

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI

Selman SEZER
2501160625

TEZ DANIŞMANI
Doç. Dr. Doruk GÖNEN

İSTANBUL - 2020

ÖZ

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI

SELMAN SEZER

Çalışmamızın konusu taşınmaz rehni çeşitlerinden biri olan ipotekte teminat yükünün kapsamıdır.

Çalışmada ipoteğin teminat yükünün kapsamına hangi taşınmaz ve taşınır eşyaların, bedellerin ve tazminatların girdiği inceleme konusu yapılmıştır. Konuyla ilgili olan doktrindeki görüşler ve Yargıtay kararları ele alınmıştır.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde taşınmaz ve onun bütünleyici parçalar ele alınmıştır. İkinci bölümde eklentiler incelenmiştir. Son bölümde ise kira bedelleri ve kaim değerler inceleme konusu yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İpotek, Eklenti, Bütünleyici Parça.

ABSTRACT

THE SCOPE OF ASSURANCE IN HYPOTHEC

SELMAN SEZER

The subject of this study is the scope of assurance in hypothec, which is a type of pledges of immovable property.

In this study, we tried to determine which immovable and movable goods, prices and compensations are covered by the assurance of the hypothec. The doctrinal views and the Supreme Court decisions were examined.

Our study consists of three sections. In the first section, the immovable property and its fixtures are examined. In the second section, the accessory are examined. In the last section, the rent and replacement values are examined.

Keywords: Hypothec, Accessory, Fixture.

ÖNSÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı kapsamında hazırlanan çalışmamızda, ülkemizde taşınmaz rehni türleri arasında çok yaygın bir uygulama alanı olan ipotekte teminat yükünün kapsamına nelerin girdiği incelenmiştir.

Tezimin konusunun belirlenmesinde ve yazılmasında her türlü desteği sağlayan, bilgisinden ve tecrübesinden çok faydalandığım, anlayışlı ve sabırlı karakteriyle bana bu süreçte büyük destek olan saygıdeğer tez danışmanım *Doç. Dr. Doruk GÖNEN*'e çok teşekkür ederim.

Tezin hazırlanması sürecinde 2210/A Yurtiçi Yüksek Lisans bursu kapsamında sağladıkları maddi destekten dolayı *TÜBİTAK* ve çalışanlarına teşekkür ederim.

Bu süreçte bana destek olan annem *Huriye Sezer'e* ve babam *İbrahim Sezer'e*, ablam *Zeynep'e* ve kardeşim *Serdar'a* teşekkür ederim. Son olarak tez yazım sürecinde her soruma sabırla cevap veren ve tezin her aşamasında büyük katkıları olan arkadaşım *Av. Taner Türe'ye* teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZ	II
ABSTRACT	III
ÖNSÖZ	IV
KISALTMALAR LİSTESİ.....	IX
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI BAKIMINDAN TAŞINMAZ VE BÜTÜNLEYİCİ PARÇALARI

I. TAŞINMAZ	3
A. TAŞINMAZ KAVRAMI	3
B. TAŞINMAZ TÜRLERİ	4
1. Arazi	4
2. Bağımsız Ve Sürekli Haklar	7
3. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölüm	12
C. ÜZERİNDE İPOTEK KURULABİLECEK TAŞINMAZLAR	14
1. Taşınmazın Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olması	14
2. Taşınmazın Devredilebilir Olması	15
3. Taşınmazın Belirli Olması	15
a. Genel Olarak	15
b. Paylı Mülkiyet	17
c. Bir Alacağın Birden Fazla Taşınmaz ile Teminat Altına Alınması	18

D. TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN YÜKLERİN VE TAŞINMAZ LEHİNE KURULMUŞ HAKLARIN DURUMU	19
E. ÜZERİNDE İPOTEK KURULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VE BİRLEŞTİRİLMESİ	21
II. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA.....	23
A. GENEL OLARAK.....	23
B. TANIM VE BÜTÜNLEYİCİ PARÇA NİTELİĞİNİN KAZANILMASI	24
C. MEDENİ KANUNDA BÜTÜNLEYİCİ PARÇA OLDUKLARI AYRICA İFADE EDİLEN ŞEYLER	26
1. Yapılar, Bitkiler ve Kaynaklar	26
2. Doğal Ürünler.....	26
D. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA OLMANIN HUKUKİ SONUÇLARI	29
E. TAŞINMAZDA YER ALMALARINA RAĞMEN BÜTÜNLEYİCİ PARÇA SAYILMAYANLAR.....	30
1. Üst Hakkı	30
2. Taşınır Yapılar ve Taşınır Bitkiler	32
F. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA NİTELİĞİNİN SONA ERMESİ.....	33

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI BAKIMINDAN EKLENTİ

I. GENEL OLARAK.....	35
II. EKLENTİLERİN İPOTEĞİN TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMINDA YER ALMASININ EKONOMİK AÇIDAN İŞLEVİ VE ÖNEMİ.....	37
III. EKLENTİNİN TANIMI VE UNSURLARI	38
A. BAĞIMSIZ TAŞINIR EŞYA OLMA	40
B. DIŞ BAĞLANTI.....	40
C. ÖZGÜLEME.....	42
1. Malikin Anlaşılabilen Arzusu	43
2. Yerel Adetler.....	44

IV.	EKLENTİLERİN TAPUYA KAYDI.....	45
A.	GENEL OLARAK.....	45
B.	TAPUYA KAYDIN ŞEKLİ	46
C.	TAPUYA KAYDIN ANLAMI VE HUKUKİ SONUÇLARI.....	47
D.	TAPUDAKİ KAYDIN SİLİNMESİ.....	50
V.	İCRA ve İFLAS KANUNU m. 83/c’NİN İNCELENMESİ.....	50
VI.	EKLENTİNİN İPOTEĞİN TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI DIŞINDA BIRAKILMASI	55
VII.	EKLENTİLER ÜZERİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HAK SAHİBİ OLMASI	57
A.	GENEL OLARAK.....	57
B.	DOKTRİNDEKİ GÖRÜŞLER	59
C.	İSVİÇRE FEDERAL MAHKEMESİ VE YARGITAY’IN GÖRÜŞÜ.....	62
VIII.	EKLENTİ ÜZERİNDE İPOTEK İLE TESLİME BAĞLI TAŞINIR REHNİNİN AYNI ANDA BULUNMASI	63
A.	TESLİME BAĞLI TAŞINIR REHNİ İPOTEKLİ ALACAKLININ ONAYI İLE KURULMUŞSA	64
B.	TESLİME BAĞLI TAŞINIR REHNİ İPOTEKLİ ALACAKLININ ONAYI OLMAKSIZIN KURULMUŞSA	64
IX.	EKLENTİ ÜZERİNDE TİCARİ İŞLEMLERDE TAŞINIR REHNİ KANUNA GÖRE KURULMUŞ REHN İLE İPOTEĞİN AYNI ANDA BULUNMASI.....	65
A.	EKLENTİ ÜZERİNDE İPOTEK İLE TİCARİ İŞLEMLERDE TAŞINIR REHNİ KANUNUNA GÖRE KURULAN TAŞINIR REHNİNİN AYNI ANDA BULUNMASI.....	66
1.	İpoteğin Önce Kurulduğu Durum	66
2.	Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa Göre Kurulan Taşınır Rehninin Önce Kurulduğu Durum.....	68

B.	EKLENTİ ÜZERİNDE İPOTEK İLE TİCARİ İŞLEMLERDE TAŞINIR REHNİ KANUNUNA GÖRE TİCARİ İŞLETMENİN TAMAMI ÜZERİNDE KURULAN REHNİN AYNI ANDA BULUNMASI.....	68
1.	Ticari İşletme Rehinin Önce Kurulduğu Durum.....	69
2.	Önce İpoteğin Kurulduğu Durum	69
X.	EKLENTİNİN İPOTEĞİN KAPSAMINDAN ÇIKMASI.....	70
A.	İPOTEK KURULDUĞU SIRADA MEVCUT OLAN EKLENTİLER.....	71
B.	TAŞINMAZA İPOTEK KURULDUKTAN SONRA ÖZGÜLENEN EKLENTİLER	71

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI BAKIMINDAN KİRA BEDELİ VE KAİM DEĞERLER

I.	KİRA BEDELİ.....	73
A.	KİRA BEDELİ ÜZERİNDE KANUNDAN DOĞAN, BAĞIMLI BİR REHİN HAKKI DOĞMASI.....	73
B.	KİRA BEDELİ ÜZERİNDE REHİN HAKKININ DOĞMASININ VE KİRACILARA KARŞI İLERİ SÜRÜLEBİLMESİNİN ŞARTLARI.....	74
1.	İpoteğin Paraya Çevrilmesi İçin Yapılan Takip Açısından.....	74
2.	İflâs Açısından	75
C.	TMK M. 863 UYARINCA KİRA BEDELLERİ ÜZERİNDE KAZANILAN REHNİN KAPSAMI.....	77
D.	HENÜZ MUACCEL OLMAMIŞ KİRA BEDELLERİ ÜZERİNDE TAŞINMAZ MALİKİNİN YAPMIŞ OLDUĞU HUKUKİ İŞLEMLERİN VE DİĞER ALACAKLILARIN KOYDURDUĞU HACİZLERİN DURUMU	79
II.	KAİM DEĞERLER	800
	SONUÇ	833
	KAYNAKÇA.....	855

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
E.	: Esas
f.	: fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
RG	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TİTRK	: 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu
TKM	: 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü

vd. : ve devamında
Yarg. : Yargıtay
YKD. : Yargıtay Kararları Dergisi
E.T. : Erişim Tarihi



GİRİŞ

Türk Medeni Kanununda rehin hakları taşınır ve taşınmaz rehni olarak ikiye ayrılarak düzenlenmiştir. TMK’da, taşınmaz rehni çeşitleri sınırlı sayıda olmak üzere ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olarak sayılmıştır (TMK m. 850).

Taşınmaz rehni çok yaygın kullanılan bir rehin çeşididir. Taşınır eşya rehniinde söz konusu olduğu gibi taşınmaz rehniinde de asıl eşyanın bütünleyici parçaları ve eklentileri de rehnin kapsamındadır. Ancak taşınır eşyalarla kıyaslandığında taşınmaz eşyaların değerinin genellikle daha yüksek olması sebebiyle taşınmaz rehni ile teminat altına alınabilecek kredi miktarı, taşınır rehni ile teminat altına alınabilecek kredi miktarına göre çok daha fazla olacaktır. Taşınmaz rehnini cazip kılan diğer bir neden, bu rehin kurulduktan sonra taşınmazın malikinin taşınmazı kullanmaya devam edebilecek olmasıdır. Bunun nedeni taşınmazlarda tapu sicil sisteminin geçerli olmasıdır. Bu sistemde, taşınmazlarda aynî hakların kamuya açıklanması tapuya yapılan tescil ile sağlanır. Taşınır eşyalarda olduğu gibi eşyanın zilyetliğinin, aynî hak kazanan kişiye devredilmesi gerekmez.

Tapu sicil sistemi sayesinde, taşınmazın bütünleyici parçaları ve eklentilerinin de rehnin kapsamında yer alabilmeleri için rehinli alacaklıya teslimi gerekmediği için taşınmaz malikinin borçlu olduğu durumlarda malik bunları kullanarak borcunu daha kolay ödeme imkânı bulabilecektir. Bu nedenlerle taşınır rehni yerine taşınmaz rehni çeşitlerinden biri olan ipotek çalışmanın konusu yapılmıştır.

Taşınmaz rehinleri içinde sadece ipoteğin ele alınmasının da birçok nedeni var. Ülkemizde ipotekli borç senedi ve irat senedi yaygınlık kazanamamıştır. Taşınmaz rehninin bu iki çeşidi ülkemizde neredeyse hiç kullanılmamaktadır. Ayrıca ipotekli borç senetleri ve irat senetleri sadece tarafın ya da tarafların iradesiyle kurulabilirken, ipotek kanun tarafından da öngörülebilir. Hatta belli durumlara özel tescile dahi tabi olmayan kanuni ipotek hakları düzenlenmiştir. Ayrıca ipotekte

taşınmaz maliki başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek kurabilir ve bu durumda malikin sorumluluğu ipotekle sınırlıdır.

Hukukumuzda ipotek anapara ipoteğin ve üst sınır ipoteği olarak iki farklı şekilde kurulabilir¹. Kural olarak ipotek Türk lirası ile kurulmak zorundadır, ancak istisnai hallerde yabancı para üzerinden de ipotek kurulması mümkündür (TMK m. 851).

İpotekte teminat yükünün kapsamına ilk olarak üzerinde ipotek kurulan taşınmazın kendisi girer (TMK m. 862). Bundan başka taşınmazın bütünleyici parçaları, eklentileri ve kira bedelleri de bu kapsamda yer almaktadır (TMK m. 862 ve m. 863). Sigorta tazminatı (TMK m. 879) ve kamulaştırma bedeli de ipoteğin teminat yükünün kapsamındadır.

Çalışmanın birinci bölümünde taşınmazın tanımı yapılmış, taşınmaz hakkında genel bilgiler verilmiştir. Daha sonra taşınmaz çeşitleri incelenmiş, bir taşınmazın ipotek konusu olabilmesi için taşınması gereken şartlardan bahsedilmiştir. Daha sonra taşınmazın bütünleyici parçaları ele alınmıştır.

İkinci bölümde ise ipoteğin teminat yükünün kapsamına giren diğer değerlerden olan eklentiler incelenmiştir.

Son bölümde ise üzerinde ipotek kurulu taşınmazdan elde edilebilecek kira bedelleri ve taşınmazın ortadan kalkması durumunda yerine geçecek kaim değerler incelenmiştir.

¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz: Doruk Gönen, “Anapara Ve Üst Sınır İpoteği Kavramları ve Alacak Açısından Kapsamları”, **Legal Hukuk Dergisi**, C. 16, Nisan 2004, s. 996 – 1016.

BİRİNCİ BÖLÜM

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI BAKIMINDAN TAŞINMAZ VE BÜTÜNLEYİCİ PARÇALARI

I. TAŞINMAZ

A. TAŞINMAZ KAVRAMI

Taşınmaz kavramı TMK’da tanımlanmamıştır. Taşınmaz eşya doktrinde farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Bir tanıma göre taşınmaz bulunduğu yerde sabit kalan ve muhtevasında bir değişiklik yapılmadan başka bir yere taşınamayan eşyadır². Bir başka tanıma göre ise taşınmaz; özüne, yani cevherine zarar verilmeden bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan eşyadır³.

Yukarıda da ifade edildiği üzere TMK’da taşınmazın tanımı yer almamaktadır. Ancak TMK’nın çeşitli maddelerde nelerin taşınmaz mülkiyetinin konusuna girdiği sınırlı olarak ifade edilmiştir. TMK m. 704’te taşınmaz mülkiyetinin konusuna arazinin, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümlerin gireceği ifade edilmektedir. TMK m. 998’de de tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilecekler olarak TMK m. 704’te ifade edilen üç kavram tekrar sayılmaktadır.

Yukarıda ifade edilen taşınmaz tanımları TMK’da taşınmaz olarak tapuya kaydedilebileceği ifade edilen bağımsız ve sürekli hakları kapsamamaktadır. Hukuk

² Jale G. Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar):İkinci Kitap, Mülkiyet**, 2. Bası, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973, s.90; Jale G. Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972, s. 39-40.

³ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku**, 20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 10; Kemal Tahir Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku: Zilyetlik – Tapu Sicili Mülkiyet - Sınırlı Aynî Haklar**, Ankara, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984, s. 28; Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 14. Bası, İzmir, Barış Yayınları, 2018, s. 8; Lâle Sirmen, **Eşya Hukuku**, 7. Baskı, Yetkin, Ankara, 2019, s. 12; Farklı tanımlar için bkz: Adnan Güriz, **Hukuk Başlangıcı**, 18. Bası, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2017, s. 161; Selâhattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Halûk Burcuoğlu, Atillâ Altıp, **Eşya Hukuku: Cilt I, Zilyetlik – Tapu Sicili – Mülkiyet**, Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989, s. 23.

düzeni nelerin taşınmaz olacağını belirlerken söz konusu eşyaların doğal niteliğinin yanında sosyal ve ekonomik ihtiyaçları da göz önünde bulundurmuştur⁴. Dolayısıyla taşınır eşya – taşınmaz eşya ayrımı eşyanın doğal özelliklerine göre yapılan bir ayırım gibi gözüktüğü de daha çok hukuki bir sınıflandırmadır⁵. Kanun, bağımsız ve sürekli hakları taşınmaz olarak saymakla, yani bu hakların taşınmaz olarak tapuya kaydedilmesine imkân sağlamakla bu hakların niteliğini değiştirmiş olmamakta, sadece bazı açılardan taşınmaz gibi işlem görmesini sağlamaktadır⁶. Bağımsız ve sürekli haklar ancak devir ve sınırlandırma açısından taşınmaz olarak kabul edilmiştir. Bu haklar diğer yönlerden taşınmaz değildir⁷. Bağımsız ve sürekli haklar üzerinde mülkiyet kurulamaz⁸. Ancak bu haklar üzerinde taşınmaz rehni, dolayısıyla ipotek de kurulabilmektedir⁹.

B. TAŞINMAZ TÜRLERİ

1. Arazi

Türk Medeni Kanununda arazinin tanımı yapılmamıştır. 22.07.2013 tarihli ve 2013/5150 numaralı Tapu Sicil Tüzüğü'nün 9. maddesinde arazi “... sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası...” şeklinde tanımlanmaktadır. Doktrinde arazi için farklı tanımlamalar yapılmıştır. GÜRSOY/EREN/CANSEL'e göre arazi tapu kütüğünde bağımsız bir sayfaya, parsel şeklinde, kendine ait özel bir numara ile kaydedilen, sınırları belli ve tabi olacağı hukuki kurallar itibarıyla bir

⁴ Sirmen, **a.g.e.**, s. 12; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 160.

⁵ Akipek, **Zilyetlik**, s. 40.

⁶ Sirmen, **a.g.e.**, s. 145; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, s. 160.

⁷ Kemal Tahir Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku: Zilyetlik – Tapu Sicili Mülkiyet - Sınırlı Aynî Haklar**, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984, s. 470.

⁸ Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 200. Aksi görüşte: Akipek, **Mülkiyet**, s. 18. AKİPEK'e göre kanun koyucu tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklara eşya niteliği vermiş olduğu için bu haklar üzerinde mülkiyet kurulabilir.

⁹ Eren, **a.g.e.**, s. 200; Oğuzman/Seliçi/Özer, **a.g.e.**, s. 938; Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 246; İlhan Helvacı, **Eski Medenî Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2008, s. 35; Jale G. Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar)**, Üçüncü Kitap, Mahdut Aynî Haklar (Menkul Rehni Hariç), Sevinç Matbaası, Ankara, 1974, s.166; Haluk Nami Nomer, **Eşya Hukuku: Zilyetlik - Tapu Sicili - Rehin Hakları – Paylı Mülkiyet**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 5. Bası, 2017, s. 169.

bütünlük oluşturan yeryüzü parçasıdır¹⁰. AYAN'a göre arazi ayırt edici araçlarla sınırları belirlenen ve bu şekilde ferdileştirilmiş yeryüzü parçasıdır¹¹. AKİPEK/AKINTÜRK'e göre ise arazi sınırları belirtilerek diğer toprak parçalarından ayrılan, böylece bağımsız bir eşya haline gelen üç boyutlu toprak parçasıdır¹². Bazı tanımlar araziden sadece iki boyutlu bir yapıymış gibi bahsetse de AKİPEK/AKINTÜRK'ün de ifade ettiği üzere arazi üç boyutlu, yani uzunluğu, genişliği, yükseklik ve derinliği olan bir hacmi ifade etmektedir¹³.

Yukarıda ifade edilen farklı tanımların birleştiği ortak nokta sınırlama konusudur. Taşınır eşyalar, doğal nitelikleri gereği sınırlandırılmış, maddi olarak birbirinden bağımsız ve ayrıdır. Bir toprak parçasında ise bu şekilde bir ayrılma ve bağımsızlık görülmez. Belli bir toprak parçası ancak sınırlandırılarak, niteliği gereği bir bütün olan yeryüzünün içinden ayrılarak üzerinde hukuki hâkimiyet kurulması için gerekli bağımsızlığı ve belirli eşya niteliğini kazanır¹⁴. Ancak arazinin sınırlarının ölçme ve işaretleme ile belirlenmiş olması gerekmez, belirlenebilir olması araziye eşya vasfı kazandırmak için yeterlidir¹⁵.

Taşınmaz mülkiyetinin içeriği TMK m. 718 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. TMK'nın 718. maddesinin kenar başlığı genel olarak taşınmaz mülkiyetinden bahsetse de 718. madde vd.'dan açıkça anlaşılacağı üzere sadece arazi üzerindeki mülkiyetin kapsamından bahsedilmektedir¹⁶.

TMK m. 718'e göre *"Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer."* Doktrinde, arazi üzerindeki mülkiyetin kapsamı, TMK m. 718 vd.

¹⁰ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 195.

¹¹ Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku II: Mülkiyet**, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin, Ankara, 2016, s. 285; Faruk Acar, **Rehin Hukuku Dersleri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s. 91.

¹² Jale G. Akipek, Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009, s. 457.

¹³ Aynı görüşte: Eren, **a.g.e.**, s. 200; O. Gökhan Antalya, **Eşya Hukuku, Cilt III, Tapu Sicili**, Legal Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 103; Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 245.

¹⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 329; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 159; Sirmen, **a.g.e.**, s. 144; Akipek, **Mülkiyet**, s. 92.

¹⁵ Yavuz Selim Şener, **Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması**, 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 67; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 159 ; Sirmen, **a.g.e.**, s. 144.

¹⁶ Akipek, **Mülkiyet**, s. 158; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 467.

hükümlerden de yola çıkarak yatay, dikey ve madde itibariyle kapsam olmak üzere üçe ayrılarak incelenmiştir¹⁷.

Yukarıda ifade edildiği üzere bir toprak parçasının taşınmaz haline gelerek tapuya kaydedilebilmesi için sınırlandırılması gerekir. İşte arazinin yatay kapsamı bu sınırlara göre belirlenir. Arazi üzerindeki mülkiyetin yatay kapsamı bu sınırlar içerisinde kalan alandır¹⁸. TMK m. 719’da arazinin sınırlarının nasıl belirleneceği düzenlenmiştir. Buna göre “*Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir.*” Arz, yani toprak üzerindeki sınır işaretleri, taşınmazın yatay sınırlarını belirleyerek araziye diğer arazilerden ayıran nehir, göl, dere, uçurum gibi yeryüzünde doğal olarak bulunan varlıklar ile duvar, parmaklık, çit gibi insan yapımı nesnelerdir¹⁹. Madde metninden de anlaşılacağı üzere arazilerin sınırları tapu planları ve arazide mevcut işaretlerle belirlidir²⁰. Tapu planları ile işaretlerin birbirini tutmadığı durumlarda, plandaki sınır esas alınır (TMK m. 719/f. 2).

Türk Medeni Kanununun 719. maddesi kadastrosu tamamlanmış araziler içindir²¹. Ancak ülkemizde kadastro çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış²² olduğu için kadastrosu yapılmamış yerlerde sınırların nasıl belirleneceği, bu çalışmada incelenmemiştir. Ayrıca tapusuz taşınmazlar üzerinde ipotek kurulamayacağı için (TMK m. 853) tapuya kaydedilmemiş taşınmazlar da çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Arazi mülkiyetinin dikey kapsamı ile TMK m. 718’de de ifade edildiği üzere, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde arazinin yüzeyi üzerindeki hava tabakası ve altındaki toprak tabakası kastedilmektedir.

¹⁷ Sirmen, **a.g.e.**, s. 387; Akipek, **Mülkiyet**, s. 158 vd., Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 468 vd., Ertaş, **a.g.e.**, s. 359.

¹⁸ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 468; Akipek, **Mülkiyet**, s. 159;

¹⁹ Aydın Zevkliler, **Gayrimenkul Sınır İhtilafları**, Pars Matbaası, Ankara, 1976, s. 21.

²⁰ Akipek, **Mülkiyet**, s. 160.

²¹ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 468.

²² Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 469.

Arazi üzerindeki mülkiyetin madde itibariyle kapsamına nelerin gireceği TMK m. 718’de belirtilmiştir. Buna göre bu “*mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.*”²³.

2. Bağımsız Ve Sürekli Haklar

Türk Medeni Kanunu m. 704’te taşınmaz mülkiyetinin konusuna gireceği ifade edilen şeylerden biri de tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklardır. Daha önce de ifade edildiği üzere TMK bağımsız ve sürekli hakları taşınmaz olarak saymakla bu hakların niteliğini değiştirmiş olmamakta, sadece bazı açılardan taşınmaz gibi işlem görmesini sağlamaktadır²⁴. Taşınmaz sayılarak kendilerine tapuda ayrı bir sayfa açılabilen bu haklar, devredilebilir ve kişiye bağlı olan irtifaklardır²⁵.

Türk Medeni Kanunu m. 998’e göre taşınmazlar üzerindeki “*bağımsız ve sürekli hakların tapu siciline kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.*” “*Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle*” ifadesi 2/7/2018 tarihli, 700 sayılı KHK’nın 139. maddesi ile değiştirilmeden önce “*tüzükle*” şeklindeydi. Bu maddede bahsedilen tüzük 22.07.2013 tarihli ve 2013/5150 numaralı Tapu Sicil Tüzüğüdür. TST m. 10’a göre “*Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.*”

Tapuya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar üzerinde ipotek kurulması durumunda ipotekli alacaklının, üzerinde hakkın kurulu olduğu arazi üzerinde

²³ Ayrıntılı bilgi için bkz: İkinci Bölüm, I.

²⁴ Sirmen, **a.g.e.**, s. 145; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, 160.

²⁵ Sirmen, **a.g.e.**, s. 146; Ayrıntılı bilgi için bkz: Birinci Bölüm, II, B.

herhangi bir hakkı yoktur. Yani teminat altına alınan alacak borç ifa edilmediği durumda, cebri icra yoluyla paraya çevrilecek malvarlığı değeri bağımsız ve sürekli haktır, arazinin kendisi değil²⁶.

Daha önce de ifade edildiği üzere TMK m. 718 vd.'nda arazinin üzerindeki mülkiyetin kapsamı düzenlenmiştir. Bağımsız ve sürekli hakların kapsamı ise taşınmaz irtifakının, yüklü taşınmazın tapu sayfasına yapılmış tesciline göre belirlenir²⁷.

Türk Medeni Kanunu m. 998 ve TST m. 10 beraber değerlendirildiğinde bir hakkın tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilebilmesi için gerekli olan şartlar şu şekilde sıralanabilir:

- a) Bir irtifak hakkı söz konusu olmalıdır. TST m. 10'da “... *irtifak hakları* ...” denilerek bu durum açık bir biçimde ifade edilmiştir.

Taşınmaz yükünün bağımsız ve sürekli hak niteliğinde olup olamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Ancak genel kabul gören görüş, taşınmaz yüklerinin bağımsız ve sürekli hak olmadığı yönündedir²⁸.

- b) Bu irtifak hakkı bağımsız bir nitelikte olmalıdır. Bağımsızlık ile kastedilen, irtifak hakkının el değiştirmesi, yani devredilmesi ve mirasçılara geçmesi mümkün olacak şekilde, kişi lehine kurulmuş olmasıdır²⁹. Yani, hakkın bağımsız olmasından amaç irtifakın, belli bir taşınmaz lehine ya da zorunlu olarak, münhasıran yalnız belirli bir kişi lehine kurulmamış olmasıdır³⁰. Bu nedenle eşyaya bağlı irtifaklar ve

²⁶ Helvacı, **a.g.e.**, s. 35.

²⁷ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 467.

²⁸ Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 248; Helvacı, **a.g.e.**, s. 34; Akipek, **Mülkiyet**, s. 94; Oğuzman, **a.g.e.**, s. 161, dipnot 469. Birçok eserde taşınmaz yükü tartışmasına değinmeden sadece irtifak haklarından bahsedilmiştir; Safa Reisoğlu, **Eşya Hukuku**, 6. Bası, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Yayınları, Ankara, 1980, s.117; Turhan Esener, Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. Baskı, Ankara, 2017, s. 143; O. Gökhan Antalya, **Eşya Hukuku Cilt III Tapu Sicili**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 105 vd.

²⁹ Antalya, **a.g.e.**, s. 105; Erden Kuntalp, “Bağımsız ve Sürekli Sınırlı Ayni Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.4. 1991, s. 534; Akipek, **Zilyetlik**, s. 314.

³⁰ Selâhattin Sulhi Tekinay, **Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1994, s. 58; Akipek, **Mülkiyet**, s. 94; Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 245; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 161; Ertaş, **a.g.e.**, s. 108.

devredilemeyen, kişiye bağlı irtifaklar bağımsız değildir³¹. Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilecek bağımsız irtifak haklar, devredilebilen ve mirasçılara geçebilen kişiye bağlı haklardır³².

Burada söz konusu bağımsız irtifak haklarının devrine yönelik getirilebilecek kısıtlamaların hakkın bağımsızlık niteliğine etkisi incelenmelidir. Bu konuda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2010 tarihli ve 2010/12, 1705 sayılı genelgesinde³³ “... 30 yıldan az süreli üst hakkının, bağımsız ve sürekli hak olarak ayrı bir kütük sahifesine tescili mümkün olmadığı gibi 30 yıl ve daha fazla süreli olmasına rağmen üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve aynı hak tesis edilemeyeceğine ve bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine yönelik kısıtlamalar getirilmesi halinde (Kamu kuruluşlarınca getirilmek istenilen kısıtlamalar dâhil) üst hakkı artık bağımsız bir nitelik kazanamayacağından ...” denilmektedir. Dolayısıyla devrine yönelik herhangi bir kısıtlama getirilen irtifak hakları bağımsızlık niteliğini kaybedecek, tapuya taşınmaz olarak kaydedilerek üstünde ipotek kurulması imkânsız hale gelecektir³⁴.

İrtifak haklarından intifa hakkı ve sükna (oturma) hakkı münhasıran bir kişi lehine kurulur. Bu haklar bu kişiden başkasına devredilemez, mirasçılara geçmez (MK m. 797/f. 1, m. 823/f. 2). Dolayısıyla bu haklar, tapu kütüğüne taşınmaz olarak kayıt olabilmek için gerekli olan bağımsızlık şartını sağlamazlar.

Türk Medeni Kanunu m. 838’de düzenlenen diğer irtifak hakları, bu maddede ifade edildiği üzere, aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Ancak sözleşme ile bu hakların

³¹ Antalya, **a.g.e.**, s. 105; Safa Reisoğlu, **a.g.e.**, s. 118; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 161.

³² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 160.

³³ <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/201012-sayili-ust-hakki-konulu-genelge>

³⁴ Çetiner, **a.g.e.**, s. 88.

başkasına devri mümkün hâle getirilmişse, hak bağımsızlık niteliğine sahip olacaktır. Diğer şartların varlığı halinde, bu hakların tapuda ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmeleri mümkündür³⁵.

Bağımsız ve sürekli hakların en yaygın örnekleri, TMK’da tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilecekleri ifade edilen üst hakkı ve kaynak hakkıdır³⁶ (TMK m. 826 ve m. 837).

- Üst Hakkı

Türk Medeni Kanununun üst hakkı kenar başlıklı 826. maddesine göre “Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.” TMK m. 726/f. 1’e göre ise “Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.” Üst hakkı bir kişiye başkasına ait arazi üzerinde veya altında yapı yapma ya da üst hakkının kurulmasından önce başkasına ait arazi üzerinde mevcut bulunan yapıyı muhafaza etme ve bu yapılara malik olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır³⁷. Üst hakkı eşyaya bağlı irtifak şeklinde bir taşınmaz lehine ya da gerçek ve tüzel kişi lehine kurulabilir³⁸.

Üst hakkı, aksi kararlaştırılmadıkça devredilebilir ve mirasçılara geçer (TMK. 826/f. 2). Bu şekilde kurulan üst hakkı bağımsızlık şartını taşımaktadır. Diğer şartların da sağlanması durumunda, tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. TMK m. 862/f. 3’te bu durum “Üst hakkı,

³⁵ Antalya, **a.g.e.**, s. 106; Kuntalp, **a.g.m.**, s. 535; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 162; Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 247.

³⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 200.

³⁷ Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 122 vd.; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 158 vd.; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 891; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991, s. 704; Sirmen, **a.g.e.**, s. 570; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 866; Osman Berat Gürzumar, **Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı**, 2. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2001, s. 27 vd.; Vecdi Aral, **İnşaat (Üst) Hakkı (MK. Mad. 652,751)**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1962, s. 29 vd.

³⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 867; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 893; Esener/Güven, **a.g.e.**, s. 447; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 166 vd.; Ayan, **Sınırlı Aynî Haklar**, s. 107; Akipek, Akıntürk, **a.g.e.**, s. 708; Sirmen, **a.g.e.**, s. 570; Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 130.

bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu durumda, üst hakkı TMK m. 704 ve m. 998’e göre taşınmaz sayılacak ve söz konusu üst hakkı üzerinde ipotek kurulabilecektir.

- Kaynak Hakkı

Kaynak hakkı, hak sahibine, üzerinde kaynak irtifakı kurulan, başkasına ait arazide bulunan kaynaktan su almak ve bu suyu kendi arazisine akıtmak hakkı veren bir irtifak hakkıdır (TMK m. 837/f. 1). Bu irtifak hakkı da üst hakkı gibi, aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer (TMK m. 837/f. 2). Bu şekilde bağımsız olacak şekilde kurulan kaynak hakkı süreklilik şartını da sağlıyorsa tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir (TMK m. 837/f. 3). Böylece taşınmaz sayılan kaynak irtifakı üzerinde ipotek kurulabilecek, bu hak ipoteğin teminat yükünün kapsamını oluşturacaktır.

- c) İrtifak hakkı sürekli olmalıdır. TMK m. 998/f. 3’e ve TST m. 10’a göre hakkın sürekli sayılması için süresiz ya da en az otuz yıl süreli olması gerekir. Bu durum üst hakkı için TMK m. 826/f. 3’te *“En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.”* şeklinde tekrarlanmıştır. Aynı şekilde, kaynak hakkı için de TMK m. 837/f. 3 *“Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.”* denilmektedir.
- d) Yukarıdaki nitelikleri taşıyan bir hakkın tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilebilmesi için, hak sahibinin yazılı talebi olmalıdır. Bu husus, TMK m. 826/f. 3’te üst hakkı için, *“... hakkı sahibinin istemi üzerine ...”* şeklinde ifade edilmiştir. TST m. 10’da *“...hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.”*

Hak sahibinin talebi olmadığı sürece, hakkın ayrı bir sayfaya kaydedilmesi de söz konusu olmayacaktır.

3. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölüm

Kat mülkiyetinin konusunu oluşturan bağımsız bölümlerin tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmesi, özel kanun hükümleri ile düzenlenmiştir (TMK m. 998/f. 4). Kat mülkiyetini düzenleyen bu özel kanun 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'dur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesine göre *“Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.”*

Konuyu daha iyi anlayabilmek için öncelikle bazı terimlerin tanımlarının verilmesi gerekmektedir. Kat mülkiyetine konu olacak taşınmazın bütününe anagayrimenkul, anagayrimenkulun ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli olan, KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyetin konusunu oluşturan bölümlerine ise bağımsız bölüm denilmektedir (KMK m. 2/a). Tapu Sicil Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır (KMK m. 13/f. 4). İşte TMK m. 704 ve m. 998'e göre taşınmaz olan ve bu nedenle üzerinde ipotek kurulabilecek taşınmaz burada ifade edilen bağımsız bölümdür. Bu bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denilmektedir (KMK m. 2/ a). Anagayrimenkulün, bağımsız bölümleri dışında kalıp, ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya ve korunmaya yarayan yerlerine ortak yer denir (KMK m. 2/ b). Arsanın, yani arazinin KMK'da yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen paylı mülkiyet paylarına arsa payı denir (KMK m. 2/ d).

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 3'e göre *“Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.”* Böylece KMK ile

eşyaya bağlı paylı mülkiyet şeklinde bir düzen kurulmuştur³⁹. Kim bağımsız bölüme sahip ise o bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payına ve ortak yerlere de sahip olur⁴⁰. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar arsa payını ve ortak yerleri de kendiliğinde kayıtlar (KMK m. 5/f.3, m.6/f.4). Yani sınırlı ayni haklar ve kişisel haklar bağımsız bölüm üzerinde kurulur, o bağımsız bölüme bağlanmış arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payı da kendiliğinden bu hak ile kayıtlanır⁴¹. İpotek de bir sınırlı ayni hak olduğu için kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölüm üzerinde ipotek kurulduğu zaman arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payı ipoteğin teminat yükünün kapsamında kalır. Arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payının bağımsız bölümden ayrı olarak devri ya da bir hak ile kayıtlanması mümkün değildir (KMK m. 5)⁴². Dolayısıyla bunlar üzerinde bağımsız bölümden ayrı olarak ipotek kurulması mümkün değildir.

Bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti denir (KMK m. 2/a). KMK m. 6'ya göre *“Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.”*⁴³.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 6'ya göre bu yerler ait oldukları bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılırlar. Ancak kat mülkiyetine tâbi bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan ve o bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılacağı ifade edilen eklentilerin TMK m. 684'te düzenlenen bütünleyici parça niteliğinde⁴⁴ olup olmadığı tartışmalıdır. Doktrindeki, bizim de katıldığımız bir görüşe göre⁴⁵ TMK m. 684'te aranan şartlar göz önüne alındığında depo, kömürlük gibi bağımsız bölümle arasında

³⁹ Ayan, **Mülkiyet**, s. 404;

⁴⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 610,611, Ertaş, **a.g.e.**, s. 444.

⁴¹ Ertaş, **a.g.e.**, s. 445; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 611.

⁴² Ertaş, **a.g.e.**, s. 444; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 611.

⁴³ Bu nitelikleri taşıyıp da bağımsız bölümün içerisinde kalan yerler eklenti değil, o bağımsız bölümün parçası olur: Hasan Özkan, **İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı**, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1975, s. 34; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 614.

⁴⁴ Bütünleyici parça hakkında ayrıntılı bilgi için bkz: Birinci Bölüm, II.

⁴⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, **a.g.e.**, s. 446; Eren, **a.g.e.**, s. 145; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 615; Ertaş, **a.g.e.**, s. 443; Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 16.

maddi bir bağlantı bulunmayan yerleri bütünleyici parça saymak imkânsızdır. Burada bütünleyici parça kavramı ile kastedilen, bağımsız bölümün malikinin, o bağımsız bölüme özgülenen eklentinin de maliki olacağı ve bağımsız bölüm üzerinde bir hukuki tasarrufta bulunulduğunda, eklentinin de bağlı olduğu bağımsız bölüme tâbi olacaktır. Burada eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi vardır. Bağımsız bölümden ayrı olarak eklenti üzerinde tasarrufta bulunulması mümkün değildir⁴⁶. Nitekim KMK m. 6/f. 4'te de *“Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.”* denilmektedir. Öğretideki diğer görüşe göre⁴⁷ KMK m. 6/f. 1'da eklentilerin bütünleyici parça olduklarını değil, *“bütünleyici parça sayılacakları”* ifade edilmektedir. Bu nedenle, burada bahsedilen eklentilerin bütünleyici parça olmak için TMK m. 684'te ifade edilen maddi bağlantı ya da diğer şartları taşıması gerekmemektedir.

Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen eklenti ile TMK m. 686'da düzenlenen eklenti⁴⁸ aynı şey değildir. Yukarıda da ifade edildiği üzere KMK'da düzenlenen eklenti ile bağımsız bölüm arasında eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi vardır. Ancak TMK m. 686'da düzenlenen eklenti, özgülendiği taşınmazdan ayrı, bağımsız olarak kendi eşya vasfını sürdürür. Sonuç olarak KMK'da düzenlene eklenti kavramı ile TMK'da düzenlenen eklenti kavramının aynı şeyi karşılamadığı açıktır.

C. ÜZERİNDE İPOTEK KURULABİLECEK TAŞINMAZLAR

1. Taşınmazın Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olması

Türk Medeni Kanunu'nun rehne konu olabilme başlıklı 853. maddesine göre *“Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.”* Tapu sicil kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilecek şeyler TMK m. 998'de sayılmıştır. Buna göre arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilecektir.

⁴⁶ Ertaş, **a.g.e.**, s. 443.

⁴⁷ Arpacı, **a.g.e.**, s. 24-26.

⁴⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz: İkinci Bölüm, II.

Dolayısıyla ipotek de bunlar üzerinde kurulacak, üzerinde ipotek kurulan taşınmaz ipotegin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır.

2. Taşınmazın Devredilebilir Olması

Bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilmesi için taşınmazın devredilebilir nitelikte olması gerekir⁴⁹. Bir taşınmazın mülkiyetinin başka bir taşınmazın mülkiyetine bağlandığı durumlarda eşyaya bağlı mülkiyet söz konusu olur ve bağlı olan taşınmazın devredilebilirlik niteliği ortadan kalkar. Bu durumda söz konusu bağlı taşınmaz tek başına ipotek konusu olamaz. Bağlandığı taşınmaz üzerinde ipotek kurulması durumunda bağlı olan taşınmaz da ipotegin teminat yükünün kapsamında yer alır⁵⁰.

3. Taşınmazın Belirli Olması

a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu m. 854/f. 1 rehin kurulurken rehnin konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁵¹. Bu ifade taşınmaz rehninde geçerli olan belirlilik ilkesinin bir görünümü olan taşınmazın belirli olması prensibini ifade etmektedir. Daha önce de ifade edildiği üzere TMK m. 853'e göre, rehin tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde tescille (TMK m. 856) kurulabilir. Bu durumda, üzerinde ipotek kurulacak ve dolayısıyla ipotegin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacak olan taşınmazın belirli olması zorunlu, kaçınılmaz olmaktadır⁵².

Bu nedenle TMK m. 854/f. 1 ile asıl yasaklananın 'genel ipotek' olduğu ifade edilmektedir. Bu ipotek şeklinde malik, mevcut durumda kendisine ait olan taşınmazlar ile ileride mülkiyetine dâhil olacak taşınmazlar üzerinde bir ipotek kurmaktadır. Bu ipotek türünde malikin elinden çıkardığı taşınmazlar kendiliğinden

⁴⁹ Bilgehan Çetiner, **Taşınmaz Teminatı**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2015, s. 85.

⁵⁰ Çetiner, **a.g.e.**, s. 85.

⁵¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Faruk Acar, **Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi**, Tıpkı 2. Basım, Ankara, Turhan Kitabevi, 2017.

⁵² Helvacı, **a.g.e.**, s. 36; Çetiner, **a.g.e.**, s. 107,108.

ipoteğin kapsamından çıkmakta, mülkiyetine aldığı taşınmazlar ise yine kendiliğinden kapsama girmektedir. Bu şekilde yapılacak genel ipotek hukukumuzda kabul edilmemiştir⁵³.

Belirlilik ilkesinin bir uygulama alanı da taşınmaz rehni sözleşmesidir. Hukukumuzda ipotek kazanmanın birçok şekli vardır. Bunlardan birisi de taşınmaz rehni sözleşmesidir. TMK m. 856/f. 2 gereği taşınmaz rehni sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekir. Tapu Kanunu m. 26 uyarınca taşınmaz rehni sözleşmesi, resmi senet şeklinde tapu memuru tarafından düzenlenir. Tapu Kanunu m. 26/f. 3'e dayanılarak hazırlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 7/b. f uyarınca taşınmazın mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları gibi taşınmazı tanımlayan bilgiler resmi senette yer almak zorundadır. Dolayısıyla taşınmaz rehni sözleşmesinin tapu memuru tarafından düzenlendiği durumda ipotegin konusu oluşturan, ipotekte teminat yükünün kapsamında yer alan taşınmazın belirli olması zorunlu olmaktadır. Ancak Tapu Kanunu m. 26/f. 9 resmi senet olmaksızın ipotek kurulabilmesine imkân sağlamaktadır. Bu fıkra göre *“Kamu kurum ve kuruluşları, kredi kuruluşları, bankalar, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerince açılmış veya açılacak tüm borç ve kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde, taraflarınca imzalanan kredi veya borç sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunur.”* Bu durumda taraflar arasında yapılacak olan taşınmaz rehni sözleşmesinde üzerinde ipotek kurulacak taşınmazın belirtilmesinin gerekli olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR'e göre bu durumda taşınmazın, sözleşmede gösterilmesi gerekmektedir⁵⁴. ÇETİNER'e göre bu tip ipotek sözleşmelerinde taşınmazın belirli olması kuralı işlemeyecek, taşınmazın belirlenebilir olması yeterli olacaktır⁵⁵. Ancak burada oluşan görüş ayrılıkları taşınmaz rehni sözleşmesini kurulması için geçerlidir. Yukarıda da ifade

⁵³ Helvacı, **a.g.e.**, s. 36; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 290; Hasan Erman, **Eşya Hukuku Dersleri**, Gözden Geçirilmiş 7. Basım, İstanbul, Der Yayınları, 2017, s. 174; Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 193.

⁵⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 913.

⁵⁵ Çetiner, **a.g.e.**, s. 107.

edildiği üzere taşınmaz rehni, dolayısıyla ipotek tescil ile kurulacağı için rehin kurulurken her durumda üzerinde ipotek kurulacak taşınmaz tapuda açık ve kesin olarak belirtilmek zorundadır.

Türk Medeni Kanunu m. 854/f. 2’de “*Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz.*” denilmektedir. Taşınmaz rehni, dolayısıyla ipotek de, taşınmazın tamamı üzerinde bir yük teşkil etmektedir. Taşınmazın bir kısmı üzerinde ipotek tesis edilmesi, kalan kısmın ipoteğin teminat yükünün dışında bırakılması mümkün değildir. Çünkü taşınmazın bir kısmı, hukuken eşya niteliğine sahip değildir ve bu nedenle tek başına bir tasarruf işlemine konu olamaz⁵⁶. Taşınmazın bir kısmı üzerinde ipotek kurulmak isteniyorsa, ayrılan bu parselin tapu kütüğünde ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilmesi gerekmektedir.

b. Paylı Mülkiyet

Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu taşınmazlarda pay sahibi kendi payı üzerinde ipotek kurabilir (TMK m. 688/f. 3, m. 857/f. 2). Bu durumda teminat yükünün kapsamına taşınmazın payları içerisinde sadece söz konusu pay girer. Genel kabul gören görüşe göre taşınmazın tamamı ipotekle teminat altına alınmış olsa da paydaşlar, kendi payları üzerinde ipotek kurabilirler⁵⁷. Ancak pay üzerinde ipotek kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamı üzerinde ipotek tesis edemezler (TMK m. 692/f. 2, m. 857/f. 2). Bu hükümle, alacaklıların, taşınmazların paraya çevrilmesi aşamasında oluşabilecek karışıklıktan korunması amaçlanmıştır⁵⁸.

⁵⁶ Acar, **Belirlilik İlkesi**, s. 147 vd; Helvacı, **a.g.e.**, s. 37.

⁵⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 308; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 408.

⁵⁸ Rona Serozan, “Taşınmaz Rehni” **İÜHFM**, C. 64, S. 2, 2006, s. 305.

c. Bir Alacağın Birden Fazla Taşınmaz ile Teminat Altına Alınması

Türk Medeni Kanunu m. 855'e göre bir alacak birden fazla taşınmaz ile teminat altına alınabilir. Bu maddeye göre bir alacak için birden fazla taşınmazın üzerinde ipotek kurulabilmesinin iki yolu vardır;

a. TMK m. 855/f. 1'e göre *"Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır."*

Bu durumda, üzerinde ipotek kurulan her bir taşınmaz, alacağın tamamını teminat altına alır⁵⁹. Bu şekilde kurulan ipoteğe toplu rehin (müteselsil rehin) denilmektedir⁶⁰. TMK m. 855/f. 1'e göre bu şekilde rehin ancak iki durumda kurulabilir. İlk durumda, üzerinde ipotek kurulacak taşınmazların mülkiyeti aynı kişiye ait olması gerekir. İkinci durumda taşınmazlar aynı kişiye ait değildir ancak taşınmazların malikleri teminat altına alınacak borçtan müteselsilen sorumludurlar.

Toplu rehinde rehnin paraya çevrilmesi TMK m. 873/f. 3'te düzenlenmiştir. Buna göre *"Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehlin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir."* Alacaklı, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini talep etmek zorundadır. İcra dairesi, ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alan taşınmazlardan gerekli gördüğü kadarını paraya çevirir.

b. TMK m. 855/f. 2'ye göre *"Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir."* Bu durumda yukarıda ifade edilen toplu rehni kurmak için gerekli şartlar sağlanmamaktadır. Bu rehin türünde, teminat yükü taşınmazlar arasında paylaştırılır. Her taşınmaz, alacağın bir kısmını teminat altına almaktadır.

⁵⁹ Serozan, **Taşınmaz Rehni**, s. 319; Erman, **a.g.e.**, s. 174; Ertuş, **a.g.e.**, s. 557.

⁶⁰ Helvacı, **a.g.e.**, s. 212; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 291; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 908.

Bu şekilde kurulan ipotekte teminat altına alınan alacak bölünmüş olmaz, bölünen sadece teminat yüküdür⁶¹.

Rehin yükünün nasıl paylaştırılacağı TMK m. 855/f. 3'te düzenlenmiştir. Buna göre *“Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.”* Yani, teminat yükünün, taşınmazlar arasında nasıl paylaştırılacağını belirlemek için önce taraflar arasında yapılmış anlaşmaya bakılır. Böyle bir anlaşma yoksa bu durumda tapu idaresi, teminat yükünü re'sen paylaştırır.

D. TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN YÜKLERİN VE TAŞINMAZ LEHİNE KURULMUŞ HAKLARIN DURUMU

Taşınmaz ipotek kurulduğu sırada üzerinde bulunan yüklerle⁶² ve eşyaya bağlı hak şeklinde taşınmaz lehine kurulmuş haklarla birlikte teminatın kapsamına girer⁶³. Bu nedenle ipotek kurulduğu sırada var olan taşınmaz lehine kurulmuş eşyaya bağlı ayni hakların terkin edilebilmesi için malikin izni yanında ipotekli alacaklının da izni gerekir⁶⁴. İpotek kurulduktan sonra, taşınmaz lehine eşyaya bağlı hak şeklinde kurulan haklar da ipoteğin teminat yükünün kapsamındadır. Bu haklar taşınmazın değerini arttıracığı için alacaklının tatmin edilmesine yardımcı olacaktır⁶⁵.

Taşınmaz üzerinde bulunan yüklerle birlikte teminat yükünün kapsamını oluşturacaktır. İpotekten sonra kurulan yüklerle (taşınmaz yükleri ve taşınmaz aleyhine kurulan irtifak hakları) ilgili olarak TMK m. 869'a göre *“Tarihi daha eski olan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan kurulan ve rehlin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli rehinli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir.”* İİK m. 132/f. 1'de aynı husus

⁶¹ Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 194; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 907; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 295.

⁶² Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 170.

⁶³ Helvacı, **a.g.e.**, s. 170.

⁶⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 938.

⁶⁵ Helvacı, **a.g.e.**, s. 169,170.

“Alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse bu tesis alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan ari olarak artırımağa çıkarılmasını isteyebilir.” şeklinde düzenlenmiştir⁶⁶. Yine aynı maddenin 3. fıkrasında *“İpotek yapılmış olan taşınmazı borçlu alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verir ve keyfiyeti tapuya tescil ettirirse bu tescil ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez.”* denilerek ipotekli alacaklının zararına bir durum doğurabilecek kira sözleşmelerinin de ipotekli alacaklının hakkına bir etkisi olmayacağı ifade edilmiştir.

Sınırlı ayni hakların ipotek karşısında durumu için önemli olan ipoteğin tesis edildiği taşınmaz rehni derecesinin kuruluş tarihidir⁶⁷. Yani ipotekten sonra kurulan sınırlı ayni haklarla kastedilen söz konusu ipoteğin kurulduğu taşınmaz rehni derecesinin kuruluş tarihinden sonra kurulan sınırlı ayni haklardır.

Doktrinde kabul gören görüşe göre taşınmaz öncelikle üzerinde bulunan yüklerle birlikte satışa çıkarılır. Teklif edilen bedel ipotekli alacaklının alacağını karşılıyorsa, irtifaklar ve taşınmaz yükleri alacaklıya zarar vermediği için kaldırılmaz. Taşınmaz bu şekilde alıcıya geçer⁶⁸. Teklif edilen bedel alacağı karşılamıyorsa ipoteğin kurulmasından sonra kurulmuş olan yüklerden arınmış olarak satışa çıkarılır. Bu durumda taşınmaz için yapılan teklif birinci arttırmadaki tekliften fazla ise taşınmaz söz konusu yüklerden arındırılmış olarak ihale gerçekleştirilir. İpotekli alacak ödendikten sonra bir miktar para kalırsa bu para silinmiş olan irtifak haklarının ve taşınmaz yüklerinin sıraları ve takdir edilen değerlerine göre sahipleri arasında paylaştırılır. Bu ödeme sonucunda da geriye para kalırsa kalan para taşınmaz malikine ödenir⁶⁹.

⁶⁶ Yarg. 12. HD., E. 2009/11251, K. 2009/20132, T. 22.10.2009, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 19.08.2019: *“İİK.nun 132/1.maddesi gereğince taşınmaz üzerine ipotek tesis edilmesinden veya haciz konulmasından sonra, alacaklının rızası olmadan, borçlu taşınmaz üzerine bir irtifak hakkı veya bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse, bu tesis alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın bu hak ile birlikte veya bu haktan ari olarak artırmaya çıkarılmasını isteyebilir.”*

⁶⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 777; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 167.

⁶⁸ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 27.

⁶⁹ Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 170; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 27; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 778.

E. ÜZERİNDE İPOTEK KURULU TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VE BİRLEŞTİRİLMESİ

Üzerinde ipotek kurulu bir taşınmazın bölünmesi durumunda, ipoteklerin durumunun ne olacağı TMK m. 889’da düzenlenmiştir. TMK m. 889/f. 1’e göre *“İpotekli taşınmazın bir kısmının veya aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ya da ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re’sen dağıtılır.”* Buna göre, ipoteğin nasıl dağıtılacağı konusunda taraflar arasında bir anlaşma yapılmışsa, ipotek bu anlaşmaya göre dağıtılır. Eğer böyle bir anlaşma yapılmamışsa, tapu idaresi tarafından re’sen bir dağıtım yapılır.

İpotekli alacaklı isterse, bu şekilde yapılan dağıtımı kabul etmeyebilir. Bu durumda ipotekli alacaklının, dağıtım kesinleştiği kendisine tebliğ edildikten sonra, bir ay içerisinde borçluya yapacağı bildirim ile alacağının bir yıl içerisinde ödenmesini talep edebilir (TMK m. 889/f. 2).

İpotekli taşınmazın bölünmesi ve oluşan parçalardan birinin ya da birkaçının başkasına devredilmesi durumunda, yeni malik alacağın tamamından ya da bir kısmından kişisel olarak sorumlu olmaz, sorumluluğu maliki olduğu taşınmazla sınırlıdır⁷⁰. Ancak yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza denk gelen borcu yüklenebilirler (TMK m. 889/f. 3). Yeni malik borcu üstlenirse, tapu idaresi ipotekli alacaklıya durumu bildirir (TMK m. 890). İpotekli alacaklı bu bildirimden itibaren bir yıl içinde, önceki borçluya kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu yazılı olarak bildirebilir. İpotekli alacaklı bu bildirimi yapmazsa, önceki borçlu borcundan kurtulur (TMK m.889/f. 3).

Üzerinde ipotek kurulmuş olan birden fazla arazinin, yetkili kamu kurum veya kuruluşları tarafından birleştirilmeleri mümkündür. Bu durum TMK m. 859, m. 860 ve m. 861’de düzenlenmiştir. TMK m. 859/f. 1’e göre *“Yetkili kamu kurum veya kuruluşu tarafından gerçekleştirilen parsel birleştirilmesi ve dağıtımı işlemi sonucunda birleştirilen parsel üzerindeki rehinler, sıralarını koruyarak o parselin yerine verilen taşınmaz üzerine geçer.”* Buna göre malik, üzerinde çeşitli ipotekler

⁷⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 974.

bulunan bir arazisini ya da aynı alacağı teminat altına alan birden fazla arazisini terk etmişse; ipotek hakları, bunun yerine verilen arazi üzerinde sıralarını koruyarak kütüğe geçirilir⁷¹.

Türk Medeni Kanunu m. 859/f. 2'ye göre *“Birleştirme sonucunda meydana gelen taşınmaz, değişik alacaklar için rehinli veya bazıları rehinsiz birden çok parselin yerini alırsa; bu taşınmaz üzerine geçen rehin hakları, taşınmazı bütün olarak kapsar ve olanak ölçüsünde sıralarını korurlar.”* Kanun koyucu rehin haklarının, dolayısıyla ipoteklerin, olanak ölçüsünde sıralarını koruyarak yeni araziye geçirileceğini ifade etmektedir. Burada önemli olan, ipoteğin teminatının azaltılmadan yeni araziye geçirilebilmesidir⁷².

Kanun koyucu, birleştirilen arazilerden biri ile teminat altına alınan alacağın borçlusuna, terk edeceği eski araziye ipotekten kurtarma imkânı vermiştir. TMK m. 860'a göre *“birleştirilen taşınmazlardan biri ile güvence altına alınmış olan alacağın borçlusu, üç ay önce bildirmek koşuluyla birleştirme sırasında karşılığını ödeyerek taşınmazı rehinden kurtarabilir.”* Taşınmaz maliki ile borçlunun farklı kişiler olduğu durumlarda, taşınmaz malikinin de bu yetkiye sahip olduğu kabul edilmektedir⁷³.

Arazi parçalarının birleştirilmesinde, arazisini terk eden malike terk ettiği arazi yerine bir arazi verilmesi esastır. Ancak bazı durumlarda terkedilen arazi yerine verilen arazinin değeri daha az olabilir veya terkedilen arazi çok küçük olduğu için yerine verilecek uygun bir arazi bulunamayabilir. İşte bu gibi durumlarda araziler arasındaki değer farkını karşılamak için veya terkedilen küçük arazi karşılığında bir tazminat ödenir⁷⁴. Eğer verilen tazminat ipotekle teminat altına alınan alacak miktarının yirmide birinden fazla ise veya yeni taşınmaz, alacak için yeterli güvence oluşturmuyorsa, tazminat ipotekli alacaklının rızası olmadan malike ödenmez (TMK m. 861). Bu durumda, tazminat ipotekli alacaklılar arasında sıralarına göre paylaştırılır (TMK m. 861).

⁷¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 956.

⁷² Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1026; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 956.

⁷³ Helvacı, **a.g.e.**, s. 345;

⁷⁴ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1028; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 369.

II. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA

A. GENEL OLARAK

Bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulması durumunda, söz konusu taşınmazın bütünleyici parçaları da ipotekte teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alır. Bu durum TMK. m. 862/f. 1’de genel olarak bütün taşınmaz rehinleri için “*Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ... ile birlikte yükümlü kılar.*” şeklinde ifade edilmiştir.

Bütünleyici parçaların taşınmaza ne zaman bağlandıkları teminat yükünün kapsamında yer alma açısından bir önem arz etmemektedir. İpotek kurulduğu sırada taşınmaza bağlı olan bütünleyici parçaların kapsamda yer alması gibi, sonradan eklenen bütünleyici parçalar da kendiliğinde, herhangi bir işleme gerek olmaksızın teminat yükünün kapsamına girerler⁷⁵.

İpotek kurulduğu sırada taşınmaza bağlı olan bütünleyici parçaların ya da sonradan taşınmaza bağlanan bütünleyici parçaların teminat yükünün kapsamında yer almayacağına ilişkin yapılan sözleşmeler sadece tarafları bağlar. Bu sözleşmelerin ayni etkisi yoktur⁷⁶. Bu sözleşme TMK’da ya da başka kanunlarda şerh verilebilecek haller arasında sayılmadığı için şerh edilerek sözleşmeye ayni etki kazandırmak da mümkün değildir.

⁷⁵ Çetiner, **a.g.e.**, s. 88; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 263; Bülent Davran, **Rehin Hukuku Dersleri**, İstanbul Üniversitesi Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972, s. 12-13; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1008; Jale G. Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Üçüncü Kitap, Mahdut Ayni Haklar (Menkul Rehni Hariç)**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1974, s. 167.

⁷⁶ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 263; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1008; Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 168.

B. TANIM VE BÜTÜNLEYİCİ PARÇA NİTELİĞİNİN KAZANILMASI

Bütünleyici parça TMK m. 684/f. 2’de “*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.*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımdan yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olma ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılma imkânının olmaması şeklinde iki şartın var olduğu anlaşılmaktadır. Doktrinde, bir şeyin bütünleyici parça olabilmesi için bu iki şartın birlikte gerçekleşmesinin gerekli olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe göre bu iki şart birlikte var olmalıdır. Şartlardan sadece bir tanesinin varlığı, bir şeyi bütünleyici parça yapmaya yetmez⁷⁷. Doktrindeki diğer görüşe göre TMK m.684/f. 2’nin madde metninden bir şeyin bütünleyici parça sayılması için bu iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerektiği gibi bir anlam çıksa da, yerel âdete göre asıl şeyin temel unsuru olma şartının diğer şartın gerçekleşmediği ya da gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda şüpheyne düşüldüğü zaman önem kazanacaktır. Bu nedenle söz konusu iki şart ayrı ayrı değerlendirilmelidir⁷⁸. Biz de, bütünleyici parça olmanın şartlarını bu görüşe göre inceleyeceğiz.

Bu iki şartın gerçekleşmesinde önce bir şeyin bütünleyici parça niteliğini kazanabilmesi için öncelikle asıl şey ile bağlanan şey arasında maddi bağlantı bulunması zorunludur⁷⁹. Örnek olarak taşınmaza döşendikten sonra bütünleyici parça sayılan elektrik hatları döşenmeden önce, yani maddi bağlantı sağlanmadan önce bütünleyici parça sayılmaz. Bir taşınmaza takılmak üzere üretilen pencereler de takılmadan önce bütünleyici parça vasfını kazanamaz.

Yukarıda ifade edilen şartlardan biri TMK m. 684’te “... o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan ...” şeklinde ifade edilmektedir. Bu şart doktrinde sıkı maddi bağlantı

⁷⁷ Akipek, Akıntürk, **a.g.e.**, s. 51; Eren, **a.g.e.**, s. 57.

⁷⁸ Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 526; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 287; Nuşin Ayiter, **Eşya Hukuku: Kısa Ders Kitabı**, 3. Baskı, Ankara, Savaş Yayınları, 1987, s. 82.

⁷⁹ Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 291.

dolayısıyla temel unsur haline gelme şeklinde isimlendirilmiştir⁸⁰. Bağlanan şeyin ayrılması asıl şeyin yok olmasına, zarara uğramasına ya da yapısının değiştirilmesine neden olacaksa, yani aradaki maddi bağlantı bu derece sıkı ise bağlanan şey bütünleyici parça sayılır. Çünkü iki şey arasındaki maddi bağlantı devamlı ve sıkıdır, asıl şey ile bütünleyici parçadan oluşan eşya bir bütün olarak ekonomik değer meydana getirir. Bu durumda bağlanan şeyin ikinci şartı taşıyıp taşımadığına, yani yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru sayılıp sayılmadığına bakılmaz⁸¹. HATEMİ/SEROZAN/ARPACI'ya göre, sıkı maddi bağlantı şartının gerçekleşmesi durumunda yerel adetler tarafından esaslı unsur sayılma şartı da gerçekleşmiştir⁸².

İkinci şart, bağlanan şeyin yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru sayılmasıdır. Bu şart ile bütünleyici parça ile asıl şey arasında yukarıda ifade edilen sıkı maddi bağlantı bulunmasa bile var olan ekonomik bağılılığı ifade edilmektedir. Burada bütünleyici parça ve asıl şey belirli bir ekonomik amacı gerçekleştirmek üzere bir birliktelik meydana getirir. Bütünleyici parçanın ayrılması bu ekonomik amacın gerçekleştirilmesini imkânsız hale getirir. Ayrıca bağlanan şeyin bütünleyici parça sayılabilmesi için bağlantının, yani tahsisin sürekli, devamlı olması gerekir. Bağlantının sürekli ve devamlı nitelikte olup olmadığı hakkında öncelikle bağlayanların iradesine bakılır. Örneği bir binanın kiracı tarafında yerleştirilen kalorifer tesisatının bağlantısının sürekli ve devamlı olup olmadığı değerlendirilirken bu açıdan bakılır⁸³. İradenin tespit edilememesi durumunda yerel âdete bakılır. Bağlanan şey, yerel adetlere göre bağımsızlığını kaybederek asıl şey ile bir bütünlük oluşturmuşsa bütünleyici parça sayılır⁸⁴.

⁸⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 288.

⁸¹ Ayiter, **a.g.e.**, s. 82; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 289.

⁸² Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 81,82.

⁸³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 290.

⁸⁴ Akipek, **Zilyetlik**, s. 74; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 290.

C. MEDENİ KANUNDA BÜTÜNLEYİCİ PARÇA OLDUKLARI AYRICA İFADE EDİLEN ŞEYLER

Türk Medeni Kanunu m. 684'te bütünleyici parçanın tanımı ve taşınması gereken nitelikler ifade edilmektedir. Kanun bazı şeyleri bu nitelikleri taşıyıp taşımadığına bakmaksızın bütünleyici parça saymaktadır. Bu şeyler sıkı maddi bağlantı dolayısıyla temel unsur haline gelme ya da yerel adetlere göre temel unsur sayılma şartlarını taşımasa bile bütünleyici parça olarak kabul edilir.

1. Yapılar, Bitkiler ve Kaynaklar

Türk Medeni Kanunu m. 718/f.2 “... *mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.*” şeklindedir. Bir binanın veya bitkinin bütünleyici parça sayılabilmesi için bağlı oldukları araziden ayrılmalari sırasında yok olma, zarara uğrama ya da yapıda değişiklik olması şart olmadığı gibi yerel adetlere göre temel unsur sayılmaları da gerekmez. Bu şeyler herhâlde bütünleyici parça sayılırlar. Bağlı oldukları taşınmaz üzerinde kurulmuş bir ipotek varsa burada sayılan şeyler bu ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır.

Bu madde ile arazinin mülkiyetine dâhil olacakları belirtilen yapılar ve bitkiler taşınır olmayan, kalıcı olmaları için yapılan yapılar ve dikilen bitkilerdir⁸⁵.

2. Doğal Ürünler

Türk Medeni Kanunu m.685/f.3'e göre “*Doğal ürünler asıl şeyden ayrılınca kadar onun bütünleyici parçasıdır.*” Bu fıkra gereğince bir taşınmazın doğal ürünleri o taşınmazdan ayrılana kadar onun bütünleyici parçası sayılır, bu nedenle taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alırlar.

⁸⁵ Yarg. 14. HD., E. 2014/13443 , K. 2015/7253, T. 30.06.2015, (çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/, E.T. 16.08.2019 “ ... *TMK'nın 684/1 ve 718/2 maddeleri hükümlerine göre, arazinin mülkiyeti ve buna bağlı olan tasarruf hakkı o arazide kalıcı olmak koşuluyla yapılan şeyleri de kapsar.*”; Taşınır yapı ve taşınır bitki için bkz. İkinci Bölüm 2.5.2.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında ürün kavramı “*dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukukî ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımda doğal ürünler iki gruba ayrılarak tanımlanmaktadır.

İlk grubu “dönemsel olarak elde edilen doğal ya da hukuki ürünler” oluşturmaktadır. Doğal ürün, bir şeyin aslı ve özü bozulmadan, belirli bir zaman ve devrede verdiği verim olarak tanımlanabilir⁸⁶. Doğal ürüne örnek olarak ineğin sütü, tarlada yetiştirilen sebze ya da bir ağacın meyvesi gösterilebilir. Ürünün insan müdahalesi, bir emek sonucunda olması ya da kendiliğinden, insan müdahalesi olmadan oluşması ürün sayılma açısından bir önem ifade etmez⁸⁷. Yukarıda da ifade ettiğimiz üzere doğal ürünler çalışmamızın konusunu oluşturan ipotekte asıl şey olan taşınmazdan ayrılmadıkça onun bütünleyici parçası olarak kabul edilirler.

Hukuki ürün ise bir alacaktan ya da bir eşyadan dönemsel olarak elde edilen, bir hukuki işlem sebebiyle ortaya çıkan verimler olarak tanımlanmıştır. Hukuki ürünler bir eşyanın sağlamış olduğu gelirlerdir, doğal ürünlerden farklı olarak cismani, maddi varlıkları yoktur. Bu nedenle hukuki ürünleri bütünleyici parça saymak, onunla ilişkilendirmek mümkün değildir⁸⁸.

Doğal ürünlerin ikinci grubu ise “bir şeyin özgülendiği amaca göre âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimler” şeklinde ifade edilmektedir (TMK m. 685/f. 2). Burada ilk grupta yer alan ürünlerin dönemsel olarak elde edilmesi, zamanla tekrarlanması şartı aranmaz; âdetlerin elde edilmesini uygun görmesi yeterlidir. Taş ocakları bu grupta değerlendirilebilir. İpotekli bir taşınmazın içerisinde bulunan taş ocaklarında yer alan taşlar, çıkarılıp taşınmazdan ayrılmadıkları sürece “âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimler”den oldukları için taşınmazın bütünleyici parçası sayılacak ve bu nedenle

⁸⁶ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, T. 1.3.1950, 11/2, RG.7546, (çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7546.pdf>, E.T. 20.08.2019.

⁸⁷ Helvacı, **a.g.e.**, s. 173.

⁸⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 293-294.

taşınmaz üzerinde kurulu olan ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır⁸⁹.

Doğal ürünlerin taşınmazdan ayrılincaya kadar onun bütünleyici parçası sayılması ve bu sebeple ipotekte teminat yükünün kapsamında yer almalarına ilişkin olarak İcra ve İflas Kanununun “*Yetişmemiş mahsullerin haczi*” kenar başlıklı 84. maddesinin de doğal ürünler başlığı altında incelenmesi gerekmektedir. Bu maddeye göre “*Yetişmemiş her nevi toprak ve ağaç mahsulleri yetişmeleri zamanından en çok iki ay evvel haczolunabilir. ...*

Alacağı taşınmaz rehinle temin edilmiş olan alacaklının mütemmim cüz olarak merhunun yetişmemiş mahsulleri üzerinde haiz olduğu hakka hanel gelmez. Şu kadar ki mürtehin rehinin icraca paraya çevrilmesi için mahsullerin yetişmesinden evvel takip talebinde bulunmuş olmalıdır.”

Bir taşınmaz üzerindeki yetişmemiş mahsuller, yani doğal ürünler o taşınmazdan ayrılincaya kadar onun bütünleyici parçası sayılırlar (TMK m. 685). Bu nedenle kural olarak üstünde yetiştikleri taşınmazdan ayrı bir biçimde haczedilebilmeleri mümkün değildir, ancak birlikte haczedilebilirler⁹⁰. İİK m. 84/f. 1 bu kurala bir istisna teşkil etmektedir. Bu hüküm yetişmemiş doğal ürünlerin (mahsullerin) içerisinde yetismekte olduğu taşınmazdan ayrı olarak haczini mümkün kılmaktadır⁹¹. Bunun için söz konusu doğal ürünlerin (mahsullerin) yetismeleri, yani olgunlaşmaları zamanından önceki iki ay içinde haczedilmeleri gerekir. Bu haciz işlemi gerçekleşirse ve söz konusu doğal ürünlerin (mahsullerin) içerisinde bulunduğu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek varsa, doğal ürünler (mahsuller) ipoteğin teminat yükünün kapsamından çıkacaktır. Bu durumda hakkı zarara uğrayacak olan ipotekli alacaklı isterse doğal ürünler (mahsuller) üzerindeki hakkını koruyabilir. Bunun için İİK m. 84/f. 2’ye göre ipotek alacaklısının söz konusu doğal ürünlerin (mahsullerin) yetişmesinde önce ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurması, bunun için takip talebinde bulunması gerekir.

⁸⁹ Helvacı, **a.g.e.**, s. 174.

⁹⁰ Baki Kuru, Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 28. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 247.

⁹¹ Kuru, Arslan, Yılmaz, **a.g.e.**, s. 247.

D. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA OLMANIN HUKUKİ SONUÇLARI

Bütünleyici parça olmanın hukuki sonuçlarını açıklamadan önce bazı prensip ve kavramların açıklanması gerekmektedir.

Ayni hakkın konusu oluşturan eşya farklı açılardan sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalardan birisinde, eşya kavramı basit eşya, birleşik eşya ve eşya birliği şeklinde üç grup altında değerlendirilmektedir. Bütünleyici parça başlığı altında incelenmesi gereken basit eşya ve birleşik eşyadır. Basit (yalın) eşya dışarıdan bir şey eklemeye ihtiyaç duymadan, tek başına var olan eşyadır. Birleşik eşya (mürekkep eşya) ise iki ya da daha fazla basit eşyanın bir araya gelmesiyle oluşan, bütün halinde ayrı bir varlık meydana getiren eşyadır. Birleşik eşyayı meydana getirmek için birleşen basit eşyalar bağımsız varlıklarını kaybetmişlerdir, hukuken eşya olarak kabul edilen ortaya çıkan bütündür. Birleşik eşyayı oluşturan basit eşyalara o şeyin bütünleyici parçaları denir⁹².

Ayni haklarda geçerli olan belirlilik prensibi gereği ancak belirli bir şey ayni hakkın konusunu oluşturabilir⁹³. Bu prensip gereğince ancak kendine ait, bağımsız bir varlığı olan belirli bir şey, bütün halinde olmak koşuluyla bir ayni hakkın konusunu oluşturabilir⁹⁴. Bütün halinde eşya sıfatını kazanıp bir ayni hakkın konusunu oluşturan bu şeyin parçaları bütünden ayrılarak bağımsız, ayrı birer eşya durumuna geçmedikçe kendi başlarına ayrı bir ayni hakka konu olamazlar⁹⁵.

Bu prensip bütünleyici parçalar söz konusu olduğunda da uygulanır. Yukarıda da ifade edildiği üzere bütünleyici parçalar ve asıl şeyden oluşan birleşik eşya ancak bütün halinde hukuken eşya olarak kabul edilir. Bu bilgiler çalışmanın konusu olan ipotekte teminat yükünün kapsamına uyarlandığında, asıl şey olan taşınmaz ve onun bütünleyici parçaları ancak beraber, bütün halinde bir eşya sıfatını kazanırlar. Bu nedenle bir ayni hak olan ipoteğin konusunu beraber oluşturur, bütün halinde teminat yükünün kapsamında yer alırlar. Asıl şey olan taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazın

⁹² Akipek, **Zilyetlik**, s. 59,60; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 11.

⁹³ Akipek, **Zilyetlik**, s. 125; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 26.

⁹⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 286.

⁹⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 26.

bütünleyici parçalarını da kapsar. Yine aynı prensip gereği bütünleyici parçalar taşınmazdan ayrılarak bağımsız birer varlık kazanmadıkça tek başlarına bir ipoteğin konusunu oluşturamazlar. Örneğin bir arazide inşa edilmiş olan bina araziden ayrı olarak ipotek konusu olamaz⁹⁶. Arazi üzerinde kurulan ipotek binayı da kapsar.

Dolayısıyla, bütünleyici parçaların ipotekte teminat yükünün içerisinde yer alacağına ilişkin TMK m. 862 olmasaydı dahi bütünleyici parçalar taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacağını belirtmek gerekir.

E. TAŞINMAZDA YER ALMALARINA RAĞMEN BÜTÜNLEYİCİ PARÇA SAYILMAYANLAR

Taşınmazda yer almasına rağmen hukuk düzeni tarafından bütünleyici parça olarak kabul edilmeyen ve bu nedenle taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almayan bazı malvarlığı değerleri vardır.

1. Üst Hakkı

Bu malvarlığı değerlerinden ilki üst hakkı kapsamında yapılan yapılardır. TMK'nın üst hakkı kenar başlıklı 826. maddesine göre *“Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.*” TMK m. 726/f. 1'e göre ise *“Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.”* Üst hakkı bir kişiye başkasına ait arazi üzerinde veya altında yapı yapma ya da üst hakkının kurulmasından önce başkasına ait arazi üzerinde mevcut bulunan yapıyı muhafaza etme ve bu yapılara malik olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır⁹⁷. Üst

⁹⁶ Bu kuralın istisnası için bkz. İkinci Bölüm. I.E.

⁹⁷ Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 122 vd.; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 158 vd.; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 891; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 704; Sirmen, **a.g.e.**, s. 570; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 866; Gürzumar, **a.g.e.**, s. 27 vd.; Aral, **a.g.e.**, s. 29 vd.

hakkı eşyaya bağlı irtifak şeklinde bir taşınmaz lehine ya da gerçek ve tüzel kişi lehine kurulabilir⁹⁸.

Üst hakkı, niteliği itibarıyla, TMK m. 718’te ifade edilen bir yapının içerisinde bulunduğu arazinin mülkiyetinin kapsamına gireceğini ve yapının mülkiyetinin arazinin mülkiyetine tabi olacağını belirten kuralın bir istisnasıdır⁹⁹. Yani üst hakkının konusu oluşturan yapının mülkiyeti içerisinde bulunduğu araziden bağımsız olarak arazinin malikinden başkasına ait olacak ve arazinin bütünleyici parçası olmayacaktır¹⁰⁰. Bu nedenle üst hakkının konusu olan yapı içerisinde bulunduğu arazinin üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünü kapsama içerisinde yer almayacaktır¹⁰¹. İpotekli alacaklı borç ifa edilmediği için arazinin üzerindeki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurduğu zaman üst hakkının konusu olan yapı paraya çevrilmeyecek, ipotekli alacaklı üst hakkı sahibinin bu yapı üzerindeki mülkiyet hakkına saygı duymak zorunda kalacaktır¹⁰².

Türk Medeni Kanunu m. 828/f. 1 gereği “*Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.*” Üst hakkı sona erince, yapının içerisinde bulunduğu arazinin mülkiyetine tabi olacağı kuralının istisnasını oluşturan durum ortadan kalkar. Böylece üst hakkının konusu olan yapı arazinin bütünleyici parçası olur ve onun mülkiyetine tabi olur¹⁰³. Dolayısıyla üst hakkı, ipotek paraya çevrilmeden önce sona ermişse yapı da kendiliğinden arazi üzerindeki ipoteğin kapsamına girer¹⁰⁴.

⁹⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 867; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 893; Esener/Güven, **a.g.e.**, s. 447; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 166 vd.; Ayan, **a.g.e.**, s. 107; Akipek, Akıntürk, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009, s. 708; Sirmen, **a.g.e.**, s. 570; Akipek, **Mahdut Aynı Haklar**, s. 130.

⁹⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 503.

¹⁰⁰ Çetiner, **a.g.e.**, s. 89; Yeşim Gülekli, **İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı: (Türk Medenî Kanunu 766 – 790 Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle)**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1992, s. 5; Mustafa Cahit Günel, **Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 21.

¹⁰¹ Günel, **a.g.e.**, s. 21; Gülekli, **a.g.e.**, s. 5; İpotekten sonra kurulan üst hakkının durumu için bkz. İkinci Bölüm, 1.1.

¹⁰² Helvacı, **a.g.e.**, s. 171.

¹⁰³ Akipek, **Mülkiyet**, s. 198; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 872.

¹⁰⁴ Gülekli, **a.g.e.**, s. 6.

Üst hakkı bağımsız ve sürekli bir hak¹⁰⁵ şeklinde kurulmuşsa tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Bu durumda üst hakkı üzerinde ipotek kurulabilir.

2. Taşınır Yapılar ve Taşınır Bitkiler

Taşınmazda yer almasına rağmen yasal olarak bütünleyici parça olarak kabul edilmeyen malvarlığı değerlerine taşınır yapılar ve taşınır bitkiler de girer.

Türk Medeni Kanununun taşınır yapılar kenar başlıklı 728. maddesin göre *“Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.”* Kenar başlıktan da anlaşılacağı üzere kalıcı olmaları amaçlanmaksızın yapılan kulübe, çardak gibi yapılara taşınır yapı denmektedir¹⁰⁶. Bu yapılar üzerinde bulunduğu arazinin mülkiyetine tabi olmayacak, yapanın mülkiyetine dâhil olacaktır¹⁰⁷. Taşınır yapılar arazinin bütünleyici parçası olmayacaktır, dolayısıyla arazi üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almayacaktır¹⁰⁸.

Türk Medeni Kanunu m. 728’de başkasının arazisine yapılan hafif yapıların arazinin mülkiyetine tabi olmayacağı ifade edilse de arazi malikinin kendi arazisi üzerinde yapmış olduğu taşınır yapılar da arazinin mülkiyetine tabi olmayacak¹⁰⁹, arazinin bütünleyici parçası sayılmayacaktır¹¹⁰. Bu durumda arazi malikinin taşınır mal hükümlerine tabi olan taşınır yapılar üzerindeki mülkiyet hakkı arazi üzerindeki mülkiyet hakkından ayrı olacaktır¹¹¹. Dolayısıyla taşınır mal hükümlerine tabi olan ve arazinin bütünleyici parçası olmayan taşınır yapı, arazi malikine ait olsa bile, arazi üzerindeki ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almayacaktır¹¹².

¹⁰⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, I, B.

¹⁰⁶ Akipek, **Mülkiyet**, s. 192; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 480.

¹⁰⁷ Akipek, **Mülkiyet**, s. 193; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 480, Gülekli, **a.g.e.**, s. 4.

¹⁰⁸ Gülekli, **a.g.e.**, s. 4.

¹⁰⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 480.

¹¹⁰ Akipek, **Mülkiyet**, s. 193.

¹¹¹ Akipek, **Mülkiyet**, s. 193; Gülekli, **a.g.e.**, s. 4.

¹¹² Gülekli, **a.g.e.**, s. 4; Günel, **a.g.e.**, s. 20.

Türk Medeni Kanunun araziye dikilen fidanlar başlıklı 729. maddesine göre “Bir kimse başkasının fidanını kendi arazisine ya da kendisinin veya bir üçüncü kişinin fidanını başkasının arazisine dikerse, başkasının malzemesini kullanarak yapılan yapılara veya taşınır yapılara ilişkin hükümler bunlar hakkında da uygulanır.” Yani bitki dikilirken kalıcı, devamlı olması amacı güdülmüşse bu bitkiler hakkında TMK m. 722-724’te düzenlenen haksız yapı hükümleri uygulanacaktır. Bu şekilde dikilen bitkiler haksız yapı hükümleri gereği üzerinde bulundukları arazinin bütünleyici parçası sayılacaktır¹¹³. Eğer araziye dikilen bitki kalıcı olması amaçlanmaksızın dikilmişse bu durumda bu bitkiler taşınır bitki sayılacaktır¹¹⁴. Taşınır bitkilere taşınır yapıya ilişkin TMK m. 728 hükmü kıyasen uygulanacaktır. Dolayısıyla taşınır yapıya ilişkin yukarıda yapılan açıklamalar taşınır bitkiler için de geçerli olacaktır. Bu şekilde dikilen bitkiler arazinin bütünleyici parçası olmayacak¹¹⁵, arazi üzerinde kurulacak ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almayacaktır. Bitki araziye dikilmeden önce kime aitse dikildikten sonra da ona ait olacaktır.

Arazi malikinin kendi arazisine dikmiş olduğu taşınır bitkiler için arazi malikinin kendi arazisi üzerinde yapmış olduğu taşınır yapılara ilişkin açıklamalar geçerlidir. Bu bitkiler arazinin mülkiyetine tabi olmayacak, taşınır mal olarak ayrı bir mülkiyet konusu olacaktır. Arazinin bütünleyici parçası sayılmayan bu bitkiler arazi üzerinde kurulan ipoteğin kapsamı içerisinde yer almayacaktır.

F. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA NİTELİĞİNİN SONA ERMESİ

Bir şeyin bütünleyici parça olması için gerekli şartlar¹¹⁶ ortadan kalktığı zaman o şey bütünleyici parça olmaktan çıkar ve bağımsız eşya olur¹¹⁷. Yani bütünleyici parça taşınmazdan ayrılırsa ya da yerel adetlere göre temel unsur sayıldığı için bütünleyici parça olan bir şey artık yerel adetlere göre temel unsur sayılmıyorsa taşınmazdan ayrılmasa bile bütünleyici parça niteliğini kaybeder¹¹⁸. Bütünleyici

¹¹³ Akipek, **Mülkiyet**, s. 190; Günel, **a.g.e.**, s. 20.

¹¹⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 522; Ertaş, **a.g.e.**, s. 390; Akipek, **Mülkiyet**, s. 190.

¹¹⁵ Akipek, **Mülkiyet**, s. 190-191; Günel, **a.g.e.**, s. 20.

¹¹⁶ Bkz. İkinci Bölüm, I.B.

¹¹⁷ Jale G. Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 81.

¹¹⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 291.

parça niteliğini kaybeden eşya bağımsız eşya haline gelir ve ayrı bir mülkiyete konu olur¹¹⁹.

Taşınmazdan ayrılan bütünleyici parça kural olarak ipoteğin teminat yükünün kapsamından çıkar¹²⁰. Ayrılmanın söz konusu eşyanın bütünleyici parça niteliğini sona erdirebilmesi için bütünleyici parçanın taşınmazdan tamamen ayrılması ve bağımsız taşınır eşya haline gelmesi gerekir¹²¹. Ayrılmanın kim tarafından, nasıl yapıldığının bir önemi yoktur¹²². Bütünleyici parça niteliği sona eren eşyanın ayrıca taşınmazdan uzaklaştırılmasına gerek yoktur. Örneğin bir ağacın kesilmesi durumunda ağaç üzerinde bulunduğu arazinin bütünleyici parçası olma niteliğini kaybedecektir, buna ek olarak araziden uzaklaştırılması gerekmez¹²³. Bir arazideki bina yapımında kullanılan beton demiri, sökülerek inşaatından ayrılırsa bütünleyici parça vasfını kaybeder, arazide kalmasının bir önemi yoktur.

Ancak bazı durumlarda taşınmazdan ayrılan, bütünleyici parça niteliği sona eren eşya ipotek kapsamında kalmaya devam eder. İlk olarak bütünleyici parça niteliği sona eren, taşınmazdan ayrılan eşya taşınmazın eklentisi haline gelebilir. Sonuç olarak bu eşya taşınmazın eklentisi olması sebebiyle ipoteğin teminat yükünün kapsamında kalır¹²⁴.

İkinci durum ise ipotekli alacaklının TMK m. 865'e dayanarak bütünleyici parçanın bağlı olduğu taşınmazdan ayrılmasını yasaklayan bir mahkeme kararı almış olması halidir. Bu durumda karara rağmen söz konusu bütünleyici parça taşınmazdan ayrılırsa bütünleyici parça niteliğini kaybeder, ancak ipotekte teminat yükünün kapsamında kalmaya devam eder¹²⁵.

¹¹⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 291.

¹²⁰ Çetiner, **a.g.e.**, s. 89; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 171; Erman, **a.g.e.**, s. 178; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 264; Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 168; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1008.

¹²¹ Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 168; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 264; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1008.

¹²² Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 168.

¹²³ Gülekli, **a.g.e.**, s. 9.

¹²⁴ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 264; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 939; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 171.

¹²⁵ Gülekli, **a.g.e.**, s. 9; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 939; Helvacı, **a.g.e.**, s. 176.

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI BAKIMINDAN EKLENTİ

I. GENEL OLARAK

Türk Medeni Kanunu m. 862/1'e göre eklentiler de taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almaktadır. Bu maddeye göre *“Rehin, taşınmazı ... eklentileri ile birlikte yükümlü kılar.”* Bu kural TMK m. 686/1 hükmünü destekleyici niteliktedir¹²⁶. TMK m. 686/1'e göre *“Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.”*

Türk Medeni Kanunu m. 862/f. 1 hükmü emredici nitelikte değildir. TMK m.686/1'e göre taraflar yapacakları bir sözleşme ile eklentilerin ipoteğin kapsama gireceği kuralının aksini kararlaştırabilirler. Sözleşme ile eklentilerin bir kısmının ya da tamamının ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almayacağına karar verebilirler¹²⁷.

Taraflar eklentilerin bir kısmının ya da tamamının kapsama girmeyeceğini kararlaştırmamışlarsa eklentiler kanun gereği, kendiliğinden ipoteğin kapsamına girer¹²⁸. Eklentilerin ipoteğin kapsamında yer alması için tarafların bunu istemiş ya da düşünmüş olmaları gerekmez¹²⁹, taraf iradesi ancak eklentiyi ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında tutmak istediklerinde önem kazanır¹³⁰. İpotek kurulduğu sırada taşınmaza özgülenmiş eklentiler gibi sonradan özgülenen eklentiler de

¹²⁶ Günel, **a.g.e.**, s. 37, Gülekli, **a.g.e.**, s. 11.

¹²⁷ Bkz. İkinci Bölüm, II, F.

¹²⁸ Günel, **a.g.e.**, s. 37; Bülent Davran, “Gayrimenkul Rehninin Teferruata Şümulü”, **Muammer Reşit Seviğ'e Armağan**, y.y., İstanbul, 1956, s. 563-579; Seza Reisoğlu, **İpoteğin kapsamı - hükümleri ve uygulamada ortaya çıkan sorunlar**, Sevinç Matbaası, ANKARA, 1979, s. 21; Yarg. 23. HD., E. 2015/4464, K. 2016/1882, T. “...bir teferruat yasanın yukarıda alıntı yapılan hükmü gereğince kendiliğinden taşınmaz üzerinde tesis edilen ipoteğin kapsamına girer. Bu nedenle ... niteliği gereği taşınmazın teferruatı olan taşınır) yasa gereği kendiliğinden şikayetçi banka lehine tesis edilen ipoteğin kapsamına girer.”

¹²⁹ Sirmen, **a.g.e.**, s. 626.

¹³⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 299 - 300; Sirmen, **a.g.e.**, s. 626.

kendiliğinden ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır¹³¹. Eklentinin kapsamda yer alması için ipotekli alacaklının eklentiler hakkında bilgi sahibi olmasına, nelerin söz konusu taşınmazın eklentisi olduğunu bilmesine gerek yoktur¹³².

Örneğin, bir tarım arazisi üzerinde ipotek kurulurken, o arazide kullanılan ve arazinin eklentisi olma vasfının taşıyan makineler de kendiliğinden ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır. Taraflar yapacakları bir sözleşme ile söz konusu makinelerin bir kısmının ya da tamamının bu kapsamda yer almayacağına karar verebilirler. Kapsam dışı bırakılmayan eklentiler, alacaklıya teslim edilmeden rehne konu olabilmektedir¹³³. Bu özelliği nedeniyle eklentilerin ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almasının ekonomik açıdan büyük bir önemi ve işlevi vardır¹³⁴.

Kural olarak bir taşınır malın bir şeyin eklentisi olduğunu iddia eden bu iddiasını ispatlamalıdır¹³⁵. TMK m. 862/f. 2 ile eklentiler hakkında bir karine düzenlenmiştir. Bu fıkra göre “*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.*” Bu hükme göre ipotek kurulurken açık bir şekilde eklenti oldukları belirtilerek tapu kütüğünde bir taşınmaza ait sayfada beyanlar sütununa yazılan taşınır malların o taşınmazın eklentisi olduğu kabul edilir. Bu karinenin aksini iddia eden, söz konusu taşınır eşyanın eklenti olmak için gerekli şartları taşımadığını ispatlayarak bu karineyi çürütebilir¹³⁶. Eğer tapu kütüğünde beyanlar sütununda böyle bir kayıt yer almıyorsa, bu durumda bir taşınır eşyanın o taşınmazın eklentisi olduğunu iddia eden

¹³¹ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 264; Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 171; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 940; Davran, **a.g.m.**, s. 567; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1009.

¹³² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 940.

¹³³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 940; Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 171.

¹³⁴ Rona Serozan, “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukukî Rejimi”, **İÜHF**, C. 41, S. 1-2, 1975, s. 235-253, s. 248.

¹³⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 942.

¹³⁶ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 267,268; 12. HD, E. 2009/28770, K. 2010/11278, T. 03.05.2010, (çevrimiçi), “... *MK.nun 862/2.maddesine göre ise; "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."* Bir başka anlatımla tapuya teferruat olarak kaydedilmiş olsa bile menkulün teferruat niteliğinde bulunmadığı iddia ve ispat edilebilir. ...”

söz konusu taşınır malın eklenti olmak için gerekli şartları taşıdığını ortaya koyarak bu iddiasını ispatlamalıdır.

Madde metninden taşınır eşyaların eklenti olarak gösterilerek tapuda beyanlar sütununa yazılmasının ancak ipotek kurulurken mümkün olabileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Ancak daha sonra da malikin yazılı talebi üzerine ya da tarafların anlaşması sonucunda eklentiler beyanlar sütununa yazdırılabilir.

II. EKLENTİLERİN İPOTEĞİN TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMINDA YER ALMASININ EKONOMİK AÇIDAN İŞLEVİ VE ÖNEMİ

Türk Medeni Kanunu m. 686'ya göre ancak taşınır eşyalar eklenti vasfını kazanabilir. Bir taşınmazın eklenti olması mümkün değildir¹³⁷.

Türk Medeni Kanunu m. 939'a göre *“Kanunda öngörülen ayrık durumlar dışında taşınırlar, ancak zilyetliğin alacaklıya devri suretiyle rehnedilebilir.”* Aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre *“Taşınır, fiilen yalnız rehnedenin hâkimiyetinde kaldığı sürece rehin hakkı doğmaz.”* Buna göre taşınır eşyalar üzerinde rehin kurulabilmesi için kural olarak taşınmazın rehnedenin elinde çıkış olması ve alacaklıya teslim edilmiş olması gerekir¹³⁸.

Türk Medeni Kanunu m. 686/1 ve TMK m. 862/1 hükümleri gereği taşınmaz üzerinde ipotek kurulduğu zaman söz konusu taşınmazın eklentileri de aksine bir sözleşme yoksa kendiliğinde ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır. Dolayısıyla TMK m. 686/1 ve TMK m. 862/1 taşınırların rehnedilebilmeleri için zilyetliğin devredilmesi kuralının bir istisnasını teşkil etmektedir. Bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulduğu zaman, taşınır eşya olan eklentilerin ipoteğin kapsamında yer alması için, taşınmaz malikin elinden çıkarak alacaklıya teslim edilmesi gerekmeyecektir. Bu durumun hem ipotekli alacaklı hem de ipotekli taşınmazın maliki açısından çeşitli faydaları vardır.

¹³⁷ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 94; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 296.

¹³⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 1015-1016.

Taşınmaz maliki, taşınmazın eklentileri de ipoteğin kapsamında yer aldığı için daha kolay kredi bulabilmektedir¹³⁹. Eklentilerin de ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almaları ile taşınmaz üzerinde kurulabilecek ipoteğin teminat altına alabileceği kredi miktarı arttırılabilmekte, yani taşınmazın kredilendirilebilirliği artmaktadır¹⁴⁰. Ayrıca taşınmaz maliki eklentileri teslim etmediği için söz konusu taşınır malları kullanabilmekte, borcunu ödeyebilmek için işini devam ettirebilmektedir¹⁴¹. Örneğin bir fabrika sahibi fabrikasında bulunan eklenti niteliğindeki makineleri teslim etmek zorunda olmadan bu makineleri de teminatın kapsamına dâhil edecek şekilde fabrika üzerinde ipotek kurabileceği için hem daha yüksek miktarda krediyi kolay bir şekilde bulabilecek, hem de bu makinelerin kullanımı ile fabrikanın işleyişi aksamadan devam edeceği için borcunu daha rahat ve kısa sürede ödeme imkânı bulacaktır¹⁴².

Eğer genel kural uygulansa ve taşınır eşya olan eklentilerin ipoteğin kapsamında yer alması için bunların alacaklıya teslim edilmesi gerekseydi, alacaklı borç ifa edilene dek eklentilere bakmak ve muhafaza etmekle yükümlü olacaktı. Ancak taşınmaz üzerinde ipotek kurulduğunda eklentiler de kendiliğinden, teslim gerekmeden teminat yükünün kapsamına gireceği için alacaklı depo kirası, bakım masrafları gibi harcamaları yapmak zorunda olmayacaktır¹⁴³.

III. EKLENTİNİN TANIMI VE UNSURLARI

Eklenti kavramı TMK m. 686/f. 1’de “*Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*” şeklinde tanımlanmıştır.

¹³⁹ Serozan, **Teferruat**, s. 248.

¹⁴⁰ Helvacı, **a.g.e.**, s. 177.

¹⁴¹ Serozan, **Teferruat**, s. 248.

¹⁴² Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 265; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1009; Günel, **a.g.e.**, s. 39.

¹⁴³ Günel, **a.g.e.**, s. 39.

Tanımdan da görüleceği üzere eklenti bağımsız mal özelliğini devam ettirmekte, kendi hukuki varlığını sürdürmektedir¹⁴⁴.

Eklenti ile asıl şey arasında bütünleyici parçalardaki gibi sıkı bir maddi bağlantı yoktur¹⁴⁵, daha çok ekonomik bir birliktelik söz konusudur¹⁴⁶. Yani eklenti bağımsız mal niteliğinde olsa da, eklenti ile asıl şey ekonomik bir birlik meydana getirmektedir¹⁴⁷. Kanun metninden de anlaşılacağı üzere eklentinin asıl şeye özgülmesi asıl şeyin işletilmesi ve korunmasına faydalı olacak, bu birliktelik asıl şeye yarar sağlayacaktır¹⁴⁸.

Türk Medeni Kanunu m. 686'daki eklenti tanımından da anlaşılacağı üzere ancak taşınır mallar eklenti niteliği kazanabilir. Bu nedenle bir taşınmazın eklenti niteliğine sahip olması mümkün değildir. İki farklı taşınmazdan birinin mülkiyetinin diğerine bağlanması durumunda bağlanan taşınmaz eklenti niteliği kazanmaz, bu durumda eşyaya bağlı mülkiyet söz konusu olur¹⁴⁹.

Ancak eklentinin özgülendiği asıl şeyin taşınır veya taşınmaz eşya olması mümkündür¹⁵⁰. Nitekim çalışmanın konusu ipotekte teminat yükünün kapsamı olduğu için, inceleme konusu yapılacak olan asıl şeyler taşınmaz olacaktır.

Eklenti – asıl şey ilişkisinin kurulabilmesi için hem asıl şeyin hem de eklentinin eşya niteliğine sahip olması gerekir. İki hak arasında ya da bir hak ile bir eşya arasında eklenti ilişkisinin kurulması mümkün değildir¹⁵¹.

Türk Medeni Kanunu m. 686/f. 2'ye göre bir taşınır eşyanın eklenti olabilmesi için üç şartın gerçekleşmesi gerekmektedir.

¹⁴⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 73; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 296; Sirmen, **a.g.e.**, s. 266.

¹⁴⁵ Serozan, **Teferruat**, s. 239.

¹⁴⁶ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 94.

¹⁴⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 296.

¹⁴⁸ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 94.

¹⁴⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 296.

¹⁵⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 296; Galip Esmer, **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 5. Basım, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990, s. 86; Hüseyin Avni Göktürk, **Türk Medeni Hukuku: Dördüncü Kitap, Aynı Haklar**, Güney Matbaacılık, Ankara, 1949, s. 859; Tekinay v.d., **a.g.e.**, s. 544; Kevork Acemoğlu, **Eşya Hukuku Meseleleri**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1970, s. 76; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 392; Sirmen, **a.g.e.**, s. 277.

¹⁵¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 296.

A. BAĞIMSIZ TAŞINIR EŞYA OLMA

Daha önce de ifade edildiği üzere, ancak taşınır olan eşyalar eklenti olabilir. Bir taşınır eşyanın eklenti olabilmesi için bağımsızlık özelliğinin olması gerekir¹⁵². Eklenti ile asıl şey arasındaki birliktelik maddi değil, ekonomik bir birlikteliktir. Böylece eklenti olan taşınır eşya, bağımsız eşya vasfı ile kendi hukuki varlığını korumaktadır¹⁵³. Eğer taşınır eşya ile asıl şey arasındaki bağ sıkı maddi bağlantı şeklinde ise bu durumda taşınır eşya asıl şeyin bütünleyici parçası olacaktır¹⁵⁴.

Eklenti olan taşınır eşya bağımsız eşya olduğu için eklenti ve asıl şey ayrı ayrı aynı hak konusu olabilir. Asıl şey ve eklenti ayrı ayrı birer mülkiyetin konusu oluşturur. Bu nedenle taşınır eşyanın mülkiyetinin asıl şeye malik olana ait olması bir zorunluluk değildir. Eklenti niteliği olan taşınır eşya kendi hukuki varlığını devam ettirdiği için mülkiyeti başkasına ait olabilir¹⁵⁵.

B. DIŞ BAĞLANTI

Bir taşınır eşyanın eklenti niteliğini kazanabilmesi için eklenti ile özgülendiği asıl şey arasında üçüncü kişiler tarafından anlaşılabilecek bir dış bağlantı bulunmalıdır. Bu şekilde eklentinin asıl şeye bağlı hale getirilmesi gerekmektedir. Bu bağlantı ile taşınır eşyanın eklenti niteliği üçüncü kişilere açıklanmış olmaktadır. Bu durum TMK m. 686/f. 2’de “*Eklenti ... birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*” şeklinde ifade edilmiştir.

¹⁵² Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 389; Acemoğlu, **a.g.e.**, s. 76; Eren, **Mülkiyet**, s. 75; Acar, **Belirlilik İlkesi**, s. 278; Aslı Makaracı Başak, **Taşınır Rehni Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 39.

¹⁵³ Serozan, **Teferruat**, s. 240.

¹⁵⁴ Günel, **a.g.e.**, s. 6; 8. HD., E. 2018/575, K. 2018/2678, T. 22.02.2018, (çevrimiçi), “... ahşap çit ve tel fensin taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olmayıp (mütemmim cüz) her zaman için sökülüp götürülebilen ve taşınmazdan ayrılması mümkün olan eşya (teferruat) niteliğinde oldukları kuşkusuzdur. ...”

¹⁵⁵ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 101; Reisoğlu, **İpoteğin Kapsamı**, s. 21; 8.HD, 07.05.2015, 2014/3150 E., 2015/10357 K. “... Eklenti (teferruat) bütünleyici parçadan (mütemmim cüzden) farklı olarak, asıl şeyden ayrı mülkiyet hakkına konu olabilir. Diğer bir söyleyişle, eklenti niteliğindeki menkullerin mülkiyeti bir başka kimseye özgülendiği taşınmazın mülkiyeti ise diğer bir kişiye ait olabilir. ...”

Eklenti ile asıl şey arasındaki bağlantı bütünleyici parça için söz konusu olan bağlantı kadar sıkı değildir. Bütünleyici parça sayılma için gerekli olan sıkı maddi bağlantı şartı eklentiler için geçerli değildir. Bir Yargıtay kararında “... eklentinin taşınmaz yok edilmeden, zarara uğratılmadan veya yapısı değiştirilmeden ondan ayrılması mümkündür.” denilerek bu durum ifade edilmiştir¹⁵⁶.

Dış bağlantı şartının sağlanmasında önemli olan, eklenti niteliğindeki taşınır mal ile asıl şey arasındaki bağlantının dışardan görünebilir, üçüncü kişiler tarafından anlaşılabilir hale getirilmesidir¹⁵⁷.

Eklenti ile asıl şey arasındaki bağlılığın fiziki bağlılık şeklinde olması zorunlu değildir. TMK m. 686/f. 2’de eklentinin asıl şeye “... birleştirme, takma veya başka bir biçimde ...” bağlanabileceği, dış bağlantının bu şekillerde sağlanabileceği ifade edilmektedir. Buradaki “başka bir biçimde” ifadesinden fiziksel bağlılığın zorunlu olmadığı anlamı çıkarılmaktadır¹⁵⁸. Örneğin bir tarım arazisinde kullanılan sulama makinesi ile arazi arasında fiziksel bir bağlantı yoktur. Ancak bu taşınır mallar söz konusu taşınmazlara bağlı kılındıkları için onların eklentisi vasfına sahip olacaklardır.

Dış bağlantı sona ererse taşınır eşyanın eklenti niteliği de sona erer. Ancak taşınır malın eklenti niteliğini kaybetmesi için dış bağlantının ortadan kalkmasının, yani taşınır malla asıl şeyin ayrılmasının geçici olmaması gerekir. TMK m. 686/f. 3’te “Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.” denilerek bu husus kesin bir şekilde ifade edilmiştir. Bir otelde bulunan mobilyaların ya da bir fabrikadaki makinelerin tamir edilmek için geçici süreyle taşınmazdan ayrılması durumunda bu taşınır eşyaların eklenti vasfı sona ermez, bağlı oldukları taşınmaz üzerinde kurulu olan ipoteğin teminat yükünün kapsamında kalmaya devam ederler.

¹⁵⁶ 12. HD., E. 2015/23577, K. 2016/1555, T. 20.01.2016, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 17.08.2019

¹⁵⁷ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 97.

¹⁵⁸ Günel, **a.g.e.**, s. 7.

C. ÖZGÜLEME

Bir taşınır eşyanın asıl şeyin eklentisi olabilmesi için asıl şeyin işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye özgülenmiş olması gerekir. TMK m. 686/f. 2’de bu durum “*Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ... taşınır maldır.*” denilerek açık bir biçimde belirtilmiştir. Yani eklenti vasfını kazanması istenilen taşınır malın asıl şeyin ekonomik amacına tahsis edilmiş olması gerekir¹⁵⁹. Bu şekilde oluşturulan ekonomik birliğin bozulması, yani eklentinin asıl şeyden ayrılması durumunda asıl şeyden beklenen fayda kısmen ya da hiç gerçekleşmez¹⁶⁰.

Taşınır eşyanın eklenti niteliğini kazanabilmesi için asıl şeye, onun ekonomik amacına özgülenmesinin sürekli bir tarzda olması gerekir. Süreklilik ile ifade edilmek istenen sonsuzluk, ebedilik değil devamlılıktır¹⁶¹. Eklenti ile asıl şey arasındaki söz konusu birliktelik devamlılık arz etmelidir. Geçici nitelikteki özgülemeler taşınır eşyaya eklenti niteliği kazandırma. Özgülemenin geçici mi yoksa sürekli, devamlı nitelikte mi olduğu her olayın kendi özelliklerine göre tespit edilmelidir.

Türk Medeni Kanununun 687. maddesinde sürekli özgülenme şartı sağlanmadığı için eklenti sayılmayanlar ifade edilmiştir: “*Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.*” Dolayısıyla satılması ya da kiralanması için bir mağazada sergilenen mal mağazanın, bir evde yakılmak amacıyla depoda tutulan kömür evin, bir bankanın kasasında saklanan değerli taşlar, mücevherler bankanın, bir çiftlikte hayvanların yemesi için tutulan yemler çiftliğin eklentisi sayılmayacaktır.

Ekonomik bir birlik arz eden, dış bağlantı ile bu birliktelikleri üçüncü kişiler tarafında anlaşılabilir hale getirilen iki eşyadan hangisinin diğerine özgülendiği,

¹⁵⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 297.

¹⁶⁰ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 95.

¹⁶¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 298; Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 96-97.

diğer bir deyişle hangisinin eklenti hangisinin asıl şey olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir. Daha öncede ifade edildiği üzere ancak taşınır mallar eklenti olabilmektedir. Asıl şey ise taşınmaz ya da taşınır olabilmektedir. Ancak çalışmamızın konusu ipotekte teminat yükünün kapsamı olduğu için bu çalışmada bahsedilen eklenti – asıl şey ekonomik birlikteliğinde asıl şey daime taşınmaz olacaktır. Bu nedenle eklentinin özgülendiği asıl şeyin taşınır eşya olduğu durumlar burada incelenmeyecektir.

Eklenti olan taşınır malın değerinin taşınmazın değerinde fazla olması da mümkündür. Bu durumun eklentinin ve asıl şeyin tespit edilmesine bir etkisi yoktur, her durumda taşınır eklenti, taşınmaz asıl şey olacaktır. Bir fabrikada bulunan makineler fabrikanın bulunduğu taşınmazdan daha değerli olsa dahi makineler eklenti, taşınmaz asıl şey olacaktır¹⁶².

Bir taşınır malın başka bir şeye, onun ekonomik amacına özgülennesinin malikin anlaşılabilen arzusundan veya yerel adetlerden anlaşılması gerekmektedir (TMK m. 686/f. 2).

1. Malikin Anlaşılabilen Arzusu

Özgülenmenin gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti için ilk olarak malikin arzusuna bakılır. Burada malik ile ifade edilmek istenen asıl şeyin malikidir. TMK m. 686/f. 2’de “ ... *asıl şey malikin anlaşılabilen arzusuna* ... “ denilerek bu durum açık bir biçimde belirtilmiştir. Özgülenmenin gerçekleşebilmesi için asıl şeyin malikin aynı zamanda eklentinin de maliki olması gerekmez¹⁶³.

Türk Medeni Kanunu m. 686/f. 2’de “*malikin anlaşılabilen arzusu*” denilerek asıl şeyin malikin özgüleme konusundaki iradesinin dışa yansıtılması gerektiği ifade edilmiştir¹⁶⁴. Bu irade beyanının açık irade beyanı şeklinde olmasının gerekli olup olmadığı, örtülü irade beyanının da geçerli, kabul edilebilir olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

¹⁶² Eren, **Mülkiyet**, s. 77; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 297.

¹⁶³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 297.

¹⁶⁴ Günel, **a.g.e.**, s. 10.

Bazı yazarlara göre¹⁶⁵ burada ifade edilen malikin açık arzusudur. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre malikin özgüleme arzusu açık iradesi beyanı şeklinde açıklanmalıdır. Diğer görüşe göre¹⁶⁶ malikin örtülü irade beyanı da taşınır malı özgülemek için yeterlidir. Ancak malikin örtülü irade beyanının taşınır malın eklenti olması hususunda şüpheyi yer bırakmaması gerekir.

Yukarıda bahsedilen açık irade beyanının ne şekilde yapılması gerektiği konusunda kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Aksine bir düzenleme yoksa kural olarak irade beyanı bir şekle bağlı olmadığı için, özgüleme hususundaki irade beyanı herhangi bir şekilde yapılabilir¹⁶⁷.

Malikin bir taşınır malı eklenti olarak özgüleme arzusunu, bu yöndeki iradesini açıklamasının bir yolu olarak söz konusu taşınır malın tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak yazılması gösterilebilir (TMK m. 862/f. 2, TST m. 53)¹⁶⁸. Bu kayıt ile, kaydedilen taşınır malların eklenti olacağı yönünde bir karine meydana gelir. Niteliği gereği ancak asıl şeyin taşınmaz olduğu durumlarda yapılabilecek bu kaydın taşınır malın eklenti vasfını kazanmasında açıklayıcı bir fonksiyonu vardır, kurucu bir niteliği yoktur¹⁶⁹.

2. Yerel Adetler

Malikin özgüleme yönünde açık, anlaşılabilir bir ifade açıklaması yoksa yerel adetlere bakılır¹⁷⁰. Söz konusu taşınır mal yerel adetlere göre eklenti sayılıyorsa eklenti vasfını kazanacaktır. Asıl şeyin taşınmaz olduğu durumlarda bu şekilde eklenti vasfını kazanan taşınır mal taşınmaz üzerindeki ipoteğin kapsamında yer alacaktır.

¹⁶⁵ Helvacı, **a.g.e.**, s. 180; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 297; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 393.

¹⁶⁶ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 100; Günel, **a.g.e.**, s. 10.

¹⁶⁷ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 394; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 268; Yasemin Erol, “Taşınmaz Rehlinin Bütünleyici Parça ve Eklenti Üzerindeki Etkisi” **Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 512; Gülekli, **a.g.e.**, s. 17; Tekinay v.d., **Eşya Hukuku**, s. 551.

¹⁶⁸ Erman, **a.g.e.**, s. 67; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 297; Günel, **a.g.e.**, s. 11.

¹⁶⁹ Günel, **a.g.e.**, s. 11.

¹⁷⁰ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 393; Eren, **Mülkiyet**, s. 79; Tekinay v.d., **Eşya Hukuku**, s. 550-551.

Yukarıda açıklanan malikin özgülleme arzusu için geçerli olduğu gibi, burada da eklenti olmak için zorunlu şartların hepsini taşımayan bir taşınır mal yerel adetlere göre eklenti sayılsa da eklenti vasfını kazanamaz ve ipoteğin kapsamına dâhil olamaz. Ayrıca yerel adetler malikin arzusuna ters yönde bir sonuç doğuramaz¹⁷¹. Yani asıl şeyin malikin söz konusu tanışır malın eklenti olmayacağı yönünde bir irade açıklaması varsa, bu tür taşınır malların eklenti olacağı yönünde bir yerel adet varsa da eklenti vasfı kazanılamaz.

IV. EKLENTİLERİN TAPUYA KAYDI

A. GENEL OLARAK

Türk Medeni Kanunu m. 862/f. 2'ye göre *“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.”* Fıkra ile eklenti olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınır eşyalarla ilgili olarak bir karine oluşturulmuştur. Madde metnindeki “gibi” kelimesinden maddede eklenti olarak tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilebileceği ifade edilen şeylerin örnek niteliğinde olduğu, sınırlayıcı özelliği olmadığı anlaşılmaktadır.

Hükmün metninden ancak ipotek kurulurken açıkça eklenti olarak gösterilen şeylerin tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak kaydedilebileceği anlaşılmaktadır. Ancak genel kabul gören görüşe göre ipotek kurulduktan, ipotek sözleşmesi yapıldıktan sonra da taşınır malların eklenti olarak beyanlar sütununa kaydedilmesi mümkündür¹⁷². TMK m. 1012'ye göre de *“Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır.”* Tapu Sicil Tüzüğü m. 53/f. 1'de aynı durum tekrar ifade edilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği üzere ipotek kurulduktan sonra taşınmaz malikin istemi ile taşınır mal ya da malların eklenti olarak tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmesi mümkündür. Ayrıca taraflar, yani taşınmaz maliki ve ipotekli alacaklı,

¹⁷¹ Tekinay v.d., **Eşya Hukuku**, s. 552; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 393.

¹⁷² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 941.

ipotek sözleşmesinin yapılmasından sonra aralarında yapacakları bir sözleşme ile eklentinin tapuya kaydına karar verebilirler. İpotekli alacaklının bu yöndeki bir talebine rağmen taşınmaz maliki eklentilerin tapu kütüğüne kaydedilmesini kabul etmezse, ipotekli alacaklı söz konusu eklentilerin tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmesini mahkemeden talep edebilir¹⁷³.

B. TAPUYA KAYDIN ŞEKLİ

Türk Medeni Kanunu m. 862/f. 2'ye göre rehlin kuruluşu sırasında eklenti olarak gösterilen taşınır eşyalar beyanlar sütununa eklenti olarak yazılabilir. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere¹⁷⁴ sonradan malikin istemi ile ya da tarafların anlaşması sonucu eklenti tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılabilir. TMK m. 1012 ve TST m. 53'e göre de, eklentiler malikin istemi ile tapu kütüğüne kaydedilebilir. TST m. 53'e göre *“(1) Eklentiler, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır. (2) İstem sahibinin dilekçesinde eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.”*

Tapu memurunun malikin yazılı istemi ile kaydı istenen şeyin TMK m. 686'ya göre eklenti niteliğine sahip olup olmadığı hakkında inceleme yapmakla görevli olup olmadığı hakkında doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

Bizim de katıldığımız görüşe göre, tapu memurunun söz konusu taşınır şeyin eklenti olmak için gerekli şartları taşıyıp taşımadığını araştırma görevi yoktur¹⁷⁵. Ancak talep konusu olan eşyanın eklenti olmadığı dış görünüşünden açıkça anlaşılıyorsa tapu memuru kaydı yapmaktan kaçınabilir¹⁷⁶.

Doktrindeki diğer görüşe göre tapu memuru isterse dilekçe ile eklenti olarak beyanlar sütununa kaydı talep edilen eşyanın eklenti niteliğine sahip olup olmadığını inceleyebilir ve uygun görmezse talebi reddedebilir, böyle bir yetkisi vardır¹⁷⁷.

¹⁷³ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1010.

¹⁷⁴ Bkz. İkinci Bölüm. II, D, 1.

¹⁷⁵ Erol, **a.g.m.**, s. 511; Gülekli, **a.g.e.**, s. 16.

¹⁷⁶ Erol, **a.g.m.**, s. 511; Gülekli, **a.g.e.**, s. 16.

¹⁷⁷ Acemioğlu, **a.g.e.**, s. 78.

C. TAPUYA KAYDIN ANLAMI VE HUKUKİ SONUÇLARI

Daha önce de ifade edildiği üzere bir taşınır malın eklenti olabilmesi için gerekli şartlardan birisi de eklentinin asıl şeye, asıl şeyin ekonomik amacına özgülenmesidir. Bu özgüleme malikin anlaşılabilir, açık arzusundan ya da yerel adetlerden anlaşılabilir. Malikin bu yöndeki iradesini açıklaması herhangi bir şekle bağlanmamıştır. Bir taşınır malın eklenti olarak tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmesi malikin özgüleme iradesini açıklama yollarından birisidir¹⁷⁸.

Bir taşınır malın eklenti olarak tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmesi tek başına taşınır mala eklenti vasfı kazandırmaz. Taşınır bir malın eklenti olabilmesi için TMK m. 686'da sayılan şartların gerçekleşmesi zorunludur. Bu şartların tamamının sağlanmadığı durumlarda taşınır mal beyanlar sütununa kaydedilmiş olsa da eklenti olmaz, ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almaz¹⁷⁹. Bununla beraber eğer bir taşınır mal eklenti olmak için gerekli bütün şartları taşıyorsa, tapu kütüğünde beyanlar sütununda eklenti olduğuna dair bir kayıt bulunmasa dahi eklenti vasfını kazanır, özgülediği taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamına kendiliğinden girer¹⁸⁰.

Yukarıda da ifade edildiği üzere beyanlar sütununa kayıt malikin özgüleme iradesini açıklama yollarından sadece birisidir, eklenti olmak için zorunlu bir şart değildir. Malik özgüleme arzusunu başka bir şekilde açıklamışsa özgüleme şartı

¹⁷⁸ Akipek, **Zilyetlik ve Tapu Sicili**, s. 100; Günel, **a.g.e.**, s. 44; Gülekli, **a.g.e.**, s. 17.

¹⁷⁹ Günel, **a.g.e.**, s. 44.

¹⁸⁰ Yarg. 23.HD., E. 2014/7264, K. 2015/7893, T. 07.12.2015, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 17.08.2019: "TMK'nın 862/1 maddesi, "Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar." hükmünü, aynı Kanun'un 686/1-2. fıkraları. "Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti, asıl şey malikin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işlemesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır." hükmünü içermektedir. Teferruat listesi ipotek esas alınarak değil, taşınmaz esas alınarak tapuya tescil edilir. Taşınmazın beyanlar hanesinde kayıtlı bulunan (veya kayıtlı bulunmasa dahi niteliği gereği taşınmazın teferruatı olan menkul) bir teferruat yasanın yukarıda alıntı yapılan hükmü gereğince kendiliğinden taşınmaz üzerinde tesis edilen ipoteğin kapsamına girer. Bu nedenle, dava konusu taşınmazlar üzerinde teferruat şerhi varsa, bu şerh kapsamındaki menkuller (veya teferruat şerhi bulunmasa dahi niteliği gereği taşınmazın teferruatı olan menkul) yasa gereği kendiliğinden şikayetçi banka lehine tesis edilen ipoteğin kapsamına girer."

yerine getirilmiştir, diğer şartların da sağlanması durumunda taşınır mal eklenti vasfının kazanarak ipoteğin kapsamında yer alacaktır¹⁸¹.

Bir taşınır malın tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak yazılması, taşınır malın ipotekli taşınmazın eklentisi olduğuna ve bu nedenle ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer aldığına dair bir karine meydana getirir¹⁸². TMK m. 862/f. 2'ye göre *“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.”* Tapu kütüğünün beyanlar sütununda böyle bir kayıt yoksa, genel ispat yükü kuralı (TMK m. 6, Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 190/f. 1) gereği bir taşınır malın taşınmazın eklentisi olduğu iddia eden kişinin söz konusu taşınır malın TMK m. 686'da belirtilen şartları taşıdığını ortaya koyarak bu iddiasını ispatlaması gerekir¹⁸³. Ancak taşınır mal tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak kaydedilmişse bu taşınır malın eklenti olduğunu iddia eden kişinin eklenti olmak için gerekli şartların gerçekleştiğini ispatlamasına gerek yoktur. Bu durumda karinenin aksini iddia eden, yani kayıtlı taşınır malın eklenti olmadığını iddia eden kişinin bu iddiasını ispatlaması gerekir, bu ispatlanana kadar beyanlar sütununda kayıtlı olanların eklenti olduğu kabul edilir. Doktrinde bu durumda ispat yükünün yer değiştirdiği ifade edilmektedir¹⁸⁴. PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES'e göre aslında burada ispat yükünün yer değiştirdiğinin, karineden yararlanan tarafın ispat yükünün sona erdiğinin söylenmesi mutlak olarak doğru değildir. TMK m. 862/f. 2 gibi bir karineye dayanan taraf ispat yükünden tamamen kurtulmuş değildir. Bir karine söz konusu olduğunda ispat yükü yer değiştirmiş olmaz. Bu durumda ispatın, dolayısıyla ispat yükünün konusu değişir. İspat yükünü taşıyan taraf uyuşmazlığa uygulanacak hukuk kuralının koşul vakıalarını değil, karinenin temelini oluşturan somut vakıaları ispatlamalıdır. HMK bu konuyu m. 190/f. 2'de *“Kanuni bir karineye dayanan taraf, sadece karinenin temelini oluşturan vakıaya ilişkin ispat yükü altındadır. Kanunda öngörülen istisnalar dışında, karşı taraf, kanuni karinenin aksini ispat edebilir.”* şeklinde

¹⁸¹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 18.

¹⁸² Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1010; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 268; Davran, **a.g.e.**, s. 13; Reisoğlu, **İpoteğin Kapsamı**, s. 24.

¹⁸³ Serozan, **Teferruat**, s. 240.

¹⁸⁴ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 268; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 173.

düzenlemiştir¹⁸⁵. Yani TMK m. 862/f. 2 söz konusu olduğunda karineye dayanarak bir taşınır malın eklenti olduğunu iddia eden, yani genel ispat yükü kuralı (TMK m. 6, HMK m. 190) gereği ispat yükünü taşıyan kişi taşınır malın TMK m. 686'daki koşul vakıaları, yani eklenti olabilmek için zorunlu şartların varlığını ispatlamak zorunda değildir. Ancak tapu kütüğünün beyanlar sütununda söz konusu taşınır malın eklenti olduğuna yönelik bir kaydın varlığını ispatlamak zorundadır. Bunun ispatlanması durumunda karine gereği taşınır malın eklenti olmadığını iddia eden kişi bu iddiasını ispatlamak zorunda kalacaktır.

Tapu sicilini olumlu ve olumsuz etkisi TMK m. 1021 ve m. 1023'de düzenlenmiştir. TMK m. 1021'e göre "*Kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.*" Olumlu etkiyi düzenleyen TMK m. 1023'e göre "*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*" Bir taşınır malın tapu kütüğünün beyanlar sütununa eklenti olarak kaydedilmesi durumunda tapu sicilinin olumlu ya da olumsuz etkisi meydana gelmez¹⁸⁶. Dolayısıyla tescilin olumsuz etkisini düzenleyen TMK m. 1021 eklentilerin tapuya kaydı için uygulanmayacak, eklenti olabilmek için gerekli şartları sağlayan bir taşınır eşya tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmese bile eklenti vasfını kazanacaktır. Aynı şekilde eklenti olmak için gerekli şartlardan birini kaybettiği halde beyanlar sütunundaki kaydı silinmeyen taşınır eşya eklenti vasfını kaybedecek, ipoteğin kapsamından çıkacaktır¹⁸⁷.

Tescilin olumlu etkisini düzenleyen TMK m.1023 de uygulanmayacak, gerçekte var olmayan ya da eklenti vasfının kazanılabilmesi için gerekli şartları sağlamayan bir taşınır eşyanın tapu kütüğünün beyanlar sütununa eklenti olarak kaydedildiği durumlarda, bu kayda güvenen iyiniyetli üçüncü kişinin iyiniyeti korunmayacaktır¹⁸⁸.

¹⁸⁵ Hakan Pekcanıtez / Oğuz Atalay / Özkes Muhammet, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 6. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 328.

¹⁸⁶ Erol, **a.g.m.**, s. 512; Gülekli, **a.g.e.**, s. 19.

¹⁸⁷ Erol, **a.g.m.**, s. 513.

¹⁸⁸ Erol, **a.g.m.**, s. 513; Gülekli, **a.g.e.**, s. 19.

D. TAPUDAKİ KAYDIN SİLİNMESİ

Medeni Kanunun beyanlar başlıklı 1012. maddesine göre “*Bu kaydın terkini, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.*” Madde gereğince beyanlar sütuna yapılan kaydın silinmesi için tapuda hak sahibi görünen herkesin rızası, onayı gereklidir.

V. İCRA ve İFLAS KANUNU m. 83/c’NİN İNCELENMESİ

Daha önce de ifade edildiği üzere eklenti niteliğine sahip taşınır eşyalar bağımsız eşya niteliğini korumaktadır. Eklenti ve asıl şey olan taşınmaz ekonomik bir birlik meydana getirmiş olsa da eklenti bağımsız bir eşya olarak kalır, kendi hukuki varlığını devam ettirir. Söz konusu taşınır eşyalar özgülendikleri taşınmazdan ayrı olarak kendi başlarına mülkiyet ve sınırlı ayni hakka konu olabilirler.

Bağımsız eşya vasfını koruyan ve kendi hukuki varlığını devam ettiren eklentilerin taşınmazdan ayrı olarak haczedilebilmesine her hangi bir engel yoktur. Kural olarak eklentiler taşınmazdan ayrı olarak haczedilebilir¹⁸⁹. Yargıtay’ın çeşitli kararlarında da eklentilerin taşınmazdan ayrı haczinin mümkün olduğu ifade edilmektedir. Gerekçe olarak eklentilerle taşınmaz arasında bütünleyici parçalarda var olan sıkı maddi bağlantının olmaması gösterilmiştir. Kararlarda bu durum “*Kural olarak eklentinin taşınmazdan ayrı olarak haczi mümkündür. Zira, eklentinin taşınmaz yok edilmeden, zarara uğratılmadan veya yapısı değiştirilmeden ondan ayrılması mümkündür.*” şeklinde ifade edilmiştir¹⁹⁰.

3494 sayılı kanunla İcra ve İflas Kanununa eklenen 83/c maddesi ile bu konuda bir düzenleme yapılmıştır. İİK m. 83/c’ye göre;

“Taşınmaz rehni ipotek akit tablosunda sayılı bulunan eklenti taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez.

¹⁸⁹ Sirmen, **a.g.e.**, s. 281; Hatemi, Serozan, Arpacı (Arpacı), **a.g.e.**, s. 96;

¹⁹⁰ Yarg. 12. HD, E.2018/7201, K.2019/3451, T.04.03.2019, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 17.08.2019.

Türk Kanunu Medenisinin 777 nci maddesi¹⁹¹ hükmü saklıdır.”

Madde metninde ipotek akit tablosunda¹⁹² gösterilen eklentilerin taşınmaz ayrı olarak haczinin mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Bu ifade doktrinde farklı görüşlere neden olmuştur. Bazı yazarlara göre ancak ipotek akit tablosunda gösterilen eklentiler taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez. Bir grup yazara göre ise üzerinde ipotek kurulu bir taşınmazın eklentileri, eklenti vasfına sahip olmalarından dolayı taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez, bunun için eklentilerin ipotek akit tablosunda gösterilmesi gerekmez.

Bir görüşe¹⁹³ göre İİK m. 83/c gereği bir eklentinin taşınmazdan ayrı olarak haczedilmesi engellenmek isteniyorsa bu eklentinin ipotek akit tablosunda gösterilmesi zorunludur. Diğer bir ifadeyle ancak ipotek akit tablosunda sayılan eklentiler taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez, sayılmayan eklentilerin ise taşınmazdan ayrı olarak haczedilebilmeleri mümkündür. *HELVACI*'ya göre İİK m.83/c'nin “*Taşınmaz rehni ipotek akit tablosunda sayılı bulunan eklenti taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez.*” hükmünden ipotek akit tablosunda, yani ipotek sözleşmesinde sayılan eklentilerin taşınmazdan ayrı olarak haczinin mümkün olmadığı, diğer eklentilerin ise taşınmazdan ayrı olarak haczinin mümkün olduğu açık bir şekilde anlaşılmaktadır. Bu nedenle eklentilerin ipotek sözleşmesinde sayılması çok önemlidir, aksi takdirde taşınmazın eklentisi olması sebebiyle ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacak olan bir eklenti taşınmazdan ayrı olarak haczedilebilecektir. Bunun sonucunda ipotekli alacaklıların zararına neden olabilecek bir durum meydana gelebilecektir¹⁹⁴.

KURU, İİK. 83/c maddesinde geçen “*Türk Kanunu Medenisinin 777 nci maddesi hükmü saklıdır.*” ifadesinin bir taşınır eşya eklenti olarak ipotek akit tablosunda gösterilmiş olsa bile borçlunun diğer alacaklıların bu taşınır eşyaların eklenti olmak için gerekli şartları sağlamadığını ve bu nedenle bu taşınır eşyaların

¹⁹¹ Türk Kanunu Medenisinin 777. maddesinin Türk Medeni Kanunundaki karşılığı TMK m. 862'dir.

¹⁹² İpotek akit tablosu ipoteğin kurulması için tapu memuru tarafından düzenlenen resmi senet şeklinde tanımlanmaktadır (Kuru, Arslan, Yılmaz, **a.g.e.**, s. 424.)

¹⁹³ Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 443; Helvacı, **a.g.e.**, s. 184.

¹⁹⁴ Helvacı, **a.g.e.**, s. 184.

taşınmazdan ayrı olarak haczedilmesinin mümkün olduğunu ileri sürebileceği anlamına geldiğini ifade eder¹⁹⁵.

Yargıtay da bazı kararlarında¹⁹⁶ sadece ipotek akit tablosunda gösterilmiş olan eklentinin taşınmazdan ayrı olarak haczedilemeyeceğini ifade etmiştir. Aynı kararlarda İİK m. 83/c'nin uygulanabilmesi için eklenti olarak ipotek akit tablosunda gösterilen taşınırın aynı zamanda TMK m. 686'da sayılan eklenti olmak için gerekli şartlara sahip olması gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında bu konuyu “... *İcra ve İflâs Kanununun 83/c maddesi gereğince ipotek akit tablosunda sayılan teferruatın da bu madde gereğince taşınmazdan ayrı olarak haczi mümkün bulunmamaktadır. Bu maddenin uygulanabilmesi için mahcuzun hem ipotek akit tablosunda yazılı olması hem de Medeni Kanunun 621. maddesinde¹⁹⁷ tarif edilen şekilde teferruat niteliğini taşıması zorunludur ...*”¹⁹⁸ şeklinde açıklanmıştır.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre eklenti niteliğindeki bir taşınır eşyanın taşınmazdan ayrı olarak haczedilememesi için ipotek akit tablosunda yazılı olması gerekmez¹⁹⁹. Taşınmazın üzerinde kurulu ipotegin teminat yükünün kapsamında yer alan hiçbir eklenti taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez, eklentinin

¹⁹⁵ Kuru, **a.g.e.** s. 442;

¹⁹⁶ Yarg. 12. HD, E. 2013/9365, K. 2013/18481, T. 14.05.2013, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 18.08.2019: “*T.M.K'nun 686. maddesinde; taşınmaz ipoteğinin, taşınmazın eklentilerini de kapsadığı hüküm altına alınmıştır. Kural olarak eklentinin taşınmazdan ayrı olarak haczi mümkündür. Yani alacaklılar, otel binasını satmadan, binada bulunan eklenti niteliğindeki malları (Türk Medeni Kanunu'nun 686. maddesine göre eklenti olduğu bilrkişilerce saptandığı takdirde) ayrı ayrı haczettirip sattırabilirler. Çünkü eklentinin taşınmaz yok edilmeden, zarara uğratılmadan veya yapısı değiştirilmeden ondan ayrılması mümkündür. Ayrıca, İİKnun 83/c maddesi gereğince ipotek akit tablosunda sayılan eklentilerin bu madde gereğince taşınmazdan ayrı olarak haczi mümkün bulunmamaktadır. Ancak bu maddenin uygulanabilmesi için, mahcuzun hem ipotek akit tablosunda yazılı olması, hem de Türk Medeni Kanunu'nun 686. maddesinde tarif edilen şekilde eklenti niteliğini taşıması zorunludur*”; Yarg. 12 HD, 2013/35453 E., 2014/1478 K. 22.01.2014, T. 22.01.2014, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 18.08.2019.

¹⁹⁷ Burada ifade edilen 621. madde yürürlükten kaldırılan Türk Kanunu Medenisinin 621. maddesidir. Bu maddenin TMK'daki karşılığı TMK m. 686'dır.

¹⁹⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2002/12-1098, K. 2002/1108, T. 25.12.2002, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 18.08.2019.

¹⁹⁹ Sirmen, **a.g.e.**, s. 282; Gülekli, **a.g.e.**, s. 13-14.

ipotek akit tablosunda gösterilmesinin eklentinin haczedilip haczedilememesine herhangi bir etkisi yoktur²⁰⁰.

Yukarıda da ifade edildiği İcra ve İflas Kanuna 83/c maddesi 3494 sayılı kanunla eklenmiştir. Bu kanun çalışmaları kapsamında hazırlanan tasarıda²⁰¹ İİK 83/c maddesinin hükümet tarafından teklif edilen ilk hali şu şekildeydi:

“Gayrimenkul rehni kapsamında bulunan teferruat gayrimenkulden ayrı olarak haczedilemez”

Söz konusu maddenin gerekçesinde ise maddenin getiriliş amacı şu şekilde ifade edilmiştir:

“Uygulamada gayrimenkul rehni kapsamında bulunan teferruatın da ayrıca haczedildiği görüldüğünden, fabrika gibi, teferruatın önem kazandığı taşınmaz rehinlerde değer korunmasını temin amacı ile bu maddenin ilavesi uygun görülmüştür.”

Maddenin gerekçesinden de açıkça anlaşılacağı üzere kanun koyucu bu madde ile taşınmaz rehninin değerini, böylece rehinli alacaklıyı korumak istemektedir. Taşınmaz rehni, dolayısıyla ipotek, kapsamında bulunan eklentilerin uygulamada taşınmazdan ayrı olarak haczedildiği, bu durumun da taşınmazın değerini azalttığı ifade edilmiştir. Bu durumu önlemek amacıyla böyle bir düzenleme yapılmıştır. Maddenin tasarıdaki ilk hali gerekçede ifade edilen amacı yerine getirmeye uygun şekilde, herhangi bir karışıklığa yol açmayacak biçimde düzenlenmişti²⁰². Ancak daha sonra maddenin teklif edilen ilk halindeki “kapsamında” ifadesinin karışıklığa yol açabileceği ifade edilmiş, sonuç olarak 83/c şu anki haline dönüşmüştür. Dolayısıyla İcra ve İflas Kanunu 83/c maddesinin sadece ipotek akit tablosunda gösterilen eklentilerin değil, ipoteğin kapsamında yer alan hiçbir eklentinin taşınmazdan ayrı olarak haczedilemeyeceği şeklinde yorumlanması daha doğru olacaktır.

²⁰⁰ Yarg. 12.HD, E. 2018/1536, K. 2018/12807, T.04.12.2018, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 19.08.2019.

²⁰¹ <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d18/c016/tbmm18016021ss0113.pdf>

²⁰² Gülekli, a.g.e., s. 14.

Daha önce de ifade edildiği gibi, TMK m. 862 ve TMK m. 686/1 gereği üzere bir taşınmazın eklentisi kanun gereği kendiliğinde ipoteğin teminat yükünün kapsamına girer. Bunun için tarafların anlaşması, eklentileri tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydetmeleri ya da eklentilerin akit tablosunda gösterilmesi gerekmez. Taşınmaza sonradan özgülenen eklentiler de kendiliğinden, tarafların herhangi bir şey yapmasına gerek olmadan ipoteğin teminat yükünün kapsamına girer. İİK m. 83/c'nin metnine bağlı yorum yapıldığında sadece ipotek kurulurken ipotek akit tablosunda gösterilen eklentilerin taşınmazdan ayrı olarak haczedilemeyeceği anlamı çıkmaktadır. Bu durumda ipotek kurulurken var olan ancak ipotek akit tablosunda gösterilmeyen ve daha sonradan taşınmaza özgülenen eklentiler ipoteğin kapsamında yer almayacak, taşınmazdan ayrı olarak haczedilebilecektir. Ancak TMK m. 862 hükmü karşısında böyle bir yorumun yapılması doğru değildir²⁰³.

Yargıtay birçok kararında sadece ipotek akit tablosunda sayılan eklentilerin değil, ipoteğin kapsamında yer alan eklentilerin hiçbirinin taşınmazdan ayrı olarak haczedilemeyeceği görüşünü savunmuştur. Bu kararlarda Yargıtay bir taşınır malın eklenti olmak için TMK m. 686/f. 2'de belirtilen şartları sağlayarak taşınmazın eklentisi vasfını kazanarak ipoteğin kapsamında yer almasının taşınmazdan ayrı olarak haczedilememesi için yeterli ve gerekli görmüştür²⁰⁴. Bir taşınır malın ipotek kapsamında olup olmadığının tespitinde söz konusu taşınır malın ipotek akit tablosunda yazılı olup olmamasının bir etkisi yoktur²⁰⁵, bunun için söz konusu taşınır malların eklenti olabilmek için TMK m. 686/f. 2'de belirtilen şartlara sahip olmaları yeterlidir. Yargıtay çeşitli kararlarında bu sonuca farklı şekillerde ulaşmıştır. Bazı

²⁰³ Gülekli, **a.g.e.**, s. 13.

²⁰⁴ Yarg. 12.HD, E. 2014/20877, K. 2014/28024, T. 24.11.2014, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 18.08.2019: “Ayrıca ipotek akit tablosunda yazılı olmasa dahi, TMK'nun 862. maddesi uyarınca da ipotek, taşınmazı, bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılacağı ve taşınmazın haczi onun bütünleyici parçalarını (TMK m.684) ve eklentilerini de (TMK.m.686) kapsayacağından bu madde uyarınca da bütünleyici parça ve eklentilerinin haczi mümkün değildir. Bu maddenin uygulanabilmesi için haczedilen malların yasa maddelerinde gösterildiği şekilde bütünleyici parça ve eklenti olduğunun belirlenmesi gerekli ve yeterlidir.”

²⁰⁵ Yarg. 12.HD, E. 2017/2623, K. 2018/7060, T. 02.07.2018, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 17.08.2019; Yarg. 12.HD, E. 2014/21970, K. 2014/29044, T. 02.12.2014, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T.18.08.2019: “... hacze konu makinenin ipotek kapsamında olup olmadığının tespiti için ipotek akit tablosunda yazılı olup olmaması sonuca etkili olmayıp, niteliği itibarıyla eklenti vasfında olması gerekir.”

kararlarda²⁰⁶ taşınmazın eklentisi ipotek akit tablosunda yazılı olmasa da TMK m. 862 gereği ipoteğin kapsamında yer aldığı için haczedilemeyeceği ifade edilmiştir. Yargıtay'ın İİK m. 83/c'nin gerekçesinden bahsettiği bir kararı da vardır²⁰⁷.

Sonuç olarak maddenin teklif edilen ilk hali, gerekçesi ve TMK m. 862, m. 686 hükümleri göz önüne alındığında ipoteğin kapsamına yer alan hiçbir eklentinin taşınmazdan ayrı olarak haczedilemeyeceğini kabul etmek gerekir.

VI. EKLENTİNİN İPOTEĞİN TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI DIŞINDA BIRAKILMASI

Türk Medeni Kanunu m. 862'ye göre bir taşınmazın eklentileri ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır. Bu hükümle aynı doğrultuda olan TMK m. 686/1'e göre de *“bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.”* Yani kural olarak bir taşınmazın eklentisi kural olarak taşınmaz üzerinde kurulacak ipoteğin kapsamındadır. Ancak bu kural emredici değildir, aksi kararlaştırılabilir²⁰⁸. Dolayısıyla taşınmazın eklentilerinin bir kısmının ya da tamamının ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında bırakılması mümkündür.

Taraflar yapacakları bir anlaşma ile eklentilerinin bir kısmının ya da tamamının ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında bırakılmasına karar verebilirler²⁰⁹. Ancak

²⁰⁶ Yarg. 12.HD, E. 2015/12799, K. 2015/16216, T. 11.06.2015, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 18.08.2019:“ ... İrdelenmesi gereken bir başka husus da, gerçekte eklenti niteliği tespit edilen mahcuzların, İİK'nun 83/c maddesi gereğince ipotek akit tablosunda yer alması halinde taşınmazdan ayrı hacizlerinin mümkün olmadığıdır. Bir başka anlatımla bu maddenin uygulanabilmesi için, mahcuzun ipotek akit tablosunda yazılı olması yetmez. TMK'nun 686. maddesinde tarif edilen şekilde eklenti niteliğini taşıması da zorunludur. Ayrıca ipotek akit tablosunda yazılı olmasa dahi, TMK'nun 862. maddesi uyarınca da rehlin, taşınmazı, bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılacağı ve taşınmazın haczi, onun bütünleyici parçalarını (TMK m.684) ve eklentilerini de (TMK.m.686) kapsayacağından, bu madde uyarınca da bütünleyici parça ve eklentilerin haczi mümkün değildir. Bu maddenin uygulanabilmesi için haczedilen malların, yasa maddelerinde gösterildiği şekilde bütünleyici parça ve eklenti olduklarının belirlenmesi gerekli ve yeterlidir. ...”; Yarg. 12.HD, E. 2014/32776, K. 2015/467, T. 13.01.2015, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 18.08.2019.

²⁰⁷ Yarg. 12. HD, E. 2018/15443, K. 2018/14028, T. 24.12.2018, (çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T. 17.08.2018.

²⁰⁸ Gülekli, **a.g.e.**, s. 14; Helvacı, **a.g.e.**, s. 171.

²⁰⁹ Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 171.

bu anlaşmada hangi eklentinin ya da eklentilerin ipoteğin kapsamında yer almayacağı açık bir biçimde, şüpheyi yer bırakmayacak şekilde belirlenmelidir²¹⁰.

Tarafların yapacakları anlaşma kural olarak ancak kendilerini bağlar. Taraflar bu anlaşmaya aynı etki kazandırmak, üçüncü kişilere karşı da öne sürebilmek istiyorlarsa anlaşmanın tapu siciline kaydedilmesi gerekir²¹¹.

Tarafların yapacakları bu anlaşmanın şekil şartına tabi olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe²¹² göre bu sözleşmenin geçerli olması için resmi şekilde yapılmasına gerek yoktur. Buna göre kanunda bu sözleşme için öngörölmüş bir şekil şartı yoktur, dolayısıyla resmi şekilde yapılmayan anlaşmaların da geçerli kabul edilmesi gerekir²¹³. Diğer görüşe²¹⁴ göre bu anlaşma resmi şekle tabidir ve bu şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Bizim de katıldığımız ÇETİNER'e göre ise bu anlaşma ipotek sözleşmesi ile birlikte yapılıyorsa ipotek sözleşmesinin tabi olduğu şekilde, yani resmi şekilde yapılmalıdır. Çünkü eklentilerin bir kısmının ya da tamamının ipoteğin kapsamı dışında bırakacak bu anlaşma ile ipoteğin teminatının kapsamı belirlenmektedir. Bu anlaşma ipotek sözleşmesi yapıldıktan, ipotek kurulduktan sonra yapılıyorsa bu durumda ipoteğin teminat yükünün kapsamı daraltılmakta, malikin teminat sorumluluğu azaltılmaktadır. Bu durumda Borçlar Kanunu m. 13 hükmü de dikkate alınarak ipotekte teminat yükünü hafifleten bu anlaşmaların resmi şekil şartının dışında tutulması gerekmektedir²¹⁵. Dolayısıyla eklentilerin bir kısmının ya da tamamının ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında kalacağına yönelik anlaşmalar ipotek kurulduktan sonra yapılırsa resmi şekilde yapılmaları gerekmez. Bu anlaşmanın tapuya kaydedilerek üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelmesi için en azından yazılı bir şekilde yapılması gerekir. Çünkü TMK m. 1015 gereği tapuda yapılacak işlemlerin belgelenmesi gerekmektedir²¹⁶.

²¹⁰ Serozan, **Teferruat**, s. 242.

²¹¹ Akipek, **Mahdut Aynı Haklar**, s. 171; Köprölü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 266; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1009; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 171; Helvacı, **a.g.e.**, s. 178.

²¹² Davran, **a.g.m.**, s. 568; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1009.

²¹³ Gülekli, **a.g.e.**, s. 14; Günel, **a.g.e.**, s. 58.

²¹⁴ Nomer, **a.g.e.**, s. 171.

²¹⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 912.

²¹⁶ Çetiner, **a.g.e.**, s. 90.

Taşınmazın eklentilerinin bir kısmının ya da tamamının ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında bırakılabilmesi taşınmaz malikine daha fazla kredi bulabilme imkânı sağlayacaktır. Örneğin eğer taşınmazın değeri ipotekle teminat altına alınan miktarı karşılamaya yetiyorsa, taşınmaz maliki birinci derecedeki ipotekli alacaklısıyla anlaşarak eklentilerin bir kısmını ya da tamamını ipotek kapsamı dışında bırakabilecektir. Böylece sonra gelen derecelerde ipotek kurmak istediğinde eklentiler de kendiliğinden ipoteğin teminat yükünün kapsamına dâhil olacağı için daha fazla kredi bulabilecektir²¹⁷.

Taşınmaz malikinin herhangi bir derecedeki ipotekli alacaklısıyla anlaşarak, daha sonra kurulacak ipoteklerin eklentileri kapsamayacağını kararlaştırmaları geçersizdir. Benzer şekilde taşınmaz malikinin bir ipotekli alacaklıyla anlaşarak eklentilerin sadece onun ipoteğinin teminat yükünün kapsamında yer alacağını, diğer ipoteklerin eklentileri kapsamayacağını kararlaştırmaları da geçersizdir²¹⁸.

Taşınmaz maliki ile ipotekli alacaklısı arasında yapılan ve eklentileri ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında bırakan sözleşmenin ortadan kaldırılabilmesi için taşınmazın eklentileri üzerinde sonradan hak kazanan diğer rehinli alacaklıların onayı gereklidir²¹⁹.

VII. EKLENTİLER ÜZERİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HAK SAHİBİ OLMASI

A. GENEL OLARAK

Daha önce de ifade edildiği üzere eklenti olan taşınır eşyalar bağımsız eşya olma vasfını taşımaya devam ederler ve kendi hukuki varlıkları korurlar. Bunun bir sonucu olarak eklenti olan taşınır eşya ve özgülendiği asıl şey ayrı ayrı, kendi başlarına aynı hak konusu olabilirler.

²¹⁷ Davran, **a.g.m.**, s. 568.

²¹⁸ Davran, **a.g.m.**, s. 569.

²¹⁹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 15.

Dolayısıyla ipotekli bir taşınmaz ve eklentisi söz konusu olduğunda da eklentinin ve taşınmazın aynı kişiye ait olması mümkün olduğu gibi, bunların mülkiyetlerinin farklı kişilere ait olması da mümkündür. Bu durumda taşınmazın malikinden başka bir kişiye ait olan taşınır eşya taşınmazın eklentisi olarak özgülenebilecek, hatta istenirse tapu kütüğünde beyanları sütununa eklenti olarak kaydedilebilecektir.

Mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlar bu durumun bir örneğini teşkil etmektedir. Bu tarz satışlarda satıcı taşınır eşya üzerindeki mülkiyetini koruyacak, taşınır eşya taşınmaz malikine devredilecektir (TMK m. 764). Taşınmazın maliki isterse bu taşınır eşyaları taşınmazın eklentisi olarak özgüleyebilecektir.

Eklentinin mülkiyeti taşınmaz malikine aitse bu eklentilerin taşınmaz üzerinde kurulacak ipoteğin kapsamında yer alacağına dair herhangi bir şüphe yoktur²²⁰. Çünkü aksi belirtilmedikçe bir taşınmazın eklentileri de ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır (TMK m. 862, TMK m. 686). Ancak eklentinin maliki ile taşınmazın malikinin farklı kişiler olması durumunda ipotekli alacaklının hakkı ile eklentinin maliki olan üçüncü kişinin hakkı çatışacaktır. Söz konusu eklentilerin ipoteğin teminat yükünün kapsamına yer alıp alamayacağı, ipotekli alacaklının eklentiler üzerinde hak kazanıp kazanamayacağı sorunu tartışmalıdır.

Bu konuya ilişkin olarak sorunu çözmek için TMK m. 862/3 düzenlenmiştir. Bu hükme göre “Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır.”

Bu konunun nasıl çözüleceği, yani üçüncü kişiye ait eklenti niteliğindeki taşınır eşyaların ipoteğin kapsamına girip girmeyeceği TMK m. 862/f. 3’ün nasıl yorumlanacağına bağlıdır. TMK m. 988’e göre iyiniyetli bir kimsenin emin sıfatıyla zilyetten elde ettiği ayni hak kazanımları, zilyedin bu tür tasarruflar yapma yetkisi olmasa da korunur. Buradaki tartışmalı mesele ve görüş farklılıkları TMK m. 988 hükmünün TMK m. 862/f. 2 karşısında uygulama alanı bulup bulamayacağıdır.

Eğer ipotekli alacaklı ve taşınmaz maliki aralarında yapacakları bir anlaşma ile üçüncü kişiye ait eklentilerin ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer

²²⁰ Suat Sarı, Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi”, **M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, Beta, İstanbul, 2000, s. 963-1011, s. 998.

almayacağına karar vermişlerse bu tartışmalar gündeme gelmeyecektir²²¹. Bu durumda ipotekli alacaklının üçüncü kişiye ait olan eklenti niteliğindeki taşınır eşya üzerinde bir hak iddiası olmadığı için burada hakların çatışması söz konusu olmayacaktır. Benzer şekilde eğer eklentilerin maliki olan üçüncü kişinin eklentilerin ipoteğin kapsamında yer almasına rıza göstermesi de mümkündür²²². Eklentilerin maliki bu rızasını açıklarsa bu durumda eklentiler ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacak, bu tartışmaların bir önemi kalmayacaktır. Ancak bunun için eklentinin malikinin bu konudaki rızasını ipotek sözleşmesinin tabi olduğu şekle uygun biçimde açıklaması gerekir²²³.

B. DOKTRİNDEKİ GÖRÜŞLER

Doktrindeki bir görüşe göre²²⁴, TMK m. 862/f. 3 hükmü mutlak anlamda yorumlanmamalı, şartları sağlanmışsa TMK m. 988 hükmü uygulama alanı bulabilmelidir. TMK m. 862/f. 3 mutlak anlamda yorumlanmamalıdır, bu madde eklentin üzerinde aynı hak sahibi olan üçüncü kişinin hakkını mutlak manada korumamaktadır. TMK m. 988'in uygulanabilmesi için gerekli şartlar meydana geldiğinde ipotekli alacaklının hakkı korunacak, ipotekli alacaklıya öncelik tanınacaktır.

İpotekli alacaklının iyiniyetli olması durumunda, yani söz konusu eklentilerin üçüncü bir kişiye ait olduğunu bilmediği ya da bilmesinin gerekmediği durumlarda TMK m. 988 uygulanacak, ipotekli alacaklının hakkı korunacak, üçüncü kişiye ait eklentiler ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır. İpotekli alacaklının iyiniyeti, eklenti ipotek kurulduğu sırada taşınmaza özgülenmiş, bağlanmışsa ipoteğin kurulması anında var olmalıdır. Eklenti vasfı sonradan kazanılmış, eklenti taşınmaza ipoteğin kurulmasında sonra bağlanmışsa iyiniyet bağlantı anında mevcut olmalıdır²²⁵. TMK m. 988'in uygulanabilmesi için eklenti

²²¹ Çetiner, **a.g.e.**, s. 208.

²²² Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 269.

²²³ Çetiner, **a.g.e.**, s. 208; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 269.

²²⁴ Davran, **a.g.m.**, s. 576; Reisoğlu, **İpoteğin Kapsamı**, s. 21.

²²⁵ Çetiner, **a.g.e.**, s. 209; Gülekli, **a.g.e.**, s. 21.

vasfına sahip taşınır eşyaların malikinin elinden rızası dışında çıkmamış olması, taşınmaz malikinin bu taşınırların emin sıfatıyla zilyedi olması gerekir.

Bu görüşe göre TMK m. 862/f. 3 hükmü taşınır malın malikinin elinden rızası dışında çıktığı durumlarda (TMK m. 989) uygulanacaktır. Bu durumda söz konusu taşınır mallar bir taşınmazın eklentisi haline gelse de bu taşınmaz üzerinde kurulacak ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almayacaktır. Bu durumda ipotekli alacaklının iyiniyetli olup olmamasının bir önemi yoktur²²⁶.

AKİPEK/AKINTÜRK'e göre ise mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış ile diğer durumları ayırmak gerekir. Diğer durumlarda yukarıda ifade edilen görüşü savunan yazarlara göre, mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış söz konusu olduğunda TMK m. 862/f. 3 mutlak olarak yorumlanacak, eklentiler hiçbir şekilde ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer almayacaktır. Bu durumda ipotekli alacaklının iyiniyetli olup olmamasının bir önemi yoktur. Bu görüşe neden olarak mülkiyeti muhafaza sicilinin taraflar ve onların alacaklılarını ilgilendirmesi, onlar hakkında hüküm ifade etmesi gösterilmiştir²²⁷.

Bizim de katıldığımız doktrindeki diğer görüşe göre²²⁸, TMK m. 862/f. 3 hükmü mutlak manada yorumlanmalıdır ve bu hüküm TMK m. 988'in bir istisnasını teşkil etmektedir. Bu görüşe göre eklenti üzerinde aynı hak sahibi olan üçüncü kişinin hakkı, her zaman için korunmalıdır ve ipotekli alacaklının hakkı karşısında önceliklidir. Burada ipotekli alacaklının iyiniyetli olmasının bir önemi yoktur. Taşınmaza bağlanmış eklenti üçüncü kişiye ait ise ipotekli alacaklının TMK m.988'e dayanarak bu eklentiler üzerinde hak kazanması mümkün değildir, üçüncü kişiye ait eklentiler hiçbir şekilde ipoteğin teminat yükünün kapsamına girmez. Söz konusu eklentilerin tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak yazılmasının da bir önemi yoktur²²⁹.

²²⁶ Reisoğlu, **İpoteğin kapsamı**, s. 21.

²²⁷ Akipek, Akıntürk, **a.g.e.**, s. 743,744.

²²⁸ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 268; Sarı, **a.g.m.**, s. 994; Tekinay v.d., **Eşya Hukuku**, s. 556; Serozan, **Taşınmaz Rehni**, s. 318; Günel, **a.g.e.**, s. 52.

²²⁹ Çetiner, **a.g.e.**, s. 208.

Bu görüşe göre TMK'nın 862. maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları beraber değerlendirildiğinde sadece taşınmazın malikine ait eklentiler ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacak, mülkiyeti üçüncü kişilere ait eklentiler ise bu kapsamda yer almayacaktır. Mülkiyeti üçüncü kişilere ait eklentiler ancak bu eklentilerin malikinin izin vermesi durumunda ipoteğin kapsamında yer alacaktır. Bu iznin geçerli olması için ipotek sözleşmesinin şekline uyarak verilmiş olması gerekir²³⁰.

SEROZAN'a göre²³¹ de asıl şeyin üzerinde aynı hak kazanılması durumunda asıl şeyin eklentilerinin de teslim gerekmeden bu hakka dâhil olabilmesi, aynı hak kazanımının eklentiler için de geçerli olabilmesi için söz konusu eklentilerin asıl şeyin malikine ait olması gerekir. Üçüncü bir kişiye ait eklentiler söz konusu olduğunda, bu eklentiler üzerinde iyiniyetle aynı hak kazanılabilmek için eklentilerin teslimi, zilyetliğin devri gerekir.

ÇETİNER'e göre ipotekli alacaklının TMK m. 988'deki şartlar gerçekleştiğinde üçüncü kişilere ait eklentiler üzerinde iyiniyetle hak kazanması mümkün hale getirilirse bu durumda TMK m. 862/f. 3 hükmü tamamen işlevsiz kalacaktır. Bu durumda kanun koyucunun abesle iştigal etmeyeceği kuralına²³² tamamen ters bir durum oluşmuş olacaktır. Ayrıca bazı yazarlar tarafından kabul edilen TMK m. 988'in menfaatler dengesini sağlamak için bazı durumlarda uygulanabileceği ve böylece ipotekli alacaklının üçüncü kişiye ait eklentiler üzerinde hak kazanabilmesine imkân veren görüş uygulamada karışıklığa yol açacaktır²³³.

²³⁰ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 269; Çetiner, s. **a.g.e.**, s. 208.

²³¹ Serozan, **Teferruat**, s. 245,246.

²³² Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/2-3004, K. 2019/217, T. 28.2.2019, (çevrimiçi), www.kazanci.com.tr, E.T. 18.08.2019.

²³³ Çetiner, **a.g.e.**, s. 210.

C. İSVİÇRE FEDERAL MAHKEMESİ VE YARGITAY'IN GÖRÜŞÜ

İsviçre Federal Mahkemesi 1934 yılında vermiş olduğu bir kararında²³⁴ yukarıda ifade edilen ikinci görüşü benimsemiştir. Bu kararda TMK m. 862/f. 3 hükmünün mutlak nitelikte olduğu ifade edilmiştir. Bir taşınmazın malikinden başkasına, yani üçüncü kişiye ait eklentiler ipoteğin kapsamında yer almayacaktır. İpotekli alacaklının iyiniyetli olmasının bir önemi yoktur. İpotekli alacaklının, söz konusu eklentilerin üçüncü bir kişiye ait olduğunu bilmediği ve bilmesinin gerekli olmadığı durumlarda da TMK m. 988'e dayanarak hak iddiasında bulunması mümkün değildir.

Mahkeme kararında TMK m. 988'in uygulanabilmesi için iyiniyetli kişinin taşınır eşyanın zilyetliğini elde etmiş olması gerektiği ifade edilmektedir. Ancak bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulduğunda taşınmazın eklentilerinin ipotekli alacaklıya devredilmesi söz konusu değildir²³⁵. Bu nedenle söz konusu taşınır malın zilyedi dahi olmayan ipotekli alacaklının bir hak iddiasında bulunması mümkün değildir²³⁶.

Federal Mahkemeye göre, özellikle mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda tarafların menfaatlerinin dengelenebilmesi için iyiniyetli ipotekli alacaklıya eklentiler üzerinde TMK m. 988'e dayanarak hak kazanma imkânı tanınması, bu şekilde eklentilerin ipoteğin teminat yükünün kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir²³⁷. Mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışların geçerli olabilmesi için sözleşmenin mülkiyeti muhafaza siciline tescil edilmesi gerekmektedir (TMK m. 764). Bu durumda ipotekli alacaklının söz konusu sicili inceleme yükümlülüğü yoktur, ancak taşınmazın eklentilerinin üçüncü bir kişiye ait olup olmadığını öğrenebilmek için sicili inceleme imkânına sahiptir²³⁸. Ancak bir taşınır malı mülkiyetini muhafaza ederek satan bir kişinin bu taşınır eşyanın bir taşınmazın eklentisi haline geleceğini bilebilmesi mümkün değildir²³⁹. Bu nedenle böyle bir

²³⁴ BGE 60 II 191 vd. (Helvacı, **a.g.e.**, s. 190'dan naklen atıf).

²³⁵ Günel, **a.g.e.**, s. 51; Gülekli, **a.g.e.**, s. 23.

²³⁶ Helvacı, **a.g.e.**, s. 190.

²³⁷ Çetiner, **a.g.e.**, s. 209.

²³⁸ Çetiner, **a.g.e.**, s. 209; Gülekli, **a.g.e.**, s. 23.

²³⁹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 23; Günel, **a.g.e.**, s. 51.

durumda menfaatler dengesi gereği üçüncü kişinin mülkiyet hakkının korunması daha doğru olacaktır.

Yargıtay'ın aynı konuda 01.06.2000 tarihli bir kararı vardır²⁴⁰. Yargıtay bu kararında öncelikle doktrindeki görüşlerden kısaca bahsetmiştir. İsviçre Federal Mahkemesi'nin yukarıda bahsedilen kararına atıf yapmıştır. Bu kararda Yargıtay rehinli alacaklıların üçüncü kişilere ait eklenti vasfına sahip taşınır mallar üzerinde bir hak iddia edemeyeceğini, bu taşınır malların taşınmaz rehninin teminat yükünün kapsamında yer almayacağını belirtmiştir. Kararda iyiniyetli rehinli alacaklının TMK m. 988'den yararlanabilmesi için taşınır malların zilyetliğinin devredilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ancak taşınmaz rehninde taşınmaza ait eklentilerin rehinli alacaklıya teslimi söz konusu olmadığı için burada TMK m. 988'e dayanarak hak kazanılması mümkün değildir. Ayrıca TMK m. 862/f. 3'ün TMK m. 988'i teyit eden, destekleyen bir hüküm olmadığı ifade edilmiştir. TMK m. 862/f.3'ün TMK m.988'in bir istisnası olduğu ifade edilmiştir. Bu nedenle ipotekli alacaklı iyiniyetli olsa dahi üçüncü kişiye ait eklentiler üzerinde rehin hakkı kazanamayacaktır.

VIII. EKLENTİ ÜZERİNDE İPOTEK İLE TESLİME BAĞLI TAŞINIR REHNİNİN AYNİ ANDA BULUNMASI

Eklenti vasfına sahip olan taşınır eşyaların bağımsızlıklarını korudukları, eklentinin ve özgülendiği asıl şeyin ayrı ayrı aynı hak konusu olabilecekleri daha önce ifade edilmişti²⁴¹. Dolayısıyla bir taşınmazın eklentisi üzerinde teslime bağlı taşınır rehni kurulması da mümkündür.

Eklentisi üzerinde teslime bağlı taşınır rehni kurulacak olan taşınmazın üzerinde daha önceden kurulmuş bir ipotek bulunması mümkündür. Daha önce de ifade edildiği üzere bir taşınmazın eklentileri de aksi belirtilmedikçe ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır (TMK m. 862/f. 1). TMK m. 939'a göre teslime bağlı taşınır rehninin kurulabilmesi için bu taşınır malın malikin elinden çıkararak

²⁴⁰ Yarg. 19. HD, E. 2000/969, K. 2000/4842, T. 01.06.2000. (çevrimiçi), www.kazanci.com.tr, E.T. 17.08.2019.

²⁴¹ Bkz: İkinci Bölüm, 3.3.1.

rehinli alacaklıya teslimi gerekir. Ancak bu devir geçici nitelikte olduğu için TMK m. 686/f. 3'e göre bu durumda eklenti niteliği sona ermez. Dolayısıyla söz konusu eklenti niteliğine sahip taşınır eşya ipoteğin kapsamında kalmaya devam edecektir.

Bu durumda taşınır eşyanın hangi rehnin kapsamında yer alacağı, eğer ikisinin de kapsamında yer alacaksa rehinli alacaklıların hangi sırada teminattan yararlanacağı konusu incelenmelidir.

A. TESLİME BAĞLI TAŞINIR REHNİ İPOTEKLİ ALACAKLININ ONAYI İLE KURULMUŞSA

İpotekli alacaklı taşınmazın eklentisi üzerinde taşınır rehni kurulmasına onay vermiş olabilir. Bu durumda aynı haklarda sıra kuralı gereği, teslimine bağlı taşınır rehni alacaklısının hakkı, ipotek alacaklısının hakkından sonra gelecektir²⁴².

B. TESLİME BAĞLI TAŞINIR REHNİ İPOTEKLİ ALACAKLININ ONAYI OLMASIZIN KURULMUŞSA

Bir taşınmazın eklentisi vasfına sahip bir taşınır üzerinde teslimine bağlı taşınır rehninin ipotekli alacaklının onayı olmadan kurulması da mümkündür. Bu durumda rehinli alacaklının iyiniyetli olup olmamasına göre sonuç değişecektir.

Eğer rehinli alacaklı iyiniyetli ise, yani taşınır rehnine konu olacak taşınır eşyanın bir taşınmazın eklentisi olduğunu ve bu nedenle taşınmaz üzerinde kurulmuş bir ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer aldığını bilmiyorsa ve bilmesi gerekmiyorsa rehinli alacaklının hakkı ipotekli alacaklının hakkından önce gelecektir. Bu görüşe dayanak olarak TMK m. 939/f. 2 gösterilmektedir²⁴³. TMK m. 939/f. 2'ye göre rehnedeki kişinin böyle bir tasarrufta bulunma yetkisi olmasa bile, taşınıra zilyet olan kimse iyiniyetli ise rehin hakkını kazanır.

²⁴² Davran, **a.g.m.**, s. 577.

²⁴³ Davran, **a.g.m.**, s. 577.

Taşınır rehni alacaklısının rehne konu taşınır eşyanın bir taşınmazın eklentisi olup olmadığını ve bir ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alıp almadığını inceleme yükümlülüğü yoktur. Söz konusu taşınır malın tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak yazılmasının bir etkisi olmayacaktır. Beyanlar sütununa yapılan kaydın olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Rehinli alacaklının beyanlar sütununu kontrol etme yükümlülüğü yoktur²⁴⁴.

Rehinli alacaklı iyiniyetli olmaması durumunda, yani söz konusu taşınırın bir taşınmazın eklentisi olduğunu ve bu taşınmaz üzerinde kurulmuş bir ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer aldığını biliyorsa da rehin hakkını kazanacaktır. Ancak bu durumda rehinli alacaklının hakkı ipotekli alacaklının hakkından sonra gelecektir²⁴⁵.

IX. EKLENTİ ÜZERİNDE TİCARİ İŞLEMLERDE TAŞINIR REHNİ KANUNA GÖRE KURULMUŞ REHİN İLE İPOTEĞİN AYNI ANDA BULUNMASI

Bir taşınmazın eklentisinin hem 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulacak rehnin kapsamında kalması hem de taşınmaz üzerinde kurulacak ipoteğin teminat yükünün kapsamında kalması mümkündür. Bu durumda ipotekli alacaklı ve Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulacak rehnin alacaklısının hakları arasında bir çatışma söz konusu olacaktır.

Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu m. 5'e göre sadece bir taşınır eşya üzerinde tek başına rehin kurulabileceği gibi ticari işletme ve esnaf işletmesinin tamamı üzerinde de rehin kurulabilir.

Bu nedenle bir taşınmazın eklentisi olması sebebiyle ipoteğin kapsamında yer alan taşınır eşya Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre iki farklı şekilde bir rehnin kapsamında yer alabilecektir. Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre bu taşınır eşya tek başına rehin konusu olabileceği gibi ticari işletmenin tamamı üzerinde bir rehin kurulması durumunda bu rehnin kapsamında yer alabilecektir.

²⁴⁴ Gülekli, **a.g.e.**, s. 27.

²⁴⁵ Davran, **a.g.m.**, s. 577.

Bu nedenle bu konu incelenirken Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre oluşabilecek bu iki farklı durum ayrı ayrı incelenecektir.

Burada inceleme konusu yapılan eklentiler mülkiyeti taşınmaz malikine ait olan eklentilerdir. Yukarıda da görüldüğü gibi üçüncü kişiye ait eklentileri ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almadığı için bunlar üzerinde Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre rehin kurulması durumunda bu rehinli alacaklı ile ipotekli alacaklı arasında herhangi bir çatışma olmayacaktır.

A. EKLENTİ ÜZERİNDE İPOTEK İLE TİCARİ İŞLEMLERDE TAŞINIR REHNİ KANUNUNA GÖRE KURULAN TAŞINIR REHNİNİN AYNI ANDA BULUNMASI

Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu göre kurulacak taşınır eşya rehinlerinde taşınır eşyanın teslim edilmesi gerekmemektedir (TİTRK m. 1). Böylece bir taşınır eşya rehinli alacaklıya teslim edilmeksizin taşınır rehninin konusu olabilmektedir.

Bir taşınmazın eklentisi olan taşınır eşya, aksi belirtilmedikçe taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin teminat yükünün kapsamındadır (TMK m. 862/f. 1). Aynı taşınır eşya Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulabilecek taşınır rehninin de konusunu oluşturabilir. Bu durumda iki rehinli alacaklının hakları çatışacaktır. Burada ipoteğin ve Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulacak rehnin kurulma sırasına göre oluşacak iki durum ayrı ayrı incelenecektir.

1. İpoteğin Önce Kurulduğu Durum

Burada öncelikle TİTRK m. 1/f. 5 incelenmelidir. TİTRK m. 1/f. 5'e göre "*Tapu kütüğüne herhangi bir nedenle tescil edilen taşınurlar bu Kanun kapsamında değildir.*" Tescil aynı hakların tapu kütüğüne yazılması anlamına gelen teknik bir

kelimedir²⁴⁶. Böyle olsa da doktrinde, kanun koyucunun burada hükümde geçen “*tapu kütüğüne ... tescil edilen taşınır*lar” ifadesi ile TMK m. 862/f. 2’ye göre tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilen taşınır eşyaların kastettiği ifade edilmektedir²⁴⁷. Bu nedenle bir ipotek kururken ya da daha sonra beyanlar sütununa eklenti olarak yazılan taşınır eşyalar Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulacak taşınır rehnine konu olamayacaktır. Tapu kütüğünde beyanlar sütununda eklenti olarak gösterilen taşınır eşyaların gerçekte bu niteliğe sahip olmadığı ispatlanırsa bu durumda bu taşınır eşyalar üzerinde TİTRK’ya dayanarak rehin kurulması mümkündür²⁴⁸.

Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu tapu kütüğünde beyanlar sütununa eklenti olarak gösterilen taşınır eşyaların bu kanuna göre rehne konu olamayacağını ifade ettiğine göre, böyle olmayan taşınır lar üzerinde rehin kurulabilmesi mümkündür²⁴⁹. Bu durumda rehinlerin sırasını belirlemek için TMK m. 939/f. 2’nin kıyasen burada da uygulanacağı ifade edilmiştir²⁵⁰. Bu durumda eğer Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulan rehnin alacaklısı rehne konu taşınır eşyanın bir taşınmazın eklentisi olduğunu ve bu taşınmaz üzerinde kurulmuş bir ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer aldığını bilmiyorsa ve de bilmesi gerekmiyorsa, yani iyiniyetli ise bu durumda ipotekli alacaklının hakkından önce gelen bir rehin hakkına sahip olacaktır. Eğer rehinli alacaklı iyiniyetli değilse, yani söz konusu taşınır eşyanın bir taşınmazın eklentisi olduğunu ve bu taşınmaz üzerinde kurulmuş olan bir ipoteğin kapsamında yer aldığını biliyorsa ya da bilmesi gerekiyorsa bu durumda rehinli alacaklının eklenti üzerindeki rehin hakkı ipotekli alacaklıdan sonra gelecektir.

²⁴⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 197.

²⁴⁷ Gökhan O. Antalya/ Faruk Acar, **Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni: (6750 Sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununu Çerçevesinde İlk Tespitler)**, 2. Bası, Aristo Yayınevi Yayınları, İstanbul, 2017, s. 99.

²⁴⁸ Antalya/Acar, **a.g.e.**, s. 99.

²⁴⁹ Antalya/Acar, **a.g.e.**, s. 96.

²⁵⁰ Antalya/Acar, **a.g.e.**, s. 96.

2. Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa Göre Kurulan Taşınır Rehninin Önce Kurulduğu Durum

Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre taşınır rehni kurulmasında sonra taşınmaz üzerinde ipotek kurulması mümkündür. Bu durumda TMK m. 862/f. 3 hükmüne ilişkin yukarıda yaptığımız açıklamalar geçerli olacaktır²⁵¹. Çünkü TMK 862/f. 3 hükmünde aynı hak ifadesi geçmektedir ve kanunda kastedilen üçüncü kişi eklentinin maliki olabileceği gibi taşınır üzerinde başka bir aynı hak sahibi olan kişi de olabilir²⁵².

Bizim de kabul ettiğimiz görüş olan TMK m. 862/f. 3'ün mutlak yorumlanması görüşüne göre üçüncü kişi olan TİTRK hükümlerine göre kurulmuş taşınır rehni alacaklısının hakkı bir aynı hak olduğu için (TİTRK m.2/1) kesin olarak korunacaktır. İpotekli alacaklının eklenti üzerindeki hakkı taşınır rehni alacaklısının hakkından sonra gelecektir.

B. EKLENTİ ÜZERİNDE İPOTEK İLE TİCARİ İŞLEMLERDE TAŞINIR REHNİ KANUNUNA GÖRE TİCARİ İŞLETMENİN TAMAMI ÜZERİNDE KURULAN REHNİN AYNI ANDA BULUNMASI

Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu m. 5/f. 2'ye göre “*Ticari işletme ve esnaf işletmesinin tamamı üzerinde rehin kurulması hâlinde, rehnin kuruluşu anında işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan her türlü varlık rehnedilmiş sayılır.*” O nedenle taşınmazın eklentisi niteliğine sahip taşınır eşyalardan “*rehnin kuruluşu anında işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan*”lar da bu rehnin kapsamında yer alacaktır.

Burada “*rehnin kuruluşu anında işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan*” taşınır varlıkların ticari işletme rehni kapsamında yer alacağı ifade edilmektedir. Bu nedenle ticari işletme rehni kurulduktan sonra taşınmaza özgülenen eklentiler

²⁵¹ Bkz: İkinci Bölüm, VII.

²⁵² Reisoglu, **İpoteğin Kapsamı**, s. 22.

ipoteğin kapsamında yer almasına rağmen ticari işletme rehnin kapsamında yer almayacaktır²⁵³.

Burada ipoteğin ve ticari işletme rehninin karşılıklı durumu hangi rehnin önce kurulduğuna göre farklılık gösterecektir.

1. Ticari İşletme Rehnin Önce Kurulduğu Durum

Ticari işletme rehni alacaklısının eklenti vasfına sahip taşınır eşya üzerindeki rehin hakkı aynı bir haktır (TİRTK m. 2/1). O nedenle burada daha önce yaptığımız açıklamalar²⁵⁴ geçerli olacaktır. Dolayısıyla TMK m. 862/f. 3 gereği ipotekli alacaklının rehin hakkı, üçüncü kişi olan ticari işletme rehni alacaklısının rehninin kapsamında kalan eklentiler üzerindeki hakkından sonra gelecektir²⁵⁵.

2. Önce İpoteğin Kurulduğu Durum

Taşınmaz üzerinde ipotek kurulduktan sonra ticari işletmenin bütünü üzerinde rehin kurulması mümkündür. Bu durumda ticari işletme rehninin alacaklısının eklentiler üzerindeki hakkı ipotekli alacaklının hakkından sonra gelecektir²⁵⁶.

Kanaatimizce aynı sonuca TİTRK m. 5/f. 2'ye dayanarak ulaşmak da mümkündür. TİTRK m. 5/f. 2'ye göre “*Bu varlıklar üzerinde diğer kanunlar uyarınca önceden bir rehin hakkı tesis edilmiş olması hâlinde bu Kanun çerçevesinde tesis edilerek bildirilen rehin sonraki sırada yer alır.*” Yani ticari işletme rehninin kapsamında yer alacağı belirtilen taşınır varlıklar üzerinde daha önce başka rehin hakkı tesis edilmiş olması durumunda ticari işletme rehni sonraki sırada yer alacaktır. Bu durumda bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulduğunda, aksi belirtilmedikçe ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alan eklentiler üzerinde ipotekli

²⁵³ Gülekli, **a.g.e.**, s. 28.

²⁵⁴ Bkz: İkinci Bölüm, II, G.

²⁵⁵ Helvacı, **a.g.e.**, s. 193.

²⁵⁶ Helvacı, **a.g.e.**, s. 193.

alacaklının hakkı, ticari işletme rehni alacaklısının hakkından önce gelecektir. Bu durum aynı haklarda sıra kuralının da gereğidir.

Ayrıca TİTRK m. 1/f. 5 hükmü burada da uygulanacaktır. Eğer taşınmazın eklentisi tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmişse TİTRK hükümlerine göre bu taşınır eşya üzerinde rehin hakkı kurulamayacaktır²⁵⁷. Yani taşınmaz maliki tek başına ya da ipotekli alacaklı ile yapmış olduğu anlaşma sonucunda eklentilerin tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydederse bu eklentiler üzerinde TİTRK hükümlerine göre rehin kurulamaz.

X. EKLENTİNİN İPOTEĞİN KAPSAMINDAN ÇIKMASI

Eklenti olmak için gerekli şartlarından birinin bile ortadan kalktığı durumlarda taşınır eşya eklenti niteliğini kaybeder²⁵⁸. Eklenti vasfını kaybeden taşınır eşya ipoteğin kapsamında çıkar²⁵⁹. TMK m. 862/f. 1'e göre ancak taşınmaza bağlı olan eklentiler ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır.

Eklenti olan taşınır eşya bağımsızlığını ve kendi hukuki varlığını korumaktadır. Bu nedenle eklentiler üzerinde taşınmaz maliki asıl şeyden bağımsız olarak tasarrufta bulunabilir. Dolayısıyla taşınmaz maliki taşınırın eklenti niteliğini sonlandırarak ipoteğin kapsamından çıkarabilecektir. Burada eklentinin taşınmaza bağlandığı zamana göre farklı sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

Geçici ayrılmalar sonucunda taşınır malın eklenti niteliği sona ermediği için (TMK m.686/f.3) bu taşınırlar ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışına çıkmayacaktır²⁶⁰.

²⁵⁷ Antalya/Acar, **a.g.e.**, s. 99; Başak Şit İmamoğlu, **Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu Üzerine Bir İnceleme**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2017, s. 26.

²⁵⁸ Günel, **a.g.e.**, s. 15.

²⁵⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 941; Günel, **a.g.e.**, s. 54.

²⁶⁰ Gülekli, **a.g.e.**, s. 24.

A. İPOTEK KURULDUĞU SIRADA MEVCUT OLAN EKLENTİLER

Taşınmaz malikinin ipotek kurulduğu sırada mevcut olan bir eklenti üzerinde tasarrufta bulunarak taşınır eşyanın eklenti niteliğinin sonlandırdığı durumlarda, eklenti ipoteğin kapsamında çıkacağı için bu tasarruflar ipotekli alacaklının haklarına zarar verebilecektir. Bu nedenle malik eklentiler üzerinde tasarrufta bulunurken ipotekli alacaklının hakkını gözetmeli, ipotekli alacaklıya zarar vermemelidir²⁶¹. Taşınmaz maliki eklentilere üzerinde bir tasarrufta bulunurken “düzenli bir işletmenin” gereklerine uymak, “düzenli bir işletmenin” yapacağı işlemleri yapmak zorundadır²⁶².

“Düzenli bir işletme” gereğine uyulmaması durumunda eklenti üzerinde hak kazanan kişinin bu hakkının korunması bu kişinin iyiniyetli olup olmamasına göre değişecektir²⁶³. Eğer hak kazanan kişi iyiniyetli ise TMK m. 988’e göre hak kazanımı korunacaktır²⁶⁴. Bu durumda eklenti ipoteğin kapsamından çıkacaktır. Eğer üçüncü kişi iyiniyetli değilse ipotekli alacaklının bu taşınır eşya üzerindeki rehin hakkı devam edecektir²⁶⁵.

Ayrı olarak ipotekli alacaklı, taşınmaz maliki bu tasarrufu ile taşınmazın değerini azalttığı için TMK m. 865 ve m. 866 hükümlerinden yararlanabilecektir²⁶⁶.

B. TAŞINMAZA İPOTEK KURULDUKTAN SONRA ÖZGÜLENEN EKLENTİLER

Taşınmaz maliki taşınmaza sonradan özgülenen eklentiler üzerinde tasarrufta bulunmakta serbesttir. Ancak taşınmazın ipotek kurulduğu sıradaki değerine zarar vermemesi gerekir²⁶⁷.

²⁶¹ Helvacı, **a.g.e.**, s. 185; Gülekli, **a.g.e.**, s. 24.

²⁶² Davran, **a.g.m.** s. 570.

²⁶³ Günel, **a.g.e.**, s. 56; Gülekli, **a.g.e.**, s. 24.

²⁶⁴ Davran, **a.g.m.** s. 570; Gülekli, **a.g.e.**, s. 25.

²⁶⁵ Helvacı, **a.g.e.**, s. 186.

²⁶⁶ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 269; Davran, **a.g.m.** s. 570.

²⁶⁷ Helvacı, **a.g.e.**, s. 189; Günel, **a.g.e.**, s. 57.

İpotekli alacaklı bu tasarruflara karşı çıkamayacaktır. Ancak taşınmaz maliki ile anlaşarak ipoteklerin sonradan özgülenecek eklentileri de kapsayacağını açıkça ifade etmişlerse bu durumda karşı çıkabilecektir. Tarafları ipotek sözleşmesinde buna karar verebilecekleri gibi sonradan yapacakları bir anlaşma ile de buna karar verebilirler²⁶⁸.



²⁶⁸ Davran, **a.g.m.** s. 571.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEKTE TEMİNAT YÜKÜNÜN KAPSAMI BAKIMINDAN KİRA BEDELİ VE KAİM DEĞERLER

I. KİRA BEDELİ

A. KİRA BEDELİ ÜZERİNDE KANUNDAN DOĞAN, BAĞIMLI BİR REHİN HAKKI DOĞMASI

Bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulması, bu taşınmazın kiralanmasına engel oluşturmaz. Aynı şekilde kiraya verilmiş bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulması da mümkündür²⁶⁹. İpotekli bir taşınmazın kiraya verilmesi durumunda, kira bedellerinin ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alıp almayacağını belirlemenin gerekir.

Türk Medeni Kanunu m. 863 hükmüne göre belirli şartlarda, bazı sınırlamalarla kira bedelleri de ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almaktadır. Bunun için üzerinde ipotek kurulan taşınmazın malikinin, ipotekle teminat altına alınan alacağın borçlusu olması gerekmez²⁷⁰.

Kira bedelleri ile taşınmaz arasında maddi bir bağlantı yoktur. Kira bedeli, taşınmazın bütünleyici parçası ya da eklentisi değildir²⁷¹. Kira bedelleri, taşınmazın konu olduğu kira ilişkisinden doğan hukuki üründür²⁷². Kira bedeli alacağı üzerinde TMK m. 954 vd.²⁷³ anlamında kanundan doğan bir rehin hakkı vardır²⁷⁴. Kira alacakları üzerindeki bu rehin, bağımlı bir rehin hakkıdır. Zira kanundan doğan bu rehin hakkının varlığı taşınmaz rehininin varlığına bağlıdır²⁷⁵. Ancak kira alacağı

²⁶⁹ Acar, **Rehin Hukuku**, s. 108.

²⁷⁰ Acar, **Rehin Hukuku**, s. 108, 109.

²⁷¹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 33; Oğuman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 924.

²⁷² Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 169; Oğuman/Seliçi/Özdemir, **a.g.e.**, s. 924; Hukuki ürünler için ayrıntılı bilgi için bkz: İkinci Bölüm, I, C, 2.

²⁷³ TMK m. 954 ile m. 961 arasında alacaklar ve diğer haklar üzerinde kurulabilecek rehinler düzenlenmiştir. TMK m. 954'e göre *"Başkasına devredilebilen alacaklar ve diğer haklar rehnedilebilir."*

²⁷⁴ Helvacı, **a.g.e.**, s. 196.

²⁷⁵ Acar, **Rehin Hukuku**, s. 109; Gülekli, **a.g.e.**, s. 33.

üzerindeki bu rehin hakkının, taşınmaz üzerindeki ipotek karşısında ikincil bir konumda olduğu söylenemez. Yani, kira alacağının, ancak ipoteğin paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen miktar alacağı karşılamaya yetmezse ileri sürülebileceği söylenemez²⁷⁶.

Bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulmuş olması ve şartlar sağlandığında, belirli kira alacakları üzerinde bir rehin hakkı doğmuş olması ve bu kira alacaklarının ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alması, kiracılar için kira bedeli ifa etme zorunluluğu yaratmaz. Ancak kiracılar, kira bedelini ödeyecek olurlarsa TMK m. 863'te ifade edilen kurallara uymak zorundadır²⁷⁷.

B. KİRA BEDELİ ÜZERİNDE REHİN HAKKININ DOĞMASININ VE KİRACILARA KARŞI İLERİ SÜRÜLEBİLMESİNİN ŞARTLARI

1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi İçin Yapılan Takip Açısından

Bir taşınmaz üzerinde ipotek hakkına sahip bir alacaklı, teminat altına alınan alacağı vadesinde ödenmezse rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunabilir. TMK m. 863/f. 1'e göre ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlandığı andan ipoteğin paraya çevrildiği ana kadar işleyen kira bedelleri, ipoteğin teminat yükünün kapsamına girer. Kanun maddesinin “*işleyen kira bedelleri*” ifadesi ile kastettiği, kanunda belirtilen süreler içinde muaccel olan kira bedelleridir²⁷⁸.

Türk Medeni Kanunu m. 863/f. 2'ye göre ipotek hakkı, kiracılar ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla girişilen takibin kendilerine bildirilmesinden sonra ileri sürülebilir. Kendisine herhangi bir bildirim yapılmayan kiracı, kira borcunu malike ödeyerek bu borcundan kurtulabilecektir²⁷⁹. Yani ipotekli alacaklıya ikinci bir ödemede bulunmak zorunda kalmayacaktır. Ancak bunun için kiracının iyiniyetli

²⁷⁶ Gülekli, **a.g.e.**, s. 34; Acar, **Rehin Hukuku**, s. 109.

²⁷⁷ Acar, **Rehin Hukuku**, s. 109.

²⁷⁸ Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 169; Gülekli, **a.g.e.**, s. 34.

²⁷⁹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 34; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 271; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1011.

olması, yani ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipten haberdar olmaması gerekir²⁸⁰.

İcra ve İflas Kanunu m. 150/b, alacaklının başlatmış olduğu takipten kiracıları haberdar etme görevini icra memuruna yüklemiştir. Bu hükme göre icra memuru, alacaklının talebi üzerine, takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları takipten haberdar eder ve işleyecek kiraların bu andan itibaren icra dairesine ödenmesini emreder. Bu bildirim yapıldıktan sonra, kiracı kira bedelini icra dairesi yerine taşınmazın malikine öderse geçerli bir ifa ile borcundan kurtulamayacak, bu ödeme ipotekli alacaklı açısından geçerli olmayacaktır²⁸¹. Bu durumda kiracı, ipotekli alacaklıya ikinci bir ödeme yapmak zorunda kalacaktır²⁸².

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takiplerde, sadece takipte bulunan ve kiracılar bu durumu tebliği ettiren alacaklılar söz konusu kira alacakları üzerinde hak sahibi olabilecektir²⁸³. Takipte bulunmayan alacaklılar, daha önce gelen bir ipotek hakkına sahip olsalar dahi kira alacakları üzerinde bir hak iddia edemeyeceklerdir²⁸⁴.

2. İflâs Açısından

Türk Medeni Kanunu m. 863/f. 1'e göre iflâsın ilanından başlayarak ipoteğin paraya çevrilmesine anına kadar işleyen kira bedelleri, söz konusu ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alacaktır.

Madde metninde *“borçlunun iflâsının ilânından başlayarak”* denilmektedir. Ancak ipotekle teminat altına alınan borcun borçlusunun, üzerinde ipotek kurulan taşınmazın maliki olmadığı durumlarda borçlunun iflâsına karar verilmesi TMK m. 863'ün uygulanması için yeterli olmayacaktır. Çünkü bu durumda iflâs eden borçluya ait olmayan taşınmaz iflâs masasına dâhil olmayacak ve iflâs yoluyla

²⁸⁰ Gülekli, **a.g.e.**, s. 34; Acar, **Rehin Hukuku**, s. 111.

²⁸¹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 36.

²⁸² Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 271; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1012; Acar, **Rehin Hukuku**, s. 111.

²⁸³ Gülekli, **a.g.e.**, s. 36; Günel, **a.g.e.**, s. 25.

²⁸⁴ Gülekli, **a.g.e.**, s. 36.

tasfiye edilecek mallardan biri olmayacaktır²⁸⁵. Bununla birlikte, başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek kuran taşınmaz malikinin iflâs etmesi halinde, ipotek konusu taşınmaz iflâs yoluyla tasfiye edileceği için bu durumda TMK m. 863 uygulama alanı bulabilecektir²⁸⁶.

Türk Medeni Kanunu m. 863/f. 2'ye göre, ipotekli alacaklının, kira bedelleri üzerindeki hakkını kiracılara karşı ileri sürebilmesi için iflâsın ilan edilmiş olması gerekir. İlan yapılmadan önce, iflâstan haberi olmayan iyiniyetli kiracı²⁸⁷ kira borcunu malike öderse, ipotekli alacaklı kiracıdan bir talepte bulunamaz. Buna karşılık, iflâsın ilan edilmesinden sonra malike ödeme yapan kiracı, ipotekli alacaklıya karşı ikinci bir ödeme yapmak zorunda kalabilecektir. Kiracının, iflâsın ilan edildiğinden haberi olmadığını iddia ve ispat ederek ikinci kez ödeme yapmaktan kurtulması mümkün değildir. Ancak taşınmaz maliki kendisine verilen kira bedellerini iflâs idaresine verecek olursa, bu durumda ipotekli alacaklı kiracıdan ikinci bir ödeme talep edemeyecektir²⁸⁸.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipten farklı olarak, iflâs durumunda sadece iflâsı talep eden alacaklı değil, tüm alacaklılar kira bedelleri üzerinde hak sahibi olacaktır. Tüm alacaklılar ipotek haklarının sırasına göre kira bedelleri üzerinde bağımlı rehin hakkına sahip olacaktır²⁸⁹.

²⁸⁵ Gülekli, **a.g.e.**, s. 37.

²⁸⁶ Sarı, **a.g.m.**, s. 994; Gülekli, **a.g.e.**, s. 37; Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 169.

²⁸⁷ İflâsın ilanından önce malike ödeme yapan kiracının, karine olarak iyiniyetli olduğu kabul edilir. Gülekli, **a.g.e.**, s. 37.

²⁸⁸ Gülekli, **a.g.e.**, s. 37.

²⁸⁹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 37.

C. TMK M. 863 UYARINCA KİRA BEDELLERİ ÜZERİNDE KAZANILAN REHNİN KAPSAMI

Türk Medeni Kanunu m. 863'te açıkça ifade edilmese de ürün kiralari da bu hüküm kapsamında değerlendirilmelidir. Yani ürün kiralari da TMK m. 863'te belirtilen şartlar ve sınırlarla ipoteğin teminat yükünün kapsamındadır²⁹⁰.

Kira bedelinin ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alması için nakdî nitelikte olması gerekmez. Aynî nitelikte bir edim kira bedeli olarak kararlaştırılmışsa, bu bedel de TMK m. 863 gereği ipoteğin kapsamında yer alacaktır²⁹¹.

Kiracı, kira bedeli dışında, kiralayanın sağladığı başka hizmetlerin karşılığı olarak başka edimlerde bulunma borcu altına girmiş olabilir. Örneğin kiralayan, kiralanan taşınmazın bakımı ve ısınması gibi görevleri üstlenmiş ve kiracı da bunun karşılığında kira bedeline ek olarak bir ödemede bulunma borcu altına girmiş olabilir. Bu bedel TMK m. 863 kapsamında değerlendirilemez. Dolayısıyla bu bedeller ipoteğin teminat yükünün kapsamına girmeyecektir²⁹².

Alt kiracının kiracıya ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli TMK m. 863 kapsamından değerlendirilemeyecektir. İpotekli alacaklı bu kira bedelleri üzerinde bağımlı bir rehin hakkı kazanamayacaktır. Dolayısıyla alt kiracının, kiracıya ödediği kira bedelleri ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almayacaktır²⁹³.

Türk Medeni Kanunu m. 863 uyarınca ipoteğin teminat yükünün kapsamına girecek kira bedelleri belli bir süre ile sınırlı tutulmuştur. TMK m. 863/f. 1'e göre *“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.”*

²⁹⁰ Helvacı, **a.g.e.**, s. 196, 197.

²⁹¹ Gülekli, **a.g.e.**, s. 38.

²⁹² Gülekli, **a.g.e.**, s. 38.

²⁹³ Acar, **Rehin Hukuku**, s. 110; Gülekli, **a.g.e.**, s. 39. Aksi yönde Yarg. 12. HD, E. 2013/9365, K. 2013/18481, T.14.05.2013,(çevrimiçi), <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2003-20016-k-2003-23468-t-02-12-2003>, E.T. 18.11.2019.

Kanun metninde geçen “işleyen kira bedelleri” ifadesi ile kastedilen, bu süreler içerisinde muaccel olan kira bedelleridir²⁹⁴.

Takibin başlamasından önce ya da iflâsın ilan edilmesinden önce muaccel olan kira bedelleri üzerinde, ipotekli alacaklının herhangi bir hakkı yoktur. Bu şekilde önceden muaccel olan kira bedellerinin malik tarafından, takibin başladığı ya da iflâsın ilan edildiği tarihte henüz tahsil edilmemiş olması da sonucu deęiřtirmeyecektir²⁹⁵.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başladığı ya da iflâsın ilan edildiği tarihten önce işlemeye başlayıp, bu tarihten sonra muaccel olan kira bedellerinin tamamı TMK m. 863 kapsamındadır²⁹⁶. Dolayısıyla bu kira bedellerinin tamamı, taşınmaz üzerindeki ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır. Örneğin 01.10.2019 ile 31.10.2019 tarihleri arası için ödenecek kira bedelinin, bir sonraki ayın ilk gününde yani 01.11.2019 tarihinde muaccel olacağını düşünelim. İpotekli alacaklı da ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibi 20.10.2019 tarihinde başlatmış olsun. Bu durumda 01.11.2019 tarihinde muaccel olacak, Ekim ayına ait kira bedelinin tamamı TMK m. 863 uyarınca ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır.

Benzer şekilde, takibin başladığı ya da iflâsın ilan edildiği tarihte işlemeye başlayan ancak taşınmazın paraya çevrilmesinde sonra muaccel olacak olan kira bedelleri ipoteğin kapsamında yer almayacaktır²⁹⁷.

²⁹⁴ Akipek, **Mahdut Aynı Haklar**, s. 169; Gülekli, **a.g.e.**, s. 39.

²⁹⁵ Gülekli, **a.g.e.**, s. 39.

²⁹⁶ Gülekli, **a.g.e.**, s. 40.

²⁹⁷ Gülekli, **a.g.e.**, s. 40.

D. HENÜZ MUACCEL OLMAMIŞ KİRA BEDELLERİ ÜZERİNDE TAŞINMAZ MALİKİNİN YAPMIŞ OLDUĞU HUKUKİ İŞLEMLERİN VE DİĞER ALACAKLILARIN KOYDURDUĞU HACİZLERİN DURUMU

Türk Medeni Kanunu m. 862/f. 3 ile ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın kira bedelleri üzerindeki hakkını koruyacak bir düzenleme yapılmıştır. TMK m. 863/f. 3'e göre "*Rehinli taşınmaz malikinin henüz muaccel olmamış kira bedelleri üzerinde yaptığı hukukî işlemler ile diğer alacaklılar tarafından koydurulan hacizler, kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış olan rehinli alacaklılara karşı geçerli değildir.*"

Bu madde ile kanun koyucu, ipotekli alacaklıyı henüz muaccel olmamış kira bedelleri üzerinde taşınmaz malikinin yapacağı hukuki işlemler ve diğer alacaklıların koyduracağı hacizler karşısında korumak istemiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere bu hükümden yararlanma hakkı sadece ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlayan alacaklılara aittir. Diğer ipotekli alacaklılar önce gelen bir ipotek hakkına sahip olsa bile bu hükümden yararlanamayacaktır²⁹⁸.

Bu maddede ifade edilen hükümsüzlük mutlak butlan değildir. Yapılan hukuki işlemler üçüncü kişilere ve taraflara karşı geçerlidir. Bu hükümsüzlük sadece ipotekli alacaklı tarafından ileri sürülebilir²⁹⁹.

Yapılan hukuki işlemlerin ve koydurulan hacizlerin, ipotekli alacaklıya karşı geçersiz olması için ipotekli alacaklıya zarar verme kastı ile yapılmış olması gerekmez³⁰⁰. Hukuki işlemlerin tarafı olan üçüncü kişilerin iyiniyetli olması da hükmün uygulanmasını engellemeyecektir³⁰¹.

Taşınmaz maliki ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi gereği uzun bir sürenin kira bedellerinin peşin olarak ödenmesi söz konusu ise ipotekli alacaklı bu ödemelerin geçersizliğini ileri süremeyecektir. Burada kira borcunun vadesi gelmiş,

²⁹⁸ Helvacı, **a.g.e.**, s. 200.

²⁹⁹ Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 170.

³⁰⁰ Akipek, **Mahdut Aynî Haklar**, s. 170.

³⁰¹ Acar, **Rehin Hukuku**, s. 111.

borç muaccel olmuş ve ödenmiştir. İpotekli alacaklının takip talebinden sonra muaccel olmuş bir kira bedeli üzerinde işlem yapılması söz konusu değildir. Bu nedenle, bu durumda TMK m. 863/f. 3 uygulanmaz³⁰².

II. KAİM DEĞERLER

Çeşitli sebeplerle ipoteğin değeri azalabilir ya da ortadan kalkabilir ve bunun yerine bir alacak hakkı ya da bir bedel geçmiş olabilir. İşte bu alacak hakkının ya da bedelin, yani kaim değer ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alıp almadığı konusunda doktrinde görüş farklılıkları vardır. Bir görüşe göre ancak açık bir kanun hükmünün bulunması durumunda kaim değerler ipoteğin kapsamında yer alabilecektir³⁰³. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe³⁰⁴ göre ise kaim değerlerin ipoteğin teminat yükünün kapsamı içerisinde yer alması için özel bir kanun hükmünün bulunmasına gerek yoktur. Çünkü ipotek hakkı ipotek alacaklısına taşınmazın objektif değeri üzerinde alacağını karşılama imkânı sunan bir haktır. Bu nedenle bu değer yerine geçecek olan bütün değerler ipoteğin kapsamında yer alacaktır³⁰⁵.

Türk Medeni Kanunu m. 879’da bir kaim değer olan sigorta tazminatının ipoteğin kapsamında yer alacağı ifade edilmiştir. Biz de bu başlık altında sigorta tazminatını inceledik. Diğer kaim değerler söz konusu olduğunda uygulanabilecek başka bir hüküm yoksa TMK m. 879’dan kıyasen faydalanılabilecektir³⁰⁶.

Türk Medeni Kanunu m. 879’a göre “*Muaccel olan sigorta tazminatı, malike ancak bütün rehinli alacaklıların rızasıyla ödenebilir.*” Dolayısıyla sigorta tazminatı ipoteğin teminat yükünün kapsamındadır.

³⁰² Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 273; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1012; Acar, **Rehin Hukuku**, s. 112.

³⁰³ Erol Cansel, **Türk Menkul Rehni Hukuku: Cilt: I Teslim Şartlı Menkul Rehni**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1967, s. 164.

³⁰⁴ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 273; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1012; Gülekli, **a.g.e.**, s. 52.

³⁰⁵ Günel, **a.g.e.**, s. 29.

³⁰⁶ Gülekli, **a.g.e.**, s. 52.

Taşınmaz malikinin taşınmazı sigorta ettirme yükümlülüğü yoktur³⁰⁷. Ancak taşınmaz maliki kendi isteğiyle taşınmazı sigorta ettirebileceği³⁰⁸ gibi ipotekli alacaklıyla malik anlaşarak bunu taşınmaz malikine borç olarak yükleyebilirler³⁰⁹. Taşınmaz ipotekli alacaklı tarafından da sigorta ettirilebilir³¹⁰.

Sigorta tazminatının ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alması için taşınmaz malikinin hesabına yapılmış olması gerekir³¹¹. Taşınmazın bütünleyici parçaları ya da eklentileri ile birlikte rehnedilmesi mümkün olduğu gibi bütünleyici parçaların ve eklentilerin ayrı ayrı sigorta yapılmış olması da mümkündür. TMK m. 879 hükmü bu sigortalar için de uygulanacaktır³¹².

Sigorta tazminatının sigorta ettirilen rizikonun gerçekleşmesiyle muaccel hale gelmesi ile bu tazminat ipoteğin teminat yükünün kapsamına girer³¹³. Bütün taşınmaz rehin alacaklılarının rızası olmadan sigorta tazminatı taşınmaz malikine ödenemez. Ancak sigorta tazminatının ipotekli alacaklıya ödenebilmesi için alacaklının ipotekle teminat altına alınan alacağının muaccel hale gelmiş olması ve ödenmemiş olması gerekir³¹⁴.

İpotekli alacaklının sigortacıya durumu bildirme yükümlülüğü yoktur³¹⁵. İpotek taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına tescil edilmiştir, sigortacının tapu kütüğünü inceleme ve ipotek olup olmadığını araştırma yükümlülüğü vardır. Bu nedenle tüm rehinli alacaklıların rızasını almadan sigorta tazminatını taşınmaz malikine ödeyen sigortacı tekrar ödeme yapma durumunda kalabilecektir³¹⁶.

³⁰⁷ Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 174; Helvacı, **a.g.e.**, s. 201; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 944.

³⁰⁸ Helvacı, **a.g.e.**, s. 201.

³⁰⁹ Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 174; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 944; Helvacı, **a.g.e.**, s. 201; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 274; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1013.

³¹⁰ Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 174; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 944.

³¹¹ Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 174.

³¹² Akipek, **Mahdut Ayni Haklar**, s. 174-175; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1013; Helvacı, **a.g.e.**, s. 203.

³¹³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 944.

³¹⁴ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 274.

³¹⁵ Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 274.

³¹⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 945; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1014; Köprülü, Kaneti, **a.g.e.**, s. 274.

Türk Medeni Kanunu m. 879/f. 2'ye göre “*Sigorta tazminatı taşınmazın eski hâle getirilmesi için harcanacaksa, malik tarafından yeterli bir güvence gösterilmesi koşuluyla kendisine ödenir.*” Taşınmaz maliki sigorta tazminatını taşınmazın rizikonun gerçekleşmesinden önceki eski haline getirmek için kullanacaksa bu durumda rehinli alacaklıların onayı olmadan tazminat taşınmaz malikine ödenebilir. Ancak bunun için taşınmaz malikinın yeterli bir teminat göstermesi gerekmektedir.



SONUÇ

İpotekte teminat yükünün kapsamına birçok şey girmektedir. İlk olarak üzerinde ipotek kurulan taşınmaz bu kapsamda yer alacaktır. Nelerin taşınmaz olduğu TMK m. 704'te sayılmıştır. Bu hükme göre araziler, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler taşınmaz olarak tapu siciline kaydedilebilir. İpotek de bunlar üzerinde kurulabilecektir.

İpoteğin kapsamına giren ikinci değer bütünleyici parçalardır. Bütünleyici parçalar, bağlı oldukları taşınmazdan ayrı bir hukuki varlıkları olmadığı için ipoteğin kapsamında yer alırlar. Taraflar bütünleyici parçaların ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almayacağını kararlaştırsalar bile, bu anlaşma üçüncü kişilere karşı etkili olmayacaktır. Kanunda bazı şeylerin bütünleyici parça olmak için gerekli şartları taşımasa bile bütünleyici parça sayılacakları ifade edilmiştir. Bu sayılanlar da ipoteğin kapsamında yer alacaktır. Taşınmazda yer almasına rağmen taşınmazın bütünleyici parçası olmayan ve bu nedenle ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer almayacak şeyler vardır. Üst hakkına konu olan yapı ve taşınır yapılar bunlara örnek olarak gösterilebilir.

Taşınır eşya olmak zorunda olan eklentiler de, aksi kararlaştırılmadıkça ipoteğin teminat yükünün kapsamındadır. Tapu kütüğünde beyanlar sütununa yapılacak kayıt ile taşınır eşyanın taşınmazın eklentisi olduğu yönünde bir karine meydana getirilebilecektir. Söz konusu taşınır eşyanın eklenti olmak için gerekli şartları taşımadığı ispatlanarak bu karine çürütülebilir ve bu taşınır eşyanın ipoteğin kapsamında olmadığı belirlenebilir.

Taşınmazın eklentileri bağımsız varlıklarını devam ettirdiği için çeşitli durumlarda ipoteğin teminat yükünün kapsamı dışında kalabilecektir. Taraflar aralarında yapacakları anlaşma ile eklentiyi teminatın dışında bırakabilecektir. Eklentinin üçüncü bir kişiye ait olması durumunda bizim de katıldığımız görüşe göre eklenti ipotek kapsamında yer alamayacaktır, meğer ki eklentinin maliki buna izin versin. Eklentinin aynı anda birden fazla rehnin kapsamında olması da mümkündür. Eklenti ipoteğin kapsamında kalmasının yanında aynı zamanda teslimine bağlı taşınır

rehnine ya da Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre kurulabilecek rehinlerin de kapsamında kalabilir. Bu durumlarda hangi rehin hakkının öncelikli olacağı duruma göre değişecektir.

Üzerinde ipotek kurulmuş taşınmazın kira gelirleri de belirli şartlarda belli sürelerle sınırlı olmak üzere ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır.

Son olarak taşınmazın değerinin tamamen ortadan kalkması ya da azalması durumunda bunun yerine geçen kaim değerler de ipoteğin teminat yükünün kapsamında yer alacaktır.



KAYNAKÇA

ACAR, Faruk:

Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Tıpkı 2. Basım, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017 (Bu esere dipnotlarda “Belirlilik İlkesi” şeklinde atıf yapılmıştır.)

ACAR, Faruk:

Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015. (Bu esere dipnotlarda “Rehin Hukuku” şeklinde atıf yapılmıştır.)

ACEMOĞLU, Kevork:

Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1970.

AKİPEK, Jale G./ AKINTÜRK, Turgut:

Eşya Hukuku, İstanbul, Beta, 2009.

AKİPEK, Jale G.:

Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972. (Bu esere dipnotlarda “Zilyetlik ve Tapu Sicili” şeklinde atıf yapılmıştır.)

AKİPEK, Jale G.:

Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar):İkinci Kitap, Mülkiyet, İkinci Bası, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973 (Bu esere dipnotlarda “Mülkiyet” şeklinde atıf yapılmıştır.)

AKİPEK, Jale G.;

Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Üçüncü Kitap, Mahdut Ayni Haklar (Menkul Rehni Hariç), Sevinç Matbaası,

Ankara, 1974. (Bu esere dipnotlarda “Mahdut Ayni Haklar” şeklinde atıf yapılmıştır.)

ANTALYA, O. Gökhan/ ACAR, Faruk: **Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni: (6750 Sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununu Çerçevesinde İlk Tespitler)**, İstanbul, Aristo Yayınevi Yayınları, 2. Bası, 2017.

ANTALYA, O. Gökhan: **Eşya Hukuku Cilt III Tapu Sicili**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2018.

ARAL, Vecdi: **İnşaat (Üst) Hakkı (MK. Mad. 652,751)**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1962.

ARPACI, Abdülkadir: **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984.

AYAN, Mehmet: **Eşya Hukuku III: Sınırlı Aynî Haklar**, Ankara, Seçkin, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, 2017. (Bu esere dipnotlarda “Sınırlı Aynî Haklar” şeklinde atıf yapılmıştır.)

AYAN, Mehmet: **Eşya Hukuku II Mülkiyet**, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin, Ankara, 2016. (Bu esere dipnotlarda “Mülkiyet” şeklinde atıf yapılmıştır.)

AYİTER, Nuşin: **Eşya Hukuku: Kısa Ders Kitabı**, 3. Baskı, Ankara, Savaş Yayınları, 1987.

CANSEL, Erol: **Türk Menkul Rehni Hukuku: Cilt: I**

- Teslim Şartlı Menkul Rehni**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1967.
- ÇETİNER, Bilgehan: **Taşınmaz Teminatı**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2015.
- DAVRAN, Bülent: “Gayrimenkul Rehninin Teferruata Şümülü”, **Muammer Reşit Seviğ’e Armağan**, y.y., İstanbul, 1956, s.563-579.
- DAVRAN, Bülent: **Rehin Hukuku Dersleri**, İstanbul Üniversitesi Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972.
- EREN, Fikret: **Mülkiyet Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- ERMAN, Hasan: **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, Der Yayınları, Gözden Geçirilmiş 7. Basım, 2017.
- EROL, Yasemin: “Taşınmaz Rehninin Bütünleyici Parça ve Eklenti Üzerindeki Etkisi”, **Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 499-521.
- ERTAŞ, Şeref; **Eşya Hukuku**, 14. Bası, Barış Yayınları, İzmir, 2018.
- ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret: **Eşya Hukuku**, Ankara, Yetkin Yayınları, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. Baskı, 2017.
- ESMER, Galip: **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, İstanbul, Kazancı Hukuk

- Yayınları, 5. Basım, 1990.
- GÖKTÜRK, Hüseyin Avni: **Türk Medeni Hukuku: Dördüncü Kitap, Aynî Haklar**, Güney Matbaacılık, Ankara, 1949.
- GÖNEN, Doruk: “Anapara Ve Üst Sınır İpoteği Kavramları ve Alacak Açısından Kapsamları”, **Legal Hukuk Dergisi**, C. 16, Nisan 2004, s. 996 – 1016.
- GÜLEKLİ, Yeşim: **İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı: (Türk Medenî Kanunu 766 – 790 Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle)**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1992.
- GÜNEL, M. Cahit: **Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2013.
- GÜRSOY, Kemal T., EREN, Fikret, CANSEL, Erol: **Türk Eşya Hukuku: Zilyetlik – Tapu Sicili Mülkiyet - Sınırlı Aynî Haklar**, Ankara, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984.
- GÜRZUMAR, Osman Berat: **Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı**, 2. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2001.
- HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir: **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- HELVACI, İlhan: **Eski Medenî Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan**

- İpotek Hakkı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2008.
- İMAMOĞLU, Başak Şit: **Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu Üzerine Bir İnceleme**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2017.
- KÖPRÜLÜ, Bülent / KANETİ, Selim: **Sınırlı Aynî Haklar**, İstanbul, Genişletilmiş ve Yenilenmiş, 2. Bası, İstanbul Üniversitesi Fakülteler Matbaası, 1982-1983.
- KUNTALP, Eren; “Bağımsız ve Sürekli Sınırlı Ayni Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.4. 1991, s. 528 -551.
- KURU, Baki: **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Ankara, Adalet Yayınevi, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş İkinci Baskı, 2013.
- KURU, Baki / ARLAN, Ramazan/ **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 28. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.
- YILMAZ Ejder:
- MAKARACI BAŞAK, Aslı: **Taşınır Rehni Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- NOMER, Halûk Nami, ERGÜNE, Mehmet Serkan: **Eşya Hukuku: Zilyetlik - Tapu Sicili - Rehin Hakları – Paylı Mülkiyet**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, Gözden

Geçirilmiş, Genişletilmiş 5.Bası, 2017.

OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer /
OKTAY-ÖZDEMİR Saibe:

**Eşya Hukuku: Zilyetlik - Tapu Sicili
Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti – Kat
Mülkiyeti - Sınırlı Aynî Haklar**, İstanbul,
Filiz Kitabevi, 20. Bası, 2017.

ÖZKAN, Hasan;

**İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve
Tatbikatı**, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1975.

PEKCANİTEZ, Hakan/ ATALAY,
Oğuz / ÖZEKES, Muhammet:

Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı,
İstanbul : Vedat Kitapçılık, 6. Bası, 2018.

REİSOĞLU, Safa;

Uygulamada Kat Mülkiyeti, 4. Bası,
Güneş Matbaacılık T. A. Ş., Ankara, 1976.

(Bu esere dipnotlarda “Uygulamada Kat
Mülkiyeti” şeklinde atıf yapılmıştır.)

REİSOĞLU, Safa;

Eşya Hukuku, 6. Bası, Ankara Üniversitesi
Siyasal Bilgiler Yayınları, Ankara, 1980.

REİSOĞLU, Seza:

**İpoteğin kapsamı - hükümleri ve
uygulamada ortaya çıkan sorunlar**,
Ankara, Sevinç Matbaası, 1979. (Bu esere
dipnotlarda “İpoteğin Kapsamı” şeklinde
atıf yapılmıştır.)

SARI, Suat:

“Taşınmaz Rehninde Belirlilik

(Muayyenlik) İlkesi”, **M. Kemal**

Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta,

İstanbul, 2000, s. 963-1011.

SEROZAN, Rona:

“Taşınmaz Rehni”, **İÜHFM**, C. 64, S. 2,

2006, s. 301-324. (Bu esere dipnotlarda

“Taşınmaz Rehni” şeklinde atıf yapılmıştır.)

SEROZAN, Rona:

“Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukukî

Rejimi”, **İÜHFM**, C. 41, S. 1-2, 1975,

s.235-253. (Bu esere dipnotlarda

“Teferruat” şeklinde atıf yapılmıştır.)

SİRMEN, Lale:

Eşya Hukuku, Ankara, Yekin Yayınları, 7.

Baskı, 2019.

ŞENER, Yavuz Selim:

Türk hukukunda ipotek ve Uygulaması,

3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi:

Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2),

İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991. (Bu esere

dipnotlarda “Kat Mülkiyeti” şeklinde atıf yapılmıştır.).

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi:

Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar,

İstanbul, Filiz Kitabevi, 1994.

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi

/ **Tekinay Eşya Hukuku: Cilt I, Zilyedlik –**

AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU **Tapu Sicili – Mülkiyet**, Yeniden
Halûk / ALTOP, Atilla: İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, Filiz
Kitabevi, İstanbul, 1989.

ZEVKLİLER, Aydın: **Gayrimenkul Sınır İhtilafları**, Pars
Matbaası, Ankara, 1976.



