. Bununla birlikte sözleşmenin tarafları bütünleyici parçaların rehin kapsamına dâhil olmayacağı yönünde anlaşabilirler, buna engel bulunmamaktadır ve fakat tarafların bu yöndeki anlaşması sonra gelen hak sahiplerini bağlamaz¹⁴. Bütünleyici parçalar ana eşyadan ayrıldıkları durumda ayrı bir eşya haline gelirler ve söz konusu vasıflarını kaybedip rehinin kapsamı dışına çıkarlar. Bununla birlikte, bütünleyici parça vasfını kaybeden eşyanın, eklenti (teferruat) niteliğinde ana eşya ile bağlantısının devam ettiği hallerde güvence kapsamında yer almaya devam etmesi söz konusudur¹⁵.

Bütünleyici parçaların bu vasfını kaybederek ki vasfın kaybedilmesinin kimin fiili ya da ne şekilde gerçekleştiğinin bir önemi yoktur, ana eşyadan ayrılması sonucunda rehin konusu taşınmazın değerinde bir azalma meydana gelmişse rehin alacaklısı TMK madde 866/f.1 uyarınca, kaybedilen değer kadarıyla teminat gösterilmesini veya rehinli taşınmazın eski hale getirilmesini borçludan talep edebilir¹⁶.

Medeni Kanunumuzun 686/f.1 maddesi uyarınca, *"Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar."* Ancak taraflar her daim taşınır eşya hükmünde olan eklentiye, rehinin ya da başka tasarrufların dışında bırakabilir. Bütünleyici parça vasfındaki eşyadan farklı olarak taraflar sözleşmeye aksi yönde hüküm koyarak eklenti hükmündeki menkul eşyaları rehin kapsamı dışında bırakabilirler. Taraflar arasında aksi kararlaştırılmış olmadıkça TMK madde 862/f.2

¹³ Selahattin Sulhi Tekinay, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, Eşya Hukuku II/3, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994, ss. 93-94; Ayan, a.g.e., ss. 214-215; Sirmen, a.g.e., ss. 606-607; Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 739, 740; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 319; Esener, Güven, a.g.e., ss. 545; Sirmen, a.g.e., ss. 668.

¹⁴ Bülent Köprülü, Selim Kaneti, Sınırlı Ayni Haklar, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982-1983, ss. 263; Sümer Altay, Ali Eskiocak, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, ss. 168; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 319; Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 740; Ayan, a.g.e., ss. 215; Esener, Güven, a.g.e., ss. 545; Sirmen, a.g.e., ss. 668.

¹⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1070; Ayan, a.g.e., ss. 215; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 319.

¹⁶ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 740.

uyarınca üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın eklentileri de rehin kapsamındadır. Yine rehin hakkının kurulduğu aşamada mevcut olan eklentiler ile sonradan eklenti vasfını kazanan eşyalarda rehinin kapsamı içerisine girer¹⁷.

Medeni Kanunumuzun 862/f.2 maddesi, “*Rehnin 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*” hükmünü amirdir. Bu hüküm, eklentilerin tapudaki beyanlar hanesine kaydı ile aksi iddia ve ispat edilecek nitelikte bir karine yaratmaktadır. Rehin alacaklısı ve taşınmaz maliki aralarında akdettikleri sözleşme uyarınca eklentinin tapu kütüğü beyanlar hanesine kaydedilmesini kararlaştırabilirler. Bunun yanı sıra, taraflar sözleşmede böyle bir anlaşmaya varmamış olsalar bile taşınmaz maliki eklentiye beyanlar hanesine kaydettirebilir. Bir eklentinin taşınmaz maliki tarafından tapu kütüğündeki beyanlar hanesine kaydedirilmiş olması, TMK’nun 686/f.2 maddesi tahtında objektif şartlara göre eklenti niteliği taşımayan bir eşyayı eklenti haline getirmez¹⁸. Diğer ifade ile malik tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine eklenti olarak kaydettirilen menkullerin eklenti niteliğinde olmadığı her daim iddia ve ispat edilebilir. Dolayısıyla eşyaların rehin kapsamına girmesi beyanlar hanesine kaydedilmelerine bağlı değildir, beyanlar hanesine kaydedilme sadece ispat yükü tarafının değişmesi sonucunu doğurur¹⁹. Öte yandan, eklenti niteliğindeki eşyalar beyanlar hanesine kaydedilmemiş olsalar bile rehin kapsamı içerisindedirler²⁰.

Taşınmazda bulunan eklentilerin üçüncü bir kişiye ait olduğu durumda ne olacaktır? Böyle bir durumda üçüncü kişi sahibi olduğu eklentilerin rehnin dışında kaldığını iddia edebilir. Meselenin çözümüne yönelik olarak TMK madde 862/f.3 hükmünü bir düzenleme içermektedir. Anılan hükümle getirilen düzenleme doktrinde farklı görüşlerin oluşmasına yol açmıştır. Nitekim bazı yazarlar²¹ TMK madde 862/f.3

¹⁷ Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 264; Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 173; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 320; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1071; Sirmen, a.g.e., ss. 669; Ayan, a.g.e., ss. 216.

¹⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1073; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 321; Ayan, a.g.e., ss. 216; Esener, Güven, a.g.e., ss. 545.

¹⁹ Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 268; Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 172; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 321.

²⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1073; Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 268; Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 172.

²¹ Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 268-269; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, Eşya Hukuku, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş

de yer alan “*üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır*” hükmünün, aynı maddenin ilk fıkrası ile getirilen “*rehin, taşınmaz eklentileri ile birlikte yükümlü kılar*” kuralının istisnası olduğunu ve üçüncü kişinin eklentiler üzerindeki mülkiyet hakkının rehne göre öncelikli kabul edilmesi gerektiğini söylemektedirler. Buna karşın bazı yazarlar²², TMK madde 988 de yer alan ve menkullerde emin sıfatıyla zilyedin iktisabını koruyan hükmün, TMK madde 862/f.3 de yer alan düzenlemeye istisna olarak uygulama alanı bulduğu hallerde ipotekli alacaklıya öncelik tanımak gerektiği görüşündedirler.

3.2. Taşınmaz Rehni Kapsamındaki Eklentinin Haczi (İİK madde 83/c)

Kural olarak eklenti niteliğindeki menkul malların taşınmazdan ayrı olarak haczi mümkündür. Yani alacaklılar taşınmazı haczettirmeden taşınmazda bulunan eklenti niteliğindeki menkul malları haczedip satabilirler²³. Bununla birlikte, Medeni Kanunun 862. maddesi uyarınca taşınmaz üzerinde tesis edilen rehin, bütünleyici parçaları ve eklentileri yükümlü kılar, diğer bir ifade ile bütünleyici parçalar ve eklentiler rehin kapsamı içerisindedirler²⁴. Normal şartlarda müstakil olarak haczedilerek satışı yapılabilen eklenti niteliğindeki menkuller, TMK madde 862 maddesi uyarınca ipotek kapsamına dâhil olmaktadır. İşte ipotek kapsamında bulunan bu menkuller ile ilgili olarak İİK madde 83/c,1 de, “*Taşınmaz rehni ipotek akit tablosunda sayılı bulunan eklenti taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez*” şeklinde bir düzenleme bulunmaktadır. Bu hükmün yasaya konulma amacı rehin alacaklılarını korumaktır²⁵. İİK madde 83/c hükmünün uygulanabilmesi için haczi talep edilen menkul malların hem ipotek akit tablosunda yazılı olması, hem de bu mahcuzların Medeni Kanunun 686 hükmü uyarınca “*eklenti*” niteliğinde olması gerekmektedir²⁶.

5 Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989, ss. 556-557; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1074; Bilgehan Çetiner, Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, İstanbul-2015, 208-209.

²² Seza Reisoğlu, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Sevinç Matbaası, Ankara, 1979, ss. 21.

²³ Mustafa Oksay, Coşkun Koçak, Adnan Deynekli ve Ayhan Doğan, İİK Şerhi Madde 68-99 2. Cilt, Turhan Kitabevi, Ankara-2007, 2524-2525.

²⁴ Cengiz Topel Çelikoğlu, Rehinli Gayrimenkul Eklentisinin Münferiden Haciz Yasağı, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Cilt 1, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, ss. 541.

²⁵ Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara-2013, ss. 442.

²⁶ Kuru, a.g.e., ss. 442; Çelikoğlu, a.g.e., ss. 553; HGK 25.12.2002, 12/1098/1108 (www.legalbank.net E.T.:11.10.2021)

TMK madde 686’da teferruatın tanımı: “asıl şeyin malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere 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 mal” şeklinde yapılmıştır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında²⁷ “İİK’nun 83/c maddesi gereğince ipotek akit tablosunda sayılan teferruatın (eklentinin) taşınmazdan ayrı olarak haczedilmesi mümkün değildir. Ancak akit tablosunda kayıtlı olan teferruatın haczedilmemesi, TMK’nun hükümleri kapsamında da teferruat (eklenti) niteliğini taşımasını da gerektirir. Yani, haczedilmezlik şikâyetinin kabulü ile menkullerin akit tablosunda yazılı olması yetmeyip, ayrıca bunların TMK’nun 686. maddesi kapsamı içinde bulunması gerekir.” demek suretiyle bir kısım menkullerin “teferruat” olarak kabulü için ipotek akit tablosunda gösterilmesini yeterli görmemiş, ayrıca söz konusu menkullerin TMK madde 686 anlamında eklenti (teferruat) niteliğinde olduğunun tespitinin gerektiğini ifade etmiştir. Sonuç olarak, eklenti niteliğindeki menkuller ipotek akit tablosunda gösterilsin ya da gösterilmesin rehin kapsamı içerisindedirler ve İİK madde 83/c gereği taşınmazdan ayrı olarak haczedilmeleri mümkün değildir. Menkullerin eklenti olup olmadığının tespiti bilirkişi marifetiyle²⁸ TMK madde 686 kapsamında belirlenmelidir²⁹.

Kural olarak eklentinin münferiden haczi mümkündür. Buna karşın İİK madde 83/c düzenlemesi ipotekli gayrimenkuller açısından bunu yasaklamaktadır. Bu gün itibarıyla fiilen İİK madde 83/c uygulama alanına giren taşınmaz rehinleri ipotek ve Kanunda ipotek olarak sayılmış olan diğer taşınmaz rehinleridir³⁰. TMK madde 881/f.1 uyarınca mevcut ya da muhtemel bir alacak için kurulan ipotekler, taşınmazın mevcut değerinin tedavüle sokulması amacıyla düzenlenen ipotekli borç veya irad senetleri, TTK madde 1018 tahtında gemi ipoteği ve nihayet taşınmazın kullanımı kapsamında birine ya da diğer taşınmaz malikine karşı yüklenilen bir yapma ya da

²⁷ Yargıtay 12. HD., 3.5.2010 tarih, E.2009/28770, K.2010/11278 (www.legalbank.net E.T.:11.10.2021); Benzer 12. HD. 22.12.2006, 21160/24467, 12. HD. 30.01.2007, 2006/23529, 2007/1426 (www.legalbank.net, E.T.:11.10.2022).

²⁸ Yargıtay 12 HD. 15.03.2004 tarih, E. 1353, K. 5889 (www.legalbank.net, E.T.:21.12.2022)

²⁹ Kuru, a.g.e., ss. 443; Oksay, Koçak, Deynekli ve Doğan, a.g.e., ss. 2525; Enver Karmış, İcrada İflasta Tüketici Hukukunda İpotek Rehin ve Paraya Çevrilmesi 2. Baskı, Seçkin, Ankara, 2019, ss. 119-120.

³⁰ Çelikoğlu, a.g.e., ss. 554-555.

verme borcuna teminat teşkil etmek üzere verilen rehinler İİK madde 83/c uygulama alanına giren rehinlerdir³¹.

İİK madde 83/c,f.1, ipotek resmi senet akit tablosunda bulunan eklenti niteliğindeki taşınmazların yasak kapsamında olduğunu, münferiden haczedilemeyeceğini söylemektedir. Anılan maddenin ikinci fıkrasında yer alan ve TMK madde 777'yi (TMK madde 862) saklı tutan düzenleme nedeniyle, söz konusu yasağın, ipotek tesisinden sonra tahsis edilen eklentileri de kapsayıp kapsamadığı hususu tartışmalı hale gelmiştir³². Doktrinde yer alan ilk görüş, TMK madde 686 anlamında eklenti niteliğinde olan menkul malların ipotek akit tablosunda yer alıp almadığına bakılmaksızın rehin kapsamı içerisinde olduğunu kabul etmektedir³³. Doktrinde ağırlıklı olarak kabul görmüş görüş, teferruat niteliğindeki menkul malların münferiden haczedilmesine yönelik yasak, ipotek akit tablosunda sayılı olan eklentilere ilişkindir, şeklindedir.³⁴ Yargıtay'ın konuya ilişkin görüşü yıllar içerisinde farklıklar göstermiştir. Yargıtay'ın ilgili dairesi 2008 yılına kadar verdiği kararlarda³⁵ söz konusu haciz yasağının konusunu resmi senet akit tablosunda bulunan eklentiler olarak kabul etmiş, sonrasında ise resmi senet akit tablosunda bulunmasa dahi eklenti niteliğinde olması halinde menkullerin yasak kapsamında olacağını³⁶ kabul etmiştir³⁷.

³¹ Çelikoğlu, a.g.e., ss. 555-556.

³² Çelikoğlu, a.g.e., ss. 556.

³³ Seza Reisoğlu, Bankacılık Kanunu Şerhi, Son Değişikliklerle Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Cilt 1, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 2015, ss. 121; Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 174; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 300.

³⁴ İlhan E. Postacıoğlu, Sümer Altay, İcra Hukuku Esasları, Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 5. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, ss. 371; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7343 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişikliklerle Güncellenmiş 9. Bası, onikilevha, İstanbul, Nisan 2022, ss. 180; Kuru, El Kitabı, ss. 439-440; Çelikoğlu, a.g.e., ss. 558.

³⁵ Yargıtay 12. HD. 28.02.2006 tarih, E:707, K:3791: "Ancak İİK'nun 83/c maddesi gereğince ipotek akit tablosunda sayılan eklentilerin bu madde gereğince taşınmazdan ayrı haczedilemez. Bu hükmün uygulanabilmesi için mahcuzun hem ipotek akit tablosunda yazılı olması, hem de MK'nun 686. maddesinde taşınmazların eklenti niteliğini taşıması zorunludur." (www.app.e-uyar.com, E.T.:01.03.2023)

³⁶ Yargıtay 12. HD., 11.11.2021 Tarih, E: 9485, K: 10069: "İİK'nun 83/c maddesi uyarınca, taşınmaz rehlinin mevcudiyeti halinde eklenti niteliğindeki menkuller taşınmazdan ayrı olarak haczedilemezler. Sonuç olarak, makinelerin, ipotek kapsamında olup olmadığının tespiti için ipotek akit tablosunda yazılı olup olmamaları sonuca etkili olmayıp, niteliği itibarıyla de makinelerin eklenti vasfında olmaları gerekir." (www.app.e-uyar.com, E.T.:01.03.2023)

³⁷ Çelikoğlu, a.g.e., ss. 557.

TMK madde 862/f.3'de, üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklı tutulmuştur. Hüküm kapsamında, ipotekli taşınmaz malikinin mülkiyeti muhazafa kaydı ile satın alarak taşınmaza eklediği menkullerin rehin kapsamında olup olmayacağı hususu doktrinde tartışma konusu yapılmıştır³⁸. Bir görüşe³⁹ göre, bu durumda olan menkul malların rehin kapsamına dahil edilmesi mümkün görülmemiştir. Karşı görüşte olanlar⁴⁰ ise TMK madde 862/f.3'ün, TMK madde 988'in teyidi anlamında bir hüküm olduğunu ve rehin alacaklısının iyi niyetli olduğu durumlarda söz konusu menkul malların rehin kapsamında olduğunun kabul edilmesi gerektiğini söylemektedirler.

İpotek kapsamında bulunan eklenti niteliğindeki menkul malların üçüncü kişi alacaklılar tarafından haczedilmesi halinde, yapılan memur muamelesine karşı şikayet⁴¹ yoluna başvurulmalıdır. Öte yandan Yargıtay, söz konusu şikâyetin kamu düzenine ilişkin olduğundan hareketle süresiz olduğu kanısındadır⁴². Doktrinde bazı yazarlar⁴³, söz konusu hükmün eklentinin haczine ilişkin istisnai bir düzenleme getirdiğini, malik yararına konmuş ve takibin taraflarınca ileri sürülebilecek, toplumun genel yararına ilişkin bir durumun söz konusu olmadığı tespitini yapmaktadırlar. Dolayısıyla burada mutlak değil nisbi emredici nitelikte bir norm olduğundan bahisle haciz işleminin, süresiz şikayete tabi olduğu görüşünün hatalı olduğunu ifade etmektedirler.

3.3. Kiralar

TMK'nun 863. maddesinin birinci fıkrasında yer alan, *“Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi*

³⁸ Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 173.

³⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 96; Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 269; Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 173-174.

⁴⁰ Reisoğlu, İpoteğin Kapsamı, ss. 21; Ayan, a.g.e., ss. 163.

⁴¹ Yargıtay 12. HD. 08.11.2001 tarih, E. 17532, K. 18324: *“Borçlunun Mercii Hakimliğine başvurusu İİK'nun 83/c maddesi gereğince ipotekli taşınmazdaki akit tablosunda yer alan menkullerin, taşınmazların ayrı olarak haczedilemeyeceği yönünde ve memur muamelesini şikayet niteliğinde olduğu için istihkak davasından ayrı olarak mercice incelenip sonuçlandırılmalıdır.”* (www.legalbank.net, 21.12.2022)

⁴² Yargıtay 12. HD. 8.11.2005 tarih, E. 17489, K. 21405: *“Mahcuzların ipotek akit tablosunda yazılı ve teferruat niteliğinde bulundukları için ve ayrıca fabrikanın mütemmim cüz'ü olanların da açıklanan nitelikleri gözetilerek haczedilemeyeceklerine yönelik şikayet kamu düzeni ile ilgili olup, İİK'nun 16/2 maddesi gereğince süreye tabi bulunmamaktadır.”* (www.legalbank.net, 21.12.2022)

⁴³ Çelikoğlu, a.g.e., ss. 566-567.

yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer” hükmü ile bir takım sınırlamalar gözönüne alınmak suretiyle kira bedellerinin rehnin kapsamına girdiği kabul edilmiştir⁴⁴. Taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan rehnin kapsamında kabul edilebilecek kira bedelleri; borçlu hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanması (İİK. m.149) ya da borçlu hakkında verilen iflas kararının ilan edilmesinden (İİK. m. 158,164) itibaren ipoteğin paraya çevrilmesi anına kadar muaccel olan-işleyen kira bedelleridir⁴⁵. Borçlu hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamadan ya da borçlunun iflasının ilan edilmesinden önce işlemiş olan kira bedelleri rehin kapsamına girmez⁴⁶. Öte yandan, kira bedellerinin rehin kapsamına girmesi kendiliğinden değil, alacaklının talebiyle mümkün olmaktadır. Rehin alacaklısının takibe başlamasından sonra rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyası kapsamında talepte bulunması ile hüküm ifade eder. Bununla birlikte, taraflar kira bedellerinin rehin kapsamına girmeyeceği hususunda anlaşabilirler, zira TMK’nun 863. maddesindeki düzenleme emredici nitelikte değildir⁴⁷.

Kira bedellerinin rehin kapsamı içerisinde olduğunun kiracılar nezdinde hüküm doğurabilmesi için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başlaması yeterli değildir. Yapılan icra takibi dosyasından alacaklı talebi ile kiracılara bildirimde bulunulması, borçlu hakkında iflas kararı verilmişse de söz konusu iflas kararının ilan edilmiş olması gerekmektedir. Alacaklının takip dosyasındaki talebi üzerine icra memuru İİK madde 150/b kapsamında, taşınmaz hakkında rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlandığını ve bundan böyle işleyecek kira bedellerinin takip dosyasına yatırılması gerektiğini kiracılara bildirir. Kiracılar kendilerine yapılan bu bildirim sonrasında işleyecek kira bedellerini artık takip dosyasına yatırmak durumundadır.

TMK’nun 863/f.3. maddesi; *“Rehinli taşınmaz malikinin henüz muaccel olmamış kira bedelleri üzerinde yaptığı hukuki işlemler ile diğer alacaklılar*

⁴⁴ Oğuzman,Seliçi,Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1075; Sirmen, a.g.e., ss. 670; Nomer,Ergüne, a.g.e., ss. 323; Esener,Güven, a.g.e., ss. 546-547.

⁴⁵ Işık, a.g.e., ss. 63.

⁴⁶ Ayan, a.g.e., ss. 218; Nomer,Ergüne, a.g.e., ss. 323; Sirmen, a.g.e., ss. 670; Kılıçoğlu, Eşya, ss. 563; Akipek,Akıntürk,Ateş, a.g.e., ss.741.

⁴⁷ Akipek,Akıntürk,Ateş, a.g.e., ss. 741;Oğuzman,Seliçi,Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1075.

tarafından koydurulan hacizler, kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış olan rehinli alacaklılara karşı geçerli değildir.” hükmünü içermektedir. Bu madde uyarınca, taşınmaz malikinin muaccel olmayan kira bedellerine ilişkin olarak takipten önce yaptığı hukuki işlemler, rehin alacaklısına karşı hükümsüzdür. Söz konusu hükümsüzlük mutlak bir hükümsüzlük değildir. Taşınmaz malikince yapılan hukuki işlemlerin hükümsüz kılınabilmesi için alacaklı tarafından, kira bedellerinin muaccel olmasından önceki bir tarihte ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılması gerekmektedir. Bu durumda taraflar açısından kusur şartı aranmaz⁴⁸. Bununla birlikte, taşınmaz maliki, icra takibinden önce muaccel olmuş bulunan kira bedelleri üzerinde istediği şekilde tasarrufta bulunabilir.

Uygulamada genellikle kiracılar tarafından, İİK’nun 150/b maddesi uyarınca kendilerine tebliğ edilen muhtıraya karşı muaccel olmayan kira bedellerinin sözleşmede kararlaştırılan hüküm nedeniyle peşin ödendiğine yönelik itirazlar yapılmaktadır. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanması ya da borçlunun iflasının ilanından önce muaccel olan kira bedelleri üzerinde borçlu taşınmaz malikinin dilediği şekilde tasarruf edebileceğine daha önce değinmiştik. Peki, muaccel olmayan kira bedellerinin kira sözleşmesi uyarınca peşin olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde bu kira bedelleri de bunun içerisine girer mi? Bu konuda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. *Leemann*⁴⁹, bir kira bedeli vadesinden önce ödenmiş sayılamayacağından dolayı TMK 863/f.3 hükmünün burada uygulanmasının söz konusu olamayacağını söylemektedir. Aksi görüşte olan yazarlar⁵⁰ ise kiracının, kira bedellerini sözleşme uyarınca kiralayana peşin ödediği hallerde, artık kendisinden kira bedellerinin istenemeyeceği görüşündedirler. Bazı yazarlar⁵¹ ise sözleşme kapsamında önceden ödenmesine karar verilmiş olan kira bedellerinin, sözleşme tarihi (ödemenin zorunlu olduğu tarih) itibariyle muaccel olduğundan bahisle artık takipten/iflasın ilanından sonra muaccel olan kira bedeli üzerinde taşınmaz maliki

⁴⁸ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 742; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1076; Kılıçoğlu, Eşya, ss. 563.

⁴⁹ Leemann (Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 742, 12 nolu dn. naklen)

⁵⁰ Talih Uyar, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Genişletilmiş 3. Baskı, Yeniden Yazılmış, Cilt:2, İİK, 83-170, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014, ss. 2824, dn. 8, Lilienfeld (Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 742, 12 nolu dn. naklen)

⁵¹ Uyar, İcra İflas, Cilt 2, ss. 2824-2825.

tarafından yapılan bir tasarruftan bahsedilemeyeceği görüşündedir. Uyar⁵², taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde kira bedellerinin aylık olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı bir durumda, gerekmemesine rağmen kiracı tarafından toplu olarak kira bedeli ödemesi yapıldığı hallerde alacaklıya karşı ödeme yapıldığına yönelik savunma yapılamayacağını söylemektedir. Buna karşın Yargıtay uygulaması biraz daha farklıdır. Yargıtay bir kararında⁵³, “*kiralayan ve kiracı arasında resmi şekilde düzenlenmemiş olan, adi şekilde düzenlenmiş kira sözleşmesine itibar edilemeyeceğini*” ifade etmiştir. Yine buna benzer bir kararında⁵⁴ ise “*Kiracı ile kiralayan arasındaki resmi nitelikteki kira sözleşmesinde beş yıllık kira bedelinin kiralayana ödendiğinin belirtilmiş olması halinde, bu döneme ilişkin kira parasının kiracıdan istenemeyeceğine*” karar vermiştir. Yargıtay’ın bizim de iştirak ettiğimiz uygulaması, adi nitelikte kira sözleşmesinin her zaman düzenlenebileceği, dolayısıyla adi nitelikteki sözleşmelere itibar edilemeyeceği, bu tür sözleşmelerde yer alan peşin ödemelere istinaden ödeme yapılmış olsa dahi alacaklıya karşı bu hususun ileri sürülemeyeceği, dolayısıyla kiracının takipten sonra muaccel olan kira bedellerini icra dosyasına ödemesi gerektiği yönündeki uygulamasıdır.

3.4. Sigorta Tazminatı

Taşınmaz üzerinde tesis edilen rehin, aynı ikame kuralı gereği taşınmaz yerine ikame olan değerleri de kapsar. Bu değerlerden en önemlisi “Sigorta Tazminatı” olarak karşımıza çıkmaktadır⁵⁵. İpotek alacaklısı, muaccel hale gelmiş olan sigorta tazminatının kendisine ödenmesini talep edebilir. Ödenecek olan sigorta tazminatı artık üzerinde rehin tesis edilen eşyanın yerine geçmektedir. Medeni Kanunumuz malike, üzerinde rehin tesis edilen taşınmazı sigorta ettirme yükümlülüğü getirmemiştir. Ancak, taraflar, aralarında akdettikleri sözleşme ile bu konuda maliki yükümlü kılabilirler. Sözleşmede malike böyle bir yükümlülük yüklenmemiş olsa bile rehin alacaklısı söz konusu taşınmazı sigorta ettirebilir. Böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde ise TTK madde 1456/f.1 hükmü uyarınca rehin hakkı sigorta tazminatı üzerinde devam eder. Rehin alacaklısının buradaki hakkı, sigorta ettirilen

⁵² Uyar, İcra İflas, Cilt 2, ss. 2825.

⁵³ Yargıtay 12. HD. 10.10.2006 tarih, 16006,18876 (www.legalbank.net, E.T. 05.11.2021)

⁵⁴ Yargıtay 12. HD. 13.11.2017 tarih, 2017,8062, 2018,11376 (www.kazanci.com.tr, E.T.:05.11.2021).

⁵⁵ Ayan, a.g.e., ss. 219; Sirmen, a.g.e., ss. 671; Oğuzman,Seliçi,Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1076.

taşınmaz üzerinde riskin gerçekleşmesi sonucunda doğar. Bununla birlikte rehin alacaklısı, kendi alacağı muaccel hale gelmedikçe tazminatın kendisine ödenmesini talep edemez. Ancak rehin var oldukça TMK madde 879/f.1 hükmü gereği muaccel hale gelen sigorta tazminatı, rehin alacaklılarının izni olmadıkça malike ödenmez⁵⁶.

4. İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ

4.1. İpoteğin Feri Nitelikte (Alacağa Bağlı Hak) Olma Özelliği

İpotek hakkı alacağa bağlı fer'i nitelikte bir rehin hakkıdır. Hukuki ilişki açısından bakıldığında ortada bir ipoteğin bulunuyor olması bir alacağın da mevcut olduğunu göstermektedir. Ancak, bu ilişki tek taraflı bir ilişkidir. İpoteğin mevcudiyeti ve geçerliliği teminatını oluşturduğu alacağın geçerli ve mevcut bir alacak olmasına bağlı iken alacak, ipoteğin geçerliliğine bağlı değildir. Bir başka ifade ile ortada geçerli bir alacak bulunması halinde ipotek geçerli olur⁵⁷. Var olmayan ya da geçersiz bir alacağa istinaden tesis edilmiş bir ipotek mevcut olsa bile, bu tescile dayanılarak iyi niyetten bahsedilerek rehin hakkı iktisap edilemez⁵⁸. Şeklen geçerli olarak tescil edilmiş bir ipotek alacağın mevcut olduğuna delil teşkil etmez ve bir alacak doğurmaz⁵⁹. Borçlu, mevcut olmayan ya da geçersiz bir alacak için kurulmuş, yine sona eren bir alacağın teminatını oluşturan ipoteğin terkini için TMK madde 883 deki *“Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir”* hükmü uyarınca alacaklıya başvurabilir.

⁵⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1077.

⁵⁷ Seza Reisoğlu, Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, İlk-San Matbaası, Ankara, Kasım 1978, ss. 6-7; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 358; Işık, a.g.e., ss. 70-71; Serdar Gören, Rehin Türü Olan İpotek, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, 2018, ss. 50-52.

⁵⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 769; Ayan, a.g.e., ss. 257; Işık, a.g.e., ss. 71.

⁵⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 963; 12. HD. 7.10.2010, 9021/22415: *“Taşınmaz üzerindeki ipotek kredilerin teminatı olarak verilen üst sınır ipoteğidir. M.K'nun 851 maddesi nazara alındığında bu ipoteğin güvence altına aldığı alacak ipoteğin sebebini teşkil eden kredi sözleşmelerindeki borcun doğumuna bağlıdır. Bir başka deyişle kredi sözleşmesindeki borç doğmuş, borçluya kredi verilmiş ise ipotek hayatiyet kazanır.”* (www.kazanci.com, E.T.:15.11.2021)

İpotek, ileride doğması muhtemel alacaklar için de kurulabildiğinden, geçerli sayılabilmesi alacağın muaccel olmasına bağlı değildir. Bununla birlikte paraya çevirme aşamasında muaccel hale gelmiş bir alacak mevcut olmalıdır⁶⁰.

İpotekle güvence altına alınmış bir alacak üçüncü bir kişiye devredilirse, TBK madde 189’da yer alan “*Alacağın devri ile devredenin kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer*” hükmüne istinaden alacağa bağlı ipotek hakkı da üçüncü kişiye geçmiş olur⁶¹. Alacağın kısmi olarak devri söz konusu olduğunda rehin hakkı da kısmen alacağı devralana geçer. Alacağın devri ile ipoteğin devri birbirinden bağımsız şekilde yapılamaz, ancak devir alacaklısı dilerse TST madde 31/f.2 uyarınca düşünceler hanesine söz konusu alacak devrini işletebilir⁶². Borçlu tarafından alacak ile ilgili olarak ileri sürülebilecek bütün itiraz ve def’iler ipoteğe karşı da ileri sürülebilir⁶³.

4.2. İpoteğin Her Türlü Alacak İçin Kurulabilme Özelliği

TMK’nun 881/f.1 maddesinde yer alan “*Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir*” hükmü uyarınca, belirli, belirsiz ya da değişken her türlü alacak ipotekle teminat altına alınabilmektedir. Bu tür alacakların içerisine mevcut ya da gelecekte doğması kesin olan, örneğin doğumu belli bir vadeye bağlı alacaklar ile doğması muhtemel olan örnek olarak şarta bağlı alacaklar da girmektedir⁶⁴. Bununla birlikte, doğması muhtemel bir alacak için tesis edilmiş bir ipotek, alacağın doğması imkânı ortadan kalkmışsa artık maddi bakımdan mevcudiyetini yitirmiş hale gelir⁶⁵.

⁶⁰ Müjgan Tunç Yücel, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, XII Levha, İstanbul-2010, ss. 41; Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 786; Esener, Güven, a.g.e., ss. 524; Ayan, a.g.e., ss. 255-257.

⁶¹ Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, ss. 251; Işık, a.g.e., ss. 72.

⁶² Hatemi, a.g.e., ss. 148; Ayan, a.g.e., ss. 242; Gören, a.g.e., ss. 50.

⁶³ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 787; Ayan, a.g.e., ss. 257.

⁶⁴ Erden Kuntalp, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayırımı, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No:154, Konferanslar Serisi No: 49, Sevinç Matbaası, Ankara, 1989, ss. 3-4; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 41; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 357; Sirmen, a.g.e., ss. 687.

⁶⁵ Sirmen, a.g.e., ss. 687.

Tüm bunların yanısıra, alacak ile teminatını oluşturan ipoteğin kuruluşunun eş zamanlı ortaya çıkması bir zorunluluk değildir. Borç ilişkisinin doğması ve alacağın oluşmasından sonra da mevcut alacağın teminatını oluşturmak üzere ipotek kurulabilir⁶⁶.

4.3. Taşınmaz Maliki ile Borçlunun Farklı Kişiler Olabilme Özelliği

Üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz maliki ile borçlu farklı kişiler olabilir. Herhangi bir kişi kendi taşınmazı üzerinde borçlu lehine ipotek tesis edebilir. Medeni Kanunumuzun 881/f.2 de yer alan “*İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez*” hükmü bu durumu açıkça ifade etmektedir. Böyle bir durumda “şahsi sorumluluk” ile “taşınmaz ile sorumluluk” farklı kişilere aittir⁶⁷. Borçlu ile malikin farklı kişiler olduğu hallerde taşınmaz malikinin sorumluluğu taşınmazın değeriyle sınırlıdır⁶⁸. Borçlu tarafından borcun ödenmemesi halinde ipotekli taşınmazın satışı yapılır. Bu durumda ipotek veren taşınmaz malikinin sorumluluğu taşınmazın satış bedeli ile sınırlıdır ve bulunması halinde bakiye borçtan dolayı sorumlu tutulamaz⁶⁹. Yargıtay 12. HD. bir kararında⁷⁰, “..... taşınmazın ipotek borç bedelini tam karşılamadığı anlaşılmakla İİK.nun 150/f maddesi gereğince muvakkat rehin açığı belgesinin asıl ipotek borçlusu adına verilmesi gerekir. Zira üçüncü kişinin bu borçtan sorumluluğu taşınmazının kıymeti ile sınırlıdır.” demek suretiyle ipotek verenin sorumluluğunun taşınmazın bedeli ile sınırlı olduğuna vurgu yapmıştır.

Üzerinde ipotek tesis edilmiş borçlu ya da üçüncü kişiye ait olan taşınmazın bir başka kişiye satılması mümkündür. Taraflar arasında aksi kararlaştırılmadıkça üzerinde ipotek tesis edilmiş taşınmazın el değiştirmesi, bir başka şahsa satılması TMK madde 888/f.1 uyarınca borçlunun borçtan sorumluluğu ve teminat açısından değişiklik yaratmaz⁷¹. Bu halde yeni malik taşınmazın mülkiyetini üzerindeki ipotek

⁶⁶ Esener, Güven, a.g.e., ss. 524.

⁶⁷ Budak, a.g.e., ss. 99; Kılıçoğlu, a.g.e., ss. 581; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1105; Sirmen, a.g.e., ss. 690.

⁶⁸ Kılıçoğlu, Eşya, ss. 582; Ayan, a.g.e., ss. 258.

⁶⁹ Kuru, El Kitabı, ss. 1026.

⁷⁰ Yargıtay 12. HD. 09.04.2004, E. 2004/3959, K. 2004/8753 (www.legalbank.net, E.T.:18.11.2021)

⁷¹ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 788; Sirmen, a.g.e., ss. 690; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1105.

hakkı ile birlikte kazanmış olmakla birlikte, borç ödenmediği takdirde sadece taşınmazın satılmasına katlanmak durumunda kalır.

Tapu memuru TMK madde 1019/f.1 uyarınca ipotekli taşınmazın malik değişikliğini rehin alacaklısına bildirmek durumundadır. Yine tapu memuru, yeni malik tarafından borcun kabul edildiğine yönelik bildirimi TMK 890/f.1 uyarınca alacaklıya bildirir, bu durumda ayrıca rehin alacaklısı ile yeni malik arasında borcun dış üstlenilmesine ilişkin sözleşme yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Öte yandan, mevcut alacağını eski borçluya karşı muhafaza etmek isteyen alacaklı, TMK'nun 888/f.2. maddesi uyarınca, tapu memuru tarafından kendisine yapılan bildirimden itibaren bir yıllık süre içerisinde başvuru hakkını saklı tuttuğunu yazılı olarak eski malike bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmazsa eski malik borcundan kurtulmuş olur. Buradaki bir yıllık süre hak düşürücü süredir⁷².

5. İPOTEĞİN KURULMA KOŞULLARI

Türk Medeni Kanunu uyarınca ipotek, sözleşme uyarınca kurulabileceği gibi yasada istisnai olarak sayılmış hallerde kanundan dolayı da kurulabilir⁷³. Biz burada sözleşme ile kurulmuş olan ipoteklerin kurulma koşullarını açıklamaya çalışacağız.

Sözleşmeye dayalı olarak kurulmak istenen ipoteğin kurulabilmesi için aşağıdaki şartların varlığı gerekmektedir.

5.1. Alacağa İlişkin Koşullar

5.1.1. Alacağın Hâlihazırda Mevcut Veya Doğması Muhtemel Bir Alacak Olması

İpotek mevcut veya doğması muhtemel bir alacak için tesis edilir. TMK'nun 881. maddesinin birinci fıkrası; *“Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.”* demek suretiyle mevcut alacağın yanısıra doğması muhtemel bir alacak için de ipotek tesis edilebileceğini ifade etmiştir. Alacak, Yasanın varlığı için

⁷² Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., ss. 790.

⁷³ Kılıçoğlu, Eşya, ss. 580.

öngördüğü hadisenin gerçekleşmesi ile bir vadeye bağlanmış olsa bile, doğmuş olur. Hadisenin gerçekleşmediği durumda alacak da henüz mevcut değildir. Yasanın aradığı vakıanın, olgunun bir kısmı ya da tamamı ilerideki bir zamanda gerçekleşecek ise bu durumda “doğacak” bir alacaktan bahsedilir. İleride meydana gelme, unsurların gerçekleşmesinin muhakkak olup olmamasına göre kesin veya muhtemel olabilir. Ancak, ipotek açısından söz konusu ayırımın bir önemi bulunmamaktadır. Zira Kanun, doğumunun kesin ya da muhtemel olmasına bakılmaksızın her türlü alacağın ipotekle güvence altına alınabileceğini kabul etmiştir⁷⁴.

5.1.2. Alacak Tutarının Belirli Veya Değişken Olması

İpotek sözleşmesinin tesisi için alacak tutarının belirli olmasının yanısıra değişken olabileceği hususu da TMK kapsamında kabul edilmiş bir durumdur. Nitekim TMK madde 882/f.1 de bu durum; *“Miktarı belirli olmayan veya değişebilen alacaklar da, belirli rehin derecesine yerleştirilir ve tescilden sonra alacak miktarında meydana gelecek değişmelere bakılmaksızın sırasını korur.”* şeklinde düzenlenmiş ve bunun sonucu olarak da, ipotekle güvence alınan alacağın belirli ve değişmez olması zorunlu tutulmamıştır. Dolayısıyla sözleşme konusu alacak belirli ya da değişen bir alacak olabilecektir⁷⁵.

İpotek hakkı, taşınmaza ilişkin kullanıma dayalı diğer sınırlı ayni haklardan farklı olarak değere yönelik bir haktır. Bir başka ifade ile taşınmazın paraya çevrilmesi suretiyle elde edilen bedelden alacağın karşılanmasıdır. Dolayısıyla taşınmaz malikinin sorumluluğu ipotek tutarı kadardır ve ipotek tutarı/yükü de teminat altına alınan alacak miktarına göre belirlenir ve bunun doğal sonucu da ipotek tutarının alacaktan fazla olamamasıdır. Sonuç olarak ipotek sözleşmesinin objektif esaslı unsuru olan alacağın belirli olması bu açıdan önem arzeder⁷⁶.

Alacağın değişken olmasına yönelik durum özellikle bankaların müşterileri ile olan ilişkilerinde ortaya çıkmaktadır. Kredi müşterisi, sözleşmenin devamı süresince, limit dâhilinde kalmak koşuluyla, birçok defa para çekip ödeyebilir; bir başka ifadeyle

⁷⁴ Reisoğlu, İpotek İşlemleri, ss. 5; Kuntalp, a.g.e., ss. 4.

⁷⁵ Kılıçoğlu, Eşya, ss. 581; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 357

⁷⁶ Hakan Pekcanitez, Makaleler, Cilt II, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul-2016, ss. 593; Çetiner, a.g.e., ss. 143.

ödemiş olduğu tutarlar nedeniyle açılan limitten tekrar para çekebilir ki bu bankacılık uygulamasında “borçlu cari hesap” olarak kullanılan kredi türüdür. Bu nedenle kredi sözleşmesinden kaynaklanan alacak, belirlenmiş olan limit ile sıfır noktası arasında sürekli değişiklik gösterir. Belirlenen limit çerçevesinde banka müşterisine kredi kullandırdıkça alacak artar, kredi müşterisi yapmış olduğu ödemelerle çoğalan alacağı azaltmış olur. Söz konusu kredi borcu, kredi müşterisinin yapacağı ödemelerle sıfıra da inebilir, ancak bu durumda dahi kredi ilişkisi sona ermez. Zira kredi müşterisinin limit dâhilinde yeniden kredi kullanması imkânı bulunmaktadır. İşte “borçlu cari hesap” şeklinde işleyen bu kredide teminat altına alınmış alacak tutarı sürekli değişkenlik gösterir⁷⁷.

5.2. Malike İlişkin Koşullar

Kural olarak üzerinde ipotek tesis edilecek olan taşınmaz borçluya aittir. Ancak bu zorunlu bir durum değildir. İpotekli malın malikinin borçlunun tayini açısından bir fonksiyonu bulunmamakla birlikte taşınmaz maliki ile borçlu sıfatı arasında doğrudan bir ilişki bulunmamaktadır. Dolayısıyla sözleşmede kararlaştırılan borç için üçüncü bir şahsın taşınmazı da teminat olarak gösterilebilir ve bu taşınmaz üzerinde alacaklı lehine ipotek tesis edilebilir⁷⁸.

İpotek veren üçüncü şahsın taraflar arasında akdedilen rehin sözleşmesi kapsamındaki sorumluluğu, rehinli mal ile sınırlıdır. Diğer bir ifade ile sorumluluk, malın değeri kadardır. Üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın maliki ile borçtan sorumlu olan borçlunun aynı kişi olması halinde ise eğer borç rehinli malın bedelinden karşılanamıyorsa borçlu/malik kalan mal varlığı ile bakiye borçtan da sorumlu olmaya devam etmektedir⁷⁹.

⁷⁷ Kuntalp, a.g.e., ss. 5.

⁷⁸ Budak, a.g.e., ss. 99; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 41; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1025; Sirmen, a.g.e., ss. 689; Kılıçoğlu, a.g.e., ss. 581; Nomer, Ergüne, a.g.e., ss. 359.

⁷⁹ Hatemi, a.g.e., ss. 138-139.

6. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE TAPU SİCİLİNE TESCİL EDİLMESİ

TMK'nun 856. maddesi, taşınmaz rehninin tapu kütüğüne tescil ile kurulacağını, söz konusu sözleşmenin ise resmi şekilde olması kaydıyla geçerli olacağını ve tescil işleminin de bu sözleşmeye istinaden yapılması gerektiğini belirtmektedir⁸⁰.

Söz konusu ipotek sözleşmesi ile asıl borçlu ve alacaklı arasında akdedilen sözleşme birbirinden farklıdır. Alacaklı ile borçlu arasındaki ilişkiyi oluşturan sözleşme, Borçlar Hukuku'nda yer alan borç ilişkileri kurulmasına yönelik genel hükümlere tabidir. İpotek sözleşmesinin geçerliliği TMK madde 856/f.2 uyarınca resmi şekilde yapılmasına, ipotek hakkının doğması ise anılan hükmün 1. fıkrası uyarınca tapu kütüğüne tescili ile gerçekleşmektedir⁸¹.

Daha öncede açıkladığımız üzere, rehin hakkı aynı zamanda asıl borca bağlı bir hak olup, herhangi bir nedenle borcun sona ermesi halinde rehin hakkı da sona erecektir. Yine, asıl borç ilişkisinin temelini oluşturan sözleşmenin geçersizliği durumunda, her ne kadar ortada geçerli bir şekilde kurulmuş olan rehin sözleşmesi ve ipotek olsa da artık mevcut bir rehin sözleşmesinden bahsedilemeyecektir.

7. İPOTEĞİN TÜRLERİ

Türk Medeni Kanunu, anapara ve üst sınır ipoteği olmak üzere iki tür ipotek öngörmüş bulunmaktadır. Yasa bu ayrımı, alacak miktarının belirli olması olgusuna bağlamış bulunmaktadır⁸². Anılan Kanun'a göre ipoteğin kurulması anında alacak miktarının belirsiz olduğu durumlarda, bu alacak için ancak üst sınır ipoteği, alacak miktarının belirli olduğu durumlarda da anapara veya üst sınır ipoteği kurulabilecektir.

Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, üst sınır ipoteği ile anapara ipoteği arasındaki en önemli farkı; üst sınır ipoteğinde, faiz (sözleşme faizi ve gecikme faizi) ve takip giderleri gibi alacağa bağlı bir takım yan alacakların tapuda gösterilen ipotek

⁸⁰ Kılıçoğlu, Eşya, ss. 582.

⁸¹ Kılıçoğlu, Eşya, ss. 583; Işık, a.g.e., ss. 55.

⁸² Tekinay, a.g.e., ss. 99; Kuntalp, a.g.e., ss. 16.

miktarı (limit) içinde istenilebilmesine karşılık, anapara ipoteğinde bunların tapuda gösterilen ipotek miktarına ilaveten ayrıca istenilebilmesi şeklinde açıklamaktadır⁸³.

Medeni Kanunumuzun 851/f.1/c.1 de, “*Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir*” hükmü yer almaktadır. Bu hükümde kastedilen “*belirlilik*” ipotekle teminat altına alınan alacakla ilgilidir. Anılan hükmün 2. cümlesinde yer alan “*Alacağın miktarının belli olmaması halinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirlenir*” ifadesiyle taşınmazın sorumlu olacağı tutarın üst sınırının taraflarca belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Üçüncü kişiler ve özellikle diğer alacaklılar açısından taşınmazın sorumlu olduğu tutarın belirli ve aleni olması önem arzedeceğinden, taşınmaz üzerinde üst sınır ipoteğinin tesis edilmiş olması, anapara ipoteğine göre daha belirleyici olacaktır. Zira anapara ipoteğinde tescil edilen anapara tutarına, akdi faiz, temerrüt faizi ve bir takım masraflar eklenebilecek olup, tapuda görünen taşınmaz yükü ile ferileri ile birlikte hesaplanacak alacak tutarı arasında fark olabilecektir⁸⁴.

7.1. Anapara İpoteği

İpoteğin tesisi aşamasında alacak tutarının belirli, borcun mevcut olduğu, ayrıca ipotek tutarı ile birlikte faiz ve takip giderlerinin de rehinden yararlanacağı hususunun taraflarca kararlaştırıldığı bir halde, anapara ipoteğinden bahsetmek gerekecektir⁸⁵. Alacağın belirli olmasından kasıt, ipotek sözleşmesinde alacağın tutar olarak belirtilmesi ile birlikte hangi hukuki ilişkiden doğduğunun da belirtilmesi gereğidir. İşte anapara ipoteğini özel kılan, alacaklının ileride taşınmazı paraya çevirdiğinde elde edilecek tutardan alacağını nasıl karşılayacağı ile alacağının

⁸³ Yargıtay HGK, 22.03.2017 tarih, E. 13-606, K. 532: “*Güvence miktarının belirlenış tarzına göre ipotek anapara ipoteği ve üst sınır ipoteği olmak üzere iki türdür. (Ş., Y.S., age, s. 29) Başka bir anlatımla mevcut alacağı temin eden ipoteğe “mevcut alacaklar ipoteği, adi ipotek, ana para ipoteği”, ileride vücut bulacak alacakları temin eden ipoteğe ise “üst sınır ipoteği, maksimal ipotek” denir. (Gürsoy, K.T./E., F./C.sel, E., Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s.1100) Bu husus 4721 sayılı Kanun’un 851. maddesinde “Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir. Alacağın miktarının belli olmaması halinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir.” şeklindeki düzenleme ile açıklığa kavuşturulmuştur.*” (www.legalbank.net, E.T.:21.12.2022)

⁸⁴ Çetiner, a.g.e., ss. 144.

⁸⁵ Kuntalp, a.g.e., ss. 25 vd.; Altay, Eskiocak, ss. 30; Karmış, a.g.e., ss. 154; Adnan Deynekli, İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Turhan Kitabevi, Ankara-2013; ss. 36.

hesaplanmasına yönelik kriterleri sağlıyor olmasıdır. Çoğu zaman alacak tutarı ipotek sözleşmesinde belirlenen tutarın üzerinde olacaktır. Anapara ipoteginde, alacak tutarı, sözleşme faizleri, takip giderleri gibi yan alacaklarla birlikte resmi senette yazılı tutarın üzerine çıksa dahi rehin teminatının kapsamı içerisinde yer alırlar. Kısacası rehin, sicilde yazılı olan ve olmayan tüm alacak kalemlerini, satış bedeli kadarıyla kapsar⁸⁶. Para borcunu ödemede temerrüde düşen borçlu, gerek sözleşmede belirlenen gerekse kanundan kaynaklanan temerrüt (gecikme) faizini ödemek durumundadır⁸⁷. Yine gecikme halinde hesaplanacak temerrüt faizi TMK madde 875/f.1/b.2 hükmü uyarınca teminatın kapsamındadır. İpotegın teminatında olan temerrüt faizinin rehinden talep edilebilmesinin bir sınırı var mıdır, bu hususu taraflar arasında kararlaştırılan gecikme faiz oranına göre değerlendirmek gerekmektedir. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede kararlaştırılmış olan temerrüt faizi oranının, kanuni faiz oranı üzerinden hesaplanmış olması halinde söz konusu oranın tapu siciline tesciline gerek olmaksızın ipotegın teminatında olduğu kabul edilmektedir. Buna karşın tarafların sözleşme ile kanun tarafından sınırı çizilmiş (TBK madde 120/f.3) akdi faiz oranının üzerinde bir akdi faiz oranı kararlaştırdıkları bir durumda, bu faiz oranına göre belirlenecek ve hesaplanacak gecikme faiz tutarının rehin kapsamında olabilmesi için, faiz oranının tapu siciline tescili gerekmektedir⁸⁸. Bu zorunluluk, diğer rehinli alacaklıların güvenceye ilişkin menfaatlerinin gizli bir rehinle tehlikeye düşürölmesini önleme amacına matuftur⁸⁹. Sonuç olarak, taraflar arasında belirlenmiş ve tapu siciline tescil edilmiş olan akdi faiz oranı, kanuni temerrüt faiz oranını aşsa bile, bu oran üzerinden hesaplanacak gecikme faizi teminat kapsamında olacaktır. Aksi bir durumda ise yani faiz oranı tapuya tescil edilmemişse, sadece kanuni faiz oranından hesaplanacak temerrüt faizi teminatın kapsamında, aşan tutardaki sözleşme faizi ise adi alacak olarak deęerlendirilecektir⁹⁰.

Ayrıca, TMK madde 876 yer alan; *“Alacaklı, rehinli taşınmazın korunması için zorunlu masraf yapmışsa ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini*

⁸⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 951; Ayan, a.g.e., ss. 260.

⁸⁷ Pekcanitez, Makaleler, ss.593; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 952; Çetiner, a.g.e., ss. 149.

⁸⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, a.g.e. ss. 952; Çetiner, a.g.e., ss. 149.

⁸⁹ Kuntalp, a.g.e., ss. 28.

⁹⁰ Tekinay, a.g.e., ss. 99; Köprölü, Kaneti, ss. 284; Kuntalp, a.g.e., ss. 32; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, a.g.e. ss. 941.

ödemisse, bundan doğan alacakları tescile gerek olmaksızın aynen rehinli alacağı gibi güvenceden yararlanır.” hükmü gereği, ipotekli taşınmazın korunmasına yönelik yapmış olduğu zorunlu masraflar da teminat kapsamındadır.

Anapara ipoteğinin sadece doğmuş olan borçların güvencesini teşkil etmek üzere tesis edilebildiğini ifade etmiştik. Anapara ipoteği tesis edebilmek için alacağın doğmuş olması şarttır ama bu alacağın tapu sicil müdürlüğü huzurunda kayıtsız şartsız ikrar edilmiş olmasına lüzum yoktur. Şayet ipotek veren anapara ipoteğinin tesisi sırasında aynı zamanda resmi senette borç ikrarında da bulunmuşsa, ipotek alacaklısı borç ödenmediğinde İİK madde 149 gereğince ilamlı takip yapabilir ve borçluya icra emri gönderebilir.

Anapara ipoteği kurulmuş olmasına rağmen ipotek veren resmi senette borç ikrarında bulunmamışsa, yine anapara ipoteğinin avantajlarından yararlanır (faizleri ve takip masraflarının ipotek limitine dâhil olması gibi) ama borç ödenmediğinde ilamlı takip yapamaz. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yapıp ödeme emri göndermelidir.

İpotek veren ancak kendi borcu için ipotek verdiğinde borç ikrarında bulunabilir. Üçüncü şahsın borçları için ipotek verdiğinde ise üçüncü kişinin borcunu ikrar etmesinin hukuken bir önemi ve değeri bulunmamaktadır. Dolayısıyla, üçüncü şahıslar tarafından verilen anapara ipoteklerinde resmi senette borç ikrarı bulunsa dahi İİK madde 149’dan yararlanma olanağı olmaz, yani borçluya icra emri gönderilemez. Nitekim Yargıtay konuya ilişkin olarak verdiği bir kararda⁹¹ aynı düşünceden hareketle üçüncü kişi lehine anapara ipoteği tesis edilemeyeceği sonucuna varmıştır.

⁹¹ Yargıtay 8. HD., 25.02.2014 tarih, 2013/16475 E., 2014/3318 K. : “...Öte yandan, anılan ipotek akit tablosunda asıl borçlu olduğu iddia edilen İ. U.’ın bizzat kendisinin borç ikrarına ilişkin beyanı ve imzası da bulunmadığından, 3. kişi (malik) olan annesi H. U.’ın, İ. U.’ın ortaklığı nedeniyle meydana gelen borcundan bahsederek, bu hususu ipotek akit tablosuna geçirtmesi, asıl borçluya ait kayıtsız şartsız borç ikrarını içeren bir irade beyanı olarak kabul edilemeyeceğinden, anılan ipoteğin, İİK’nun 149. maddesinde düzenlenen anapara (karz) ipoteği olduğundan da söz edilemez. Bu durumda; asıl borçlunun, alacaklı ile kurulduğu iddia edilen ortaklık nedeniyle borcunun bulunup bulunmadığı, miktarı gibi hususlar yargılamayı gerektirir. Bu nedenle, anılan maddelere dayanılarak alacağın ilamlı icra yoluyla tahsili mümkün değildir.” (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

7.2. Üst Sınır (Maksimal-Limit) İpoteği

Anapara ipoteği, alacak tutarının belirli olduğu durumlarda tesis edilebilen bir ipotek türü iken, üst sınır ipoteği, her türlü alacak için söz konusu olabilecek genel bir ipotek türüdür⁹². Bir borç ilişkisi nedeniyle doğmuş ya da doğacak olan, ancak tutarının ne kadar olduğu belirli olmayan bir alacak için de ipotek tesis edilebilir. İşte miktarı belirli olmayan, henüz kesinleşmemiş ve asıl tutarı zamanla belli olacak alacakları teminat altına almak üzere kurulan olan ipotek, üst sınır ipoteğidir⁹³. Böyle bir durumun varlığı halinde, alacağın anapara ipoteği ile teminat altına alınması mümkün olmamaktadır. Öte yandan, üst sınır ipoteğinin para borcunun yanısıra başka bir şeyin verilmesi, yapma ya da yapmama borçlarına ilişkin olarak da kurulması mümkündür⁹⁴. İşte bu tür borçların ifa edilmemesi halinde talep edilecek olan tazminat tutarının teminat altına alınması, söz konusu tutarın ileride doğması muhtemel ve miktarı belirsiz bir alacak niteliği göstermesi nedeniyle, üst sınır ipoteği tesis edilerek mümkün olabilecektir⁹⁵. Birtakım alacaklar, ipoteğin tesis edildiği an itibarıyla belirsizdirler ve ancak takip talebinde bulunmakla birlikte belirli hale gelirler. Bu tür alacakların tipik örneği bankacılık sisteminde yaygın olarak kullanılan cari hesap şeklinde işleyen kredilerdir. Cari hesap şeklinde işleyen kredilerde bankanın alacağı hesap dönemi sonunda ortaya çıkacak bakiye alacak olacağından, ipoteğin tesisi aşamasında belirli bir alacaktan bahsetmek mümkün değildir⁹⁶.

TMK madde 851/f.1/c.2’de yer alan “*alacağın miktarının belli olmaması halinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirlenir*” hükmü gereği alacak tutarının belirli olmaması durumunda, alacaklının bütün taleplerini karşılayacak şekilde, taşınmazın teminat altına alacağı üst sınır taraflarca belirlenebilir. Genel olarak üst sınır ipoteği, kurulmasında mümkün olan en yüksek tutar üzerinden tapu kütüğüne tescil edilir. Üst sınır ipoteğini genellikle kullanan bankalar, belli bir marj hesabıyla müşterilerine vermiş oldukları kredi tutarının 1,5 – 2 katı oranında bir tutarla üst sınır ipoteğinin

⁹² Ayan, a.g.e., ss. 260; Çetiner, a.g.e., ss. 162; Deynekli, a.g.e., ss. 42-44.

⁹³ Pekcanitez, Makaleler, ss. 596-597; Mustafa Ünlütepe, İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı, TBB Dergisi, sayı 102, 2012, ss. 200.

⁹⁴ Kuntalp, a.g.e., ss. 3; Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 29-30.

⁹⁵ Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 29; Ünlütepe, a.g.e., ss. 202.

⁹⁶ Kuntalp, a.g.e., ss. 5.

limitini belirlemektedirler. Teminatın üst tutarının belirlenmesi ve tapuya tescili belirlilik ilkesinin gerçekleşmesini, dolayısıyla ileride taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak kimselerin bu açıdan korunmasını sağlar. Yine belirlilik ilkesine istinaden, alacağın doğumuna ilişkin hukuki sebebin sözleşmede gösterilmesi anapara ipoteği açısından aranmazken, taraflar arasındaki her türlü hukuki ilişkiden doğan/doğabilecek borcun ipoteğe dâhil edildiği üst sınır ipoteğinde ise borcun sebebinin gösterilmesi zaruridir⁹⁷. Bu konuda, banka ile yapılmış bir genel kredi sözleşmesi nedeniyle tesis edilen üst sınır ipoteğine ilişkin sözleşme örnek olarak verilebilir. Taraflar arasında akdedilen bu sözleşme ile taşınmazın ileride taraflar arasında kurulacak her türlü hukuki ilişki için teminat sağlaması amaçlanmaktadır. Banka ile kredi müşterisi arasında akdedilmiş olan genel kredi sözleşmesi çerçeve sözleşme niteliğinde olduğundan dolayı bu sözleşme kapsamında her türlü ürün (sair kredi, mevduat, çek, kredi kartı, OGS, HGS gibi) müşteriye kullandırılmakta ve sonrasında alacak oluşabilmektedir. Taraflar arasında kurulan ilk sözleşmenin teminatını oluşturan üst sınır ipoteği, bu borç ifa edilse dahi yeni ilişkilerin teminatı olmaya devam edecek, terkin edilmeyerek varlığını sürdürecektir.

Daha öncede belirttiğimiz üzere tesis edilen üst sınır ipoteğinde alacak bakımından bir üst sınır tespit edilerek teminatın kapsamı belirlenmektedir. Bu tespit temin edilen alacağın belirlenmesi amacını gütmemekte, ipotekli gayrimenkulun sorumlu olduğu üst miktarı göstermektedir⁹⁸. Resmi senette belirlenmiş olan üst sınır, anapara alacağını, sözleşme faizlerini ve takip giderlerini süreye tabi olmaksızın temin etmektedir. Tesis edilen ipoteğin “fekki bildirilinceye kadar” kurulmuş olması hali bir başka ifade ile süresiz, ipotek verenin sorumluluğunun belirsiz oluşu öğretide bazı yazarlar⁹⁹ tarafından eleştirilmekte ve bu durumun TMK madde 23 anlamında kişilik haklarının ihlali anlamına geldiği ifade edilmektedir. Ticari hayatın yoğun bir şekilde devam ettiği, kullanılan kredilerin dönem içerisinde ödeme suretiyle sona erdiği, ardından yeni kredilerin kullandırıldığı, hatta bir kredi ilişkisi sonlanmadan yeni kredi ilişkisinin kurulduğu bir ortamda, ipotek teminatını süreli kılmanın ve her kredi ilişkisi

⁹⁷ Ünlütepe, a.g.e., ss. 203.

⁹⁸ Pekcanitez, Makaleler, ss.597.

⁹⁹ Çetiner, a.g.e., ss. 166.

sonrasında ipotek fekki ile yeniden tesisinin verimli olmayacağı kanaatinde olduğumuzdan söz konusu görüşe katılmamaktayız.

Bununla birlikte Çetiner, üçüncü kişiler tarafından verilen ipoteklerde daha dar bir yorum yapılmasının uygun olacağını söylemektedir¹⁰⁰. Üçüncü kişi tarafından verilen ipotekte, kişisel sorumluluğu bulunmadığı bir borcu teminen üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı sınırlandırılmakta olup, bu halde borçlu ile alacaklı arasında var olan ya da ileride doğması muhtemel alacaklar ipoteğin kapsamına girmektedir. Ancak, ipotek veren üçüncü kişi taşınmazı üzerinde ipotek tesis ettirirken, alacaklı ile borçlu arasında mevcut olan alacağın yanı sıra, tarafların ileride girişecekleri hukuki ilişkiden kaynaklanacak alacakları da ipoteğin kapsamına alma düşüncesinde midir? Dar yorum yapılması halinde bu soruya olumsuz yanıt vermek gerekir. İpotek veren üçüncü kişinin, sadece ipoteğin verilmesine neden olan hukuki ilişki (cari hesap ya da ihracat kredisi gibi) kapsamında doğmuş ya da doğması muhtemel/kesin olan bir alacak için ipoteği verdiği, iradesinin bu yönde olduğunu kabul edildiğinde, Yargıtay'ın bazı kararlarında¹⁰¹ da değinildiği üzere somut olayın bu yönüyle de denetlenmesi gerekecektir. Öte yandan, Yargıtay'ın bu görüşün aksini işaret eden kararları¹⁰² da bulunmaktadır. Üçüncü kişi tarafından verilen ipoteğin, geniş kapsamlı teminat koşuluna dayanarak Banka ile müşterisi arasındaki ticari

¹⁰⁰ Çetiner, a.g.e., ss. 167-168.

¹⁰¹ Yargıtay 19. HD. 7.12.2011 tarih, 2012/5727 E., 2012/9431 K. "... muris tarafından verilen ipoteğin limiti belli bir ipotek olduğu, davalı banka tarafından cari hesabın açık tutulduğu belirtilerek söz konusu ipoteğin şirketin daha sonradan doğan borçlarına da teminat olarak kabul edilmesinin, objektifiyi niyet kurallarına aykırı olduğu, murise ait taşınmazların doğmuş ve doğacak diğer borçlar içinde teminat olarak gösterileceğine ilişkin davalı taraf iddiasının yerinde olmadığı, zira senedin matbu olarak hazırlanan kısmında böyle bir ibarenin yer aldığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. İpotek akit tablosunda taşınmazınŞubesinde kullanacağı 13.000.TL ye karşılık tesis edildiği belirtilmiştir. İpotek 13.000.TL üzerinden kurulan limit ipoteği olup, ipoteğin T. 04.06.2012 Bankası A.Ş. Sinop Şubesinde kullanılacak kredilerin teminatını teşkil etmek üzere tesis edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda Mahkemece A.Ş.nin ipotek akit tablosu kapsamında bir borcu bulunup bulunmadığı hususunda bilirkişiden ayrıntılı ve gerekçeli rapor alınıp varılacak sonuç çerçevesinde karar verilmelidir." (www.legalbank.net E.T.:22.12.2021)

¹⁰² Yargıtay 19. HD., 11.6.2012 tarih, 4341/9898 sayılı ilamı: "Uyuşmazlık somut olay bakımından ipoteğin fekki koşullarının oluşup oluşmadığı noktasında toplanmaktadır. Bu durumda; Mahkemece, davaya konu ipotek akdi ve banka kayıtları üzerinde, konusunda uzman bir bilirkişiye inceleme yaptırılarak, ödendiği iddia edilen kredi borcu dışında davacının davalı bankaya karşı ipotek kapsamında kalan herhangi bir kredi sorumluluğu bulunup bulunmadığının ve dolayısıyla somut olay bakımından ipoteğin fekki koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin saptanmasına yönelik ayrıntılı ve Yargıtay denetimine elverişli rapor alınarak varılacak uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir." Benzer nitelikte Yargıtay 19. Hd. 13.09.2011 tarih, 3111/10663; 19. HD. 16.2.2011 tarih, E. 2010/7288, K. 2011/1966 (www.legalbanknet.com, E.T.:02.10.2022)

ilişkiden doğan bütün alacakların teminatı olarak değerlendirilmemesi gerektiği, yalnızca teminatın verilmesine neden olan borç ilişkisinden doğmuş ve doğacak borçların teminatını oluşturmalarının güven ilkesinin de bir gereği olduğunun kabulü uygun olacaktır. Neticede her ipotek somut, belli bir ilişki için verilmektedir. Ancak, özellikle bankalar açısından ipotek tesis edilirken çok geniş bir teminat amacı güdülmektedir. Bu nedenle ipotek resmi senedinde ipoteğin, her ne sebeple olursa olsun doğmuş ve doğacak tüm borçların teminatını tesis edildiğine yönelik hükümlere yer verilmektedir. Üçüncü kişi tarafından, banka ile müşterisi arasındaki ticari ilişkiden kaynaklanan alacakların teminatını teşkil etmesi amacıyla (bu iradeyle) verilen ipoteğin resmi senedinde, haksız fiilden, sebepsiz zenginleşmeden, kambiyo senedinden kaynaklanan borçların da teminat kapsamında olduğuna yönelik hükümler yer alabilmektedir. İşte, ipotek resmi senedinde haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ya da kambiyo senetlerinden kaynaklanabilecek borçlar kapsama alınmış gibi görünse de, bunların “sürpriz kayıt” olduğu, genel işlem koşulu¹⁰³ denetiminden geçemeyeceği görüşündeyiz. Ancak Yargıtay, zaman zaman konuyu farklı yorumlamakta (dn. 102), ipotek senedinde teminatın amacında hangi alacaklar sayılmışsa onlara geçerlilik atfetmektedir. Ayrıca bir kişinin gerek kendi borcu için gerekse başkasının borcu için verdiği ipoteklerde, borcun ticari ilişkiden doğup doğmadığına bakmamaktadır. Çoğu zaman banka ile borçlu arasında imzalanan kredi sözleşmesine istinaden kullandırılan kredi kapanmakta ve yeni bir kredi sözleşmesi imzalanarak yeni bir kredi kullandırılmaktadır. Bu durumda, üçüncü kişi tarafından ilk kredi sözleşmesine istinaden verilen ipoteğin, açılan yeni krediden dolayı sorumluluğu devam edecek midir? Bu duruma doktrinde *Çetiner* cevaz vermemekte, ipoteğin verilmesine vesile olan kredi ilişkisi bitmiş olduğundan dolayı artık ipoteğin yeni krediden kaynaklanan borçtan sorumlu tutulamayacağını söylemektedir¹⁰⁴. Buna karşın Yargıtay aksi görüşü benimseyerek mevcut ipoteğin, yeni kredinin de teminatını teşkil edeceği yönünde karar vermesi muhtemeldir.

¹⁰³ “Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıda benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Standart sözleşme, tip sözleşme, formüler sözleşme gibi adlarla da anılan genel işlem şartları, sözleşmeyi hazırlayan ve hakim durumda olan tarafın, sözleşme içeriğini önceden tek başına belirlemek suretiyle tek tip bir akit halinde karşı tarafın kabulüne sunduğu sözleşme maddeleridir.” (Ezgi Kutlay, Türk Borçlar Kanunu’nda Genel İşlem Koşulları, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, ss. 1371-1372)

¹⁰⁴ Çetiner, a.g.e., ss. 82.

İKİNCİ BÖLÜM

ÖNCE REHNE MÜRACAAT KURALI VE LEX COMMISSERIA YASAĞI

1. ÖNCE REHNE BAŞVURU KURALI (İİK. MADDE 45)

Alacağı rehinle temin edilmiş olan alacaklı, alacağını almak istediğinde İİK madde 45 uyarınca kural olarak, ilk önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak zorundadır¹⁰⁵. İİK madde 45/I’de, “*Rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir. Ancak rehinin tutarı borcu ödemeğe yetmezse alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yoluyla takip edebilir*” denilmektedir. Bu hüküm uyarınca alacağı rehinle teminat altına alınmış bir alacaklının, borçlu hakkında öncelikle rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlaması gerektiği hususunda hiçbir tereddüt bulunmamaktadır. Alacaklı tarafından yapılacak olan rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonucunda rehin tutarının borcu ödemeye yetmediği ortaya çıkarsa, alacaklı kalan alacağını tahsil için o takdirde haciz ya da iflas yolu ile takip yoluna gidebilecektir¹⁰⁶. Yine madde hükmünde yer alan “kalan alacağın” ifadesi, yani ipotekli malın paraya çevrilmesi sonrasında bakiye bir alacak tutarının kalması durumu, esasen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başlandıktan sonraki bir aşama olup, alacaklının mutlak surette öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla

¹⁰⁵ İlhan E. Postacıoğlu, İcra Hukuku Esasları, 538 Sayılı Kanun Gözönünde Tutularak Yazılan Dördüncü Bası, Fakülteler Matbası, İstanbul-1982, ss. 548-549; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 644; Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku, Tamamen Yeniden Yazılmış Üç Misli Genişletilmiş Üçüncü Baskı, Cilt: III, Seçkin Yayınevi, Ankara-1993, ss. 2379; Baki Kuru, Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, Ocak 2021, ss. 327; Saim Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, Baştan Sona Gözden Geçirilmiş ve (4949 Sayılı Kanun Hükümleri Gözönünde Tutulmak Suretiyle) Yenilenmiş 8. Bası, İstanbul, 2004, ss. 308 vd.; Baki Kuru, Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş 6352 Sayılı Kanunla Getirilen Yenilikler ve Yapılan Değişiklikler İşlenip Değerlendirilmiş 28. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara-2014, ss. 420 vd.; Necmeddin M. Berkin, Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, Filiz Kitabevi, İstanbul-1980, ss. 374; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 329-330; Sabri Şakir Ansay, Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Beşinci Bası, İstiklal Matbaası, Ankara, 1960, ss. 176; Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, ss. 462; Timuçin Muşul, İcra ve İflas Hukuku Esasları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara-2017 (İcra), ss. 599.

¹⁰⁶ Kamil Yıldırım, Nevhis Deren Yıldırım, İcra ve İflas Hukuku, Konkordato Hukukuna İlişkin 7101, 7155 ve 7327 Sayılı Kanun Değişikliklerini İçeren Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2021 ss. 335; Mustafa Oskay, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra ve İflas Kanununun 45. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 4, Güz 2009, ss. 97-99; Evren Kılıçoğlu, İcra Sözleşmeleri, Arıkan Yayınevi, İstanbul, Aralık 2005, ss. 135.

takip başlatması gerektiğini net bir şekilde ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, rehinin konusunu oluşturan malın kıymetinin alacağı karşılamayacağından önceden bilinmesi bu durumu değiştirmemekte, alacaklının önce rehni paraya çevirme mecburiyeti devam etmektedir¹⁰⁷. Buna karşın Yargıtay'ın bazı kararlarında, takip konusu alacak tutarının rehin ile karşılanmayacağından belirgin bir şekilde anlaşılması halinde tahsilde tekerrür olmamak kaydıyla borçlu hakkında haciz yoluyla takip yapılabileceği kabul edilmektedir¹⁰⁸. Alacak için rehnedilmiş olan malın üçüncü kişiye ait olduğu durumlarda da alacaklı öncelikle rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak zorundadır¹⁰⁹.

İİK madde 45'de yer alan düzenlemenin, alacaklının takipte bulunma hakkına ilişkin olması, diğer bir ifade ile alacak tutarının, borçluya ait malın hangi kısmından ne ölçüde karşılanacağına yönelik yöntemi belirliyor olması nedeniyle maddi hukuku ilgilendiren bir düzenleme olduğu doktrinde hâkim olan görüştür¹¹⁰. Bu görüşü savunanlar söz konusu düzenlemenin öncelikle borçlunun sorumluluk şeklini belli eden bir hüküm olduğunu belirtmektedirler. Yine *Gürdoğan*'a göre bunun bir başka nedeni de, İsviçre İcra İflas Kanunu'nun, İsviçre Medeni Kanunu'ndan önce tedvin

¹⁰⁷ Üstündağ, a.g.e., ss. 308.

¹⁰⁸ Yıldırım, Deren Yıldırım, a.g.e., ss. 335; Yargıtay 12. HD., 24.06.2021 tarih, E. 2021/1478, K. 2021/6918 “...Alacaklı tarafından borçlular hakkında genel kredi sözleşmesine dayalı olarak genel haciz yolu ile ilamsız icra takibi başlatıldığı görülmektedir. Borçluların alacağın ipotekle temin edildiğini, ipoteğin paraya çevrilmesi için başlatılan takibin sonucunun beklenmesi gerektiğini ileri sürerek takibin iptali istemi ile icra mahkemesine başvurdıkları, ilk derece mahkemesi kararı ile takibin iptaline karar verildiği, alacaklı tarafından ilk derece mahkemesi kararına karşı istinaf yoluna başvurulması üzerine, bölge adliye mahkemesince, istinaf talebinin kabulü ile mahkeme kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verildiği anlaşılmaktadır. İcra ve İflas Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca alacağı rehinle temin edilen bir kimsenin rehni veren hakkında doğrudan doğruya genel haciz yolu ile takibe geçmesini önlemekte ve rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflasa tâbi şahıslardan olsa bile, alacaklının yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabileceğine ilişkin bulunmaktadır. Alacağın rehin tutarı ile karşılanamayacağından anlaşılması ve bunun belirgin olması durumunda tahsilde tekerrür olmamak kaydı ile alacaklının asıl kredi borçlusu hakkında haciz yolu ile takip yapmasına bir engel bulunmamaktadır. Aynı yönde; Yargıtay HGK. 18.4.2001 tarih, E. 2001/12-354, K. 2001/367; Ankara BAM 32. HD. 10.11.2021 tarih, 2021/1312-2139 (www.legalbank.net, E.T.:08.02.2022).

¹⁰⁹ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 548-549; Ansay, a.g.e., ss. 176; Kuru, El Kitabı, ss. 841; Üstündağ, a.g.e., ss. 309.

¹¹⁰ Postacıoğlu a.g.e., ss. 550; Ansay, a.g.e., ss. 178; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 646; Burhan Gürdoğan, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, 97. Sayı, Konferanslar Serisi No:15, Doğu Matbaacılık, Ankara-1979, ss. 4; M. Reşit Belgesay, İcra ve İflas Hukuku, Cilt I, Kısım II, Marifet Basımevi, İstanbul, 1945, ss. 186; Miray Altinkaya, “İpoteğin Paraya Çevrilmesi”, Oktay-Özdemir, S. (Eds.), Akkuş, B.(Eds.), İpotek İle İlgili Makaleler, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, 375-417, ss. 378; İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok ve Ömer Faruk Saçar, İcra ve İflas Hukuku, Seçkin, Ankara, 2022, ss. 435.

edilmesidir¹¹¹. Bununla birlikte düzenlemenin usul hukukuna ilişkin bir kural olduğunu ileri sürenler de vardır. Bunlardan *Budak*'a göre, söz konusu kuralın usul hukukuna ait bir kural olduğu görüşünde haklılık payı bulunmaktadır¹¹². Söz konusu hüküm ile borçlunun sorumluluk şeklinin belirlenmediği, takip alacaklısının yapacağı takip şeklinin belirlendiği, söz konusu düzenlemenin takip yolunda önceliğe ilişkin bir düzenleme olduğu, bu nedenle de icra hukuku normu olarak kabul edilmesi gerektiği görüşünde olanlar da vardır¹¹³. *Budak*; bu kuralın borçlu hakkında haciz ve iflas yollarıyla yapılabilecek takipleri rehin açığı belgesi alınana kadar ertelediğini, bu sayede rehinli olan mal dışında borçluya ait mallarının paraya çevrilmek suretiyle satılmasının önlenerek borçluyu koruduğunu, bu niteliği ile borçluyu koruyan kural olduğunu söylemektedir. Kuralın bu haliyle Alman ve Avusturya hukukunda mevcut olan ve önce rehne başvurma kuralı ile benzerlik gösteren Alman Medeni Usul Kanunu'nun 777. ve Avusturya İcra Kanunu'nun 263. madde hükümlerinin de borçluyu koruyan icra hükümleri olarak kabul edildiğinin altını çizmektedir¹¹⁴.

Diğer yandan, söz konusu düzenlemenin emredici nitelikte olup olmadığı, aksinin taraflarca kararlaştırıp kararlaştırılamayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bazı hukukçular düzenlemenin emredici nitelikte ve kamu düzenine ilişkin olduğunu söylemektedirler¹¹⁵. Aynı yazarlar, alacağın teminatını oluşturmak üzere rehin verildiği durumlarda, alacaklı tarafından mevcut rehne rağmen diğer takip yollarına (haciz, iflas) başvurulması halinde süresiz şikâyetin söz konusu olacağı görüşündedirler. Burada süresiz şikâyete konu edilebilen kısım, rehinle güvence altına alınan tutar kadarıyladır, rehin tutarı dışında kalan kısım için alacaklı tarafından borçlu hakkında haciz veya iflas takibi yapılabilecektir.

¹¹¹ Burhan Gürdoğan, Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ajans-Türk Matbaası, Ankara, Şubat-1967, ss. 10-11.

¹¹² Budak, a.g.e., ss. 16.

¹¹³ Kılıçoğlu, İcra, ss. 139-140; İbrahim Aşık, İcra Sözleşmeleri, Turhan Yayınevi, Ankara, 2006, ss. 133-134, Tunç Tücel, a.g.e., ss. 118; D. Nurdan Korkmaz, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul, Haziran-2019, ss. 51.

¹¹⁴ Budak, a.g.e., ss. 17.

¹¹⁵ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 327; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 330; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 421-422; Ejder Yılmaz, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016 (Şerh), ss. 773; Deynekli, a.g.e., ss. 67; Kılıçoğlu, İcra, ss. 142-143; Aşık, a.g.e., ss. 135; Budak, a.g.e., ss. 54; Murat Aydoğdu, "İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takip", DEÜHFD, Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, İzmir, 1997, ss. 334; L. Şanal Görgün, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu, İcra ve İflas Hukuku Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve Güncel Yargı Kararları İşlenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, ss. 417.

Türk doktrininde savunulan görüşlerden biri de, anılan hükmün emredici olmadığı, sözleşme ile tarafların aksini kararlaştırabilecekleri ve borçlunun sözleşmede rehin hakkından feragat edebileceği şeklindedir¹¹⁶. *Üstündağ*, önce rehne müracaat kuralının emredici olduğunun kabulünün bazı sakıncaları olabileceğini, rehinli alacaklıların bazı durumlarda adi alacaklılardan daha kötü duruma düşebileceğini ifade etmektedir. Yine *Üstündağ*, rehin alacaklısının rehinli malı satıp karşılanmayan alacağı için yapacağı haciz takibine kadar geçecek süreçte, borçlunun diğer alacaklılarının haciz yoluyla takip yaparak borçluya ait haczi kabil malları paraya çevireceklerini, dolayısıyla rehin alacaklısının bakiye alacağını alma ihtimalinin mümkün bulunamayabileceğini söylemektedir¹¹⁷. Söz konusu hükmün emredici nitelikte olmadığını savunan *Belgesay*, rehinli taşınmazın kıymetinin temin ettiği alaktan çok daha az ve ayrıca rehinli malı paraya çevirmenin de zor olduğu bir durumda, alacaklı tarafından borçluya ait diğer malların haczinin engellenmesini pratik bulmamakta ve bu hallerle sınırlı olmak üzere anılan zorunluluğu lüzumsuz görmektedir¹¹⁸. *Berkin* ise, söz konusu yasa hükmünün maddi hukuka mı yoksa takip hukukuna ilişkin bir hüküm mü olduğu hususuna değinmeksizin, tarafların rehin sözleşmesi aşamasında söz konusu alacak için, rehni paraya çevirmeden borçlu hakkında doğrudan haciz ve mümkün olması halinde iflas yoluyla takibe girişebileceğini söylemektedir¹¹⁹.

Doktrinde süregelen, mevcut kuralın emredici olup olmadığına yönelik tartışmanın bir başka boyutu da, taraflar arasında bu konuya ilişkin bir sözleşme yapılmasına izin verilip verilmeyeceği meselesidir¹²⁰. *Postacıoğlu*¹²¹, rehlin tesisi sırasında alacaklı ile borçlunun anlaşmak suretiyle, alacaklının tercihinin göre öncelikle haciz yoluyla takibe başlanabileceğini, dolayısıyla taraflar arasında yapılacak sözleşme ile İİK madde 45/f.1 hükmünün bertaraf edilebileceğini kabul etmektedir. *Üstündağ* ve *Kuru* ise böyle bir sözleşmeye izin verilemeyeceği görüşündedir¹²².

¹¹⁶ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 551 vd.; Belgesay, a.g.e., ss. 186; Gürdoğan, İpotek, ss. 6, Gürdoğan, Rehin, ss. 8; Üstündağ, a.g.e., ss. 309; Altınkaya, a.g.e., ss. 412-412; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 646.

¹¹⁷ Üstündağ, a.g.e., ss. 309.

¹¹⁸ Belgesay, a.g.e., ss. 186.

¹¹⁹ Berkin, a.g.e., ss. 375.

¹²⁰ Yıldırım, Deren Yıldırım, a.g.e., ss. 335; Aşık, a.g.e., ss. 132-133; Kılıçoğlu, İcra, ss. 148.

¹²¹ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 551-552.

¹²² Üstündağ, a.g.e., ss. 310-311; Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2391.

Kuru, söz konusu düzenlemenin asıl amaçlarından birinin, borçlunun diğer alacaklılarının haklarını da korumak olduğunu, esasen borçlu ait malların diğer alacaklılar açısından müşterek rehne konu olduğunu, bu malların bir ya da birkaçını alacaklısına rehin vermekle diğer alacaklıları müşterek rehninden çıkartmış ve dolayısıyla rehin alacaklısı açısından alacağını rehin ile karşıladığını söylemektedir. Bu aşamada rehin alacaklısının müşterek rehinden almış olduğu hisseyi tekrar müşterek rehne iade etmeden, yani rehin hakkından vazgeçmeden haciz ya da iflas yoluyla borçluyu takip edememesi gerektiği görüşündedir¹²³. *Deynekli* ise banka kredileri için tesis edilen ipoteklere ait resmi senet akit tablolarında bulunan “... *keza bu ipoteğe rağmen borçlu aleyhine haciz veya iflas yolu ile de takip yapabilmek üzere... ipotek tesis edildiği...*” şeklindeki hükümlerin, bankalar tarafından, ipoteğin yanı sıra alınan finansman senetleri (poliçe, bono veya çek) hakkında da takip yapabilmeye ilişkin kayıtlar olduğunu, İİK madde 45/f.2 de kambiyo senetlerine dayanarak haciz ya da iflas yolu ile takip yapılabileceği hüküm altına alınmışken resmi senet akit tablosunda bu durumun vurgulanmış olmasının bir öneminin olmadığını söylemektedir¹²⁴. *Kılıçoğlu* ise, söz konusu hükmün kamu düzenine ilişkin emredici bir hüküm olduğunu, bu nedenle sırf maddi hukuktaki sorumluluğun sınırlanmasına ve genişletilmesine yönelik sözleşme serbestisi gerekçe gösterilmek suretiyle İİK madde 45 hükmünün aksine sözleşme yapılamayacağını söylemektedir¹²⁵. Öte yandan *Kılıçoğlu*, üçüncü kişi tarafından rehin verilmiş olması halinde, tarafların aralarında, önce rehne başvuru kuralını bertaraf eden sözleşmeler yapabilecekleri görüşündedir. Bu hükmün emredici olduğunun kabulüne ilişkin gerekçelerin, temelde borçlunun malvarlığının alacaklılarının müşterek rehni olduğu gerekçesine dayandığını, üçüncü kişiler tarafından verilen rehinlerde ise bu gerekçenin ileri sürülemeyeceğini söylemektedir¹²⁶. *Aşık*’da, maddenin lafzından emredici nitelikte olduğunun anlaşıldığını, dolayısıyla tarafların aralarında yapacakları bir icra sözleşmesi ile İİK madde 45 aksinin kararlaştırılamayacağı görüşündedir¹²⁷. *Aşık* ayrıca, hükmün emredici nitelikte ve yapılacak haciz ya da iflas takibinin süresiz şikayete konu

¹²³ Kuru, İcra İflas, C. III, ss. 2391.

¹²⁴ Deynekli, a.g.e., ss. 68.

¹²⁵ Kılıçoğlu, İcra, a.g.e. ss. 138-140.

¹²⁶ Kılıçoğlu, İcra, ss. 140.

¹²⁷ Aşık, a.g.e., ss. 135.

edilmesi gerektiğinin altını çizmekte, şikayet hakkının borçlunun diğer alacaklılarına da verilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Aksi takdirde kendisi hakkında yapılan takibe itiraz etmeyen borçlu ile rehin alacaklısı, İİK madde 45 hükmünü dolanmış olacaktırlar¹²⁸.

Söz konusu hükmün emredici olup olmadığına yönelik Yargıtay içtihatları da yerleşik değildir. Yargıtay İcra İflas Dairesi ilk kararlarında söz konusu hükmün emredici olmadığını, tamamlayıcı hukuktan olduğunu ifade etmiştir¹²⁹. Yargıtay belli bir dönem yerleşik olarak sürdürdüğü bu görüşten 1966 yılında verdiği bir kararla¹³⁰ dönmüş ve düzenlemenin emredici olduğunu hüküm altına alarak, taraflar arasında aksinin kararlaştırılmayacağına hükmetmiştir¹³¹. Sonrasında ise Yargıtay daireleri arasında farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi vermiş olduğu bazı kararlarda¹³², İİK madde 45/f.1 de düzenlenmiş olan kuralın buyurucu (emredici) değil tamamlayıcı nitelikte olduğuna hükmetmiştir¹³³. Buna karşın Yargıtay 12. HD daha sonraki tarihlerde verdiği kararlarıyla düzenlemenin emredici ve kamu düzenine ilişkin bir hüküm olduğu ve bu hükmün sözleşmeye konacak bir kayıt ile değiştirilemeyeceği yönünde kararlar¹³⁴ vermiş ve bu içtihatlar yerleşik hale gelmiştir¹³⁵.

2. ÖNCE REHNE BAŞVURULMASINA YÖNELİK KURALIN İSTİSNALARI

2.1. Rehinli Malın Satış Bedelinin Alacağı Karşılammaması

İİK madde 45/f.1 c.2'deki hüküm uyarınca, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe gidilmiş olmasına rağmen, rehinli malın satış bedeli borcu ödemeye yetmemişse

¹²⁸ Aşık, a.g.e., ss. 138.

¹²⁹ Yargıtay İİD, 28.12.1959 tarih, 8831 sayılı kararı (www.app.e-uyar.com, E.T.: 10.3.2023).

¹³⁰ Yargıtay İİD, 14.10.1966 tarih, E.9081, K.9894 sayılı ilamı (www.app.e-uyar.com, E.T.:10.3.2023).

¹³¹ Üstündağ, a.g.e., ss. 310.

¹³² 11. HD. 01.12.1987 tarih, 1987/4208 E., 1987/6980 K., 18.3.1982 tarih, E.619, K.1108 sayılı ilamları (www.e-uyar.com E.T.:16.3.2022)

¹³³ Nalan Kahraman, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 15, Sayı 172, 2020, ss. 2547.

¹³⁴ Yargıtay 12. HD. 15.10.1998 tarih, E. 1998/10036, K. 1998/10873; 6.4.1987 tarih, E. 1986/8755, K. 1987/4846; 2.4.1987 tarih, E. 1986/16184, K. 1987/4721 (www.legalbank.com.tr, E.T.:16.03.2022)

¹³⁵ Deynekli, a.g.e., ss. 66; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 113; Kahraman, a.g.e., ss.2547.

alacaklı, kalan tutar için haciz veya iflas yoluyla takip yapabilir¹³⁶. Bu durumda öncelikle rehne başvurulmuş, sonrasında tahsil edilemeyen kısım için diğer takip yollarına yönelinmiştir. Dolayısıyla burada önce rehne başvurma kuralının bir istisnası olmadığı söylenebilir, zaten öncelikle rehin paraya çevrilmiştir ve bakiye alacak için diğer takip yollarına başvurulması gündeme gelmiştir. Ancak, yasa koyucunun İİK madde 45/f.1,c.1’de önce rehne müracaat kuralını koyması sonrasında cümle 2’de, rehin tutarının borcu ödemeye yetmemesi halinde takip yapılabileceğini belirtmiş olması tarafımızca da anılan hükmün bir istisnası olarak değerlendirilmiştir.

Rehlinli malın satışı sonrasında alacaklı, alacağının tamamını veya bir kısmını elde edememiş olursa kendisine rehin açığı belgesi verilir. İİK madde 152 uyarınca rehin açığı belgesine dayanılarak borçlu hakkında haciz veya iflas takibi yapılması mümkündür. Bununla birlikte, rehnin paraya çevrilmesi sürecinin oldukça uzun olması, geçen zaman içerisinde borçlunun diğer mallarını kaçırmaya ya da söz konusu malların borçlunun diğer alacaklıları tarafından haczedilmesi söz konusu olabilecektir. İşte bu durumun önüne geçilmesini teminen yasa koyucu tarafından İİK madde 150/f maddesinde bir düzenleme getirilmiştir. Bu düzenleme uyarınca, yapılan takip kapsamında rehlinli malın takdir edilen ve kesinleşen kıymetinin alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa, o takdirde alacaklıya karşılanmayan miktar için geçici rehin açığı belgesi verilir ve alacaklı bu belgeye istinaden borçlunun diğer mallarının haczini talep edebilir¹³⁷. Alacaklı, geçici rehin açığı belgesini aldıktan sonra borçluya ait malların haczi için ayrı bir icra takibi yapmak zorunda olmayıp rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibin yapıldığı dosya üzerinden haciz talebinde bulunabilir. Postacıoğlu, geçici rehin açığı belgesine istinaden haczedilen borçluya ait malların satışının, rehni paraya çevirmeden yapılabileceği görüşündedir. Ancak mahcuzun gayrimenkul olması halinde TMK’nun 873/f.3 madde (ETMK madde 788) hükmünün kıyasen uygulanması ve gayrimenkullerin aynı anda paraya çevrilmesi gerektiği, TMK hükmünün menkuller için de kıyasen uygulanmasının ise mümkün olmadığı görüşündedir¹³⁸. Alacaklı geçici rehin açığı belgesine istinaden haczederek paraya

¹³⁶ Üstündağ, a.g.e., ss. 311; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 646; Kuru, El Kitabı, a.g.e., ss. 987; Budak, a.g.e., ss. 21; Yıldırım, Deren Yıldırım, ss. 335-336, Kuru, Arslan, Yılmaz, ss. 421; Aydoğdu, a.g.e., ss. 334.

¹³⁷ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 554-555; Kuru, El Kitabı, a.g.e., ss. 987; Budak, a.g.e., ss. 20.

¹³⁸ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 555.

çevirdiği borçluya ait malların bedelini ancak kesin rehin açığı belgesi düzenlendikten sonra alabilecektir¹³⁹.

2.2. Konut Finansmanından Kaynaklanan Rehinli Alacaklar

İcra İflas Kanunu'nun 45. maddesine 2007 yılında eklenen ikinci fıkra ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 57. maddesinde tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinli alacaklar ve TOKİ Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının tahsiline yönelik olarak haciz yoluna başvurmak mümkün hale getirilmiştir. Bu istisna kapsamında alacaklının borçlu hakkında yalnızca haciz yoluyla takip yapabilme hakkı bulunmaktadır. İstisna ile alacaklıya, borçlu aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ya da haciz yoluyla takip yapma hususunda tercih hakkı tanınmıştır. Alacaklı bu takip yollarından sadece birisini seçerek yoluna devam edebilecektir¹⁴⁰. Alacaklı, bu takip yollarından hangisi seçti ise artık bu takip sürecini sonlandırmadan diğer takip yoluna başvuramayacaktır. Örneğin ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlayan alacaklı takibi sonlandırıp rehin hakkından vazgeçmeden haciz takibi başlatamayacak, haciz yoluyla takibe başlayan alacaklı ise bu takibi sonlandırmadan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlayamayacaktır.

2.3. Kambiyo Senetleri

İİK madde 45/f.3 ve 167 hükümlerine istinaden, alacağı kambiyo senedine bağlı olan alacaklı, alacak rehinle teminat altına alınmış olsa bile borçlu hakkında haciz ve iflas yoluyla takip yapabilir¹⁴¹.

Elinde alacağı için hem ipotek hem de kambiyo senedi mevcut olan alacaklının, ipoteğin paraya çevrilmesi, kambiyo senetlerine mahsus haciz veya iflas yollarını aynı anda kullanıp kullanamayacağı hakkında doktrinde tartışma yaşanmıştır. *Kuru*, Yargıtay'ın tahsilde tekerrür olmamak kaydıyla alacaklı tarafından her iki takip yolunun kullanılmasına cevaz veren kararlarına eleştirel yaklaşmakta ve buna müsaade

¹³⁹ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 555-556; Budak, a.g.e., ss. 20.

¹⁴⁰ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 647; Kahraman, a.g.e., ss. 2548; Oskay, a.g.e., ss. 97, Kuru, El Kitabı, a.g.e., ss. 987.

¹⁴¹ Üstündağ, a.g.e., ss. 311; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 646; Kuru, El Kitabı, a.g.e., ss.986; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 421; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 463; Korkmaz, a.g.e., ss. 63.

etmeyen önceki yaklaşımının daha uygun olduğunu düşünmektedir¹⁴². Yine benzer görüşte olan *Budak*, söz konusu kurala kambiyo senetlerine dayalı alacaklar bakımından istisna tanınmasının haklı bir gerekçesi olmadığı, İcra ve İflas Kanunu'nda yapılacak bir değişiklikte, önce rehne başvuru kuralının kanunda korunması halinde, anılan istisnanın çıkarılmasının yerinde olacağını söylemektedir¹⁴³.

Önce rehne başvuru kuralı aynı zamanda, borçlunun diğer alacaklıların haklarını korumaya yönelik bir düzenlemedir. Bu kapsamda rehin alacaklısının alacağı bir taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan aynı hak ile güvence altına alınmıştır. Bu aşamada diğer alacaklıların alacağı borçlunun diğer malları ile tatmin edilir. Rehinli alacaklının alacağını temin etmiş olan mal dışındaki borçluya ait mallara da başvurabilecek olması menfaatler dengesi ve borçlunun mal varlığının tüm alacaklıların ortak güvencesini teşkil etmesi kuralına da aykırıdır¹⁴⁴. Bu nedenle Yargıtay'ın alacağın hem kambiyo senedi hem de ipotekle temin edildiği durumlarda, “tahsilde tekerrür olmamak” koşulu ile ipotek takibi ile kambiyo senetlerine mahsus yolla takip yapılmasına yönelik önceki kararlarına katılmamaktayız. Ancak Yargıtay son kararlarında bu konudaki görüşünü değiştirmiş olup, alacaklının aynı anda hem ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip hem de kambiyo senetlerine mahsus takip yoluna başvurmasını kamu düzenine aykırı bulmaktadır¹⁴⁵.

2.4. İpotekle Temin Edilmiş Faiz ve Senelik Taksit Alacakları

İİK madde 45/f.4 de yer alan bir diğer istisna da, ipotekle temin edilmiş olan faiz (TMK madde 875) ve senelik taksit alacakları (TMK madde 933) için alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesi veya haciz ya da iflas yollarından birine müracaat

¹⁴² Kuru, El Kitabı, a.g.e., ss. 986.

¹⁴³ Budak, a.g.e., ss. 23.

¹⁴⁴ Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, İcra ve İflas Hukuku, Güncellenmiş ve 7343 sayılı Kanun Değişiklikleri İşlenmiş 8. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara-2022, ss. 528.

¹⁴⁵ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 530-531; Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 415; Yargıtay 12. HD., 21.11.2018 tarih, 2017/8937 E., 2018/11926 K.: “Her ne kadar yukarıda anılan kanun hükümleri uyarınca borç ipotek ile temin edilmiş olsa bile elinde kambiyo senedi bulunan alacaklı, kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapabilirse de somut olayda öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçildiğinden alacaklı tercih hakkını bu takip türünden yana kullanmış olup aynı borca dair olarak kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapamaz. Bu durumda İİK'nun 45/1 hükmü uyarınca rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takip sonucunda rehin tutarı borcu ödemeye yetmez ise alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yolu ile takip edebilir. Bu husus kamu düzeni ile ilgili olup süresiz şikayete tabidir.” (www.legalbank.net, E.T.:02.10.2022)

edebilir¹⁴⁶. Bu hüküm ile çok cüz’i meblağlar için ipotekli gayrimenkulün paraya çevrilmesi önlenmek istenmiştir¹⁴⁷.

Alacaklının, ipotekle temin edilmiş faiz ve senelik taksit alacakları için yapacağı takip yolu seçimi bir defalık ve kesindir. Alacaklı, rehnin paraya çevrilmesi ya da haciz (veya genel iflas) yollarından birini seçme hakkını bir defa kullanmak ve seçtiği takip yoluyla da borçlusunu takip etmek zorundadır¹⁴⁸.

Kanun hükmünde her ne kadar “ipotekle teminat altına alınmış faiz ve senelik taksit alacaklarından” bahsedilmişse de buradaki ipotekten anlaşılması gereken “taşınmaz rehni olmalıdır. Dolayısıyla sadece “ipotekle” teminat altına alınmış değil, “ipotekli borç senediyle” güvence altına alınmış faiz ve senelik taksit alacakları için de rehne başvurulmadan haciz ve iflas yoluyla takip yapılabilir¹⁴⁹.

2.5. Gemi Alacaklıları

Türk Ticaret Kanunu madde 1378 uyarınca, gemi üzerinde akdi ya da kanuni bir rehin hakkı bulunsa dahi, alacaklı iflas yolu ile takip yapabilir¹⁵⁰. Budak, TTK madde 1378’de yer alan düzenlemeyi (ETTK madde 1242/f.2 deki düzenleme) yani gemi alacaklısı açısından önce rehne başvurma kuralının istisnası olarak sadece iflas yoluna başvurulmasına imkân verilmesini eleştirmekte, kanunun yapılış amacı dikkate alındığında gemi alacaklısı açısından önce rehne başvurmadan hem haciz hem de iflas yoluyla takibin yapılmasına izin verilmesi gerektiğini ifade etmektedir¹⁵¹.

Burada, TTK madde 1379’da farklı bir düzenleme olan, gemi üzerindeki kanuni rehin hakkına ilişkin özel hükümden de bahsetmek uygun olacaktır. Bu düzenleme uyarınca, gemi üzerinde kanuni rehin hakkına (TTK madde 1321-gemi alacaklısı hakkı, TMK madde 950 ve TTK madde 1380 de yer alan hapis hakkı, TTK madde 1013 deki tersane sahibinin yapı ve gemi üzerindeki kanuni ipotek hakkı) sahip

¹⁴⁶ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 328; Kuru, El Kitabı, ss. 986-987; Üstündağ, a.g.e., ss. 311; Budak, a.g.e., ss. 28; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 464; Oskay a.g.e., ss. 98; Korkmaz, a.g.e., ss. 59.

¹⁴⁷ Üstündağ, a.g.e., ss. 311; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 646-647; Budak, a.g.e., ss. 29.

¹⁴⁸ Kuru, El Kitabı, ss. 987.

¹⁴⁹ Budak, a.g.e., ss. 28.

¹⁵⁰ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 312; Kuru, El Kitabı, ss. 987; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 465; Oskay, a.g.e., ss. 98; Korkmaz, a.g.e., ss. 66.

¹⁵¹ Budak, a.g.e., ss. 37.

gemi alacaklısı, genel haciz yolu ile ya da kambiyo senetlerine özgü haciz yolu ile takip yapabilir. Genel haciz yolu veya kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takip yolunu seçen kanuni rehin alacaklısı, bu durumda kanuni rehin hakkından feragat etmiş olmaktadır. Dolayısıyla kanuni rehin alacaklısının takip hukuku çerçevesinde yapmış olduğu takip yolu seçimi, maddi hukuk tarafından tanınan bir ayni hakkı sona erdirmektedir¹⁵².

2.6. Müteselsil Kefilin Durumu

TBK madde 586/f.1; *“Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefil takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir.”* hükmünü içermektedir. Mevcut düzenleme ile alacaklıya, asıl borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden müteselsil kefil takip etme hakkı tanınmıştır¹⁵³. Alacaklının kefil takibi için borçlunun ifada gecikmesi, ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekmektedir.

Bir alacağın teminatında hem rehin hem de kefaletin bulunduğu bir durumda alacaklı, rehin takibi ile birlikte kefil de takip edebilecektir. Tabii burada söz konusu olan kefalet müteselsil kefalettir¹⁵⁴. Doktrinde müteselsil kefile karşı takip yapılabileceği tartışmasızken, Budak, TBK madde 585/f.2 hükmü kapsamında borçlunun iflas etmiş olması ya da konkordato mehli aldığı hallerde adi kefil hakkında söz konusu kuralın uygulanmaması gerektiğini, adi kefile karşı diğer takip yolları kapsamında takip yapılabileceğini; başka bir ifade ile borçlunun iflası ya da konkordato mehli alması sonrasında adi kefile karşı yapılacak takiplerin önce rehne başvurma kuralının istisnası olarak sayılması gerektiğini ifade etmektedir¹⁵⁵. Yargıtay

¹⁵² Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 312-313.

¹⁵³ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 645.

¹⁵⁴ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 549-550; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 646; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 311; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., 421; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 327; Ali Cem Budak, Yeni Borçlar Kanunu’na Göre Önce Rehne Başvurma Kuralına Kefalet Halinde Uygulanan İstisnalar, Önce Rehne Başvurma Kuralı ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Def’i, Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara-2014, ss. 631-640.

¹⁵⁵ Budak, a.g.e., ss. 634.

12. HD. bir kararında¹⁵⁶ “Alacak rehinle temin edilmiş olsa bile alacaklının alacağını rehnin paraya çevrilmesini istemeden müşterek ve müteselsil kefinden istemesi mümkündür” demek suretiyle bir alacak için ipotek verilmiş olması halinde bile müşterek ve müteselsil kefiller hakkında rehni paraya çevirmeden diğer takip yollarına başvurulabileceğini hüküm altına almıştır. Bununla birlikte, borçlunun aynı kredi sözleşmesi kapsamında hem müteselsil kefil olduğu hem de kendisine ait taşınmaz/taşınmazları rehin ettiği bir durumda yine kefile karşı haciz ya da iflas takibi yapılabilecek midir? Yargıtay bir kararında¹⁵⁷ yapılabileceği yönünde hüküm oluşturmuştur. Ancak, müteselsil kefilin vermiş olduğu ipotek teminatının kendi kefalet borcunun da teminatını oluşturduğu bir durumda, İİK madde 45’de yer alan “önce rehne başvurma” kuralı müteselsil kefil için de uygulanacaktır¹⁵⁸. Yargıtay 11. ve 12. Hukuk Dairesi tarafından verilen kararlarda, müteselsil kefiller tarafından verilen ipoteklerin kefalet borçlarının da güvencesini teşkil ettiği hallerde İİK madde 45’deki kuralın müteselsil kefiller açısından da uygulanacağına hükmedilmiştir¹⁵⁹.

¹⁵⁶ Yargıtay 12. HD. 24.02.2014 tarih, E.2014/980, K.2014/5063 (www.legalbank.net, E.T.:21.12.2022)

¹⁵⁷ Yargıtay 12. HD. 11.9.2017 tarih, E.2017/4583, K.2017/10393: “Dava takibin iptali istemine ilişkindir. Alacaklıların asıl kredi borçlusu ve müteselsil kefillere takip incelenmesinde takibe konu kredi borcunu ödemesi için muacceliyet ihtarı çektiği ve ihtarın sonuçsuz kaldığı alacaklının kredi sözleşmesinin müteselsil borçlusu olan şikayetçi hakkında asıl borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden takip yapma hakkını kazandığı anlaşılmaktadır. Borçlu hem Genel Tarımsal Kredi Sözleşmesinde müteselsil kefil olup hem de aynı sözleşmedeki borç için taşınmazlarının ipotek verdiğinin anlaşılması karşısında, İİK’nun 45. Maddesi uyarınca hakkında genel haciz yoluyla ilamsız takip yapılmasında herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır.” (www.legalbank.net E.T.:01.04.2023).

¹⁵⁸ Muşul, İcra, ss. 599-600; Deynekli, a.g.e., ss. 82.

¹⁵⁹ Yargıtay 11. HD. 5.11.2012, 167/19899 “Davacılar... verdiği ipotekle ilgili resmi senedin şartları bölümünün 2. bendinde adı geçen davacının ayrıca kefil olduğu da belirtilmiş ancak 3. bendinde ipoteğin adı geçen kefaleti nedeniyle doğmuş doğacak borçlarını da kapsamına aldığı belirtilmiştir. Böylece davacı’ın ipotek aktinde yer alan kefalet sorumluluğu da ipotekle teminat altına alınmış olduğundan İİK’nun 45. md. Uyarınca bu davacı bakımından yalnız rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılabilir.”

Yargıtay 12. HD. 2.4.2013, 297/12642 “.... İİK’nun 45. Maddesi hükmüne göre, bir borç için borçlu lehine ipotek tesisinin ancak ipotek borçlularına ipotek miktarınca başvurulmasına engel olacağı düzenlenmiş olup, bu husus kefillere başvuruya engel oluşturmaz. Bu durumda, mahkemece, dosya içinde mevcut ipotek resmi senedinde, müşterek borçlu müteselsil kefil gerçek kişilerin borç ve kefaletine ilişkim olarak verilmiş bir ipotek teminatı bulunmadığı gözönüne alınarak sonuca gidilmesi gerekirken...” (www.legalbank.net, E.T.:21.12.2022)

3. İPOTEK ALACAKLISININ İPOTEKLİ MALI EDİNME YASAĞI (LEX COMMISSORIA YASAĞI)

3.1. Genel Olarak

Alacak ödenmediği takdirde, ipoteğe konu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair yapılan anlaşmalar geçersizdir¹⁶⁰. Bu geçersizliğin karşılığı olan lex commissoria yasağı, TMK madde 873/f.2’de “*Borcun ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir.*” hükmü ve aynı Kanunun 949. maddesindeki “*Borcun ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçmesini öngören sözleşme hükmü geçersizdir.*” hükmü ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere istinaden, ileride borcun ifa edilmemesi halinde, rehnedilen malın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair önceden yapılan anlaşmalar geçersiz olacaktır. Bu yasak, alacağın muaccel olmadığı herhangi bir aşamada bu yönde yapılan anlaşmaları kapsamaktadır. Bununla birlikte doktrinde genel olarak kabul edilen görüşe¹⁶¹ göre, rehin verenin asıl borçlu ya da üçüncü kişi olmasının lex commissoria yasağının uygulanması bakımından bir önemi bulunmamaktadır. Bu yasağın konulma sebebi, borcu muaccel halde bulunmayan bir borçlunun, borcunu ödeyemeyecek olması ihtimalini sağlıklı değerlendiremeyeceği ve mülkiyeti devralınan malın değerinin esasen alacaktan daha fazla olması durumunda rehin verenin bundan zarar görmesidir¹⁶².

Alacak muaccel hale geldikten sonra alacaklı ile rehin veren bir araya gelerek rehinli malın mülkiyetinin alacaklıya geçmesine yönelik bir anlaşma imzalayabilirler. Burada lex commissoria yasağı değil, duruma göre ifa uğruna eda ya da ifa yerine eda söz konusudur ve hukuken geçerlidir¹⁶³. Bu konu aşağıda detaylı olarak incelenecektir.

¹⁶⁰ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 655; Çetiner, a.g.e., ss. 108 vd; Budak, a.g.e., ss. 51; Haluk Nami Nomer, Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar ile İnanç Sözleşmeleri ve Lex Commissoria Yasağı, MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 33, 2016, 2007-2015; Ece Ayça Eker, Lex Commissoria Yasağı ve Uygulama Alanı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 29, Sayı 1, 2021, 133-178.

¹⁶¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1086 vd.

¹⁶² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 1087; Çetiner, a.g.e., ss. 110-111; Budak, a.g.e., ss. 63; Eker, a.g.e., ss. 151.

¹⁶³ İlhan Helvacı, Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı (TMK m. 788/c.2 ve TMK m. 863) Alfa Yayınları, İstanbul, 1997, ss. 100; Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 462; Budak, a.g.e., ss. 63.

Lex commissorıa yasağı, alacağın muaccel hale gelmesinden önce yapılan bir anlaşmaya dayanarak, rehin veren borçlunun rehinli alacaklıyı rehni paraya çevirmesinden başka bir yolla tatmine mecbur bırakılması halinde uygulanır. Bir başka ifade ile borçlu ile alacaklı arasında borcun ifa edilmemesi koşuluna bağlı olarak “*bir ifa yerini tutan eda (datio in solutum)*” kararlaştırmaları durumunda yasak uygulama alanı bulacaktır¹⁶⁴. Buna karşılık, alacağın muaccel hale gelmesinden, vadeden sonra alacaklı tarafından rehinli malın icraen satışının talep edileceği ve cebri satışın sonuçlanmasının bekleneceği bir aşamada, tarafların anlaşarak borcun sona ermesi karşılığında, malın piyasa değerini de gözeterek mülkiyetin alacaklıya geçmesi yönünde yapacakları anlaşma geçerli olacaktır¹⁶⁵. Borcun muaccel olmasından sonraki bir tarihte yapılacak olan devir ile rehinli malın alacaklıya devrinin yasak kapsamında yer almaması gerektiğini savunan görüşlerin iki hukuki temeli mevcuttur¹⁶⁶. Birinci husus, kredi kullanımı öncesi borçlunun krediye olan ihtiyaı nedeniyle seçim yapabilecek durumda olmaması, borcunu ifa edeceği zannıyla rehlin mülkiyetinin alacaklıya geçirmesinde sakınca görmemesi hali, alacak muaccel olduktan sonra ise durumun değerlendirilmesi açısından daha rahat durumda olmasıdır. Diğer dayanak ise, TTK düzenlemelerinin burada kıyasen uygulanabileceği dřncesidir¹⁶⁷. Yrlkte kaldırılan 6762 sayılı TTK’nun, alacak muaccel olmadan önce malikin gemiyi tahsil amacıyla alacaklıya temlik etmesinin mümkün olmadığına yönelik 919’uncu madde düzenlemesinin kıyasen uygulanması sonucunda, alacak muaccel olduktan sonra rehinli malın alacaklıya devrinin yasak kapsamı dışına çıktığı söylenebilecektir. Bununla birlikte, lex commissoria yasağını içeren söz konusu hüküm 6102 sayılı TTK alınmamıştır. 6102 sayılı TTK madde 1014 ise gemi rehni alacaklısının alacağını, geminin satış bedelinden alma yetkisi vermektedir. Dolayısıyla söz konusu hukuki temelden birisi ortadan kalmış bulunmaktadır¹⁶⁸. Öte yandan, TMK madde 873/f.2 de düzenlenmiş olan, borcun ödenmemesi halinde ipotekli taşınmaz mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair sözleşme hükmünün geçersizliği kuralına,

¹⁶⁴ Nomer, a.g.e., ss. 2012; etiner, a.g.e., ss. 109.

¹⁶⁵ Helvacı, a.g.e., ss. 100-102; Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 462; Nevzat Boztaş, “Lex Commissoria Yasağının İnançlı İşlemler ve İcra Sözleşmeleri Bağlamında Değerlendirilmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.4, S.2, 2017, ss. 219; Nomer, a.g.e., ss. 2012; Budak a.g.e., ss. 63.

¹⁶⁶ Eker, a.g.e., ss. 143.

¹⁶⁷ Budak, a.g.e., ss. 64.

¹⁶⁸ Boztaş, a.g.e., ss. 221-222, Eker, a.g.e., ss. 143-144.

6750 sayılı “Ticari İşlemlere Taşınır Rehni Kanunu” madde 14 ile bir istisna getirilmiştir. Buna göre, 6750 sayılı Kanun kapsamındaki borçların süresinde ifa edilmemesi halinde, birinci derecedeki alacaklının talebi halinde rehinli malın mülkiyeti İİK madde 24 uyarınca kendisine devredebilecektir¹⁶⁹.

Uygulamada, özellikle lex commissoria yasağını (rehin alacaklısının rehinli malı edinme yasağı) dolanmak amacıyla taraflar arasında bir takım anlaşmaların yapılageldiği görülmektedir¹⁷⁰. Borç muaccel olduğunda alacaklıya seçimlik bir yetki olarak taşınmazın mülkiyetinin devrini isteme hakkı tanıyan sözleşmeler bu uygulamaya örnek olarak verilebilir. Borcun ifa edilmemesi halinde ödenmeyen alacak karşılığında ipotekli taşınmazın alacaklıya satışının taahhüt edildiği anlaşmalar, yine borcun ifa edilmemiş olmasından başka bir koşula bağlı olmak kaydıyla ipotekli taşınmazın alacaklıya devrini öngören anlaşmalar kesin hükümsüz olup yasak kapsamındadır¹⁷¹. İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye satılması ve bu satıştan gelecek olan bedelin alacaklıya ödenmesine ilişkin anlaşmalar da kanımızca aynı kapsamdadır.

3.2. Borç Muaccel Olmadan Rehin Konusu Malın Alacaklıya Devri İle Ödeme ve Lex Commissoria Yasağı

Bir borcun ifa uğruna ya da ifa yerine edim yoluyla ifa edilmesi alacaklının rızası bulunması halinde mümkündür. Muaccel olmayan borcun ifa uğruna/yerine edim yoluyla ifa edilebilmesi ve ifa uğruna/yerine edim konusu olan malın bizzat alacaklı veya üçüncü kişi lehine ipotekli bir taşınmaz olması da söz konusu olabilir. Ancak edim konusu taşınmazın alacaklı lehine ipotekli olması durumunda yapılacak devir işleminin lex commissoria yasağı kapsamına girip girmeyeceği ya da hangi hallerde kapsam dışında olacağı konusunda bir tereddüt yaşanabilmektedir. Öncelikle bir hususa ilişkin tespitin yapılması önemlidir; rehinli olan taşınmazın rayiç değerinin tespit edilerek, bu bedel üzerinden mülkiyetinin alacaklıya devri ve bedelin borçtan mahsubu işlemi, ifa uğruna değil ifa yerine edim olarak kabul edilmelidir. Zira ifa uğruna edimde borçtan mahsup işlemi alacaklıya devir sırasında yapılmaz, taşınmazı devralan alacaklı taşınmazı paraya çevirir ve elde ettiği bedeli borçtan mahsup eder,

¹⁶⁹ Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 418.

¹⁷⁰ Çetiner, a.g.e., ss. 109.

¹⁷¹ Çetiner, a.g.e., ss. 109-111.

fazla bir tutar tahsil edecek olur ise de kalan kısmı eski malik borçluya iade eder. İfa yerine edimde ise tarafların üzerinde mutabık kaldıkları devir bedeli, taşınmazın devri ile birlikte borçtan mahsup edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde ifa uğruna edimin lex commissoria yasağı kapsamında olmayacağı daha kesin bir şekilde söylenebilecekken, ifa yerine edimde konu biraz tereddütlüdür. Ancak her iki halde de yapılan işlemin bu yasak kapsamında olmayacağı düşüncesindeyiz. Zira lex commissoria yasağında yasaklanan durum alacaklının ifa uğruna ya da ifa yerine verilen maldan alacağını aşan bir şekilde yararlanmasıdır¹⁷².

Lex commissoria yasağında, alacağın henüz muaccel olmadığı bir aşamada alacaklı ve borçlu arasında *“borcun ileride ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair”* bir anlaşma yapılması söz konusudur. Oysa mevcut durumda, baştan bu şekilde bir anlaşma yapılmaksızın, sonradan borcun muaccel olmadığı bir aşamada borçlunun borcunu taşınmaz mülkiyetini alacaklıya geçirmek suretiyle ifa etmek istemesi durumu mevcuttur. Bu halde yapılmak istenen anlaşma ileriye dönük bir anlaşma olmayıp hemen o anda mülkiyetin alacaklıya geçirilmesine yöneliktir ki, burada lex commissoria yasağından farklı bir durum söz konusu olmakta, taşınmaz ileride değil hemen o anda alacaklının mülkiyetine geçirilmektedir. Bu uygulamanın yapılabilmesi bankalar açısından önemlidir. Zira alacağın bankalar açısından muaccel kılınması, kredinin tasfiye olunacak alacaklar hesabında izlenmesi anlamına gelmektedir ki, bu durum takipteki alacak tutarının artmasına dolayısıyla sermaye yeterlilik rasyosunun da olumsuz etkilemesine yol açmaktadır. Kredi borcunun muaccel kılınmadan tasfiye edilmesi her daim alacaklı ve bankalar için tercih edilen bir yol olagelmıştır. Genel olarak öğretilde kabul görmese dahi, borcun henüz muaccel olmadığı bir aşamada borçlunun ifa uğruna edim veya ifa yerine edim ile ipotekli taşınmazın mülkiyetini, taraflar arasında belirlenecek değer üzerinden bankaya devredebileceği düşüncesindeyiz.

¹⁷² Bknz. Dn. 131.

3.3. Yasak Kapsamında Değerlendirilebilecek Diğer İşlemler

3.3.1. Rehinli Taşınmazın Özel Yoldan Paraya Çevrilmesi

TMK’unda ipotekli taşınmazın hangi yöntemle paraya çevrileceğine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle ipotekli taşınmazın satışı İcra ve İflas Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılacaktır¹⁷³. Doktrinde, ipotek alacaklısının ipotekli taşınmazı özel yollardan paraya çevirmesi hususunda yetkili kılınabileceği genel olarak kabul görmektedir¹⁷⁴. TMK’ndaki taşınmaz rehni ile ilgili hükümlere bakıldığında ipotekli taşınmazın alacaklı tarafından özel yollardan paraya çevrilmesini engelleyen bir hüküm de bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesine yönelik İİK’nda yer alan hükümler emredici nitelikte olmadığından dolayı taraflar aralarında bunun aksini kararlaştırabilecekler ve taşınmazın alacaklı tarafından özel yollardan paraya çevrilmesine yönelik olarak alacaklıyı yetkilendirebileceklerdir¹⁷⁵. Bu görüşe katılanların birçoğu, alacaklı ve borçlu arasında anılan türde yapılabilecek anlaşmaların sadece taraflar arasında etkili olacağı, tüm ilgililer açısından geçerli olabilmesi için rehin/haciz alacaklılarının tamamının rızasının olması gerektiği görüşündedir¹⁷⁶. Ancak uygulamada, özellikle taşınmaz rehninin özel yoldan paraya çevrilmesine yönelik anlaşmalara çok az rastlanmaktadır. Zira anılan şekilde yapılacak bir anlaşmaya diğer rehin hakkın sahiplerinin de rızasının alınması meselesinin çözümlenmesi gerekecektir. Rehinli malların özel yoldan paraya çevrilmesinin mümkün olabileceğine yönelik görüşe, özellikle alacağın vadesinden önce yapılan anlaşmalar bakımından katılmayan yazarlar da bulunmaktadır¹⁷⁷.

Doktrinimizde konuya ilişkin tartışmalar bulunmakla birlikte genel kanı alacaklının rehinli malı bizzat paraya çevirebileceği yönündedir. Bununla birlikte bu görüşü benimseyenler arasında özellikle taşınmaz rehni bakımından bazı çekinceler ortaya koyanlar bulunmaktadır¹⁷⁸.

¹⁷³ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 87; Çetiner, a.g.e., ss. 111; Eker, a.g.e., ss. 159.

¹⁷⁴ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 556 vd.; Ansay, a.g.e., ss. 177; Kuru, El Kitabı, ss. 870-872; Üstündağ, a.g.e., ss. 312; Yıldırım, Deren Yıldırım, a.g.e., ss. 335; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 98; Çetiner, a.g.e., ss. 111-112.

¹⁷⁵ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 94; Kılıçoğlu, İcra, ss. 144.

¹⁷⁶ Gürdoğan, Rehin, ss. 20; Üstündağ, a.g.e., ss. 312; Kuru, El Kitabı, ss. 1025.

¹⁷⁷ Budak, a.g.e., ss. 59-60.

¹⁷⁸ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 95.

Postacıoğlu, taşınmazlar açısından meselenin sorunlu olduğunu, böyle bir yetkinin alacaklıya verilmesi halinde, taşınmaz üzerinde bulunan diğer ipotek derece ve sıralarının bu tür bir anlaşmaya engel olacağı şüphesinin ortaya çıktığını belirtmiştir¹⁷⁹.

Gürdoğan, alacaklı tarafa verilen bu yetkinin, “*alacaklının merhunu temlik etmesi*” yasağını dolanmak suretiyle ihlal edip etmediği hususunun her somut olayda hâkim tarafından değerlendirilmesinin uygun olacağını söylemektedir¹⁸⁰.

Ansay, rehinli malın bizzat alacaklı tarafından satılmasına ilişkin olarak mukavele yapılabileceğini, böyle bir mukavelenin muteber olduğunu, ancak borçlu hakkında iflas açıldığı takdirde mukaveklenin hükümsüz hale geleceğini ifade etmektedir¹⁸¹.

Kuru ise ipotekli taşınmaz üzerinde kesin ya da ihtiyati haczin varlığı halinde ipotekli malın alacaklı tarafından özel yollardan paraya çevrilemeyeceğini, bu halde ipotekli taşınmazın İcra ve İflas Kanunu hükümleri çerçevesinde paraya çevrilmesinin gerektiği görüşündedir¹⁸².

Yine *Tunç Yücel*, rehinli malın icra organları dışında serbest yoldan paraya çevrilmesi hususunda taraflarca anlaşma yapılmasının mümkün olduğunu, ancak söz konusu hükmün bankalarca düzenlenen genel kredi sözleşmelerinde yer alması halinde “genel işlem koşulu” denetimine tabi tutulabileceğini, bu durumda akdedilen sözleşmenin niteliğine aykırı bir kayıt olarak geçersiz olacağını ifade etmektedir. Bununla birlikte, tarafların münhasıran anlaşmaları ve rehinli malın satımına yönelik olarak alacaklıya yetki verilmesi halinde ise sözleşmenin geçerli olabileceğini söylemektedir¹⁸³. Satışın açık artırma suretiyle yapılması ve ihtilaf yaşanması halinde ise sorunun icra mahkemesi nezdinde ihalenin feshi hükümleri kapsamında sonuçlandırılması gerekecektir. Taraflar arasında rehinin alacaklı tarafından özel

¹⁷⁹ İlhan E., Postacıoğlu, İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi-Bir Kanun Tasarısı Denemesi, Prof. Dr. Haluk Tandoğan’ın Hatırasına Armağan, Ankara, 1990, s. 538.

¹⁸⁰ Gürdoğan, Rehnin Paraya Çevrilmesi, ss. 19.

¹⁸¹ Ansay, a.g.e., ss. 176-177.

¹⁸² Kuru, İcra İflas C.III, ss. 2479.

¹⁸³ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 98.

yoldan paraya çevrileceğine dair münhasır sözleşme olmasına rağmen alacaklının cebri icraya başvurma hakkı devam etmeli, bu konuda alacaklıya seçme hakkının tanınmış olduğu öncelikle kabul edilmelidir¹⁸⁴.

İpotekli taşınmazın alacaklıya verilen yetkiye dayanılarak satılması ile İİK'ndaki ipoteğin paraya çevrilmesi prosedürü kapsamında satılması borçlu açısından farklı bir sonuç ortaya çıkarmayacaktır. Ancak, İİK'ndaki prosedürde yer alan icra işlemlerinin, itiraz aşamalarının ve yapılan ihalenin kesinleşme sürecinin çok uzun süre alacağı ve masraflı olacağı gözönüne alındığında, tüm ilgililerin onayının alınması suretiyle rayiç değerlerde haricen yapılacak olan satışın borçlu da dâhil olmak üzere tüm taraflar açısından daha yararlı olacağı kanısındayız.

Tüm bu hususların yanısıra, 7343 sayılı Kanun ile İİK'nda yapılan değişikliklerden birisi de madde 111/a hükmünün Kanuna eklenmesi olmuştur. Bu hüküm ile borçluya verilen satış yetkisinin rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takipleri de kapsayıp kapsamadığı tartışma konusu olmuştur. Söz konusu yasa hükmünün rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takipleri kapsamadığı, ancak benzer düzenlemenin söz konusu takipler için de getirilmesinin uygun olacağı doktrinde ifade edilmiştir¹⁸⁵.

3.3.2. İpotekli Taşınmazın Teminat Amaçlı Olmak Üzere İnançlı İşlemle Temlik

Lex commisorio yasağından söz edilemeyecek bir başka durum da inancılı işlemle yapılan temliklerdir. İnançlı temlikte taraflar arasında esasen teminat verme amacı bulunmakta ise de borçlu malın mülkiyetini alacaklıya vermekte ve kendi aralarında borç ödendiğinde malın eski sahibine iade edileceği konusunda anlaşmaktadırlar. Bir malın mülkiyetinin borç ödendiğinde geri verilmek üzere alacaklıya devredilmesi durumunda inancılı işlemden bahsedilir. Burada görünürdeki işlem bir alım satım akdidir. Ancak tarafların gerçekteki iradesi mevcut bir borca teminat yaratmaktır.

¹⁸⁴ Üstündağ, a.g.e., ss. 312, dn. 22; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 98.

¹⁸⁵ Serdar Kale, İcra ve İflas Hukukunda Online Satış, ([icra ve iflas hukukunda online satış lexpera.com.tr](http://icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis.lexpera.com.tr) E. T.: 27.03.2023); M. Ertan Yardım, İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler ([KHAS Hukuk Fakültesi Hukuk Bülteni](http://khas.hukuk.fakultesi.hukuk-bulteni) E.T.:27.03.2023)

Taraflar arasında teminat amaçlı inançlı işlemin bulunduğunu kabul için resmi şekilde yapılmış bir sözleşme aranmamaktadır. İnanç anlaşmalarının adi yazılı şekilde yapılmış olması Yargıtay tarafından kabul görmektedir. Yargıtay HGK verdiği kararda¹⁸⁶; “(... İddianın ileri sürülüş biçimine göre, yanlar arasındaki temlikin inançlı işlem olduğu anlaşılmaktadır. İnançlı işlemlerin 5.2.1947 tarih 20/8 sayılı İçtihadı Birleştirme kararına ve H.U.M.K.nun 290. maddesinin açık hükmüne göre yazılı delil ile kanıtlanması zorunludur. Davacı yazılı delili olduğunu bildirmemiştir” demek suretiyle inanç sözleşmelerinin adi şekilde yapılmış olmasını geçerliliği için yeterli görmektedir. Yine Yargıtay HGK tarafından verilmiş olan bir kararda¹⁸⁷ da benzer görüşe yer verilmiştir. Konuya ilişkin olarak Yargıtay 1. Hukuk Dairesince verilen kararlar incelendiğinde, teminat amaçlı mülkiyet devirlerinde şekil şartı açısından isbatın şekle bağlı olmayan yazılı delil ile mümkün olduğu, tarafların böyle bir sözleşmede imzalarının bulunması gerektiği hususunun yeterli kabul edileceği ifade edilmiştir¹⁸⁸.

İnançlı işlemin kabulü için inanç anlaşmasının taşınmazların mülkiyetinin devrinden önce veya devrinden sonra yapılmış olmasının, taşınmazların icraen ya da rızaen bankaya devredilmiş olmasının veya taşınmazlar üzerinde bankanın ipoteği bulunup bulunmamasının herhangi bir önemi bulunmamaktadır. Çünkü Yargıtay tapu devrinden sonra yapılmış bir akdin veya belgenin de yazılı delil başlangıcı mahiyetinde olduğunu ve inanç anlaşmasının bu yolla ispatlanacağını kabul etmektedir¹⁸⁹. Bu yolla aslında, icraen bankaya satışı yapılmakla beraber tarafların

¹⁸⁶ Yargıtay HGK, 27.03.1996 tarih, 1995/1-877 Esas, 1996/205 Karar (www.legalbank.net, E.T.:13.06.2022)

¹⁸⁷ Yargıtay HGK 23.5.1990 tarih, 1990/1-202 Esas, 1990/315 Karar: “İnanç sözleşmesi sade bir ifadeyle inanılan tarafın elde ettiği hakkı, taraflarca güdülen amaç sona erdikten veya belli bir süre geçtikten sonra inanana veya üçüncü kişiye devretmek taahhüdünü içeren anlaşma olarak tanımlanabilir. Borç ödendikten sonra iade edilmek üzere taşınmaz temlikini öngören sözleşmelerde önde bir inanç sözleşmesi olarak nitelendirilebilir. 5.2.1947 gün 20/6 sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kararında inanç sözleşmelerine ilişkin iddiaların yazılı belge ile kanıtlanabileceği hükme bağlanmıştır. Somut olayda, dava konusu taşınmazın davalı H.B.'a temlikinin gerçek satış olmayıp, kendisinden alınan borç paranın karşılığı teminat için yapıldığı, atılı imzanın davalıya aidiyeti de belirlenen "mukavelename" başlıklı belgenin içeriğinden anlaşılmaktadır.” (www.legalnet.com, E.T.:21.12.2022)

¹⁸⁸ Yargıtay 1. HD., 22.03.2012 tarih, 2012/225 Esas, 2012/3207 Karar sayılı ilamı. (www.legalnet.com, E.T.:21.12.2022)

¹⁸⁹ Yargıtay HGK, 2.2.2000 tarih, 2000/14-55 Esas, 2000/48 Karar (www.legalbank.net, E.T.:13.06.2022)

gerçek iradesinin teminat amaçlı devir olduğu daha sonraki tarihli bir belge ile ispatlanmış olmaktadır.

“Teminaten temlik” de denilen inançlı teminat sözleşmeleri ile inanan, inanılana aralarındaki anlaşmaya uygun olarak kullanmak ve alacağı ödendiğinde geri döndürmek koşulu ile borcunun teminatı olmak üzere kanunun teminat kurumu olarak düzenlediği rehin tesis etme yerine, alacak veya taşınır ya da taşınmaz üzerindeki bir aynî hakkını devretmektedir. Alacağı veya mülkiyeti devralan kişi ise aralarında yapılan bir borçlandırıcı işlem ile (inanç anlaşması) teminat konusu olan şeyi anlaşmaya uygun olarak kullanacağını, özellikle de alacak ödenince teminat konusunu borçluya veya belirlenen üçüncü kişiye geri vereceğini taahhüt etmektedir¹⁹⁰. Teminat amaçlı temlikte normal olarak yapılması gereken rehin işlemi yapılmamakta, mülkiyet hakkı veya sahip olunan hak teminat amaçlı kullanılmak maksadıyla daha baştan alacaklıya geçirilmektedir. Burada belirtmek gerekir ki inançlı mülkiyet ilişkisine dayanılarak taşınmaz kendisine geçirilen kişi, dışarıya karşı tam malik konumundadır. Ancak inanç anlaşması inanılanın sahip olduğu hakkın sınırlarını çizdiğinden, inanan bu sözleşmeden doğan hakkını kullanarak, inanılana karşı taleplerini yöneltebilir ve mülkiyetin iadesini isteyebilir.

İnançlı mülkiyet devirleri özellikle Yargıtay tarafından son yıllarda verilen kararlarla son derece geliştirilmiştir. Yargıtay’ın taşınmazlar bakımından inançlı teminat sözleşmelerini tapuda açıkça hukuki sebep olarak, bu sözleşme görünmese bile mülkiyeti devir borcu yükleyen bir sözleşme olarak tanıdığı söylenebilir. Yargıtay bir kararında¹⁹¹, “*Teminat Maksadıyla Yapılan Temlik Sözleşmesini*” şu şekilde tarif etmektedir: “*Dava, tapu iptal, tescil istemine ilişkindir. Davada ortaya çıkan uyumsuzluk; teminat maksadıyla temlik sözleşmesi yapıldığı noktasından kaynaklandığına göre; bu tür sözleşmenin hukuki mahiyetinin de açıklanması gerekir. Teminat maksadıyla temlik sözleşmelerinden, bir alacağın temini bakımından vuku bulan inançlı mülkiyet intikalleri anlaşılmalıdır. Bu tür*

¹⁹⁰ Ergun Özsunay, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1968, ss. 10 vd; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 435 vd.; Saibe Oktay-Özdemir, Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri, MÖHUK Bülteni, Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, 1999- 2000, İstanbul, ss. 669 vd.

¹⁹¹ Yargıtay 1. HD. 07.10.2004 tarih, 2004/8810 Esas, 2004/10850 Karar (www.legalbank.net, E.T.:20.06.2022)

sözleşmelerin iki esaslı unsuru vardır. Bunlardan ilki, mülkiyet intikalinin teminat maksadıyla yapılması; diğeri ise, inançlı sözleşmedir. Teminat maksadıyla temlik sözleşmesi, bir iltizami muamele olarak mülkiyetin nakline imkân sağlar. Teminat maksadıyla temlik sözleşmeleri, taraflar arasında karşılıklı itimat esasını şart kılmaktadır. Teminat için taşınmazını temlik eden borçlu, borcun ödenmesi halinde taşınmaz mülkiyetinin tekrar kendisine devredileceği inancını taşımaktadır.” Yargıtay HGK tarafından 2007 yılında verilen bir kararda¹⁹² da söz konusu sözleşmenin detaylı tanımı yapılmıştır. Yargıtay kararlarında da bahsedildiği şekilde, uygulamada satış olarak veya satışa eklenen vefa hakkı olarak görünen hukuki sebep gereği geçirilen mülkiyetin, inançlı teminat sözleşmesine binaen geçirildiği, tapu dışında yazılı bir belge veya yazılı delil başlangıcı veya diğerk kesin delillerle ispatlandığı bir durumda, borç ödenmiş olmak kaydıyla mülkiyetin borçluya iadesine karar verilmektedir. Sonuç olarak inanç anlaşması tapuya geçmemiş olmakla birlikte diğerk yollardan ispatına cevaz verilmiş olmaktadır. Yargıtay’ın geliştirdiği bu görüş uygulamada oldukça sık rastlanan bu sözleşmelerin taşınmazlar bakımından pratik olarak tanınmasına ve hukuki çözümün verilmesine imkân tanımaktadır.

Yargıtay birçok kararında, tapuda satış veya başka işlem görünmesine rağmen taraflar arasında teminat amaçlı mülkiyet devri olması halinde, bu sözleşmelerin muvazaa nedeniyle geçersizliği ve iadenin nasıl sağlanacağı ile ilgili açıklama yapma gereğini dahi duymadan, inanç sözleşmesine dayanan iade yükümlülüğüne karar vermektedir. Yargıtay uygulamasında daha çok taşınmazlarla ilgili iade davalarının açıldığına rastlanılmaktadır. Teminat şeklinde inanılana devredilmiş

¹⁹² Yargıtay HGK, 14.11.2007 tarih, 2007/1-756 Esas, 2007/848 Karar; “Bilindiği gibi, inanç sözleşmeleri, tarafların karşılıklı iradelerine uygun bulunduğu için, onlara karşılıklı borç yükleyen ve alacak hakkı veren geçerli sözleşmelerdir (Borçlar Kanunu mad. 81). Anılan sözleşmelerde, taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabi ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler. Buna dair akit hükümleri de Borçlar Kanunu’nun 19. ve 20. maddelerine aykırılık teşkil etmediği sürece geçerli sayılır. İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi "ifa uğruna edim " olarak kendisinde alıkoyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur. Sözleşme ile öngörülen ifa süresi içerisinde, sırf sözleşmeyi imânsız kılmak amacıyla muvazaalı olarak yapılan temliklerin yasal koruma altında tutulmayacağı izahtan varestedir. Mer’i hukuk sistemimizde herhangi bir düzenleme olmamasına karşın; inanç sözleşmelerinin, yukarıda değinilen ilkeler çerçevesinde uygulama yeri bulan kendine özgü bir müessese olduğu, öğreti ve uygulamada kabul edile gelen bir olgudur.” (www.legalbank.net, E.T.: 22.06.2022)

olan taşınmazların iadesi talepli davalarda, alacağın ödendiği durumda taşınmazın iadesine karar verilirken, alacağın ödenmediği hallerde de TBK madde 97 gereği, önel verilerek alacağın ödenmesi ve sonrasında taşınmazın teminat verene iadesi istenmektedir¹⁹³.

Alacaklı ile borçlu arasında akdedilen protokol ile belirlenen geri alım şartlarına borçlu tarafça riayet edilmemişse alacaklının bu durumda 2 hakkının varlığından bahsedebiliriz;

1- Alacağı ödeninceye kadar taşınmazları elinde tutmaya devam etmek,

2- Alacağının ödenmediğini ve vadenin geldiğini, bu durumda alacağını teminatlardan alma yoluna gideceğini belirterek rayiç bedel üzerinden taşınmazları mülkiyetine geçirerek kaydi (teminat amaçlı) mülkiyetini kesin mülkiyet hakkına dönüştürmek.

Borçlu protokol ile belirlenen geri alım şartlarına riayet etmemiş ve protokolde böyle bir durumda artık taşınmazla herhangi bir ilgisinin kalmayacağı kararlaştırılmış

¹⁹³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 441 vd.; Parlak Börü, Mülkiyetin Teminat Amacıyla İnançlı İşlemle Devri, TBB Dergisi 2017 (128), ss. 231-271; Yargıtay HGK, 14.07.2010 tarih, 2010/14-394 Esas, 2010/395 Kararı; “İnançlı işlemler, inananın teminat oluşturmak veya yönetilmek üzere mal varlığı kapsamındaki bir şey veya hakkını, inanılana devretmesi ve inanılanın da inanç anlaşmasındaki koşullara uygun olarak inanç konusu şeyi kullanmasını, amaç gerçekleştiğinde ise belirlenen şekilde inananı iade etmesini içeren işlemlerdir. İnançlı bir işlem ile inanan, sahibi olduğu bir mülkiyet veya alacak hakkını inanılana kazandırıcı bir işlemle devretmekte ancak borçlandırıcı bir sözleşme ile de onu bazı yükümlülükler altına sokmaktadır. İnançlı işlemin taraflarını, inanan ve inanılan oluşturur. Bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inançlı olarak devreden kimseye “inanan” adı verilir. Devredilen hak veya nesneyi, kendisine ait bir hak olarak kendi yararına, doğrudan doğruya ve dolaylı olarak kullanan kişiye de “inanılan” denir. İnananın, inanılana inançlı olarak kazandırdığı hak ya da nesne ise “inanç konusu şey” olarak nitelenir. İnançlı bir işlemde, kazandırıcı işlemin tarafları ile borç doğuran anlaşmanın tarafları aynıdır. İnançlı işlemde inanılan, hakkını kullanırken kararlaştırılan koşullara uymayı, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hak veya nesneyi tekrar inananı (veya onun gösterdiği üçüncü kişiye) devretmeyi yüklenmektedir. İnançlı işlem, kazandırmayı yapan kişiye yani inananı belirli şartlar gerçekleşince, kazandırmanın iadesini isteme hakkı sağlayan bir sözleşmedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir. İnanç sözleşmeleri kaynağını Borçlar Kanunun 18.maddesi ile 5.2.1947 tarihli ve 20/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararından alır. Sözü edilen bu karar uyarınca inanç ilişkisinin ancak, yazılı delille kanıtlanabilir. Bu yazılı delil, tarafların getirecekleri ve onların imzalarını taşıyan bir belge olmalıdır. Kısaca, inanç ilişkisinin varlığını kabul edebilmek için yazılı bir sözleşmenin açıklanan nitelikte bir yazılı delil bulunmasa da, yanlar arasındaki uyumsuzluğun tümünü kanıtlamaya yeterli sayılmamakla beraber bunun vukuuna delalet edecek karşı tarafın elinden çıkmış (inanılan tarafından el ile yazılmış fakat imzalanmamış olan bir senet veya mektup, daktilo veya bilgisayarla yazılmış olmakla birlikte inanılanın parafını taşıyan belge, usulüne uygun onanmamış parmak izli veya mühürlü senetler gibi) yazılı delil başlangıcı niteliğinde bir belgenin varlığı aranır. Yazılı delil başlangıcı niteliğinde belge varsa HUMK'nun 292.maddesi uyarınca inanç sözleşmesi “tanık” dahil her türlü delille ispat edilebilir.” (www.legalbank.net, E.T.:20.06.2022)

olsa dahi yine de rayiç değerler üzerinden borçtan mahsup işleminin yapılması gerekir. Aksi durum, vade olarak belirlenmiş olan tarihte borç ödenmez ise teminatın doğrudan borca mahsubu anlamına gelir ki, bu durum rehin hukukunun evrensel ilkesi olan “lex commissoria” yasağına aykırılık teşkil eder¹⁹⁴. Elbette böyle bir durumda inançlı temlik işlemi sırasında yapılan önceki mahsup işlemi yok farz edilecek ve rayiç değer üzerinden yeni bir mahsup işlemi gerçekleştirilecektir.

İnançlı temliklerde mülkiyetin başlangıçta alacaklıya geçirilmesi lex commissoria yasağına aykırılık olarak değerlendirilmeye müsait olmakla birlikte, mülkiyetin inanç anlaşması çerçevesinde geçici olarak devredilmesi ve borç ödendiğinde iade borcunun olması karşısında teminat amaçlı mülkiyet devrinin kurum olarak lex commissoria yasağına aykırılık teşkil etmediği söylenebilir¹⁹⁵. Ancak kurum olarak bu yasağa aykırılık bulunmamakta ise de, doktrinde kabul edildiği üzere, rehin hukukunun temel ilkelerinden birisi olan lex commissoria yasağı, teminat amaçlı mülkiyet devri sözleşmelerine de uygulanmakta ve mal üzerinde rehin/ipotek olmasa dahi borcun ödenmemesi halinde mülkiyetin doğrudan alacaklıya geçeceğine ilişkin hükümler geçersiz kabul edilmektedir¹⁹⁶.

Yukarıda da ifade edildiği gibi "lex commissoria yasağı" teminat olarak verilen malın borç ödenmediği takdirde borcun miktarı ile malın değeri arasında hiçbir ilişki kurulmaksızın alacaklıda kalmasını yasaklayan bir kuraldır. Teminat amaçlı mülkiyet devrinde inanılan, alacağı ödenmediği takdirde alacağını teminattan alma hakkına sahip olacaktır. Bu hak, teminatın paraya çevrilmesi yolu ile mümkün olur. Paraya çevirmenin nasıl olacağı taraflar arasında kararlaştırılmışsa bu prosedür çerçevesinde hareket etmek gerekir. Burada genellikle tercih edilen yol özel satışla paraya çevirmedir. Çünkü böylece rehnin paraya çevrilmesinin yarattığı zorluklar nedeniyle teminaten temlikin tercih edilmesi amacına da ulaşılmış olmaktadır. Alacaklı, inanılan şeyi kesin olarak kendinde muhafaza ederek, aradaki fiyat farkını vermek suretiyle teminatını paraya çevirebilir. Yargıtay bazı kararlarında¹⁹⁷ bu durumu şu şekilde ifade

¹⁹⁴ Helvacı, a.g.e., ss. 109; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 442; Nomer, a.g.e., ss. 2011.

¹⁹⁵ Altay, Eskiocak, a.g.e., ss. 910, 911.

¹⁹⁶ Helvacı, a.g.e., ss. 123; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 441 vd.

¹⁹⁷ Yargıtay 1. HD. 03.06.2014 tarih, E. 2013/9411, K. 2014/10780, 1. HD. 30.04.2014 tarih, E. 2013/20407, K. 2014/9038 (www.legalbank.net, E.T.:20.06.2022)

etmiştir: “İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi ‘ifa uğruna edim’ olarak kendisinde alıkoyabileceği gibi; o şeyi açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna başvurabilir”.

Sonuç olarak hangi yol seçilirse seçilsin, teminatın borcu aşan kısmının inanana iade edilmesi gerekir. Aksi durum, yani alacak ödenmediği takdirde teminat olarak verilen malın inanılarda kalacağına dair yapılan anlaşmalar “lex commissoria yasağına” aykırılık teşkil eder¹⁹⁸.

Borçlu-maliklerin burada bir ifa uğruna edim anlaşmasının değil teminat amaçlı mülkiyet devrinin bulunduğunu, borç ödenmediği durumda ancak teminatın paraya çevirme işleminin yapılarak alacağın tahsil edilebileceğini, taşınmazların alıkonulmasının lex commissoria yasağına aykırılık teşkil ettiğini belirterek tapu iptali isteyebilecekleri düşünülebilir. Ancak, borçlarını tümüyle ödemedi mahkemenin taşınmazların iadesine ve bu bağlamda banka üzerinde olan tapuların iptaline karar veremeyeceği görüşündeyiz. Mahkemenin bu durumda TBK madde 97'yi uygulayarak borcun ödenmesini isteyebileceğini düşünmekteyiz. Bununla birlikte banka, ifa yerine/uğruna edim anlaşması veya teminatın paraya çevrilmesi işlemi yapılmadan taşınmaza/taşınmazlara sadece teminat amaçlı sahip olmaya devam edecektir. Alacağı ödeninceye kadar iade etme yükümlülüğü yoksa da, bu işlemleri yapmadan teminat amaçlı malik konumu kesin malike dönüşmeyecektir. Bu nedenle bankanın, eğer alacağını teminattan tahsil etmek iradesi varsa bunu borçlusuna haber vererek gerçekleştirmesi gerekmektedir.

3.3.3. Uygulamada Sıkça Kullanılan Teminat Amaçlı Geri Alım Sözleşmeleri “Vefalı Satışlar”

Uygulamada, özellikle de banka kredilerinin geri ödemesine yönelik yapılandırılmalarda sıkça kullanılan vefalı satışlar, teminat amaçlı yapılan temliklerin hukuki sebebini oluşturan önemli sözleşme tiplerinden birisidir¹⁹⁹. Kredi borcunun

¹⁹⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, a.g.e., ss. 443; Nomer, a.g.e., ss. 2011; Ahu Ayanoglu Morali, Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Galatasaray Üniversitesi, Eylül-2006, ss. 220.

¹⁹⁹ Nomer, a.g.e., ss. 2007.

yapılandırılması esnasında yapılan vefalı satış sözleşmesi ile birlikte, taraflar arasında belirlenen satış bedeli kadarıyla satıcının bankaya olan borcu sona erdirilmiş olur. Banka ile borçlu ya da borçlu lehine taşınmazını teminat olarak gösteren üçüncü kişi arasında akdedilen sözleşme ile borçlu (ya da üçüncü kişi) tarafından taşınmaz geri alım sözleşmesi ile alacaklıya satılmakta, alıcı banka da satıcıya geri alım hakkı tanıyarak taşınmazı satın almaktadır²⁰⁰. Esasen yapılan işlemin teorik açıklaması, kredi verenin kredi alacağının tamamı ya da belli bir bölümünün, taşınmazı satanın (kredi borçlusu ya da üçüncü kişi) satış bedelinden kaynaklanan alacağı ile takas edilmesidir. TBK madde 143/f.1 uyarınca takas, tek taraflı – yenilik doğuran - bir irade beyanıyla gerçekleşse de, tarafların karşılıklı mutabakatı ile de gerçekleşebilir. Mevcut yapıda taraflar arasında böyle bir anlaşma vardır. Akdedilen anlaşma kapsamında belirlenen satış değerinin, genellikle taşınmazın objektif değeri ile ilgisi bulunmamaktadır. Satış değeri kredi alacağı ve alacağın ferilerinden oluşmaktadır. Kredi alacağı ile devri yapılan taşınmaz değeri arasında aşırı bir fark bulunması, yani devri gerçekleştirilen taşınmazın değeri ile kredi alacağı arasında aşırı oransızlık halinde şartları gerçekleştiğinde somut olaya aldatma (TBK madde 36), aşırı yararlanma (gabin-TBK madde 28) ve saikte yanılma (TBK madde 32) hükümleri uygulanabilecektir²⁰¹.

Daha önce ifade ettiğimiz üzere, teminat amacıyla yapılan bu tür satışlarda geri alım hakkı bulunmaktadır. Bu “geri alım hakkı” kredi borcunun alacaklıya tamamen ödenmesi şartına bağlıdır. Yapılacak ödemelerin genellikle taksitler halinde ödenmesi kararlaştırılmaktadır. Sözleşme kapsamında belirlenen süre içerisinde geri alım hakkının kullanılmaması nedeniyle bu hak sona ererse, ödenen tutarın iadesi ya da, genellikle borçlunun kredi borcuna karşı mahsup edilmesi söz konusu olur²⁰². Yapılan sözleşmede “alıcı/satıcı” ibareleri yerine “alacaklı/borçlu” kullanılmakta, sözleşme “vefalı satış” olarak tanımlansa da satıcının (borçlunun) yaptığı ödemeler kredi borcunun ifasına yönelik olmaktadır.

Tarafların akdettikleri sözleşme ile esasen vefalı satış değil de inançlı temlik yapmak istedikleri söylenebilir, ancak, bu durumda dahi sözleşmenin geçersizliğinden

²⁰⁰ Budak, a.g.e., ss. 70

²⁰¹ Nomer, a.g.e., ss. 2008.

²⁰² Nomer, a.g.e., ss. 2009.

bahsedilemeyecektir²⁰³. Öte yandan, söz konusu sözleşme için, taraflar arasındaki ilişki kurgusu ve ekonomik sonuçları bakımından da yapılan sözleşme için “teminat amaçlı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi” tanımı yapılabilir²⁰⁴.

Bu gün doktrinde, bu tip işlemlerin lex commissoria yasağına aykırılık teşkil etmediği düşünülmektedir²⁰⁵. Ancak bu konuda bazı yazarlar²⁰⁶ borçlunun sömürülmesine neden olabilecek nitelikteki vefalı satış sözleşmelerinin, kural olarak lex commissoria yasağı bakımından kanuna karşı hile nedeniyle hükümsüz sayılması gerektiği kanısındadır. Aynı yazarlar, tarafımızca da iştirak edildiği üzere, teminat amaçlı geri alma sözleşmesi niteliğindeki vefalı satış sözleşmelerinin hükümsüz sayılmasının, taraflar arasındaki ödünç sözleşmesinin de geçersiz olmasını gerektirmeyeceğini, alacaklının ödünç sözleşmesinden kaynaklanan alacaklarını her şekilde talep edebileceğini söylemektedirler²⁰⁷.

3.4. İpotekli Taşınmazın Mülkiyetinin Alacaklıya Devrinin, Mutat Olmayan Ödeme Vasıtası Olarak Kabulü Meselesi

Borçlunun başkaca alacaklılarının bulunması halinde, bu alacaklılar ipotekli taşınmazın mülkiyetinin borca karşılık alacaklıya devredilmesi işleminin “*mutat olmayan bir ödeme vasıtası*” olduğunu ileri sürerek buna ilişkin tasarrufun iptalini talep edebilirler. Zira İİK’nun 279. maddesinde, hacizden veya mal bulunamaması sebebiyle acizden veyahut iflasın açılmasından evvelki 1 sene içerisinde mutat olmayan vasıta ile yapılan ödemelerin iptale tabi olduğu belirtilmiştir.

Konuyu öncelikle lex commissoria yasağı bakımından değerlendirmek gerekmektedir. Yargıtay, bu hususta 2010 yılı öncesinde verdiği kararlarda alacaklıya yapılan devrin, “*borcun ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir*” şeklindeki TMK madde 873 hükmüne istinaden geçersiz olduğu sonucuna varmıştır. İpotekle teminat altına alınan borcun muaccel olmasından önce yapılan bu tür sözleşmeler hükümsüzdür. Öte

²⁰³ Nomer, a.g.e., ss.2010.

²⁰⁴ Budak, a.g.e., ss. 70.

²⁰⁵ Özsunay, a.g.e., ss. 140; Turhan Esener, Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1956, ss. 160-161.

²⁰⁶ Helvacı, a.g.e., ss. 136-143; Budak, a.g.e., ss. 70-73.

²⁰⁷ Budak, a.g.e., ss. 73.

yandan, borcun muaccel hale gelmesinden sonra ise, ifa yerine eda anlaşmalarının geçerli olduğu söylenebilir. Tarafların, taşınmazın devredilmesi suretiyle borcun ifası hususunda anlaşmaları mümkündür. İfa yerine eda, lex commissoria yasağı kapsamına girmez²⁰⁸.

İcra ve İflas Kanunu madde 279 hükmü, *"Aşağıdaki tasarruflar borcunu ödemeyen bir borçlu tarafından hacizden veya mal bulunmaması sebebiyle acizden yahut iflasın açılmasından evvelki bir sene içinde yapılmışsa yine batıldır: ... Para veya mutat ödeme vasıtalarından gayri bir suretle yapılan ödemeler ..."* şeklindedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına²⁰⁹ göre, ipoteksiz taşınmazların para borcuna mahsuben devri mutat olmayan ödeme aracı olarak nitelendirilmektedir. İİK madde 279 hükmünde düzenlenen iptal sebepleri, taşınmaz bir alacaklıya devredilmeyip, cebren satılmış olsa idi, diğer alacaklıların da yapılacak sıra cetveline göre garameten alacaklarını tahsil edebilecekleri ihtimalinde temel bulmaktadır. Bir an için Yargıtay'ın bahsi geçen içtihatlarının ipotekli taşınmazlara teşmil edildiğini, ifa uğruna edimin mutat ödeme aracı olmadığını kabul edip tasarrufu iptal ettiğini düşünelim. Böyle bir durumda söz konusu taşınmazın alacaklılardan birine ifa yerine edim anlaşmasına istinaden devri üzerine iptal davası açılabilirse, ipotekli alacaklının cebri icraya katlanması gündeme gelecektir. Devirden sonra ipotek terkin edilmemişse, üçüncü kişi konumundaki alacaklı alacağının hala rehinli olduğunu ileri sürebilecektir. Bu halde, rehin hakkının baki olduğu kabul edilir ise, iptal kararı verildiğinde taşınmaz rüçhan hakkı gözetilerek paraya çevrilecek ve öncelikle üçüncü kişi alacaklının alacağı tazmin edilecektir. Bu durumda, taşınmazın devri yalnız rehinli alacaklının alacağını karşılıyorsa, yani mal paraya çevrildiğinde davacının alacağını tahsil etmesi zaten mümkün değilse, alacaklının iptal davası açmakta hukuki yararının bulunmadığı ileri sürülebilir. Nitekim Yargıtay 17. HD. bir kararında²¹⁰, *"Somut olayda davalı banka*

²⁰⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, Borçlar Hukuku, ss. 762-764; Fülürya Yusufoglu, Borcun Yerine Getirilmesine Yönelik Olarak Borçlanılan Edim Dışında Bir Şeyin Verilmesi, Prof. Dr. Erden Kuntalp'e Armağan, GÜHFD, Özel Hukuk, S. 2004/1, ss. 661 vd. (www.dergipark.org.tr, E.T.:22.08.2022); Köprülü, Kaneti, a.g.e., ss. 281, 462.

²⁰⁹ Yargıtay 15. HD., 30.11.2004, 2004/5067 E., 2004/6127 K.; 15. HD., 16.04.2003, 2002/5982 E., 2003/2036 K.: *"Borca karşılık para veya mutat ödeme vasıtalarından gayri suretle yapılan ödemeler hükümsüzdür. Bu davalılara yapılan devirler mutat olmayan ödeme niteliğinde olduğundan ve cevap layihalarındaki ikrarlarından borçlunun aciz içerisinde olduğunu ve alacaklılarından mal kaçırmak amacıyla taşınmazlarını devrettiğini bildikleri veya bilebilecek halde oldukları anlaşıldığından bu davalılar hakkındaki davanın kabulü gerekir."* (www.legalbank.net E.T.:22.08.2022)

²¹⁰ Yargıtay 17. HD., 25.9.2019, 2016/17479 E., 2019/8471 K. (www.legalbank.net, E.T.:22.8.2022)

üzerine 1. dereceden 660.000,00 TL'lık ipoteği bulunan taşınmazı kredi borcuna karşılık satın almıştır. Taşınmaz satışı iptal edilse dahi ipotek devam edecek olduğundan borçlunun muvafakati ile alacağına karşılık devir alınmasında ne gibi mal kaçırma olgusu olduğu net olarak ortaya konulamamıştır.” demek sureti ile açıkça hukuki yarardan söz edilmese de bu sonuca dolaylı olarak varılmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu madde 131 uyarınca, asıl borç ifa ya da diğer bir sebeple sona erdiğinde ona bağlı olan rehin hakkı da sona ermektedir. Bu halde, ifa uğruna edim ile borcun sona erdiği, tüm teminatlarla egemen olan ferilik ilkesi gereği ipoteğin de alacağa bağlı olarak sona erdiği, tapudaki ipoteğin varlığını şeklen sürdürdüğü ve gerçek hak durumunu yansıtmadığı ileri sürülebilecektir. Bu bakış açısı, teminat hukukunun prensiplerine uygun olsa da takip hukuku bakımından durum farklıdır. Şöyle ki; İcra ve İflas Kanunu'nun 283/f.5 maddesi, *"Batıl bir tasarruf neticesinde kendisine ödenen şeyi geri veren alacaklı eski haklarını muhafaza eder."* hükmünü amirdir. Bu hükmün uygulamasının tipik örneği, mutad dışı vasıtalarla yapılan ifa olarak gösterilmektedir. Söz konusu hüküm uyarınca, iptal kararı, iptal konusu tasarrufun yapılmasından önceki hukuki durumu her yönüyle yeniden inşa eder. Nitekim meihazamız olan İsviçre hukukunda, haklı olarak alacağın tüm ferileriyle ve geriye etkili bir şekilde doğacağı benimsenmektedir. Yargıtay 12. HD. bir kararında²¹¹, *"Öte yandan tasarrufun iptaline karar verilmiş olmakla, taşınmazın kaydı durumu, iptal edilen tasarruftan önceki hale döner. Bu durumda, taşınmaz üzerinde şikâyetçi banka lehine kurulan ipotek hakkı mevcudiyetini koruduğundan, icra müdürlüğüne ipotek alacağı dikkate alınarak işlem yapılması gerekmekte olup, mahkemece şikâyetin kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir."* demek suretiyle alacağın rehin hakkı ile birlikte doğacağı içtihat edilmiştir.

Şu ana kadar yapmış olduğumuz izahat, taşınmazın alacaklıya devrinden sonra ipoteğin terkin edilmediği varsayımına dayalıdır. Taşınmazın alacaklıya devri sonrasında (ya da öncesinde) ipoteğin terkin edilmiş olması ihtimali ayrıca ele alınmalıdır. İptal davasının konusu, ifa yerine edimin yerine getirilmesi şeklindeki tasarruftur. Bu nedenle İİK madde 283/f.5 de ayrı bir hüküm sevk edilmiştir. Bu hüküm uyarınca, ödenen şeyin geri verilmesinden anlaşılması gereken, malvarlığının

²¹¹ Yargıtay 12. HD., 31.03.2015, 2014/32076 E., 2015/7871 K. (www.legalbank.net, E.T.:22.08.2022)

işlemden önceki haline getirilmesi yani taşınmazın kaydi durumunun iptal edilen tasarruftan önceki hale dönmesidir. Bu durumda iptal hükmü ile derhal mülkiyetin borçluya geçirilip, mümkünse aynı anda yeniden ipotek tesisinin sağlanabilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, likit olmayan biçimde yapılan ödemeler prensip olarak mutad olmayan ödeme araçlarıdır. Bununla birlikte ödeme aracının mutad olup olmadığı, objektif esaslara göre değil somut olayın özelliklerine ve özellikle işlemin tarafları ile sektörel koşullara göre değerlendirilmeli, kategorik yaklaşımlardan kaçınılmalıdır. Mutad olmayan ödeme araçları ile ifaya ilişkin yasal düzenleme, bir alacaklının kayırıldığı ve bu avantajın haklı bir hukuki temelini bulunmadığı varsayımı ile tesis edilmiştir. Ancak ipotekli alacaklar zaten rüçhanlı olduğundan, kanun koyucu alacaklıyı, taşınmazı iktisap etse de etmese de diğer alacaklılara nazaran kayırmaktadır. Bu yönüyle taşınmazın ifa uğruna edim olarak devredilmesinin, bizzat maddi hukukun kayırılmasına cevaz verdiği ipotekli alacaklılar bakımından mutad bir ödeme aracı olarak kabul edilmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP ŞEKLİ VE TAKİBİN AŞAMALARI

1. GENEL OLARAK

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip usulü kural olarak ilamsız icra yoludur. Alacaklının ipoteği paraya çevrilmesi yoluyla takipte bir mahkeme ilamına dayanması gerekmemektedir. Ancak, alacak ya da rehin hakkı veya her ikisi de ilama/ilam niteliğinde bir belgeye dayanıyorsa alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesinde ilamlı icra yoluna başvurabilir²¹². Bununla birlikte alacaklı, ilamlı icra takibi yapabilmesi için gerekli belgeleri (örneğin kayıtsız şartsız borç ikrarı içeren ipotek belgesi) elinde bulundursa dahi ilamsız icra yoluna başvurabilir. Ancak, rehin ya da alacak veya her ikisinin de bir ilama bağlı olması durumunda alacaklı yalnızca ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra yoluna başvurabilir²¹³. Konuya ilişkin olarak 12. Hukuk Dairesi verdiği bir kararda²¹⁴ takibe dayanan ipotek kayıtsız şartsız bir para borcu içerdiğinden; alacaklının icra emri çıkarılması hakkının bulunmasına karşın, borçluya ödeme emri tebliğ etmesinde bir usulsüzlük bulunmadığına hükmetmiştir. Bununla birlikte, ilama bağlı bir alacağın sadece ilamlı takibe konu edilebileceği, ilamsız takibe konu edilmesinin mümkün olmadığına dair Yargıtay'ın İçtihadı Birleştirme Kararı²¹⁵ bulunmaktadır. Bu karara istinaden, ipotek ya da alacak veya her ikisinin de ilama bağlı olması halinde alacaklı, ilamsız takip yoluna başvuramaz. Alacaklının alacak ya da rehin hakkı ilama veya ilam niteliğindeki bir belgeye dayanmıyorsa (İİK madde 150/h) ve ipotek resmi senet akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcunu ihtiva etmiyorsa (İİK madde 149) bu durumda alacaklının takip yolu ilamsız takiptir²¹⁶. Sonuç itibarıyla alacağı ipotekle güvence altına alınmış olan

²¹² Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 326 vd.; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 420; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 334-335; Kuru, El Kitabı, ss. 985; Muşul, İcra, ss. 605-606; Yıldırım, Deren Yıldırım, a.g.e., ss. 334-335.

²¹³ Kuru, El Kitabı, ss. 985; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 334-335.

²¹⁴ Yargıtay 12. HD., 17.04.2006 tarih, E. 5487, K. 8021; aynı yönde karar 30.06.2002 tarih, E. 10224, K. 11408 (www.lib.kazanci.com.tr, E.T.:20.09.2022)

²¹⁵ İBK, 26.05.2017, 2/3-RG, 21.07.2017, S. 30130 (www.app.e-uyar.com, E.T.: 20.03.2023); Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 335.

²¹⁶ Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 423; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 329, Tunç Yücel, a.g.e., ss. 151.

alacaklı, şu üç durumda “ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takip” talebinde bulunabilir:

- ✓ Alacak veya ipotek hakkı veya her ikisi bir ilâm ya da ilâm niteliğindeki (İİK madde 38) bir belgede tesbit edilmişse (İİK madde 150/h),
- ✓ İpotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa (İİK madde 149, 149/a),
- ✓ İpotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermese dahi, borçlu cârî hesap veya kısa, orta, uzun vâdeli kredi şeklinde işleyen ‘nakdî veya ‘gayrinakdî bir kredi’yi kullandıran taraf, borçluya (krediyi kullanan tarafa), ‘cârî hesabın kesilmesine’, ‘kısa, orta, uzun vâdeli kredi hesabının muaccel kılınması’na ilişkin hesap özeti’nin veya ‘gayrinakdî kredinin ödenmesi olması’ nedeniyle tazmin talebi’nin noter marifetiyle gönderildiğine dair, noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse (İİK madde 150/ı).

Tezimizin birinci bölümünde²¹⁷ de ifade ettiğimiz üzere, TMK madde 881/f.1 uyarınca ipotek, mevcut bir alacak için kurulabileceği gibi henüz mevcut olmayan ileride doğması muhtemel bir alacak için de kurulabilir²¹⁸. Mevcut ve aynı zamanda belirli bir alacak için kurulan bir ipotekte, ipotek resmi senet akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa, bu durumda alacaklı İİK madde 149 uyarınca ilamlı icra yoluna başvurabilecektir²¹⁹. Bunun yanı sıra, ipotek tesis tarihi itibarıyla alacağın henüz mevcut olmadığı, ileride doğacağı ya da doğması muhtemel bir alacak (müstakbel alacak) olduğu durumlarda ise tesis edilen ipotek üst sınır (limit) ipoteği olacaktır. Bu halde, tesis edilen ipotek resmi senet akit tablosunda kayıtsız şartsız bir borç kabulü mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla bu durumda yapılacak olan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip, ilamsız takiptir²²⁰.

²¹⁷ Bknz. Dn. 68-69.

²¹⁸ Üstündağ, a.g.e., ss. 316; Kuru, El Kitabı, ss. 994; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 334 vd.; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 424; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 151.

²¹⁹ Yargıtay 12. HD., 25.11.2021 tarih, E: 5225, K: 10693: “İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte kesin borç ipoteğine dayanılmış ise, yani doğmuş bir alacağın temini için düzenlenen ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcunu ihtiva ediyorsa, başvurulacak yol, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip olup, bu durumda 2004 sayılı İİK’nun 149. maddesi gereğince borçluya ve taşınmaz sahibi üçüncü şahsa birer icra emri gönderileceği”. (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

²²⁰ Üstündağ, a.g.e., ss. 316-317; Kuru, El Kitabı, ss. 995; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 151-152; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 335 vd.; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 424-425.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip, icra müdürlüğüne takip talebi sunulması, ödeme emri ve kesinleşmesi, paraya çevirme (ipoteğe konu taşınmazın satışı) ve satış sonucu elde edilen paraların paylaşılması, ilamlı takip ise takip talebinin icra müdürlüğüne sunulması, icra emri, ipotekli taşınmazın/taşınmazların satılarak paraya çevrilmesi ve paraların paylaşılması safhalarından oluşmaktadır²²¹.

2. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİBİN TARAFLARI

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin tarafları, alacaklı ve ipotekli taşınmazın maliki olan borçludur²²². Daha önce de sözü edildiği üzere, TMK madde 881/f.2 uyarınca ipoteğe konu taşınmazın mutlaka borçlunun maliki olduğu bir taşınmaz olması gerekmez. Bu sebeple, üçüncü kişiler tarafından borçlu lehine teminat olarak gösterilen taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan ipotek de takibin konusu olabilir. İpotek üçüncü kişi tarafından verilmiş veya mülkiyet üçüncü kişiye geçmişse, bu kişinin de takip talebine yazılması gerekir. Böyle bir durumda, asıl borçlu ile taşınmaz maliki üçüncü kişi arasında zorunlu takip arkadaşlığı vardır²²³. Yargıtay HGK tarafından konuyla ilgili verilen bir kararda²²⁴, *“ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borçlu ile taşınmaz maliki üçüncü kişi arasında zorunlu takip arkadaşlığı olduğu, bu hâlde zorunlu takip arkadaşlarından biri için gerçekleşecek sonucun, diğeri için de gerçekleşmesinin gerekeceği”* yönünde hüküm oluşturulmuştur. Yine, Yargıtay 12. HD’si vermiş olduğu bir kararda, ipotek veren ile borçlu arasında zorunlu takip arkadaşlığı olduğunu belirtmek suretiyle kredi borçlusu takibe dâhil edilmeden

²²¹ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 328-329; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 422.

²²² Tunç Yücel, a.g.e., ss. 169; Budak, a.g.e., ss. 97 vd.

²²³ Hakan Pekcanitez, İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar, Bankacılar Dergisi, Sayı:33, 2000, 40-58, ss. 44; Budak, a.g.e., ss. 104.

²²⁴ Yargıtay HGK, 2.12.2021 tarih, E: 2017/(19)11-899, K: 1564: *“İcra ve İflâs Kanunu’nun 149 ve 149/b maddeleri ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte ipotek veren üçüncü kişi ise takip talebinin borçlu kısmında asıl borçlu ile birlikte ipotek veren üçüncü kişinin de taraf olarak gösterilmesini düzenlemektedir. Bu hükümlere göre asıl borçlu ile ipotek veren üçüncü kişi arasında şekli mecburi takip arkadaşlığı vardır. Takip talebi dava dilekçesine benzetilir ise davacının (alacaklının) takip talebinde ipotek veren üçüncü kişi ve asıl borçluya karşı birlikte takip yapması ve takibi bu borçlular aleyhine sonuna kadar (satış dahil) birlikte sürdürmesi gerekmektedir.”*; aynı yönde karar Yargıtay 12. HD, 6.4.2021 tarih, E: 2020/9156, K: 4151 (www.app.e-uyar.com) E.T.:20.9.2022).

sadece ipotek veren hakkında yapılan takip kapsamında yapılan ihalenin yok hükmünde olduğu sonucuna ulaşmıştır²²⁵.

Yargıtay'ın konuya ilişkin kararları incelendiğinde, takibin sadece ipotekli taşınmaz malikine karşı yapılmış olması halinde süresiz şikayete konu edilmek suretiyle takibin iptaline karar verilmesi²²⁶, sadece borçluya karşı takip yapılması durumunda ise ipotek veren malikin sonradan takibe dâhil edilerek eksikliğin giderilmesi yönünde görüş²²⁷ içerisinde olduğu görülmektedir. Bu noktada, bizce de iştirak edilen görüşe göre *Kuru*²²⁸, asıl borçlu ile taşınmaz maliki arasında mecburi takip arkadaşlığı olduğunu, mecburi dava arkadaşlığında olduğu gibi, alacaklı tarafından sadece taşınmaz maliki üçüncü kişiye karşı takip başlatılmış olması halinde, takibin asıl borçluya da yöneltilmesi için icra memuru tarafından alacaklıya süre verilmesi gerektiğini, bu uygulamanın usul ekonomisi açısından daha uygun olduğunu savunmaktadır. *Pekcanitez, Budak ve Atalı* da söz konusu görüşü benimsemiş olup, takibin sadece borçluya ya da üçüncü kişi ipotek verene yöneltildiği bir halde ayırım yapılmaksızın takibin iptali yerine taraf eksikliğinin giderilmesine imkân verilmesinin hem taraf menfaatlerine hem de usul ekonomisine daha uygun olduğu görüşündedir²²⁹.

Alacaklının ipotekle teminat altına alınan alacağının üçüncü bir kişiye devrolduğu halde devralan alacaklı da ipoteğin paraya çevrilmesi talebinde bulunabilir. Bu durumda alacağa bağlı bir hak olan ipotek, alacakla birlikte devralana

²²⁵ Yargıtay 12. HD., 24.02.2020 tarih, E. 2020/1125, K. 2020/1731: “Yukarıda özetlenen İİK’nun 149/b maddesi hükmüne göre, asıl kredi borçlusu ... olduğundan asıl borçlu ile birlikte, takip sonunda kefalet borcu sebebi ile üçüncü kişinin (...) taşınmazının paraya çevrilmesi söz konusu olacağından, taşınmaz maliki yanında asıl borçlu hakkında da takip yapılması gerekir. Şu hale göre ipotek veren üçüncü kişi ile asıl borçlu arasında zorunlu takip arkadaşlığı vardır. Bu husus mahkemece re’sen gözönünde bulundurulmalıdır.” (www.lib.kazanci.com.tr E.T.:19.09.2022)

²²⁶ Yargıtay 12. HD., 6.4.2021 tarih, E. 2020/9156, K. 4151: “Somut olayda, ipotek veren şikayetçi ... hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip başlatıldığı, ancak İİK’nun 149. Maddesine göre aralarında zorunlu takip arkadaşlığı bulunan asıl borçluya takibin yöneltildiği görülmektedir. Yasa hükmüne aykırı olan bu eksikliğin mahkemece re’sen nazara alınması gerekmekte olup İİK’nun 16/2 maddesi gereğince takibin her aşamasında ve süresiz olarak şikayet yolu ile ileri sürülebilir.O halde; anılan emredici düzenlemeler uyarınca yukarıda izah edildiği üzere ilk derece mahkemesinin şikayetin kabulü ile takibin iptaline ilişkin kararı yerinde olmakla ...” (www.app.e-uyar.com E.T.:20.9.2022).

²²⁷ Yargıtay 12. HD., 20.4.2004 tarih, 4383/9841: “Asıl borçlu hakkında takip yapıldığı için ipotek veren 3. Kişi hakkında da takip yapılması ve kredi borçlusu hakkındaki takiplerin birleştirilmesi mümkündür.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:20.03.2023).

²²⁸ Kuru, İcra-İflas, Cilt:III, ss. 2413.

²²⁹ Pencanitez, İpotek Sorunlar, ss. 46; Budak, a.g.e., ss. 105; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 472; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 179.

geçer. *Gürdoğan'a* göre, TMK m. 891 uyarınca, ipotekle güvence altına alınan alacağın başkasına devri için yazılı şekil yeterlidir, tescile gerek yoktur²³⁰.

3. TAKİP TALEBİ

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmsız takip, alacaklısının yetkili icra dairesine yapacağı yazılı, sözlü talep ya da elektronik ortamda UYAP üzerinden yapacağı başvuru ile genel haciz yolunda olduğu gibi başlamaktadır²³¹. Alacaklı, İİK madde 148 uyarınca İİK madde 58'de yer alan hususları içeren takip talebini icra dairesine sunar. İİK madde 58'deki hususların yanısıra takip talebinde, ipotek edilen taşınmaz bilgilerini, ipotekli taşınmaz borçlu dışında üçüncü bir kişiye ait ise bu kişinin isim ve adres bilgileri de yer alır²³². Alacaklı taraf takip talebine ayrıca ipotek resmi senet akit tablosunun tapu dairesince verilmiş bir örneğini eklemek zorundadır. Bunun yanısıra takibe konu ipotek, bir cari hesap açılması ya da kısa, orta, uzun vadeli kredi açma sözleşmesinin teminatı olarak verilmişse buna ilişkin sözleşme ve eklerinin de takip talebi ile birlikte ibrazı gerekmektedir²³³.

Söz konusu düzenlemedeki 58. maddeye atıf nedeniyle, takip talebinin içeriği ve şekli esas olarak genel haciz yolu ile takipteki gibidir. Bu nedenle takip talebinin içeriğinde aşağıdaki hususların belirtilmesi gerekir:

²³⁰ Gürdoğan, İpotek, ss. 13.

²³¹ Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 425; Kuru, El Kitabı, ss. 991; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 333; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 137.

²³² Ansay, a.g.e., ss. 178-179; Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 425; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337; Kuru, El Kitabı, ss. 991.

²³³ Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 425; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337; Muşul, İcra, ss. 605-608; Budak, a.g.e., ss. 97; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 449; Ömer Ulukapı, İcra ve İflas Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 5. Baskı, Mimoza Basım, Konya-Eylül 2012, ss. 190.

3.1. Alacaklının ve Varsa Kanuni Temsilcisinin ve Vekilinin Adı, Soyadı, Vergi Kimlik Numarası, T.C. Kimlik Numarası, Alacaklı veya Vekili Adına Ödemenin Yapılacağı Banka Adıyla Hesap Bilgileri ve Yerleşim Yerindeki Adresi, Alacaklı Yabancı Ülkede Oturuyorsa Türkiye’de Göstereceği Yerleşim Yerindeki Adresi

Takip talebinde alacaklı ya da alacaklıların kimlik bilgileri ve adreslerinin belirtilmesi gerekmektedir²³⁴. Alacaklının yabancı bir ülkede ikamet ediyor olması halinde Türkiye’de bir yerleşim yeri adresi göstermesi gerekecektir²³⁵. İpotek belgesinde birden fazla alacaklının mevcut olduğu bir durumda, eğer her bir alacaklıya borcun tamamını ayrı ayrı isteme hakkı tanınmamışsa, her alacaklı kendi payına düşen kısım için takipte bulunabilir²³⁶. Birden fazla alacaklı olması halinde alacaklılar arasında takip arkadaşlığı söz konusu olacaktır. Takip arkadaşı olan alacaklılarından her birinin kimlik bilgileri, vergi numaraları ve adresleri takip talebinde açık bir şekilde gösterilmelidir. Birden fazla alacaklı adına takip yapan vekilin bulunması halinde, alacaklıların bir kısmının ad ve adreslerinin yazılması, diğerleri için “ve arkadaşları”, “ve saire” ya da “ve diğerleri” gibi ifadeler kullanılması hatalı olacaktır²³⁷. Alacaklı, alacağını başkasına devretmişse, TMK madde 891 uyarınca ipotekle güvence altına alınan bir alacağın başkasına devri için yazılı şekil yeterlidir, tescile gerek bulunmamaktadır. Alacağa bağlı bir hak olan ipotek de alacağı devralana geçeceğinden, bu durumda, alacağı devralan TBK madde 189 kapsamında ipoteğin paraya çevrilmesini isteyebilir²³⁸.

Alacaklının alacağını devrettiği durumlarda, alacağa bağlı olan ipotek de alacağı devralana geçeceğinden takip talebine yeni alacaklının bilgileri yazılmalıdır. Alacaklının ipotek resmi senet akit tablosundaki adresinde bir değişiklik meydana gelmişse kendisine yapılacak tebligatların sıhhati açısından takip talebinde yeni adresini göstermesi gerekir²³⁹.

²³⁴ Deynekli, a.g.e., ss. 91; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 175-176; Ulukapı, a.g.e., ss. 190.

²³⁵ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 137.

²³⁶ İİD. T. 04.06.1963, E. 6666 K. 6695 (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, ss. 188)

²³⁷ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 137, dn. 4.

²³⁸ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, ss. 187.

²³⁹ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 176.

3.2. Borçlunun ve Varsa Kanuni Temsilcisinin Adı, Soyadı ve Yerleşim Yeri, Adresi, Alacaklı Tarafından Biliniyorsa Vergi Kimlik Numarası

Takip talebinde borçlu/borçlulara ait bilgilerin de belirtilmesi gerekir. Daha önce de değinildiği üzere asıl borçlu ile taşınmaz maliki ayrı kişilerse, her birine ayrı ayrı ödeme emri gönderileceğinden ipotekli taşınmazın maliki olan üçüncü kişinin de isim ve adresinin takip talebine yazılması gerekir. TMK madde 888'e göre, ipotekli taşınmazın devri, satılması ya da mahkeme ilamı ile dahi malikin değişmesi, borçlunun borcunda ve teminata bir değişiklik meydana getirmez. Dolayısıyla bu durumda yeni malik, taşınmaz maliki üçüncü kişi olarak takip talebinde gösterilmelidir²⁴⁰. Yine borcun üstlenilmesi halinde (TBK madde 195 vd.), borcu üstlenen üçüncü kişi, alacaklıya karşı kişisel mallarıyla da borçtan sorumludur. Dolayısıyla bu durumda borcu üstlenenin de takip talebinde gösterilmesi gerekmektedir²⁴¹.

İpotek veren malikin ya da borçlunun vefat etmiş olması ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmasına engel oluşturmaz. İpotek veren taşınmaz maliki veya kredi borçlusunun vefatı sonrasında mirasçılarının mirası reddetmesi halinde ise seçilecek tereke tasfiye memuruna karşı takibe devam edilir²⁴².

İİK madde 148/a, ipotek sözleşmesinin tarafı olanların adreslerine ilişkin önemli bir hükümdür. Anılan hükme göre; *“İpotek sözleşmesinin tarafları veya ipotekli taşınmazı daha sonra satın alanlar ya da bunların halefleri, Tapu Sicil Müdürlüğüne yurt içinde bir tebligat adresi bildirmek zorundadır. Aksi takdirde ilgililerin tescil talebi, tapu sicil müdürlüğüne reddolunur. Adresin değiştirilmesi tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğurur. Yeni adresin bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarih tebellüğ tarihi sayılır.”* Söz konusu hüküm ile ipotek sözleşmesinin tarafları, sonrasında ipotekli taşınmazı satın alanlar ve bunların halefleri için yurt içinde bir tebligat adresi gösterme

²⁴⁰ Deynekli, a.g.e., ss. 97-98.

²⁴¹ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 176; Deynekli, a.g.e., ss. 96.

²⁴² Deynekli, a.g.e., ss. 98; Yargıtay 12. HD., T. 06.03.1978, E. 1953 K. 2082: *“Mirasçılarının mirası red etmeleri sebebiyle terekenin resmen tasfiye edilmekte olduğu anlaşılmaktadır. Bu halde, tereke tasfiye memurluğuna ödeme emri tebliği icabeder. Çünkü Medeni Kanun gereğince terekeyi tasfiye memuru temsil eder. İİK. 'nun yukarıda belirtilen hükümlerine göre takibin esas borçlu ile ipotek veren üçüncü şahıs aleyhine yapılması ve ödeme emirlerinin bunlar adına veya mümessillerine çıkarılıp tebliğ edilmesi zaruridir.”* (www.app.e-uyar.com E.T.:09.10.2022)

zorunluluğu getirilmiştir. Bu düzenleme ile getirilen yurt içinde adres gösterme zorunluluğu hem gerçek hem de tüzel kişiler yönünden hüküm ifade eder. Adres değişikliği halinde söz konusu değişikliğin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimin yapılmadığı durumlarda ipotek resmi akit tablosundaki eski adrese tebligat yapılabilir. Nitekim Yargıtay 12. HD bir kararında, “*borçlunun ipotek akit tablosunda belirtilen adresine -daha önce tebligat yapılmamış olsa dahi- çıkartılan tebligatların tebliğ edilemeden dönmesi halinde, Tebligat Kanununun 35/son maddesi uyarınca, bu adrese tebligat yapılmasında usulsüzlük bulunmadığı*” yönünde karar vermiştir²⁴³.

Bununla birlikte, İİK madde 21/f.2’de “*İlâmda ve 38 inci maddeye göre ilâm hükmünde sayılan belgelerle ipotek senedinde yazılı olan adresi değiştiren alacaklı veya borçlu; keyfiyeti birbirlerine noter vasıtasıyla bildirmiş olmadıkça, tebligat aynı adrese yapılır ve bu adreste bulunmadığı takdirde Tebligat Kanunu’nun 35 inci maddesi uygulanır.*” hükmüne yer verilmiştir. Bu hükme istinaden borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki, ipotegın tescili aşamasında tapu sicil müdürlüğüne bildirmiş oldukları adreslerinde sonradan meydana gelene değişikliği, tapu sicil müdürlüğüne ya da anılan madde hükmü uyarınca alacaklıya noter vasıtasıyla bildirmezlerse ipotek resmi senedindeki eski adresleri esas alınmaya devam edecektir. Dolayısıyla, alacaklının takip talebinde borçlu ve ipotek veren üçüncü kişinin, resmi senet akit tablosundaki adreslerini göstermesi takibin sıhhatini etkilemeyecektir²⁴⁴.

3.3. Alacağın Türk Parası İle Tutarı Faizli Alacaklarda İstenen Faizin Miktarı ve İşlemeye Başladığı Gün, Alacak veya Teminat Yabancı Para İse, Alacağın Hangi Tarihteki Kur Üzerinden Talep Edildiği Ve Faizi

İİK madde 58/f.3 uyarınca takip talebinde, alacağın Türk parasıyla tutarı, eğer talep edilen tutar yabancı para ise hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği, faiz talep ediliyorsa faiz tutarı, faizin başlangıç tarihi, faiz oranı bulunmalıdır²⁴⁵.

²⁴³ Yargıtay 12. HD., 24.1.2003 tarih, E. 2002/27982, K. 2003/912 (www.app.e-uyar.com E.T.:9.10.2022)

²⁴⁴ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 180.

²⁴⁵ Üstündağ, a.g.e., ss. 86; Kuru, El Kitabı, ss. 1009.

Üst sınır ipoteğinin takip talebinde, ipotekli alacaklının alacağının, ipotek sınırını (limiti) aşmayacak biçimde gösterilmesi yani, takip konusu yapılması gerekir, zira üst sınır ipoteğinde TMK madde 875 hükmünün uygulanmayacağı, bu ipoteklerde ipotek veren kişilerin sorumluluğunun azami ipotek miktarı ile sınırlı olduğu, borçluların ‘faiz’, ‘komisyon’, ‘icra gideri’, ‘vekâlet ücreti’ vb. gibi borcun her türlü eklentilerinden sorumluluğunun bu ipotek limiti içinde kaldığı oranda kabul edildiğinden hatta ipotek akit tablosunda açıkça limiti aşan sorumluluk -yani, ipoteğin borcun eklentilerini de kapsayacağı- kabul edilmiş dahi olsa, bunun hukukî sonuç doğurmayacağı kabul edildiğinden, takip talebinde zorunlu olarak, takip konusu alacak miktarının, ipotek limitini aşmayacak biçimde gösterilmesi gerekir²⁴⁶.

Anapara ipoteğinde ise durum farklıdır. TMK madde 875 uyarınca ipotek resmi senet akit tablosunda belirtilmiş olan anapara alacağına faiz, diğer yan edimler ve takip giderleri de teminat kapsamında olduğundan takip talebinde bu kalemler de istenebilir²⁴⁷.

TBK madde 99’un son fıkrası uyarınca, *“ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden ülke parası ile ödenmesini isteyebilir”*. Alacaklı taraf, yabancı para tutarındaki alacağını öncelikle takip tarihindeki kur üzerinden Türk parasına çevirmek suretiyle talepte bulunmalıdır. İİK madde 58/f.3.’de *“alacağın veya istenen teminatın Türk parasıyla tutarının ve faizli alacaklarda faizin miktarı ile işlemeye başladığı günün, alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiğinin ve faizinin, takip talebinde belirtilmesi”* gerektiği düzenlenmiştir. Buna göre; alacaklı, yabancı para alacağının TL karşılığını, takip talebinde göstermek zorunda olup, buna bağlı olarak bu zorunluluğun ödeme emrinde de yerine getirilmesi gerekmektedir²⁴⁸. Alacaklı bu şekilde talepte bulunduktan sonra, talebine göre isterse ödeme tarihindeki

²⁴⁶ Deynekli, a.g.e., ss. 99 vd.; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 187.

²⁴⁷ Kuru, El Kitabı, ss. 1009; Deynekli, a.g.e., ss. 100.

²⁴⁸ Üstündağ, a.g.e., ss. 87; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 181 vd.; Budak, a.g.e., ss. 238 vd.; Deynekli, a.g.e., ss. 106 vd.; Yargıtay 12. HD. 17.03.2022 T. E: 2021/10286, K: 3466 (www.app.e-uyar.com, E.T.:14.10.2022)

kur üzerinden ya da takip tarihindeki kur üzerinden kendisine ödeme yapılmasını talep edebilir²⁴⁹. Tercihini takip talebi ile kullanan alacaklı daha sonra bunu değiştiremez²⁵⁰. Alacaklı tarafın, yabancı para alacağının Türk parası karşılığını takip konusu yapması, aynı tutarın Türk parası olarak ödeme ve icra emrinde de gösterilmesi yasal zorunluluktur. Bu noksanlık kamu düzeni ile ilgili olup, takibin her safhasında re'sen göz önünde tutulmalıdır²⁵¹.

Alacaklı, sözleşme ve ipotek akit tablosunda öngörülen faiz oranına göre takipte bulunabilir. Sözleşmede öngörülen faiz “akdi faiz” olup, temerrüt tarihine kadar anapara için alacaklı bu oranda, temerrüt tarihinden itibaren ise 3095 sayılı yasaya göre “temerrüt faizi” isteyebilir. İpotek borcu, ipotek belgesinde öngörülen sürenin dolması veya tarihin gelmesi ile muaccel olur ve alacaklı bu tarihten itibaren temerrüt faizi isteyebilir. Alacaklı, temerrüt faizine yeniden temerrüt faizi isteyemez. Ancak, cari hesap sözleşmesinin uygun gördüğü hallerde faize faiz yürütülebilir. İpotek, faizsiz olarak kurulmuşsa, alacaklı vade tarihine kadar faiz isteyemez, ancak vade tarihinden ya da ipotek bila faiz ve süreli olarak kurulmuşsa sürenin sona ermesinden itibaren faiz talep edebilir²⁵².

3.4. Hangi Taşınmazın İpotek Edildiği (Taşınmazın, Kütük, Ada, Pafta ve Parsel Numaraları)

Takip talebinde ayrıca üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaza ait bilgiler gösterilmelidir. Taşınmazın, bulunduğu il, ilçe, mahalle/köy, kütük, pafta, ada, parsel ve bağımsız bölüm numarası, taşınmazın vasfı, yüzölçümü mutlaka takip talebinde bulunmalıdır. Bununla birlikte, ipotek resmi senet akit tablosunun tarih ve yevmiye numarası da takip talebinde belirtilmelidir²⁵³.

²⁴⁹ Üstündağ, a.g.e., ss. 86-87; Budak, a.g.e., ss. 139; Deynekli, a.g.e., ss. 187; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 185; Muşul, İcra., ss. 264.

²⁵⁰ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 138.

²⁵¹ Yargıtay 12. HD. 13.09.2021 T. E: 3058, K: 7358; aynı yönde 12. HD. 21.09.2021 T. E: 3333, K: 7750 (www.app.e-uyar.com E.T.:14.10.2022)

²⁵² Üstündağ, a.g.e., ss. 88-89; Deynekli, a.g.e., ss. 101-103; Yargıtay 14. HD., 19.12.2017 tarih, E. 2017/1490, K. 2017/9505 (www.legalbank.net, E.T.:20.06.2022)

²⁵³ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 188; Aydoğdu, a.g.e., ss. 334.

3.5. Takip Yolu

İİK madde 58/f.2-5 uyarınca alacaklı takip talebinde hangi takip yolunu seçtiğini bildirmek durumundadır. Alacaklı duruma göre ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin ilamlı mı yoksa ilamsız mı olduğunu takip talebinde belirtmesi gerekecektir.

4. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLAMSIZ TAKİP

Daha önceki bölümlerde bahsi geçtiği üzere, TMK madde 881/f.1 uyarınca, halen mevcut olan ya da ileride doğması muhtemel bir alacak için ipotek tesis edilebilir. Tesis edildiği an itibarıyla mevcut olan bir alacak için tesis edilmişse kesin bir borç ipoteği, gelecekte doğacak veya doğması muhtemel bir alacak için tesis edilene ise azami meblağ (üst sınır, maksimal) ipoteği denilmektedir²⁵⁴. İşte takip talebi ekinde icra dairesine sunulan ipotek resmi senet akit tablosundan, kayıtsız şartsız bir para borcunu içermediği, bir kredi açma ya da cari hesap ve buna ilişkin bir sözleşmenin teminatını oluşturmak amacıyla tesis edildiğinin anlaşılması durumunda, ayrıca, alacak ya da ipotek hakkının bir ilam veya ilam niteliğindeki bir belgeye dayanmaması halinde takip yolu ilâmsız olacaktır²⁵⁵. Böyle durumda alacağın mevcudiyeti ve miktarının tayini ipotek resmi senet akit tablosundan anlaşılamaz²⁵⁶.

Alacaklı taraf takip talebinin ekinde, tapu dairesince verilmiş ipoteğe ait resmi senet akit tablosu aslını, ipotekle teminat altına alınmış alacağa ait her türlü sözleşme, makbuz ve benzeri belgelerini sunmak durumundadır (İİK madde 150/a-1)²⁵⁷. Mevcut yasa kapsamında takibin açılması ve takip talebinin ekinde icra dairesine sunulacak evraklar elektronik ortama aktarılarak UYAP üzerinden ilgili icra dairesine gönderilir²⁵⁸.

²⁵⁴ Üstündağ, a.g.e., ss. 316; Muşul, İcra, ss. 611; Pekcanitez, İpotek Sorunlar, ss. 44.

²⁵⁵ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 690; Abdurrahim Karşlı, İcra ve İflas Hukuku 4. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, ss. 720; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 460.

²⁵⁶ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 334-335; Deynekli, a.g.e., ss. 89; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 201; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 471.

²⁵⁷ Karşlı, a.g.e., ss. 721; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 460-461.

²⁵⁸ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özekes, İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, 18. Bası, Oniki Levha, İstanbul, Eylül-2021, ss. 218-220.

4.1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlâmsız Takipte Yetki

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takipte yetkili icra dairesi bakımından İİK madde 50'deki genel yetki hükmü dikkate alınmakla ile birlikte İİK madde 148 uyarınca taşınmazın bulunduğu yer icra dairesinin de yetkili olduğu kabul edilmektedir²⁵⁹. Buna göre, genel yetkili icra dairesi borçlunun ikametgâhının bulunduğu yerdeki icra dairesidir. Birden fazla borçlunun olması ve adreslerinin de farklı bulunması halinde takibin bunlardan birinin ikametgâhında başlatılması yeterlidir. Öte yandan, sözleşmeden doğan borçlar için de yetkili icra daireleri bulunmaktadır. Sözleşmenin kurulduğu yer ve sözleşmenin ifa edileceği yerdeki icra dairelerinin de yetkisi bulunmaktadır²⁶⁰. Bununla birlikte, kamu düzenine ilişkin olmayan yetki konusunda taraflar yetki sözleşmesi düzenleyebilirler²⁶¹, dolayısıyla yetki sözleşmesinde belirlenen yetkili icra dairesi İİK madde 50 ve 148'deki yetkili icra daireleri ile birlikte yetkili hale gelir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe konu birden fazla taşınmazın bulunması, taşınmaz adreslerinin de farklı yerlerde olması halinde yetkinin nasıl belirleneceği ayrı bir tartışma konusudur. Böyle bir durumun varlığı halinde İİK madde 148 de yer alan “taşınmazın bulunduğu yer” ifadesinin yorumlanması gerekir. *Budak*, böyle bir durumla karşılaşıldığında Kaynak Kanunun rehnin paraya çevrilmesinde yetkiyi düzenleyen madde 51/f.2 deki hükmüne istinaden, takibin “taşınmazın en değerli kısmının bulunduğu yerde” ya da yine İİK madde 50, HUMK madde 12/f.3 uyarınca taşınmazlardan birinin bulunduğu yerde açılması gerektiğini ifade etmiştir²⁶². Bununla birlikte alacaklı, borçlunun yerleşim yeri, sözleşmenin ifa yeri ya da sözleşmenin akdedildiği yerdeki icra dairesine de başvurabilir²⁶³.

²⁵⁹ Üstündağ, a.g.e., ss. 317; Kuru, El Kitabı, ss. 999; Budak, a.g.e., ss. 119; Timuçin Muşul, İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Adalet Yayınevi, Ankara-2017 (Rehin), ss. 219; Aydoğdu, a.g.e., ss. 331.

²⁶⁰ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 666; Aydoğdu, a.g.e., ss. 331-332.

²⁶¹ Pekcanitez, İpotek Sorunlar, ss. 47; Aydoğdu, a.g.e., ss. 332.

²⁶² Budak, a.g.e., ss. 119.

²⁶³ Kuru, El Kitabı, a.g.e., ss. 999.

4.2. Ödeme Emri

Takip talebinin alınması ile birlikte icra memurunun yapması gereken işlemler bulunmaktadır. Bunlar, ödeme emri gönderilmesi, alacaklının talebi üzerine kiracılara haber verilmesi, tapu idaresine haber verilmesi, satış hazırlıklarına başlanması ile ipotekli taşınmazın idare ve işletilmesi için gerekli görülen tedbirlerin alınmasıdır²⁶⁴.

Takip talebini alan icra müdürü, İİK madde 149/b uyarınca, borçluya ve varsa ipotekli taşınmaz sahibi üçüncü kişiye bir ödeme emri gönderir²⁶⁵. Bu ödeme emrinde; takip talebindeki kayıtlar, ödeme süresinin 30 gün olduğu, 7 gün içinde borca itiraz edilmez ve borç 30 gün içinde ödenmezse alacaklının taşınmazın satılmasını isteyebileceği ihtar ve ipotek hakkına itiraz edilemeyeceği şeklinde kayıtlar bulunur²⁶⁶.

Ödeme emrinin tebliğinde İİK madde 148/a’da belirtilen adrese ilişkin hüküm dikkate alınmalıdır. İcra dairesince düzenlenen ödeme emri, borçlunun/borçluların tapu dairesine mevcut ya da değişiklik sonrasında tapu dairesine bildirilmiş adreslerine gönderilir. İpotekli taşınmazı sonradan satın alanlar da mutlak surette tapu dairesine yurt içinde bir tebligat adresi bildirmek sorundadır. Tarafların yurt içinde bir tebligat adresi bildirmemeleri halinde tapu dairesi tescil işlemini reddetmek durumundadır. Söz konusu adreste meydana gelen değişikliğin tapu dairesine bildirilmemesi halinde icra dairesinden gönderilen tebligatın eski adrese ulaştığı tarih tebellüğ tarihi sayılır²⁶⁷.

İİK madde 149/b hükmü, icra müdürünün ödeme emrini ortada bir “muaccel alacak” söz konusu olduğunda göndereceği hususunu düzenlemiştir. Anılan düzenleme, ipotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız borç ikrarını içerdiği bir durumda icra emrinin ancak muaccel alacaklar için gönderileceğini düzenleyen İİK madde 149’a paraleldir²⁶⁸. Öte yandan, gerek İİK madde 149/b ve gerekse maddenin

²⁶⁴ Pencanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337.

²⁶⁵ Aydoğdu, a.g.e., ss. 335.

²⁶⁶ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 409; Pekcanitez, Atalay, Özekes, a.g.e., ss. 219; Deynekli, a.g.e., ss. 121.

²⁶⁷ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 409; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337.

²⁶⁸ Budak, a.g.e., ss. 181.

gerekçesinden²⁶⁹, takip talebini alan icra müdürünün, ödeme emri göndermeden önce alacağın muaccel olup olmadığını incelemesi, alacak muaccelse ödeme emri göndermesi gerektiği sonucu çıkmaktadır. Gerekçeden çıkan sonuç bu olmakla birlikte, ödeme emrini göndermeden önce icra müdürünün alacağın muaccel olup olmadığını inceleme yetkisinin bulunup bulunmadığı doktrinde tartışmalıdır. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yapılması halinde alacağın muaccel olup olmadığının belirlenmesi icra müdürü için çoğu zaman güç olacaktır. İcra müdürünün, alacağın muaccel olduğunu tespit edebilmesi için ipotek ve kredi sözleşmelerini, sunulan diğer belgeleri inceleyerek bir sonuca varması, bu belgelerle de yetinmeyip şirket defterlerini, banka kayıtlarını incelemesi gerekecektir. Bu sorumluluğun icra müdürüne yüklenemeyeceği kanısındayız. Dolayısıyla doktrinde ağırlıklı ve bizim de katıldığımız görüşe²⁷⁰ göre icra müdürünün alacağın muaccel olup olmadığını inceleme yetkisi bulunmamakla birlikte, maddi hukuka ait olduğu düşünülen mesele, ödeme emrini tebellüğ eden borçlunun itirazı ve sonrasında çözüme kavuşacaktır. Yargıtay tarafından verilen kararlarda ise icra müdürünün ödeme emri göndermeden önce alacağın muaccel olup olmadığını incelemesi gerektiğine hükmedilmiştir²⁷¹.

İcra müdürü tarafından borçlu ve mevcut olması halinde ipotek veren üçüncü kişiye/kişilere bir ödeme emri gönderilir. İcra müdürünce düzenlenen ödeme emrine şu hususlar yazılır²⁷²;

- ✓ Takip talebinde bulunan kayıtlar (İİK Yönetmeliği madde 31/a, madde 20; İİK madde 58), alacaklıya ait bilgiler borçluya/borçlulara ilişkin kayıtlar, alacağın Türk parası olarak tutarı, faiz istenmiş ise faiz oranı, işlemeye başladığı tarih, ipotek resmi senet akit tablosu bilgileri, taşınmaz bilgileri (ada, pafta, parsel, bağımsız bölüm numarası gibi).

²⁶⁹ İİK madde 149/b gerekçesi: “Akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını havi değilse, ezcümle ipotek bir cari hesap veya kredi vesaire gibi bir mukavelenin teminatı olarak verilmişse, bu halde alacağın miktarını kesin olarak akit tablosundan anlamak mümkün olamayacağından bu gibi hallerde ilamlı takip usulünü kabul etmek uygun görülmemiştir. Bu takdirde icra memuru alacağın muaccel olup olmadığını tetkik edecek ve neticede borçluya ve varsa rehin maliki üçüncü şahsa birer ödeme emri gönderecektir.”

²⁷⁰ Gürdoğan, Rehin, ss. 15; Postacıoğlu, a.g.e., ss. 573; Kuru, İcra-İflas, C.III, ss. 2416, dn. 65; Budak, a.g.e., ss. 181-182; Deynekli, a.g.e., ss. 122-123; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 210-211.

²⁷¹ Yargıtay 12. HD., 28.2.1994 Tarih, 2563/2752, 25.6.1979 T., 5248/5861 (www.app.e-uyar.com, E.T.:21.12.2022)

²⁷² Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 334, Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337; Deynekli, a.g.e., ss. 123-124.

Bununla birlikte takibe konu ipotek, bir cari hesap ya da kredi açma sözleşmesinin teminatı ise, o takdirde anılan sözleşmenin de tarih ve numarası,

- ✓ İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu hallerde bu üçüncü kişinin bilgileri (kimliği, adresi),
- ✓ Borcun 30 gün içinde ödenmesine yönelik ihtar,
- ✓ Ödeme emrine 7 gün içerisinde itiraz edilmez ve ödeme emrinde talep edilen borç 30 gün içerisinde ödenmez ise alacaklı tarafça ipotekli taşınmazın satışının istenebileceği,
- ✓ İpotek hakkına itiraz edilemeyeceği.

4.3. Ödeme Emrine İtiraz

Borçlu ve varsa ipotekli taşınmaz maliki İİK madde 150 uyarınca, borcu ödemek yerine yedi gün içinde icra dairesine başvurarak ödeme emrine itiraz edebilir. Bu itirazın süresi, şekli, sebepleri ve sonuçları genel haciz yolundaki gibidir (İİK madde 150/a). İtiraz sebepleri burada sınırlandırılmıştır, borçlu ya da ipotek veren üçüncü kişinin itirazları alacağın varlığına veya tutarına ilişkin olabilmekte, bunun yanı sıra zamanaşımına (TMK madde 864 uyarınca taşınmaz rehni ile temin edilmiş alacaklara zamanaşımı işlemez) ve ipotek hakkına (İİK madde 150/c.2 “*Ancak, rehin hakkı itiraz konusu yapılamaz*”) yönelik olamamaktadır²⁷³. Yani borçlu, alacaklının ipotek hakkına itiraz edemez. Zira ipotek, tapu kütüğüne tescil edilerek resmî bir senetle tespit edilmiştir ve bu tescil rehin hakkının varlığına karine teşkil eder²⁷⁴. Ancak bu karine rehin hakkına ilişkin olup, alacağa ilişkin olmadığından dolayı ipoteğin iptalinin dava yolu ile istenmesi mümkündür. Taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olması alacağın var olduğu yönünde bir delil oluşturmaz. Bu nedenle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ipotekle teminat altına alınmış bulunan alacak itiraza konu edilebilir²⁷⁵. İİK madde 150 uyarınca göre ipoteğin iptali hakkında dava açılması

²⁷³ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 695; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 463.

²⁷⁴ Üstündağ, a.g.e., ss. 324; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 335; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 409; Deynekli, a.g.e., ss. 130-132; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337-338; Kuru, El Kitabı, ss. 1002-1003; Ulukapı, a.g.e., ss. 190; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 217-218.

²⁷⁵ Üstündağ, a.g.e., ss. 324-325; İlhan Helvacı, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, Onikilevha, İstanbul-2008, ss. 289; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, a.g.e., ss. 767-768, Tunç Yücel, a.g.e., ss. 218.

durumunda menfi tespit davasına ilişkin İİK madde 72 de yer alan hüküm kıyasen uygulanır²⁷⁶.

Yapılan itiraz, takibin yapıldığı icra dairesi ya da bu icra dairesine gönderilmek üzere, gönderime ilişkin masraf da verilmek suretiyle herhangi bir icra dairesine yazılı veya sözlü olarak yapılabilir. İtirazın konusunu; ipoteğin teminatında olan alacağın (borcun) itfa ya da imhal edildiği veya takibin mükerrer olduğu yahut da borcun takip öncesi zamanaşımına uğradığı hususları oluşturabilir²⁷⁷. Ödeme emrini tebellüğ eden borçlular, alacağın tamamına veya bir kısmına da itiraz edebilirler. Alacağın bir kısmına itiraz halinde itiraza uğramayan alacak kısmı açısından takip kesinleşmiş olacaktır²⁷⁸.

Yukarıda da belirttiğimiz üzere, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip, genellikle resmi senet akit tablosunun kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içermediği ve ipoteğin üst sınır ipoteği olarak tesis edildiği durumlarda yapılmaktadır. Limit ipoteğine dayalı bir takip kapsamında, ipotek limitinin üzerinde bir takip yapılması halinde, borçlu veya ipotek veren üçüncü kişi bu duruma da itiraz edebilirler. İpotek limiti üzerinde takip yapıldığı bir durumda, borçlularca 7 günlük süre içerisinde takibe itiraz edilmezse limit üzerindeki alacağın akıbeti ne olacaktır? Doktrinde ve Yargıtay nezdinde bu husus çokça tartışılmıştır. *Kuru*, borçlunun ya da bulunması halinde taşınmaz malikinin 7 günlük süre içerisinde borca itiraz etmemeleri halinde takibin üst sınırı aşan alacak açısından kesinleştiğini, bu tutar üzerinden borçluların artık sorumlu oldukları görüşündedir²⁷⁹. Yargıtay’da eski tarihli bazı kararlarında bu görüşü benimsemiştir²⁸⁰. Ancak Yargıtay’ın bu yöndeki kararları istikrar kazanmamış, sonraki yıllarda verdiği kararlarda Yargıtay, borçlular tarafından ödeme emrine itiraz

²⁷⁶ Üstündağ, a.g.e., ss. 324; Pekcanıtaç, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 337-338; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 409; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 218.

²⁷⁷ Muşul, Rehin, ss. 288; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 219.

²⁷⁸ Deynekli, a.g.e., ss. 132; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 219.

²⁷⁹ Kuru, İcra İflas, Cilt III, ss. 2426.

²⁸⁰ Yargıtay 12. HD., 21.12.1982 tarih, E.9189, K.9734 sayılı kararı: “Borçlular hakkında İİK’nun 149/b maddesi gereğince takip yapılmış, takip itiraz edilmemek suretiyle kesinleşmiştir. İpotek verenlerin, ipotek akit tablosundaki limitle sorumlu tutulmaları, süresinde yapacakları itirazla mümkündür. Takibe, kesinleşmesinden evvelki sebeplerle, kesinleşmeden sonra itiraz edilemez. Takibin kesinleşmiş şekliyle yürütülmesi gerekir. Emsal olarak verilen Yargıtay kararlarında süresinde itiraz mevcut olup itirazın ne miktar üzerinden kaldırılması gerektiği hükmü altına alınmamıştır. Takibin itirazsız kesinleştiği nazara alınmadan şikayetin kabulü isabetsizdir.”; aynı yönde Yargıtay 12. HD., 8.2.1994 tarih, E. 1994/955, K. 1994/1573 (www.app.e-uyar.com, E.T.:08.03.2023)

edilmese dahi, ipotek limiti dışındaki tutardan sorumlu olmadıklarını, bu durumun icra müdürü ve mahkemelerce resen dikkate alınması gerektiğini ve bu itirazın süresiz şikâyet yoluyla her zaman ileri sürülebileceğine hükmetmiştir²⁸¹. Benzer bir olayda Yargıtay 12. HD tarafından verilen kararda; “...Diğer yandan, borçlu şikâyetinde takipte ipotek limitinin aşıldığını ileri sürmüştür. İleride gerçekleşecek veya gerçekleşmesi muhtemel olan bir alacağın teminatı olarak tesis edilen ve TMK'nun 851 ve 881.maddelerinde ifadesini bulan azami meblağ ipoteğinde (üst sınır ipoteği) borcun ulaşacağı miktar belirsiz olduğundan taşınmazların ne miktar için teminat teşkil edeceği ipotek akit tablosundaki limitle sınırlanabilir. TMK'nun 875.maddesinde belirtilen ve ipotekle teminat altına alınan ara borç, faiz, icra takip giderleri ve taraflarca kararlaştırılan eklentilerden oluşan toplam borç miktarının bu limiti aşması mümkün değildir. HGK'nun 1989/11-294 E., 1989/378 K. ve 24.05.1989 tarihli kararında da yukarıdaki kural benimsenmiştir. İpoteğin üst sınır ipoteği olması halinde borçlu sadece ipotek akit tablosunda belirtilen miktar ile sınırlı olmak üzere sorumludur. İpotek aktinin niteliği göz önüne alındığında limitin aşıldığı yönündeki şikâyetler süreye tabi değildir. Bu durumda şikâyetçilerin limitin aşıldığı yönündeki taleplerinin incelenerek oluşacak sonuca göre bir karar vermek gerekirken bu istemin de süreden reddi doğru değildir.”²⁸² şeklinde hüküm oluşturmuştur. Yargıtay’ın bu yöndeki kararları Kuru tarafından eleştirilmiştir. Kuru, ödeme emrini tebliğ alan borçlunun/borçluların 7 günlük süre içerisinde ödeme emrine itiraz etmemeleri sebebiyle takibin kesinleştiğini, bu süre geçtikten sonra takibe itiraz edilemeyeceğini, takip hukukunda süresiz itiraz şeklinde bir kurum bulunmadığını ifade etmiştir. Kuru, ipotek limiti üzerindeki tutarın söz konusu takipte istenemeyeceğine yönelik muhalefetin süresiz şikâyetle konu edilemeyeceğini, limit üzeri alacak talebi ile ilgili itirazın kamu düzenine ilişkin olmadığını savunmuştur²⁸³. Doktrinde bazı yazarlar²⁸⁴, limit ipoteğinin paraya çevrilmesine yönelik takipte, limitin üzerinde bir alacak talep edilmesi halinde, ipotek limitini aşan takibe karşı borçlu yanca itiraz edilebileceğini, süresi içerisinde ödeme emrine itiraz edilemediği takdirde ise açılacak menfi tespit

²⁸¹ Yargıtay 12. HD. 24.5.2002 tarih, E. 9773, K. 10980; 28.11.2006 tarih, E. 19397, K. 22331 (www.legalbank.net, E.T.: 20.06.2022)

²⁸² Yargıtay 12. HD. 26.10.2010 tarih, E. 2010/11650, K.201/24982 (TİBAŞ HİYTb karar arşivi)

²⁸³ Kuru, İcra İflas, Cilt III, a.g.e., ss. 2426 vd.

²⁸⁴ Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 462.

davası ile takibin iptalinin sağlanabileceği görüşündedir. *Yılmaz ve Pekcanitez* ise bu hususun icra müdürünce denetlenebileceği, zira ipotek resmi senet akit tablosunun dosyaya ibraz edildiğini, icra müdürünün herhangi bir araştırma yapmadan resmi senetteki limit uyarınca karar verebileceği görüşündedir²⁸⁵. Tarafımızca da iştirak edilen görüşe göre, takip talebinde istenilen alacak miktarının, ipotek resmi senet akit tablosunda belirlenen üst limitin üzerinde olup olmadığı hususunun icra müdürünce resen gözetilmesi ve bu yükümlülüğün icra müdürüne tevdi menfaatler dengesi açısından da daha uygun olacaktır. İpotekli taşınmaz üzerindeki diğer rehin ya da haciz alacaklılarının haklarının korunması açısından da icra müdürünün bu durumu resen gözetmesi gerekecektir²⁸⁶.

Yargıtay bir kararında²⁸⁷, borçlu tarafından 7 günlük itiraz süresinde itiraz edilmeyerek kesinleşen bir takipte, icra dairesinin sıra cetveli aşamasında limiti gözetmesi gerektiğini, takibin alacağın tamamı üzerinden kesinleşmiş olmasına rağmen takip alacaklısına sadece limit kapsamında ödeme yapabileceği yönünde karar vermiştir. *Kuru*, icra memuru tarafından bu durumun sıra cetveli düzenlenmesi aşamasında resen gözönüne alınamayacağını, bu duruma varsa diğer alacaklılar tarafından sıra cetveline itiraz biçiminde müdahale edilebileceği görüşündedir²⁸⁸.

4.4. Ödeme Emrine İtirazın Giderilmesi

Yapılan takip kapsamında borçlu ya da borçlularca takibe itiraz edilmesi halinde takip, genel haciz yoluyla olduğundaki gibi kendiliğinden durur²⁸⁹. Ödeme emrine itirazın incelenmesi de genel haciz yoluyla takipteki gibidir (İİK madde 150/a). Takibe devam edebilmek için alacaklı tarafça, borçlu itirazın kendisine tebliğinden itibaren 6 ay içinde icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması veya 1 yıl içinde genel mahkemede dava açarak itirazın iptali kararı alması gerekmektedir²⁹⁰.

²⁸⁵ Yılmaz, Şerh, a.g.e., ss. 799; Pekcanitez, İpotek Sorunlar, ss. 50; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 220-221.

²⁸⁶ Muşul, Rehin, ss. 292-293; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 222-223.

²⁸⁷ Yargıtay 12. HD. 10.3.1987, 648/3326: “Azami limitli ipoteklerde TMK.nun 790. Maddesinin hükümleri geniş anlamda uygulanamaz ve ipotek veren üçüncü şahısların sorumlulukları azami ipotek miktarı ile sınırlı olur. Teminat ipoteği veren üçüncü kişinin takibe itiraz etmemesi halinde dahi, başka alacaklıların menfaatlerinin muhtel olabileceği durumlarda derece kararının tanzimi sırasında azami limit miktarının dikkate alınması gerekir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:08.03.2023)

²⁸⁸ Kuru, İcra İflas, Cilt III, ss. 2431.

²⁸⁹ Karşı, a.g.e., ss. 722.

²⁹⁰ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 335; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 409; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özeken, a.g.e., ss. 337-338; Deynekli, a.g.e., ss. 139; Muşul, Rehin, ss. 293 vd.; Tunç Yücel a.g.e., ss. 226

4.4.1. İtirazın İptali Davası

Alacaklı taraf, borçlu/borçlular tarafından ödeme emrine karşı yapılan itirazın kendisine tebliğinden itibaren bir yıl içerisinde “itirazın iptali” davası açabilir (İİK madde 150/a, madde 67/f.1). Buradaki itirazın iptali davası, genel haciz yolundaki gibidir²⁹¹. Ödeme emrine hem borçlunun hem de ipotek veren malikin itiraz etmiş olmaları halinde alacaklı, itiraz edenlerden biri için itirazın iptali, diğeri için itirazın kaldırılması yoluna gidemez, zira borçlu ile ipotek veren malik arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur²⁹². Bununla birlikte doktrinde *Karşılı*, anılan davada para alacağının söz konusu olması nedeni ile borçlular arasındaki dava arkadaşlığının daima ihtiyari olması gerektiğini ifade etmekte ve alacaklının ihtiyari dava arkadaşı olan borçlulara birlikte dava açabileceğini söylemektedir²⁹³.

Alacaklı yanca ilk etapta itirazın kaldırılmasına başvurulması, ancak talebin reddedilmesi halinde de alacaklı tarafından genel mahkemeler nezdinde itirazın iptali davası açılması mümkündür (İİK madde 67/f.1). Alacaklı tarafça, limit ipoteğinde teminat altına alınan alacağı aşar şekilde takip yapılmış olması halinde mahkemece limit içerisinde olan alacak tutarı kadarıyla itirazın iptaline karar verilecek, aşan kısım içinse itirazı iptal etmeyecektir²⁹⁴.

Borçlu/borçlular tarafından ödeme emrine itiraz edilmesi üzerine İİK madde 67/f.1 kapsamında açılacak itirazın iptali davasının hukuki niteliğine ilişkin olarak doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bu konu 1970 yıllardan itibaren doktrin ve yargı kararları kapsamında tartışılmaya başlanmış ve itirazın iptali davasının normal bir eda davasından farklı olduğu düşünölmeye başlanmıştır. Tartışmalar süresince bu davanın bazen bir tespit davası olduğu, bazen de icra hukukuna özgü bir tahsil davası olduğu öne sürölmüş ve bu tartışma davaların hüküm ve sonuçları açısından gerek doktrinde gerekse Yargı kararları ile değerlendirilmiştir. Tarafımızca da iştirak edilen görüşe göre İİK madde 67/f.1 de belirtilen süre içerisinde açılan itirazın iptali davası, hukuki nitelik itibariyle alacağın tahsili amacıyla açılmış bir eda davasından başka bir

²⁹¹ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 335; Muşul, Rehin, a.g.e., ss. 293; Budak, a.g.e., ss. 183; Karşılı, a.g.e., ss. 273; Deynekli, a.g.e., ss. 140 vd.; Tunç Yöcel, a.g.e., ss. 227.

²⁹² Budak, a.g.e., ss. 184.

²⁹³ Karşılı, a.g.e., ss.275-276.

²⁹⁴ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 696 vd.; Kuru, İcra İflas, Cilt III, ss. 2436 vd.; Yargıtay 11. HD. 9.7.2007 tarih, E. 2006/8151, K. 2007/10454 (www.legalbank.net, E.T.:20.06.2022)

dava değildir. Davanın sonuç ve talep kısmında alacağın tahsili ya da itirazın iptali hususlarının talep edilmiş olmasının bu aşamada bir önemi bulunmamaktadır²⁹⁵. Öğretide bir kısım yazar²⁹⁶ ise söz konusu davanın içeriği itibariyle eda davası hatta bir tespit davası olmadığını, takip hukukuna ilişkin kendi özgü (*sui generis*) bir dava olduğunun kabul edilmesinin daha uygun olacağını ifade etmektedirler.

İtirazın iptali davalarında görevli mahkeme takip konusu olan alacağın tutarına bakılmaksızın asliye hukuk ya da asliye ticaret mahkemesidir (HMK madde 2). Açılacak olan itirazın iptali davası ticari nitelikte bir dava, yani TTK madde 4’de sayılan nitelikte davalardan biriye, bu takdirde görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesi olacaktır. Asliye ticaret mahkemesi olmayan yargı çervesinde davaya “ticaret mahkemesi sıfatıyla” asliye hukuk mahkemesi tarafından bakılacaktır²⁹⁷. Takibe konu alacağın tüketici kredisinden kaynaklanması halinde görevli mahkeme “Tüketici Mahkemesi” olacaktır²⁹⁸. Takibe konu alacağın, tüketici kredisi ve ticari kredi sözleşmesinden kaynaklanması halinde görevli mahkeme hangisi olacaktır. Yargıtay konuya ilişkin olarak verdiği bir kararında, “*hem tüketici kredisinden kaynaklanan borç için hem de ticari kredi sözleşmesinden kaynaklanan borç için ortak takip başlatılmışsa itirazın iptali davasını görmeye bütün olarak tüketici mahkemesi görevlidir*” şeklinde hüküm kurmuştur²⁹⁹.

²⁹⁵ Kuru, Arslan, Yılmaz, a.g.e., ss. 162; Karslı, a.g.e., ss. 267; Budak, a.g.e., ss. 194-205.

²⁹⁶ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 110-111; Adnan Deynekli, Sedat Kısa, İtirazın İptali Davaları, İcra İnkâr ve Kötü Niyet Tazminatı, İcra ve İflas Kanunu’nda 6103 ve 6352 Sayılı Kanunla Yapılan Son Değişikliklere Göre Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 6098 Sayılı TBK, 6100 Sayılı HMK ve 6102 Sayılı TTK Hükümleri İşlenmiş 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013, ss. 78; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 152; Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 93.

²⁹⁷ Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 88-89.

²⁹⁸ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 113.

²⁹⁹ Yargıtay 19. HD., 21.02.2013 tarih, E. 2012/6501, K. 2013/3309: “Mahkemece 21.10.2010 günlü karar ile, davacı bankacının kısmen konut kredisine, kısmen de genel kredi sözleşmesine dayandığı, konut kredisi ile ilgili davanın tüketici mahkemesinde görülmesi gerektiğinden konut kredisi ile ilgili davada mahkemenin görevsizliğine, dava dilekçesinin görevsizlik nedeniyle kısmen reddine, genel kredi alacağı ile ilgili davanın dosyadan tefriki ile mahkemenin başka bir esasına kaydına karar verilmiş ve kaydedilen yeni esas numarası üzerinden iş bu temyize konu genel kredi sözleşmesinden kaynaklanan alacakla ilgili olmak üzere yargılamaya devam olunmuştur. Dosya içeriğinden ve akit tablosunda taşınmazın ilk maliki Mesut A. ’nın ipoteği hem kendi borcu, hem de kefaletinden doğmuş veya doğacak borçlarının teminatı olarak tesis etmiş olduğu anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca mahkemece yapılması gereken iş ipoteğin fek olduğu gözetilerek öncelikle özel yasa hükümlerinin uygulanacağı göz önüne alınarak dosyanın bütün halinde görülmesi gerektiğinden genel kredi sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluk yönünden de tüketici mahkemesinin görevli olduğu dikkate alınarak görevsizlik kararı verilmesi gerekirken yazılı şekilde işin esası hakkında karar verilmesi doğru değildir.” (TİBAŞ HİYTb karar arşivi)

İcra İflas Kanunu'nda itirazın iptali davalarına ilişkin “yetkili mahkeme” hususunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, yetkili mahkemenin belirlenmesi genel hükümlere göre yapılır³⁰⁰. İtirazın iptali davası, davalının ikametgâhında (HMK madde 6/f.1), davalı birden fazla ise bunlardan birinin ikametgâhında açılabilir (HMK madde 7/f.1). Dava konusu alacağın sözleşmeden kaynaklanan bir alacak olması halinde sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir (HMK madde 10). Yine HMK madde 17 hükmü uyarınca: *“Tacirler veya kamu tüzel kişileri, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır.”*

7155 sayılı Kanun ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na eklenen ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 5/A maddesi ile bu kanunun 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması, dava şartı olarak düzenlenmiştir. 7155 sayılı Kanun'un genel gerekçesinde bu konu, “7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunuyla işçi ve işveren uyuşmazlıkları bakımından kabul edilen ve 1 Ocak 2018 tarihinden bugüne kadar uygulanan “dava şartı olarak arabuluculuk” kurumunun uygulamada sağladığı başarı ve fayda göz önünde bulundurularak bu kurumun ticari uyuşmazlıklara da teşmil edilmesi yönünde düzenlemeler yapılmaktadır” şeklinde ve maddenin özel gerekçesinde ise “Maddeyle, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 4'üncü maddesinde belirtilen davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurma zorunluluğu getirilerek bu uyuşmazlıkların temelinden, çok kısa süre içinde, daha az masrafla ve tarafların iradelerine uygun bir şekilde çözülmesi amaçlanmaktadır.” şeklinde açıklanmıştır. Sonuç itibarıyla, icra takibine yapılan itiraz sonucu duran takibin devam etmesi amacıyla açılan “itirazın iptali davaları” zorunlu arabuluculuğa tâbidir. Dava açmadan önce arabulucuya başvurulması ise dava şartıdır³⁰¹. Yargıtay 23. HD tarafından verilen

³⁰⁰ Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 90-94.

³⁰¹ Cenk Akil, “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usul Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler”, TAAD, Yıl:11, Sayı:41, Ocak 2020, ss. 320 (Arabuluculuk) (www.dergipark.org.tr, E.T.: 08.03.2023); Ali Cem Budak, “Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk”, MIHDER, Cilt:15, Sayı:42, 2019/1, ss.33 (www.legal.com.tr, E.T.: 08.03.2023).

içtihadı birleştirme kararında; “Yukarıda açıklanan nedenlerle 7155 sayılı Kanun'un 20. maddesi ile eklenen 6102 sayılı TTK'nın 5/A maddesi uyarınca, 'ticari nitelikteki itirazın iptali davalarında dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmasının zorunlu olduğuna ve arabulcuya başvurulmuş olmasının HMK'nın 114/2 ve TTK'nın 5/A maddeleri gereği dava şartı olduğuna, uyuşmazlığın bu şekilde giderilmesine” şeklinde hüküm oluşturulmuştur³⁰².

İtirazın iptali davasının açılması süreye tabidir. Alacaklı taraf bu davayı, borçlunun/borçluların takibe yapmış oldukları itirazın kendisine (varsa vekiline) tebliği tarihinden itibaren bir yıl içerisinde açmalıdır. Bu süre hak düşürücü süredir³⁰³. Borçlu ya da borçluların takibe yapmış oldukları itiraz takip alacaklısına tebliğ edilmedikçe bu süre başlamaz³⁰⁴. Borçlunun takibe yapmış olduğu itirazın tebliğinden itibaren bir yıllık süre içerisinde itirazın iptali davası açmayan alacaklının takibi düşer. Bir yıllık dava açma süresini geçiren alacaklının genel hükümlere göre alacak davası açma hakkı saklıdır (İİK madde 67/f.4)³⁰⁵.

Bir yıllık süre geçirildikten sonra davanın açıldığını tespit edilmesi halinde ne yapılmalıdır? Bu konu doktrinde tartışılmış, farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Bazı yazarlar³⁰⁶, bir yıllık süre geçtikten sonra itirazın iptali davası açılması halinde, davaya tahsil davası olarak devam edilebileceği ve dava sonucunda alacağın tahsiline karar verilebileceği görüşündedir. Buna karşın bir takım yazarlar³⁰⁷ ise bir yıllık süre geçtikten sonra açılan davanın reddi gerektiği görüşündedir. Bu konudaki Yargıtay kararları değişiklik göstermektedir. Yargıtay verdiği bazı kararlarda³⁰⁸, bir yıllık süre

³⁰² Yargıtay 23. HD., 4.12.2020 tarih, 2020/1943 E., 2020/4052 K. sayılı ilamı (www.app.e-uyar.com, E.T.:08.03.2023)

³⁰³ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 113; Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 122.

³⁰⁴ Yargıtay HGK, 1.3.2017 tarih, 22/1048-380: “İtirazın iptali davası, ... açma süresi itirazın tebliği ile başlayacaktır. Ödeme emrine itiraz, ... takip alacaklısına tebliğ edilmez ise dava açma süresi başlamayacaktır” (www.legalbank.net, E.T.:22.06.2002)

³⁰⁴ Yargıtay 12. HD., 13.5.1994 tarih, 6430/6610: “..Alacaklı, borçlunun itirazının tebliği tarihinden itibaren 6 ay içinde itirazın kaldırılması talebinde bulunmazsa, bir daha ilamsız takip talebinde bulunamaz. İİK.nunda belirtilen süreler sukutu hak süresi olup, belirli sürede istemde bulunulmaması olaya uygulanan hakkı düşürür. Alacaklı 6 ayı fazlasıyla geçirerek mercie geldiğine göre, süre aşımı nedeniyle istemin reddine karar vermek gerekirken, takibin devamına karar verilmesi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:08.03.2023)

³⁰⁵ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 113; Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 122; Aydoğdu, a.g.e., ss. 339.

³⁰⁶ Kuru, İcra İflas C.I, ss. 291.

³⁰⁷ Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 123.

³⁰⁸ Yargıtay HGK 26.11.1997 tarih, 19-761/999 (www.app.e-uyar.com, E.T.: 02.10.2022).

geçtikten sonra açılan itirazın iptali davalarının reddedilmesi gerektiği, davaya “alacak davası” olarak bakılmaya devam edilemeyeceği, böyle bir kabulün HMK madde 26’ya aykırılık teşkil edeceği yönünde karar oluşturmuştur. Bazı kararlarında³⁰⁹ ise itirazın tebliği tarihinden itibaren bir yıl geçirildikten sonra açılan davaların, usul ekonomisi yönünden tahsil davası olarak görülüp sonuçlandırılmasının uygun olacağına karar vermiştir. Kanaatimizce, Yargıtay’ın bir yıllık süre geçirilmesine rağmen açılan itirazın iptali davasında, usul ekonomisi gözeterek davaya alacak davası olarak devam edilmesi yönündeki kararları daha uygundur.

Bir yıllık süreyi kaçıran alacaklı, zamanaşımına uğramayan alacağı için genel hükümler çerçevesinde alacak davasını açabilir. Mahkemece görülecek olan bu alacak davasının sonucunda, alacağın kabulü yönünde karar verilirse, alacaklı ayrıca ilamlı bir icra takibi yapmak zorundadır. Süresinde itirazın iptali ve takibin devamı talep edilmeyen eski icra dosyası düşmüş olduğundan dolayı, alacak davasından aldığı ilamı o dosyaya ibraz ederek işlemlere devam edemez³¹⁰.

Davanın kabulü halinde mahkemece itirazın iptali ile takibin devamına, şartlarının mevcut olması durumunda, ayrıca talep edilmesi halinde davacı lehine icra inkâr tazminatına karar verilmelidir. Bu kararda alacağın tahsili yönünde bir karar oluşturulmamalıdır. Yine takibe konu ipoteğin limit ipoteği olması halinde, ipotek limitini aşacak şekilde hüküm kurulmamalıdır³¹¹. İtirazın iptali kararını alan alacaklı söz konusu kararı icra dosyasına ibraz ederek takip işlemlerine devam edebilir. Takip dosyası kapsamında işlemlere devam edilebilmesi için mahkemece verilen itirazın iptali kararının kesinleşmesine gerek yoktur.

Mahkeme tarafından yapılan yargılama sonucunda borçlunun itirazını haklı bulursa davanın reddine karar verecektir. Koşullarının bulunması halinde davalı borçlu lehine kötü niyet tazminatına hükmedilir. İtirazın iptali davası sonucu verilen red kararı kesinleşirse, bu takdirde aynı konuda yeni takip yapılamaz ve bu alacağa ilişkin de alacak davası açılamaz (HMK 303)³¹².

³⁰⁹ Yargıtay 19. HD., 1.7.2004 tarih, 11126/7852 (www.app.e-uyar.com, E.T.: 02.10.2022)

³¹⁰ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 113-114.

³¹¹ Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 214.

³¹² Deynekli, Kısa, a.g.e., ss. 214.

4.4.2. İtirazın İcra Mahkemesinde Kaldırılması

Alacaklı, borçlu tarafından icra dosyasına yapılan itirazın kendisine tebliğinden itibaren altı ay içinde, takibin yapıldığı icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir (İİK madde 150/a, 68/f.1)³¹³. Maddede zikredilen 6 aylık süre hak düşürücü süredir. Bu süre Mahkemece resen gözetilmelidir³¹⁴. İtirazın kaldırılması talebi ve usulü, İİK madde 150/a, madde 68-70 uyarınca genel haciz yolundaki gibidir³¹⁵.

İİK madde 150/a, bent 1 yer alan; “İpotek, bir cari hesap veya işleyecek kredi vesaire gibi bir mukavelenin teminatı olarak verilmişse, icra mahkemesi bu mukavele ve bununla ilgili sair belge ve makbuzları 68 inci maddedeki esaslara göre incelemek yetkisini haizdir.” Bu hüküm, ödeme emrine itirazın icra mahkemesi tarafından kaldırılmasına yönelik bir hüküm olup, genellikle de “borçlu cari hesap” şeklindeki banka kredi alacaklarının tahsiline yönelik takiplerde karşımıza çıkmaktadır³¹⁶. Öte yandan Budak, kanunun lafzı gözönüne alındığında TTK madde 89 ve devamı maddelerinde tanımlanan cari hesap sözleşmeleri, hatta başka bir sözleşme bulunan bütün ipotek alacaklarının tahsili için de anılan hükmün uygulama alanı bulacağını ifade etmektedir³¹⁷.

Tüm bu görüşlerin yanısıra Yargıtay, banka kredi sözleşmesi dışında akdedilen bir sözleşmenin teminatını teşkil eden ipotek için paraya çevirme aşamasında artık İİK madde 150/a hükmünün uygulama alanı bulamayacağı, dolayısıyla icra mahkemesinin

³¹³ Taylan Özgür Kiraz, Yargı Kararları İle Birlikte İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması, İtirazın Kesin ve Geçici Kaldırılması Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Adalte Yayınevi, Ankara, 2013, ss. 48.

³¹⁴ Yargıtay 12. HD., 13.5.1994 tarih, 6430/6610: “..Alacaklı, borçlunun itirazının tebliği tarihinden itibaren 6 ay içinde itirazın kaldırılması talebinde bulunmazsa, bir daha ilamsız takip talebinde bulunamaz. İİK.nunda belirtilen süreler sukutu hak süresi olup, belirli sürede istemde bulunulmaması olaya uygulanan hakkı düşürür. Alacaklı 6 ayı fazlasıyla geçirerek mercie geldiğine göre, süre aşımı nedeniyle istemin reddine karar vermek gerekirken, takibin devamına karar verilmesi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:08.03.2023)

³¹⁵ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 336; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 338; Deynekli, a.g.e., ss. 145, Tunç Yücel, a.g.e., ss. 229.

³¹⁶ Budak, a.g.e., ss. 184; Karşlı, a.g.e., ss. 213; Aydoğdu, a.g.e., ss. 340.

³¹⁷ Budak, a.g.e., ss. 184-186; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 232-235.

sözleşmeye ilişkin belge ve makbuzları incelemesinin mümkün olmadığı görüşündedir³¹⁸.

Öncelikle İİK madde 150/a da belirtilen cari hesabın nitelik bakımından tespiti önem taşımaktadır. Anılan madde metninde, İİK madde 68/b ‘deki şekilde “borçlu cari hesap” gibi bir kısıtlama söz konusu değildir. Dolayısıyla maddede zikredilen cari hesap TTK madde 89’da belirtilen bir cari hesap olarak değerlendirilebilir. Bu kapsamda banka kredi sözleşmesi tahtında tahsis edilen borçlu cari hesap dışındaki bir sözleşmeden yani TTK madde 89 çerçevesinde bir cari hesap sözleşmesinden kaynaklanan bir borç için de İİK madde 150/a kapsamında icra mahkemesine başvurmak mümkün olabilecektir. İİK madde 150/a’nın sadece ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip açısından düzenlenmiş olmasından dolayı özel, cari hesap bakımından ise genel bir hüküm olarak değerlendirilmesi mümkündür³¹⁹. Ancak, cari hesabın banka kredisi dışındaki bir sözleşmeden kaynaklanması halinde dar yetkili icra hukuk mahkemesinin bu sözleşme ve ekli belgeleri inceleyerek bir karara varması, kanımızca yetkisini aşması olarak değerlendirilebilecektir. Sonuç olarak İİK madde 150/a hükmünde belirtilmiş olan borçlu cari hesabın banka kredilerinden kaynaklanan borçlu cari hesap olarak kabulünün daha uygun olduğunu söyleyen görüşe³²⁰ iştirak etmekteyiz.

³¹⁸ Yargıtay 8. HD., 2.11.2012 tarih, E. 9157, K. 9740: “İİK.nun 149/b maddesinde “149. maddede yazılı haller dışındaki (ipoteğin kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ettiği haller dışında) muaccel alacaklar için icra müdürü borçluya ve varsa taşınmaz sahibi 3. şahısa ...ödeme emri gönderir” hükmü, İİK.nun 150/a maddesinde “ödeme emrine itiraz hakkında 62’den 72. maddeye kadar hükümler uygulanır”. İpotek, bir cari hesap veya işleyecek kredi vesaire gibi bir mukavelenin teminatı olarak verilmişse, icra mahkemesi bu mukavele ve bununla ilgili sair belge ve makbuzları 68. maddedeki esaslara göre incelemek yetkisine haizdir. İİK.nun 68. maddesinde ise talebine itiraz edilen alacaklının takibi imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenitse alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir. İpotenin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte ödeme emrine itirazın icra mahkemesi kararı ile kaldırılabilmesi koşullarını gösteren bu hükümlerden anlaşılacağı üzere alacağın dayandığı belgenin icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını sağlayabilmesi için kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içermesi yanında takip konusu borcun ipotek teminatının kapsamındaki borç ilişkisinden doğduğunu da göstermesi gerekir. Aksi halde icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenemez. İtirazın hükümden düşürülmesi genel mahkemelerde açılacak itirazın iptali davası ile sağlanabilecektir. Somut olayda ipotekli takipte dayanak gösterilen “Bayilik Sözleşmesi” İİK.nun 150/a ve 68. maddesi hükümleri nazara alındığında alacağın varlığının ve İİK.nun 149/b maddesi nazara alındığında muaccel olduğunun ispatına yeterli değildir. Bayilik sözleşmesinden doğan borca teminat verilmesi halinde genel mahkemelerde dava açılıp alacağın miktarı belirlenmeden ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılamayacağından faiz alacağı yönünden itirazının kaldırılmasını isteyen alacaklının isteminin reddi gerekirken yazılı gerekçe itirazın kaldırılmasına karar verilmesi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com E.T.28.10.2022)

³¹⁹ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 235.

³²⁰ Budak, a.g.e., ss. 186)

4.4.2.1. İtirazın Kesin Kaldırılması

Borçlu sadece borca itiraz etmiş, alacaklının dayandığı belge ve makbuzlardaki imzalara ayrıca ve açıkça itiraz etmemiş ise, alacaklı, icra mahkemesinden, itirazın kesin kaldırılmasını isteyebilir (İİK madde 150/a, 68). İtirazın kesin kaldırılması usulü, genel haciz yolundaki gibidir³²¹. Alacaklının itirazın kesin olarak kaldırılmasını talep edebilmesine yönelik olarak, hangi belgelerin elinde olması gerektiği, bu belgelerin neler olabileceği İİK madde 68/f.1’de tahdidi olarak sayılmıştır³²². Yine, İİK madde 150/a bent 1 de, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte alacaklının itirazın kesin olarak kaldırılmasına yönelik talebinin nasıl inceleneceğini açıklığa kavuşturmuştur. Anılan maddenin birinci bendi; “İpotek bir cari hesap (İİK madde 68/b; 150/ı; TTK madde 89 vd.) veya işleyecek kredi vesaire gibi bir mukavelemin teminatı olarak verilmişse, icra mahkemesi bu mukavele ve bununla ilgili sair belge ve makbuzları 68 inci maddedeki esaslara göre inceleme yetkisini haizdir” şeklindedir. Bu hükme göre icra mahkemesi, genel kredi sözleşmesi tahtında bankanın İİK madde 68/b,f.1 uyarınca borçlu adresine gönderdiği ve borçlu tarafça itiraza uğramamış olan hesap özetlerini, kredi veren banka tarafından usulüne uygun olarak düzenlenmiş her türlü belge ve makbuzu İİK madde 68/f.1 anlamında belge olarak değerlendirir³²³. Yine borçlu tarafından kendisine gönderilen hesap özetine itiraz edilmese, İİK madde 68/b/f.3, c.2 uyarınca hesap özetinin dayandığı belgelerde kendisine izafe edilen imzaları kabul etmiş sayılır³²⁴. Hesap özetlerinin kredi kullanana noter kanalı ile

³²¹ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 537; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 336; Deynekli, a.g.e., ss. 145; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 229; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, a.g.e., ss. 338.

³²² Kiraz, a.g.e., ss. 119.

³²³ Kuru, İcra İflas, C. III, ss. 2448; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 537; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 336; Deynekli, a.g.e., ss. 146; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 236 vd.

³²⁴ Yargıtay 12. HD., 27.09.2018 T. E: 2017/6786, K: 8809: “..kredi sözleşmelerindeki adrese çıkarılan hesap özetlerine bir ay içinde itiraz edilmemesi halinde, hesap özetinin içeriği takip hukuku yönünden kesinleşecektir. Kredi sözleşmeleri ve bunlarla ilgili süresinde itiraz edilmemiş hesap özetleri ile ihtarnameler ve krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar, İİK.nun 68/1. maddesinde belirtilen belgelerden sayılırlar. Borçlu, hesap özetinin gerçeğe aykırılığını ancak borcu ödedikten sonra genel mahkemede açacağı bir dava ile ileri sürebilecektir. Aynı şekilde İİK.nun 150/ı. maddesi kapsamında ipotekli takiplerde, tebligatın İİK.nun 68/b koşullarında yapılmış sayılması ve itiraz edilmemiş olması halinde, ilamlı takip kesinleşmiş kabul edileceğinden, icra mahkemesinin incelemesi, ancak borcun sona erdiği veya ertelendiği iddiaları yönünden olabilecek, borçlu yetkili mercilerce re’sen düzenlenmiş veya usulüne göre tasdik edilmiş yahut icra dairesinde, icra mahkemesinde ya da mahkeme önünde ikrar olunmuş senetle tevsik edebildiği takdirde borcundan kurtulabilecektir. Görüldüğü üzere ilgili hükümler bankalar ve kredi veren kuruluşlar lehine konulmuş olup, borçlunun durumunu ağırlaştırıcı niteliktedir. İtiraz edilmeyen bir ihtarname ile alacaklar İİK’nın

gönderilmesi zorunludur. Hesap özetinin noter aracılığıyla gönderilmeyip, iadeli taahhütlü mektup ya da iza karşılığı kredi kullanana teslim edilmesi durumunda alacaklı, İİK madde 68/b maddesinden faydalanamaz ve itirazın kesin kaldırılması talebinde bulunamaz³²⁵.

Sonuç itibarıyla, alacaklı, elinde İİK madde 68/f.1’de sayılan belgelerden olması halinde icra mahkemesi nezdinde yapacağı başvuru ile itirazın kesin olarak kaldırılmasını isteyebilir. Yine, İİK madde 150/a kapsamında ipoteğin, genel kredi sözleşmesi tahtında kullanılan borçlu cari hesabın ya da kredi sözleşmesinin teminatını oluşturduğu bir durumda alacaklı, alacağını ispata yönelik belge ve makbuzları icra mahkemesine ibraz etmek suretiyle de itirazın kesin olarak kaldırılmasını talep edebilir. Tek başına cari hesap sözleşmesinin mahkemeye ibrazı yeterli olmayıp mutlaka alacağın varlığını ortaya koyan diğer belge ve makbuzlarında mahkemeye ibrazı gerekmektedir. Yek borçlu cari hesap sözleşmesi İİK madde 68 anlamında belgelerden değildir³²⁶.

Kredi kullanan yanca (borçlu), hesabın katı ve borcun ödenmesine yönelik ihtarname içeriğine itiraz edilmesi, daha önceki dönemde kredi kullanana tebliğ edilerek ve itiraz edilmeyerek kesinleşmiş olan faiz tahakkuk dönemine ait hesap özetleri içeriğinin sonuçlarını ortadan kaldırmamaktadır. Bu durumda, kesinleşen hesap özetleri hakkında İİK madde 68/b,f.2 hükümleri uygulanır³²⁷.

İcra mahkemesince itirazın kesin olarak kaldırılmasına karar verilmesi halinde, ödeme emrine haksız olarak itiraz eden borçlu ve ipotek veren üçüncü kişi aleyhine itiraz edilen alacağın %20’sinden aşağı olmamak üzere tazminata hükmeder³²⁸. İtirazın kesin olarak kaldırılması kararının borçlu ya da ipotek veren malik tarafından istinaf edilmesi halinde, alacağın %15 oranında teminat yatırılmadığı takdirde satış durmaz. Söz konusu talebin istinaf mahkemesince de reddi halinde teminat olarak alınan bu tutar alacaklıya tazminat olarak ödenir.

68. maddesi kapsamında belge veya ilam niteliği kazanmaktadır.” (www.app.e-uyar.com, E.T:29.10.2022)

³²⁵ Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 107.

³²⁶ Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 108; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 236-237.

³²⁷ Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 108.

³²⁸ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 336; Deynekli, a.g.e., ss. 147.

4.4.2.2. İtirazın Geçici Olarak Kaldırılması

Alacaklı yanca borçlu/borçlular hakkında başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takibin dayandığı adi nitelikteki belgelerin bir veya birkaçındaki imzaya borçlu tarafından açıkça itiraz edilmişse alacaklı icra mahkemesinden itirazın geçici olarak kaldırılmasını talep edebilecektir (İİK madde 150/a; madde 68/a)³²⁹. İtirazın geçici olarak kaldırılması ve sonrasında borçtan kurtulma davası açılması genel haciz yolundaki hükümlere göre değerlendirilir³³⁰. Mahkeme bu durumda, inkâr edilen imzanın borçluya ait olup olmadığına dair inceleme yapar. Yapılan inceleme sonucunda imzanın borçluya ait olduğu kanısına varırsa itirazın geçici olarak kaldırılması yönünde karar verir. Alacaklı, itirazın geçici olarak kaldırılması kararına istinaden ipotekli taşınmazın satışını isteyemez, malın satışı için itirazın kesin olarak kaldırılması gerekmektedir. Borçlu yanca geçici kaldırma kararının kendisine tefhim ya da tebliğinden itibaren yedi gün içinde borçtan kurtulma davası açılarak, itirazın geçici kaldırılmasının kesin kaldırmaya dönüşmesi engellenebilir³³¹.

4.4.3. Borçlu Tarafından Hesap Özetine veya Hesap Kat İhtarnamesine İtiraz Edilmesi Halinde İtirazın Kaldırılması Yoluna Gidilmesi

Yukarıda konuya ilişkin olarak yapmış olduğumuz açıklamalar çerçevesinde, İİK madde 68/b hükmünün üçüncü fıkrasında geçen, krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar da, ancak hesap özetine itiraz edilmemiş olması halinde, yani ara dönem hesap özetlerinin gönderildiği bir durumda hesap özetiyle birlikte belgeler zincirini oluşturabilir. Yani, İİK madde 68/b.f.3 hükmünde sayılan belgelerin hiçbiri müstakil bir kimliği haiz değildir, ancak ara dönem hesap özetleri ile bir bütünü oluşturabilirler. Öte yandan, doktrinde yer alan bir görüşe³³² göre, İİK m.68/b hükmündeki gereklilik yerine gelmese de örneğin bir ay içinde itiraz edilmiş olsa bile, bu krediyi kullanan tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzları dilekçesine ekleyen banka, itirazın

³²⁹ Kiraz, a.g.e., ss. 88.

³³⁰ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 336; Deynekli, a.g.e., ss. 148; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 236.

³³¹ Deynekli, a.g.e., ss. 148-149.

³³² Semih Öktemer, “İcra ve İflas Kanununun 68/b ve 150/ı Maddelerine İlişkin Uygulama”, Yargıtay Dergisi 1997/1-2, ss. 165.

kaldırılmasını yine de isteyebilmelidir. Öktemer bu görüşe, HGK'nun bir kararında³³³ benimsenen “hesap özetine süresi içinde itiraz edilmiş olması halinde alacaklı buna dayanarak ‘itirazın kaldırılmasını’ isteyemezse de, bu durumda İİK. mad. 68b/III uyarınca ‘itiraza uğramış hesap özetleri’ dışında kalan, ‘kredi kullandırmanın düzenlediği diğer belge ve makbuzlar’a dayanarak ‘itirazın kaldırılmasını’ isteyebilir...” ilkesine istinaden ulaştığını ifade etmektedir. Bununla birlikte konuya ilişkin Yargıtay’ın bazı kararlarında³³⁴, ipotekle temin edilen alacaklarda hesap katına 8 gün içinde itiraz edilmesine rağmen İİK madde 150/1 hükmü uyarınca başlatılan ilamlı takipte borçlu şikâyet yoluna başvurursa, alacağın İİK madde 68/b deki diğer belgelerle ispatının mümkün olup olmadığının tahkik edilmesi için bilirkişi incelemesi yaptırılmasının mümkün olduğundan bahsedilmektedir. Hesap katına itiraz edilmesine rağmen başlatılan genel haciz yolu ile takipte icra mahkemesince krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar ile bunların tahkik edilebilmesi için faiz hesabı dışında bilirkişi incelemesi yaptırılabilmesine ilişkin bir karar ise tarafımızca tespit edilememiştir. Bu farklılığın İİK madde 150/1 hükmünde şikâyet yargılamasında 68/b maddesi çerçevesinde diğer belgelerle ispat edilebileceğinin açıkça düzenlenmesinden ileri geldiği düşünülebilir. Durum böyle iken hesap katına bir ay içinde itiraz edildiğinde, itirazın kaldırılması yolunun tamamen kapanmakta mı olduğu, yine de İİK madde 68/1 hükmü uyarınca itirazın kaldırılmasının talep edilebilmesinin mümkün olup olmadığının ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Hesap özetinin noter dışında başka bir yolla gönderilmesi de hiç gönderilmemesi de keza hesap katına süresinde itiraz edilmesi de 68/b hükmünün gereklerine aykırı olup, bankanın düzenlediği belgelerin doğrudan doğruya İİK madde

³³³ Yargıtay HGK'nun 19.06.1991 tarih, 12-314/385 sayılı kararı (www.app.e-uyar.com, E.T.: 10.03.2023)

³³⁴ Yargıtay 12. HD. 18.10.2018 Tarih, E: 2017/5119, K: 10143: “Somut olayda, Beyoğlu 24. Noterliği'nin 28.3.2016 tarih, 14582 yevmiye numaralı kat ihtarinin, borçlu şirkete tebliğine ilişkin tebliğ şerhi dosya içerisinde bulunmamakta ise de, tebliğ edildiği borçlunun kabulünde olan hesap kat ihtarina, borçlu tarafından yine Gaziantep 1. Noterliği'nin 31.3.2016 tarih, 08773 yevmiye numaralı evrakı ile 8 günlük yasal süre içinde itiraz edildiği görülmüştür. Kredi kuruluşunun talebi üzerine ilgili noterlikçe ihtarname borçluya tebliğ edildiğine göre, ipoteğin limit ipoteği olması ya da ihtarnameye süresi içinde itiraz edilmesi, borçluya icra emri gönderilmesine engel teşkil etmez. Ancak, borçlunun hesap özetine 8 günlük süre içerisinde itirazda bulunmuş olması sebebiyle, hesap kat ihtarnamesinde bildirilen alacak miktarı kesinleşmemiştir. Bu durumda, alacaklı bankadan İİK'nun 150/1 ve 68/b maddelerinde yazılı belgeler istenip, bilirkişi incelemesi yaptırılarak sonucuna göre karar verilmelidir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:29.10.2022)

68/1 hükmü anlamında belge vasfı kazanmasına engel olur. Öncelikle itirazın kaldırılması yolu kapalı ise de itirazın iptali davasının her durumda açılabilir.

İçtihatlar ile geliştirilen belgeler zinciri müessesesi ile İİK madde 68 hükmünün uygulama alanı doğrudan alacağın ispatına yarayan senetlerin yanısıra, kayıtsız şartsız borç ikrarını ihtiva etmeyen sözleşme ile birlikte onu tamamlayan tali belgelere de teşmil edilmiştir. Şüphesiz kredi kullanılırken her zaman borçlu tarafından imzalanacak bir belge düzenlenmesi mümkün olmayabilir. Bu durumda itirazın iptali davası açılması kaçınılmazdır. Nitekim Yargıtay 12. Hukuk Dairesi vermiş olduğu bir kararda³³⁵, imzasız hesap ekstresi belgeler zincirinin bir halkası olarak kabul edilemeyeceğine hükmetmiştir. Şu da var ki, İİK madde 68/b hükmünün üçüncü fıkrasında sayılan ihtarname tek başına itirazın kaldırılmasına elverişli belge olarak kabul edilirse, aynı cümlede sayılan krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun olarak düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar da İİK madde 68 hükmündeki belgelerden sayılacağından imzasız belgeler dahi belgeler zincirinin halkasını oluşturabilir.

Yine Yargıtay 12. Hukuk Dairesi vermiş olduğu bir kararda³³⁶, bir ay içinde itiraz edilmişse kredi mukavelesinin, hesap özetinin ve alacaklı bankanın düzenlediği diğer belge ve makbuzların İİK madde 68 hükmünde belirtilen belgelerden sayılamayacağını açıkça belirtilmiştir. Yargıtay HGK bir kararında³³⁷, kredi

³³⁵ Yargıtay 12. HD., 3/10/2005 tarihli E. 14765, K.18762: “Bu durumda, “itirazın kaldırılması” aşamasında, alacaklının sunacağı (belge ve makbuzların) İİK’in 68. maddesinde sayılanlardan olması zorunludur. Bu kural İİK’in 150/a-1. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Somut olayda alacaklının, borçlunun imzasını taşıyan ve yukarıda açıklanan içerikte bir belge sunmadığı ve borç miktarının sadece hesap ekstresi nazara alınarak tesbit edildiği anlaşılmış olduğundan, alacağın tahsil edilip edilmeyeceğinin yargılamaya muhtaç olduğu sonucuna varılmaktadır. O halde, “itirazın kaldırılması isteminin reddi” yerine “kabulüne” karar verilmesi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:29.10.2022)

³³⁶ Yargıtay 12. HD. 19.12.1989 Tarih, E: 3430, K: 15628: “...Borçluların 23.6.1988 tarihinde noter aracılığı ile tebliğ edilen hesap özetine 4.7.1988 tarihinde noter aracılığı ile ve bir aylık süre içinde itiraz edilmiş olmasına, İİK’na 3494 sayılı kanunla eklenen 68/b maddesine göre takip yapılamayacağına, «itirazın iptali» için genel mahkemede dava açılması gerekmesine, bu durumda kredi mukavelesinin, hesap özetinin ve alacaklı bankanın düzenlediği diğer belge ve makbuzların İİK’nun 68. maddesinde belirtilen belgelerden sayılamayacağı düşünülmeyen, «itirazın kaldırılmasına» karar verilmesi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:29.10.2022)

³³⁷ Yargıtay HGK. 30.1.2008 Tarih, E.12-72, K:36 : “Hemen burada ifade edilmelidir ki, kural olarak, cari hesap-kredi sözleşmeleri yukarıda metni aynen alınan İİK’nun 68. maddesinde yazılı belgelerden değildir ve alacağın varlığı yargılamayı gerektirdiğinden, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenemez. Ne var ki, bu kuralın iki istisnası vardır; Bunlardan birisi İİK. 150/a maddesi hükmünce cari hesap-kredi sözleşmesi ipotekle (limit-üst sınır) teminat altına alınmışsa alacaklının krediyi kullandığı belgelemesi halinde İİK. 68. maddesindeki esaslara göre (İİK. 62 ila 72 maddeleri

ilişkisinden doğan alacağın varlığının yargılamayı gerektirdiği, genel bir ilke olarak ortaya konulduktan sonra, 68/b ve 150/a hükümlerinin ise bu kuralın iki istisnası oluşturduğu söylenebilir. Buna göre, banka genel haciz yolu ile takip yapacaksa 68/b hükmünün gereğini yerine getirmek zorundadır. Banka ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yaparsa, 150/a hükmünde açıkça kredi sözleşmesi ile diğer belgelerin belgeler zinciri oluşturmasına izin verildiği için itirazın kesin kaldırılmasını talep edebilir. Hesap özetine itiraz edilmesinin yahut bir aylık itiraz süresinin henüz geçmemiş olmasının yegâne sonucu hesap kat ihtarnamesi ile bildirilen alacak miktarının kesinleşmemiş ve bu belgenin itirazın kesin kaldırılmasını sağlayan belge vasfını kazanmamış olmasıdır. Koşulları mevcut olmadığı için banka bu imkândan yararlanmaz.

Banka tarafından düzenlenen hesap kat ihtarı kanunun öngördüğü prosedürden geçerek kesinleştirilemediği için bir ispat aracı olarak kullanamaz ve dolayısıyla da İİK madde 68/b hükmünden yararlanamaz. Ancak banka, somut kredi ilişkisine göre elindeki 68/f.1 anlamında diğer belgeler varsa bunlarla alacağını ispat edebilmelidir. 150/a hükmü uyarınca ipotek bir cari hesap veya işleyecek kredi sözleşmesi gibi bir sözleşmenin teminatı olarak kurulmuşsa icra mahkemesi bu sözleşmeleri ve sair belgeleri, makbuzları, İİK madde 68 hükmündeki ilkeler çerçevesinde birlikte inceleme yetkisine sahiptir. Bu belgeler borçlunun kayıtsız şartsız olarak borçlu olduğunu ortaya koyan belgeler zincirini oluşturuyorsa, icra mahkemesi itirazın kesin kaldırılmasına karar vermelidir. Borçlunun el yazısı ile imzaladığı belgeler ile kredi sözleşmesinin genel haciz yoluyla takipte de belgeler zincirini oluşturduğu kabul edilebilir niteliktedir. İİK madde 68/b hükmünün getiriliş amacının, bankayı sadece hesap özetine dayalı belgeler zincirine hapsedmek, İİK madde 68/f.1'in uygulanmasından mahrum bırakmak olmadığı kanısındayız. Borçlunun imzasını ikrar ettiği belgeleri dahi caiz delil olarak kabul etmemek, anılan hükmün, banka alacaklarının tahsilini kolaylaştırmak amacı ile bağdaşmayacağı bir gerçektir. Hükmün, hesap özeti gönderilmemişse kredi sözleşmesi ve tediye fişi gibi borçlunun

hükümleri uygulanmak suretiyle) inceleme yapılması; diğeri de İİK.nun 68/b maddesi hükmünce cari hesap-kredi sözleşmesine dayanılarak noter aracılığıyla hesap özeti tebliğ edilip; buna 1 aylık sürede itiraz edilmemesi halinde İİK. 68. maddede yer alan belge sayılarak, incelemenin yine bu maddedeki esaslara göre (İİK. 62 ila 72 maddeleri hükümleri uygulanmak suretiyle) gerçekleştirilmesidir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:29.10.2022)

imzaladığı belgelere ispat kuvveti tanımayarak kredi alacaklarının tahsilini zorlaştıracak şekilde yorumlanması hatalı olacaktır. Yine hesap özeti gönderme zorunluluğunun yerine getirilmemesi ispat güçlüğüne düşürölme yaptırımına bağlanmış olmamalıdır. Ara dönem hesap özeti gönderme zorunluluğu İİK madde 68/b hükmünden yararlanmak banka için bir tercih sebebidir. Banka bunun yerine alacağını genel ispat hükmü olan İİK madde 68/f.1 uyarınca da ispat edebilir. Netice olarak, borçlunun el yazısıyla imzaladığı belgeler zinciri oluşturan belgeler mevcut ise, İİK madde 68/b hükmünün gerekliliklerinin hiçbirini yerine getirmeden, sadece alacağı muaccel kılacak bir ihbarda bulunmak suretiyle de itirazın kesin kaldırılması istenebilmelidir.

5. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLÂMLI TAKİP

İpotekli alacaklı ancak şu üç durumda ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipte bulunabilir:

- ✓ Alacak veya ipotek hakkı veya her ikisi bir ilâm ya da ilâm niteliğindeki (İİK madde 38) bir belgede tesbit edilmişse (İİK madde 150/h),
- ✓ İpotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa (İİK madde 149, 149/a),
- ✓ İpotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermese dahi, borçlu cârî hesap veya kısa, orta, uzun vâdeli kredi şeklinde işleyen ‘nakdî veya ‘gayrinakdî bir kredi’yi kullandıran taraf, borçluya (krediyi kullanan tarafa), ‘cârî hesabın kesilmesine’, ‘kısa, orta, uzun vâdeli kredi hesabının muaccel kılınması’na ilişkin hesap özeti’nin veya ‘gayrinakdî kredinin ödenmesi olması’ nedeniyle tazmin talebi’nin noter marifetiyle gönderildiğine dair, noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse (İİK madde 150/ı)

Kanunda üç ayrı şekilde düzenlenmiş olan durumlardan birincisi, genel olarak ilamlı icra uygulaması ile benzerlik gösterir. İkincisi ise sadece ipoteğin paraya

çevrilmesi yoluna özgüdür. Bunların dışında kanun koyucu kredi kurumları için 150/1 maddesinde istisnâ bir düzenleme getirmiştir³³⁸.

5.1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamlı Takipte Yetki

İpoteğin ilamlı takibinde yetkili icra dairesinin tespitinde başvurulacak olan hüküm İİK madde 148 hükmüdür. Anılan hüküm, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipler için özel yetki kuralı getirmiştir. İpotek yoluyla takipte “yetkili ya da taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi”ne yetki verilmiştir. Bununla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipte, söz konusu hükmün nasıl uygulanacağı meselesi, çözümlenmesi gereken bir mesele olarak karşımıza çıkmaktadır. Yargıtay’ın bu konudaki yerleşik içtihadı³³⁹, “ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip” de, yani borçluya İİK madde 149 ve 150/1 kapsamında icra emri gönderilmesi gerektiği durumlarda yetkili icra dairesinin, tıpkı bir mahkeme kararına (ilama) dayanan takiplerde olduğu üzere İİK madde 34 hükmü uyarınca “her icra dairesi” olduğudur. Tarafımızca da iştirak edilen Yargıtay’ın bu içtihadı genel olarak doktrinde de kabul görmektedir³⁴⁰. Bununla birlikte doktrinde bazı yazarlar, ipotek sözleşmesinin “ilam” niteliğinde bir belge olarak yasada tarif edilmediğini, İİK madde 38’de ilam niteliğindeki belgelerin sayıldığını, anılan maddede de sadece noter tarafından düzenlenen para borcu senetlerinin belirtildiğini, ipotek sözleşmelerinin sayılmadığını söylemektedirler. Bir başka ifade ile kayıtsız şartsız ve miktarı belirli para borcu için düzenlenen ipotek sözleşmelerinin, sadece icra emri gönderilmesi ve icranın geri bırakılması usulünün uygulanması açısından “ilam niteliğinde belge” olarak kabul edilmesi gerektiğini, zira İİK madde 148 de yer alan özel yetki kuralı varken İİK

³³⁸ Pekcanıtez, Atalay, Özekes, a.g.e., ss. 220; Karşlı, a.g.e., ss. 723; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 450 vd.

³³⁹ Yargıtay HGK, 10.5.1969 tarih, E.1969/473, K. 1969/559: “Kayıtsız ve koşulsuz bir para borcu ikrarını içeren ipotek akıt tablosu, ilam niteliğini taşıyan belgelerdendir. Bu nitelikteki belgelerin icrası, Türkiye’nin her yerindeki icra dairelerinden istenebilir.” ; aynı yönde HGK, 27.3.1971 tarih, E. 1969/542, K. 1971/197: “... Alacaklı, 149’uncu maddede açıklandığı üzere, ilam niteliğinde kayıtsız şartsız para borcu ikrarını kapsayan ipotek akıt tablosuna dayanarak; taşınmazın paraya çevrilmesini istemiş olmasına göre, olayda ilamlı alacaklarda olduğu gibi, İcra ve İflas Kanunu’nun 34’üncü maddesi uygulanacağına binaen..” (www.legalbank.net E.T.: 27.9.2022).

³⁴⁰ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 568; Pekcanıtez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e. ss.336; Talih Uyar, İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, 2 Misli Genişletilmiş Baskı, Feryal Matbaacılık, 1992-Ankara, ss. 401; Muşul, Rehin, ss. 219.

madde 34'deki kuralın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip açısından uygulanamayacağını söylemektedirler³⁴¹.

İİK madde 149'a göre yapılan takipler bakımından varılan sonuç, kredi kurumları lehine düzenlenen İİK madde 150/ı maddesi bakımında da geçerli olacaktır. Zira krediyi kullandıran tarafın kanun maddesinde belirtilen şartları yerine getirmesi takip talebini alan icra müdürünün 149 madde hükmüne göre işlem yapması gerekecektir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılacak ilamlı takipte yetkili icra dairesinin hangi icra dairesi olduğuna ilişkin olarak doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. İİK madde 150/h kapsamında alacağın ya da ipotek hakkının veya her ikisinin, ilam yahut ilam niteliğindeki belgede tespit edilmiş olması halinde yapılacak olan ilamlı takipte ilamların icrasına dair hükümlerin, dolayısıyla yetki hususunda da İİK madde 34'ün uygulanacağına yönelik herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır. Doktrin ile Yargıtay arasındaki görüş farklılığı, *“kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeren ipotek akit tablosuna istinaden”* yapılacak takip ile limit ipoteğinin İİK madde 150/ı kapsamında paraya çevrilmesine yönelik takipteki yetki hususunda yaşanmaktadır. Yargıtay, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte İİK madde 34'e göre tüm icra dairelerinin yetkili olduğu hususunda görüş sahibidir³⁴². Buna karşın doktrinde bazı yazarlar³⁴³ İİK madde 149 kapsamında kayıtsız şartsız borç ikrarını içeren resmi senet akit tablosuna istinaden yapılan bir takipte, İİK madde 149/a'da

³⁴¹ Gürdoğan, Rehin, ss. 59 vd.; Kuru, El Kitabı, ss. 1010; Budak, a.g.e., ss. 124.

³⁴² Yargıtay 12. HD., 03.03.2011 Tarih, E:2010/21772, K:2584: *“Takip dayanağı ipotek akit tablosuna göre kesin borç ipoteği takip konusu yapılmış olup, İİK'nun 149. maddesine göre borçluya örnek 6 no'lu icra emri tebliğ edilmiştir. İİK'nun 149/a maddesinin göndermesi ile sözü edilen takip için ilamların icrasına ilişkin hükümler uygulanacağından aynı Kanun'un 34. maddesi hükmü gereğince alacaklı her icra dairesinde söz konusu bu takibi yapabilir. Bu nedenle, alacaklının Bursa İcra Dairesinde icra takibi yapmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır (HGK'nun 27.03.1971 tarih, 1969/542-197 sayılı kararı da aynı doğrultudadır). Mahkemece yetki itirazının reddi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir.”* (www.app.e-uyar.com, E.T.:30.10.2022); Yargıtay 12. HD., 24.09.2010 Tarih, E:19108, K:21111 *“Takip dayanağı ipotek akit tablosuna göre üst sınır (limit) ipoteği takip konusu yapılmış ise de anılan takip, İİK'nun 150/ı maddesinin göndermesi ile İİK'nun 149. maddesine göre yapılmış ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip niteliğinde olduğundan davacı borçluya örnek 6 nolu icra emri tebliğ edildiği görülmektedir. İİK'nun 149/1. maddesi ve aynı Kanun'un 34. maddesi hükmü gereğince söz konusu takipte ilamların icrasına ilişkin hükümler uygulanacağından, alacaklı icra takibini Türkiye dahilindeki herhangi bir icra dairesinde başlatabilir.”* (www.app.e-uyar.com, E.T.:30.10.2022)

³⁴³ Üstündağ, a.g.e., ss. 322; Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2458; Deynekli, a.g.e., ss. 157; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 269.

ilamlı icranın yetkiye ilişkin hükmüne atıf yapılmadığından, ipotek takibinde yetkiyi düzenleyen İİK madde 148 hükmünün uygulanması gerektiğini ifade etmektedirler. Bizim de katıldığımız görüşe göre, İİK madde 149 kapsamında yapılacak olan takipler için dile getirilen bu husus aynı zamanda İİK madde 150/1 hükmüne istinaden yapılacak takipler için de geçerli kabul edilmelidir.

5.2. Alacak veya İpotek Hakkı ya da Her İkisinin Bir İlâm veya İlâm Niteliğinde Belgede Tespit Edilmiş Olması (İİK Madde 150/h)

İİK madde 150/h hükmü uyarınca, alacak veya ipotek ya da her ikisi, bir ilâm veya ilâm niteliğinde belgeye bağlanmışsa, ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılabilir. Bu durumda ilâmların icrasına ilişkin hükümler kıyasen uygulanır³⁴⁴. Anılan madde hükmü her ne kadar “*alacağın veya rehin hakkının yahut her ikisinin bir ilamda veya ilam mahiyetini haiz belgelerle tespit edilmiş olması halinde ilamların icrasına dair hükümlerin uygulanacağını*” söylemekte ise de, ilamlı takip başlatılabilmesi açısından alacağın ilamla tespit edilmiş (ilamda alacağın ödenmesine karar verilmiş) ya da ilam niteliğindeki belgelerde yer almış olması yeterli kabul edilmelidir³⁴⁵. Sonuç olarak ilamlı takip yapabilmek için ipotek ile birlikte alacağın, ayrıca alacağın muaccel olduğunun da ilam veya ilam niteliğindeki belge ile ortaya konmuş olması, yani mahkemenin ipotek hakkıyla birlikte alacağın da varlığına ilamda hükmetmiş olması gerekecektir³⁴⁶.

Alacaklı burada da her icra dairesinde takip talebinde bulunabilir³⁴⁷. Takip talebini alan icra müdürü borçluya, bulunması halinde ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişiye bir icra emri gönderir. İcra emrinin düzenlenmesi, tebliği ve buna ilişkin sonuçlar ilamlı icradaki gibidir. Borçlu, icra emrinin tebliğinden itibaren yedi gün (İİK madde 32) içinde borcu ödemez ve icranın geri bırakılmasına ilişkin bir karar (İİK madde 33; 36; HMK madde 341; 352; 361; 367) getirmezse, ipotekli taşınmazın satılacağı ihtar edilir. Borçlu bunun gereğini yerine getirmezse alacaklı icra emrinin

³⁴⁴ Kuru, El Kitabı, ss. 1008-1009; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 337; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 538; Üstündağ, a.g.e., ss. 322; Pekcanitez, Atalay, Özekes, ss. 220-221; Tunç Yücel a.g.e., ss. 269-270.

³⁴⁵ Budak, a.g.e., ss. 151.

³⁴⁶ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 584; Budak, a.g.e., ss. 151; Tunç Ayvaz, a.g.e., ss. 270.

³⁴⁷ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 538; Üstündağ, a.g.e., ss. 322; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 337; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 271.

ilgililere tebliğinden itibaren bir yıllık süre içerisinde ipotekli taşınmazın satışını talep edebilir (İİK madde 150/e)³⁴⁸.

5.3. İpotek Akit Tablosunun Kayıtsız Şartsız Bir Para Borcu İkrarını İçermesi (İİK Madde 149, 149/a)

Takibe konu ipoteğin mevcut bir alacağın güvencesini oluşturduğu ve resmi senet akit tablosunun “*kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içerdiği*” ve bu ipoteğin kural olarak bir anapara ipoteği olduğu halde icra müdürü, alacağın da muaccel olduğunu anlarsa³⁴⁹ borçluya icra emri gönderir³⁵⁰.

Bu takip yolunda da takip talebi İİK madde 58’e göre doldurulur. Ancak, takip talebine ipotek akit tablosunun tapu dairesince verilen bir resmî örneği de eklenir. Takip talebini alan icra müdürü, takip talebiyle birlikte aldığı ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içerdiğini ve alacağın muaccel olduğunu anlarsa, borçluya ve varsa ipotekli taşınmaz sahibi üçüncü kişiye bir icra emri gönderir (İİK madde 149/f.1)³⁵¹.

İİK madde 32’deki icra emrinden farklı olan bu icra emrine şunlar yazılır:

- 1- Takip talebindeki kayıtlar,
- 2- Borcun 30 gün içinde ödenmesi gerektiği,
- 3- Borç 30 gün içinde ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirilmezse, alacaklının taşınmazın satışını talep edebileceği ihtar.

³⁴⁸ Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 337-338; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz, Hanağası, a.g.e., ss. 538; Budak, a.g.e., ss. 151; Pekcanitez, Atalay, Özkes, a.g.e., ss. 220-221.

³⁴⁹ “İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takiptekinden farklı olarak, burada, icra müdürünün alacağın muaccel olup olmadığını inceleme yetkisinin bulunması (m.149/I) doğrudur. Çünkü kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeren ipotek akit tablosundan alacağın muaccel olup olmadığını kolayca tespit etmek mümkündür. Bundan başka, burada icra emrine itiraz ile takibin durması da söz konusu değildir. Bu nedenlerle, icra müdürü, burada alacağın muaccel olup olmadığını kendiliğinden (re’sen) nazara alacak, ilgililer icra müdürünün kararına karşı süresiz şikâyet yoluna başvurabileceklerdir.” (Kuru, El Kitabı, ss. 1010, dn. 13)

³⁵⁰ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 539; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 338; Budak, a.g.e., ss. 152-153; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 272-273; Altınkaya, a.g.e., ss. 397.

³⁵¹ Muşul, İcra, ss. 609; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 273; Altınkaya, a.g.e., ss. 397.

İİK madde 149'a istinaden başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip bakımından iki hususta farklılık söz konusudur. Bunlardan birincisi, bu takip yolunda ödeme süresinin icra emrinin tebliğinden itibaren 30 gün oluşudur. Diğer bir farklılık ise icranın geri bırakılmasına yönelik olup, resmi senedin kayıtsız şartsız borç ikrarı içermesi halinde, başlatılan takipte icranın geri bırakılması genel hükümlere göre değil İİK madde 149/a hükmüne tabidir³⁵². Öte yandan, İİK madde 149/a'da, İİK madde 33'ün 3. fıkrası dışındaki fıkralara da atıf yapıldığından dolayı, borçlu erteleme ya da ödeme iddiasına istinaden icranın geri bırakılmasını talep edebilecektir. Bu takip yolunda talep edilen ipoteğin teminatındaki alacaklara genel hükümlerden farklı olarak zamanaşımı uygulanmaz, dolayısıyla zamanaşımına dayanan itirazlarla icranın geri bırakılması talep edilemez³⁵³. Buradaki itiraz süresi kural olarak 7 gün olup, itiraz İcra Hukuk Mahkemesine yapılmalıdır. İcra'nın geri bırakılmasına ilişkin bu 7 günlük süre, sadece icra emrinin tebliğinden önceki dönemde borcun itfa edildiği veya borcun ertelendiği haller içindir. Yoksa icra emrinin tebliğinden sonraki dönem için borcun ertelendiği ya da itfa edildiğine yönelik itirazlar her zaman ileri sürülebilir³⁵⁴. İcra'nın geri bırakılmasını talep eden borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişi, borcun ertelendiğini ya da itfa edildiğini yetkili mercilerce resen düzenlenmiş (örneğin noterlerce) veya onaylanmış ya da imzası icra dairesi, icra mahkemesi önünde alacaklı yanca ikrar edilmiş belgelerle ispat etmelidir³⁵⁵.

İİK madde 149/a/f.2; "*İcra mahkemesinin geri bırakılma isteminin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yoluna başvuran borçlu veya üçüncü şahıs, takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz. Bölge adliye mahkemesince talebin reddi halinde bu teminat, ayrıca hükme hacet kalmaksızın alacaklıya tazminat olarak ödenir.*" hükmüne amirdir. Hüküm gereği borçlu ya da ipotek veren üçüncü kişi takip konusu alacağın %15 oranında teminatı yatırmadığı takdirde satışı durduramayacaktır. Söz konusu teminatın, borçlu veya üçüncü kişi tarafından yapılan istinaf başvurusunun reddini müteakip herhangi bir

³⁵² Budak, a.g.e., ss. 154; Akkaya, a.g.e., ss. 397.

³⁵³ Budak, a.g.e., ss. 155; Deynekli, a.g.e., ss. 166-167; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 275; Akkaya, a.g.e., ss. 397.

³⁵⁴ Kuru, El Kitabı, ss. 1011-1012; Üstündağ, a.g.e., ss. 322; Budak, a.g.e., ss. 156; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 276

³⁵⁵ Kuru, El Kitabı, ss. 1012; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 277.

işlem yapılmadan alacaklıya verilmesine yönelik yasal düzenlemenin hatalı olduğu görüşündeyiz. Söz konusu teminatın alacaklıya verilmesine yönelik olarak temyiz incelemesi sürecinin de geçirilmesinin daha uygun olduğu, bu şekilde yapılacak bir düzenlemenin taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunmasına hizmet edeceğine yönelik doktrindeki görüşe³⁵⁶ iştirak etmekteyiz.

5.4. Kredi Kurumları İle İlgili Özel Düzenleme (İİK Madde 150/ı)

5.4.1. Genel Olarak İİK Madde 150/ı Düzenlemesi

İpotek resmi senet akit tablosunun “kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını” içermediği durumlarda ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip başlatılabileceğini daha önce ifade etmiştik. Resmi senedin kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermediği bir halde ilamlı takip başlatılabilmesi, İİK madde 150/ı’daki istisnai düzenleme ile mümkün olabilmektedir³⁵⁷. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takiplerde kredi kurumlarına ilişkin 150/ı maddesinin özel düzenlemesine ayrıca dikkat edilmesi gerekmektedir. 3494 sayılı Kanun ile İİK’na dâhil edilen 150/ı maddesi, daha sonra 4949 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiştir. 4949 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme ile “*Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdî veya gayrinakdî bir krediyi kullandıran tarafın ibraz ettiği ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmese dahi, krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafa ait cari hesabın kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin hesap özetinin veya gayrinakdî kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarın noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adrese gönderilmek suretiyle tebliğ edildiğini veya 68b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse icra müdürü 149 uncu madde uyarınca işlem yapar*” şeklini almıştır. Madde metninin başında da belirtildiği üzere bu hüküm, “borçlu cari hesabı veya kısa, orta uzun vadeli kredi şeklinde işleyen

³⁵⁶ Budak, a.g.e., ss. 156-157.

³⁵⁷ Kuru, El Kitabı, ss. 1013; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 540-541; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 340-341; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 283.

nakdi veya gayrinakdi krediler” hakkında uygulanma alanı bulur³⁵⁸. Anılan hükümde bahsi geçen “krediyi kullandıran taraf” ifadesinden anlaşılması gerekenin ne olduğu hususu doktrinde tartışılmıştır. Ağırlıklı olan görüşe³⁵⁹ göre “krediyi kullandıran taraf” ifadesinden anlaşılması gerekenin, bankaların yanısıra bankalar dışındaki finans kurumlarının da olduğudur. Azınlıkta olan görüş ise söz konusu yasa metninde geçen “krediyi kullandıran taraf” ifadesinden anlaşılması gerekenin bankalar olduğunu ifade etmektedir³⁶⁰. Bununla birlikte Yargıtay tarafından, bankalar dışındaki finans kuruluşları tarafından da İİK madde 150/ı kapsamında ilamlı takip başlatılabileceğine yönelik verilmiş kararlar da bulunmaktadır³⁶¹. Öte yandan, banka tarafından İİK madde 150/ı maddesi kapsamında başlatılan bir takibe ilişkin alacak, üçüncü bir kişiye

³⁵⁸ 12. HD., 20.11.2014 tarih, E.20964, K.27779: “Somut olayda, alacaklının takibe konu ettiği alacak, çek bedelinden kaynaklanan alacak olup, İİK’nın 150/ı maddesinde belirtilen borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayrinakdi kredi niteliği taşımamaktadır. Bu durumda, alacaklı bankanın İİK’nın 150/ı maddesine dayalı takip yapması mümkün değildir. Öte yandan, takibe konu edilen ipotek akıttablosunun, kesin borç ipoteki değil, teminat (limit) ipoteki şeklinde düzenlenmiş olması nedeniyle alacaklı, İİK’nın 149. maddesi gereğince de takip başlatamaz ve borçhuya icra emri gönderilemez.” (TİBAŞ HİYB Karar arşivi)

³⁵⁹ Kuru, El Kitabı, ss. 286; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 717 vd.; Üstündağ, a.g.e., ss. 322, dn. 58/a; Ejder Yılmaz, “Kredi Kuruluşlarının İİK m.68/b ve İİK m. 150/ı Hükümlerinden Yararlanması, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Cilt 2, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015 (Kredi), ss. 1875, 1884.

³⁶⁰ Erdal Tercan, “İpoteki Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu”, BATIDER, C.17, S.1-4, 1994, ss. 90-91; Budak, a.g.e., ss. 165; Altınkaya, a.g.e., ss. 398.

³⁶¹ Yargıtay 12. HD., 3.3.2016 tarih, E. 2015/34681, K. 2016/6148: “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nun 33/3.maddesine göre: “Sözleşmeden kaynaklanan borçlara karşılık teminat olarak alınan ipoteklerin paraya çevrilmesinde 2004 sayılı Kanunun 150/ı maddesi hükümleri uygulanır.” Bu hükümlere göre, ipotek limit ipoteki olsa dahi İİK’nın 150/ı maddesi uyarınca krediyi kullandıran taraf krediyi kullanan tarafa anılan maddede yazılı ihtarı tebliğ ettiği takdirde borçhuya icra emri gönderilebileceğini düzenlemektedir. Bankalar İİK’nın 150/ı maddesi uyarınca limit ipotekine dayalı olarak ilamlı icra takibi yapabileceği gibi, 6361 Sayılı Kanun’un 33/3. maddesi ile yukarıda anılan yasa hükmüne yapılan atıf gereği kredi veren finans kuruluşları da bankalar gibi söz konusu takibi yapabilir. 6361 sayılı Kanunun geçici 4. maddesinde; “Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen finansal kiralama sözleşmeleri için bu kanunla yürürlükten kaldırılan 3226 sayılı Kanunun süreye ilişkin hükümlerinin uygulanmasına devam” olunacağı öngörülmüş olmakla birlikte, aynı Kanunun 53. maddesinde bu kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe gireceği hükme bağlanmıştır. Bu durumda, sürelerle ilişkin olmadığından 6361 sayılı kanunun 33/3. maddesi kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yürürlük tarihi olan 13.12.2012 tarihinden önce yapılan finansal kiralama sözleşmeleri dolayısı ile 6361 sayılı yasanın 33/3. maddesinin uygulanamayacağına yönelik kanunda açık bir hüküm bulunmadığına ve 3226 sayılı kanunda bu hususta yeni Kanunun 33/3. maddesine benzer bir düzenlemeye de yer verilmemiş olduğuna göre; finansal kiralama sözleşmesinin yapıldığı tarihin önce ya da sonra olduğuna bakılmaksızın 13.12.2012 olan yürürlük tarihinden sonra başlatılan takipler için 6361 sayılı kanunla getirilen ve alacaklı finans kuruluşuna ilamlı takip yapabilme olanağı tanıyan 33/3. maddesinin uygulanması gerekir. O halde mahkemece, 6361 sayılı Yasanın yürürlük tarihi olan 13.12.2012 tarihinden sonra 18.07.2014 tarihinde icra takibine başlandığından, alacaklının aynı Kanunun 33/3. maddesi uyarınca İİK’nın 150/ı maddesi koşullarında ilamlı takip yapmasının mümkün olduğu nazara alınarak, borçluların şikayet nedenleri incelenip oluşacak sonuca göre bir karar vermek gerekirken, eksik inceleme ve yasaya uygun bulunmayan gerekçeye dayalı olarak takibin iptaline karar verilmesi isabetsizdir.” (www.legalbank.net E.T.: 3.11.2022)

devir edilirse yeni alacaklı da anılan madde kapsamında takip yapabilir³⁶². Yargıtay, alacağı devralanın İİK madde 150/1 kapsamında ilamlı takip başlatabilmesi için madde koşullarında yeni bir ödeme ihtarnamesi gönderilmesi gerektiği ve ancak bunun sonucunda ilamlı takip yapabileceği görüşündedir³⁶³.

İİK madde 150/1 kapsamında kredi borçlusu ve bulunması halinde ipotek veren malike icra emri gönderilebilmesi için belirli koşullar gerçekleşmiş olması gerekmektedir:

5.4.1.1. İpotekle Güvence Altına Alınan Alacak, Cari Hesap Şeklinde İşleyen veya Kısa, Orta Yahut Uzun Vadeli Nakdi veya Gayrinakdi Kredi Alacağı Olmalıdır

Anılan madde kapsamında ilamlı takibe konu edilebilecek alacaklardan ilki “cari hesap” şeklinde işleyen kredi alacaklarıdır. Banka uygulamasında, bu tarz işleyen kredilere “borçlu cari hesap” veya “cari hesap kredisi” denilmektedir³⁶⁴. Buradaki cari hesaptan kastedilen, bankalarca müşterilerine tahsis edilen bir limit içerisinde müşterinin kullanabildiği nakdi ve gayri nakdi krediler olmakla birlikte, müşteriye limit dâhilinde dilediği zaman hesaba para yatırma ve hesaptan para çekme olanağı sağlanmaktadır³⁶⁵. Burada TTK madde 89 anlamında bir cari hesap sözleşmesinden bahsedilmemektedir. TTK madde 89 kapsamında bir cari hesaptan bahsedilebilmesi için tarafların karşılıklı alacaklı ve borçlu olmaları prensibinin mevcudiyeti gerekmektedir. Oysa bankacılıkta var olan borçlu cari hesapta, müşteri her daim borçlu, kredi veren banka da her zaman alacaklı durumda olmaktadır. Borçlu yaptığı ödemelerle cari hesaptaki borcunu sıfırlayabilir ancak fazladan ödeme yaparak alacaklı konuma geçmez³⁶⁶.

³⁶² Çetiner, a.g.e., ss. 304; Altınkaya, a.g.e., ss. 398.

³⁶³ Yargıtay 12. HD. 21.6.2012, E.16422, K. 21846: “İpotek alacaklısı Halkbankası olup, daha sonra ipotek alacaklısı banka, bu alacağını takip alacaklısı Mutlu D.'a temlik etmiştir. Dolayısıyla Halkbankası'nın alacaklı olduğu ipoteye ilişkin olarak İİK.nun 150/1 maddesi koşullarında ihtarname gönderilip bilahare icra emri gönderilmesi gerekir. İhtarname gönderilmeden doğrudan icra emri gönderilmesi doğru değildir. O halde mahkemece şikayetin kabulü ile icra emrinin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde istemin reddi isabetsizdir.” (www.legalbank.net, E.T.:02.10.2022)

³⁶⁴ Çetiner, a.g.e., ss. 305.

³⁶⁵ Reisoğlu, Bankacılık ss. 885-886.

³⁶⁶ Çetiner, a.g.e., ss. 305; Budak, a.g.e., ss. 165; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 291; Tercan, a.g.e., ss. 91.

Yargıtay konuya ilişkin olarak vermiş olduğu kararlara baktığımızda, bankalarda “borçlu cari hesap” şeklinde işleyen kredi sözleşmelerinin, TTK madde 89 da yer alan “cari hesap” tanımına uymadığı belirtilmiştir. Yüksek mahkeme verdiği bir kararda³⁶⁷, “*Bankanın müşterisine tahsis ettiği kredi hesabı, borçlu cari hesabı olarak adlandırılır. Müşteri bu hesabı verilen limit içinde krediler için kullanır. Ya hesaptan para çeker, havale ile temlik yapar ya da teminat mektubu, aval, kefalet gibi bankanın itibarına dayanan krediler talep eder. Müşteri hep borçlu durumundadır. Gerek "borçlu cari hesabı" ve gerek "adi cari hesap" (küçük cari hesap) şeklinde açılan banka hesaplarında, birincisinde kredi müşterisinin, ikincisinde bankanın alacaklı duruma geçmeleri mümkün olmadığı, bu nedenle TTK.nun 87/1. maddesinde yer alan karşılık unsuru bulunmadığı cihetle TTK.ndaki cari hesap tanımına uymaz.*” sonucuna ulaşmıştır. *Reisoğlu*, bankaların müşterileri ile akdettikleri borçlu cari hesap sözleşmelerini, TTK madde 89 kapsamında cari hesap saymayan bu görüşe iştirak etmemektedir. *Reisoğlu*, Yargıtay görüşünün TTK’ndaki cari hesap tanımına ve niteliğine uygun olmadığını, önemli olan hususun taraf iradeleri olduğunu, tarafların bir kredi sözleşmesini cari hesap olarak işletme iradelerini ortaya koymaları ve cari hesabın yasal sonuçlarını kabul etmiş olmalarını yeterli saymaktadır. *Reisoğlu’na* göre, tarafların mutlaka karşılıklı olarak alacaklarının bulunması zorunlu olmayıp, taraf iradeleriyle karşılıklı alacaklı ve borçlu olmanın kabul edilmesi yeterlidir³⁶⁸.

İİK madde 150/1 hükmünde yer alan diğer bir kredi türü de, “kısa, orta ve uzun vadeli nakdi ve gayri nakdi” kredilerdir. Cari hesap şeklinde işleyen kredilerin dışında olan, ödünç sözleşmesi şeklinde işleyen kısa, orta ve uzun vadeli nakdi krediler ile aval, kefalet, teminat mektubu gibi gayri nakdi krediler olarak tanımlayabiliriz³⁶⁹. Müşteri lehine teminat mektubu, aval verilmesi gibi gayri nakdi kredilerin cari hesap şeklinde işletilmesi mümkün değildir. Bunun dışındaki nakdi krediler ise cari hesap şeklinde işletilmeyen, kullandırılan nakdi kredinin belli aralıklarla taksitler halinde geri ödendiği bir sistem içerisinde³⁷⁰. Aylık taksit ödemeli ticari krediler buna örnek olarak verilebilir.

³⁶⁷ Yargıtay 11. HD., 03.02.1989 tarih, 286/493 sayılı kararı (www.legalbank.net, E.T.: 08.03.2023)

³⁶⁸ *Reisoğlu*, Bankacılık, ss. 886-887.

³⁶⁹ Tercan, a.g.e., ss. 93-94.

³⁷⁰ Çetiner, a.g.e., ss. 305-306; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 293-294.

Tüketici Kredilerinden kaynaklanan alacaklar hakkında İİK madde 150/1 maddesi uygulama alanı bulamaz³⁷¹. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, 6502 sayılı kanuna tabi kredi alacakları için İİK madde 150/1 ve İİK madde 68/b hükmünün uygulanamayacağını, bu nedenle borçluya ödeme emri gönderilmek zorunda olduğunu belirtmiştir. Banka lehine üzerinde ipotek tesis edilmiş taşınmazın, hem İİK madde 150/1 kapsamındaki kredilerin hem de Tüketici Kredilerinin teminatını teşkil ettiği bir durumda, ipoteğin bölünmezliği ilkesi gereği borçluya ödeme emri gönderilmesi gerektiği sonucuna ulaşmıştır³⁷².

³⁷¹ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 340; Çetiner, a.g.e., ss. 306-307; Altınkaya, a.g.e., ss. 399.

³⁷² Yargıtay 12. HD., 22.12.2015 tarih, E. 2015/25537, K. 2015/32607: "*Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayrinakdi bir krediyi kullandıran tarafın ibraz ettiği ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmese dahi, krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafa ait cari hesabın kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin hesap özetinin veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarın noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adrese gönderilmek suretiyle tebliğ edildiğini veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürlüğüne ibraz ederse icra müdürü 149. madde uyarınca işlem yapar...*" hükmüne, İİK'nun 149. maddesinde ise "*İcra müdürü, ibraz edilen akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ettiğini ve alacağın muaccel olduğunu anlarsa borçluya ve taşınmaz üçüncü şahıs tarafından rehnedilmiş veya taşınmazın mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse ayrıca bunlara birer icra emri gönderir.*" hükmüne yer verilmiştir. Yukarıdaki maddelerde, 4949 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikler bankalar ve 6861 sayılı Kanun kapsamına giren finans kurumları lehine getirilmiş uygulamalar olup, bu hükümlerle borçluların, cari hesabın kesilmesine, hesap özetine ve tazmin talebine ilişkin tebligatları almamak suretiyle takibin başlatılmasını geciktirmelerinin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Yapılan bu düzenlemelerle kredi sözleşmelerindeki adrese çıkarılan hesap özetlerine bir ay içinde itiraz edilmemesi halinde hesap özetinin içeriği takip hukuku yönünden kesinleşecektir. Kredi sözleşmeleri ve bunlarla ilgili süresinde itiraz edilmemiş hesap özetleri ile ihtarnameler ve krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar İİK'nun 68/1.maddesinde belirtilen belgelerden sayılırlar. Borçlu, hesap özetinin gerçeğe aykırılığını ancak borcu ödedikten sonra genel mahkemede açacağı bir dava ile ileri sürebilecektir. Aynı şekilde İİK'nun 150/1 maddesi kapsamında ipotekli takiplerde tebligatın İİK'nun 68/b koşullarında yapılmış sayılması ve 8 günde itiraz edilmemiş olması halinde ilamlı takip kesinleşmiş kabul edileceğinden icra mahkemesinin incelemesi, ancak borcun sona erdiği veya ertelendiği iddiaları yönünden olabilecek borçlu yetkili mercilerce re'sen düzenlenmiş veya usulüne göre tasdik edilmiş yahut icra dairesinde, icra mahkemesinde ya da mahkeme önünde ikrar olunmuş senetle tevsik edebildiği takdirde borcundan kurtulabilecektir. Görüldüğü üzere ilgili hükümler borçlunun durumunu ağırlaştırıcı niteliktedir. İtiraz edilmeyen bir ihtarname ile alacaklar 68'deki belge veya ilam niteliği kazanmaktadır. Yasa koyucu bankalardan kredi kullanan bir kısım kredi (tüketici kredisi) lehtarını bu ağırlaştırıcı hükümlerden ayırık tutmak amacını güttüğünden 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'a 4822 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile eklenen 10. maddesinde; "*Tüketici kredisi, tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir.*" şeklinde tanımlandıktan sonra maddede bu tür sözleşmelerin yapılma koşulları ile borcun muaccel kılınabilmesi ve temerrüt koşulları farklı ve özel şartlara tabi tutulmuştur.

5.4.1.2. Kredi Alacağı Muaccel Olmalıdır.

Alacaklı bankanın borçlu ya da olması halinde ipotek veren hakkında İİK madde 150/1 kapsamında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip başlatabilmesi için, hükümde bahsi geçen cari hesap veya kısa, orta ve uzun vadeli kredi ilişkisinden kaynaklanan muaccel alacağının bulunması gerekmektedir. Aksi durumda, ipoteğin teminatında yer alan müaccel kredi borçları ile tazmin edilmemiş gayri nakdi krediler için İİK madde 150/1 kapsamında icra emri gönderilmesi mümkün olmaz³⁷³.

Yasa'ya eklenen 10/A maddesinde; kredi kartı ve nakit çekim sureti ile kullanılan kredilerde 10. madde hükümlerinin uygulanacağı belirtildikten sonra, kredi verenin yükümlülükleri de sayılmıştır. Aynı Yasa'ya 16. maddesi ile eklenen 10/A maddesinde ise; "Kredi kartı ile mal veya hizmet alımı sonucu nakdi krediye dönüşen veya kredi kartı ile nakit çekim suretiyle kullanılan krediler de 10.madde hükmüne tabidir..." denilmek suretiyle borcun muaccel kılınabilmesini ve muacceliyet uyarısının koşulları gibi hususlar özel olarak ve ayrıca düzenlenmiştir. Açıklandığı üzere Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun "Kredi kartı" ve "Konut Finansman Kredisi" gibi Yasa'ya göre tüketici kredisi niteliğindeki krediyi kullanan borçluları diğer kredi borçlularından ayrı tutmak, tüketicinin koşullarını iyileştirmek ve kolaylaştırmak amacıyla getirilmiş özel bir yasa olup bu kanun kapsamında verilen krediler nedeniyle borçluların temerrüde düşüp düşmedikleri, borcun muaccel olup olmadığı, muaccel olan borcun miktarı ve faizi yapılan özel sözleşmelerin koşullarında değerlendirilmesi gerekir. Tüketici Yasası'na göre daha genel bir yasa olan İİK'nun ilgili maddeleri (İİK'nun 68/b, İİK'nun 150/1) bu özel yasanın kapsamında kalmayan krediler için uygulanabilir olup, yasa koyucunun açıkça isim belirterek anılan kredilere Tüketici Yasası içerisinde yer vermiş olması da maksadının genel kredilerden ayrık tutulması şeklinde olduğunun kabulünü gerektirir. Aksi düşünüldüğünde tüketici kredilerinde de İİK'nun 68/b koşullarında çekilen ihtarla başlatılan ilamsız veya ilamlı takip kesinleştirilmiş olacak, özel yasada düzenlenen muacceliyet ve temerrüt koşulları tartışılmadan alacağın tahsili, gayrimenkulün satışı gerçekleşecek, tüketici, kendisi lehine getirilen yasa maddelerine rağmen diğer kredi borçluları ile aynı koşullarda icra takibine muhatap kılınarak mağdur edilecektir. Bu durumda alacağın tüketici kredisinden kaynaklanması halinde, borçlunun temerrüde düşüp düşmediği, alacağın muaccel olup olmadığı, ne kadar miktarının tahsil edilebilir olduğu, faiz miktar ve oranlarının tespiti, Tüketici Yasası'nda yargılama yapılmasını gerektirir. Bu durumda İİK'nun 68/b ve İİK'nun 150/1 maddesinin tüketici kredilerinde uygulama olanağı yoktur. Somut olayda, şikayetçi İ.S. 'nın asıl borçlu, dava dışı S.S. 'ün ipotek veren 3.kişi konumunda olduğu, alacaklının taksitli ticari krediden kaynaklanan alacak yanında, kredi kartı alınmasına dair bankacılık hizmetleri sözleşmesine dayalı borcundan kaynaklı toplam banka alacağının tahsili amacıyla hesap kat ihtarı ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlattığı görülmektedir. Yukarıda açıklandığı üzere bankacılık hizmetleri sözleşmesine ilişkin alacağın varlığı ve miktarı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında yargılama yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu durumda bankacılık hizmetleri sözleşmesi bakımından takibe dayanak belgeler ilam niteliği kazanmadığından, İİK 150/1 kapsamında icra emri gönderilemez. Ancak, ipotek bankacılık hizmetleri sözleşmesi dışında genel kredi sözleşmesinden doğan alacağı da teminat altına aldığından, takibin konut kredisi alacağı yönünden kısmen iptali halinde, bu kredi alacağının teminatsız kalması sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi karşısında icra emrinin tamamının iptal edilerek yerine ödeme emri çıkarılması gerekir. (TİBAŞ HİYT B Karar arşivi)

³⁷³ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 300-301.

Cari hesap kredilerinde alacağın ne zaman muaccel hale geleceği genel kredi sözleşmelerinde yer alan düzenlemeye bağlıdır. Taraflar arasında akdedilen genel kredi sözleşmesinde, kredinin kat edilmesi sözleşmenin kendiliğinden sona erme sebebi olarak düzenlenmiş ise kredinin banka tarafından kat edilmesiyle alacak muaccel hale gelmiş olur, ayrıca borçluya ihtarname keşide edilmiş olmasına lüzum yoktur. Ancak borçlunun temerrüdü için TBK madde 117 kapsamında ihtarname keşide edilmesi gerekecektir.

Genel kredi sözleşmesinde kredinin kat edilmesi sözleşmenin kendiliğinden sona erme sebebi olarak değil de bir fesih sebebi olarak düzenlenmiş ise bankanın krediyi kat etmiş olması başlı başına alacağın muaccel hale getirmeye yeterli olmaz, aynı zamanda borçluya ihtarname keşide edilmiş olması da gerekir. Zira fesih yöneltilmesi gereken bir irade beyanıdır.

Cari hesap şeklinde işleyen kredilerde üçer aylık dönemlerle faiz tahakkuku gerçekleşir ve bu faiz borcu bakımından belirli vade söz konusudur. Bu vadede faiz borcunun ödenmemesi halinde, faiz yönünden muacceliyet hatta temerrüt gerçekleşmiş olmaktadır. Ancak bu aşamada, kullanılan “tüm kredi borcunun” geri ödenmesi borcu doğmuş değildir. Çünkü cari hesap şeklinde çalışan kredilerde anapara borcunun ödeneceği tarih baştan belli değildir. Bu nedenle alacaklının hesabı kat ederek borçluya durumu bildirmesi gerekmektedir. Hesabın kat edildiğine dair ihtarname ile alacaklı taraf kredi sözleşmesini feshettiğini ve alacağını muaccel kıldığını borçluya bildirmiş olur. Borçluya İİK madde 150/1 kapsamında icra emri gönderilebilmesi için sadece hesap kat ihtarı keşide edilmesi yeterli değildir, aynı zamanda hesap özetinin de ihtarname ekinde gönderilmesi gerekmektedir³⁷⁴. Yargıtay 12. HD konuyla ilgili olarak verdiği bir kararda³⁷⁵; “... Anılan madde hükmü gereğince, icra emri gönderilebilmesi için, alacaklı tarafından, kredi kullanana kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adresine, noter aracılığı ile hesap özetinin veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarın gönderilmesi gerekir.” demek suretiyle, hesap özetinin mutlaka gönderilmesi gerektiğini vurgulamıştır.

³⁷⁴ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 301;

³⁷⁵ Yargıtay 12. HD., 20.01.2021 T. E: 2020/4857, K: 653 (www.app.e-uyar.com, E.T.: 06.11.2022)

Bankalar, müşterilerine cari hesap şeklinde çalışmayan farklı nitelikte kredi sözleşmelerini de ürün olarak sunmaktadırlar. Bunlar, kısa, orta ve uzun vadeli karz akdi şeklinde yapılan kredi sözleşmeleridir. Bu tip sözleşmelerde banka müşterisine, talep edilen kredi tutarını bir defada öder, müşteri de belli aralıklarla taksitler halinde tutarı bankaya geri öder. Bu tür kredilerde kullandırılan kredi bir cari hesaba bağlı olmadığından, belli dönemlerde hesaba ilişkin bakiyenin tespit edilerek kredi kullanana hesap özeti gönderilmesine yönelik bir uygulama yoktur. Kredi tutarı taksitler halinde ödenmekte olduğu için, kredi kullanan tarafından kredi taksitlerinin herhangi birinin vadesinde ödenmemesi halinde alacak muaccel hale gelecektir. Gayrinakdi kredilerde ise kredi veren talep üzerine sorumlu olduğu tutarı muhataba ödemesi, örneğin teminat mektubunun tazmin edilmesi halinde, tazmin talebinin kredi borçlusuna bildirilmesi alacağın muaccel olması için yeterli olacaktır³⁷⁶.

Kullanılan kredinin teminatını oluşturan ipotek üçüncü bir şahsa ait ise, o takdirde ipotek veren malike karşı da alacağın muaccel olması gerekmektedir³⁷⁷. Nitekim TMK madde 887 hükmü uyarınca; *“İpotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya, hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır.”*³⁷⁸ Kanun hükmünde bahsedilen “ödeme istemi”, ipotek verene karşı yapılacak olan muacceliyet ihtarıdır. Borçtan şahsen sorumlu olmayan ipotek veren üçüncü kişiye TMK madde 887 uyarınca muacceliyet iharı yapılmadan ilamlı takip başlatılamaz³⁷⁹. Bununla birlikte ipotek veren üçüncü kişiye hesabın özetinin gönderilmesi, ilamlı takip başlatılabilme adına bir zorunluluk değildir³⁸⁰. Yargıtay 12. HD vermiş olduğu bir kararda, ipotek veren taşınmaz maliki üçüncü kişiye, İİK madde 150/1 gereğince hesap özeti gönderilmesi zorunluluğu bulunmadığını, ancak ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip yapılabilmesi için TMK madde 887 uyarınca, alacağın kendisinden istenilmesi, yani muacceliyet ihtarının gönderilmesi gerektiğini, ipotekli taşınmaz maliki üçüncü

³⁷⁶ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 302-303; Tercan, a.g.e., ss. 95.

³⁷⁷ Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 734-735.

³⁷⁸ Kanun maddesinin gerekçesi şu şekildedir: *“887. maddeyle rehinli taşınmaz maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme ihtarlarının borçlu ile birlikte ona da yapılması zorunlu kılınmaktadır. Aksi takdirde ihbara bağlanacak alacağın muacceliyeti sonucu gerçekleşmeyecektir.”*

³⁷⁹ Budak, a.g.e., ss. 109-112; Çetiner, a.g.e., ss. 308; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 304-305.

³⁸⁰ Kuru, El Kitabı, ss. 107; Budak, a.g.e., ss. 169-170; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 304-305.

şahsa ihbar yapılmadıkça, onun yönünden borç muaccel olmayacağından hakkında icra takibi başlatılamayacağına hükmetmiştir³⁸¹.

Sonuç olarak, İİK madde 150/1 kapsamında borçlu hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapabilmek için, ipotek teminatında olan alacağın muaccel olması şarttır. İpoteğin teminatında olan ve henüz tazmin edilmemiş, nakde dönüşmemiş gayri nakdi kredi alacakları ile müccel kredi borçları için takip yapılması ve icra emri gönderilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte, doktrinde bir kısım yazar, muaccel alacak için takip başlatan bankanın, doğmamış ya da muaccel olmamış ve fakat takibe geçilen ipoteğin teminatında olan kredi alacaklarının deposunu anılan takip kapsamında ipotek limiti ile sınırlı kalmak kaydıyla talep edebileceği görüşündedir³⁸². Tunç Yücel, bu görüşe karşı çıkmakta ve İİK madde 150/1 kapsamında takip yapılabilme şartının alacağın muaccel olması olduğunu, muaccel olmayan bir alacak için satış bedelinden tahsilat yapılmasının mümkün olmadığını, doğup doğmayacağı kesin olmayan bir alacak için takip yapılmasının, olmayan bir alacağın tahsilini istemek anlamına geldiğini ifade etmektedir³⁸³. Yargıtay önceleri vermiş olduğu kararlarda³⁸⁴ nakde dönüşmemiş teminat mektubu riskinin takipte talep

³⁸¹ Yargıtay 12. HD., 07.04.2021 Tarih, E: 2020/9171, K: 4212: “Öte yandan, ipotek veren taşınmaz maliki üçüncü kişiye, İİK’nun 150/1 maddesi gereğince hesap özeti gönderilmesi zorunluluğu bulunmamakta ise de; ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip yapılabilmesi için Türk Medeni Kanunu’nun 887. maddesi uyarınca, alacağın kendisinden istenilmesi, yani muacceliyet ihtarının gönderilmesi gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, söz konusu düzenleme gereğince, ipotekli taşınmaz maliki üçüncü şahsa ihbar yapılmadıkça, onun yönünden borç muaccel olmayacağından hakkında icra takibi başlatılamaz. Ayrıca belirtmek gerekir ki, İİK’nun 150/1 maddesinin son cümlesi; “Hesap özeti, tazmin talebinin veya ihtarın ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişiye tebliğ edilmesi veya tebliğ edilmiş sayılması, Türk Medeni Kanunu’nun 887. maddesinde öngörülen ödeme istemi yerine geçer” hükmünü içermektedir. Anılan madde hükmü gereğince, ipotekli taşınmaz maliklerine icra emri gönderilebilmesi için, alacaklı tarafından, kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adreslerine, noter aracılığı ile hesap kat ihtarının gönderilmesi gerekir. Bu husus kamu düzeninden ve ilamlı takip yapma şartı olup, İİK’nun 16/2. maddesi gereğince süresiz şikayete tâbidir ve mahkemece re’sen nazara alınmalıdır.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:8.11.2022)

³⁸² Tercan, a.g.e., ss. 97; Seza Reisoğlu, 3494 sayılı Kanun, S. 20.

³⁸³ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 306-307.

³⁸⁴ Yargıtay 12. HD., 26.6.2003 T. E: 12566, K: 15236: “Bir ipoteğin «kesin borç ipoteği» niteliğinde kurulmadığı hallerde, İİK’nun 150/1 maddesi koşulları yerine getirilmedikçe (borçluya hesap özeti tebliği) 151 örnek «icra emri» tebliği suretiyle takip yapılamaz. Muteriz borçlu «kendilerine hesap özeti tebliğ edilmediği»nden bahisle mercii nezdinde itiraz ettiğine göre, mercii öncelikle ipoteğin nev’i belirlenerek, ipoteğin teminat ipoteği şeklinde kurulduğunun tespiti halinde, hesap özeti borçluya tebliği zorunlu olacağından, bu husustaki şikayetin, oluşacak sonuca göre öncelikle değerlendirilmesi gerekir. Öte yandan takipte istenen «teminat mektubu» bedellerinin de nakte çevrilmediği ileri sürüldüğüne ve mercii de bu husus kabul edildiğine göre, nakte çevrilmeyen teminat mektupları ile ilgili alacaklının takip yapması mümkün bulunmadığından...” (www.app.e-uyar.com, E.T.: 08.11.2022)

edilemeyeceğini hüküm altına almışken yeni tarihli kararlarında³⁸⁵, henüz tazmin edilmemiş dolayısıyla muaccel hale gelmemiş teminat mektubu bedellerinin yapılacak takipte deposunun talep edilebileceği şeklinde hüküm kurmuştur³⁸⁶. Kanaatimizce Yargıtay'ın son dönemdeki yaklaşımı daha doğrudur. İpotekli taşınmazın sadece muaccel alacaklar için paraya çevrilmesi halinde aynı ipoteğin teminatında yer alan gayri nakdi alacaklar teminatsız kalacaktır. Gayri nakdi kredi alacaklarının takip dışı bırakıldığı bir durumda, ipotekli taşınmazın takibe konu edilen alacak tutarından fazlasına ve fakat ipotek limiti içerisinde bir tutara satıldığı bir durumda, alacağın üzerinde kalan satış bedeli (limit dâhilinde olması kaydıyla) gayri nakdi kredi alacaklarının teminatını oluşturmaya rağmen borçlu ya da bulunması halinde ipotek malikine ödenmek durumunda kalacaktır. Bu durumda, ipoteğin teminatında yer almasına rağmen gayri nakdi krediler teminatsız kalacaktır. Bu durumun önüne geçme adına Yargıtay'ın bulduğu çözüm de uygulanabilir niteliktedir. Yargıtay verdiği bir kararda, *“..bu durumda, meri teminat mektuplarına ilişkin gayri nakdi kredilerin ödenmemesi ihtimalinden kaynaklanan rizikonun teminatı olması amacıyla; kesinleşen komisyon alacağı nedeniyle söz konusu olan “bankanın nakit alacağı” tahsil edildikten sonra, kalan paranın banka nezdindeki faizsiz bir hesaba depo edilmesi ve bu para üzerinde bankaya rehin hakkı tanınması gerekir.”* şeklinde bir çözüm yolu bulmuştur. İpotek limiti dâhilinde kalmak kaydıyla muaccel alacak tutarı ödendikten

³⁸⁵ Yargıtay HGK. 2.5.2007 Tarih, E.2007/12-241, K.239: *“Bankaların verdikleri nakdi veya gayri nakdi kredilerin en büyük güvencesi ipotektir. Kullandırılan nakdi krediler nedeniyle, bankanın yapacağı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte (taşınmazın) borçtan limitle sorumlu olduğu hallerde), banka az yukarıda açıklandığı gibi, henüz nakde çevrilmemiş teminat mektubu bedellerinin depo edilmesini de isteyebilir. Böylece taşınmazın satışı ile ipotek ortadan kalkacağından, limit dahilindeki artan bedel davacı bankanın hesabına depo edilebilecektir. Bir başka anlatımla, bankanın gayrimenkul ipoteği, satış sonucu para üzerinde rehin hakkına dönüşecektir. Aksinin düşünülmesi halinde, teminat mektubunun ipotek kapsamına alınmasını sonuçsuz bırakır. Ne var ki, benzerlik arz etmekle birlikte iki durumun birbirinden ayrılmasında da fayda olduğundan şunu da belirtelim ki; henüz nakde çevrilmeyen teminat mektupları ile ilgili alacaklı bankanın genel haciz yolu ile takip yapma hakkı yoktur. Ancak yukarıda açıklanan gerekçelerle mer'i teminat mektubu bedelinin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takipte depo edilmesini isteme hakkı ise vardır.”* (www.app.e-uyar.com, E.T.: 08.11.2022)

Yargıtay 12. HD., 5.10.2015 tarih, 2015/18520, K. 2015/23003: *“Bu durumda İİK'nun 150/ı maddesi uyarınca, borçluya İİK'nun 149. maddesi gereğince icra emri tebliğinde yasaya uymayan bir yön yoktur. Öte yandan, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte, gayrinakdi alacakların borçlu tarafından depo edilmesinin talep edilmesi de mümkündür.”* (TİBAŞ HİYTİB Karar arşivi)

³⁸⁶ Çetiner, a.g.e., ss. 309; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 306-308.

sonra kalan bir tutar var ise bu tutar icra veznesinde depo edilmelidir. Bu halde aynı teminat artık yerini nakdi teminata bırakmış olur³⁸⁷.

5.4.1.3. Noter Aracılığı İle Borçluya Hesap Özeti, Tazmin Talebi ya da Borcun Ödenmesi Hakkında İhtar Gönderilmiş Olmalıdır

İİK madde 150/1 kapsamında takip yapabilme adına, cari hesap şeklinde işleyen kredilerde hesabın kat'ına ilişkin ihtarnamenin yanısıra hesap özeti, karz akdi şeklinde işleyen kısa, orta ve uzun vadeli nakdi kredilerde borcun ödenmesine yönelik talebin yer aldığı ihtarnamenin ve nihayet gayri nakdi kredilerde borcun ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin borçluya noter aracılığı gönderilmesi gerekmektedir³⁸⁸.

İhtarnamenin borçlu ve bulunması halinde ipotek verene noter kanalı ile gönderilmesi, İİK madde 150/1 kapsamında takip yapılması şartıdır. Nitekim Yargıtay konuya ilişkin olarak verdiği bir kararda³⁸⁹, hesap özeti, noter marifetiyle borçluya gönderildiğine dair tasdikli bir örneğin icra dairesine ibrazı halinde, İİK madde 150/1 kapsamında icra emri gönderilebileceğine hükmetmiştir.

İpotekli taşınmaz malikine yapılacak olan bildirim de mutlaka noter kanalı ile mi yapılmalıdır? Bu konu doktrinde tartışılmış ve Yargıtay kararlarına da konu olmuştur. Doktrinde yer alan ve tarafımızca da iştirak edilen görüş³⁹⁰, ipotek malikine yapılacak olan bildirimin niteliği itibarıyla kredi borçlusuna yapılan bildirimden farklı olduğunu söylemektedir. Kredi borçlusuna yapılan bildirim ile kredi sözleşmesinin feshedildiği, alacağın muaccel kılındığı hususları iletilmekte ve ödeme için borçluya süre verilerek temerrüde düşürülmektedir. Daha önce belirttiğimiz üzere, İİK madde 150/1 kapsamında ilamlı takip yapılabilmesi için ipotek malikine hesap özeti, noter

³⁸⁷ Tercan, a.g.e., ss. 97.

³⁸⁸ Kuru, El Kitabı, ss. 1014-1015; Çetiner, a.g.e., ss. 309; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 457-458; Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 107; Yavuz Selim Şener, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Genişletilmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, ss. 233-234.

³⁸⁹ Yargıtay 12. HD., 26.10.2010 tarih, E. 2010/1165, K. 2010/24982: "İİK'nun 150/1 maddesine göre, hesap özeti, noter marifeti ile borçluya gönderildiğine dair noterden tasdikli bir örneği icra müdürlüğüne ibraz edildiği takdirde borçluya icra emri tebliğ edilir." (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi).

³⁹⁰ Evrim Erişir, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Takip Şartı Olarak Malike Muacceliyet İhbarında Bulunulması (TMK M.887), MİHDER, Cilt:17, Sayı:48, 2021/1, ss. 94-95 (Muacceliyet İhbarı); Çetiner, a.g.e., ss. 308; Tercan, a.g.e., ss. 97.

kanalı ile gönderilmesine yönelik bir zorunluluk bulunmamaktadır, dolayısıyla malike herhangi bir şekilde yapılacak muacceliyet ihbarı ile TMK madde 887 deki koşul sağlanmış olacaktır³⁹¹. Zira TMK madde 887’de yapılacak bildirimin geçerliliğine ilişkin bir şekil şartı öngörülmemiştir. Dolayısıyla borçlu ile ipotek veren malike yapılacak olan ihbarın hukuki niteliği farklıdır. Önemli olan husus muacceliyet ihbarının ipotek veren malike yapıldığının ispatıdır. Bu nedenle, muacceliyet ihbarının yapıldığının ispatı amacıyla, taahhütlü mektup, kayıtlı elektronik posta ya da noter kanalı ile gönderilmesi uygun olacaktır³⁹². Ancak, son dönemdeki yargı kararları bunun aksi yönündedir³⁹³³⁹⁴. Anılan kararlarda, ipotek veren üçüncü kişiye de icra emri gönderilebilmesi için tebligatın noter kanalı ile yapılması gerekliliğinden bahsedilmektedir.

5.4.1.4. Noter Aracılığı ile Gönderilen Belgenin Tebliği

Noter kanalı ile borçlu ve bulunması halinde ipotek veren malike gönderilen ihtarname ve hesap özetinin tebliğine ilişkin belgenin de takip dosyasına sunulması gerekmektedir. Borçlunun adresini değiştirmiş olması durumunda, eğer bu değişiklik noter kanalı ile alacaklıya bildirilmemişse, o takdirde ihtarnamenin eski adrese ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır. Bu düzenleme, İİK madde 150/1 hükmünde atıf yapılan İİK

³⁹¹ Yılmaz, Şerh, ss. 830.

³⁹² Erişir, Muacceliyet İhbarı., ss. 97.

³⁹³ Yargıtay 12. HD. 17.2.2015 tarih, E. 2015/33, K. 2015/2997: “ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip yapılabilmesi için Türk Medeni Kanunu’nun 887. maddesi uyarınca, alacağın kendisinden istenilmesi yani muacceliyet ihtarının gönderilmesi gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, söz konusu düzenleme gereğince, ipotekli taşınmaz maliki üçüncü şahsa ihbar yapılmadıkça, onun yönünden borç muaccel olmayacağından hakkında icra takibi başlatılamaz. İİK’nun 150/1. maddesinin son cümlesi uyarınca “Hesap özetinin, tazmin talebinin veya ihtarın ipotekli taşınmaz malikine tebliğ edilmesi veya tebliğ edilmiş sayılması, Türk Medeni Kanunu’nun 887. maddesinde öngörülen ödeme istemi yerine geçer.”Somut olayda, şikayetçi M. A., ipotek veren üçüncü kişi olup; noter marifeti ile çıkarılan 02.12.2009 tarihli hesap kat ihtarının, ipotek veren üçüncü kişiye tebliğ edildiği dosya kapsamı ile sabittir. Hal böyle olunca ipotek veren üçüncü kişiye tebliğ edilen hesap kat ihtarnamesinin, TMK’nun 887. maddesi anlamında ihbar (muacceliyet ihtarı) yerine geçtiğinin kabulü gerekeceği açıktır. Bu durumda, şikayetçiye icra emri gönderilmesinde yasaya aykırı bir yön bulunmamaktadır.”(TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

³⁹⁴ Yargıtay 12. HD. 27.09.2021 Tarih, E: 3583, K: 7987 “Anılan madde hükmü gereğince, ipotekli taşınmaz maliklerine icra emri gönderilebilmesi için, alacaklı tarafından, kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adreslerine, noter aracılığı ile hesap kat ihtarının gönderilmesi gerekir. Bu husus kamu düzeninden ve ilamlı takip yapma şartı olup, İİK’nun 16/2. maddesi gereğince süresiz şikayete tâbidir ve mahkemece re’sen nazara alınmalıdır. Yukarıda anılan yasal düzenlemelere göre, İİK’nun 150/1 maddesi kapsamında ipotekli takip yapılabilmesi ve icra emri gönderilebilmesi için, asıl borçlu ve ipotek veren taşınmaz malikleri 3. kişilere, ihtarnameye ilişkin tebligatın İİK’nun 68/b koşullarında yapılmış sayılması gerekir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:10.11.2022)

madde 68/b maddesinde yer almaktadır³⁹⁵. Yargıtay, borçluya gönderilen ihtarnamenin “*muhatap tanınmıyor iade*” şerhi ile iade edildiği bir olayda, ihtarnamenin tebliğe çıkartıldığı adresin, borçlunun takip dayanağı ipotek belgesinde yazılı adresi olduğu ve dosya kapsamında borçlu tarafından, adres değişikliğine ilişkin bir bildirimde bulunulduğu ileri sürülmediğinden bahisle, ihtarnamenin sözleşme ve resmi senette yazılı adrese ulaştığı tarihin hesap özeti tebliğ tarihi olarak kabulü gerekeceği yönünde karar oluşturmuştur³⁹⁶.

Bilindiği üzere noterler tarafından yapılacak olan tebligat memur vasıtasıyla ya da PTT aracılığı ile yapılmaktadır. Noter tarafından gönderilecek olan tebligat PTT kanalı ile gönderilecekse muhatapın elektronik tebligat zorunluluğuna tabi olup olmadığına bakılması gerekmektedir. Tebligat Kanunu madde 7/a f.1 de sayılan gerçek ve tüzel kişilere elektronik yolla tebligat yapılması zorunludur. Bununla birlikte, Tebligat Kanunu kapsamında elektronik zorunluluğu bulunmayan tarafa da talep etmesi halinde tebligat elektronik yolla tebligat yapılabilir³⁹⁷.

Sonuç itibarıyla banka, kredi borçlusuna hesap özeti, tazmin talebi ya da ödeme ihtarını (hesap kat ihtar) noter kanalı ile gönderecek ve bu gönderilen belgenin borçluya tebliğ edildiğine dair noter tasdikli örneği takip talebine ekleyecektir. Yine ipotek malikinin üçüncü kişi olması durumunda aynı bildirim yine noter kanalı ile kendisine yapılacaktır³⁹⁸.

³⁹⁵ Kuru, El Kitabı, ss. 1015; Çetiner, a.g.e., ss. 309-312; Şener, a.g.e., ss. 233-234; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 310-311.

³⁹⁶ Yargıtay 12. HD. 27.05.2021 tarih, E. 2021/929, K. 2021/5592: “*Anılan madde hükmü gereğince, ipotekli taşınmaz maliki borçlu icra emri gönderilebilmesi için, alacaklı tarafından, kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adresine, noter aracılığı ile hesap kat ihtarının gönderilmesi gerekir. Somut olayda, takibe dayanak yapılan Beyoğlu 21. Noterliği’nin ihtarnamesinin borçlu ...’ın “....” adresine tebliğe çıkartıldığı ve “muhatap tanınmıyor iade” şerhi ile iade edildiği, ihtarnamenin tebliğe çıkartıldığı adresin, borçlunun takip dayanağı ipotek belgesinde yazılı adresi olduğu ve borçlu tarafından adres değişikliği konusunda bir bildirimde bulunulduğu ileri sürülmediğine göre ihtarnamenin ipotek senedinde yazılı adrese ulaştığı 15.02.2014 tarihinin hesap özeti tebliğ tarihi olarak kabulü gerekir. Bu durumda usulüne uygun muacceliyet ihtarının tebliğ edildiği anlaşılmakla ilk derece mahkemesinin şikayetin reddine ilişkin kararı yerinde olup Bölge Adliye Mahkemesince borçlunun istinaf isteminin esastan reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.*” (www.app.e-uyar.com, E.T.:8.11.2022)

³⁹⁷ Erişir, Muacceliyet İhbarı., ss. 100.

³⁹⁸ Kuru, El Kitabı, ss. 1015; Uyar, İcra İflas, C.III, ss. 2862; Çetiner, a.g.e., ss. 310-311; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 313.

Krediyi kullanan taraf kredi sözleşmesindeki adresini değiştirdiği takdirde bu değişikliği noter kanalı ile kredi veren bankaya bildirmek durumundadır. Kredi borçlusu söz konusu adres değişikliğini noter kanalı ile kredi veren bankaya bildirmezse o takdirde kredi sözleşmesinde yer alan eski adrese tebligatın ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılacaktır. Tebligatın eski adrese ulaşması ile alacak muaccel hale gelecek, kredi borçlusunun itiraz süresi de bu tarihten itibaren başlayacaktır³⁹⁹.

Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, hesap özeti, hesap kat ihtarı ya da tazmin talebini içeren ihtarnamelerin borçlu ve bulunması halinde ipotekli taşınmaz malikine mutlaka tebliğ edilmesi gerektiğini, aksi durumda icra emri gönderilemeyeceğini hüküm altına almıřtır⁴⁰⁰.

5.4.2. TMK Madde 887 Zorunluluğunu Karşılamak İçin İpotekli Taşınmaz Maliki Üçüncü Kişiye Gönderilen Hesap Kat İhtarlarında İİK Madde 148/a Hükümünün Uygulanabilirliği

İİK madde 148/a hükmü, "*İpotek sözleşmesinin tarafları veya ipotekli taşınmazı daha sonra satın alanlar ya da bunların halefleri, tapu sicili müdürlüğüne yurt içinde bir tebligat adresi bildirmek zorundadırlar. Aksi takdirde ilgililerin tescil talebi, tapu sicili müdürlüğünce reddolunur. Adresin değiştirilmesi tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğurur. Yeni adresin bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarih tebellüğ tarihi sayılır.*" şeklindedir. Bu hükmün

³⁹⁹ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 315.

⁴⁰⁰ Yargıtay 12. HD. 3.12.2015 tarih, E. 2015/24792, K. 2015/30399: "Somut olayda, şikayetçi borçlunun, asıl borçlu olduğu kredi sözleşmelerinden kaynaklanan borcuna ilişkin Beyoğlu 4. Noterliği'nin ... tarih, ... yevmiye nolu hesap kat ihtarı tebliğ işleminin; "tebliğ evrakı işyerinde daimi işçisi N.K. imzasına tebliğ edildi. 9.10.2012" şerhiyle yapıldığı görölmekte olup, borçlu şirketi temsile yetkili kişinin adreste bulunup bulunmadığı tespit ve tevsik edilmeksizin Tebligat Kanunu'nun 12 ve 13. maddelerine aykırı olarak yapılan tebliğ işlemi usulüne uygun değildir. O halde mahkemece, İİK'nun 150/ı maddesi gereğince icra emri gönderilmesi koşulları oluşmadığından, bu yöne ilişkin şikayetin kabulü ile şikayetçi borçlu hakkındaki icra emrinin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, kararın bu nedenle bozulması gerekirken, Dairemizce onandığı anlaşılmakla, borçlunun karar düzeltme isteminin kısmen kabulü gerekmiştir."; Yargıtay 8. HD., 13.2.2014 tarih, E. 2013/14680, K. 2014/2249: "Somut olayda, takip konusu alacağın, bankaca kullandırılan kredinin teminatı olmak üzere verilen üst sınır ipoteklerinden kaynaklandığı, asıl borçluya kredi sözleşmesine ilişkin hesap kat ihtarnamesi ve hesap özeti tebligatı yapılması istenen adresin, kredi sözleşmesinde yer alan adresten farklı olduğu görölmektedir. Bu durumda gönderilen ihtarların maddede belirlenen niteliği taşımadığı ve dayanak yapılan limit ipoteği nedeniyle 150/ı maddesindeki koşullar oluşmadığından, borçlu ve ipotek veren 3. kişiye İİK'nun 149. maddesine göre örnek 6 icra emri gönderilemez. O halde Mahkemece, icra emrinin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsizdir."(TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

uygulanması ile ilgili olarak temelde iki soruya yanıt bulunması gerekmektedir. Birincisi, söz konusu hüküm TK hükümlerine göre özel hüküm mahiyetinde olup, hem icra dairelerinde yapılacak tebligatlarda hem de icra takibi başlamadan noterlerce yapılacak tebligatlarda uygulanabilir mi sorusudur. İkinci soru ise tebligatın yapılamaması üzerine ipotek senedindeki adrese tebligatın yapıldığı mı varsayılacak yoksa TK madde 10/2 uyarınca malikin adres kayıt sisteminde kayıtlı adresinin bulunup bulunmadığına bakılarak, bulunmaması halinde ilan tebligat yoluna başvurmak mümkün müdür? Eğer tebligatın yapıldığı varsayımı benimsenirse, TK madde 35 hükmünde öngörülen koşullara bakılmaksızın eski adrese tebligat yapılmış sayılacak ve böylece kanunun tebliğe bağladığı hukuki sonuçlar, eski adrese tebliğ tarihinde meydana gelecektir.

İlk soruya olumlu yanıt verilerek İİK madde 148/a hükmünün icra takibi başlamadan yapılan tebligatlarda da uygulama alanı bulabileceği kabul edilirse, ilk yoruma göre noterin eski adrese tebliğe çıkardığı muacceliyet ihbarı tebliğ edildiğinde tebligat yapılmış sayılacaktır. İkinci yoruma göre ise noter kaza mercii olmayıp TK madde 35'e göre tebligat yapamaz. Dolayısıyla Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olanlar için TK madde 10/2 hükmü uygulanarak malikin adres kayıt sisteminde adresinin bulunup bulunmadığına bakılacak, varsa ikinci kez bu adrese tebligat yapılacak, yoksa ilan tebligat yoluna başvurulacaktır. Noterlerin de hem TK madde 10/2 uyarınca MERNİS adresine, hem de ilan tebligat yapabilmeleri mümkündür. 4949 sayılı Kanun ile 2003 yılında İİK'na eklenen 148/a hükmünün hükümet gerekçesinde, 7201 sayılı TK 35 inci madde hükmüne göre tebligat yapılmasını sağlamak suretiyle takiplerin sürüncemede kalmasının önüne geçilmesinin amaçlandığı ifade edilmektedir. İİK madde 148/a hükmünün ikinci fıkrası ile TK madde 21/f.2'ye nazaran adres değişikliği bildiriminin Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yapılması ve adresin yurt içinde olması zorunluluğu dışında bir yenilik getirmemiş olup, anılan madde hükmünün tekrarı mahiyetinde bir hükümdür. Hükümet gerekçesindeki irade kapsamında 148/a hükmünün ikinci fıkrasının tebligatın eski adrese yapıldığı varsayımını getirdiği, böylece takipten önce o tarihte tebligatın iadesi üzerine ilan tebligat dışında başka bir yol bulunmayan noterlerce yapılması istenen tebligatlara işlerlik kazandırılmak istendiği şeklinde yorumlanabilir. Bu yoruma, tebligatın yapıldığı varsayımı, MERNİS adresine tebligat yapılması gerekliliğini ortadan

kaldırmakta ve maliki bu adrese tebligat yapılması olanağından mahrum bırakmaktadır, şeklinde karşı çıkılabilir. Bu yoruma karşı ileri sürülebilecek bir başka itiraz ise söz konusu hükmün icra takiplerinden önce yapılacak tebligatlar açısından uygulama kabiliyeti olan ve özellikle noterlerce çıkarılacak tebligatlarda da uygulanabilecek genel bir tebligat hukuku normu olmadığı itirazıdır. Bu itirazı İİK madde 148/a hükmünün rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlığında yer alması desteklemektedir. Nitekim hükmün hükümet gerekçesinde "*takiplerin sürüncemede kalmasının önlenmesi*" ifadesinin kullanılmasından, bu hükmün yalnız icra organlarınca yapılacak tebligatlara yönelik sevk edildiği sonucuna ulaşılabilecektir. Yine hükümet gerekçesinde yapılan TK madde 35 atfı, noterlerin ipotek senedindeki eski adrese TK madde 35'e göre tebligat yapma yetkisi bulunmadığı için İİK m.148/a'nın takipten önce yapılacak tebligatlarda uygulama yolunun zaten kapalı olduğu sonucuna ulaşılabilir. Söz konusu hükmün takipten önce uygulanamaması halinde, muacceliyet ihbarının malike tebliği genel tebligat mevzuatına tabi olacaktır. Buna göre ipotek senedindeki adres TK madde 10/1 anlamında bilinen son adres olarak kabul edilerek bu adrese tebligat çıkarılması gerekir. Bu adres tebligata elverişli değilse, aynı hükmün ikinci fıkrası uyarınca MERNİS adresi bilinen son adres olarak kabul edilir ve tebligat buraya yapılır. Sonuç olarak, İİK madde 148/a hükmünün ipotek veren malik açısından özellikle takip öncesi muacceliyet ihbarında uygulanma alanı bulunmadığı söylenebilir. Ancak, ipotek veren üçüncü kişi açısından TMK 887 uyarınca muacceliyet ihbarının da noter kanalı ile yapılması gerektiği yönündeki yargı kararları dikkate alındığında anılan hükmün ipotek veren malik açısında da uygulanabilirliğinin sağlanması, çok fazla sayıda takipte icra emrinin iptaline karar verilerek konunun çözümsüzlüğe mahkûm edilmesinin önüne geçecektir.

5.4.3. İİK Madde 150/1 Kapsamında Kredi Borçlusunun İtiraz ve Şikâyeti

İİK 150/1 hükmü uyarınca, krediyi kullanan taraf alacaklı tarafından kendisine noter kanalı ile gönderilmiş olan hesap özeti, tazmin talebi ya da ödeme ihtarına karşı, ihtarnamenin kendisine tebliği veya İİK madde 68/b gereğince tebliğ edilmiş sayıldığı tarihten itibaren sekiz gün içinde noter kanalı itiraz ettiğini ispat ederek icra emrine

karşı şikâyet yoluna başvurabilir⁴⁰¹. Süresi içerisinde itiraz edilmeyen ihtarda belirtilen borç miktarı kesinleşir ve icra mahkemesine bu hususa ilişkin olarak şikâyetle bulunulamaz⁴⁰². Sonuç olarak, 8 günlük süre içerisinde kendisine noter kanalı ile gönderilen hesap özeti, hesap kat ihtarı ya da tazmin talebine itiraz etmeyen borçlunun şikâyet hakkı ortadan kalkmış olacak, iddiasını ancak icranın geri bırakılması veya menfi tespit davası açarak ispatlamaya çalışacaktır⁴⁰³. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, alacaklı tarafça noter kanalı ile borçluya gönderilen ihtarnameye itiraz edilmemesi halinde, İİK madde 150/1 maddesi gereğince hesap kat ihtarnamesindeki miktarın kesinleşmiş olduğunu, alacak miktarına yönelik iddiaların artık icra mahkemesinde ileri sürülmesi mümkün olamayacağını ifade etmiştir. Devamla, ancak İİK madde 149/a maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken aynı kanunun 33/1-2. maddesine göre itfa veya imhal sebebiyle icranın geri bırakılmasının talep edilebileceğini, temerrüt tarihi, akdi ve temerrüt faiz oranlarına yönelik itirazlarını ileri sürebileceğini belirtmiştir⁴⁰⁴.

Borçlunun, kredi verenin noter kanalı ile kendisine gönderdiği hesap özetine, hesap kat ihtarı ya da tazmin talebine itiraz etme hakkı bulunmaktadır. Borçlu, ihtarın kendisine tebliği ya da tebliğ edilmiş sayılmasından itibaren 8 gün içerisinde hesap özetine, hesap kat ihtarına veya tazmin talebine yine noter aracılığı ile itiraz ederse İİK madde 150/1 uyarınca şikâyet yoluna başvurabilir. Buradaki sekiz günlük süre

⁴⁰¹ Kuru, El Kitabı, ss. 1015-1016; Şener, a.g.e., ss. 238; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 315; Budak, a.g.e., ss. 171-172.

⁴⁰² Yargıtay 12. HD. 2.3.2006 tarih, E. 2006/312, K. 2006/4060: “Bu kurallara göre, somut olayın incelenmesinde; hesap özeti tebliğ olunan borçlulara icra emri çıkarılmasında yasaya uymayan bir yön yoktur. Diğer yandan, borçlulara çıkarılan 17.02.2005 tarihli ihtarnamenin, 23.02.2005 tarihinde tebliğ edildiği borçlu Ü. AŞ'nin, 04.03.2005 tarihli cevabi ihtarında belirtilmektedir. Bu durumda İİK'nun 150/1 maddesinde belirtilen, yasal 8 günlük itiraz süresi de 03.03.2005 tarihinde dolmuş olduğundan kesinleşen hesap özetiindeki borcun miktarı hususunda borçlunun şikâyet hakkı da bulunmamaktadır.” Aynı yönde 12. HD. 15.02.2021 Tarih, E. 2020/5822, K. 2021/1518 (www.legalbank.net, E.T.: 11.11.2022)

⁴⁰³ Kuru, El Kitabı, ss. 1017; Muşul, Rehin, ss. 273-274; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 320.

⁴⁰⁴ Yargıtay 12. HD. 16.02.2021 tarih, E. 2020/6046, K. 2021/1626: “Bir başka deyişle itiraz edilmemesi halinde İİK'nun 150/1 maddesi gereğince hesap kat ihtarnamesindeki miktar kesinleşmiş olmakla, alacak miktarına yönelik iddiaların artık icra mahkemesinde ileri sürülmesi mümkün değildir. Ancak; İİK'nun 149/a maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken aynı kanunun 33/1-2. maddesine göre itfa veya imhal sebebiyle icranın geri bırakılması talep edilebileceği gibi, takipte istenilen miktarın ihtarnameye uygun olmadığı ve itiraz edilmeksizin kesinleşen hesap kat ihtarnamesinin düzenlendiği tarihten, borçlunun temerrüde düştüğü tarihe kadar işleyen akdi faiz ile bu tarihten takip tarihine kadar işleyen temerrüt faiz miktarı ve yine işleyecek faiz oranı şikâyet konusu yapılabilir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.: 8.11.2022); Aynı yönde Yargıtay 12. HD., 5.10.2015 tarih, E. 2015/18520, K. 2015/23003 (TİBAŞ HİYTİB Karar arşivi)

ihwarnamenin borçluya tebliğ edildiği ya da İİK madde 68/b kapsamında tebliğ edilmiş sayıldığı günün ertesinden başlar⁴⁰⁵. Borçlunun, kendisine tebliğ edilen hesap özeti ya da hesap kat ihtarı veyahut tazmin talebine karşı yapacağı itirazının süresinde sayılabilmesi için, sekiz günlük sürede itirazın alacaklıya ulaşması mı, yoksa itirazın notere sunulmuş olması mı gerekmektedir? Bu konu doktrinde tartışmalı bir durumdadır. *Reisoğlu*, genel hukuk kuralları kapsamında bir irade açıklamasının hüküm doğurabilmesi için muhatabına ulaşmasının gerektiği hususundan hareketle, borçlunun itirazının hüküm doğurabilmesi için İİK madde 150/1 da belirlenmiş olan sekiz günlük süre içerisinde alacaklıya ulaşması gerektiğini söylemektedir⁴⁰⁶. Aksi görüşte olanlar⁴⁰⁷ ise, borçlu itirazının belirlenmiş olan sekiz günlük süre içerisinde notere tevdi edilmesinin yeterli olduğunu söylemektedirler. Kanaatimizce borçlu itirazının sekiz günlük süre içerisinde notere tevdi edilmesi yeterli olup, ayrıca anılan süre zarfında alacaklıya ulaşmasına gerek bulunmamaktadır. Kaldı ki, İcra ve İflas sisteminde yer alan ve borçlu itirazını düzenleyen hükümlere bakıldığında, borçlu itirazının ilgili makama ibraz edilmesi yeterli görülmüş, hiçbirinin alacaklıya ulaşması aranmamıştır⁴⁰⁸. Nitekim Yargıtay'da verdiği kararlarda, borçlu itirazının bu sekiz günlük süre içerisinde notere tevdi edilmesini yeterli görmüştür⁴⁰⁹.

Alacaklı tarafından noter aracılığı ile kendisine tebliğ edilen hesap özeti, hesap kat ihtarı ya da tazmin talebine karşı sekiz günlük süre içerisinde noter kanalı ile itirazda bulunan borçlu, icra emrinin tebliğinden itibaren 7 günlük süre içerisinde icra emrine karşı şikâyetle bulunabilir. Hesap özeti, hesap kat ihtarı veya tazmin talebine borçlu tarafından süresi içerisinde itiraz edilmiş olması, İİK madde 150/1 kapsamında belirtilen şartların yerine getirilmiş olması kaydıyla icra emri gönderilmesini

⁴⁰⁵ Üstündağ, a.g.e., ss. 322-323; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 540-541; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 341; Deynekli, a.g.e., ss. 184-185.

⁴⁰⁶ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 316.

⁴⁰⁷ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 317; Tercan, a.g.e., ss. 101, Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 1268; Budak, a.g.e., ss. 172.

⁴⁰⁸ Tunç Yücel, a.g.e., ss. 317.

⁴⁰⁹ Yargıtay 12. HD., 18.02.2021 tarih, E. 2020/5881, K. 2021/1750: “Somut olayda, şikayetçi borçluya... 9.Noterliğinin 20.04.2016 tarihli..... yevmiye sayılı ihtarnamelerinin tebliğ edildiği, ihtarnamelere borçlunun yasal sekiz günlük süre içerisinde... 5. Noterliğinin 26.04.2016 tarihli.... yevmiye numaralı ihtarnameleri ile itiraz ettiği anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemece borçlunun ihtarnameye itirazının İİK'nun 150/1 maddesinin göndermesiyle aynı Kanunun 68/b maddesi çerçevesinde bilirkişi incelemesi yapılarak değerlendirilmesi ve bu şekilde sonuca gidilmesi gerekir. ”(www.app.e-uyar.com, E.T.: 12.11.2022)

engellemez. Sırf borçlu itirazının mevcudiyeti, borçlu hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılmasına engel teşkil etmez. Borçlunun bu itirazının sonucu, alacaklının kendisi hakkında İİK madde 150/ı uyarınca başlatacağı takibe karşı şikâyet hakkı sağlamasıdır⁴¹⁰. Nitekim Yargıtay, hesap kat ihtarının noter aracılığıyla borçluya tebliğ edildiği bir durumda, alacaklının, ipotek limit ipoteği olsa dahi ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borçluya icra emri gönderebileceğini, borçlunun ihtara itiraz etmiş olmasının icra emri gönderilmesine engel teşkil etmeyeceği yönünde karar vermiştir⁴¹¹.

Borçlu tarafından İcra Mahkemesi nezdinde yapılan şikâyet üzerine takip durmaz. Ancak, borçluca talep edilmesi halinde Mahkemece takibin durdurulmasına karar verilebilir⁴¹². Kredi borçlusunca icra emrine şikâyet yoluyla muhalefet edilmesi halinde icra mahkemesi bir inceleme yaparak şikâyetin kabul veya reddi yönünde bir karar verecektir. İcra mahkemesinin bu çerçevede öncelikle inceleyeceği hususlar,

- Takip konusu yapılmış olan ipoteğin üst sınır ipoteği olup olmadığını, (zira alacağı temin eden bir üst sınır ipoteği yoksa alacaklı kredi verenin bu madde uyarınca takip hakkı bulunmamaktadır),
- Alacaklı tarafından, borçluya -noter vasıtasıyla- hesap özeti, tazmin talebi ve borç ödeme ihtarının tebliğ edilmesi veya İİK madde 68/b uyarınca tebliğ edilmiş sayılması şartının yerine getirilip getirilmediğini,
- Yukarıdaki iki şartın bir arada gerçekleştiğinin tespiti halinde kredi

⁴¹⁰ Tercan, a.g.e., ss. 101-102; Deynekli, a.g.e., ss. 185-186; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 319.

⁴¹¹ Yargıtay 12. HD., 27.3.2012 tarih, E. 2011/25225, K. 2012/9634: "İİK'nun 150/ı maddesinde; 'Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayrinakdi bir krediyi kullandıran tarafın ibraz ettiği ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmese dahi, krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafa ait cari hesabın kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin hesap özetini veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebini veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarı noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa, kredi sözleşmesinde yazılı veya ipotek akit tablosunda belirtilen adrese göndermek suretiyle tebliğ edildiğini veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse, icra müdürü 149. madde uyarınca işlem yapar. Şu kadar ki krediyi kullanan tarafın hesap özetine ve borcun ödenmesine ilişkin ihtara yada gayrinakdi kredi nedeniyle tazmin talebini, kendisine tebliğ edildiği veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığı tarihten itibaren sekiz gün içinde noter aracılığıyla itiraz etmiş olduğunu ispat etmek suretiyle tetkik merciine şikayette bulunmak hakkı saklıdır. Bu takdirde krediyi kullandıran taraf alacağını 68/b maddesi çerçevesinde diğer belgelerle ispatlayabiliyorsa, krediyi kullanan tarafın şikayeti reddedilir..." düzenlemesine yer verilmiştir. Bu nedenle hesap özetine itiraz edilmesi halinde, gönderilen icra emrinin iptaline karar verilemez. Ancak madde hükmü gereğince icra mahkemesince inceleme yapılarak oluşacak sonuca göre bir karar verilir." (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

⁴¹² Tercan, a.g.e., ss. 102.

borçlusunca hesap özeti veya tazmin talebine sekiz gün içinde noter aracılığıyla itiraz edilip edilmediğini,

- Krediyi kullanan tarafın, itirazını noterden tasdikli suretle ispatlaması halinde icra mahkemesi icra emrine karşı yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurulup başvurulmadığıdır.

Borçlu tarafından süresi içerisinde yapılan itiraz, sadece kendisine şikâyet hakkı vermekte, doğrudan kendisine gönderilen icra emrinin iptali sonucunu doğurmamaktadır. Bununla birlikte, icra mahkemesi, şikâyet yoluna başvurulması için ön şartların yerine getirilmiş olduğunu tespit ettiğinde, alacağın varlığı ve miktarı bakımından İİK madde 68/b çerçevesinde inceleme yapmak durumundadır. İİK madde 150/ı'da atıf yapılan *“68/b maddesi çerçevesinde diğer belgeler”* ile kastedilenin, 68/b maddesinin 3. fıkrasında yer alan *“kredi sözleşmesi”* ve *“krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar”* olması gerekmektedir⁴¹³. Ancak, Yargıtay verdiği kararlarda, inceleme yapılacak belgelere ilişkin herhangi bir sınırlama getirmeksizin banka kayıtları üzerinde bilirkşi marifeti ile inceleme yapmasını bu incelemenin sonucuna göre karar vermesini beklemektedir⁴¹⁴.

Krediyi kullandıran tarafın alacağını İİK madde 68/b anlamındaki belgelerle ispat etmesi halinde borçlunun şikâyeti reddedilir⁴¹⁵. Bununla birlikte, borçlunun takip konusu borcun ödendiği ya da ertelendiği yönünde iddiasının bulunması halinde mahkeme, alacaklının alacağını ispatı halinde dahi bu hususları araştırmak ve sonucuna göre karar vermek durumundadır⁴¹⁶. Yargıtay verdiği bir kararda, İİK madde 150/ı kapsamında ipotekli takiplerde, borçluya gönderilen hesap kat, hesap özeti ya da tazmine yönelik tebligatın İİK madde 68/b koşullarında yapılmış sayılması ve itiraz

⁴¹³ Budak, a.g.e., ss. 172-173.

⁴¹⁴ Yargıtay 12. HD., 22.6.2006 tarih, E. 2006/10407, K.2006/13512: *“Alacaklı bankanın gönderdiği «hesap özeti»ne süresi içinde borçlunun itiraz etmiş olması halinde, hemen «icra emrinin iptaline» karar verilemeyeceği, icra mahkemesinde, alacaklı bankanın, kredi hesabından borçluya ödediği paralar hakkında, borçluyu bağlayacak -dahili çek, kasa tahsil fişi vb. gibi- belgeleri sunması halinde bunların borçluya gönderilerek, bunlar ve banka kayıtları üzerinde İİK. 68b çerçevesinde bilirkşi incelemesi yaptırılması gerekeceği..”* (www.legalbank.net, E.T.: 09.08.2023)

⁴¹⁵ Üstündağ, a.g.e., ss. 322-323; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası; a.g.e., ss. 541; Yılmaz, Şerh, ss. 827; Budak, a.g.e., ss. 171-174; Tercan, a.g.e., ss. 104; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 459.

⁴¹⁶ Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2469; Deynekli, a.g.e., ss. 190.

edilmemiş olması halinde, ilamlı takip kesinleşmiş kabul edileceğinden, icra mahkemesi incelemesinin, ancak borcun sona erdiği veya ertelendiği iddiaları yönünden olabileceğini belirtmiştir⁴¹⁷. İİK madde 150/1'a göre yapılan şikâyet yargılamasının sonunda, şikâyetin kabulü veya reddi halinde icra inkâr tazminatı ödenmesine karar verilip verilmeyeceği kanunda belirtilmemiştir. İİK madde 150/1 uyarınca yapılacak takip bakımından, madde 149 ve madde 149/a'ya atıf yapılmış olması sebebiyle, icra inkâr tazminatına ilişkin hükümlerin uygulanması söz konusu değildir⁴¹⁸. Zira burada ilamlı takip yapılmaktadır. Yargıtay kararları da bu yöndedir⁴¹⁹.

İcra Mahkemesi tarafından verilen şikâyetin reddi veya kabulüne ilişkin kararların temyizi konusunda bir hüküm bulunmamakla beraber, icra mahkemesinin icranın geri bırakılmasına ilişkin kararlarının temyizi hususunda İİK madde 363 kapsamında kararın tefhim veya tebliğinden itibaren on gün içinde istinafi mümkündür. Ayrıca İİK madde 150/1'nın gönderme yaptığı madde 149'a göre, şikâyeti reddedilen borçlunun satışı durdurabilmesi için, takip konusu alacağın %15'i oranında teminat yatırması gerekmektedir⁴²⁰. Budak, icra mahkemesi tarafından şikâyetin reddine yönelik verilen kararın gerekçesine göre kararın istinaf edilmesinin satışı teminatsız durdurup durdurmayaacağı konusunda bir ayırım yapılması gerektiği görüşündedir. Budak'a göre, icra mahkemesi tarafından borçlunun şikâyetinin reddine yönelik gerekçe, hesap özeti, hesap kat ihtarnamesi ve tazmin talebine borçlu tarafında yasal süre içerisinde itiraz edilmemesinden kaynaklanıyorsa, satışın durması için %15 teminat yatırılması gerektiğini söylemektedir. Bununla birlikte mahkemece verilen

⁴¹⁷ Yargıtay 12. HD., 27.09.2018 tarih, E. 2017/6786, K. 2018/8809: “Kredi sözleşmeleri ve bunlarla ilgili süresinde itiraz edilmemiş hesap özetleri ile ihtarnameler ve krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar, İİK.nun 68/1. maddesinde belirtilen belgelerden sayılırlar. Borçlu, hesap özeti gerçeğe aykırılığını ancak borcu ödedikten sonra genel mahkemede açacağı bir dava ile ileri sürebilecektir. Aynı şekilde İİK.nun 150/1. maddesi kapsamında ipotekli takiplerde, tebligatın İİK.nun 68/b koşullarında yapılmış sayılması ve itiraz edilmemiş olması halinde, ilamlı takip kesinleşmiş kabul edileceğinden, icra mahkemesinin incelemesi, ancak borcun sona erdiği veya ertelendiği iddiaları yönünden olabilecek, borçlu yetkili mercilerce re'sen düzenlenmiş veya usulüne göre tasdik edilmiş yahut icra dairesinde, icra mahkemesinde ya da mahkeme önünde ikrar olunmuş senetle tevsik edebildiği takdirde borcundan kurtulabilecektir.” (www.app-uyar.com, E.T.: 11.11.2022)

⁴¹⁸ Budak, a.g.e., ss. 176-177; Deynekli, a.g.e., ss. 191.

⁴¹⁹ Yargıtay 12. HD. 14.6.2005 tarih, E. 9836, K. 12833: “...Kabule göre de, borçlu aleyhine başlatılan bu takip ilamlı bir takip olduğundan borçlunun itirazının reddedilmesi halinde, aleyhine icra inkar tazminatına hükmedileceğine ilişkin İİK'nun 150/1 göndermesi ile aynı kanunun 33 ve müteakip maddelerinde herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığından, borçlunun «icra inkar tazminatı» ile sorumlu tutulması da doğru görülmemiştir.” (www.app-uyar.com, E.T.: 11.11.2022)

⁴²⁰ Budak, a.g.e., ss. 176; Tercan, a.g.e., ss. 105; Deynekli, a.g.e., ss. 188.

şikâyetin reddine yönelik karar, bankanın alacağını İİK madde 68/b maddesindeki diğer belgelerle ispatlaması sonucunda verilmiş ise, o takdirde söz konusu kararın istinaf edilmesi halinde teminat gösterilmeden satışın durdurulması gerektiğini söylemektedir⁴²¹. İİK madde 150/1 hükmünün İİK madde 149'a atıf yapması nedeniyle ikili ayırımı öngören bu görüşe katılmamaktayız, İİK madde 149/a uyarınca borçlu tarafından alacağın %15 oranında teminat yatırılması kaydıyla satışın durdurulmasının uygun olduğu kanısındayız.

6. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA İLAMLI VE İLAMSIZ TAKİPLERDE ORTAK HÜKÜMLER

6.1. Kiracılara Bildirim Yapılması

İpoteğin paraya çevrilmesine konu taşınmazda kiracı bulunması halinde icra müdürü, alacaklının talebi ile İİK madde 150/b kapsamında takip kesinleşmeden kiracıları yapılan takipten haberdar eder ve takipten sonra işleyecek olan kiraların icra dairesine ödenmesini ister⁴²². Söz konusu düzenleme mehz İsviçre İİK ile paralellik göstermektedir. Ancak Mehaz Kanunun 152/f.2 maddesi uyarınca, ipotekli taşınmazda bulunan kiracılara bildirim yapılmasına yönelik olarak alacaklının talebine ihtiyaç yoktur. Bu hususa yönelik Kanunumuzdaki düzenleme ise farklıdır. Kanunumuzda kiracıların tespiti ve kiracılara bildirimde bulunulması alacaklının talebine bağlı tutulmuş, dolayısıyla icra memurunu ipotekli taşınmazın kiraya verilip verilmediği; verildiyse kiracıların kimler olduğunun tahkiki yükünden kurtarmıştır⁴²³.

TMK madde 863/f.1 uyarınca, söz konusu ipotek kapsamına, borçlu hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanılmasından, ipoteğin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri girmektedir⁴²⁴.

⁴²¹ Budak, a.g.e., ss. 176.

⁴²² Üstündağ, a.g.e., ss. 319; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 681; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 535; Muşul, İcra, ss. 607; Deynekli, a.g.e., ss. 114-115; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 192; Karşı, a.g.e., ss. 721.

⁴²³ Gürdoğan, Rehin, ss. 61; Üstündağ, a.g.e., ss. 319.; Deynekli, a.g.e., ss. 115.

⁴²⁴ Yılmaz, Şerh, a.g.e., ss. 807; Muşul, İcra, ss. 607.

Rehin hakkının kiracılara karşı ileri sürülebilmesi için takibe başlandığı hususunun kendilerine bildirilmiş olması gerekmektedir (TMK madde 863/f.2). Söz konusu bildirim (İİK madde 150/b) ile ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlandığından haberdar olan kiracı, kira bedellerini artık icra dairesine ödemek zorundadır. İİK madde 150/b de belirtilen muhtırayı tebliğ alan kiracı, söz konusu muhtıraya rağmen kira bedellerini icra dairesi dışında bir yere öderse, icra dairesine ikinci defa ödemek durumunda kalır⁴²⁵. Kiracı, kendisine tebliğ edilen 150/b muhtırasına rağmen kira bedellerini icra dairesine ödemezse bu defa İİK madde 150/b hükmü uyarınca hakkında, İİK madde 356 hükmü uygulanarak ödenmeyen kira bedelleri başkaca bir işlem yapılmaksızın mal ya da maaşına haciz uygulanmak suretiyle tahsil edilebilecektir⁴²⁶.

İcra dairesi tarafından kiracılara yapılan bu bildirimin etkisi her şekilde devam eder. Borçlunun mevcut takibe itiraz etmiş olması, takibin herhangi bir nedenle durmuş olması halinde de kiracı kira bedelleri icra dairesine devam edecektir. Kiracı tarafından kira bedelleri, itirazın kaldırılması ya da itirazın iptali davası süresince de icra dairesine ödenmeye devam edecektir. Bu şekilde uzun süren döneme ilişkin kira bedellerinin kiracı tarafından icra dairesine ödenmeye devam edilmesi özellikle ipotekli taşınmaz malikinin üçüncü kişi olması halinde katlanamaz bir durum meydana getirmektedir⁴²⁷. Bu olumsuz durumun hafifletilmesi ya da ortadan kaldırılmasına yönelik olarak İsviçre İİK'na (VZG'ye) 93. madde eklenmiş ve uygulama değiştirilmiştir. Bu uygulamaya göre; borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişi tarafından takibe itiraz edilmesi durumunda, icra dairesi tarafından alacaklıya itirazın kaldırılması veya itirazın iptali davası açması yönünde on günlük süre verilmektedir. Alacaklı bu on günlük süre içerisinde itirazın kaldırılması ya da itirazın iptali davası açmadığı takdirde icra dairesince kiracılara yapılan ihtar iptal edilmektedir⁴²⁸. Benzer bir uygulamanın İİK kapsamına alınmasının özellikle ipotek maliki üçüncü kişilerin mağduriyetinin giderilmesine yönelik olumlu bir adım olduğunu düşünmekteyiz.

⁴²⁵ Muşul, İcra, ss. 607-608; Deynekli, a.g.e., ss. 115-118; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 193.

⁴²⁶ Üstündağ, a.g.e., ss. 319; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 195.

⁴²⁷ Üstündağ, a.g.e., ss. 319-320; Tunç Yücel, ss. 194-195.

⁴²⁸ Üstündağ, a.g.e., ss. 320; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 195.

6.1.1. Bir Taşınmazda Birden Fazla Derecede İpotek Olması Durumunda Kira Bedellerinin Önceliği

TMK madde 873’de, “*Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer.*” düzenlemesine yer verilmiştir. Bu düzenleme gereğince, ipotek alacaklısı, ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlandıktan sonra kira bedelleri üzerinde hak iddia edebilecektir. Örneğin, ikinci derecedeki ipotek alacaklısı takibe geçmiş, birinci derecede ipotek alacaklısı henüz takibe geçmemiş ise, kira bedellerinden yararlanma olanağı ikinci derecede ipotek alacaklısına ait olacaktır. Ancak, sonradan birinci derecedeki ipotek alacaklısı da takibe geçerse, artık yeni kira bedelleri birinci derecedeki ipotek alacaklısına ödenmeye başlanmalıdır.

6.1.2. Kira Bedellerinin Yıllık Peşin Ödendiği İddiası

TMK madde 863/f.1 “*Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflâsının ilânından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer*” denilmektedir. Bu hüküm uyarınca, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sürecinin başlaması ile kiraya verilmiş bir ipotekli taşınmazın kira bedelleri ipoteğin kapsamına girip ipotekli alacaklının yararlanmasına ve alacağını elde etmesine tahsis edilecektir. Yine anılan hüküm uyarınca taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipten veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak ipoteğin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri gireceğinden dolayı ipotekli taşınmaz için paraya çevirme süreci başlamadan önce muaccel olmuş kira bedelleri üzerinde ipotekli alacaklının bir talep hakkı bulunmamaktadır. İpotek alacaklısının kira bedellerine hak kazanacağı an, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başlamasının kiracıya TMK madde 863/f.2 çerçevesinde bildirildiği an değildir. Kanun lafzında, kiracıya bildirim yapılmasından sonra işleyecek kira bedellerinin rehnin kapsamına gireceği değil, takibin başlamasından sonraki kira bedellerinin gireceği belirtilmiştir.

Rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başlaması anından itibaren kiraya veren malikin kira bedelleri üzerindeki tasarruf yetkisi de ipotek alacaklısı lehine son bulacaktır. İpotek takibinin başlamasından sonra ancak kiracıya yapılan bildirimden önce, kiracının kira bedellerini erkenden topluca ödemesi, aslen kira alacağı üzerinde tasarruf yetkisi olmayan malike ödeme yapılması anlamına gelmektedir. Henüz muaccel hale gelmemiş olan kira bedelleri üzerinde yapılan işlemler, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlayan ipotek alacaklısına karşı geçersizdir. (TMK madde 863/f.3) Dolayısıyla, kiracının henüz vadesi gelmemiş kira bedellerini de içerecek şekilde malike yaptığı ödemeler ya da malikin henüz muaccel hale gelmemiş kira alacaklarını önceden üçüncü kişiye temlik etmesi, icra takibinden sonraki döneme ilişkin kiralar bakımından ipotek alacaklısına karşı ileri sürülemez. Kira bedellerinin ne zaman muaccel hale geleceği ise sözleşmeye göre belirlenecektir.

6.2. Tapu Dairesine Bildirim Yapılması

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, takip talebini alan icra müdürü, takibin başladığını tapu dairesine bildirmek zorundadır. Tapu sicil müdürü, takibin başladığı hususunu ipotekli taşınmaz siciline şerh verir. Mevcut şerh sonrasında taşınmazı iktisap edenlere ödeme emri ya da icra emri tebliğ olunmaz (İİK madde 150/c)⁴²⁹. İpotekli taşınmazın kaydına işlenen bu şerh, taşınmaz malikin tasarruf yetkisini sınırlandırmamaktadır. Taşınmaz maliki, konulmuş olan bu şerhe rağmen taşınmaz üzerinde tasarruf işlemi yapabilecektir⁴³⁰. İİK madde 150/c kapsamında ipotekli taşınmazın tapu kaydına konulan bu şerh, takibin başlamasından sonra, taşınmazın üçüncü kişilere devri suretiyle paraya çevirme işlemlerinin geciktirilmesini önlemek amacına matuftur⁴³¹. O halde, takip başladıktan sonra tapu sicil müdürlüğüne İİK madde 150/c kapsamında şerh gönderilmemesi ya da gönderilmesine rağmen söz konusu şerhin ipotekli taşınmazın kaydına işlenmesinin tapu memurunca unutulması durumunda, taşınmazı satın alan yeni malike ödeme ya da icra emri gönderilmesi gerekecektir⁴³².

⁴²⁹ Üstündağ, a.g.e., ss. 318; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 334; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 535; Karslı, a.g.e., ss. 721; Deynekli, a.g.e., ss. 118; Tunç Yücel a.g.e., ss. 196.

⁴³⁰ Üstündağ, a.g.e., ss. 318; Tunç Yücel, a.g.e., ss. 196.

⁴³¹ Deynekli, a.g.e., ss. 118.

⁴³² Deynekli, a.g.e., ss. 119.

6.3. İcra Dairesince Yapılacak Diğer İşlemler

İİK madde 150/d uyarınca icra dairesi kendisine sunulan takip talebi ile birlikte satış hazırlıklarına başlar. Taşınmazın satışa esas kıymet takdirinin tespitine yönelik olarak tapu ve kadastro müdürlüklerinden tapu kaydı ve çapını, taşınmazın bağlı olduğu belediye başkanlığından imar durumunu celp eder. Tüm bu kayıtlar geldikten sonra takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.

İcra dairesi, İİK madde 150/g hükmüne istinaden ipotekli taşınmazın idare ve işletilmesine yönelik olarak gerekli tedbirleri alır. Kira bedellerinin icra dairesine ödenmesini emretmek, taşınmazı kiraya vermek, mahsullerin toplanmasını sağlamak, taşınmazın değer kaybını önleme adına sigorta ettirmek, ufak tefek tamiratlar gibi işlemleri yapar. Bu hüküm, özellikle fabrika niteliğindeki taşınmazlar üzerindeki ipoteğin paraya çevrilmesi takiplerinde sıkça kullanılmaktadır. Bu tür taşınmaz maliki olan kötü niyetli borçlular çoğu zaman, ipotek kapsamında olan teferruat niteliğindeki menkul malları (fabrikadaki makinalar gibi) kaçırmak suretiyle teminatın azaltılmasına neden olabilmektedirler. İşte bu tür teferruat niteliğindeki malların fabrika dışına çıkarılmasını önlemek adına icra dairesinden İİK madde 150/g kapsamında muhafaza tedbiri alması talep edilebilmektedir.

6.4. Takibe Konu Taşınmazın Satışı

Alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı/ilamsız takip talebinin icra müdürlüğüne sunulmasını müteakip, icra dairesi tarafından satışa hazırlık işlemlerine başlanılır. Satışa esas olmak üzere tapu dairesinden sicil kayıtları, belediyeden imar durumu ve kadastro müdürlüğünden taşınmazın çap kaydı talep edilir⁴³³. Alacaklı gerek ilamlı gerekse ilamsız takibe başlamasından sonra ipotekli taşınmazın satışa esas kıymet takdirinin yaptırılmasını talep edebilir, kıymet takdiri düzenlenmesi için takibin kesinleşmesine gerek yoktur⁴³⁴.

Her iki takip yolunda da takibin kesinleşmesini müteakip alacaklı takibe konu taşınmazın satışını talep edebilir. Takibin kesinleşmesi, ilamlı takipte, takibe konu borcun yedi (İİK madde 32) ve otuz günlük (İİK madde 149) süre içerisinde

⁴³³ Kuru, El Kitabı, ss. 1020.

⁴³⁴ Kuru, Aydın, a..e., ss. 340.

ödenmemiş olması halinde, ilamsız takipte ise yedi gün içerisinde ödeme emrine itiraz edilmemesi ya da itiraz edildiyse de bu itirazın kaldırılması/iptali ile gerçekleşir⁴³⁵. Öte yandan, itirazın kaldırılması talebi ile icra mahkemesine ya da itirazın iptali için mahkemeye başvurulmasından itibaren, icra mahkemesince itirazın kaldırılması veya mahkemece verilen itirazın iptali kararının kesinleşmesine kadar geçecek olan süre, bir yıllık satış isteme süresinin hesabına dâhil edilmez⁴³⁶. Bununla birlikte, alacaklı ile borçlunun, İİK madde 111/f.3⁴³⁷ kapsamında borcun tasfiyesine yönelik olarak icra dairesinde yapacakları taksitlendirme sözleşmesi/sözleşmelerinin devamı süresince de bir yıllık satış isteme süresi işlemez. Ancak, anılan türdeki sözleşme ya da sözleşmelerin süresinin on yılı aşması halinde süreler kaldığı yerden işlemeye devam eder⁴³⁸.

İİK madde 150/g uyarınca, takibe konu taşınmazın kıymet takdirinin düzenlenmesine yönelik İİK madde 87, taşınmazın idare ve işletilmesi hakkındaki İİK madde 92/f.3, mahsullerin toplanması ile ilgili İİK madde 93, taşınmazın satış şekline ilişkin olarak da İİK madde 112-137 hükümleri kıyasen burada uygulanır.

⁴³⁵ Üstündağ, a.g.e., ss. 326-327; Şener, a.g.e., ss. 248.

⁴³⁶ Üstündağ, a.g.e., 327; Kuru, El Kitabı, ss.1021-1022.

⁴³⁷ “Maddeyle, bazı hallerde şartlar değiştiği için alacaklı ile borçlu arasında zaman içinde birden fazla taksitle ödeme sözleşmesi yapılabildiği gözönüne alınarak, uygulamada ortaya çıkan duraksamaları gidermek ve borçların yeniden yapılandırılması suretiyle borçluların ekonomik sürece kazandırılmalarını kolaylaştırmak amacıyla, “sözleşmenin” kelimesi “sözleşme veya sözleşmelerin” olarak değiştirilmiş; bu sözleşme veya sözleşmelerin yürürlükte olduğu sürece satış talebi ve paraya çevir-meye ilişkin sürelerin işlemeyeceği hükme bağlanmıştır. Böylelikle borçlu ile alacaklının akdettiği taksitle ödeme sözleşmesi, ister 111 inci maddeye göre yapılmış olsun, ister alacaklının muvafakati ile akdedilmiş bulunsun, sözleşme süresince 106 ve 150/e maddelerindeki süreler işlemeyecektir. Ayrıca, kötü niyetli kişilerin ispatı güç muvazaalı hacizler veya icra takipleri çerçevesinde bu tür taksitle ödeme sözleşmeleri yaparak avantaj sağlamalarının önüne geçilmesi amacıyla anılan sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması halinde, aştığı tarihten itibaren sürelerin kaldığı yerden işlemeye başlaması öngörülmüştür.” (4949 sayılı Kanun Hükümet gerekçesi)

⁴³⁸ Yargıtay 12. HD. 14.11.2013 tarih, E. 29931, K. 35998: “İİK’nun 111. maddesinde; “Borçlu alacaklının satış talebinden evvel borcunu muntazam taksitlerle ödemeği taahhüt eder ve birinci taksiti de derhal verirse icra muamelesi durur. Şu kadar ki borçlunun کافی miktar malı haczedilmiş bulunması ve her taksitin borcun dörtte biri miktarından aşağı olmaması ve nihayet aydan aya verilmesi ve müddetin üç aydan fazla olmaması şarttır. Borçlu ile alacaklının borcun taksitlendirilmesi için icra dairesinde yapacakları sözleşme veya sözleşmelerin devamı süresince 106 ve 150/e maddelerindeki süreler işlemez. Ancak bu sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması halinde, aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar. Taksitlerden biri zamanında verilmezse icra muamelesi ve süreler kaldığı yerden devam eder” hükmü yer almaktadır. Somut olayda taraflar arasında düzenlenen 01.04.2011 tarihli sözleşme, İİK’nun 111. maddesindeki şartları taşımadığından takip ve satış işlemlerini durdurmaz. Kaldı ki borçlu anılan sözleşmedeki 5. taksite ilişkin senedin takibe konulduğunu da beyan etmiştir. Bu nedenlerle takibe ve satışa devam edilmesinde ve alacaklının ihaleye katılmasında yasaya uymayan bir yön yoktur.”(www.app.e-uyar.com, E.T.: 02.10.2022)

6.4.1. Satış Talebi

İİK madde 150/e, f.1 uyarınca alacaklı, ödeme ya da icra emrinin borçluya tebliğinden itibaren bir yıl içerisinde takibe konu ipotekli taşınmazın satışını isteyebilir. *Kuru*, borçlunun veya bulunması halinde ipotekli taşınmaz malikinin de satış talep edebileceği düşüncesindedir⁴³⁹. *Üstündağ* ise, alacaklı ile birlikte borçlunun da satış talebinde bulunabileceğini söylemektedir⁴⁴⁰. Geçerli bir satış talebinin mevcudiyeti, ipotekli taşınmazın satışının açıkça talep edilmesi ve kıymet takdiri ile satış masraflarının tamamının peşin olarak yatırılmış olmasına bağlıdır⁴⁴¹. Kıymet takdiri ve satış masraflarının dosyaya yatırılması satış talebinden sonra yapılmalıdır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, satış talep edilmeden önce yatırılan masrafin satış isteme süresini kesmeyeceği yönünde karar vermiştir⁴⁴². Süresi içerisinde geçerli bir satış talebinden bahsedilebilmesi için alacaklının satış talebinin icra müdürü tarafından kabul edilip edilmemesinin bir önemi yoktur. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, alacaklının yasal süresi içerisinde satış talep etmesi ve gerekli avansı yatırması yeterli olduğunu, icra memurunun şartları oluşmadığı gerekçesiyle talebi reddetmesi ve alacaklının bu karar hakkında şikâyet yoluna başvurmamasının durumu değiştirmeyeceğini ifade etmiştir⁴⁴³.

⁴³⁹ Kuru, El Kitabı, ss. 1020; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 340.

⁴⁴⁰ Üstündağ, a.g.e., ss. 326.

⁴⁴¹ Kuru, El kitabı, a.g.e., ss. 1020; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 340-341; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 541; Muşul, Rehin, ss. 314.

⁴⁴² Yargıtay 12. HD. 18.10.2018 tarih, E. 13179, K. 10133: “Somut olayda, icra emrinin borçluya 01.7.2009 tarihinde tebliğ edildiği, alacaklı tarafından icra müdürlüğüne 30.5.2011 tarihinde yapılan taleple sadece satış avansının depo edilmesinin istendiği, satış talebinde bulunulmadığı, bu tarihte dosyaya satış avansının depo edilmiş olduğu, 04.01.2013 tarihinde ise satış talep edildiği, buna göre, alacaklı tarafından icra emrinin tebliğ tarihinden itibaren iki yıl içinde satış talebinde bulunulmadığı görülmüştür. Mahkemece süresinde satış istendiği belirtilmiş ise de; satış talebinden önce masraf yatırılması, o tarihte satış talebinde bulunulduğu anlamına gelmez. O halde, mahkemece, iki yıllık sürede usule uygun satış istenmemesi nedeniyle takip düştüğünden ve takibin düştüğü tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olacağından ihalenin feshi isteminin kabulü gerekirken, yanlışlıklarla değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:19.11.2022)

⁴⁴³ Yargıtay 23. HD. 19.9.2013 tarih, E. 2019/4536, K. 2013/5532: “...Bu durumda; İİK'nın 106. maddesi uyarınca bir yıl içinde satış talebinde bulunana, 59. maddesi uyarınca masraflarını yatıran şikâyet olunan alacaklı, yasa ile kendisine yüklenen işlemleri yerine getirdiğinden, haczinin ayakta olduğunun kabulü gerekir. İcra memurunun satışın yapılamayacağını tespiti mahiyetinde olan ret kararının, satış isteme talebinin reddi anlamında yorumlanması, buna bağlı olarak ta buna karşı süreli şikâyet yoluna başvurulmadığı gerekçesiyle, haczin düştüğü sonucuna varılması, anılan yasal düzenlemelerle ve hakkaniyetle bağdaşmaz. Yerel mahkeme kararının en son paragrafından bir önceki paragrafında yer alan gerekçenin çıkartılması, yukarıda açıklanan gerekçelerin ilave edilmesi suretiyle onanması gerekirken, Dairemiz çoğunluğunca aksi yöndeki yazılı gerekçelerle bozulduğu anlaşıldığından, şikâyet olunan vekilinin karar düzeltme itirazının kabulü ile Dairemizin 05.11.2012 gün 4479 E, 6395 K sayılı

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı ya da ilamsız takip kapsamında birden fazla borçlu ile birlikte ipotek veren üçüncü şahsın bulunması halinde, bir yıllık satış isteme süresi, taraflardan hangisine geç tebliğ edilmişse o tarih dikkate alınarak hesaplanır⁴⁴⁴. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, girişilen takipte birden fazla borçlunun bulunduğu bir durumda satış isteme süresinin, en son tebligat yapılan borçluya yapılan tebligat tarihinden itibaren başlaması gerektiğini hüküm altına almıştır⁴⁴⁵.

Alacaklı tarafından bu bir yıllık süre içerisinde satış talep edilmez ya da satış talebi geri alınıp süresinde yenilenmezse takip düşer⁴⁴⁶. İİK’da düzenlenmiş olan diğer süreler gibi satış isteme süresi de hak düşürücüdür⁴⁴⁷. Hak düşürücü süreler, zamanaşımı sürelerinden farklı olarak kesilip yeniden işlemeye başlamamakta sadece durmaktadır. Paraya çevirme talebinde bulunma süresi, borçlunun menfaati göz önüne alınarak hak düşürücü süre olarak düzenlenmiştir. Satış istemenin azami süreye bağlanmasının getiriliş amacı, alacaklının rehinli malı paraya çevirme şeklinde tezahür edecek tasarruf yetkisini süreyle sınırlandırmak, alacaklıyı belirli bir süre içinde harekete geçmeye zorlamak, bu suretle cebri icranın borçlu üzerindeki etkisinin belirsiz bir süre devam etmesini engellemektir. Her ne kadar, satış talebinde bulunmakla satış isteme süresi dursa da, satış talebi geri alınınca, durma etkisi geriye doğru ortadan kalkar ve bu sebeple satış talebini geri alan alacaklı hiç satış talep etmemiş kabul edilir. O halde, satış talebi geri alındığında süre, satış talep edilen

bozma ilamının kaldırılarak, yerel mahkeme kararının bir kısım gerekçenin çıkartılması, bir kısım gerekçenin ilave edilmesi suretiyle onanmasına karar vermek gerekmiştir.”(TİBAŞ HİYTB karar arşivi)

⁴⁴⁴ Gürdoğan, Rehin, ss. 82; Gürdoğan, İpotek, ss. 25; Deynekli, a.g.e., ss. 195; Şener, a.g.e., ss. 250.

⁴⁴⁵ Yargıtay 12. HD. 16.10.2019 tarih, E. 12103, K. 15036: “Somut olayda, birden fazla taşınmaz için altı farklı borçluya karşı takibe girildiği, en son tebliğ edilen icra emrinin 14.03.2016 tarihli olduğu, bu tarihe göre de, alacaklının bir yıllık yasal süre geçmeden 30.06.2016 tarihinde satış talebinde bulunarak, 20.07.2016 tarihinde satış avansını yatırdığı anlaşılmıştır. Buna göre alacaklı, İİK’nun 150/e maddesi hükmüne uygun şekilde yasal bir yıllık sürede masrafını da yatırmak suretiyle satış talebinde bulunduğuna göre, şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile aksi yönde hüküm tesisi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:09.11.2022)

⁴⁴⁶ Üstündağ, a.g.e., ss. 327; Kuru, Aydın, a.g.e., ss. 341; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 541; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, a.g.e., ss. 467; Deynekli, a.g.e., ss. 196-197; Altınkaya, a.g.e., ss. 402.

⁴⁴⁷ Yılmaz, Şerh, ss. 612; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss.281; Muşul, İcra, ss. 165.

tarihten itibaren işlemeye devam eder ve icra/ödeme emri tebliğinden itibaren başlayan süre, geri alınan satış talebinden etkilenmemiş olur⁴⁴⁸.

Öte yandan, Yargıtay tarafından benzer bir olayda verilen başka kararda⁴⁴⁹, satış talebine kadar işleyen sürenin bakiyesinin satış talebinin geri alınmasından itibaren kullanılabileceği, yani sürenin satış talep tarihi ile talebin geri alındığı tarih arasındaki zaman kadar uzayacağı sonucuna varılmıştır. Bu karara katılmak mümkün değildir, zira söz konusu karar, yukarıda açıkladığımız, satışa ilişkin sürecin hızla sonuçlandırılmasına yönelik genel prensipler ile uyuşmamaktadır. Bu nedenle tarafımızca da iştirak edilen ve doktrinde⁴⁵⁰ de kabul gören görüşe göre alacaklı yanca satış talebinin geri alınması durumunda, satışın geri alındığı tarihten itibaren bulunması halinde bakiye satış isteme süresinin verilmesi yerine, satış isteme süresinin hiç satış talep edilmemiş gibi icra/ödeme emrinin tebliğinden itibaren hesaplanması yerinde olacaktır.

İhalenin feshine karar verilmesi ve alıcı çıkmaması nedeniyle satışın düşmesi hallerinde yeniden satış isteme süresinin nasıl hesaplanacağı hususu bir başka sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Her iki halde de satılan malın mülkiyeti borçluya geri

⁴⁴⁸ Yargıtay 12. HD. 21.02.2017 tarih, E. 2016/25313, K. 2230: “İcra emri tebliğ tarihi itibarıyla uygulanması gereken İİK'nun 150/e-1. maddesi hükmüne göre taşınmaz rehninin satışının, icra emrinin tebliğinden itibaren bir yıl içinde istenmesi gerekir. İİK'nun 150/e-2. maddesinde ise; anılan süre içinde satışın istenmemesi veya talep geri alınıp da bu süre içinde yenilenmemesi halinde takibin düşeceği hüküm altına alınmıştır. Anılan yasal düzenleme uyarınca; süresi içinde yapılmış olan satış talebi, alacaklı tarafından bir defa geri alınabilir. Bu durumda, satış talebini geri alan alacaklı ancak, icra emrinin tebliğ tarihinden itibaren kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış isteyebilir.” (www.legalbank.net, E.T.:15.10.2022)

⁴⁴⁹ Yargıtay 23. HD. 17.10.2019 tarih, E. 2016/4661, K.2019/4336: “Somut olayda, şikayet olunanın alacaklı olduğu icra dosyasında, bedeli paylaşma konu taşınmazlar üzerine 07.03.2014 tarihinde haciz konulmuş, yasal bir yıllık süre dolmadan 06.08.2014 tarihinde yani hacizden itibaren dört ay otuz gün sonra satış talep edilerek, aynı tarihte satış avansı yatırılmış, ancak 16.02.2015 tarihinde satış talebi geri alınmıştır. Bu durumda şikayet olunanın icra dosyasındaki haciz tarihi, satış için avansın yatırıldığı tarih yani satış talep tarihi, satış talebini geri aldığı tarih ve İİK'nun 110/1 maddesine ilişkin yukarıda belirtilen ilke dikkate alındığında, şikayet olunanın satış talebini geri aldığı 16.02.2015 tarihinden itibaren yedi ay bir günlük bakiye satış isteme süresi içerisinde tekrar satış talebinde bulunması gerektiği, fakat anılan bakiye süre içerisinde satış talebinde bulunulmadığı görülmüştür. Bu durumda mahkemece, şikayet olunanın alacaklı olduğu icra dosyasında, bakiye satış isteme süresi içerisinde satış talebinde bulunulmamasından ve bedeli paylaşma konu taşınmazların bir başka icra dosyasından bakiye satış isteme süresinden sonra 14.12.2015 tarihinde satışlarının yapılmasından dolayı bedeli paylaşma konu taşınmazlar üzerindeki hacizlerinin düştüğü göz önünde bulundurularak, yeni bir sıra cetveli düzenlenmesi gerektiği gerekçesiyle sıra cetvelinin iptaline karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeye ve yanılğılı gerekçeye dayalı olarak şikayetin reddine karar verilmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.”; aynı yönde 12. HD. 24.05.2022 tarih, E. 2021/7685, K. 6229 sayılı kararı. (www.legalbank.net, E.T.:15.10.2022).

⁴⁵⁰ Deynekli, a.g.e., ss. 196; Muşul, Rehin, ss. 317.

dönmektedir. Takibe konu taşınmazın yeniden artırmaya çıkarılabilmesi için satış talebinde bulunulması şarttır. Alacaklı yeni bir satış talebinde bulunarak yeni bir paraya çevirme prosedürünü başlatabilir ve bu yeni satış talebi, süre sorununu beraberinde getirmektedir. Bu halde, yeni bir satış isteme süresinin mi başlayacağı, yoksa satış talebi ile duran satış isteme süresinin ihalenin feshinden sonra kaldığı yerden işlemeye devam mı edeceği hususu tartışmalıdır. Doktrinde her iki görüşü de savunan yazarlar bulunmaktadır. Yargıtay bu konuda dönem dönem farklı kararlara imza atmıştır⁴⁵¹. Yargıtay 12. HD.'nin 2010 yılı öncesi kararlarına bakıldığında ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takiplerinde süresi içerisinde satışın istenmesi ve avansın yatırılması halinde alıcı çıkmadığından dolayı satış düşse bile alacaklının her zaman satış avansı ödemediği satış talebinde bulunabileceği yönünde görüşe sahip olduğu görülmektedir⁴⁵². Yargıtay 12. HD. 2013 yılı itibariyle vermiş olduğu kararlarında içtihat değişikliğine gitmiş ve ihalenin feshi ya da alıcı çıkmaması nedeniyle satışın düşmesi halinde yeni bir satış isteme süresinin başlamayacağı, duran sürenin işlemeye devam edeceği yönünde hüküm kurmaya başlamıştır⁴⁵³. Malın satılamayıp satış talebinin düşmesinde ise içtihatlar yeknesak değildir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2013 sonrası birçok kararında, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takiplerinde satış isteme süresinin satış talebi ile durduktan sonra ihalenin feshi ya da alıcı çıkmaması nedeniyle düşmesi hâlinde sürenin kaldığı yerden işlemeye devam edeceği, bir diğer ifade ile sürenin hesabında zamanaşımının kesilmesine benzer bir uygulama yapılmayıp durmaya ilişkin yöntemin izlenmesi gerektiği, yeniden bir yıllık

⁴⁵¹ Evrim Erişir, 7343 Sayılı Kanunla Yeniden Düzenlenen Cebri İcrada Satış İsteme Süresi ve Satış Gerçekleştirilemediğinde İzlenecek Prosedür, MİHDER, Cilt 18, Sayı: 52, 2022/2, ss. 445-446 (Satış İsteme Süresi)

⁴⁵² Yargıtay 12. HD. 18.3.2010 tarih, E.24281, K.6450: “Satış talebi üzerine, “alıcı çıkmaması nedeni ile satışın düşürülmesine” karar verildikten sonra, alacaklı vekilinin her zaman ve yenileme harcı vermeden satış talebinde bulunması mümkün ise de...”; Yargıtay 12. HD. 17.10.2006 tarih, E. 16238, K. 19414: “Somut olayda, örnek 151 icra emrinin tebliğ tarihi olan 12.01.2001 tarihinden 2 yıllık süre içerisinde ve 15.05.2001 tarihinde satış için Bulanık İcra Müdürlüğü’ne talimat yazıldığından, takibin düşmesi söz konusu olamaz. Satış talebi üzerine alıcı çıkmaması nedeni ile satışın düşürülmesine karar verildikten sonra, alacaklı vekilinin her zaman ve yenileme harcı vermeden satış talebinde bulunması mümkündür. İİK’nun 78/son maddesinin olayda uygulanma yeri yoktur.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:02.10.2022)

⁴⁵³ Yargıtay 12. HD., 24.05.2022 tarih, E. 3323, K. 6222: “Satış isteme süresi alacaklının satış talebi ile durduktan sonra, ihalenin feshedilmesi veya satışın düşmesi halinde süre kaldığı yerden işlemeye devam edecektir. Alacaklının icra emri tebliğinden itibaren 1 yıllık sürede (4 ay 8 gün sonra) satış talebinde bulunduğu ve satış avansı yatırdığı görülmüş ise de ihalenin feshi davası 09.04.2019 tarihinde kesinleştiğinden, ilk satış talebi ile duran satış isteme süresi kaldığı yerden işlemeye devam edecektir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:11.10.2022)

satış isteme süresi verilmeyeceği bakiye kalan süresi içerisinde satış istenmesi gerektiğini yönünde görüş oluşturmuştur.

Bununla birlikte Yargıtay 12. HD. vermiş olduğu bir kararında, satışın düşmesinden sonra iki yıllık (karar tarihi itibarıyla yürürlükte olan yasa hükmü gereği) süre içerisinde alacaklı tarafından yeniden satış talep edilebileceğini hüküm altına almıştır⁴⁵⁴. Yine HGK benzer şekilde verdiği bir kararda, ikinci açık artırmada alıcı çıkmadığından satış talebinin düşmesi ile yeni bir satış isteme süresinin başlamış olduğunu, İİK madde 150/e uyarınca, iki yıllık satış isteme süresi içerisinde alacaklı tarafından satış istenmediği bir durumda takibin düşeceği belirtmiştir⁴⁵⁵. Burada Yargıtay, bakiye süreyi dikkate alma yerine, alacaklıya yeniden bir yıllık satış istemesi süresi tanınması gerektiğini ifade etmiştir.

İİK’nda satış isteme süresini durduran nedenler düzenlenmiş iken sürelerin zamanaşımı değil hak düşürücü süre olmasına binaen süreleri yeniden başlatan bir neden gösterilmemiştir. Buradan hareketle, ihalenin feshi özelinde Yargıtay’ın vardığı

⁴⁵⁴ Yargıtay 12. HD., 18.06.2015 tarih, E. 2015/12093, K. 2015/17112: “Somut olayda, borçlu ... hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takibe başlandığı, icra emrinin borçlu ...'a 25/10/2011 tarihinde tebliğ edildiği, 17/01/2012 tarihinde satış talep edildiği, 30/03/2012 tarihinde satışın düştüğü, 05/11/2014 tarihinde yeniden satış talebinde bulunulduğu anlaşılmıştır. Bu durumda satışın düşmesinden itibaren 2 yıllık süre içerisinde satış talebinde bulunulmadığı için takip düştüğünden ve takibin düştüğü tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olacağından mahkemece ihalenin feshi isteminin kabulü yerine yazılı gerekçe ile reddi isabetsizdir.” (www.legalbank.net, E.T.: 28.09.2022)

⁴⁵⁵ HGK 14.09.2021 tarih, E. 2017/12-749, K. 2021/992: “18. Satış talebinin düşmesi ile geçerli bir satış talebi kalmayacağından, satış isteme süresinin durması ve yeniden işlemeye başlaması söz konusu olamaz. Bu nedenle satış talebinin düşmesinden itibaren yeni bir süre işlemeye başlar, dolayısıyla İİK’nın 150/e maddesinde belirtilen iki yıllık sürede alacaklının yeniden satış talep etmesi zorunludur. Anılan maddeye göre, belirlenen süreler içinde satış talep edilmez veya satış talebinin geri alınması hâlinde aynı sürede yenilenmez ise takip düşer. Takibin düştüğü tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olacağından yapılan ihalenin de bu nedenle feshi gerekir. İİK’nın 150/e hükmü emredici nitelikte olup, mahkemece re’sen gözetilmelidir. 19. Somut olayda; alacaklı tarafından borçlu aleyhine 19.10.2011 tarihinde başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takipte icra emrinin borçluya 25.10.2011 tarihinde tebliğ edildiği, alacaklı vekilinin 17.01.2012 tarihinde iki adet ipotekli taşınmaz hakkında satış talebinde bulunduğu ve aynı gün satış avansını yatırdığı, 31.01.2012 tarihinde satış kararı alındığı, 20.03.2012 tarihli birinci açık artırmada alıcı çıkmadığından satışın ikinci açık artırmaya bırakıldığı, 30.03.2012 tarihli ikinci açık artırmada da alıcı çıkmadığından satışın düşürülmesine karar verildiği, alacaklı vekili tarafından 21.10.2014 tarihinde yeniden satış talebinde bulunulduğu ve 05.11.2014 tarihinde satış avansının yatırıldığı, 05.11.2014 tarihinde satış kararı alındığı, 515 ve 381 parsel nolu taşınmazların 05.01.2015 tarihli birinci açık artırmada ihale edildiği anlaşılmaktadır. 20. Şu hâle göre 30.03.2012 tarihli ikinci açık artırmada alıcı çıkmadığından satış talebi düşmüş olup, yeni bir satış isteme süresi başlamıştır. İİK’nın 150/e maddesinde düzenlenen iki yıllık satış isteme süresi içerisinde alacaklı tarafından satış istenmediğinden takip düşmüştür. Takibin düştüğü tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olacağından, yapılan ihalenin de feshi gerekir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:28.09.2022)

sürenin kaldığı yerden işlemeye devam edeceğine ilişkin sonuç isabetli görülebilir. Nitekim kararların gerekçelerinde sürenin hesabında zamanaşımının kesilmesine benzer bir uygulama yapılmayıp durmaya ilişkin yöntemin izlenmesi gerektiği, ihalenin feshi, alıcı çıkmaması nedeniyle satışın düşmesi gibi alacaklının iradesi dışında bir nedenle paraya çevirme işlemi yapılamaz veya tamamlanamaz ise ihalenin feshi kararının kesinleşmesi, alıcı çıkmamasından itibaren kalan sürenin yeniden işlemeye başlayacağı ifade edilmektedir. Gerekçede geçen ihalenin feshinin alacaklının iradesi dışında olması hususu, meselenin çözümünde esas noktadır. Satış talebinin geri alınması, alacaklının iradesine bağlı iken ihalenin feshi ve artırmanın yapılamaması nedeniyle satış talebinin düşmesi alacaklının iradesinden bağımsızdır. Bu nedenle paraya çevirme işleminin alacaklıdan kaynaklanan nedenle yapılamamasının satış isteme süresine etkisi ile alacaklıdan kaynaklanmayan nedenlerle yapılamamasının satış isteme süresine etkisi aynı şekilde değerlendirilemez⁴⁵⁶.

Sonuç itibarıyla ipotekli taşınmaz satışının, alıcı çıkmaması nedeniyle düşmesi ya da ihalenin feshedilmesine istinaden gerçekleşmemesi halinde alacaklı için paraya çevirme süreci baştan başlayacaktır. Özellikle iki yıllık kıymet takdir süresinin geçmiş olduğu hallerde alacaklı tüm prosedürleri yeniden yerine getirmek durumunda kalacaktır. Bu haldeki alacaklıya, önceki satış isteme süresinden kalan bakiye süre verilmesi yerine İİK madde 150/e,f.1 deki bir yıllık sürenin yeniden verilmesinin isabetli olduğu, kaldı ki İİK madde 106 hükmüne eklenen 2. fıkradaki düzenlemeye paralel bir düzenlemenin de ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipler için de yapılması gerektiği kanısındayız.

6.4.2. Aynı Alacak İçin Tesis Edilen İpoteklerin Birlikte Satışı

TMK madde 873/f.3 hükmü, “*Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması halinde rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte icra dairesi, onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir.*” şeklindedir. Dolayısıyla alacaklı, ipoteğin kapsadığı tüm taşınmazları

⁴⁵⁶ Erişir, Satış İsteme Süresi, ss. 469.

aynı takibe konu etmek ve beraberce satışını istemek zorundadır⁴⁵⁷. Taşınmazlar başka mahallerde de olsa takibin aynı icra memurluğunda toplanması, ödeme/icra emirlerinin taşınmaz maliklerinin her birisine ayrı ayrı tebliğ edilmesi gereklidir. Rehinlerin satışlarının aynı zamanda yapılmasını sağlamak için hepsinin satış aşamasına gelmiş olmalarını beklemek lazımdır. Böyle olmayıp da rehinlerden sadece bir tanesinin paraya çevrilmesi istenir ise, bu, icra mahkemesi nezdinde süresiz şikâyeteye konu edilebilir ve diğer rehinler hakkında takibe geçip, onların satış aşamasına getirilmesine kadar takibin durdurulmasına karar verilir⁴⁵⁸.

Alacaklının tüm taşınmazların satışını birlikte istemesi sonrasında icra müdürünün bu talep karşısında nasıl hareket edeceğine ilişkin TMK madde 873/f.son da bir düzenleme bulunmamaktadır. İcra müdürünün böyle bir durumda iki olasılığa göre hareket edeceği hususu doktrinde kabul edilmektedir⁴⁵⁹.

İcra müdürü, takibe konu ipotekli taşınmazların aynı malike ait olması durumunda, satılması zorunlu olanları satacaktır. Zorunlu olan taşınmazların satışından elde edilen tutar alacaklıyı tatmin ediyorsa bu takdirde diğer taşınmazlar satılmayacak ve dolayısıyla bu taşınmazlar üzerindeki rehin kendiliğinden sona erecektir⁴⁶⁰. Burada alacaklı yönünden tüm taşınmazların birlikte paraya çevrilmesini isteme zorunluluğu bulunmakla birlikte, mutlaka taşınmazların tamamının satılması gerekmez. İcra müdürü, malikin, rehinli alacaklının ve varsa başka hak sahiplerinin menfaatlerini gözeterek paraya çevirmedeki sırayı belirlemelidir. İcra müdürünün takdir yetkisini kullanırken gözetmesi gereken bir takım ilkeler vardır. Her ne kadar hukukumuzda buna ilişkin yasal bir düzenleme bulunmuyor ise de, icra müdürünün bu hususta tamamen keyfi olarak karar vermesi düşünülemez. İcra müdürünün satış işlemlerine öncelikle mülkiyeti borçluya ait taşınmazlardan başlaması uygun olacaktır. Zira üçüncü kişiye ait taşınmazları paraya çevirdiğinde, onların yasal olarak rücu hakları söz konusu olacağından yine borçlunun malvarlığına başvurulması gerekecektir.

⁴⁵⁷ Gürdoğan, Sorunlar, ss. 21; Gürdoğan İpotek, ss. 61.

⁴⁵⁸ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 582; Gürsoy, a.g.e., ss. 22-23; Çetiner, a.g.e., ss. 295-296; Deynekli, a.g.e., ss. 208.

⁴⁵⁹ Gürsoy, a.g.e., ss. 23; Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2479; Deynekli, a.g.e., ss. 208.

⁴⁶⁰ Helvacı, a.g.e., ss. 222.

Takibe konu ipotekli taşınmazların maliklerin farklı kişiler olması halinde icra müdürü tüm taşınmazları satmalı ve bu tutar üzerinden alacaklıya ödeme yapmalıdır. İcra müdürü alacaklıya ödeme yaparken, her bir taşınmazın ne oranda borcun ödenmesine iştirak edeceğini tespit etmelidir. Yine, taraflar arasında aksine bir sözleşme bulunmadığı takdirde, her bir taşınmaz tarafından ödenecek olan tutara katılma payını, taşınmazların değerleri oranında hesaplaması gerekecektir. Taraflar, icra müdürü tarafından belirlenecek olan, satılan herbir taşınmazın sorumlu olduğu ödeme tutarına ilişkin olarak şikâyet yoluna gidebilir⁴⁶¹.

Aynı alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olabileceği gibi, aynı alacağın güvencesini oluşturmak üzere tek bir taşınmaz üzerinde farklı derecelerde ipotekler de tesis edilmiş olabilir. Böyle bir durumda her ne kadar ortada tek taşınmaz bulunmakta ise de, müşterek ipoteklere ilişkin TMK madde 873/f.3 hükmü kıyasen uygulamalıdır. Yani alacaklı tüm dereceler için birlikte paraya çevirme talep etmek durumundadır. Bu konuda Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, aynı alacak için aynı taşınmaz üzerinde farklı derece ile tesis edilmiş ipotekler nedeniyle birlikte takip yapılması gerektiği yönünde karar vermiştir⁴⁶². Buna karşılık, ipotekler farklı alacakların güvencesini oluşturuyorsa ayrı ayrı takibe konu edilebilirler.

Taraflar arasında TMK madde 873/f.3'deki aynı borç için verilmiş ipoteklerin birlikte paraya çevrilmesine yönelik kuralın aksi kararlaştırılabilir mi? Yargıtay 12. HD. vermiş olduğu bir kararda bunun mümkün olabileceğini, TMK madde 873/f.3'deki birlikte paraya çevirme kuralının, taraflarca aksinin kararlaştırılabileceğini söylemiştir⁴⁶³.

⁴⁶¹ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 582.

⁴⁶² Yargıtay 12. HD., 13.12.2021 tarih, E. 7805, K. 11285: “TMK'nun 873/3. maddesinde aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması halinde, rehnin paraya çevrilmesi isteminin taşınmazların tamamı hakkında yapılacağını düzenlemiştir. Bu hükme kıyasen aynı alacak için aynı taşınmaz üzerinde farklı derece ve/veya sırada tesis edilmiş ipotek varsa bunlar hakkında da birlikte takip yapılması gerekir.” (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

⁴⁶³ Yargıtay 12. HD., 16.6.1997 tarih, E. 1997/6419, K. 1997/7032: “Şikayetçi A... M... 'nin Murisi R... N... 'nin müşterek borçlu müteselsil kefil sıfatıyla imzalamış olduğu ipotek akit tablosunun 4. maddesinde 'alacaklı bankanın ipotekli taşınmazlardan birini veya hepsini birden sattırma hakkına sahip olacağı kabul ve taahhüt' edilmiştir. TMK.un 770. maddesinde 'hilafına mukavele olmadıkça teminatın tevzii muhtelif gayrimenkullerin kıymeti ile mütenasip olmak lazım geleceği' öngörülmüştür. Sözü edilen sözleşmede alacaklıya taşınmazlardan birisini veya hepsini birden sattırma hakkı tanındığına göre anılan maddenin bu uyuşmazlıkla uygulama yeri bulunmamaktadır. Bu nedenle Dairemizin 11.3.1997 tarihli bozma ilamının gerekçesi yanlışlığı müstenid olduğundan alacaklı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü gerekmiştir.” (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi)

Aynı alacak için münferiden tesis edilmiş olan ipoteklerin birlikte satışının talep edilmesine yönelik TMK madde 873/f.3'deki birlikte paraya çevirme kuralının katı şekilde uygulanması bazı sorunları beraberinde getirebilmektedir. Bazı taşınmazlara ait kıymet takdirlerinin itiraz incelemeleri nedeniyle kesinleştirilememesi, bu süre zarfında diğer taşınmazların iki yıllık kıymet takdir sürelerinin dolması gibi nedenlerden dolayı taşınmazların aynı anda satış aşamasına getirilememesi söz konusu olabilmektedir. İşte bu ve benzeri nedenlerle aynı anda satış talep edilememekte ve alacaklının alacağını almasında gecikmeler yaşanabilmektedir. Bu tür gecikmelerin yaşanmasının önüne geçilmesine yönelik olarak birlikte satış kuralının bazı durumlarda uygulanmaması söz konusu olmalıdır. Özellikle uygulamada bankalar, aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesis edebilmektedir. Kredi alacağı için farklı zamanlarda ipotek teminatı alınması ya da kredi müşterisinden ilave teminat verilmesinin istenmesi hallerinde, aynı alacak için münferit ipotek tesis edilebilmektedir. Aynı alacak için üzerinde münferit ipotek tesis edilmiş taşınmazların aynı malike ait olması, taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı dışında ayrıca bir takyidat bulunmaması halinde, bu ipoteklerin satışının, şartları oluştuğu farklı zamanlarda, talep edilebilmesi gerektiği görüşündeyiz. Yine, aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerinde münferit ipotek tesis edildiği bir durumda, taşınmazlara ait kesinleşen kıymet takdir tutarlarının, ipotek limitini karşılamadığının anlaşılması ve taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı dışında başkaca takyidat bulunmaması durumunda, satışlarının farklı zamanlarda talep edilmesi ve satışlarının yapılmasının mümkün olduğu düşüncesindeyiz.

6.5. Satışa Hazırlık İşlemleri

Alacaklı tarafından takibe başlanması ile birlikte icra dairesi genel haciz yolundaki usuller çerçevesinde satışa hazırlık işlemlerine başlar. İcra dairesi takibin kesinleşmesini beklemeden İİK madde 150/d kapsamında ipotekli taşınmazın satışa esas olmak üzere kıymetinin tespiti amacıyla tapudan kayıt örneklerini, kadastro müdürlüğünden çapını, taşınmazın bulunduğu yerin belediye başkanlığından da imar durumunu getirtir. İİK madde 128 uyarınca ipotekli taşınmazın tapu sicil kaydında mükellefiyet bulunması halinde bir “*mükellefiyetler listesi*” hazırlar ve borçlu ile

takyidat ilgililerine tebliğ eder⁴⁶⁴. Kesinleşen “*mükellefiyetler listesi*” ile birlikte, söz konusu mükellefiyetlerin taşınmazın kıymet takdirine etkisi de göz önüne alınmak kaydıyla (İİK madde 128/f.2) taşınmazın satışa esas olmak üzere değerini belirler⁴⁶⁵. İcra dairesi tarafından, kesinleşen mükellefiyet listesinin taşınmazın değerine etkisi de gözönüne alınmak suretiyle hazırlanan kıymet takdir raporunu tüm ilgililere tebliğ çıkarır. Mükellefiyetler listesinin artırma gününden en az 10 gün öncesinde hazırlanmış, kesinleşmiş ve satış şartnamesine geçirilmiş olması gerekmektedir. Mükellefiyetler listesinin çok erken ya da çok geç hazırlanması ihalenin feshine neden olabilir. Zira çok erken hazırlanmış bir mükellefiyetler listesi, satış esnasında taşınmaz üzerinde bulunan yükümlülükleri gerçek anlamda gösteremeyebilir⁴⁶⁶.

İcra dairesince düzenlenen mükellefiyetler listesi tebliğ alan ilgililer tarafından kendilerine verilen 3 günlük süre içerisinde itiraz edilebilir. Mükellefiyetler listesine yapılan itiraz üzerine uyuşmazlık istihkak prosedürü çerçevesinde çözüme kavuşturulur⁴⁶⁷. İcra dairesi tarafından verilen 3 günlük sürede itiraz edilmezse, itiraz edilmiş ve fakat 7 günlük süre içerisinde istihkak davası açılmamışsa ya da istihkak davası sonuçlanmışsa mükellefiyetlere ilişkin liste kesinleşmiş olur⁴⁶⁸. Kesinleşmiş olan mükellefiyetler listesi, artırma şartnamesinin eki olarak yer alır. Mükellefiyetler listesi, artırma şartnamesinin eki ve alıcı açısından tapu sicili hükmünde olması ve satış bedelinin paylaştırılması açısından da sıra cetveli niteliğinde olması şeklinde iki işlevi bulunmaktadır⁴⁶⁹.

6.5.1. Kıymet Takdirine İtiraz

Alacaklı, borçlu ve taşınmaz sicil kaydındaki takyidat ilgilileri, kıymet takdir raporunun kendilerine tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesi nezdinde şikâyetle bulunabilirler. Yine anılan hüküm kapsamında kıymet takdir raporuna itiraz eden taraf, şikâyet tarihinden itibaren gerekli masraf ve ücreti de yedi gün içerisinde mahkeme veznesine yatırmak

⁴⁶⁴ Cenk Akil, İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Cilt 1, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, ss. 123 (Mükellefiyet).

⁴⁶⁵ Deynekli, a.g.e., ss. 198; Şener, a.g.e., ss. 252-253; Akil, Mükellefiyet, ss. 124.

⁴⁶⁶ Akil, Mükellefiyet, ss. 127.

⁴⁶⁷ Akil, Mükellefiyet, ss. 131.

⁴⁶⁸ Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 269.

⁴⁶⁹ Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 268-269.

zorundadır, aksi takdirde başkaca bir işleme gerek olmaksızın şikâyeti kesin olarak reddedilir. Söz konusu şikâyet yetkisiz icra mahkemesinde yapılmışsa o takdirde yetkisiz icra mahkemesi evrak üzerinden inceleme yaparak en geç on gün içerisinde dosyayı yetkili icra mahkemesine gönderir. İİK madde 128/a kapsamında icra mahkemesi tarafından verilen kararlar kesindir. Bununla birlikte Yargıtay, kıymet takdirine itiraz hakkında verilen kesin nitelikteki icra mahkemesi kararlarının ihalenin feshinde ileri sürülebileceği, ihalenin feshi davasında incelenip değerlendirilebileceği hatta ihalenin feshine neden olabileceği görüşündedir⁴⁷⁰.

Taraflar kıymet takdir raporunda belirlenen tutara ya da rapor içeriğine karşı itirazda bulunabilirler. Raporda belirlenen satışa esas kıymet takdirinin düşük veya yüksek belirlendiği gerekçesiyle itirazda bulunulması halinde mahkemece yeniden bilirkişi marifetiyle inceleme yaptırılır. İcra dairesi tarafından belirlenen satışa esas tutarın düşük belirlendiği daha yüksek olması gerektiği yönünde yapılan şikâyet sonucunda mahkemece ipotekli taşınmazın değerinin daha düşük olduğu tespit edilirse o takdirde itirazın reddine karar verilir. Aynı durum, satışa esas değer yüksek belirlendiği, değer daha düşük olması gerektiği yönünde yapılan şikâyet incelemesi sonucunda, ipotekli taşınmaz değerinin daha yüksek olduğunun belirlendiği durum için de söz konusudur, bu halde mahkeme şikâyeti reddedecektir. Yargıtay bir kararında, borçlu tarafından, taşınmaz değerinin icra dairesince düşük belirlendiği gerekçesiyle yapılan itiraz sonucu mahkemece düzenlenen raporda değer daha da düşük belirlenmiş ise davanın reddi ve belirlenen ilk değerden taşınmazın satışı gerektiğine hükmetmiştir⁴⁷¹.

⁴⁷⁰ Yargıtay 12. HD., 9.11.2017 tarih, E. 2017/6100, K. 2017/13927: “..bu durumda icra müdürlüğünce alınan rapor ile alacaklının itirazı üzerine mahkemece alınan rapor arasında fahiş fark olduğu, bu farkın borçlunun taraf olduğu başkaca takip dosyalarında alınan raporlara itiaza ilişkin mahkeme kararları ile de ortada olduğu anlaşıldığından; mahkemece, fesih nedeni olarak ileri sürülen kıymet takdirine ilişkin itirazların, konusunda uzman bilirkişi marifeti ile keşif yapılmak suretiyle incelenerek, taşınmazın satışa esas alınan muhammen bedelinin, gerçek değerini yansıtıp yansıtmadığı denetlenerek, değer ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması halinde, ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken ..” (TİBAŞ HİYTİB karar arşivi); Görgün, Börü, Kodakoğlu, a.g.e., ss. 271.

⁴⁷¹ Yargıtay 12. HD., 11.2.2014 tarih, E. 2013/35958, K. 2014/3330: “Kıymet takdirine itiraz üzerine verilen kararlar kesin olmakla birlikte anılan hükümler ihalenin feshi aşamasında incelenebilir. Somut olayda icra müdürlüğünce 25.01.2011 tarihinde yapılan kıymet takdirinde taşınmazın değeri 750.000,00 TL olarak belirlenmiş, borçlu vekilinin kıymet taktirine itirazı sonucu Bergama İcra Hukuk Mahkemesi'nin 26.10.2011 tarih ve 2011/167-310 E.-K.sayılı kararı ile gayrimenkulün değeri 550.000,00 TL olduğuna karar verildiği, satışın da mahkemece belirlenen bu değer üzerinden yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu hali ile borçlunun kıymet takdirine itirazı üzerine aleyhine hüküm tesis edilmiş

Yargıtay vermiş olduğu bir başka kararda, davacı tarafından icra dairesince belirlenen değere itiraz edildiği, tüm masraf ve ücretin itiraz eden tarafından dosyaya depo edildiği bir durumda sırf keşif günü hazır bulunmaması nedeniyle şikâyetin reddine karar verilemeyeceğine hükmetmiştir⁴⁷².

İİK madde 128/a-f.2’de; *"Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez"* hükmüne yer verilmiştir. Bu iki yıllık süre, uzun süren yargılamalar, dosya kapsamında hazırlanan bilirkişi raporlarına itiraz ve ek rapor talepleri, itirazın mahkemece reddedilmesi gibi nedenlerle yetersiz kalabilmektedir. Yargıtay HGK’nun 26.02.1992 tarih ve 1992/4-70 E. - 1992/130 K. sayılı kararında da belirtildiği üzere, anılan maddede öngörülen iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi koşulu ile kıymet takdirinin fiilen yapıldığı keşif tarihidir. Yargıtay’ın son dönem kararları, kıymet takdirine itiraz davasında düzenlenen raporda, taşınmazın hangi tarih itibarıyla değerinin tespit edildiği eğer belirtilmezse bu halde icra dosyasında yapılan değerlendirme tarihi itibarıyla tespit edildiği kabul edilmeli ve 2 yıllık geçerlilik süresi yine bu tarihten itibaren hesaplanmalıdır, şeklindedir. Yargıtay 12. HD, kıymet takdirine itiraz davası sonucunda verdiği bir kararda⁴⁷³; *"İİK'nun 128/a maddesinde düzenlenmiş olup, icra müdürlüğünce satışa konu malın bilirkişi marifetiyle yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığına yönelik bir şikâyettir. Bu şikâyetle ilgili, müdürlükçe yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığı, malın belirlenen değerinin gerçek kıymetini yansıtmadığı iddiasıyla mahkemeye başvurmaktadır. Mahkemece yapılacak iş; icra müdürü tarafından belirlenen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı, bir başka ifadeyle memur işleminin doğru olup olmadığını denetlemektir. Dolayısıyla mahkeme, oluşturduğu bilirkişi kurulu ile icra müdürünün kıymet takdiri yaptırdığı tarih itibarıyla taşınmazın değerini belirleyerek memur*

olmakla, icra mahkemesinin bu şekilde belirlediği değer esas alınarak yapılan ihalenin feshi gerekir." (TİBAŞ HİYTB karar arşivi)

⁴⁷² Yargıtay 12. HD., 2.12.2015 tarih, E. 2015/22128, K. 2015/30215: *"Borçlunun yasal süresi içerisinde kıymet takdir raporuna itiraz etmiş ve İİK'nun 128/a maddesi gereğince mahkemece bildirilen keşif masraflarını süresinde yatırmış olması karşısında, mahkemece, yatırılmış olan keşif masrafından karşılanacak parayla keşif aracı temin edilerek ihale konusu taşınmaza gidilip taşınmazın kıymetinin belirlenmesi gerekirken, borçlu vekilinin mahkeme kaleminde hazır olmadığı gerekçesi ile davanın reddi yerinde değildir. Somut olayda, borçlu vekiline şikâyetin niteliği gereği keşif masrafının yatırılması dışında yüklenecek bir sorumluluk yoktur."* (TİBAŞ HİYTB karar arşivi)

⁴⁷³ Yargıtay 12. HD., 20.2.2020 tarih, E. 2020/505, K. 2020/1559. (TİBAŞ HİYTB karar arşivi)

işlemini denetler. Bu itibarla; mahkemece görevlendirilen bilirkişi tarafından düzenlenen raporda, değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtilmediği sürece, kıymet takdirine itiraz davasındaki keşif tarihinin, İİK'nun 128/a-2 maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulü mümkün olmadığı gibi, bu yöntem şikâyet işleminin ruhuna da uygun düşmeyecektir. Somut olayda, ihaleye konu taşınmazın kıymet takdiri işleminin, icra müdürlüğünce 01.4.2016 tarihinde yaptırıldığı, borçlunun taşınmazına takdir olunan değer gerçeğin altında olduğunu ileri sürerek kıymet takdirine itiraz etmesi üzerine, Ankara 15. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 05.10.2017 tarih ve 2017/32 E. - 2017/644 K. sayılı dosyasında şikâyetin kabulüne karar verildiği görülmüştür. Mahkemece hükme esas alınan 10.5.2017 tarihli raporda bilirkişiler tarafından hangi tarih itibari ile değerlendirilmiştir olduğu açıkça belirtilmemiş olup, borçlu tarafından icra müdürlüğünce alınan 01.4.2016 tarihli rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, icra müdürlüğünce aldırılan rapordaki değerlendirme tarihi olan 01.4.2016 tarihinden başlayacağından, satış tarihi olan 28.8.2018 günü itibariyle İİK'nun 128/a-2. maddesinde öngörülen iki yıllık süre geçmiştir.” şeklinde hüküm oluşturmuştur. Yine Yargıtay tarafından verilen bir başka kararda da, mahkemece görevlendirilen bilirkişi tarafından düzenlenen raporda veya mahkeme kararında değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtilmediği takdirde, kıymet takdirine itiraz davasındaki keşif tarihinin, İİK madde 128/a-2 maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulünün mümkün olmadığını hüküm altına almıştır⁴⁷⁴. Sonuç olarak yasada belirlenmiş olan bu iki yıllık süre açısından sorun yaşamamak adına, icra müdürlüğünce düzenlenen kıymet takdirine itiraz edilmesi halinde, mahkemece düzenlettirilen bilirkişi raporunda ya da icra mahkemesi kararında keşif tarihinin belirtilmesinin uygun olacağı kanısındayız.

⁴⁷⁴ Yargıtay 12. HD., 27.06.2022 tarih, E. 7063, K. 7797: “...Dolayısıyla mahkeme, oluşturduğu bilirkişi kurulu ile, icra müdürünün kıymet takdiri yaptırdığı tarih itibariyle taşınmazın değerini belirleyerek memur işlemini denetler. Bu itibarla; mahkemece görevlendirilen bilirkişi tarafından düzenlenen raporda veya mahkeme kararında değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtilmediği sürece, kıymet takdirine itiraz davasındaki keşif tarihinin, İİK'nun 128/a-2 maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulü mümkün olmadığı gibi, bu yöntem şikâyet işleminin ruhuna da uygun düşmeyecektir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.: 21.11.2022)

6.5.2. Artırma Şartnamesi ve Satışın İlanı

İpotekli taşınmazın icra dairesince yapılacak olan satışına iştirak edecek olan alıcı, taşınmazı ihale şartnamesine göre iktisap edecektir. Arttırma şartnamesine İİK madde 125 uyarınca yazılacak olan hususları icra dairesi tespit eder⁴⁷⁵. İpotekli taşınmazın açık artırma şartnamesinde satışın yapılacağı icra dosya numarası, alacaklı, borçlu bilgileri, birinci ve ikinci ihale gün ve saati gösterilir. Bununla birlikte taşınmaz üzerindeki yükümlülükler, ipotekli borç senetleri, irtifak hakları, irat senetleri şartnamede gösterilmek zorundadır. Yine şartnamede, İİK madde 125/f.1 uyarınca, ipotekli taşınmazın şartnamede gösterilen yükümlülükler ile birlikte satıldığı, ayrıca borçlunun satılan taşınmaz ile temin edilmiş müeccel olan kişisel borçlarının da alıcıya geçeceği belirtilir. Öte yandan, satışa konu taşınmazla temin edilmiş olan borçlarından muaccel olanlar alıcıya devredilmez, bu alacaklar rüçhanlı alacak olarak kabul edilir ve İİK madde 125/f.3 uyarınca satış bedelinden öncelikle ödenir⁴⁷⁶.

Şartnamede, alıcıya ait giderlerin neler olduğu, taşınmazın satışa esas kıymetinin (muhammen) %10 oranında nakit teminat veya Banka teminat mektubunu icra dosyasına sunmaları gerektiği, ayrıca taşınmazın kesinleşen kıymet takdirine göre durumu da yer alır.

İpotekli taşınmazın satışına yönelik olarak, birinci ve ikinci artırma gün ve saati artırma başlangıç tarihinden en az 15 gün önce ilan edilir (İİK madde 114/f.2). Açık artırma ilanı, elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu İlan Portalında⁴⁷⁷ yapılır.

⁴⁷⁵ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 414-415; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss.235.

⁴⁷⁶ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 415; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss.235.

⁴⁷⁷ 18 Ekim 2002 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7418 sayılı “Basın kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 25. Maddesi uyarınca İİK madde 114/f.2 de yapılan değişiklik: “9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 114 üncü maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “Elektronik satış portalında” ibaresi “Elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu İlan Portalında” şeklinde ve üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, maddeye üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, mevcut dördüncü fıkrasının birinci cümlesine “Gazete” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya internet haber sitesi” ibaresi eklenmiş, mevcut beşinci fıkrasının ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “Gazete ve internet haber sitesi ilanları Basın-İlan Kurumu aracılığıyla aşağıda belirtilen usulde yapılır.” “Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasına kadar olan satışlar için gazete veya internet haber sitesi ile ilan yapıp yapılmayacağına icra dairesince alakadarların menfaatleri dikkate alınarak karar verilir. Ancak;1. Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasının üzerinde ve iki milyon Türk lirasının altında olanlar, satışın yapılacağı yerde yayınlanan resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesinde ilan edilir. Satışın yapılacağı yerde resmî ilan yayınlama hakkını haiz yerel

Açık artırma şartnamesinin içeriğine ilişkin hususlar açık artırma ilanı için de geçerlidir. Bununla birlikte yasa koyucu, taşınmaz açık artırmaya özgü başkaca hususların ilanda bulunmasını gerekli görmüştür⁴⁷⁸. Bu hususlar İİK madde 126/f.2’de şu şekilde ifade edilmiştir; *“114 üncü maddede belirtilen hususlarla birlikte varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbiteleriyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği, aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları ve bu hususların irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacağı belirtilir.”*

İcra dairesi artırma ilanının gazete yoluyla yapılmasına da karar verebilir. Bu durumda gazete ilanına, satılacak ipotekli malın tapu kayıtlarındaki özellikleri, takdir edilen kıymeti, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saati, artırmaya ilişkin tüm bilgilerin yer aldığı elektronik satış portalının internet adresi yazılır. İİK madde 127 uyarınca, *“ilânın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan alâkadarlarının tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede satış ilânı tebligat yerine geçer”*⁴⁷⁹.

gazete veya internet haber sitesi yönetimi bulunmaması hâlinde ilan, icra dairesinin belirleyeceği aynı il mülki sınırları içerisinde bulunan başka bir yayın yerinde resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesi aracılığıyla duyurulur. 2. Toplam muhammen bedeli iki milyon Türk lirası ve üzerinde olanlar ise bir internet haber sitesinde veya yurt genelinde dağıtılıp satışa sunulan ve ilan talebi tarihinde günlük fiilî satışı elli bin adedin üzerinde olan resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir gazetede yayınlatılır. 3. Gazete veya internet haber sitesinde yayınlanacak ilanlar eş zamanlı olarak Basın İlân Kurumu İlan Portalında da duyurulur. 4. Bu madde kapsamında Basın İlân Kurumu İlan Portalında yayınlanacak ilanlardan ücret alınmaz. 5. Bu fıkra yer alan parasal limitler bir önceki yılın Aralık ayındaki yıllık Üretici Fiyat Endeksi esas alınarak Adalet Bakanlığı tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat gününden itibaren geçerli olmak üzere aynı güne kadar Resmî Gazete’de ilan edilir. Parasal limitler olağanüstü hâllerde Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanı kararı ile güncellenebilir.” *“Şu kadar ki, gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlân Kurumu İlan Portalında ilanı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilan den düzeltilir.”*

⁴⁷⁸ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 413.

⁴⁷⁹ “Maddeyle, satış ilanının tebliğinde, satış konu taşınmaz üzerinde hak sahibi olan ilgililerinin adreslerinin tapuda kayıtlı olmaması durumunda 6099 sayılı Kanunla 7201 sayılı Tebligat Kanununda yapılan değişikliğe paralel olarak, varsa adres kayıt sistemindeki adreslerinin tebligat adresleri olarak kabul edileceği hükme bağlanmakta ve gazete veya elektronik ortamda yapılan satış ilânlarının tebligat yerine geçeceği düzenlenmektedir”(6352 s. Kanun Hükümet gerekçesi).

6.6. Satışın Yapılması

İİK madde 150/g uyarınca, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinde İİK madde 112 den 137'nci maddelere kadar olan, hacizli malların paraya çevrilmesine yönelik hükümlerin kıyasen uygulanacağını daha önce belirtmiştik. Dolayısıyla ipotekli taşınmaz, hacizli malların satışını düzenleyen İİK madde 112 ve devamı hükümleri kapsamında paraya çevrilecektir.

6352 sayılı Kanun ile ilk defa, hacizli malların satışına yönelik olarak elektronik ortamda teklif verilmesi usulü getirilmiş, ancak elektronik ortamda teklif verme ile birlikte fiziki ortamda yapılacak artırma ile sonuçlanması düzenlenmiştir. 7343 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerle birlikte, hacizli malların fiziki ortamda yapılacak açık artırma suretiyle satışı usulü sona erdirilmiş, bunun yerine tamamen UYAP sistemine bütünleşmiş elektronik satış portalında açık artırma suretiyle yapılması düzenlenmiştir⁴⁸⁰. Elektronik satış portalı üzerinden yapılacak olan satışlara ilişkin usul ve esasların belirlendiği *“İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik (E-Satış Yönetmeliği)”* 08.03.2022 tarih, 31772 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren bu yönetmelik uyarınca elektronik ortamda yapılacak açık artırmaya yönelik hususlar şunlardır;

- ✓ “İcra ve İflasta tüm ihaleler elektronik ortamda yapılacaktır. Arttırma 7 gün devam edecektir.
- ✓ Haczedilen malın satışı, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında açık artırma suretiyle yapılacaktır.
- ✓ Açık artırmada teklif verme süresi yedi gün olacak, teklif verenlerin kişisel bilgileri, artırma süresi içinde, bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimse tarafından görülemeyecek ve bilişim sisteminde gösterilemeyecektir.
- ✓ Teklifler arasındaki fark, satışa çıkarılan malın muhammen kıymetinin binde birinden ve her halde yüz Türk lirasından az olamayacaktır.
- ✓ Açık artırmada en yüksek teklifi veren, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemeyecek ve teminatını alamayacaktır.

⁴⁸⁰ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 395-396; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, a.g.e., ss.219.

- ✓ Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi halinde, açık artırma bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılacaktır.
- ✓ Arttırma ilanı 15 gün önceden ilan edilir, düzeltme ilanı ayrıca tebliğ edilmez.
- ✓ Birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, artırmaya başlangıç tarihinden en az onbeş gün önce ilan edilecek; ikinci artırmanın başlangıç tarihi, birinci artırmanın bitimi tarihinden itibaren bir ayı geçmeyecek şekilde belirlenecektir.
- ✓ İcra dairesince yapılması zaruri ilanlar dışında, taraflar elektronik satış portalında yer alan ilan metnini, masrafı kendilerine ait olmak üzere, diledikleri vasıtalarla ilan edebileceklerdir.
- ✓ İlan edilen metinler arasında farklılık bulunması halinde, elektronik satış portalında ilan edilen metin esas alınacaktır. Şu kadar ki, ilanı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilan edilen düzeltilecek, bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmeyecektir.
- ✓ Arttırmaya girebilmek için %10 teminat yatırılması gerekir. Hisseli olarak artırmaya katılmak mümkün olacaktır. Alacaklı, alacağı mahsuben teminat yatırmadan arttırmaya katılmak isterse, İcra Müdürlüğünden karar alacaktır.
- ✓ Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun kıymetinin %10'nu karşılayacak tutardaki teminatın satışı yapan icra dairesinin banka hesabına yatırılması zorunlu olacak, teminatın nakit olması durumunda, en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30'a kadar yatırılması gerekecektir.
- ✓ Hisseli satışın mümkün olduğu hallerde, açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri zorunlu olacaktır.
- ✓ Satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklı ile ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satış yapan icra dairesine müracaat etmesi halinde, alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmayacaktır.

- ✓ Elektronik satış portalında verilecek tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alman ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi gerekecektir.
- ✓ Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hallerde, ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.
- ✓ İhale bedeli, ihalenin feshi davası açılmış olsa da, 7 gün içinde icra dairesi hesabına ödenir.
- ✓ İcra müdürü, elektronik satış portalında artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırmanın sonucuyla ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenleyecek ve bu tutanaktaki bilgileri aynı gün satış portalında ilan edecektir.
- ✓ Satış talebi teklif verme başladıktan sonra geri alınamayacak, teklif verme süresinin bitimine kadar borcun tamamen ödenmesi halinde satış durdurulacaktır.
- ✓ İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması halinde alınan teminat iade edilmeyecek, öncelikle satış masraflarından düşölmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenecektir.
- ✓ Tamamlayıcı arttırma için alacaklının talebi gerekir. Satış gerçekleşemez ise, ihalenin gerçekleşemediğine veya iptal edildiğine ilişkin tutanak ile satış isteme süresi durduğı yerden işlemeye devam eder.”

Elektronik ortamda ihaleye ilişkin 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu’nda yapılan düzenlemelerle, ihalelerde katılımcı sayısının artırılması, ihalelerin şeffaf olarak yapılması, satışa çıkarılan malların daha yüksek fiyattan satılmasının sağlanması gibi amaçların hedeflendiğı ve özellikle satışa iştirak edilmesinde yaşanan sorunların önüne geçileceğı kanısındayız. Bununla birlikte, uygulamasına kısa bir süre önce başlanmış olmasına rağmen elektronik portal

üzerinden yapılan satışa ilişkin uygulamada bir takım sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunlardan bazılarını şu şekilde ifade edebiliriz;

Elektronik ihalelere pey sürme yetkisi icra müdürlüğünce verilmektedir. Elektronik ihale süreci 7 gün olup ilk gün pey süren vekilin herhangi bir nedenle ihaleye katılımı devam ettirememesi halinde dahi, icra müdürlüklerince başka bir vekile yetkilendirme yapılamamaktadır. Bu sorunun çözümüne yönelik olarak, artırmaya iştirak eden alacaklı vekilinin birden fazla olabilmesi ya da ihaleye iştirak edemeyecek olan vekil yerine yeni vekilin sisteme kaydedilebilmesi sağlanabilir.

En fazla sorun yaşanan/yaşanabilecek diğer bir husus ise, elektronik ihalede teklif vermenin süre ile kısıtlanmış olmasıdır. Elektronik ihale 7 gün sürmekte ve sürenin bitimine son 10 dakika kala teklif verilmesi halinde bir defaya mahsus olmak üzere ihale süresi 10 dakika daha uzamaktadır. Son pey son saniyede sürülmüş ise daha yüksek bedelle satışa konu mala talipli olsa da artırma süresinin bitmiş olması nedeni ile peyini sürememektedir. Bu sorunun çözümünün, elektronik ihale öncesi e-satış uygulamasında mevcut otomatik teklif tanımlama olanağının mutlaka elektronik ihaleye de getirilmesi olduğu düşüncesindeyiz. Otomatik teklif sisteminin getirilmesi ile son saniyede teklif verilmiş olsa da dahi fiziki ihalede olduğu gibi artırma süresine bağlı kalmaksızın, tanımlı otomatik teklif kaydedilmiş tutar tamamlanana kadar pey sürmeye devam edecek, borçlu ve alacaklının yararına olacak malın gerçek değerine ulaşmasını sağlayacaktır.

6.7. Paraların Paylaştırılması

Paraların paylaştırılması, takibin son aşamasıdır⁴⁸¹. İİK madde 151 uyarınca, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi sonrası elde edilen rehin bedelinden satış masrafların çıkarılması ve bakiye tutarın alacaklılar arasında paylaştırılması İİK madde 138 hükmü uyarınca yapılacaktır. Yine aynı hüküm uyarınca, satıştan elde edilen tutar alacaklıların alacağını karşılamazsa, icra müdürü, İİK madde 206/f.1 ve 2'deki alacak sıralarını gözönüne almak suretiyle İİK madde 140 uyarınca sıra cetveli

⁴⁸¹ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 433.

düzenleyecektir⁴⁸². Paraların paylaştırılması için, ipotekli taşınmaz/taşınmazların tamamının satışının tamamlanması gerekmektedir. Bununla birlikte, icra müdürü ipotekli taşınmazların bir kısmının satışı sonrasında satıştan gelen tutarı, alacaklılara hisseleri oranında avans olarak da dağıtabilir (İİK madde 138/f.1). İpotekli taşınmaz kaydında tek bir alacaklı varsa icra dairesinin sıra cetveli düzenlemesine gerek bulunmamaktadır. Tek alacaklının olduğu bir durumda, paranın paylaştırılması değil alacaklıya ödeme yapılması söz konusu olur.

İpotekli taşınmaz/taşınmazların satışından elde edilen tutardan öncelikle satış ve paylaşırma masrafları ödenir. Artan tutar ise alacaklılara⁴⁸³ alacakları oranında garameten paylaşılır. Bu paylaştırmada, anapara alacak, işlemiş faiz ve icra masrafları hesaplanmak suretiyle bulunacak tutar alacaklılara ödenir. Bu durum, satış bedelinden tüm alacaklıların alacağına karşılınması halinde geçerlidir. İhale konusu ipotekli mal üzerinde hak sahibi alacaklıların tüm alacaklarının karşılınmaması halinde icra müdürü nasıl hareket edecektir. Bu durumda icra müdürü tarafından sıra cetveli düzenlenmesi gerekecektir. Düzenlenecek olan sıra cetvelinde yer alacak alacaklıların sırası İİK madde 206 kapsamında belirlenecektir. Anılan maddenin ilk üç sırası imtiyazlı adi alacaklılar, dördüncü sırası ise imtiyazlı olmayan diğer alacaklılara ilişkindir. Ancak, rehin hakkı sahiplerinin alacakları bu dört sırada yer alan alacaklılara ait alacaklardan önce ödenecektir⁴⁸⁴.

Satışa konu taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkı bulunması halinde satış bedeli, TMK madde 874/f.1 uyarınca rehinlerin sıralarına göre paylaşılacaktır. Bir önceki sıradaki ipotek alacaklısının alacağı ödenmeden bir sonraki sıradaki ipotek alacaklısının alacağı ödenemeyecektir. İpotek alacaklısına yapılacak ödemenin tutarının tespitinde, ipoteğin hangi tür ipotek olduğu önem arz etmektedir. Ödeme yapılacak olan ipotek türünün anapara ipoteği olması halinde ödenecek tutara, asıl alacak, TMK madde 876 kapsamındaki giderler ve yine TMK madde 875’te öngörülen

⁴⁸² Üstündağ, a.g.e., ss. 330; Kuru, Aydın, a.g.e., ss.341-342; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 433; Muşul, Rehin, ss. 373; Deynekli, a.g.e., ss. 220; Şener, a.g.e., ss. 261.

⁴⁸³ “Bu alacaklılar, kesin haciz sahibi alacaklılardır. Geçici haciz sahibi alacaklılar da paylaştırmada gözönünde bulundurulur; ancak bunlara ödeme yapılmaz. Geçici haciz sahibi alacaklılar için ayrılan paylar, durum anlaşılınca kadar bankaya yatırılır (m. 138, IV; 9; 144/a).” (Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, a.g.e., ss. 433 dn. 2)

⁴⁸⁴ Şener, a.g.e., ss. 261.

muaccel faizler dâhil olacaktır. Ödeme yapılacak olan ipoteğin limit ipoteği (üst sınır) olması halinde ise ipoteğin kapsamına, asıl alacak, sözleşme ve gecikme faizleri, mahkeme ve icra giderleri de dâhil olacaktır. Ancak tüm bu alacak kalemleri ipotek limitiyle sınırlıdır⁴⁸⁵. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, ipoteğin limit ipoteği olması nedeniyle asıl borçlu yönünden de limit miktarı ile sınırlı sorumlu olduğunu, bu durum dikkate alınmadan limit miktarı üzerindeki asıl alacak ve faizleri yönünden takibin devamına karar verilemeyeceğini hükme bağlamıştır⁴⁸⁶. Bununla birlikte, aynı sırada olan rehin alacaklılarının bulunması halinde satış bedeli, rehin alacaklılarının alacakları oranında paylaştırılacaktır (TMK madde 874/f.2)⁴⁸⁷.

6.7.1. Rehin Açığı Belgesi

İpotekli taşınmaz paraya çevrilmesine rağmen ipotek alacaklısı alacağının tamamını ya da bir kısmını tahsil edemeyebilir. İşte alacağına kısmen veya tamamen kavuşamayan ipotek alacaklısının bu durumunu tevsik eden belge “rehin açığı” belgesidir. Esasen bu belge, haciz ve iflas yoluyla takip kapsamında alacağına tamamen ya da kısmen ulaşamayan alacaklılara verilen aciz belgesine benzemektedir⁴⁸⁸. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapan alacaklının alacağına kısmen ya da tamamen kavuşamaması halinde, sadece ipoteğin alacak tutarını karşılamamasından bahsedilebilir. Borçlunun başkaca malvarlığı olup olmadığı veya olanların da alacağı karşılayıp karşılayamayacağı henüz belli değildir⁴⁸⁹. Dolayısıyla rehin açığı belgesi bir aciz vesikası değildir⁴⁹⁰. Rehin açığı belgesini alan alacaklı borçlunun sıfatına göre iflas veya haciz yoluna gidebilir (İİK madde 152/f.2)⁴⁹¹. Genel hükümler çerçevesinde yapacağı takip sonucunda alacağını tahsil edemediği takdirde kendisine “aciz vesikası” verilir. İİK madde 152/f.3 uyarınca

⁴⁸⁵ Deynekli, a.g.e., ss. 221-222.

⁴⁸⁶ Yargıtay 8. HD. 15.11.2012 tarih, E.9369, K.10516: “M.K. 851 ve 881. maddelerinde ifadesini bulan muhtemel bir alacağın teminatı olarak tesis edilen üst sınır (limit) ipoteğinde borcun ulaşacağı miktar belirsiz olduğundan taşınmazların ne miktar için teminat teşkil edeceği ipotek akit tablosundaki limitle sınırlandırılmıştır. TMK.nun 875. maddesinde belirtilen ve ipotekle teminat altına alınan ana borç, faiz, icra takip giderleri ve taraflarca kararlaştırılan eklentilerden oluşan toplam borç miktarının bu limiti aşması mümkün değildir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:22.12.2022)

⁴⁸⁷ Deynekli, a.g.e., ss. 221; Muşul, Rehin, a.g.e., ss. 373; Şener, a.g.e., ss. 261-262.

⁴⁸⁸ Gürdoğan, İpotek, ss. 29; Gürdoğan, Rehin, ss. 93.

⁴⁸⁹ Üstündağ, a.g.e., ss. 331; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 344; Deynekli, a.g.e., ss. 226.

⁴⁹⁰ Üstündağ, a.g.e., ss. 332; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 344.

⁴⁹¹ Ansay, a.g.e., ss. 183; Postacıoğlu, Altay, a.g.e., ss. 729.

alacaklı, satışın yapılmaması halinde artırma gününden, eğer satış yapılmışsa ihalenin kesinleşmesinden itibaren bir yıl içerisinde elindeki “rehin açığı belgesine” istinaden borçlu hakkında haciz yoluyla takibe başlarsa, borçluya yeniden icra emri ya da ödeme emri göndermesi gerekmez. Borçlu kendisine karşı yöneltilen ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe karşı itirazda, şikâyetle bulunma imkânına sahiptir. Takibe karşı itiraz etmemiş ya da itirazı bertaraf edilmişse, işte bu durum yeni takibe de etkili sayılmıştır⁴⁹². Ayrıca “rehin açığı belgesi”, İİK madde 68 anlamında “borç ikrarını içeren senet mahiyetinde”dir (İİK madde 152/f.son)⁴⁹³. Yargıtay verdiği bir kararda, rehin açığı belgesini İİK madde 68 anlamında belgelerden saymıştır⁴⁹⁴.

Alınan “rehin açığı belgesi” ile sadece borçlu hakkında takip yapılabilir. İpoteğin paraya çevrilmesine konu edilmiş olan taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu bir durumda, takip dosyası kapsamında alınan “rehin açığı belgesi” dayanak yapılarak, ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip yapılamaz. Bu konuda Yargıtay tarafından verilen bir kararda, “rehin açığı belgesi” ile ancak asıl borçlu aleyhine takip yapılmasının mümkün olduğu, borçtan şahsen sorumluluğu olmayan, sadece ipotek veren sıfatına haiz bulunan üçüncü kişinin ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla taşınmazın satılması halinde sorumluluğu kalmayacağı belirtilmiştir. Aynı kararda, ipotek veren hakkında kesin rehin açığı belgesi düzenlenemeyeceği de hüküm altına alınmıştır⁴⁹⁵. İcra ve İflas Kanunu, ipoteğin paraya çevrilmesi takip sonucunda, iki

⁴⁹² Üstündağ, a.g.e., ss. 332.

⁴⁹³ Gürdoğan, İpotek, ss. 33; Üstündağ, a.g.e., ss. 394; Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2485.

⁴⁹⁴ Yargıtay, 12. HD. 13.12.2016 tarih, E. 7557, K. 25326: “İİK’nun 152. maddesi uyarınca, rehin açığı belgesi, borç ikrarını mutazammın senet mahiyetinde olmakla aynı Kanunun 68. maddesi kapsamındaki belgelerden sayılır. İİK’nun 68/1. maddesi gereğince; talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen “borç ikrarını” içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenit ise, alacaklı itirazın kaldırılmasını isteyebilir. O halde mahkemece, İİK’nun 68. maddesi uyarınca inceleme yapılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde rehin açığı belgesinin verildiği takibin ilamlı icra takibi olması nedeniyle bu belgeye dayalı olarak ancak ilamlı takip yapılabileceğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi isabetsizdir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:26.11.2022)

⁴⁹⁵ Yargıtay 12. HD. 12/06/2019 tarih, E. 5207 K. 10004: “İİK’nun 152. maddesinde; ipotekli taşınmaz satılıp da tutarı takip olunan alacağa yetmezse, alacaklıya bütün veya geri kalan alacağı için bir belge verilir. Bu rehin açığı belgesi ile borçlu aleyhine takip yapılabilir, rehin açığı belgesi, borçtan şahsen (kefil veya müşterek borçlu olarak) sorumlu olmayan ipotek veren aleyhine düzenlenemez ve bu belge ile üçüncü şahıs ipotek veren aleyhine takip yapılamaz. Bu maddeye göre düzenlenen rehin açığı belgesi ile ancak asıl borçlu aleyhine takip yapılması mümkün olup, borçtan şahsen sorumluluğu olmayan, sadece ipotek veren sıfatına haiz bulunan üçüncü kişinin bu borçtan sorumluluğu, taşınmazının ihale bedeli ile sınırlı olduğundan, diğer bir anlatımla ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla taşınmazın satılması halinde sorumluluğu kalmayacağından, onun hakkında İİK’nun 152. maddesi gereğince kesin rehin açığı belgesi düzenlenemez.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:26.11.2022)

çeşit rehin açığı belgesinin düzenlenebileceğini hüküm altına almıştır. Bunlardan birincisi, İİK madde 150/f’de düzenlenmiş bulunan “Geçici Rehin Açığı Belgesi”, ikincisi ise İİK madde 152’de düzenlenmiş olan “Kesin Rehin Açığı Belgesi”dir⁴⁹⁶.

6.7.1.1. Geçici Rehin Açığı Belgesi

Alacağı ipotekle teminat altına alınmış bulunan alacaklı, İİK madde 45 uyarınca öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmalı ve bunu sonuçlandırmalıdır. Bu süreç içerisinde borçlunun elindeki mallarını kaçırmaması ya da diğer alacaklıların haciz takibi yapmak suretiyle borçluya ait malları haczedip öncelikli sıraları almaları söz konusu olabilecektir⁴⁹⁷. Bu nedenle, devam eden takipte, rehinli malın takip sonrası kesinleşen kıymet takdirine göre değerinin, ipotek teminatındaki alacağı karşılamayacağının anlaşılması halinde alacaklıya, talebi bulunması halinde, “geçici rehin açığı belgesi” verilir (İİK madde 150/f). Alacaklı bu “geçici rehin açığı belgesi” ile yeni bir takip yapmaya gerek kalmaksızın aynı takip dosyasından, rehinle karşılanmayan tutar kadarıyla borçlunun mallarının haczini talep edebilir ya da İİK madde 100’e göre başka bir alacaklının haczine iştirak edebilir⁴⁹⁸.

Geçici rehin açığı belgesine istinaden haczedilen merhunun satılması söz konusu olduğu takdirde, rehinli alacaklıya düşen tutar kendisine ödenmez, icra dairesince muhafaza altına alınır. Rehinli alacaklıya ayrılan bu pay, rehinli malın satışı sonrasında satış bedelinden alacağının karşılanmaması halinde kendisine ödenir. Eğer rehinli malın satılması sonrasında rehinli alacaklının tüm alacağı karşılanırsa, o takdirde alacaklının geçici rehin açığı belgesine istinaden diğer alacaklıların haczine iştiraki de sona ermiş olur⁴⁹⁹. Yine geçici rehin açığı belgesine istinaden rehin alacaklısı tarafından haczedilen malların satışı, ipotekli taşınmaz satılıp satış kesinleşmedikçe rehin alacaklısı tarafından talep edilemez⁵⁰⁰.

⁴⁹⁶ Deynekli, a.g.e., ss. 226; Muşul, Rehin, ss. 377; Şener, a.g.e., ss. 264; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 344.

⁴⁹⁷ Şener, a.g.e., ss. 264-265.

⁴⁹⁸ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 344-345; Muşul, Rehin, ss. 377; Deynekli, a.g.e., ss. 228; Şener, a.g.e., ss. 264-265; Atalı, Ermenek, Erdoğan, a.g.e., ss. 481-482.

⁴⁹⁹ Muşul, Rehin, ss. 377-378; Deynekli, a.g.e., ss. 228, Şener, a.g.e., ss. 265.

⁵⁰⁰ Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2481; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, a.g.e., ss. 344-345; Deynekli, a.g.e., ss. 228.

Yargıtay konuya ilişkin olarak verdiği bir kararında, rehinli malın satılıp rehin alacağını karşılamadığının belirlendiği bir durumda, rehin alacaklısının haciz talebinin icra müdürü tarafından reddedilmesinin İİK madde 150/f uyarınca hatalı olduğu sonucuna varmıştır⁵⁰¹.

İİK madde 150/f maddesi kapsamında rehin alacaklısına verilen “geçici rehin açığı” belgesi, İİK madde 38’de sayılan nitelikteki belgelerden olmayıp ilamlı takibe konu edilemez. Konu edildiği takdirde şikâyet sonucu takibin iptaline karar verilmesi gerekir.

6.7.1.2. Kesin Rehin Açığı Belgesi

İİK madde 152 uyarınca; “Rehin, satış isteyen alacağına derece itibariyle rüçhanı olan diğer rehinli alacakların tutarından fazla bir bedelle alıcı çıkmamasından dolayı (İİK madde 116, 129) satılamazsa veya satılıp da tutarı takip olunan alacağa yetmezse, alacaklıya bütün veya geri kalan alacağı için bir belge verilir.” Anılan madde kapsamında alacaklıya verilen bu belgeye “Kesin Rehin Açığı Belgesi” denir. Burada artık takip sonuçlanmış, ortada geçici bir durum kalmamış,

⁵⁰¹ Yargıtay 8. HD. 14.11.2012 tarih, E.9442, K.10597: “İK.nun 150/f maddesinde “Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre merhumun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa alacaklının talebi üzerine kendisine açık kalan miktar için bir muvakkat rehin açığı belgesi verilir. Alacaklı, bu belgeye dayanarak borçlunun diğer mallarının haczini icra müdüründen talep edebilir ve 100. üncü maddedeki esaslar dahilinde diğer alacaklıların haczine iştirak edebilir. Bu takdirde alacaklı rehlin satışı neticesinde, alacağının tahsil edilemeyen kısmını borçlunun diğer mallarından rüçhansız olarak alır” hükmü yer almaktadır. Anılan madde ile “muvakkat rehin açığı belgesi” adında yeni bir müessese ihdas edilmiştir. İİK.nun 45. maddesine göre rehinli alacaklı borçlusunu kaide ten önce rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip etmeye mecburdur. Rehlin kıymeti ne kadar düşük olursa olsun ilk önce bu takibi sonuçlandıracak ve ancak rehlin alacağı karşılamadığı “kesin aciz belgesi” ile sabit olduğu takdirde borçlunun diğer mallarına başvurulabilecektir. Oysa rehinli alacaklının takibi devam ederken borçlunun diğer alacakları (bunlar muvazaalı alacak sahipleri de olabilir) rehin dışındaki malları haczettirip sattırabilecek bu durum ise alacağı teminata bağlanmış rehin sahibi alacaklıyı diğer alacaklılara karşı daha güçsüz hale getirmekte idi. “Muvakkat aciz belgesi” müessesesi takipte icra müdürünün satıştan önce rehinli mala kıymet takdiri yapmasını bunun neticesinde rehlin alacağı karşılayıp karşılamadığını ortaya koymasını sağlamakta ve alınan bu belge ile alacaklı borçlunun diğer mallarının haczini aynı dosyada isteyebileceği gibi 100. maddedeki esaslar dairesinde diğer alacaklıların koydurduğu hacizlere de iştirak olanağı da vermektedir. Doğaldır ki rehinli malın alacağı karşılayıp karşılamadığı ancak onun satışından sonra belli olacaktır. Bu sebeple de muvakkat rehin açığı belgesine dayanarak yapılan hacizlerden rehinli alacaklının hissesine düşecek miktar, merhun satılınca kadar kendisine ödenmeyerek icra kasasında muhafaza edilir ve alacaklı “kesin rehin açığı belgesi” ibraz ettiğinde alacağının ödenmeyen kısmını bu paradan alır, bakiye miktar kalırsa borçluya iade edilir. Muvakkat rehin açığı belgesinde tabidir ki borçlunun borçtan şahsen sorumlu olduğu hallerde verilir. Borçtan şahsen sorumluluğu bulunmayan rehin verenin sorumluluğu rehinli malla (ve onun bedeli ile) sınırlı olduğundan kendisi aleyhine bu belge verilmez ve diğer mallarının haczi söz konusu olmaz.” (www.app.e-uyar.com, E.T.:26.11.2022)

rehin açığı kesin olarak ortaya çıkmıştır ki, işte bu yüzden verilen belgeye “kesin rehin açığı belgesi” denmektedir⁵⁰². İİK madde 152/son ile söz konusu belge, “borç ikrarını içeren senet” mahiyetinde kabul edilmiştir⁵⁰³. Satılan ipotekli taşınmaz üçüncü şahsa ait olsa bile rehin açığı belgesi borçlu adına düzenlenir⁵⁰⁴. İpotekli taşınmaz maliki üçüncü kişinin sorumluluğu, ipotekli taşınmaz ile sınırlı olduğundan, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla taşınmazın satılması halinde sorumluluğu kalmayacaktır. Dolayısıyla ipotek veren üçüncü şahıs hakkında İİK madde 152 uyarınca rehin açığı belgesi düzenlenemez⁵⁰⁵.

Anılan yasa maddesine göre, kesin rehin açığı belgesi iki durumda verilebilmektedir. Şartların gerçekleşmemesi nedeniyle ipotekli taşınmaz satılamaz ise, alacaklıya alacağının tamamı için kesin rehin açığı belgesi verilir (İİK m. 152). İkinci durumda ise, rehin konusu malın satılmış olmasına rağmen ihale tutarının alacağı tümüyle karşılamamış olması söz konusudur. Bu durumda da bakiye kalan tutar için kesin rehin açığı belgesi verilecektir⁵⁰⁶. Tüm şartlar gerçekleşmesine rağmen kendisine rehin açığı belgesi verilmeyen alacaklı tarafından bu işlem, bir hakkın yerine getirilmemesi niteliğinde bir fiil sayılır ve süresiz şikâyetle konu edilebilir. Süresiz şikâyet hakkı, rehin açığı verilmesine yönelik şartların oluşmadığı bir durumda alacaklıya rehin açığı belgesi verilmesi halinde borçlu için de vardır⁵⁰⁷.

İcra dairesi tarafından düzenlenecek olan rehin açığı belgesinin takipte bulunan alacaklıya mı yoksa tüm rehin alacaklılarına mı verileceği hususunda yasada açıklık bulunmamaktadır. Rehin konusu malın satılamamış olması halinde, rehin açığı belgesinin, sadece ipoteğin paraya çevrilmesi takibi yapmış olan alacaklıya verilmesi

⁵⁰² Belgesay, a.g.e., ss. 444; Berkin, a.g.e., ss. 390; Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2482; Korkmaz, a.g.e., ss. 74.

⁵⁰³ Korkmaz, a.g.e., ss. 74.

⁵⁰⁴ Muşul, Rehin, a.g.e., ss. 379.

⁵⁰⁵ Yargıtay 12. HD. 18.02.2016 tarih, E. 2015/27301, K. 2016/4516: “İpotekli taşınmaz maliki üçüncü kişinin sorumluluğu, ipotekli taşınmaz ile sınırlıdır. Bu nedenle, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla taşınmazın satılması halinde sorumluluğu kalmayacağından, bir diğer anlatımla borçtan şahsen sorumlu olmadığından, hakkında İİK'nun 152. maddesi uyarınca rehin açığı belgesi düzenlenemez. Bu maddeye göre düzenlenen rehin açığı belgesi ile ancak asıl borçlu aleyhine takip yapılması mümkün olup, borçtan şahsen sorumlu olmayan ipotekli taşınmaz maliki 3. kişinin mal varlığına başvurulamaz.” ; aynı yönde Yargıtay 12. HD., 23.9.1994 tarih, E. 10354, K. 11065 (www.app.e-uyar.com, E.T.:26.11.2022)

⁵⁰⁶ Üstündağ, a.g.e., ss. 327; Muşul, Rehin, ss. 381; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, a.g.e., ss. 345.

⁵⁰⁷ Deynekli, a.g.e., ss. 229.

gerektiği görüşü doktrinde hâkimdir⁵⁰⁸. Zira ipotekli taşınmaz satılmamış olup, diğer rehin alacaklılarının rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yaparak taşınmazın satışını isteme imkânları bulunmaktadır. Eğer rehinli mal satılmış, rehin açığı bakiye alacak için verilmişse, ortada paraya çevrilecek rehinli bir mal kalmadığı için, alacağı muaccel hale gelmiş ve alacağını alamamış diğer alacaklılara da, alacakları tutarında kesin rehin açığı belgesi verilmelidir⁵⁰⁹.

Kesin rehin açığı belgesini alan alacaklı, ipotekli taşınmaz satılamamışsa artırma gününden, satılmış ise satışın kesinleşmesi tarihinden itibaren bir yıl içinde haciz yoluyla takip yapmak isterse, borçluya yeniden ödeme ve icra emri gönderilmesine gerek yoktur⁵¹⁰. Alacaklı, yapmış olduğu takip kapsamında doğrudan borçlunun mallarının haczini talep edebilir (İİK madde 152/f.3). Borçluya hangi durumda ödeme emri hangi durumda icra emrinin gönderileceği konusu tartışmalıdır. Borçluya karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılması halinde alınan rehin açığına istinaden icra emri, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yapılması halinde de ödeme emri gönderilecektir⁵¹¹. İİK madde 152’de “haciz yolu” ile takipte, “ödeme ya da icra emri” gönderilmesine gerek bulunmadığı belirtilmiş olup, alacaklının “iflâs yolu” ile takip yapması halinde aynı esas kabul edilemez⁵¹². Yasa hükmündeki sınırlama nedeniyle, alacaklı tarafından iflas yoluyla takipte bulunulması halinde borçluya, ödeme veya icra emri gönderilmesi gerekecektir. Aksi görüşte olan *Üstündağ*, İİK madde 152/f.3 hükmü, kaynak Kanunun’un 152’nci maddesinden ayrık olarak sadece haciz yolu ile yapılacak takipte ödeme ya da icra emri tebliğine gerek bulunmadığını ifade ediyorsa da, iflas yolu ile yapılacak olan takipte de aynı esasların geçerli olması gerektiğini ifade etmektedir⁵¹³. Yasa hükmünde belirtilen bir yıllık sürenin geçirilmiş olması halinde ise, borçluya icra emri veya ödeme emri tebliği gerekecektir⁵¹⁴. Ödeme emrine borçlunun itirazı halinde, rehin açığı belgesinin takip hukuku bakımından borç ikrarını içeren senet hükmünde olması

⁵⁰⁸ *Üstündağ*, a.g.e., ss. 331; *Korkmaz*, a.g.e., ss. 111 vd.

⁵⁰⁹ *Gürdoğan*, *Rehin*, ss. 97-99; *Üstündağ*, a.g.e., ss. 327; *Deynekli*, a.g.e., ss. 329.

⁵¹⁰ *Gürdoğan*, *İpotek*, ss. 17 vd.; *Muşul*, *Rehin*, ss. 382-383; *Şener*, a.g.e., ss. 267.

⁵¹¹ *Duyguhan Başaran*, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi, Haziran-2013, ss. 164.

⁵¹² *Uyar*, *Rehnin Paraya Çevrilmesi*, ss. 467.

⁵¹³ *Üstündağ*, a.g.e., ss. 332.

⁵¹⁴ *Muşul*, *Rehin*, ss. 383; *Şener*, a.g.e., ss. 268.

hasabiyle (İİK madde 152/son), itirazın kaldırılması için icra mahkemesine başvuran alacaklı, itirazı kesin olarak kaldırtabilir. Bununla birlikte, “*rehin açığı belgesi*”, maddi hukuk bakımından alacağın varlığının kesin delili sayılmamaktadır. Bu nedenle alacaklı, borçlunun ödeme emrine itirazı üzerine İİK madde 67 kapsamında itirazın iptali davası açarsa veya iflâs takibi yapan İİK madde 158 uyarınca iflas davası açarsa, bu durumda mahkeme maddi hukuk bakımından, borçlunun borçlu olup olmadığını araştıracaktır⁵¹⁵.

Son olarak, alacaklı icra dairesi tarafından düzenlenen rehin açığı belgesine istinaden, İİK madde 277 kapsamında iptal davası açamaz. Ancak, rehin açığı belgesine dayanarak yapacağı takip sonucunda alacağı aciz vesikası ile iptal davası açabilir⁵¹⁶.

7. AYNI ALACAK İÇİN BİRDEN FAZLA TAŞINMAZ ÜZERİNDE TESİS EDİLEN İPOTEKLER

TMK madde 855, aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehnedilmesinde iki tür rehinden söz etmiştir. Bu türlerden ilki hükmün 1. fıkrasında, diğeri 2. fıkrasında ele alınmıştır. İlk fıkrada, her bir taşınmaz alacağın tamamı için rehin altına alınmakta (Müteselsil-Kollektif Rehin), ikinci fıkrada ise rehin yükü taşınmazlar arasında bölüştürülmektedir. Ancak her iki durumda da sonuç değişmemekte, alacaklı, taşınmazların hepsinin birlikte paraya çevrilmesini talep etmek durumundadır. Alacaklının talebi bu yönde olmakla birlikte icra dairesi gerektiği kadarını paraya çevirmekle yetinir.

Birden fazla taşınmazın TMK madde 855'teki şartlara tabi olmaksızın, bir birinden bağımsız olarak aynı alacak için rehnedilmesi TMK madde 855'in lafzı karşısında mümkün değildir. Gerçekten de, birinci ve ikinci fıkralardaki olasılıklar sınırlayıcı bir biçimde gösterilmiş, üçüncü bir olasılığa yer verilmemiştir. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir karar ile öğretide genel olarak kabul gören bu durumu

⁵¹⁵ Postacıoğlu, a.g.e., ss. 587; Üstündağ, a.g.e., ss. 333; Kuru, İcra İflas, C.III, ss. 2486.

⁵¹⁶ Deynekli, a.g.e., ss. 233.

kabul etmiştir⁵¹⁷. Yani birinci fıkrada, hangi hallerde taşınmazların alacağın tamamı için rehinle yüklenebileceği gösterildikten sonra (ki bu haller taşınmazların aynı malike ya da borçtan müteselsilen sorumlu olan kişilere ait olmasıdır), ikinci fıkrada “diğer hallerde” denilerek, birinci fıkra kapsamına girmeyen diğer bütün hallerde rehin yükünün taşınmazlar arasında paylaştırılacağı esasına yer verilmiştir⁵¹⁸.

Taşınmazların aynı malike ya da borçtan müteselsilen sorumlu kişilere de ait olmaları durumunda, zorunlu olarak rehin yükünün paylaştırılması yoluyla ipoteklerin tesis edilmesi yoluna gidilecektir. Farklı maliklere ait taşınmazlar üzerinde ipotek kurulması, sırf bu nedenle, taşınmaz maliklerini borçtan müteselsilen sorumlu hale getirmemektedir. Borçtan müteselsil sorumlu olmayan üçüncü kişilerin taşınmazları üzerinde aynı borç için münferit ipotekler tesis edilmesi halinde, rehin yükü paylaştırılmadan tescil yapıldığı için bu tesciller yolsuz sayılabilir ya da rehin yükünün paylaştırılarak kurulduğu bir taşınmaz rehni varmış gibi kabul edilebilir. Uygulamada ikinci seçenek tercih edilmekte ve münferit senetlerle kurulan ipotekler için rehin yükünün dağıtıldığı kabul edilmektedir. Her ne şekilde kabul edilirse edilsin alacaklı, her durumda TMK madde 873/f.3 uyarınca, taşınmazların hepsinin birden paraya

⁵¹⁷ Yargıtay 12. HD., 5.2.2018 tarih, E. 2018/97, K. 2018756: “TMK.nun 855/1-2 maddesi; “Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır. Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir” hükmünü içermektedir. Buna göre, birden fazla taşınmazın, bir alacağın teminine tahsis edilmesi mümkündür. Bu durum, toplu rehin kurulması veya rehin yükünün paylaştırılması yoluyla sağlanabilir. Toplu rehin, Türk Medeni Kanunu’nun “Taşınmaz birden çok ise” kenar başlığını taşıyan 855/1. maddesinde; “Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır” şeklinde düzenlenmiştir. Yasa metninde de açıkça ifade edildiği gibi, bu rehin türü, “üzerinde rehin kurulmak istenen taşınmazların mülkiyetinin aynı kişiye ait olması” ya da “taşınmazlar ayrı kişilerin mülkiyetinde, yani taşınmazların malikleri farklı kimseler ise, bu kişilerin güvence altına alınmak istenen borçtan müteselsil olarak sorumlu bulunmaları” hallerinde kurulabilmektedir. Bu şartlar yoksa toplu rehin kurulamaz. Toplu rehinde, tek bir alacağın tamamı, birden fazla taşınmaz ile teminata alınmış olup, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulu rehinler arasında hukuki bağlılık vardır ve bu bağ içerisinde alacaklının alacağını tahsil etmesi asıldır. Rehin alacaklısının, teminat ne denli fazla olursa olsun, temelde alacağını, ancak bir kere elde edebileceğinin de unutulmaması gerekir. Böylece rehinli taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi halinde, rehin alacaklısı alacağını tahsil etmişse, artık diğer taşınmaz üzerindeki rehlin konusu kalmayacak ve sona erecektir. Kısacası, alacaklı, alacağının tutarını bir kez isteyebilir. Alacağı tümüyle karşılandığında, bütün taşınmazlar hakkındaki rehin hakkının sona ermesi gerekir.”(www.legalbank.net, E.T.:21.11.2022)

⁵¹⁸ Kemal Tahir Gürsoy, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği yayınları, Doğu Matbaacılık, Ankara, Aralık 1978, ss. 4.

çevrilmesini talep etmek zorundadır. Yargıtay HGK konuya ilişkin kararında⁵¹⁹ bu zorunluluğu şu şekilde tarif etmiştir; *“Toplu rehinle yükümlü taşınmazların paraya çevrilmesine gelince, bu husus 743 sayılı Türk Medeni Kanununun 788 (4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 873) maddesinde düzenlenmiş; bu maddenin 3 ve 4. cümlelerinde: "... Aynı alacak için birden ziyade gayrimenkul üzerinde rehin tesis edilmiş ise alacaklı bunların aynı zamanda satılmasını talep etmeğe mecburdur. Bununla beraber icra memuru, ancak bey'i zaruri olanlarını satar" hükmüne yer verilmiştir. Buna göre; toplu rehin durumunda, ipotek alacaklısı, alacağı gününde ödenmemişse açıklanan yasa hükmü gereği üzerinde toplu (birlikte rehin) kurulmuş olan taşınmazların her ikisinin de aynı zamanda satılmasını talep etmek zorundadır. Toplu rehin konusu taşınmazlar ister aynı malikin ister müteselsil borçlu farklı maliklerin olsun bu kural uygulanacaktır. Bu zorunluluk alacaklının istediği taşınmazı sattırarak keyfi davranmasını önlemeye yöneliktir. İşte bu nedenledir ki, yasaca satış talebi için getirilen bu zorunluluk, satışın uygulanması yönünden getirilmemiştir. Her iki taşınmazın satışı yasa gereği birlikte istenmiş olsa bile bu ipotekli taşınmazlar aynı anda satılmayacak, yine yasanın açık hükmü gereği icra müdürlüğünce ancak satışı zorunlu olanlar satılacaktır.”*

Toplu rehinin söz konusu olduğu bir durumda, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesinin gerekliliği neden kaynaklanmaktadır. Böyle bir durumda, farklı taşınmazlar üzerinde de olsa tek bir rehin hakkının varlığı kabul edilmekte, dolayısıyla rehinin paraya çevrilmesi talebinin de bütün taşınmazları kapsaması gerekmektedir. TMK madde 855/f.2 ilgili olarak da, rehin yükünün paylaştırılması suretiyle birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulmuşsa, yine de tek bir rehinin varlığından söz edilecektir. O halde rehinin paylarının ilişkin olduğu taşınmazların hepsinin birden paraya çevrilmesini talep etmek zorunlu olacaktır. TMK madde 855 açısından bir denetim yapılabilmesi için, mutlak surette taşınmazların birlikte satışının istenmesi gerekecektir. Bunun yanısıra TMK madde 855/f.1'deki koşullar gerçekleşmeden, taşınmazlar üzerinde her biri alacağın tamamına teminat teşkil edecek şekilde bir rehin kurulmuşsa, bu durumda taşınmazların borçtan sorumlulukları nasıl olacaktır?

⁵¹⁹ Yargıtay HGK, 27.11.2002 tarih, E. 2002/12-823, K. 2002/1020. (www.legalbank.net, E.T.: 21.11.2022)

Taşınmazlar üzerinde rehinler kurulurken yapılmayan paylaşırma işleminin, paraya çevirme sırasında icra dairesi tarafından yapılabileceği kanısındayız.

8. İPOTEĞİN BÖLÜNMEZLİĞİ İLKESİ

Yargıtay kararlarında çokça ifade edilen “ipoteğin bölünmezliği ilkesi” ile ilgili olarak taşınmaz rehnine ilişkin hükümlere bakıldığında, “ipoteğin (rehnin) bölünmezliği ilkesi” adı altında bir hükmün Türk Medeni Kanunu’nda yer almadığı görülmektedir. Sadece teslim bağli taşınır rehinlerini düzenleyen TMK madde 944/f.2’nin hükümet gerekçesinde “..Maddede güvence altına alınan alacağın sona ermesi ile rehninin de sona ermesi sebebiyle, rehinli alacaklının taşınır iade borcu belirtilmiş ve rehnin bölünmezliği ilkesi gereğince, alacağın tamamı ödenmedikçe rehinli alacaklı, rehnedileni veya onun bir kısmını rehnedene iade zorunda tutulmamıştır.” denilerek rehnin bölünmezliğinden söz edilmiştir. Sonuç olarak, taşınmaz rehinlerinde ipoteğin bölünmezliği ilkesinin yargı kararlarıyla geliştirildiği söylenebilir. Yargı kararlarındaki ipoteğin bölünmezliği ilkesine göre, takip konusu taşınmazın satışı gerçekleştiğinde ipoteğin çözülmesi ve taşınmazın teminat oluşturmaktan çıkması söz konusudur. Bu ilkeye göre, takip edilmemiş başka bir alacak varsa bu alacak için aynı taşınmazın ikinci kez satılıp paraya çevrilmesine olanak bulunmamaktadır. Alacaklı birden fazla alacak için tesis edilen ipotek hakkını bu alacaklardan birine dayanarak paraya çevirirse, bu alacak için en fazla üst sınır olarak belirtilen miktar kadar satış bedeliyle tatmin edilir. Alacaklı o eşya üzerindeki ipotek hakkını adeta rezerve ederek daha sonra tekrar paraya çevirememektedir. Bu durum henüz muaccel olmamış alacaklar için ipoteğin sona ermesi anlamına gelmektedir.

Yargıtay, ipoteğin bölünmezliği ilkesini iki farklı anlamda kullanmaktadır; birincisi, ipoteğin bölünmezliği ilkesine göre, aynı ipotekle temin edilen birden çok alacağın aynı takip talebiyle tahsiline girişilmesi zorunludur. İkincisi, ipoteğin bölünmezliği ilkesine göre birlikte takip edilmekle birlikte alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerekiyor ise, birlikte hareket edilmesi gerekliliği ancak her iki alacak için de ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yapılarak giderilebilir. Yargıtay 12. HD vermiş olduğu bir kararda, tüketici kredisi

niteliğindeki kredi alacakları için İİK madde 150/1 ve İİK madde 68/b hükmünün uygulanamayacağını, aynı takipte İİK madde 150/1 kapsamındaki kredi alacaklarının da talep edilmesi halinde ipoteğin bölünmezliği ilkesi gereği bu alacaklar için de yine ödeme emri gönderilmesi gerektiği sonucuna varmıştır⁵²⁰.

İpoteğin bölünmezliği ilkesi gereğince verilebilecek olan karar icra emrinin iptalidir. Mahkemece takip talebinin, dolayısıyla takibin iptaline karar verilmemelidir. Yargıtay, vermiş olduğu kararlarda, tüketici kredisinden kaynaklanan alacaklar için icra emri gönderilemeyeceğini, gönderilmiş olması nedeniyle yapılan şikâyet kapsamında takibin iptaline karar verilemeyeceğini, sadece icra emrinin iptaline karar verilmesi gerektiğini söylemektedir⁵²¹.

Yapılan şikâyet üzerine icra mahkemesi tarafından icra emrinin iptalinde karar verildiğinde, icra müdürü bu defa ödeme emri düzenleyip gönderecektir. Peki, icra emrinin iptaline kadar sürede icra dosyası kapsamında yapılan işlemlerin akıbeti ne olacaktır? Yukarıda da belirttiğimiz üzere, ipotek takiplerinde, arttırmaya hazırlık

⁵²⁰ Yargıtay 12. HD., 22.12.2015, E. 2015/25357, K. 2015/32607: “Bu durumda İİK'nun 68/b ve İİK'nun 150/1 maddesinin tüketici kredilerinde uygulama olanağı yoktur. Somut olayda, şikâyetçi İ.S.'nin asıl borçlu, dava dışı S.S.'ün ipotek veren 3.kişi konumunda olduğu, alacaklının taksitli ticari krediden kaynaklanan alacak yanında, kredi kartı alınmasına dair bankacılık hizmetleri sözleşmesine dayalı borcundan kaynaklı toplam banka alacağının tahsili amacıyla hesap kat ihtarı ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlattığı görülmektedir. Yukarıda açıklandığı üzere bankacılık hizmetleri sözleşmesine ilişkin alacağın varlığı ve miktarı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında yargılama yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu durumda bankacılık hizmetleri sözleşmesi bakımından takibe dayanak belgeler ilam niteliği kazanmadığından, İİK 150/1 kapsamında icra emri gönderilemez. Ancak, ipotek bankacılık hizmetleri sözleşmesi dışında genel kredi sözleşmesinden doğan alacağı da teminat altına aldığından, takibin konut kredisi alacağı yönünden kısmen iptali halinde, bu kredi alacağının teminatsız kalması sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi karşısında icra emrinin tamamının iptal edilerek yerine ödeme emri çıkarılması gerekir.” (TİBAŞ HİYTB karar arşivi)

⁵²¹ Yargıtay 12. HD. 05.05.2015 tarih, E. 10021, K. 12457: “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, kredi kartı ve “Konut Finansmanı Kredisi” gibi tüketici kredisi kullanan borçluları, diğer kredi borçlularından ayrı tutmak, tüketicinin koşullarını iyileştirmek ve kolaylaştırmak amacıyla geliştirilmiş özel bir yasa olup, bu kanun kapsamında verilen krediler nedeniyle borçluların temerrüde düşüp düşmedikleri, borcun muaccel olup olmadığı, muaccel olan borç miktarının ve faizinin, yapılan özel sözleşmelerin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun koşullarında değerlendirilmesi gerekir. Somut olayda, “Konut Kredisi Sözleşmesi” kapsamında alınan kesin borç ipoteğine dayalı olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe geçilip borçluya İİK.nun 149. maddesi kapsamında icra emri gönderilmiştir. Yukarıda açıklandığı üzere alacağın varlığı ve miktarı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında yargılama yapılmasını zorunlu kıldığından mahkemece bu yönde bir ilam alınmadan başlatılan takipte icra emrinin iptaline yerine takibin iptaline karar verilmesi isabetsizdir.” Aynı yönde 12. HD. 15.5.2015 tarih, E.2890, K. 13508. (www.app.e-uyar.com, E.T.:22.12.2022)

işlemlerine takip kesinleştiğinde değil, takip talebinde bulunulur bulunulmaz derhal başlanır. Örnek vermek gerekirse; İİK madde 150/d’de “*..İcra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. ..takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.*” denilmektedir. O halde kıymet takdiri işlemlerine başlanabilmesi için ödeme veya icra emrinin gönderilmesine dahi gerek yoktur. İcra mahkemesinin icra emrini iptal etmesi, önceden yapılan kıymet takdiri ve sair işlemlerin sıhhatini haleldar etmez.

Yine ipotekli taşınmazın kiraya verilmiş olması halinde kiracıya muhtıra tebliğ edilerek kiraların icra dairesine ödenmesi talep edilir. İİK madde 150/b’de “*Rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra müdürü, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiraların icra dairesine ödenmesini emreder.*” düzenlemesi yer almaktadır. Alacaklı, takip talebinde bulunur bulunmaz kiracıya söz konusu bildirimin yapılmasını isteyebilir. Zira kiralar, takibin derdestlik kazanması ile birlikte (kesinleşmesi ile birlikte değil) alacaklı lehine kanuni ipotek hakkı teşkil eder. TMK madde 863’te “*Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer.*” denilmiştir. İcra emrinin ardından bu sefer ödeme emri gönderilecek olması, borçlunun ödeme emrine itiraz ederek alacağı tartışmalı hale getirebilecek olması, kiraların icra dosyasına ödenmesine engel teşkil etmemektedir. Yargıtay konuya ilişkin olarak verdiği bir kararında, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takibe itiraz edilerek takibin durdurulmasının, İİK madde 150/b’nin uygulanmasını, yani kiraların icra dairesine ödenmesi mecburiyetini ortadan kaldırmayacağına hükmetmiştir⁵²².

⁵²² Yargıtay 12. HD. 13.5.2003 tarih, E. 8060, K. 10943: “İİK’nun 150b maddesinde; «Rehin, kiraya verilmiş bir gayrimenkul ise icra müdürü, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiraların icra dairesine ödenmesini emreder.» hükmüne yer verilmiştir. İcra dairesine ödenen kiralar, takip kesinleşmeden önce alacaklıya ödenmeyip, icra dairesi tarafından muhafaza edilir. Borçlunun takibe itiraz etmesi nedeniyle ya da bir başka nedenle takibin durması (somut olayda merci kararıyla durması), İİK’nun 150b maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez. Aksine, tedbir niteliğindeki bu işlemin takibin durmasına rağmen devam edeceği, maddede yeralan «...takibin kesinleşmesinin beklenmeyeceğine...» şeklindeki ibare ile de sabittir.” (www.app.e-uyar.com, E.T.: 10.10.2022).”

SONUÇ

İpoteğin paraya çevrilmesi, alacaklı, borçlu, diğer alacaklılar ile ipotek veren üçüncü kişileri etkileyen önemli bir takip yoludur. Bu takip yolunun en temel esaslarından birisi de, önce rehne başvuru kuralıdır. Bu kural, rehin alacaklısının borçlunun malvarlığına hangi sırada başvurabileceğini gösteren bir kuraldır. Bu kuralın emredici nitelikte olup olmadığı meselesi doktrinde çokça tartışılmış ve farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Birçok yazar, kuralın emredici nitelikte bir kural olduğunu ve taraflar arasında aksine sözleşme yapılamayacağını söylemektedir. Bu görüşün aksi yönünde olan yazarlar da bulunmaktadır.

Özellikle banka uygulamasında, kredinin teminatında bulunan taşınmaz mülkiyetinin ifa uğruna edim ya da ifa yerine edim amacıyla kredi alacaklısına devri gündeme gelmektedir. Borcun ifasına yönelik yapılan bu tür devir işlemlerinin “*lex commissoria*” yasağı kapsamında girip girmediği tartışmalıdır. Söz konusu yasak, alacağın henüz muaccel olmadığı bir aşamada, alacaklı ve borçlu arasında, borcun ileride ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair yapılan anlaşmayı kapsamaktadır. İfa yerine edim veya ifa uğruna edim halinde ise baştan bu şekilde bir anlaşma yapılmaksızın, sonradan borcun muaccel olmadığı bir aşamada, borçlunun borcunu taşınmaz mülkiyetini alacaklıya geçirmek suretiyle ifa etmek istemesi durumu söz konusu olmaktadır. Burada, *lex commissoria* yasağından farklı bir durum ortaya çıkmakta, taşınmaz ileride değil, hemen o anda alacaklının mülkiyetine geçirilmektedir. Bu uygulamanın yapılabilmesi bankalar açısından önemlidir. Zira alacağın bankalar açısından muaccel kılınması, kredinin tasfiye olunacak alacaklar hesabında izlenmesi anlamına gelmektedir ki, bu durum takipteki alacak tutarının artmasına, dolayısıyla bankalar açısından hayati öneme sahip “*sermaye yeterlilik rasyosunun*” olumsuz etkilemesine yol açmaktadır. Kredi borcunun muaccel kılınmadan tasfiye edilmesi her daim alacaklı ve bankalar için tercih edilen bir yol olagelmıştır. Genel olarak öğretilde kabul görmese de, borcun henüz muaccel olmadığı bir aşamada, borçlunun ifa uğruna edim veya ifa yerine edim ile ipotekli taşınmazın mülkiyetini, taraflar arasında belirlenecek değer üzerinden bankaya devredebilmesi mümkün olmalıdır. Bu aşamada belirlenecek olan değer, taşınmazın rayiç değerinden az olmamasına özen gösterilmesi uygun olacaktır.

İpotekli taşınmazın satışına yönelik TMK’da hüküm bulunmaması nedeniyle, satış işlemi İİK hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. İİK’da belirlenen yol dışında bir yöntemle de taşınmazın para çevrilebilmesi gerektiği düşüncesindeyiz. Zira İİK hükümleri çerçevesinde taşınmazın paraya çevrilmesi, ihalenin feshi ve bu kararın istinaf ve temyiz süreçleri gözönüne alındığında uzun yıllar sürebilmektedir. Enflasyonist ortamda alacaklının alacağına hızlıca kavuşması çok önemlidir. Bu nedenle, doktrinde de genel kabul gören, ipotek alacaklısının ipotekli taşınmazı özel yollardan paraya çevirmesi hususunda yetkili kılınabilmesi uygulamasının ki bu uygulamanın bir benzeri, İİK madde 111/a hükmü ile hacizli taşınmazlar açısından getirilmiştir. Söz konusu hüküm ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde uygulama alanı bulmaz. Üzerinde haciz bulunan taşınmazın, borçlu tarafından “*rızai satış*” ile satılmasına yönelik düzenlemenin ipotekli taşınmazlar açısından da getirilmesinin uygun olacağı kanısındayız. Zira ipotekli taşınmazın alacaklıya verilen yetkiye dayanılarak satılması ile İİK’ndaki ipoteğin paraya çevrilmesi prosedürü kapsamında satılması borçlu açısından farklı bir sonuç ortaya çıkarmamakla birlikte, taşınmazın hızlıca paraya çevrilmesinin hem alacaklının hem de borçlunun menfaatine olacaktır.

Uygulamada sıkça rastlanan bir başka yöntem de, geri alım hakkı bulunan teminat amacıyla yapılan satışlardır. Bu “*geri alım hakkı*” kredi borcunun alacaklıya tamamen ödenmesi şartına bağlı olmakla birlikte, yapılacak ödemelerin genellikle taksitler halinde olması kararlaştırılmaktadır. Tarafların akdettikleri sözleşme ile esasen vefalı satış değil de, inancılı temlik yapmak istedikleri söylenebilir. Doktrinde, borçlunun sömürülmesine neden olabilecek nitelikteki vefalı satış sözleşmelerinin, kural olarak *lex commissoria* yasağı bakımından kanuna karşı hile nedeniyle hükümsüz sayılması gerektiği söylenmekte ise de, bu tip işlemlerin *lex commissoria* yasağına aykırılık teşkil etmediği düşüncesindeyiz. Her ne kadar, teminat amaçlı geri alma sözleşmesi niteliğindeki vefalı satış sözleşmelerinin hükümsüz sayılması yönünde bir görüş olursa da, bu durumun taraflar arasındaki ödünç sözleşmesinin de geçersiz olmasını gerektirmeyeceğini, alacaklının ödünç sözleşmesinden kaynaklanan alacaklarını her şekilde talep edebileceği kanısındayız.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması aşamasında, bulunması halinde ipotek veren üçüncü şahıs da, (borçlu ile ipotek veren arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır) borçlu ile birlikte takip talebinde yer almalıdır. Tarafların herhangi birisinin takipte gösterilmediği hallerde, nasıl hareket edilmesi gerektiğine yönelik Yargıtay uygulaması farklılıklar göstermektedir. Yargıtay; takibin borçlu dâhil edilmeden sadece ipotekli taşınmaz malikine karşı yapılmış olması halinde, süresiz şikâyetle konu edilmek suretiyle takibin iptaline karar verilmesi gerektiği, ipotek veren malik gösterilmeden sadece borçluya karşı takip yapılması durumunda ise ipotek veren malikin sonradan takibe dâhil edilerek eksikliğin giderilebileceği görüşündedir. Bu ayrımın gereksiz olduğu, pektabi alacaklı tarafından sadece taşınmaz maliki üçüncü kişiye karşı takip başlatılmış olması durumunda, takibin asıl borçluya da yöneltilmesi için icra memuru tarafından alacaklıya süre verilmesinin, usul ekonomisi de göznüne alındığında, daha uygun olduğu görüşündeyiz.

Borçluya İİK madde 149 ve 150/1 kapsamında icra emri gönderilmesi gerektiği durumlarda yetkili icra dairesinin, tıpkı bir mahkeme kararına (ilama) dayanan takiplerde olduğu üzere İİK madde 38 hükmü uyarınca “her icra dairesi” olduğu yönünde Yargıtay’ın yerleşik uygulaması bulunmaktadır. Yargıtay’ın bu içtihadı, genel olarak doktrinde de kabul görmekle birlikte, bazı yazarlar, kayıtsız şartsız ve miktarı belirli para borcu için düzenlenen ipotek sözleşmelerinin, sadece icra emri gönderilmesi ve icranın geri bırakılması usulünün uygulanması açısından “ilam niteliğinde belge” olarak kabul edilmesi gerektiğini söylemektedirler. Bu görüşe katılmamakla birlikte, Yargıtay’ın yerleşik uygulamasının doğru olduğu, yani, İİK madde 149 ve 150/1 kapsamında icra emri gönderilmesi durumunda, alacaklının takibini herhangi bir icra dairesinde açabilmesinin mümkün olduğu kanısındayız.

Gerek doktrinde gerekse yargı kararlarında sıkça tartışılan hususlardan birisi de, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yapılması halinde alacağın muaccel olup olmadığının belirlenmesi sorumluluğunun, icra müdürünün görevi dâhilinde olup olmadığı meselesidir. İcra müdürünün, alacağın muaccel olduğunu tespit edebilmesi için ipotek ve kredi sözleşmelerini, sunulan diğer belgeleri inceleyerek bir sonuca varması, bu belgelerle de yetinmeyip şirket defterlerini, banka kayıtlarını incelemesi ve değerlendirmesi gerekecektir. Biz, icra müdürüne bu

sorumluluğun yüklenemeyeceği kanısındayız. Dolayısıyla icra müdürünün alacağın muaccel olup olmadığını inceleme yetkisinin bulunmadığını, kaldı ki ödeme emrini tebellüğ eden borçlunun itirazı ve sonrasında meselenin çözüme kavuşacağı düşüncesindeyiz.

Borçlunun ödeme emrine itirazı üzerine, itirazın geçici ya da kesin kaldırılması yoluna gidecek alacaklının elinde, İİK madde 68/f.1 de sayılan belgelerden olması bir gerekliliktir. Bunun yanısıra, İİK madde 150/a kapsamında ipoteğin, genel kredi sözleşmesi tahtında kullanılan borçlu cari hesabın ya da kredi sözleşmesinin teminatını oluşturduğu bir durumda alacaklı, alacağını ispata yönelik belge ve makbuzları icra mahkemesine ibraz etmek suretiyle de itirazın kesin olarak kaldırılmasını talep edebilir. Tek başına cari hesap sözleşmesinin mahkemeye ibrazı yeterli olmayıp, mutlaka alacağın varlığını ortaya koyan diğer belge ve makbuzlarında mahkemeye ibrazı gerekecektir. Alacaklının, Yargıtay içtihatları ile geliştirilen belgeler zinciri müessesesini ortaya koyması gerekecektir. Bu belgeler zincirinde, doğrudan alacağın ispatına yarayan senetlerin yanısıra, kayıtsız şartsız borç ikrarını ihtiva etmeyen sözleşme ile birlikte onu tamamlayan tali belgeler de yer almalıdır. Bu kapsamda, kredi sözleşmesi, hesap özetleri, ödeme makbuzları, ödeme planları gibi belgelerin, belgeler zinciri oluşturacağı dolayısıyla İİK madde 68 kapsamında değerlendirilebileceği görüşündeyiz.

İpotekli taşınmazın borçlu yerine üçüncü bir kişiye ait olduğu durumlarda takibin borçlu ile birlikte bu üçüncü kişiye de yöneltilmesi gerektiğini ifade etmiştik. İpotek veren üçüncü kişinin borçtan şahsen sorumlu olmadığı bir durumda ödeme talebinin etkili olabilmesi, ödeme talebinin hem kendisine hem de borçluya yapılmış olmasına bağlıdır. İpotek malikine yapılacak olan bildirim, niteliği itibarıyla kredi borçlusuna yapılan bildirimden farklıdır. İİK madde 150/1 kapsamında ilamlı takip yapılabilmesi için ipotek malikine hesap özetinin noter kanalı ile gönderilmesine yönelik bir zorunluluk bulunmamaktadır, dolayısıyla malike herhangi bir şekilde yapılacak muacceliyet ihbarı ile TMK madde 887 deki koşul sağlanmış olacaktır. Öte yandan, TMK madde 887’de, ipotek veren malike yapılacak bildirimin geçerliliğine ilişkin bir şekil şartı öngörülmemiştir. Önemli olan husus, muacceliyet ihbarının ipotek veren malike yapıldığının ispatıdır. Bu nedenle, söz konusu bildirimin taahhütlü

mektup, kayıtlı elektronik posta ya da noter kanalı ile gönderilmesi, muacceliyet ihbarının yapıldığının ispatı için yeterli olacaktır.

Rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başlaması anından itibaren, kiraya veren malikin, kira bedelleri üzerindeki tasarruf yetkisi de ipotek alacaklısı lehine son bulacaktır. İpotek takibinin başlamasından sonra, ancak kiracıya yapılan bildirimden önce, kiracının kira bedellerini erkenden topluca ödemesi, aslen kira alacağı üzerinde tasarruf yetkisi olmayan malike ödeme yapılması anlamına gelmektedir. Henüz muaccel hale gelmemiş olan kira bedelleri üzerinde yapılan işlemler, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlayan ipotek alacaklısına karşı geçersizdir. (TMK madde 863/f.3) Dolayısıyla, kiracının henüz vadesi gelmemiş kira bedellerini de içerecek şekilde malike yaptığı ödemeler ya da malikin henüz muaccel hale gelmemiş kira alacaklarını önceden üçüncü kişiye temlik etmesi, icra takibinden sonraki döneme ilişkin kiralar bakımından ipotek alacaklısına karşı ileri sürülemez. Kira bedellerinin ne zaman muaccel hale geleceğini taraflar arasındaki sözleşme ile tespit etmek gerekecektir.

İpotek tarafından sağlanan teminatın kapsamında olmakla birlikte, nakde dönüşmemiş gayri nakdi risklerin de takipte talep edilebilmesi gerekmektedir. İpotekli taşınmazın sadece muaccel alacaklar için paraya çevrilmesi halinde, aynı ipoteğin teminatında yer alan gayri nakdi alacakların teminatsız kalması söz konusu olacaktır. İpotekli taşınmazın satışı sonrasında, ipotek limiti dâhilinde kalmak kaydıyla muaccel alacak tutarı ödendikten sonra kalan bir tutar var ise, bu tutar henüz nakde dönüşmemiş gayri nakdi riskler için icra veznesinde depo edilmelidir. Bu halde aynı teminat artık yerini nakdi teminata bırakmış olacaktır.

Aynı alacak için münferiden tesis edilmiş olan ipoteklerin, birlikte satışının talep edilmesine yönelik TMK madde 873/f.3'deki, birlikte paraya çevirme kuralının katı şekilde uygulanması bazı sorunları beraberinde getirmektedir. Aynı kredi alacağı teminatında yer alan bir kısım taşınmaza ait kıymet takdirinin, itiraz incelemeleri nedeniyle kesinleştirilememesi, bu süre zarfında diğer taşınmazların iki yıllık kıymet takdir sürelerinin dolmasına neden olabilecek, dolayısıyla taşınmazların aynı anda satış aşamasına getirilememesi gibi bir durumla karşılaşılabilir. İşte bu ve benzeri nedenlerle aynı anda satış talep edilememekte ve alacaklının alacağını almasında

gecikmeler yaşanabilmektedir. Bu tür gecikmelerin yaşanmasının önüne geçilmesine yönelik olarak, birlikte satış kuralının bazı durumlarda uygulanmaması söz konusu olmalıdır. Özellikle uygulamada bankalar, aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesis edebilmektedir. Kredi alacağı için farklı zamanlarda ipotek teminatı alınması ya da kredi müşterisinden ilave teminat verilmesinin istenmesi hallerinde, aynı alacak için farklı zamanlarda münferit ipotek tesis edilebilmektedir. İşte bu şeklide münferit ipotek tesis edilmiş taşınmazların aynı malike ait olması, taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı dışında başkaca bir takyidat bulunmaması hallerinde, ipoteklerin satışının, şartları oluştuğu farklı zamanlarda, talep edilebilmesi gerektiği görüşündeyiz. Yine, aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerinde münferit ipotek tesis edildiği bir durumda, taşınmazlara ait kesinleşen kıymet takdir tutarlarının, ipotek limitini karşılamadığının anlaşılması ve taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı dışında başkaca takyidat bulunmaması durumunda, satışlarının farklı zamanlarda talep edilerek satışlarının yapılmasının mümkün kılınabileceği düşüncesindeyiz.

Aynı alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olabileceği gibi, aynı alacağın güvencesini oluşturmak üzere tek bir taşınmaz üzerinde farklı derecelerde ipotekler de tesis edilmiş olabilir. Böyle bir durumda her ne kadar ortada tek taşınmaz bulunmakta ise de, müşterek ipoteklere ilişkin TMK madde 873/f.3 hükmü bu durumda da kıyasen uygulanmalıdır. Yani, alacaklının tüm dereceler için birlikte paraya çevirme talep etmesi gerekecektir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı ya da ilamsız takip kapsamında, birden fazla borçlu ile birlikte ipotek veren üçüncü şahsın bulunması halinde, bir yıllık satış isteme süresi, taraflardan hangisine geç tebliğ edilmişse o tarih dikkate alınarak hesaplanmalıdır. Alacaklı yanca satış talebinin geri alınması durumunda, satışın geri alındığı tarihten itibaren, bulunması halinde bakiye satış isteme süresinin verilmesi yerine, satış isteme süresinin hiç satış talep edilmemiş gibi icra/ödeme emrinin tebliğinden itibaren hesaplanması yerinde olacaktır. Bunun yanısıra, ipotekli taşınmaz satışının, alıcı çıkmaması nedeniyle düşmesi ya da ihalenin feshedilmesi nedeniyle gerçekleşmemesi halinde, alacaklı için yeni bir paraya çevirme süreci baştan başlayacaktır. Sonuç olarak, satışın alıcı çıkmaması nedeniyle düştüğü ve ihalenin

feshine yönelik kararın kesinleştiği tarihten itibaren, bakiye satış isteme süresine bakılmaksızın alacaklının, yeniden bir yıllık satış talep etme süresinin bulunduğu kabul edilmelidir.

Elektronik ortamda ihaleye ilişkin 7343 sayılı kanun ile İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan düzenlemelerle, ihalelerde katılımcı sayısının artırılması, ihalelerin şeffaf olarak yapılması, satışa çıkarılan malların daha yüksek fiyattan satılmasının sağlanması gibi amaçların hedeflendiği ve özellikle satışa iştirak edilmesinde yaşanan sorunların önüne geçileceği kanısındayız. Bununla birlikte, uygulamasına kısa bir süre önce başlanmış olmasına rağmen, elektronik portal üzerinden yapılan satışa ilişkin uygulamada karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik olarak, artırmaya iştirak eden alacaklı vekilinin birden fazla olabilmesi ya da ihaleye iştirak edemeyecek olan vekil yerine yeni vekilin sisteme kaydedilebilmesi mümkün hale getirilmelidir. Yine, elektronik ihalede teklif vermenin süre ile kısıtlanmış olmasından kaynaklanabilecek sorunların çözümüne yönelik olarak da, elektronik ihale öncesi e-satış uygulamasında mevcut, “*otomatik teklif tanımlama*” olanağının mutlaka elektronik ihaleye de getirilmesi gerektiği düşüncesindeyiz. Otomatik teklif sisteminin getirilmesi ile son saniyede teklif verilmiş olsa dahi, fiziki ihalede olduğu gibi artırma süresine bağlı kalmaksızın tanımlı otomatik teklif, kaydedilmiş tutar tamamlanana kadar pey süremeye devam edecek, borçlu ve alacaklının yararına olacak malın gerçek değerine ulaşmasını sağlayacaktır.

İcra dairesi tarafından satışı yapılan taşınmaz üzerinde birden fazla ipoteğin bulunması halinde rehin açığı belgesi kimler için düzenlenecektir. Yapılan satış sonucuna göre; rehin konusu malın satılamamış olması halinde rehin açığı belgesinin, sadece ipoteğin paraya çevrilmesi takibi yapmış olan alacaklıya verilmesi gerekmektedir. Zira ipotekli taşınmaz satılmamış olup, diğer rehin alacaklılarının rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yaparak taşınmazın satışını isteme imkânları devam etmektedir. Eğer rehinli mal satılmış, rehin açığı bakiye alacak için verilmişse, ortada paraya çevrilecek rehinli bir mal kalmadığı için, alacağı muaccel hale gelmiş ve alacağını alamamış diğer alacaklılara da, alacakları tutarında kesin rehin açığı belgesi verilmelidir.

KAYNAKLAR

- Akil, C., “**İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi**”, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Cilt 1, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, 123-174 (Mükellefiyet).
- Akil, C., “**Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk Hakkında Usul Hukuku Bakımından Bazı Değerlendirmeler**”, TAAD, Yıl:11, Sayı:41, Ocak 2020,307-324 (Arabuluculuk).
- Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D., **Eşya Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.
- Altay, S., Eskiocak, A., **Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İpotek, İpotekli Borç Senedi, İrat Senedi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007.
- Ansay, S., Ş., **Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Beşinci Bası**, İstiklal Matbaası, Ankara, 1960.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayaz, S., Hanağası, E., **İcra ve İflas Hukuku, Güncellenmiş ve 7343 sayılı Kanun Değişiklikleri İşlenmiş 8. Baskı**, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2022.
- Aşık, İ., **İcra Sözleşmeleri**, Turhan Yayınevi, Ankara, 2006.
- Aşık, İ., Oruç, Y., Tok, O., Saçar, Ö., F., **İcra ve İflas Hukuku**, Seçkin, Ankara, 2022.
- Atalı, M., Ermenek, İ., Erdoğan, E., **İcra ve İflas Hukuku 6. Bası**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Ayan, M., **Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Gözden Geçirilmiş 9. Baskı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.
- Ayanoğlu Moralı, A., “**Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler**”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Galatasaray Üniversitesi, Eylül 2006.

- Aydoğdu, M., “İpoteğin Paraya evrilmesi Yoluyla İlamsız Takip”, DEÜHFD, Şükrü Postacioğlu’na Armağan, İzmir, 1997, 319-347.
- Belgesay, M. R., İcra ve İflas Hukuku, Cilt I, Kısım II, Marifet Basımevi, İstanbul, 1945.
- Berkin, Necmeddin M., Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, Filiz Kitabevi, İstanbul-1980.
- Boztaş, N., “Lex Commissoria Yasağının İnançlı İşlemler ve İcra Sözleşmeleri Bağlamında Değerlendirilmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, C.4, S.2, 2017, 209-254.
- Budak, A. C., İpoteğin Paraya evrilmesi Yoluyla Takip, 3. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2010.
- Budak, A. C., “Yeni Borçlar Kanununa Göre nce Rehne Başvurma Kuralına Kefalet Halinde Uygulanan İstisnalar, nce Rehne Başvurma Kuralı ve Rehnin Paraya evrilmesi Def’i”, Prof. Dr. Ejder Yılmaz’a Armağan, Cilt 1, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, 631-640.
- Budak, A., C., “Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk”, MIHDER, Cilt:15, Sayı:42, 2019/1, 25-40.
- Çelikoğlu, C., T., “Rehinli Gayrimenkul Eklentisinin Münferiden Haczi Yasağı (İİK M.83-C)”, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan Cilt 1, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, 539-576.
- etiner, B., Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.
- Deynekli, A., İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya evrilmesi Yoluyla Takip, Turhan kitabevi, Ankara, 2013.
- Deynekli, A., Kısa, S., İtirazın İptali Davaları, İcra İnkâr ve Kötü Niyet Tazminatı, İcra ve İflas Kanunu’nda 6103 ve 6352 Sayılı Kanunla Yapılan Son Değerikliklere Göre Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve

6098 Sayılı TBK, 6100 Sayılı HMK ve 6102 Sayılı TTK Hükümleri İşlenmiş 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013.

Eker, E. A., **Lex Commissoria Yasağı ve Uygulama Alanı**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 29, Sayı 1, 2021, 133-178.

Erişir, E., **İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Takip Şartı Olarak Malike Muacceliyet İhbarında Bulunulması (TMK M.887)**, MİHDER, Cilt: 17, Sayı:48, 2021/1, 67-196 (Muacceliyet İhbarı).

Erişir, E., **“7343 Sayılı Kanunla Yeniden Düzenlenen Cebri İcrada Satış İsteme Süresi Ve Satış Gerçekleştirilemediğinde İzlenecek Prosedür”**, MİHDER, Cilt 18, Sayı 52, 2022/2, 437-488 (Satış İsteme Süresi).

Eroğlu, O., **“İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler Ve Alması Gereken Tedbirler”**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı XVIII/2, 891-930, www.dergipark.org.tr, E.T.:16.03.2022.

Esener, T., **Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1956.

Esener, T., Güven, K., **Eşya Hukuku, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

Gören, S., **Rehin Türü Olan İpotek**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya Selçuk Üniversitesi, 2018.

Görgün, L., Ş., Börü, L., Kodakoğlu, M., **İcra ve İflas Hukuku 3. Bası Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve Güncel Yargı Kararları İşlenmiş**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

Gürdoğan, B., **Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi**, Ajans-Türk Matbaası, Ankara, Şubat 1967 (Rehin).

- Gürdoğan, B., **İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No:97, Konferanslar Serisi No:15, Doğu Matbaacılık, Ankara 1979 (İpotek)
- Gürsoy, K., T., **Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Doğu Matbaacılık, Ankara, Aralık, 1978.
- Hatemi, H., **Eşya Hukuku**, Oniki Levha, İstanbul, 2020.
- Helvacı, İ., **Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı (MK m. 788/c.2 ve MK m. 863)** Alfa Yayınları, İstanbul, 1997.
- Işık, M., **Banka Genel Kredi Sözleşmesinde İpotek**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Kale, S., **“İcra ve İflas Hukukunda Online Satış”**, 27.11.2021, <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/> E.T.:27.03.2023.
- Kahraman, N., **“İpoteğin Paraya Çevrilmesi”**, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 15, Sayı 172, Sayfa aralığı 2544-2558, www.jurix.com.tr, E.T.:01.03.2022.
- Karahacıoğlu, A. H., Doğrusöz, M. E., Altın, M., **Türk Hukukunda Rehin, İlgili Kanunlar, Tüzükler, Yönetmelikler ve Yargıtay Kararları**, Üçbilek Matbaası, Ankara, 1996.
- Karmış, E., **İcrada, İflasta, Tüketici Hukukunda İpotek, Rehin ve Paraya Çevrilmesi 2. Baskı**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Karlı, A., **İcra ve İflas Hukuku Esasları, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022.
- Kılıçoğlu, A. M., **Eşya Hukuku**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.
- Kılıçoğlu, E., **İcra Sözleşmeleri**, Arıkan Yayınevi, İstanbul, Aralık, 2005.

- Kiraz, T. Ö., **Yargı Kararları İle Birlikte İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması, İİK md. 68-70, İtirazın Kesin ve Geçici Kaldırılması Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- Korkmaz, D., N., **İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi**, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul, Haziran-2019
- Köprülü, B., Kaneti, S., **Sınırlı Ayni Haklar, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982-1983,
- Kuntalp, E., **Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayırımı**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Yayın No: 154, Konferanslar Serisi No: 49, Sevinç Matbaası, Ankara, 1989.
- Kuru, B., Arslan, R., Yılmaz, E., **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı Gözden Geçirilmiş, 6352 Sayılı Kanunla Getirilen Yenilikler ve Yapılan Değişiklikler İşlenip Değerlendirilmiş 28. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- Kuru, B., Aydın, B., **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı 5. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, Ocak 2021.
- Kuru, B., **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş İkinci Baskı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
- Kuru, B., **İcra ve İflas Hukuku Tamamen Yeniden Yazılmış ve Üç Misli Genişletilmiş Üçüncü Baskı III. Cilt**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1993.
- Kutlay, E., **Türk Borçlar Kanunu'nda Genel İşlem Koşulları**, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, 1369-1422
- Mustafaoğlu, H., **İcra-İflas Hukukunda Rehin ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 2001.

- Muşul T., **İcra ve İflas Hukukunda; Rehnin Paraya Çevrilmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017 (Rehin).
- Muşul, T., **İcra ve İflas Hukuku Esasları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017 (İcra).
- Nomer, H. N., Ergüne, M. S., **Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 8. Bası**, Oniki Levha, İstanbul, 2020.
- Nomer, H. N., **Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar ile İnanç Sözleşmeleri ve Lex Commissoria Yasağı**, MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt No 22, Sayı 3, 2016, 2007-2015.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S., **Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Oktay-Özdemir, S., **Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri**, MÖHUK Bülteni, Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan, İstanbul, 1999- 2000.
- Oktay-Özdemir, Saibe (Edt.), Akkuş, Batuhan (Edt.), **İpotekle İlgili Makaleler**, Altınkaya, M., **“İpoteğin Paraya Çevrilmesi”**, Filiz Kitabevi, İstanbul-2021, 375-417.
- Oskay, M., **“İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra ve İflas Kanununun 45. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar”**, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 4, Güz 2009, 97-99.
- Oskay, M., Koçak, C., Deynekli, A., Doğan, A., **İİK Şerhi, Madde 100-176/b, 3. Cilt**, Turhan Kitabevi, Ankara, Kasım 2007.
- Oskay, M., Koçak, C., Deynekli, A., Doğan, A., **İİK Şerhi, Madde 68-99, 2. Cilt**, Turhan Kitabevi, Ankara, Kasım 2007.
- Özsunay, E., **“Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler”**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968.

Parlak Börü, Ş., “Mülkiyetin Teminat Amacıyla İnançlı İşlemle Devri”, TBB Dergisi, 2017(128), 231-272.

Pekcanıtez, H., Atalay, O., M., Özekes, M., **İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler 18. Bası**, Onikilevha, İstanbul, Eylül 2021.

Pekcanıtez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M. ve Özekes, M., **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7343 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişikliklerle Güncellenmiş 9. Bası**, Onikilevha, İstanbul, Nisan 2022.

Pekcanıtez, H., “İpoteğin Paraya Çevrilmesi İle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar”, Bankacılar Dergisi, Sayı 33, 2000, 40-58 (İpotek Sorunlar).

Pekcanıtez, H., **Makaleler Cilt 2**, Oniki Levha, İstanbul, 2016 (Makaleler).

Postacıoğlu, İ. E., **İcra Hukuku Esasları (538 Sayılı Kanun gözönünde tutularak yazılan) dördüncü bası**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1982.

Postacıoğlu, İ. E., “İpotek Alacaklısına İpotekli gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi-Bir Kanun Tasarısı Denemesi”, Prof. Dr. Haluk Tandoğan’ın Hatırasına Armağan, Ankara, 1990, 533-546.

Postacıoğlu, İ. E., Altay, S., **İcra Hukuku Esasları Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 5. Bası**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

Reisoğlu, S., **Bankacılık Kanunu Şerhi, Son Değişikliklerle Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı**, Cilt 1, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 2015 (Bankacılık).

Reisoğlu, S., **İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1979 (İpoteğin Kapsamı).

Reisoğlu, S., **Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No:91, İlk-San Matbaası, Ankara, Kasım 1978 (İpotek İşlemleri).

Sirmen, A. L., **Eşya Hukuku, 8. Baskı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.

Süphandağ, Y., **6103, 6335 ve 6352 Sayılı Kanun Maddelerindeki Değişiklikler İcra ve İflas Hukukunda Uygulamalar Genişletilmiş Gözden Geçirilmiş 8. Bası**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012.

Şener, E., **İçtihatlı-Açıklamalı Türk Medeni Kanunu, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş Üçüncü Baskı**, 2. Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1998.

Şener, Y. S., **Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Genişletilmiş 3. Baskı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.

Şenol, A. N., **Teminat Amaçlı Geri Alım Sözleşmeleri**, Yetkin Kitabevi, Ankara, Şubat 2022.

Tekinay, S., S., **Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, Eşya Hukuku II/3**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994.

Tekinay, S., S., Akman, S., Burcuoğlu, H. ve Altop, A., **Eşya Hukuku, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5 Bası**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989 (Eşya Hukuku).

Tekinay, S., S., Akman, S., Burcuoğlu, H. ve Altop, A., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Bası**, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993 (Borçlar Hukuku).

Tercan, E., **“İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu”**, BATIDER, C.17, S. 1-4, 1994, 75-110.

Tunç Yücel, M., **Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi**, Oniki Levha, İstanbul, 2010.

Turan, M., **Taşınmaz Üzerindeki Hakkın Gelişimi Temelinde İcra ve İflas Hukukunda İpotek**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yüzüncü Yıl Üniversitesi, 2011.

Ulukapı, Ö., **İcra ve İflas Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 5. Baskı**, Mimoza Yayınları, Konya, 2012.

Uyar, T., **24.11.2021 Tarihli ve 7343 Sayılı İcra ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yenilikler**, www.e-uyar.com, E.T.:02.10.2022.

Uyar, T., **İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, 2 Misli Genişletilmiş Baskı**, Feryal Matbaacılık, Ankara, 1992.

Uyar, T., **İcra ve İflas Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar, Genişletilmiş Yeniden Yazılmış 2. Baskı**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2017.

Uyar, T., Uyar, A., Uyar, C., **6352 sayılı Kanun (3. Yargı Paketi), 6102 sayılı yeni TTK, 6103 sayılı yeni TTK Yür. Ve Uyg. Şekli Hk. Kanun, 6098 sayılı yeni TBK ve 6100 sayılı yeni HMK ile Yapılan Değişikliklere Uyumlu Hale Getirilerek Yeniden Hazırlanmış İcra ve İflas Kanunu Şerhi, El Kitabı, 2. Baskı, Cilt II**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012.

Uyar, T., Uyar, A., Uyar, C., **İcra Ve İflas Kanunu Şerhi, Genişletilmiş, Yeniden Yazılmış, 3. Baskı**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014.

Uyar, T., Uyar, A., Uyar, C., **Türk Medeni Kanunu (Bibliyografyalı, Gerekçeli, İctihathı) Cilt V**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2019.

Ünlütepe, M., **“İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı”**, TBB Dergisi, Sayı 102, 2012, 173-218.

Üstündağ, S., **İcra Hukukunun Esasları, Baştan sona gözden geçirilmiş ve (4949 sayılı Kanun hükümleri gözönünde tutulmak suretiyle) yenilenmiş 8. Bası**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2004.

Yardım, M. E., **“İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler”**, 24.12.2021, <https://law.khas.edu.tr/tr/icra-ve-iflas-kanununda-paraya-cevirme-islemlerine-dair-7343-sayili-kanun-ile-getirilen> E. T.: 27.03.2023.

Yıldırım, M. K., Deren Yıldırım, N., **İcra ve İflas Hukuku, Konkordato Hukukuna İlişkin 7101, 7155 ve 7327 Sayılı Kanun Değişikliklerini İçeren**

Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2021.

Yılmaz, E., **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016 (Şerh).

Yılmaz, E., **“Kredi Kuruluşlarının İİK m.68/b ve İİK m. 150/ı Hükümlerinden Yararlanması”**, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Cilt 2, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, 1867-1885 (Kredi).

Yusufoğlu, F., **“Borcun Yerine Getirilmesine Yönelik Olarak Borçlanılan Edim Dışında Bir Şeyin Verilmesi”**, Prof. Dr. Erden Kuntalp’e Armağan, GÜHFD, Özel Hukuk, S. 2004/1

Zorlu, S., **“Teminat Amaçlı Geri Alım Hakkı Tesisinin Lex Commissoria Yasağına Aykırı Olup Olmadığının Değerlendirilmesi”**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 28, Sayı 2, 2020, 603-630.

www.app.e-uyar.com

www.dergipark.org.tr

www.jurix.com.tr

www.kazanci.com

www.legalbank.net

