



# İPOTEK ALACAKLISININ ADRESİNİN MEÇHUL OLMASI VEYA BORCU ALMaktan VE İPOTEĞİ ÇÖZMEKTEN KAÇINMASI SEBEBİYLE İCRA MAHKEMESİ KARARIYLA İPOTEĞİN TERKİNİ

Tolga AKKAYA

## Özet

*İcra ve İflas Kanunu'nun 153'üncü maddesine göre, ipotekle teminat altına alınan alacaklarda, alacaklının gaip olması veya yerleşim yerinin meçhul olması veya borcu almaktan ve ipoteği çözmekten imtina etmesi hallerinde, borçlu İİK'da öngörülen belirli şekli şartları yerine getirmek suretiyle icra mahkemesinden ipoteğin tapu sicilinden terkin edilmesini talep edebilir. Bu çalışmada ipotekle teminat altına alınan borcun icra dairesine ödenmesi suretiyle ipoteğin terkinini usulü incelenmiştir. Bu çerçevede İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini sebepleri ve şartları güncel yargı kararları da dikkate alınarak incelenmiştir. Ayrıca İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini ile maddi hukuk alanındaki benzer hukuki kurumlarla karşılaştırma yapılmış, kurumlar arasındaki benzerlik ve farklar ortaya konulmaya çalışılmıştır.*

**Anahtar Sözcükler:** İİK m. 153, ipotek, ipoteğin terkinini, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, ipotek alacaklısının temerrüdü, borçlunun tevdi hakkı

## Abstract

According to the Execution and Bankruptcy Act article 153, by the credits secured by mortgage, when the creditor is absent or settlement of the creditor is unknown or creditor refrains to collect debt and to release the mortgage, the debtor can claim from the court of execution to decide to cancel the mortgage, by fulfilling the certain formal requirements which are stipulated in the Execution and Bankruptcy Act. In this study it was examined the cancellation procedure of the mortgage by the discharge of the debt to the execution office. In this context, the causes and conditions of the cancellation of mortgage were examined by taking into consideration article 153 and the current judicial decisions. Also it was made comparisons between article 153 and similar legal institutions in the field of substantive law and tried to determine the similarities and differences between institutions.

**Key Words:** Execution and Bankruptcy Act Article 153, mortgage, hypothec, annulment of hypothec, the lawsuit for the amendment of the land register, defaulter of the mortgage creditor, payment privilege of debtor

### İnceleme Planı:

Giriş; İİK m. 153'e Göre İpoteğin Terkinini Sebepleri: Alacaklının Gaip Ve Yerleşim Yerinin Meçhul Olması, Alacaklının Borcu Almaktan Ve İpoteği Çözmekten Kaçınması; İpoteğe Bağlı Borcun İcra Dairesine Tevdi Suretiyle İpoteğin Terkinini Şartları Ve Usulü: Daha Önce İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Yapılmamış Olması, Borçlunun İpoteğin Terkinini Sebeplerinden Birine Dayanarak İcra Dairesine Başvurması, Borçlunun İpotekle Teminat Altına Alınan Borcu İcra Dairesine Yatırması, İcra Dairesinin Alacaklıya İhbarda Bulunması Ve Alacaklıya Parasını Alması İçin Süre Verilmesi, Alacaklının Süresi İçinde İcra Dairesin Gelmemesi Veya Gelmesine Rağmen Makbul Bir Mazareti Bulunmaksızın Alacağı Tahsil Etmekten Ve İpoteği Terkinden Kaçınması, İcra Mahkemesinden İpoteğin Terkininin Talep Edilmesi; İpoteğin Terkinini Bakımından İİK m. 153 ve TBK m. 1072e Göre Borçlunun Tevdi Hakkı Arasındaki İlişki; İpoteğin Terkinini Bakımından İİK m. 153 ve TMK m. 883 Düzenlemeleri Arasındaki İlişki; İİK m. 153'e Göre İpoteğin Terkinini İle İİK m. 150'de Düzenlenen İpoteğin İptali Davası Arasındaki İlişki; Sonuç.

## I. GİRİŞ

İcra ve İflas Kanunu'nun 153'üncü maddesine göre, ipotekle teminat altına alınan alacaklarda, alacaklının gaip olması veya yerleşim yerinin meçhul olması veya borcu almaktan ve ipoteği çözmekten imtina etmesi hallerinde, borçlu İİK'da öngörülen belirli şekli şartları yerine getirmek suretiyle ipoteğin tapu sicilinden terkin edilmesini talep edebilir.

*İİK'nın 153'üncü maddesine göre, "İpotekle temin edilmiş ve vadesi gelmiş bir alacağın borçlusunu icra dairesine müracaatla alacaklısının gaip ve yerleşim yerinin meçhul bulunduğunu veya borcu almaktan ve ipoteği çözmekten imtina ettiğini beyan ederse icra dairesi on beş gün içinde daireye gelerek parayı almasını ve ipoteği çözmeyi alacaklıya usulüne göre tebliğ eder. Alacaklı bu müddet içinde gelmediği veya gelip te kanunen makbul bir sebep beyan etmeksizin parayı almaktan ve ipoteği çözmekten imtina eylediği takdirde borçlu borcunu icra dairesine tamamıyla yatırırca icra mahkemesi verilen paranın alacaklı namına hıfzına ve ipotek kaydının terkinine karar verir. Bu karar tapu dairesine tebliğ edilerek ipotekli taşınmazın siciline geçirilir.*

*Vadesi gelmeyen borcun ipotek senedi mucibince işlemiş ve işleyecek bütün faizleri ile birlikte tediyisini deruhde eden borçlu hakkında da yukarıki hüküm cereyan eder."*

*İİK m. 153'ün gerekçesine göre; "153 üncü madde encümen tarafından bu baba ilâve edilmiştir. Maliye vekâletince hazırlanıp Adliye encümenine havale edilen bir kanun lâyihasında ipotekli gayri menkullerde alacaklıların gaip ve ikametgâhları meçhul veya borçlunun kendilerine müracaatına rağmen alacağını alıp gayrimenkuldeki ipotek kaydının kaldırılması için tapu dairelerinde takrir vermektan imtina edenler hakkında hususî hükümler konması teklif edilmiş olup bu teklif esas itibari ile encümen-ce varit görülerek müstakil bir kanun tanzimi yerine icra kanununa bu maksadı temin eden bir hüküm konması tensip ve mezkûr lâyihanın müzakeresinde hazır bulunan tapu umum müdürü Cemal Bey de Hükümet namına bu tensibi kabul etmekle ol veçhile bu madde kaleme alınmıştır.*

*Tapu kayıtlarının ancak mahkeme kararı ile değiştirebilmesi esasına nazaran ipotekli gayrimenkullerde alacaklının ortada bulunmaması veya borçlunun teklifi ile alacağını alarak ipoteği çözmektan imtina halinde tesbit edilen usuller dairesinde borçlunun müracaatı üzerine icra dairesi alacaklıya şahsen veya ikametgâhı meçhul ise ilânen tebligat yaparak daireye gelip alacağını almağa davet olunur. Bunun üzerine alacaklı gelmez veya gelip de imtina hakkında makbul bir sebep beyan etmezse borçlu tarafından borcun icra veznesine yatırılmasına ve ipotek kaydının terkinine tetkik merciince karar verilir ve bu karar tapu dairesine bildirilir.*

*Borçlunun bu hallerde icra dairesine müracaat ettiği sırada borcunu yatırmaması mecburiyeti ile takyit edilmemiştir. Sebebi de: ekseriya ipotekli gayrimenkullere haricen müşteri bulan borçluya gayrimenkülü aynı zamanda hem ipotekten kurtarmasına ve hem de bulduğu alıcıya ferağ takriri vermeğe imkân verilmesi maksadına müstenittir. Vadesi gelmeyen ipotekli alacaklılar için de müdayene senedindeki şartlar dairesinde işlemiş ve işleyecek faizlerle birlikte borcunu ödemek isteyen borçlular hakkında dahi bu hükmün tatbik edilmesi hakkında borçlu lehine bir hüküm olması ve alacaklının da hak ve menfaatini ihlal etmemesi mülahazası ile maddeye, son bir fıkra ilâve edilmiştir."*<sup>1</sup>

*İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini imkanı, mehz İsviçre İcra ve İflas Kanunu'nda bulunmamaktadır<sup>2</sup>. Postacıoğluna göre, İİK m. 153'e göre borcun icra dairesine ödenmesi suretiyle ipoteğin terkinini, TMK m. 885 vd. düzenlenen taşınmazı edinen kimsenin taşınmazı ipotekten kurtarması düzenlemesinin bir tür simetriğidir<sup>3</sup>.*

<sup>1</sup> Adliye Encümeni Mazbatası Gerekçesi için bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d04/c008/tbmm04008056.pdf>, Erişim Tarihi, 8.2.2016.

<sup>2</sup> Budak, A. C., "İpotekli Borcun İcra Dairesine Tevdii Yoluyla İpoteğin Terkinini", Haluk Konuralp Anısına Armağan, 2. Cilt, Ankara 2009, (s. 38-52), s. 39; Postacıoğlu, İlhan E., İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 1982, s. 592.

<sup>3</sup> Postacıoğlu, s. 592; Postacıoğlu, İlhan E./Altay, S., İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 2010, s. 741; TMK m. 885'e göre, "Değerini aşan bir borç için ipotek edilmiş olan bir taşınmazı edinen kimse, borçtan şahsen sorumlu değilse, icra takibine başlanmadan önce, satın alma bedelini ödeyerek taşınmazı ipotekten kurtarabilir Taşınmazı karşılıksız olarak edinen kimse de, takdir edeceği bedeli ödeyerek bu hakkı kullanabilir." İpotekten kurtarma hakkında ayrıntılı

2004 sayılı İİK'nın 1936 yılında yayınlanarak yürürlüğe girdiği tarihten<sup>4</sup> bugüne kadar 153'üncü madde değişmeden uygulanagelmış olmasına rağmen, Türk hukukunda İİK'nın öngördüğü bu hukuki yol üzerinde genel olarak durulmuşsa da güncel bir bilimsel makalenin konusu olarak 2009 yılında Ali Cem Budak tarafından kaleme alınan ve Doç. Dr. Haluk Konuralp Anısına Armağan'da yayımlanan "İpotekli Borcun İcra Dairesine Tevdi Yoluyla İpoteğin Terkini" başlıklı eserde inceleme konusu yapılmıştır.

Bu çalışmada da öğretideki görüşler ve güncel yargı kararları dikkate alınarak sırasıyla İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini sebepleri, şartları ve usulü incelenmiş ve maddi hukuktaki ve icra hukukundaki benzer hukuki kurumlarla karşılaştırma yapılmıştır.

## 2. İİK M. 153'E GÖRE İPOTEĞİN TERKİNİ SEBEPLERİ

İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini sebeplerini alacaklının gaip ve yerleşim yerinin meçhul olması (alacaklıya ulaşılamaması) ve alacaklının borcu almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması (alacaklının temerrüdü) olmak üzere iki başlık altında toplamak mümkündür<sup>5</sup>.

### 2.1. Alacaklının Gaip ve Yerleşim Yerinin Meçhul Olması

İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre ipoteğin terkin ettirilebilmesi için öngörülen sebeplerden biri alacaklının gaip ve yerleşim yerinin meçhul olmasıdır. Alacaklının gaip ve yerleşim yerinin meçhul olması şartı, bu kavramların maddi hukukta içerdiği anlamdan farklı olup, borçlunun adresinin meçhul olması anlamına gelmektedir. Buna göre gaiplik ve yerleşim yerinin meçhul olması şartının mevcut olması için TMK'da düzenlenen dar ve teknik anlamda gaipliğin veya yerleşim yerinin bulunmaması şartının gerçekleşmesi aranmamalıdır. Gaiplik ve yerleşim yerinin meçhul olması dar ve teknik anlamıyla kullanılmış olsaydı bu iki şartın bir arada ifade edilmesi mümkün olmazdı. En azından kanun koyucunun gaipliği ve yerleşim yerinin meçhul olmasını ayrı ayrı şartlar olarak düzenlemesi gerekirdi.

Gaiplik TMK'da şu şekilde ifade edilmiştir: "Ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa, hakları bu ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine mahkeme bu kişinin gaipliğine karar verebilir. ..." (TMK m. 32, I). Gaiplik kararı verilmesinin sonucu ise, ölüme bağlı hakların aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılabilmesidir (TMK m. 35). İİK m. 153'de gerçek anlamda gaiplikten söz edilmekte olsaydı, gaibin kendisine tebligat yapılması mümkün olmadığından ancak mirasçılara tebligat yapılması gerekirdi. Oysaki kanun metninde alacaklıya tebligat yapılmasından söz etmektedir. Ayrıca ipoteğin terkinine karar vermesi beklenen icra mahkemesinin inceleme yetkisi sınırlı olup, alacaklının gaipliği hakkında inceleme yapması ve gaiplik kararı vermesi mümkün değildir. İİK m. 153'ün düzenlenme biçimi dikkate alındığında gaipliğin nasıl dikkate alınacağı, inceleneceği ve karara bağlanacağı konusunda herhangi bir düzenleme bulunmaması da bu kavramında dar ve teknik anlamıyla kullanılmadığını göstermektedir.

bilgi için bkz. Örs, F. H., İpotekten Kurtarma, Ankara 1956, s. 9 vd. Hükmün Türk hukukunda işler olup olmadığı ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunlar hakkında ayrıca bkz. Budak, A. C., "İpotekten Kurtarma", YÜHFD, C. IV, S. 2, Y. 2007, (s. 3-9).

<sup>4</sup> 9.6.1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu için bkz. 19.6.1932 tarih ve 2128 sayılı Resmi Gazete. İcra dairesine tevdi suretiyle ipoteğin feksi 24.4.1929 tarihli ve 1424 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda da (4.5.1929 tarihli ve 1183 sayılı Resmi Gazete) yer almamış, ilk kez 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile kabul edilmiştir.

<sup>5</sup> İcra ve İflas Kanunu'nda taşınmaz mallar üzerindeki ipotek hakkı bakımından öngörülen düzenlemenin benzeri TTK'nın (deniz ticaretine ilişkin hükümleri arasında gemiler üzerindeki ipoteğin terkinini bakımından da öngörülmüştür. Buna göre, alacaklının kim olduğunun bilinmemesi durumunda ipotekli gemi maliki alacak tutarını alacaklının adına tevdi ederse (TTK m. 1053) ipoteğin düşmesine karar verilir. Keza 1447 sayılı Ticari İşletme Rehni Kanunu'nun 19'uncu maddesi gereğince, alacağın sona ermesi halinde ticari işletme sahibi Ticaret veya Esnaf ve Sanatkarlar Sicilindeki rehin kaydının terkinini alacaklıdan talep edebilmektedir. Maddeye göre İİK m. 153, ticari işletme rehininin terkinini halinde de uygulanır. Buna göre ticari işletme rehni de alacaklıya ulaşılamaması ve alacaklının alacağını almaktan ve rehni çözmekten kaçınması halinde İİK m. 153'e göre borcun icra dairesine ödenmesi ve alacaklıya ihbarname tebliği edilmesi suretiyle icra mahkemesinden ipoteğin terkinini talep edilebilir.

Gaiplik gibi alacaklının yerleşim yerinin meçhul olması şartı bakımından da “yerleşim yeri” kavramı TMK’da düzenlenen dar ve teknik anlamından farklıdır<sup>6</sup>. Gerçek ve tüzel kişilerin yerleşim yerlerinin bilinmesi, tarafı veya ilgilisi oldukları hukuki ilişkilerden veya işlemlerde kendilerine ulaşılabilmemesi, dava ve icra takip işlemleri bakımından ise kendilerine ulaşılabilmemesinin yanı sıra tebligat yapılabilmesi bakımından önemlidir. İcra ve İflas Kanunu m. 153 bakımından yerleşim yerinin meçhul olması, kişinin adresinin meçhul olması anlamına gelmektedir. Zira yerleşim yerinin meçhul olup olmaması alacaklıya hangi şekilde tebligat yapılacağını belirlenmesi bakımından önemlidir. Alacaklının adresi meçhul ise Tebligat Kanunu’nun 28 ila 31’inci ve Tebligat Kanunu Hakkında Yönetmelik’in (TKHY) 48 ila 52’nci maddelerine göre ilan tebligat yapılmalıdır<sup>7</sup>.

Alacaklının adresinin meçhul olup olmadığı, Tebligat Kanunu’na ve TKHY hükümlerine göre belirlenir. Tebligat Kanunu’na göre, 8 ila 27’nci maddelerine göre kendisine tebligat yapılamayan ve ikametgâhı, meskeni veya işyeri bulunmayan kişilerin adresi meçhul sayılır (Teb. K m. 28, II). Tebligat Kanunu Hakkında Yönetmelik’e göre ise, “*Bu Yönetmelik hükümleri uyarınca kendisine tebligat yapılamayan, tebliğ memuru tarafından adresi tespit edilemeyen, adres kayıt sisteminde de yerleşim yeri adresi bulunmayan kişinin adresinin tespiti için tebligatı çıkaran merci tarafından adres araştırması yapılır. Tebligatı çıkaran merci, muhatabın adresini öncelikle resmî veya özel kurum ve dairelerden, bunlardan sonuç alınmadığı takdirde kolluk vasıtasıyla araştırabilir ve tespit ettirebilir. Yapılan araştırmalara rağmen muhatabın adresinin tespit edilememesi halinde adres meçhul sayılır.*” (TKHY m. 48, I-II). Adresi meçhul sayılan kişilere ilan tebligat yapılır (Teb. K m. 28, I; TKHY m. 48, III).

Adresin meçhul olması daha ziyade gerçek kişiler bakımından söz konusu olabilir. Bu nedenle ilan tebligat hükümleri tüzel kişilerden ziyade gerçek kişiler bakımından uygulanır.

## 2.2. Alacaklının Borcu Almaktan ve İpoteği Çözmekten Kaçınması

İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre ipoteğin terkinin sebeplerinden biri de alacaklının borcu almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınmasıdır. Bu hüküm borçlar hukukunda alacaklının temerrüdüne<sup>8</sup> bağlanan hukuki sonuçlardan borçlunun tevdi hakkını hatırlatmaktadır. Türk Borçlar Kanunu’nun 107’nci maddesinin ilk fıkrasına göre, “Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir.” İcra ve iflas hukuku bakımından da alacaklının borcu almaktan ve ipoteği çözmekten makbul bir sebep olmaksızın kaçınması, alacaklının temerrüdü olarak nitelendirilebilir. Bununla beraber İİK’deki düzenlemenin sonuçları BK’da alacaklının temerrüdünü bağlı olarak borçluya tanınan tevdi hakkının sonuçlarından farklıdır<sup>9</sup>. İİK m. 153’e göre ipoteğin terkinin yoluna başvurulması TBK’da düzenlenen tevdi hakkının kullanılmasına ek olarak, aynı hak değişikliğine yol açması ve sicilden ipoteğin terkin edilmesini sağlaması nedeniyle, TMK m. 883’e göre alacak sona erince ipotekli taşınmazın malikinin alacaklıdan ipoteğin terkinini talep etmesine de benzerdir. Bununla beraber nitelikleri, inceleme usulü ve sonuçları bakımından kurumlar arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklar aşağıda ayrı bir başlık altında incelenmiştir<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> TMK’ya göre gerçek kişinin yerleşim yeri kişinin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir (TMK m. 19, I). Önceki yerleşim yeri belli olmayan veya yabancı ülkedeki yerleşim yerini bıraktığı halde Türkiye’de henüz bir yerleşim yeri edinmemiş kimsenin halen oturduğu yer onun yerleşim yeri sayılır (TMK m. 20, II). Tüzel kişinin yerleşim yeri ise, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir (TMK m. 51).

<sup>7</sup> Budak, İpoteğin Terkini, s. 44. “İİK’nun 153. maddesi gereğince ipotek veren borçlu, icra dairesine müracaat ederek “alacaklının gaip olduğundan” bahisle borcunu ödemek istediğini ve ipoteğin kaldırılmasını istemiştir. Bu talep üzerine alacaklıların gösterilen adreste bulunmaması sebebi ile tebligat, ilan tebligatı yapılmış ise de, icraya gelip yatırılan esas parayı almadıkları ve herhangi bir beyanda bulunmadıkları anlaşılmıştır. ...”; 12. HD, 10.5.1979, 4022/4253 Kararda her ne kadar gaipliğin anlamıyla ilgili bir tartışma yapılmamışsa da Yargıtay alacaklıya adresinde ulaşılamamasını yeterli görmüş, bu konuda bir bozma kararı vermemiştir. Bir başka kararda da alacaklının adresini terk etmiş olması ve yeni adresinin bilinmemesi yeterli görülmüştür. 12. HD, 17.2.1977, 1551/1647 (Uyar, T., İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, 2. Baskı, Ankara 1992, s. 485-486).

<sup>8</sup> “Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.” (TBK m. 106, I).

<sup>9</sup> Bkz. aşa. “İpoteğin Terkinin Bakımından İİK m. 153 ve TBK m. 107 Tevdi Hakkı Arasındaki İlişki”.

<sup>10</sup> Bkz. aşa. “İpoteğin Terkinin Bakımından İİK m. 153 ve TMK m. 853 Düzenlemeleri Arasındaki İlişki”.



### 3. İPOTEĞE BAĞLI BORCUN İCRA DAİRESİNE TEVDİ SURETİYLE İPOTEĞİN TERKİNİ ŞARTLARI VE USULÜ

Kanun koyucu İİK m. 153 ile borcunun tamamını ödeyen borçluya kanunda öngörülen şartları ve usulü yerine getirmek suretiyle ipoteğin terkinini talep etme hakkını vermektedir. Bunlar özetle borçlunun ipoteğin terkinini sebeplerinden birine dayanarak icra dairesine başvurması, ipotekle teminat altına alınan para borcunu icra dairesine yatırması, icra dairesinin alacaklıya ihbarda bulunması ve parasını alması için süre vermesi, alacaklının süresi içinde icra dairesine gelmemesi veya gelmesine rağmen haklı bir sebep ileri sürmeksizin parayı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması ve son olarak icra mahkemesinden ipoteğin terkinini talep edilmesi olarak sıralanabilir.

#### 3.1. Daha Önce İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Yapılmamış Olması

İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini, ipotek alacaklısının daha önce borçluya ve varsa ipotekli taşınmaz malikine takip yapmamış olmasına durumunda başvurulabilecek bir yoldur. Daha önce takip başlatılmış ise, borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki, borcu tamamen ödedikleri takdirde, icra dairesinden ipoteğin kaldırılması için tapu siciline yazı yazmasını talep edebilir. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, borcun tamamını ödenmiş olması nedeniyle ipoteğin sicilden terkinini, icra takibinde alacağın tahsil edilmesinin bir sonucu olup ayrıca icra mahkemesinden ipoteğin terkininin talep edilmesinde hukuki yarar bulunmamaktadır<sup>11</sup>. İcra mahkemesine ancak icra dairesinin ipoteğin terkinini için tapuya yazı yazılması talebini reddetmesi durumunda şikâyet yoluyla başvurulabilir<sup>12</sup>.

İcra müdürleri yaptıkları işlemlerden dolayı her daire ve makam ile doğrudan doğruya yazışma yapabilirler (İİK m. 359). İlgililer, icra dairesi tarafından kanuna göre yapılan tebliğ ve emirleri derhal yerine getirmeye ve sonucunu icra dairesine bildirmeye mecburdur. Haklı bir sebep olmaksızın tebliğ ve emrin yerine getirilmemesi durumunda, ilgililer hakkında Cumhuriyet savcılığı tarafından takibat yapılır (İİK m. 357). İcra dairesi icra mahkemesinin daimi gözetim ve denetimi altındaysa da mevzuat tarafından verilen yetkileri icra mahkemesinin kararına ihtiyaç olmadan doğrudan kendisi kullanabilir<sup>13</sup>.

#### 3.2. Borçlunun İpoteğin Terkinini Sebeplerinden Birine Dayanarak İcra Dairesine Başvurması

Borcun sona ermesi sebebiyle İİK hükümlerine göre ipoteğin terkinini isteyen borçlu, yukarıda açıkladığımız ipoteğin terkinini sebeplerinden birine dayanarak icra dairesine başvurmalıdır. Borçlunun icra dairesine başvurması icra takibi niteliğinde bir işlem değildir. Zira burada başvuruda bulunan borçlu olup alacaklıya bir ödeme veya icra emri gönderilmemektedir.

<sup>11</sup> Kuru, B., İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Bası, Ankara 2013, s. 1032; Budak, İpoteğin Terkinini, s. 51, dn. 25; Oskay, M./Koçak, C./Deynekli, A./Doğan, A., İİK Şerhi, Madde 100-176/b, 3. Cilt, Ankara 2007, s. 3743; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 476. "İpotek alacaklısının asıl borçlu ve ipotekli taşınmazın maliki üçüncü kişiye karşı yaptığı takipte, takip konusu borç ve ferilerinin tamamen ödenmesi halinde ipoteğin kaldırılması icra takibinin doğal sonucu olduğundan, icra müdürlüğünden tapu sicil müdürlüğüne müzekkere yazılması istenebileceği de tartışmasızdır." 12. HD, 11.9.2000, 11312/12434 (Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, s. 3750). Aynı yönde "kesinleşen borç ve fer'ileri icra dairesine ödediğinde, memurlukça "fek müzekeresi" yazılacağına tabii olmasına, emsal olarak gösterilen kararın İİK'nun 153'üncü maddesi ile ilgili olup, olayla ilgili bulunmamasına ..." 12. HD, 12.11.1985, 3188/9459 (Uyar, T., İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. 8, İİK m. 143-167, 2. Baskı, Ankara 2007, s. 12651).

<sup>12</sup> Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 484.

<sup>13</sup> Pekcanitez, H./Atalay, Ö./Sungurtekin Özkan, M./Özekes, M., İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 2. Bası, Ankara 2015, s. 82.

Borçlu ipotekle teminat altına alınan alacağı doğuran hukuki ilişkinin tarafı olabileceği gibi, bu alacağı teminat altına almak üzere taşınmazı üzerinde ipotek kurulmasına izin veren ve daha sonra ipotekli taşınmazın mülkiyetini elde eden üçüncü kişi de olabilir<sup>14</sup>.

Borçlunun hangi icra dairesine başvurması gerektiği İİK'da belirlenmemiştir. Kanımızca İİK m. 153 kapsamında ipoteğin terkinin taşınmaz bakımından aynı hak değişikliğine yol açabileceğinden taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesine başvurulması gerekir<sup>15</sup>. Buna paralel olarak ipoteğin terkinin talebiyle başvurulacak icra mahkemesi de taşınmazın bulunduğu yerdeki icra mahkemesidir.

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre, İİK m. 153 kapsamında başvurulması gereken yetkili icra mahkemesi ipotekli borcun ödeme yerindeki icra mahkemesidir<sup>16</sup>. Bu görüş İİK m. 50 hükmünün genel hükümlere atfı ve TBK m. 107 hükmüne kıyasen uygulanması suretiyle yetkili icra mahkemesini belirlemektedir. TBK m. 107'e göre tevdi yerini ifa yerindeki hâkim belirler. Bu görüşten hareket edildiğinde ifa yeri ve dolayısıyla yetkili mahkeme sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir. Sözleşmenin ifa edileceği yer ise sözleşme gereğince ifa edilmesi gereken edimin niteliğine göre tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir ve aksine bir anlaşma yoksa TBK m. 89'a göre belirlenir. Para borçlarında ifa yeri alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yeri olduğundan, yetkili mahkeme de alacaklının yerleşim yeri mahkemesidir.

Ancak yukarıda da açıkladığımız üzere İİK m. 153'ün uygulanması bakımından, TBK m. 107'de düzenlenen borçlunun tevdi hakkı hükümlerinin kıyasen uygulanması mümkün değildir. Borcun ödenmesi sebebiyle ipoteğin terkinin, taşınmazın aynına ilişkin sonuçlar doğurduğundan hem icra dairesinin hem de icra mahkemesinin yetkisi buna göre belirlenmelidir. İcra ve iflas hukukunda aksine bir düzenleme olmadıkça HMK'nın yetkiye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanacağından (İİK m. 50), taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir (HMK m. 12, I). Sonuç olarak, İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin için ipotekli taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi ve icra mahkemesine başvurulmalıdır.

Borçlu icra dairesine başvurusuyla birlikte aynı zamanda başvuru harcını da yatırmalıdır. İİK m. 153 icra takibi niteliğinde olmadığından, paranın alacaklıya ödenmesi ve ipoteğin çözülmesi halinde ayrıca bir tahsil harcı veya icranın yerine getirilmesi harcı alınmamalıdır<sup>17</sup>.

### 3.3. Borçlunun İpotekle Teminat Altına Alınan Borcu İcra Dairesine Yatırması

İcra dairesinin alacaklıya ihbarname gönderebilmesi için ipotekle teminat altına alınmış borcun tamamının icra dairesine yatırılmış olması gerekir. Belirtmeliyiz ki 6352 sayılı Kanun'la İİK'da yapılan değişikliğe göre 5.1.2013 tarihinden sonra icra dairelerine yapılacak her tür ödeme Adalet Bakanlığı tarafından uygun görülecek bankalarda icra dairesi adına açılan hesaba yatırılmaktadır. Keza icra dairesi tarafından yapılması gereken ödemeler de ilgilinin gösterdiği banka hesabına aktarılacak üzere icra dairesi tarafından verilecek havale talimatıyla gerçekleştirilmektedir (63252 s.K. ile değişik İİK m. 9). Buna göre, İİK m. 153 gereği icra dairesine yatırılması gereken borç tutarı da icra dairesinin banka hesabına yatırılacaktır.

İİK m. 153'te ipotek bedelinin hangi aşamada ödeneceği konusu açık bir şekilde düzenlenmemiştir<sup>18</sup>. Maddenin birinci fıkrasının ilk cümlesine göre, *"İpotekle temin edilmiş ve vadesi gelmiş bir*

<sup>14</sup> Budak İpoteğin Terkini, s. 50, dn. 24; Uyar, T./Uyar A./Uyar, C., İcra ve İflas Kanunu Şerhi El Kitabı, C. II, Ankara 2012, s. 2085-2086; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 475.

<sup>15</sup> Kuru, El Kitabı, s. 1031.

<sup>16</sup> Budak, İpoteğin Terkini, s. 42.

<sup>17</sup> Budak, İpoteğin Terkini, s. 46; Uyar/Uyar/Uyar, El Kitabı, s. 2085; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 474.

<sup>18</sup> Budak, İpoteğin Terkini, s. 42 vd.

*alacağın borçlusunu icra dairesine müracaatla alacaklısının gaip ve yerleşim yerinin meçhul bulunduğunu veya borcu almaktan ve ipoteği çözmekten imtina ettiğini beyan ederse icra dairesi on beş gün içinde daireye gelerek parayı almasını ve ipoteği çözmeyi alacaklıya usulüne göre tebliğ eder. ...* Buna göre, borçlu icra dairesine müracaat ederek ipotekle teminat altına alınan borcunu icra dairesine tevdi etmeli ve aynı zamanda ipotek alacaklısına onbeş gün içinde icra dairesine gelerek parayı almasını ve ipoteği çözmeyi icra dairesi aracılığıyla ihbar etmelidir. Maddenin ikinci cümlesine göre, “... Alacaklı bu müddet içinde gelmediği veya gelipte kanunen makbul bir sebep beyan etmeksizin parayı almaktan ve ipoteği çözmekten imtina eylediği takdirde borçlu borcunu icra dairesine tamamiyle yatırırca icra mahkemesi verilen paranın alacaklı namına hıfzına ve ipotek kaydının terkinine karar verir. ...” Bu cümleye göre ise, alacaklı ihbarın kendisine tebliği üzerine, ihbarda belirtilen süre içinde geçerli bir sebep olmaksızın parayı almaz ve ipoteği çözmekten kaçınırsa, borçlu borcunun tamamını icra dairesine yatırırca icra mahkemesi icra dairesine yatırılan paranın alacaklı adına saklanmasına ve ipoteğin terkinine karar verir. Başka bir deyişle borçlu, alacaklıya ihbar gönderilmesi ve verilen süre içinde alacaklının parayı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması üzerine parayı icra dairesine yatırmalıdır.

İcra ve İflas Kanunu, vadesi gelmiş borçlar gibi vadesi gelmemiş borçların icra dairesine tevdi edilmesi (depo edilmesi) suretiyle ipoteğin terkin edilebileceğini de öngörmüştür. Maddenin ikinci fıkrasına göre, “... Vadesi gelmeyen borcun ipotek senedi mucibince işlemiş ve işleyecek bütün faizleri ile birlikte tediyisini deruhde eden borçlu hakkında da yukarıki hüküm cereyan eder.” Bu hükme göre ise, icra mahkemesi tarafından ipoteğin terkinine karar verilebilmesi için, ipotek senedi uyarınca işlemiş ve işleyecek bütün faizler ile birlikte borcun ödenmesini borçlunun üstlenmiş olması gerekli ve yeterli olup, başvuru esnasında icra dairesine paranın yatırılması şart değildir.

Hükmün gerekçesine göre, “Borçlunun bu hallerde icra dairesine müracaat ettiği sırada borcunu yatırmayı mecburiyeti ile takyit edilmemiştir. Sebebi de ekseriya ipotekli gayrimenkuller haricen müşteri bulunan borçluya, gayrimenkulü aynı zamanda hem ipotekten kurtarılmasına ve hem de bulunduğu alıcıya ferağ takriri vermeye imkan verilmesi maksadına müstenittir.” Buna göre, icra dairesine başvuruda bulunan borçlu, parayı başvuru sırasında icra dairesine yatırmak zorunlu değildir. Zira borçluya harici bir alıcı bularak aynı anda taşınmazı hem ipotekten kurtarma hem de bulunduğu alıcıya devretme imkânı tanınmak istenmiştir.

Öğretinin ve uygulamanın benimsediği görüşe göre ise, vadesi gelmiş ipotek borçları bakımından İİK m. 153'e göre ipoteğin terkininin istenebilmesi için, icra dairesinden alacaklıya ihbar gönderilmesi talebiyle birlikte ipotekle teminat altına alınan borcun faiz ve giderleriyle birlikte tamamen yatırılması gerekir. İcra dairesi ancak bu para tümüyle yatırıldıktan sonra alacaklıya ihbar gönderebilir<sup>19</sup>.

Kanımızca da ipoteğin alacaklı tarafından veya icra mahkemesi kararıyla terkin edilebilmesi için öncelikle ipotekle güvence altına alınan borcun tamamının ödenmiş olması gerekir. Sadece ödeme taahhüdünde bulunulması İİK m. 153'e göre ipoteğin terkin edilebilmesi bakımından yeterli değildir. Zira ipotek asıl alacağına bağlı (fer'i nitelikte) sınırlı aynı hak niteliğinde olup, ipoteğin sona erebilmesi ve tapu sicilinden terkin edilebilmesi için ipotek kapsamında yer alan tüm borcun faiz ve giderleriyle birlikte ödenmiş olması gerekir. Buna bağlı olarak icra dairesi tarafından alacaklıya gönderilen ihbarnamenin anlamlı olabilmesi ve sonuç doğurabilmesi de borcun tamamen icra dairesine ödenmiş olmasına bağlıdır.

Olmayı gereken hukuk bakımından ise doğrudan icra mahkemesine başvurulması, başvuru sırasında ödemenin de yapılması ve diğer şartlarda gerçekleşmişse ipoteğin terkinini kararı verilmesi daha uygun bir yol olacaktır. Böylece ödemenin ne zaman ve hangi merciye yapılması gerektiği konusundaki tereddüt de ortadan kalkacaktır.

<sup>19</sup> Budak, İpoteğin Terkini, s. 44; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 350; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 475; Yargıtay kararı için bkz. dn. 23 ve 26.

Borcun nereye ve ne zaman ödeneceğinden başka, ne miktarda ödeme yapılması gerektiği ve bu ödemenin miktarını hangi merciin belirleyeceği de maddede açık olarak düzenlenmemiştir. Bir görüşe göre, icra dairesi alacağın miktarı konusunda bir inceleme yapmak yetkisine sahip olmamakla birlikte, borçlunun talebi üzerine bir tutanak düzenleyerek ödenmesi gereken tutarı, işlemiş ve işleyecek faizini de hesaplamak suretiyle tespit etmeli ve tespit edilen tutarın icra veznesine yatırılması için borçluya uygun bir süre vermelidir<sup>20</sup>.

Kanımızca İİK m. 153'e göre ödeme ve ipoteğin terkinin imkânından yararlanmak isteyen borçlu, faiz ve giderleriyle birlikte borcun miktarını kendisi hesaplamalı ve borcun toplam tutarını beyan ederek icra veznesine yatırmalıdır. Kanuna göre, icra dairesinin borcun miktarını hesaplama ve belirlenen miktarın yatırılmasını isteme görevi ve yetkisi bulunmamaktadır. Yargıtayın konuya ilişkin kararlarından anlaşıldığı kadarıyla borcun miktarının hesaplanması icra dairesi aşamasında değil, daha sonra icra mahkemesi tarafından ipoteğin terkinin için yapılan incelemede gündeme gelmektedir<sup>21</sup>. İcra dairesi borcun miktarını belirlemek için hesaplama yapmış veya bu hesaplamayı bilirkişiye yaptırmış olsa dahi daha sonra icra mahkemesi aşamasında icra mahkemesinin yeniden borcun miktarını hesaplama veya bu hesaplamayı bilirkişiye yaptırma yetkisi bulunmaktadır. Sonuç olarak icra mahkemesinde aynı süreç tekrar edileceğinden icra dairesinin borcun miktarını hesaplaması gerekli değildir.

İpoteğin terkin edilebilmesi için ödenmesi gereken borç miktarının nasıl hesaplanacağı da belirlenmelidir. İpoteğin terkin edilebilmesi için borcun tamamının icra dairesine yatırılması gerekir. Borcun bir kısmının ödenmesi halinde alacaklı kısmi ödemeyi kabul etmek zorunda değildir. Türk Borçlar Kanunu'na göre, borcun tamamı belli ve muaccel ise alacaklı kısmen ifayı reddedebilir (TBK m. 84, )<sup>22</sup>. Sonuç olarak ipoteğin terkin edilebilmesi için, borç tüm faiz ve giderleriyle birlikte icra dairesine yatırılmalıdır.

Ödenmesi gereken borcun azami miktarı, alacağı teminat altına alan ipoteğin niteliğine göre belirlenecektir. Alacak bir ana para ipoteği ile teminat altına alınmışsa borçlu ödeme tarihine kadar işlemiş faiz ve giderleriyle birlikte borcunun tamamını icra dairesine yatırmalıdır<sup>23</sup>. Türk Medeni Kanunu'nun 875'inci maddesine göre, ana para ipoteğinde, taşınmaz rehninin alacaklıya sağladığı güvencenin kapsamına ana para, takip giderleri ve gecikme faizi ile rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faizler girer.

<sup>20</sup> Budak, İpoteğin Terkini, s. 43-44.

<sup>21</sup> "O halde mahkemece, duruşma açılarak ipotek alacaklılarından diyecekleri sorulup, ipotek bedelinin tespiti yönünde gerektiğinde bilirkişiden de yararlanılarak oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir." 12. HD, 16.10.2014, 20363/24091 (Legal).

<sup>22</sup> Budak'a göre alacaklının kısmi ödemeyi kabul etmek zorunda olduğuna ilişkin İİK m. 12 hükmü ancak icra takiplerinde uygulanabileceğinden, İİK m. 153 bakımından uygulanamayacaktır. Budak, İpoteğin Terkini, s. 44, dn. 12. Yazarın 2009 tarihli çalışmasındaki bu değerlendirmesine katılmakla birlikte İİK m. 12'nin daha sonra 02.07.2012 tarihli 6352 sayılı (Bkz. 5.7.2012 T. 28344 S. RG) Kanunla yürürlükten kaldırıldığını ve icra dairesine yapılacak ödemenin 6352 s. K. ile değişik m. 9'a göre yapıldığını belirtmek gerekir. Yeni düzenlemede kısmi ödeme durumunda borçlunun bu miktar borcundan kurtulacağına ilişkin hüküm bulunmamaktaysa da buna gerek olmadığı, doğal olarak borçlunun yaptığı ödeme kadar borcundan kurtulacağı kabul edilmektedir. Bkz. Kuru, El Kitabı, s. 94 vd.

<sup>23</sup> "Dava konusu ipoteğin, dayanağı belgelerden ve Tapu Müdürlüğü'nün 01.02.2013 tarihli yazısından 01.12.1932 tarihli olduğu ve Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra tesis edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle mahkemece; ipotek, kesin borç (karz) ipoteğine ilişkin bulunduğundan, alacaklının anapara dışında isteyebileceği gecikme faizi ile icra takibi yapılmışsa takip giderleri bilirkişiye hesaplatılarak, bunların toplamı alacaklıya ödenmek üzere davacıya depo ettirilmeli, eksiksiz depo edilirse ipotek şerhinin terkin edilmesi, kısmen ödeme yapılırsa davanın reddine karar verilmekle beraber ödenen bölümü kütüğün düşünceler sütununda gösterilmesine karar verilmesi gerekirken değinilen yöner gözetilmeden eksik inceleme ve araştırma ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir." 14. HD, 30.10.2014, 7129/11983 (Legal). "TMK'nun 875. maddesi gereğince, alacaklı, ipoteğin fekki için, ana paranın dışında takip masraflarını ve geçen günlerin faizlerini de isteyebilir. Buna göre aynı kanunun 883. ve İİK'nun 153. maddesi gereğince borçlu da ipoteğin kaldırılması için icra dairesine doğrudan başvurabilir. Somut olayda ipotek akıt tablosunda yer alan bila faizli dönem, 08.03.2004-08.03.2005 arası zamanı ifade etmekte olup, vade tarihinden talep tarihine kadar anapara ve eklentilerinin ödenmesi halinde ipoteğin kaldırılmasına karar verilebilir." 12. HD, 12.3.2015, 2014/30106, 2015/5714 (Legal).



Buna göre, rehnin kapsamı konusundaki genel ilkeye göre, ana para yanında, takip giderleri ve temerrüt faizi, taraflar arasında akdi faiz kararlaştırılmışsa bu miktar dahi TMK m. 875, III'de öngörülen sınırlama kapsamında teminat kapsamındadır. İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin yoluna icra takibi yapılmamış olan hallerde başvurulabileceğinden, ipoteğin terkinin kararı verilebilmesi için takip giderlerinin yatırılması ihtiyacı doğmayacaktır. Bununla beraber uygulamada daha önce icra takibi yapılmış olmasına rağmen İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin talep edilmişse, TMK m. 875'e göre güvence kapsamında olan takip giderleri de hesaplamada dikkate alınmaktadır. İpotekle güvence altına alınan alacak muaccel hale gelmiş ve temerrüt koşulları oluşmuşsa, temerrüt faizinin de icra veznesine ödenmesi gerekir. Ayrıca taraflar arasında yapılan sözleşme ile akdi faiz ödenmesi kararlaştırılmış ise, başvurunun yapıldığı tarihe kadar muaccel olmuş (TMK m. 875'de yer alan, "rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş" hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla) üç yıllık faiz alacakları ve son vadeden başvurunun yapıldığı tarihe kadar işlemiş faiz miktarı da ipoteğin güvencesi altında olduğundan, bu bedelin dahi icra veznesinde yatırılması gerekir.

Alacak limit (üst sınır) ipoteği<sup>24</sup> ile teminat altına alınmışsa, borçlu tüm faiz ve giderleriyle birlikte borcu ödemekle yükümlü ise de ipotek sözleşmesinde taraflarca belirlenen azami miktarın ödenmiş olması yeterlidir<sup>25</sup>. Limit ipoteğinde tapu siciline tescil edilen azami miktar, tüm alacak kalemleri için bir üst sınır teşkil eder. Buna göre, alacaklı tapuya tescil edilen limit dışında kalan anaparayı, anapara faizini, temerrüt faizini, takip giderlerini ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonucunda elde edilen bedel tüm bu alacakları karşılamakta olsa dahi, bu bedelden tahsil edemez. Belirlenen limitin üstünde kalan alacaklar, adi alacak olarak asıl borçludan talep edilebilir. Azami miktarı aşan kısım için ancak borçlunun şahsi sorumluluğu yoluna gidilebilir<sup>26</sup>.

Limit ipoteğinde taraflarca ipotek bedeli olarak üst sınır kararlaştırılması bir yandan ipoteğin geçerli olabilmesi için gerekli alacak miktarının belirli olması şartını sağlar<sup>27</sup> diğer yandan ise aynı taşınmaz üzerinde daha sonra (mülkiyet, ipotek gibi) aynı hak sahibi olacak kişiler bakımından güvence oluşturur. Üçüncü kişi taşınmazı ne kadar bir borç yüküyle devraldığını bilebilir<sup>28</sup>. Örneğin, taşınmazın mülkiyetini ipotek kurulmasından sonra kazanan üçüncü kişi lehine üst sınır ipoteği tesis edilmiş olan alacaklının azami olarak elde edebileceği teminat menfaatini tapu sicilinden açıkça görebilmektedir.

Yargıtaya göre, limit ipoteğinin söz konusu olduğu olaylarda icra mahkemesinden ipoteğin terkinin talep edilmesi halinde, alacağın miktarı bilirkişiye hesaplatılarak, alacak kalemlerinin

<sup>24</sup> İpotek ileride gerçekleşecek veya gerçekleşmesi muhtemel olan bir alacağın teminatı olarak tesis edilmişse, limit (azami had veya üst sınır) ipoteği olarak kabul edilir Bkz. 14. HD, 14.10.2014, 6744/11112 (Legal); 11. HD, 9.5.2005, 2004/8125, 2005/4761 (Legal).

<sup>25</sup> Kuru, El Kitabı, s. 1031, dn. 3; "Ancak, davacı bedel ödemek yoluyla da ipoteğin fekkini talep ettiğinden mahkeme yapılması gereken iş; alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapıp yapılmadığının sorulması, icra takibi varsa resmi akit tablosundaki sözleşme hükmü gözetilmek suretiyle alacaklının ipotekle teminat altına alınan anapara alacağı ile anapara dışında istenebilecek gecikme faizi ile icra takibi yapılmışsa takip giderlerini gerek duyulursa bilirkişiye hesaplatmak, bunların toplamını ipotek akit tablosunda gösterilen limiti aşmamak koşuluyla alacaklıya ödenmek üzere davacıya depo ettirmek, eksiksiz depo edilirse ipotek şerhini terkin etmek, kısmen ödeme yapılırsa davanın reddine karar verilmekle beraber ödenen bölümü kütüğün düşünceler sütununda gösterilmesine karar vermek olmalıdır." 14. HD, 14.10.2014, 6744/11112 (Legal).

<sup>26</sup> Budak, A. C., İpotenin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2009, s. 104 vd.

<sup>27</sup> Belirlilik şartının yerine getirilmesi için, ipoteğin kurulduğu sırada, alacağın mevcut olması ve miktarının belirli olması şart değildir. Önemli olan, alacağa güvence oluşturan ipoteğe başvurulması anında alacağın mevcut olmasıdır. Buna bağlı olarak, mevcut bir alacak için ipotek kurulabileceği gibi, gelecekte doğması muhtemel alacaklar da ipotekle güvence altına alınabilir. İpotenin bağlı olduğu bir alacağın var olup olmadığı, ipoteğin paraya çevrilmesi için başvuru yapıldığında dikkate alınır. Bkz. Tunç Yücel, M., Banka Alacaklarının İpotenin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul, 2010, s. 154; Postacioğlu/Altay, s. 684 vd.; Altay, S./Eskiocak, A., Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007, s. 33.

<sup>28</sup> Acar, F., Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, 2008, s.160.

toplamını ipotek akit tablosunda gösterilen limiti aşmamak koşuluyla alacaklıya ödenmek üzere davacıya depo ettirilmeli, paranın eksiksiz depo edilmesi halinde ipoteğin sicilden terkinine karar verilmelidir. Mahkemenin ipoteğin sicilden terkin edilmesine ilişkin kararı kesinleşmesinden sonra ise tapuda terkin işlemi gerçekleştirilmekte ve alacaklıya daha önce mahkemeye depo edilen miktar ödenmektedir<sup>29</sup>.

### 3.4.İcra Dairesinin Alacaklıya İhbarda Bulunması ve Alacaklıya Parasını Alması İçin Süre Verilmesi

İcra mahkemesi kararıyla ipoteğin terkinine karar verilebilmesi için gerçekleşmesi gereken şartlardan biri de borçlunun icra dairesine başvurusu üzerine icra dairesi tarafından alacaklıya bir ihbarname gönderilmesidir. Alacaklı ölmüşse mirasçılara tebligat yapılması gerekir<sup>30</sup>.

İhbarnamenin gönderilebilmesi için borçlu tarafından ipotekle teminat altına alınan borcun tamamı icra dairesine yatırılmalıdır. Borcun miktarının belirlenmesi bakımından alacaklının beyanına da başvurmak gerekeceğinden, icra dairesinin borcun gerçek miktarını inceleme ve belirlediğini miktarın hesaba yatırılmasını emretme yetkisi bulunmamaktadır. Tevdi edilen borcun miktarının doğru olup olmadığı alacaklının tutumuna göre ve daha sonra icra mahkemesinde yapılacak incelemeyle belirlenecektir. Alacaklı ihbar üzerine süresi içinde icra dairesine gelerek alacağını ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin alması halinde icra mahkemesinin dahi inceleme yapmasına gerek kalmayacaktır.

İhbarnamede tebligatın yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde icra dairesine gelerek parayı alması ve ipoteği çözmesi, süresi içinde gelmediği veya gelip de kanunen makbul bir sebep beyan etmeksizin parayı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçındığı takdirde, icra mahkemesi tarafından icra dairesine yatırılan paranın alacaklı adına saklanması ve ipotek kaydının terkin edilmesine karar verileceği bildirilir (İİK m. 153, I)<sup>31</sup>.

İcra dairesi ihbarı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ eder. Tebliğin yöntemi bakımından iki ihtimal söz konusudur. Alacaklı gaip ve yerleşim yeri meçhul ise, daha doğrusu alacaklının adresi meçhul ise ilan tebligat yapılması yeterlidir. İlan tebligatta 15 günlük süre son ilan yapıldığı tarihten itibaren işlemeye başlar. Adresi meçhul olmamakla birlikte, alacaklı borcu almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınırsa, kural olarak borçlu tarafından beyan edilen adreste (alacaklının bilinen en son adresinde) Tebligat Kanunu'nun genel hükümlerine göre tebligat yapılması gerekir.

<sup>29</sup> “Somut olayda 15.11.1989 tarih ve 13846 yevmiye numaralı ipotek akit tablosunun incelenmesinde taşınmazın 50/760 hissesinin maliki S...’ın taşınmaz üzerine inşa edilecek kargir apartmanda kendisine tahsis edilecek olan bağımsız bölümün inşaat harcamalarının teminatını teşkil etmek üzere hissesini 40.000.000 (kırkmilyon) TL bedelle 2. derecede (15) ay müddetle faizsiz olarak Y. B. lehine ipotek ettiği görülmektedir. İ.İ.K.nun 153. hükümlerine göre ipoteğin fekkini isteyen N. K. 7.10.2002 tarihinde taşınmazı tapuda satın alan yeni maliktir. İpotek akit tablosu içeriğine ve yukarıda belirtilen ilkeler uyarınca düzenlenen ipoteğin üst sınır ( limit ) ipoteği olduğu ve borçlunun ipotek limit miktarı olan 40 TL’yi yatırdığından icra mahkemesince ipotek kaydının terkin yönünde karar verilmesi gerekirken, ipoteğin 40 TL 15 ay müddetle faizsiz tesis edildiğinden 15.11.1989 olan ipotek tarihinden 15 ay sonrasında takibe kadar oluşan işlemiş faizinde icra dosyasına yatırılması gerektiğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi isabetlidir.” 12. HD, 25.10.2011, 4348/20419 (Legal); Ayrıca bkz. Budak, İpoteğin Terkini, s. 49. Aynı yönde bkz. 12. HD, 12.10.2006, 15520/19058; 12. HD, 14.9.2004, 14570/19237; 12. HD, 8.10.1996, 10821/11901 (Uyar, Şerh, C. 8, s. 12632 vd.)

<sup>30</sup> “Somut olayda, ipotek akit tablosundaki lehtarlar ve borçlular araştırılıp gerektiğinde mirasçıları tespit edilerek bunlara tebligat yapılması gerekir. Aksi halde anılan madde koşullarında ipoteğin fekki istenemez. İcra Mahkemesince bu hususlardaki eksiklik nedeniyle istemin reddine karar verilmesi gerektiği gibi başvuranın sıfatı da araştırılmadan başvuru hakkı olup olmadığı tespit edilmeden sonuca gidilmesi de doğru değildir.” 8. HD, 23.10.2014, 535/19045 (Legal) Aynı yönde 8. HD, 22.5.2014, 2013/19719, 2014/10349 (Legal).

<sup>31</sup> Belgesay göre, Borçlar Kanunu hükümlerine göre alacaklının temerrüde düşmesi halinde borçlunun tevdi hakkını kullanarak borcundan kurtulabilir. Dolayısıyla borçlu borcunu icra dairesine yatırmakla da borcundan kurtulacağından 15 gün beklenmesine gerek yoktur. Bkz. Belgesay, s. 372. Kanımızca İİK alacaklıya 15 günlük süre tanıdığına göre, ipoteğin terkininin talep edilebilmesi için bu sürenin sona ermesini veya en azından bu süre içinde alacaklının itiraz etmesini beklemek gerekir.

### 3.5. Alacaklının Süresi İçinde İcra Dairesine Gelmemesi veya Gelmesine Rağmen Makbul Bir Mazereti Bulunmaksızın Alacağı Tahsil Etmekten ve İpoteği Terkinde Kaçınması

Kanuna göre kendisine usulüne uygun ihbar tebliğ edilen alacaklı bildirilen süre içinde icra dairesine gelmez veya gelmesine rağmen kanunen makbul bir sebep beyan etmeksizin alacağı almaktan ve ipotek kaydını terkin ettirmekten kaçınırsa, yatırılan paranın alacaklı namına hıfzına ve ipotek kaydının terkinine karar verilir.

Buna göre, kendine usulüne uygun ihbarname tebliğ edilen alacaklı üç şekilde hareket edebilir: İcra dairesine gelerek alacağını tahsil eder; icra dairesine gelmez veya gelmesine rağmen herhangi bir sebep belirtmeksizin alacağını tahsil etmektan kaçınır; icra dairesine gelir ancak kanunen haklı (geçerli) bir sebep ileri sürerek alacağını tahsil etmektan kaçınır.

İlk ihtimalde alacaklı icra dairesine gelerek alacağını tahsil ederse, tapu dairesine başvurarak ipoteğin terkinini talep etmelidir. Alacaklı alacağını tahsil etmesine rağmen ipoteği çözmezse, borçlu artık borcun ödenerek sona ermesi sebebiyle icra mahkemesinden ipotek kaydının terkin edilmesine karar verilmesi talep etmelidir. Öğretide bu durumda icra dairesinin ipoteğin terkinini için doğrudan tapu dairesine yazı gönderebileceği görüşü ileri sürülmüştür<sup>32</sup>. Kanımızca icra dairesinin ipoteğin terkinine karar verme yetkisi bulunmamaktadır. Zira Kanuna göre, alacaklı icra dairesine gelmesine rağmen makbul bir sebep beyan etmeksizin ipoteği çözmekten kaçınırsa ipoteğin terkinine icra mahkemesi karar verebilecektir. Yargıtay da bu yönde karar vermiştir<sup>33</sup>.

İkinci ihtimalde, alacaklı icra dairesine gelmez veya gelmesine rağmen herhangi bir sebep belirtmeksizin parayı almaktan kaçınırsa, borçlu aynı şekilde icra mahkemesine başvurarak ipoteğin terkinine karar verilmesini talep etmelidir.

Üçüncü ihtimalde de, alacaklı icra dairesine gelir ancak geçerli bir sebep ileri sürerse, paranın tahsil edilmemesinin gerekçesi olarak ileri sürülen sebebin kabul edilebilir olup olmadığını icra mahkemesi inceleyecektir.

Kanun hangi durumların alacaklı bakımından parayı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması için haklı (makbul, geçerli) bir sebep olarak değerlendirileceğini belirtmemiştir. İcra mahkemesi, ileri sürülen sebebin haklı olup olmadığı konusunda maddi hukuka göre inceleme yapma yetkisine sahip değildir. Alacaklının ödemeyi kabul etmektan kaçınmasını haklı kılan sebebin genel hükümlere göre yargılamayı gerektirecek bir maddi hukuk uyuşmazlığı olması durumunda, icra mahkemesi “kaçınmayı” makbul (haklı, geçerli) kabul etmek zorundadır. Sonuç olarak alacağı tahsil etmemek ve ipoteği çözmek haklı bir sebebe dayanmaktaysa icra mahkemesi ipoteğin terkinini talebinin reddine karar vermelidir<sup>34</sup>.

Örneğin, ipoteğin kat karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle tesis edildiği bir olayda alacaklının iskan ruhsatının alınması ve kat mülkiyeti tesis edimlerinin yerine getirilmediği için ipoteğin terkin edilmediğinin ileri sürülmesi<sup>35</sup>; ipoteğin bir kredi sözleşmesinin teminatı olarak tesis edildiği

<sup>32</sup> Budak'a göre, bu ihtimalde ipotek kaydının terkinine icra dairesi karar verebilir ve doğrudan doğruya tapu dairesine ipoteğin terkinini için yazı yazabilir. Bkz. Budak, İpoteğin Terkinini, s. 45.

<sup>33</sup> “Somut olayda İİK'nun 153. maddesinde yazılı prosedür tamamlanarak, dosyanın ipotek borçlularının icra müdürlüğüne 13.03.2013 tarihli talepleri doğrultusunda anılan madde hükmüne göre icra mahkemesine gönderildiği görülmüş olup, icra mahkemesince inceleme yapılabilmesi için ipotek alacaklılarının talebine gerek yoktur. Bir diğer deyişle ipoteğin terkinine karar verme yetkisi maddede açıkça icra mahkemesine verilmiştir. Buna göre borçlu ipotek bedelini depo ettiği takdirde, icra mahkemesinden ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.” 12. HD, 16.10.2014, 20363/24091 (Legal).

<sup>34</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 45-46.

<sup>35</sup> “Somut olayda, borçlunun, İİK.nun 153.maddesine göre icra müdürlüğüne başvurduğu, ipotek alacaklısına yapılan tebliğata karşı, alacaklının, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince ipoteğin tesis edildiği, müteahhit olan şikâyetçinin babası K. S'nun iskan ruhsatının alınması ve kat mülkiyeti tesis edimlerini yerine getirmediği için ipoteğin kaldırılmadığını belirterek itiraz ettiği, yargılama sırasında da aynı şekilde beyanda bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda, ipotek alacağının ödenip ödenmediği hususu yargılamayı gerektirmekte olup, İİK.nun 153. maddesi kapsamında icra mahkemesinin görevine giren bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.” 12. HD, 29.12.2011, 12533/31553 (Kazancı)

olayda, alacaklının ipoteği çözmekten kaçınmasının sebebi olarak ipoteğin kredi sözleşmesinden doğmuş ve doğacak tüm kredilerin teminatını teşkil ettiğini ve borçlunun devam eden bir zirai krediden dolayı kefaleti bulunduğunu ileri sürmesi<sup>36</sup> genel hükümlere göre yargılamayı gerektiren maddi hukuka ilişkin hususlar olduğundan icra mahkemesi terkin talebinin reddine karar vermelidir.

Diğer yandan ipotek alacaklısının alacak miktarına itiraz etmesi durumunda, genel mahkemelere nazaran inceleme yetkisi sınırlı olan icra mahkemesinin bu hususlarda inceleme yapamayaacağı kabul edilmektedir. Yargıtay, alacağın miktarı ve ipotek miktarı konusunda, başka bir deyişle uyuşmazlığın esas bakımından uyuşmazlık bulunması durumunda icra mahkemesinin inceleme yapamayacağından İİK m. 153 kapsamında ipoteğin terkinin koşullarının oluşmayacağı kanaatinde dir<sup>37</sup>.

Borçlu tarafında yapılan ödemenin İİK m. 279'a göre iptale tabi tasarruflardan olması veya faiz ödenmeden sadece anaparanın ödenmesi haklı sebepler olarak kabul edilmektedir<sup>38</sup>.

Yargıtay icra dairesine depo edilen ipotek borcunun bugünkü karşılığının bilirkişi tarafından hesaplanması gerektiği yönündeki itirazı<sup>39</sup> veya ipotek bedelinin uyarlanması için genel mahkemede dava açılması durumunu<sup>40</sup>, genel hükümlere yargılamayı gerektiren haklı bir sebep olarak değerlendirmekte ve bu durumda icra mahkemesinden ipoteğin terkin talebinde bulunulamayacağını kabul etmektedir. Bu durumda icra mahkemesi inceleme yapamayacağından ipoteğin fekki talebinin reddine karar vermelidir.

Yine Yargıtaya göre, ipotek bedeli konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunması nedeniyle alacaklının icra dairesindeki parayı almaktan kaçınması haklı sebep olarak değerlendirilmekte ve ipoteğin terkin edilemeyeceği kabul edilmektedir<sup>41</sup>.

<sup>36</sup> "Alacaklı bankanın ise 6.3.2008 tarihli cevabında; 16.4.1999 tarih ve 333 yevmiye numaralı ipotek alacağı tahsil edilmiş ise de borçlunun, İ.B.'ye vadesi geçmiş ve icra takibi devam eden zirai krediden dolayı kefaleti bulunduğu, kredi sözleşmesinin 7. maddesi hükmü uyarınca ipoteğin, doğmuş doğacak tüm alacakların teminatını teşkil ettiği, bu sebeple ipoteğin fekkedilmediği bildirilmiştir. Bu durumda ipotek alacağının ödenip ödenmediği genel yargılama konusunu oluşturmakta olup, İ.İ.K.nun 153. maddesi kapsamında icra mahkemesinin görevine giren bir uyuşmazlık bulunmamaktadır." 8.7.2011, 2010/34094, 2011/14921 (Kazancı).

<sup>37</sup> "İİK.nun 153. maddesine göre düzenlenen muhtıranın ipotek alacaklılarına tebliğ edildiği, ipotek alacaklılarından E. S. ve A. Y. S. vekilinin, ipotek konusu borcun ödenmediğini, borçlunun Ankara 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2011/951 E.sayılı dosyası ile açtığı davada alınan bilirkişi raporunda ipotek bedelinin güncellenmiş değer olarak 39.778,74 TL olarak belirlendiğini, ancak borçlunun 14/05/2013 tarihli celsede davadan feragat ettiğini, borç bedelinin tespitinin yargılamayı gerektirdiğini belirterek itiraz ettiği görülmektedir. Bu durumda artık İİK.nun 153. maddeye dayanılarak icra mahkemesinden ipoteğin fekki istenilemez. Diğer bir anlatımla, ipotek alacaklısının gösterdiği sebep ipotek miktarının uyarlanmasına ilişkin olup, sınırlı yetkili icra mahkemesinde incelenemez. Bu durumda İİK.nun 153. maddesi koşullarının oluşmadığı düşünülmelidir." 12. HD, 24.6.2014, 15175/18349 (Legal).

<sup>38</sup> Budak, İpoteğin Terkini, 47.

<sup>39</sup> "Somut olayda; ipotek alacaklısının bir kısım mirasçıları "..muhtırada belirtilen 1.250,00 TL lik ipotek bedeline M. K.'in varisi olarak bu bedelin 26.07.1971 yılına ait olması dolayısıyla o tarihten bugüne kadar ki enflasyon farkının konup, tarafıma ödenmesini bu haliyle ipotek terkinine muvafakat etmediğimizi.." diyerek verdikleri itiraz dilekçesinde, anılan maddede belirtildiği üzere kendilerince makbul bir sebep bildirerek parayı almaktan imtina etmişlerdir Bu durumda İİK'nun 153. maddesindeki koşullar gerçekleşmediğinden bu maddeye göre İcra Mahkemesi'nden ipoteğin fekki istenemez." 8. HD, 15.4.2014, 2013/17993, 2014/7227 (Legal); Aynı yönde 8. HD, 25.3.2014, 2013/17015, 2014/5221 (Kazancı); "Somut olayda; icra müdürlüğünden 1983 tarihli ipotek kaydının anılan madde koşullarında fekki istenilmiş, alacaklı mirasçılarına yapılan tebliğ üzerine alacaklı mirasçısı vekili, ipotek alacak miktarının günün koşullarına uyarlanmak sureti ile tespitini ve bu miktarın dosyaya yatırılması halinde ipoteğin fekkine karar verilmesini istemiştir. İpotek alacaklısının icra veznesine ipotek bedeli olarak yatırılan 50 TL'yi almaktan makul bir sebebe dayalı olarak imtina ettiği anlaşılmalı mahkemece yukarıda yazılan madde uyarınca ipoteğin fekki talebinin reddi yerine yazılı gerekçe ile kabul kararı verilmesi isabetsizdir." 12. HD, 13.1.2015, 2014/33012, 2015/495 (Legal).

<sup>40</sup> "Somut olayda, anılan maddede belirtildiği üzere ipotek alacaklıları vekili, ipotek bedeli olarak yatırılan miktarı kabul etmediklerini, ipotek bedelinin uyarlanması için Konya 3.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/501 Esas sayılı dosyasında dava açtıklarını bildirip kanunen makbul bir sebep beyan ederek 25.10.2013 havale tarihli dilekçesiyle itiraz etmiş olduğundan, artık İİK'nun 153.maddeye dayanılarak İcra Mahkemesi'nde ipoteğin fekki istenilemez." 8. HD, 23.1.2014, 749/1120 (Legal).

<sup>41</sup> Yargıtay kararı için bkz. dn. 44.



Buna karşılık taraflar arasında anaparaya uygulanacak faiz oranı konusunda uyuşmazlık bulunması ise haklı sebep olarak değerlendirilmemelidir. Katıldığımız görüşe göre, faiz oranını incelemek ve belirlemek bakımından icra mahkemesi yetkili olup, bu konuda genel mahkemede dava açılması gerekli değildir. Karşı görüşün kabul edilmesi halinde İİK m. 153'e göre çekişmesiz yargı yoluyla ipoteğin terkinini sağlamak fiilen işlevsiz hale gelebilir<sup>42</sup>.

İmar uygulamaları nedeniyle kanuni ipotek oluşturulmuş ise İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin talep edilmeyeceği kabul edilmektedir. Zira burada tarafların özgür iradeleri ile düzenlenmiş bir ipotek akit tablosu bulunmamaktadır<sup>43</sup>.

### 3.6.İcra Mahkemesinden İpoteğin Terkinin Talep Edilmesi

İcra ve İflas Kanunu'nun 153'üncü maddesine göre ipoteğin sicilden terkin edilebilmesi için borcun icra dairesine yatırılmasından sonra icra mahkemesi tarafında ipoteğin terkinine karar verilmesi gerekir. Kanuna göre, "... Alacaklı bu müddet içinde gelmediği veya gelip de kanunen makbul bir sebep beyan etmeksizin parayı almaktan ve ipoteği çözmekten imtina eylediği takdirde borçlu borcunu icra dairesine tamamıyla yatırırca icra mahkemesi verilen paranın alacaklı namına hıfzına ve ipotek kaydının terkinine karar verir. ..."

Hükme göre icra mahkemesinin ipotek kaydının sicilden terkinine karar verebilmesi için açıkça talepte bulunulması şartı aranmamışsa da kanımızca icra mahkemesinin inceleme yapabilmesi için borçlunun icra mahkemesinden talepte bulunması gerekir<sup>44</sup>.

İcra mahkemesi ipoteğin terkinini talebi hakkında karar verebilmek için öncelikle ipoteğin terkinini şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği incelemelidir. İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini, uyuşmazlık yokluğu ve sübjektif hakkın yokluğu ölçütlerine göre çekişmesiz yargı işi niteliğinde olduğundan<sup>45</sup> <sup>46</sup>(HMK m. 382, II, f, 1) ve çekişmesiz yargı işlerinde aksine düzenleme olmadıkça resen araştırma ilkesi uygulandığından (HMK m. 385, II), ipoteğin terkinini sebeplerinin var olup olmadığını ve şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini resen incelemelidir. İncelemenin içeriği ve kapsamı hangi sebeple ipoteğin terkinini istendiğine bağlı olarak değişecektir.

<sup>42</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 48. Aynı yerde aksi yöndeki HGK uygulamasına da yer verilmiştir. Bkz. HGK, 21.11.1990, 12-404/505 (Kazancı).

<sup>43</sup> "Ancak ipotek imar uygulaması sonucu oluşturulmuş ise bu durumda, tarafların özgür iradesiyle düzenlenmiş bir ipotek akit tablosu bulunmadığından ve İİK'nun 148 ve sonraki maddelerde öngörülen bir hukuki ilişkinin varlığından söz edilemeyeceğinden İİK'nun 153/2. Maddesinin bu halde uygulama olanağı bulunmaz. Tapu Sicil Müdürlüğü'nün cevabından da ipoteğin imar uygulaması sonucu konulduğu anlaşılmalıdır. İstem reddi gerekirken kabulü isabetlidir." 8. HD, 12.5.2014, 9474/9316 (Legal). Aynı yönde 8. HD, 12.5.2014, 9521/9317; 8. HD, 12.5.2014, 8980/9319; 8. HD, 28.1.2013, 2012/14258, 2013/884 (Legal).

<sup>44</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 42; "Somut olayda ipotek alacaklıları vekili İcra Müdürlüğü'ne verdiği itiraz dilekçesinde ipotek bedelinin 35,00 TL'ye indirgenmeye çalışılmasının hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğunu belirtmiş, İİK'nun 153. maddesinde belirtildiği üzere kendince makbul bir sebep bildirerek, parayı almaktan imtina etmiştir. Bu durumda; anılan maddedeki koşullar gerçekleşmediğinden bu maddeye göre İcra Mahkemesi'nden ipoteğin fekki istenemez. Mahkemece istemin bu sebeple reddi gerekirken, yazılı gerekçelerle kabulü ile ipoteğin fekkine karar verilmesi doğru değildir." 8. HD, 25.9.2014, 2013/23741, 2014/17090 (Legal)

<sup>45</sup> Budak, Çekişmesiz Yargı, s. 140, dn. 97; HMK'da açıkça yer almamakla birlikte, kanımızca, çekişmesiz yargı işlerinin "önleyici olma" ve "inşai tesir" ölçütleri (Kuru, Nizasız Kaza, s. 27 vd.) bakımından da İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini bir çekişmesiz yargı işidir. İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini talep eden borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki, gelecekte o ipoteğe dayanarak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapılması tehlikesini bertaraf etmektedir. Diğer yandan İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini kararı, tapu sicilindeki ipotek hakkını sona erdirerek, borçlu ile alacaklı bakımından HMK m. 108'e uygun olarak mevcut bir hukuki durumu ortadan kaldırmaktadır.

<sup>46</sup> İİK m. 153'e göre ipoteğin kaldırılması, tahrik davası benzeri hukuki kurumların örnekleri arasında da sayılmaktadır. Tahrik davasının amacı, esas davasının açılmasını sağlamak veya asıl davanın verilen süre içinde açılmaması durumunda artık bu davanın açılmayacağını tespit etmektir. Bu davayı açan taraf aleyhine dava açmasından korktuğu kişiyi hakkına ispata davet eder. Medeni usul hukukunda tasarruf ilkesine göre kimse lehine olan bir davayı açmaya zorlanamayacağından tahrik davası kural olarak kabul görmemektedir. Bununla beraber kanunda açıkça belirtilmişse aksi de mümkündür (Bkz. Hanağası, E., Davada Menfaat, Ankara 2009, s. 244). Tahrik davası hakkında bkz. Kuru, B./Budak, A. C., Tespit Davaları, İstanbul 2010, s. 271 vd.

Alacaklının gaip ve adresinin meçhul olması sebebiyle, başka bir deyişle alacaklıya ulaşamaması sebebiyle ipoteğin terkinin talep edilmişse, icra mahkemesi alacaklının adresinin meçhul olup olmadığını, ihbarın usulüne uygun olarak tebliğ edilip edilmediğini ve borcun tamamının icra dairesine yatırılıp yatırılmadığını resen incelemelidir. Borcun tamamının yatırılıp yatırılmadığının belirlenebilmesi bakımından, borcun miktarı icra mahkemesi tarafından hesaplanmalı, hesap sonucuna göre borçlunun eksik para yatırdığı tespit edilirse, tamamlanması için süre verilmeli ve bu süre içinde borcun tamamını yatırılmasını halinde paranın alacaklı adına hıfzına ve ipotek kaydının sicilden terkinine karar verilmelidir. Uygulamada icra mahkemesi eksikliğin tamamlanması için icra dairesine talimat vermektedir<sup>47</sup>.

Alacaklının temerrüdü, başka bir deyişle alacaklının icra dairesine gelerek alacağını tahsil etmesine rağmen herhangi bir sebep beyan etmeksizin ipoteği çözmekten kaçınması halinde de icra mahkemesi tarafından aynı kapsamda inceleme yapılmalıdır.

Alacaklının alacağını tahsil etmekten ve ipoteği çözmekten kaçınmak için belirli bir sebep beyan etmesi durumunda ise, yukarıda belirttiğimiz incelemeye ek olarak alacaklının parayı almamasının ve ipoteği çözmemesinin nedeni olarak ileri sürdüğü sebeplerin haklı olup olmadığı incelenmelidir.

İcra mahkemesinin inceleme yetkisi 153'üncü maddenin öngördüğü şekli şartların yerine getirilip getirilmediğiyle sınırlı olup taraflar arasındaki maddi hukuk uyuşmazlığı hakkında yargılama yapma ve karar verme yetkisi bulunmamaktadır.

İcra mahkemesi, İİK m. 153 uyarınca ipoteğin fekki için yapacağı yargılamada ipotek alacaklılarına tebligat yapmak, duruşma açmak, gerektiğinde bilirkişiden rapor almak durumundadır<sup>48</sup>.

İcra mahkemesi, inceleme sonucunda İİK m. 153 kapsamında ipoteğin terkinin sebeplerinin var olduğunu ve şekli (usuli) şartların yerine getirildiğini tespit ederse, borçlu tarafından yatırılan paranın alacaklı adına saklanması<sup>49</sup> ve ipoteğin sicilden terkin edilmesine, aksi durumda ise talebin reddine karar verir. Bir görüşe göre, icra mahkemesinin terkin kararı taşınmazın aynına ilişkin olmadığından, kararın kesinleşmesi beklenmeden tapu dairesine tebliğ yapılarak ipotek kaldırılabilir<sup>50</sup>. Kanımızca terkin kararı ile tapu sicilinde aynı hak değişikliği meydana geleceğinden, icra mahkemesinin terkin kararının sonuç doğurabilmesi için şeklen kesinleşmesi gerekir.

İcra mahkemesinin ipoteğin terkinin talebinin kabulü veya reddi kararlarına karşı İİK hükümlerine göre kanun yoluna başvurulması mümkün değildir. Zira İİK'nın icra mahkemesinin temyize tabi kararlarını tahdidi olarak düzenleyen 363'üncü maddesinde, temyiz edilebilen kararlar arasında ipoteğin terkinin hakkında verilen icra mahkemesi kararları sayılmamıştır. Buna karşılık 153'üncü maddenin işleyişine ilişkin olarak icra mahkemesi tarafından verilen kararların onanması veya bozulması yönünde Yargıtay kararları bulunduğundan, uygulamada temyiz başvurusuna izin verildiği görülmektedir<sup>51</sup>. Olması gereken hukuk bakımından kanun yoluna başvuru hakkının tanınması doğrusu da bu uygulama yürürlükteki kanuna aykırıdır.

<sup>47</sup> “Mahkemece, ipoteğin niteliği belirlendikten sonra, gerektiğinde bilirkişi incelemesi de yaptırılarak tespit edilecek miktarın yatırılması yönünde icra müdürlüğüne talimat verilmesi yolunda karar vermek gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi de doğru değildir.” 12. HD, 29.12.2011, 12533/31553 (Legal).

<sup>48</sup> “O halde mahkemece, duruşma açılarak ipotek alacaklılarından diyecekleri sorulup, ipotek bedelinin tespiti yönünde gerektiğinde bilirkişiden de yararlanılarak oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.” 12. HD, 16.10.2014, 20363/24091 (Legal)

<sup>49</sup> Öğretide özellikle alacaklının gaip veya yerleşim yerinin meçhul olduğu hallerde alacaklı namına saklanan paranın alacaklıya veya mirasçılara geçmesi uzun süre alabileceğinden İİK m. 134, V hükmü kıyasen uygulanması suretiyle yatırılan paranın nemalandırılması gerektiği ifade edilmiştir. Bkz. Budak, İpoteğin Terkinin, s. 46.

<sup>50</sup> Uyar/Uyar/Uyar, El Kitabı, s. 2086. “30 milyar TL üst limit ipoteğinin ödenmesi halinde ipoteğin kaldırılmasına dair 6.4.2005 tarih 2005/179-274 sayılı Antalya İcra Mahkemesi kararı taşınmazın aynı ile ilgili olmayıp esasen icra mahkemesi kararlarının infazı için kesinleşmesinde yasal zorunluluk da bulunmamaktadır.” 12. HD, 29.9.2005, 13501/18340 (Uyar, Şerh, C. 8, s. 12640).

<sup>51</sup> Budak, İpoteğin Terkinin, s. 47. “İhtilaf konusu ipotek alacağının miktarı olup, alacaklının talebi dikkate alındığında gerek miktar ve gerekse içerik itibarıyla İİK'nun 363. maddesi gereğince hükmün temyizinin kabil olduğu anlaşılmıştır.” 12. HD, 24.6.2014, 15175/18349 (Legal).

5235 sayılı Kanun'la kurulan Bölge Adliye Mahkemeleri göreve başladığında ise, İİK m. 363'e göre icra mahkemesinin 153'üncü madde kapsamında ipoteğin terkinini talepleri hakkındaki kararlarına karşı istinaf yoluna başvurulabilecektir. Zira 5311 sayılı Kanun'la<sup>52</sup> değişik İİK m. 363'e göre, bu maddede sayılanlar dışındaki icra mahkemesi kararlarına karşı, ait olduğu alacak, hak veya malın değer veya miktarının bin lirayı geçmesi şartıyla istinaf yoluna başvurulabilir. Madde istinafa başvurulamayacak kararları saymış olup bunlar arasında 153'üncü madde kapsamında verilen icra mahkemesi kararları yer almadığından istinaf yolu açık olacaktır (Ayrıca bkz. HMK m. 387). İstinaf incelemesi sonucunda bölge adliye mahkemesi tarafından verilen karara karşı ise temyize başvurulmayacaktır. Zira, İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini bir çekişmesiz yargı işi olup kanunda aksine bir düzenleme olmadıkça çekişmesiz yargı işlerinde verilen kararlar temyiz edilemez (HMK m. 362, I, ç)<sup>53</sup>.

İcra mahkemesinin 153'üncü maddeye göre paranın alacaklı namına muhafazası ve ipoteğin terkinini kararı vermesi bir çekişmesiz yargı işi niteliğinde kabul edildiğini belirttik (HMK m. 382, II, f, 1). Bu nedenle icra mahkemesinin ipoteğin terkinini talebinin reddi veya kabulü kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez<sup>54</sup>.

#### 4. İPOTEĞİN TERKİNİ BAKIMINDAN İİK M. 153 VE TBK M. 107'E GÖRE BORÇLUNUN TEVDİ HAKKI ARASINDAKİ İLİŞKİ

Yukarıda ipotekle teminat altına alınan alacaklar bakımından, alacaklısına ulaşamayan veya alacaklısı temerrüde düşen borçlusunun icra dairesine borcun tamamını yatırabileceğini ve öngörülen koşulların yerine getirilmesi halinde icra mahkemesinden ipoteğin terkinine karar verilmesini talep edebileceğini gördük. Bu düzenleme TBK m. 106 ve devamındaki hükümlerde düzenlenen alacaklı temerrüdü ve temerrüdün hükümlerinden borçlunun tevdi hakkıyla benzerlik göstermektedir.

Türk Borçlar Kanunu'na göre, *“Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabullen veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.”* (TBK m. 106, I).

Bir şeyin teslimine ilişkin edimler bakımından temerrüdün sonuçlarını düzenleyen hükme göre ise, *“(1) Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere, teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir. (2) Tevdi yerini, ifa yerindeki hâkim belirler. Bununla birlikte ticari mallar, hâkim kararı olmadan da bir ardiyeye tevdi edilebilir.”* (TBK m. 107). Buna göre alacaklı para borcunu tahsil etmekte temerrüde düşerse, borçlu ifa yerindeki sulh hukuk mahkemesinden talepte bulunarak (HMK m. 383), mahkeme tarafından belirlenen yere borç tutarının tamamını ödemekle borcundan kurtulur<sup>55</sup>. Bununla beraber belirtmeliyiz ki tevdi yeri belirleyen sulh hukuk mahkemesinin tevdi işleminin gerçekleşmesi ile borçlunun borcundan kurtulacağını tespit etme (bu yönde karar verme) yetkisi bulunmamaktadır. Tevdi yeri belirlenmesi bir çekişmesiz yargı işi olup (Bkz. HMK m. 382, II, d, 3), mahkeme işin esasına girmez, başka bir deyişle borcun sona erip ermediği konusunda herhangi bir karar veremez<sup>56</sup>.

Tevdi hakkının kullanılması ve ipotek hakkı arasındaki ilişkinin bir yönü TBK'da düzenlenmiştir. Tevdi konusunun geri alınmasına düzenleyen hükme göre, *“(1) Alacaklı, tevdi edilen şeyi kabul ettiğini açıklamış veya tevdi bir rehnin ortadan kaldırılması sonucunu doğurmuş olmadıkça borçlu, tevdi edilen şeyi geri alabilir. (2) Tevdi edilen şey geri alındığı anda alacak, bütün yan haklarıyla birlik-*

<sup>52</sup> Bkz. 18.3.2005 T. 25759 S. RG

<sup>53</sup> Çekişmesiz yargı işlerinde dışında, bölge adliye mahkemesi tarafından icra mahkemesi kararlarının incelenmesi üzerine verilen kararlarına karşı ise ancak karara konu olan hak veya malın miktar veya değerinin 10.000 TL'yi aşması halinde temyize başvurulabilecektir (5311 s.K. ile değişik m. 364, I).

<sup>54</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 47.

<sup>55</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 38; Koç, N., İsviçre ve Türk Hukukunda Alacaklının Temerrüdü, Ankara 1992, s. 213-214, 219.

<sup>56</sup> Koç, Alacaklının Temerrüdü, s. 187.

*te varlığını sürdürür.*” (TBK m. 109, I). Buna göre, tevdi edilen para alacaklı bu parayı kabul ettiğini açıklayınca kadar geri alınabilir. Buna karşılık tevdi edilen para bir rehnin ortadan kaldırılması sonucunu doğurmakta ise tevdi edilen paranın geri alınması mümkün değildir. Kanun koyucunun da açıkça ifade ettiği üzere, ipotekle teminat altına alınmış bir alacağın borçlusu, alacaklısının temerrüde düşmesi durumunda tevdi hakkını kullanarak da ipoteğin terkinini talebinde bulunabilir. Borçlu tevdi hakkını kullanmak veya İİK m. 153’e göre icra dairesine ödeme yaparak ipoteğin terkinini talep etmek konusunda seçim hakkına sahiptir<sup>57</sup>. Borçlar Kanunu’na göre tevdi hakkını asıl borçlu kullanabileceği gibi, asıl borçlu gibi üçüncü kişinin borcu için taşınmazı üzerinde ipotek kurulmasına izin veren taşınmaz maliki de “borçlu” kavramının kapsamı içinde kabul edilebilir.

Bu benzerliğe rağmen iki hukuki kurum arasında başvurulması gereken mahkeme, başvuru şartları, başvurunun sonuçları bakımından önemli farklılıklar bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu’na göre tevdi hakkının kullanılması her şeyden önce alacaklının mutlaka temerrüde düşmüş olması gerekir. Buna karşılık İİK bakımından ipoteğin terkin edilebilmesi için alacaklının mutlaka temerrüde düşmüş olması gerekli değildir. Vadesi gelmemiş alacaklar için de İİK m. 153’de öngörülen hükümden yararlanarak ipoteğin terkin ettirilebilmesi mümkündür. Borçlar Kanunu’na göre, tevdi hakkının kullanılması ifa niteliğinde olmamakla birlikte ifa yerine geçer ve borçlu borcunu tevdi yerine ödemekle borcundan kurtulur. Bununla beraber tevdi yerine ödeme yapılması, tek başına ipoteğin sicilden terkin edilmesi için yeterli değildir. Buna karşılık İİK hükümlerine göre, borcun icra dairesine tevdi edilmesi suretiyle ipoteğin terkinini yoluna başvurulması halinde, alacaklı geçerli bir sebep göstermeksizin icra dairesine ödenen parayı almaktan kaçınırsa veya parayı almak için icra dairesine gelmezse, icra mahkemesi ipoteğin terkinine karar verir. TBK m. 107’ye göre tevdi hakkının kullanılması maddi hukuk bakımından borcu ve ipoteği sona erdirmekle beraber, tek başına ipoteğin sicilden terkin edilmesi için yeterli değildir. İİK kapsamında ipoteğin terkinini kararı verilmesi ise, taşınmazın aynına etkili bir sonuç doğurmaktadır. Borçlar Kanunu kapsamında tevdi hakkının kullanılabilmesi için borçlu tarafından ticari olmayan işlerde sulh hukuk mahkemesine başvurulması ve ödeme yeri belirlenmesi talep edilmelidir. Tevdi yerini ifa yerindeki hâkim belirler. Buna karşılık İİK hükümlerine göre ipoteğin terkininde borçlu, sulh hukuk mahkemesine değil, öncelikle icra dairesine başvuruda bulunur. Kanunda öngörülen şekli şartların yerine getirilmesi halinde ise icra mahkemesi tarafından ipoteğin terkinine karar verilir. Borçlar Kanunu’na göre tevdi hakkı sadece alacaklının temerrüde düşmesi durumunda kullanılabilmesine karşılık, yukarıdaki başlık altında da açıklandığı üzere, İİK hükümlerine göre ipoteğin terkinini, alacaklının temerrüdü yanında adresinin meçhul olması nedeniyle alacaklıya ulaşılamaması durumunda da başvurulabilen bir yoldur.

## 5. İPOTEĞİN TERKİNİ BAKIMINDAN İİK M. 153 VE TMK M. 883 DÜZENLEMELERİ ARASINDAKİ İLİŞKİ

Türk Medeni Kanunu’nun ipoteğin sona ermesini düzenleyen 883’üncü maddesine göre, “Alacak sona erince ipotekli taşınmaz maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir.”; 884’üncü maddesine göre ise “*Borçtan şahsen sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.*” Bu iki hükme ek olarak TMK’nın 1025’inci maddesinin 1’inci fıkrasına göre, “*Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise bu yüzden ayni hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.*”

İpoteğin sona ermesi sebebiyle sicilden terkin edilmesi bakımından bu düzenlemelerin anlamını ve sonuçları kısaca aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz. İpotek Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenmiş olan üç taşınmaz rehni türünden biridir. İpotek bir taşınmaz rehni olup, hak sahibine alacağını rehin hakkının konusu olan taşınmazın değerinden alma yetkisi verir. İpotek sadece güvence işlevi bulu-

<sup>57</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 39 vd.



nan bir rehin türü olduğundan, güvence sağladığı alacağa bağlı, fer'i nitelikte sınırlı bir ayni haktır<sup>58</sup>. İpoteğin fer'i bir hak olmasının sonucu olarak, mevcut veya doğacak bir alacak için kurulan ipoteğin geçerliliği, güvenceye aldığı alacağın geçerli olmasına bağlıdır. Alacak doğmamışsa, ipotek tapu siciline tescil edilmiş olsa dahi geçersiz sayılacağından, ipoteği paraya çevirme yetkisi vermemektedir. Alacak var olmadan mevcut bir ipoteğin devam etmesi mümkün değildir. Dolayısıyla, sicile tescil edilmiş bir ipotek, alacağın doğmaması veya daha sonra sona ermesi halinde sadece şeklen devam edeceğinden, tapuya tescil edilmiş olsa dahi hüküm doğurmaz<sup>59</sup>.

Bununla beraber, güvence altına aldığı alacağın ortadan kalkması, ödenmesi veya alacaklının rehin hakkından feragat etmesi aslında hukuken sona eren ipoteğin şeklen de sona ermesi için yeterli değildir. İpoteğin alacağa bağlı olarak sona ermesi, başka bir deyişle şekli olarak da son bulması için tapu kütüğünden terkin edilmesi gereklidir<sup>60</sup>. Türk Medeni Kanunu'nda açıkça belirtilen haller dışında, terkin kurucu bir işleve sahiptir ve ipotek gerek şekli gerek maddi açıdan ancak terkinle sona erebilir. Buna göre, alacağın sona ermesi, alacaklının ipotek hakkından feragat etmesi veya belirli süreli ipotekte sürenin dolması ipoteğin doğrudan doğruya (kendiliğinden) sicilden terkin edilmesi sonucunu doğurmaz<sup>61</sup>.

Sicildeki kaydın terkin edilmesine ihtiyaç olmaksızın sona erme durumunda ise<sup>62</sup>, örneğin ipoteği sona erdiren bir mahkeme kararının bulunması, ipotek tapu sicilinde terkin işlemi yapılmadan önce sona erdiğinden, tapu kütüğünde yapılacak terkin işlemi sadece açıklayıcı (bildirici) niteliktedir<sup>63</sup>. Burada terkin, hukuki durum hakkında herkesi bilgilendirmek ve tapu kütüğünü fiili ve gerçek hukuki duruma uydurmak amacıyla yapılır<sup>64</sup>.

Sonuç olarak, talep üzerine, tapuda terkin işlemi yapılabilmesi için ilgililerin anlaşması, yani ipotekli taşınmaz maliki ile alacaklının rızasının bulunması veya en azından ipotek alacaklısının bunu talep etmesi gerekir (TMK m. 883, 884)<sup>65</sup>. İpotek alacaklısının talebi veya rızası olmadığı için tapu sicilinde şeklen kayıtlı kalan ipoteğin terkinini için, aynı hakkı zedelenen ipotekli taşınmaz malikinin başvurabileceği yol, TMK'nın 1025'inci maddesinin 1'inci fıkrası gereğince, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaktır<sup>66</sup>. Zira, ipoteğin tapuya tescil edilmesinin hukuki sebebi olan borç sona erdiği andan itibaren, tapuda tescilin kalmaya devam etmesi yolsuz tescil işlemi sayılır<sup>67</sup>.

<sup>58</sup> Köprülü, B./Kaneti, S., Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983, 259; Akipek, G. J./Akıntürk, T., Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 736.

<sup>59</sup> Tunç Yücel, s. 152-153, 52.

<sup>60</sup> Akipek/Akıntürk, s. 767; Helvacı, İ., Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008, s. 402; Tunç Yücel, s. 153.

<sup>61</sup> Oğuzman, K./Seliçi, Ö./Oktay Özdemir, S., Eşya Hukuku, 12. Baskı, İstanbul 2009, s. 733; Süreli ipotek hakkında bilgi için bkz. Akkaya, T., "İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek", TAAD, Y. 4, S. 12, Ocak 2013, (s. 161-184), s. 162 vd.

<sup>62</sup> İpoteği sona erdiren mahkeme kararının bulunması, ipotekli taşınmazın doğal olaylar sonucunda yok olması, kamulaştırma, taşınmazın cebri icra yoluyla satılması, ipoteğin belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulduğu hallerde sürenin dolması ipoteği kendiliğinden sona erdiren nedenler arasında sayılmaktadır. (Akipek/Akıntürk, s. 767; Helvacı, s. 407 vd.). Bir başka görüşe göre ipoteği kendiliğinden sona erdiren nedenler, alacağın ifası, takas, tecdit ve rehlin paraya çevrilmesi ve kamulaştırmadır (Saymen, F. H./Elbir, H. K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963, s. 581).

<sup>63</sup> Köprülü/Kaneti, s. 346; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 733; Helvacı, s. 407.

<sup>64</sup> Akipek/Akıntürk, s. 340.

<sup>65</sup> Akipek/Akıntürk, s. 343 vd.; Tekinay, S. S./Akman, S./Burcuoğlu, H./Altop, A., Eşya Hukuku, C. I, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 414; Üstündağ, S., Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul, 1959, s. 11; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 770. Uygulamada, tapu daireleri, süreli olsun veya olmasın, ipoteğin sicilden terkin edilmesi için ya ipotek alacaklısının talebini ya da bir mahkeme kararını aramaktadır.

<sup>66</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C. I, s. 416; Üstündağ, Tapu Kütüğünün Tashihi, s. 11; Üstündağ, S., İcra Hukukunun Esasları, 7. Bası, İstanbul 2000, s. 395; Postacıoğlu, s. 574, 577; Postacıoğlu/Altay, s. 695, 715; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 770; Özbay, İ., "İpoteğin İptali Davası (İİK m. 150/c.3) Üzerine Bir İnceleme", EÜHFD, C. XI, S. 3-4, (s. 403-451), s. 416. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının hukuki niteliği bakımından İİK'nın 150'inci maddesinin üçüncü cümlesinde düzenlene ipoteğin iptali davası ile aynı olduğu yönünde ayrıca bkz. Özbay, s. 416.

<sup>67</sup> Budak, İpoteğin Terkinini, s. 41 vd.

Bu yol, uygulamada ipotekli taşınmaz maliki tarafından borcun tamamının mahkemeye depo edilmesi (ödenmesi) suretiyle borcun sona ermesi nedeniyle ipoteğin fekki (ipoteğin terkinini) davası açılarak da kullanılmaktadır. İpotek alacaklısının alacağı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması halinde, ipotekli taşınmaz maliki borcun tamamını mahkemeye ödeyerek, borcun ve dolayısıyla ipoteğin sona ermesi sebebiyle tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilmektedir.

Karz ipoteğinde ana parayla birlikte takip masraflarının ve faizlerinin tamamın, limit (üst sınır) ipoteğinde ise ipotek sözleşmesi ile belirlenen limitle sınırlı olarak ana para ile birlikte faiz ve giderlerinin tamamının mahkemeye ödenmesi durumunda, mahkeme yapacağı inceleme sonucunda borcun tamamının ödendiğini ve sona erdiğini tespit ederse, ipoteğin terkinini suretiyle tapu sicilinin düzeltilmesine karar vermektedir<sup>68</sup>.

TMK m. 883 ve İİK m. 153 hükümleri arasında, başvuru sebepleri ve ipoteğin terkin edilebilmesi için başvurulması öngörülen yolların hukuki niteliği, özellikleri ve sonuçları bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Medeni Kanun hükümlerine göre ipoteğin terkinini yoluna alacağın sona ermesi sebebiyle başvurulmaktadır. İİK m. 153'de ise, alacaklıya ulaşılamaması (adresinin meçhul olması) veya alacaklının temerrüdü sebebiyle, icra dairesine borcun tevdi suretiyle ipoteğin terkinini istenmektedir. Medeni Kanun'a göre ipoteğin terkinini sadece ipotekli taşınmaz maliki talep edebilir (TMK m. 883, 884). Buna karşılık İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini borçlu talep edebilmektedir. Borçlu kavramının anlamı daha geniş olup hem ipotekli taşınmaz malikini hem de ipotekle güvence altına alınan alacağın asıl borçlusunu kapsar. İpotekli taşınmaz maliki olmayan borçlu da İİK m. 153'e göre borcu icra dairesine ödeyerek icra mahkemesinden ipoteğin terkinini talep edebilir<sup>69</sup>.

<sup>68</sup> “Medeni Kanununun 881/1 maddesi uyarınca, bir alacağa teminat olmak üzere kurulan gayrimenkul rehininin mutlaka mevcut bir alacak için kurulması şart olmayıp, ileride doğabilecek veya doğma olasılığı olan herhangi bir alacağın temini içinde kurulabilir. Ancak Medeni Kanununun 851.maddesi uyarınca alacağın miktarının belli olmaması halinde alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir. Bu durumda kurulan ipotekten ipotek borçlusu sözleşmedeki miktar ile sorumludur. Sözleşmedeki miktarın yatırıldığına kanıtlanması halinde ya da ödenmemiş ise depo ettirilmesi koşuluyla ipoteğin kaldırılmasına karar verilir. Somut olayda da, Davacı 17.8.1988 tarihli ipotek akdi ile 15 parselde kayıtlı taşınmazdaki 1 numaralı dükkana, davalı kooperatif lehine konulan ipoteğin kaldırılmasını istemiş, Davalı, söz konusu ipotek akdi ile zamanında yükleniciye düşen dairelere kendileri lehine ipotek konulduğunu ancak, iflas eden yükleniciden 3 milyar alacakları olduğunu bu nedenle davacının gerçek değeri ile borcu ödemesi halinde silinmesini kabul ettiklerini savunmuştur.” 14. HD, 23.10.2003, 4375/7443 (Legal); “Ancak, davacı bedel ödemek yoluyla da ipoteğin fekkini talep ettiğinden mahkemece yapılması gereken iş; alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapılıp yapılmadığının sorulması, icra takibi varsa resmi akit tablosundaki sözleşme hükmü gözetilmek suretiyle alacaklının ipotekle teminat altına alınan anapara alacağı ile anapara dışında istenebilecek gecikme faizi ile icra takibi yapılmışsa takip giderlerini gerek duyulursa bilirkişiye hesaplatmak, bunların toplamını ipotek akit tablosunda gösterilen limiti aşmamak koşuluyla alacaklıya ödenmek üzere davacıya depo ettirmek, eksiksiz depo edilirse ipotek şerhini terkin etmek, kısmen ödeme yapılırsa davanın reddine karar verilmeyle beraber ödenen bölümü kütüğün düşünceler sütununda gösterilmesine karar vermek olmalıdır.” 14. HD, 14.10.2014, 6744/11112 (Legal); “Davacının, önceki maliki tarafından üçüncü şahsın borcunun teminatı olarak üzerinde ipotek tesis ettirdiği taşınmazı sonradan satın aldığı, davalının da borçlu üçüncü şahıs aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlattığı hususları dosya kapsamında sabittir. Davacı vekili, ipoteğin limit ipoteği olduğunu ileri sürmüştür. Davalı vekili, davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, ipoteğin karz ipoteği olduğu, davacının takibe konu tüm alacak ve fer'ilerini ödeyerek ipoteğin fekkini isteyebileceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar arasındaki uyumsuzluk, ipoteğin niteliği yönünde toplanmaktadır. İpotek, borçlunun kişisel sorumluluğu etkilenmeden, alacaklının bir isteminin, bir taşınmazın değeri ile teminat altına alınmasıdır. Azami meblağ ipoteği veya üst sınır ipoteği ise, ileride doğacak veya doğması ihtimal dahilinde olan bir alacağın teminatı olarak tesis edilir. Belirsizlik söz konusu olduğundan ileride meydana getireceği sorunları önlemek amacıyla taşınmazın belirsiz bu borca karşı ne miktar teminat teşkil edeceği ipotek akit tablosunda bir limitle tespit edilir. Dolayısıyla, ileride söz konusu olacak ana borç, buna eklenecek faiz ve taraflarca kararlaştırılan diğer fer'iler toplamı başka bir ifadeyle ipotekle teminat altına alınan toplam borç miktarı, bu tür ipotekte rıza ile tespit edilen limiti aşması mümkün değildir. Başlangıçta belirli olmayan bir borç altına giren ve taşınmazında alacaklı lehine ipotek tesis ettirilen borçlu veya borçlu lehine ipotek tesis ettirecek üçüncü kişiler yönünden önemli olan bu husus, üst sınır ipoteğinin en belirgin özelliğidir. Üst sınır ipoteğinde sorumluluk, ipotek sözleşmesinde belirtilen miktarla sınırlı olduğundan, buraya faiz ve diğer fer'iler de dahildir. Üst sınırı aşacak ve tespit edilen miktara ek olarak faiz vs. diğer giderlerden dolayı da sorumluluğu gerektiren koşullar ise geçersizdir.” 11. HD, 9.5.2005, 2004/8125, 2005/4761 (Legal).

<sup>69</sup> Budak, İpotenin Terkinini, s. 42.

Medeni Kanun'a göre ipoteğin terkinini istemi, tapu sicilinin düzeltilmesi davası niteliğindedir. Bu davaya bakmaya asliye hukuk mahkemesi görevli olup (HMK m. 2), mahkeme genel hükümlere göre inceleme yaparak davanın esası hakkında karar verir. Mahkemenin kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder. İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini ise, çekişmesiz yargı işi niteliğinde olup ipoteğin terkinine icra mahkemesi tarafından karar verilmektedir. İcra mahkemesi sadece İİK m. 153'de öngörülen şekli şartların yerine getirilip getirilmediğini incelemekle yetkili olup işin esası hakkında karar vermez. İnceleme yetkisi oldukça sınırlı icra mahkemesinin ipoteğin terkinini kararı, maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez. Buna göre, icra mahkemesi tarafından ipoteğin tapu sicilinden terkinine karar verildikten sonra, alacaklı terkinin yolsuz olduğu gerekçesiyle, ipotek borçlusuna ve ipotekli taşınmaz malikine karşı asliye hukuk mahkemesinde yolsuz terkinin düzeltilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir. Bu arada iyi niyetli üçüncü kişilerin kazandıkları aynı haklar saklıdır (TMK m. 1025).

Yukarıda arz ettiğimiz farklılıklarına rağmen her iki yol da borcun sona ermesi sebebiyle ipoteğin sicilden terkin edilmesi noktasında birleşmektedir. Bu nedenle uygulamada ipotek alacaklısına borcunu ödemek suretiyle ipoteğin sicilden terkin edilmesini isteyen borçlular veya ipotekli taşınmaz malikleri tarafından her iki yol da tercih edilmektedir<sup>70</sup>. Kanımızca somut olayda taraflar arasındaki hukuki ilişkide maddi hukuk bakımından borcun miktarına ilişkin dava yoluyla (genel hükümlere göre) yargılamayı gerektiren bir uyuşmazlık bulunmaktaysa<sup>71</sup> TMK hükümlerine göre asliye hukuk mahkemesinde dava açmakta fayda bulunmaktadır. İİK m. 153 daha ziyade alacaklıya ulaşamaması (adresinin meçhul olması) sebebinin var olması halinde etkili bir yol olabilecektir. Alacaklının parayı almaktan kaçınması (temerrüdü) nedeniyle İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinini talep edildiğinde, alacaklının ipoteği çözmekten kaçınma nedeni olarak alacağın miktarıyla ilgili maddi hukuka ilişkin bir uyuşmazlık ileri sürmesi halinde, icra mahkemesi talebin reddine karar verecektir. İcra mahkemesinin ret kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğinden, borçlu genel hükümlere göre borcun ödenmesi sebebiyle asliye hukuk mahkemesinde ipoteğin terkinini için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir (TMK m. 883, 884, 1025).

## 6. İİK M. 153'E GÖRE İPOTEĞİN TERKİNİ İLE İİK M. 150'DE DÜZENLENEN İPOTEĞİN İPTALİ DAVASI ARASINDAKİ İLİŞKİ

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ödeme emri gönderilmesi üzerine İİK'nın 150'inci maddesine göre, "Borçlu veya üçüncü şahıs ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde itiraz bulunabilir. Ancak rehin hakkı itiraz konusu yapılamaz. İpoteğin iptali hakkında dava açılması halinde 72 nci madde hükümleri kıyasen uygulanır."

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borçlu ipotek hakkına itiraz edemeyeceği gibi icra mahkemesi de bu bağlamda ipoteğin iptaline karar veremez<sup>72</sup>. Bu nedenle alacaklının ipotek hakkına karşı koymak isteyen borçlu veya üçüncü şahıs, genel hükümlere göre ipoteğin iptali davası açmalıdır<sup>73</sup>.

İpoteğin iptali davası hukuki niteliği bakımından aynı sonuçları olan bir menfi tesit davasıdır. Öğreti bu sonucu hem ipoteğin iptali davası hakkında İİK m. 72'deki menfi tespit davasına ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacak olmasına hem de bu davanın esasen tapu sicilinin düzeltilmesi davası olarak açılmasına bağlamaktadır. İpoteğin iptali davası TMK'nın genel hükümlerine göre açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasının icra ve iflas hukukunda görünümüdür<sup>74</sup>.

<sup>70</sup> Kuru, El Kitabı, s. 1031, dn. 2; Uyar, s. 475.

<sup>71</sup> Bkz. dn. 34 vd.

<sup>72</sup> Özbay, s. 407.

<sup>73</sup> Bu dava hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Özbay, s. 403 vd.

<sup>74</sup> Özbay, s. 409-411. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının tespit davası niteliğinde olduğu yönünde bkz. Kuru/Budak, Tespit Davaları, s. 200; Üstündağ, Tapu Kütüğünün Tashihi, s. 38 vd.; Hatemi, s. 114.

İpoteğin iptali davası, teminat altına alınan alacağın dayandırıldığı hukuki işlemin geçersiz olması, alacağın sona ermesi, ipotek sözleşmesinin geçersiz olması, ipotek verenin tasarruf yetkisinin bulunmaması ve benzeri sebeplerle açılabilir. Bununla beraber tapu sicilindeki kaydın başlangıçta yolsuz olması veya daha sonra yolsuz tescil haline gelmesi davanın genel sebebi olarak değerlendirilmektedir<sup>75</sup>.

İpoteğin iptali davası ile İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin kurumu borcun sona ermesi sebebiyle ipotek kaydının sicilden terkin edilmesini sağlamak bakımından kesişmektedir. Bununla beraber iki kurum arasında farklılıklar bulunmaktadır. Yukarıda da açıkladığımız üzere ipoteğin iptali davasının açılması sebeplerinin kapsamı daha geniştir. İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin ise, sadece alacaklının adresinin meçhul olması veya borcun sona ermesi sebebiyle başvurulabilen bir yoldur<sup>76</sup>. İpoteğin iptali davası asliye hukuk mahkemesinde genel hükümlere göre görülür. İpoteğin iptali davasında verilen hüküm şeklen kesinleşince aynı zamanda maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder. Buna karşılık İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin bir çekişmesiz yargı işi niteliğinde olup icra mahkemesi sınırlı inceleme yetkisine sahiptir. İcra mahkemesinin kararı kesin hüküm teşkil etmez. İpoteğin iptali davası, borçluya karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması durumunda açılabilir. İcra takibi yapılması durumunda İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin talep etmek ise mümkün değildir. İcra takibi yapılması durumunda, borçlu veya üçüncü kişi borcun tamamını icra dairesine ödeyerek takibi sona erdirebilir ve icra dairesi tarafından ipoteğin terkinin için tapu siciline yazı yazılabilir.

## 7. SONUÇ

İİK m. 153'e göre ipoteğin terkinin, alacaklının adresinin meçhul olması veya alacaklının haklı bir sebep olmaksızın alacağını almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması halinde borçlunun borcu icra dairesine tevdi etmek ve belirli şekli şartları getirmek suretiyle taşınmazı ipotekten kurtarmasına olanak sağlayan bir çekişmesiz yargı işidir. İcra mahkemesinin ipoteğin terkinine karar verebilmesi alacaklının geçerli bir sebep olmaksızın alacağı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınmasına bağlı olduğundan, alacağın esası konusunda bir uyuşmazlık çıkması durumunda bu yolla ipoteğin kaldırılması mümkün değildir. Yargıtay içtihatlarından da tespit edebildiğimiz kadarıyla İİK m. 153'ün uygulama alanı bu sebeple oldukça sınırlanmıştır.

Kanımızca alacaklının gaip ve yerleşim yerinin belli olmaması veya alacağı almaktan ve ipoteği çözmekten kaçınması sebebiyle ipoteğin terkinin yolu daha açık ve anlaşılır şekilde yeniden düzenlenmelidir.

Olmaması gereken hukuk bakımından ipoteğin terkinin sebepleri ve usulünde değişiklik yapılmalıdır. İpoteğin terkinin sebebi olarak "alacaklının gaip ve yerleşim yerinin meçhul olması" şartı, öğretisi ve uygulamanın yüklediği anlama uygun olarak "alacaklının adresinin meçhul olması" şeklinde değiştirilmelidir.

Borcun icra dairesi yerine doğrudan icra mahkemesine yatırılması daha uygun olacaktır. Çekişmesiz yargı işi niteliğindeki bu işlemin gerçekleştirilmesi için ayrıca icra dairesinden yardım alınmasına gerek bulunmamaktadır. Borçlu borcun tamamını icra mahkemesine yatırarak paranın alacaklı adına muhafazasını, alacaklıya ihbarname tebliğ edilmesini ve alacaklının parayı almaya gelmemesi veya gelip de geçerli bir sebep olmaksızın parayı almaktan kaçınması halinde ipoteğin terkinine ka-

<sup>75</sup> Özbay, s. 413 vd.

<sup>76</sup> "3. kişi malikin icra mahkemesine müracaat nedeni; "ipotek nedeni olan borcun olmadığından bahisle ipoteğin fekkine" ilişkindir. Somut olayda İİK'nun 153. maddesi koşullarının bu nedenle tartışılmasına gerek yoktur. Hal böyle olunca da, genel hükümlere göre ipoteğin fekki için dava açılması gerekirken, icra mahkemesinden, İİK'nun 153'üncü madde kapsamına girmeyen nedenlerle ipoteğin fekkinin talep edilmesi doğru değildir." 12. HD, 1.7.2004, 14331/17404 (Uyar, Şerh, C. 8, s. 12641).





rar verilmesini talep etmelidir. Böylece borcun miktarının icra dairesi tarafından hesaplanmasına gerek olup olmadığı veya icra mahkemesinin borcun miktarını hesaplama yetkisinin bulunup bulunmadığı tartışması da ortadan kalkacaktır. İcra mahkemesi borcun miktarına ilişkin hesaplamayı bizzat yaparak borcun tamamının yatırılmış olması halinde ipoteğin terkinine karar verecektir. İpoteğin terkini için gerekli işlemler aynı merci üzerinden yürütülerek usul ekonomisi bakımından da fayda sağlanmış olacaktır.

İpoteğin terkinine karar verme konusunda yetkili icra mahkemesi açıkça belirlenmelidir. İpoteğin terkini, sicilde aynı hak değişikliğine yol açacağından taşınmazın bulunduğu yer icra mahkemesi kesin yetkili olmalıdır.

## Kaynakça

- Acar, F., Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, 2008.
- Akipek, G. J./Akıntürk, T., Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.
- Akkaya, T., “İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek”, TAAD, Y. 4, S. 12, Ocak 2013, (s. 161-184).
- Altay, s./Eskioçak, A., Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007.
- Belgesay, M. R., İcra ve İflas Kanunu Şerhi, I İcra, Ankara 1948.
- Budak, A. C., “İpotekli Borcun İcra Dairesine Tevdii Yoluyla İpoteğin Terkini”, Haluk Konuralp Anısına Armağan, 2. Cilt, Ankara 2009, (s. 38-52).
- Budak, A. C., “İpotekten Kurtarma”, YÜHFD, C. IV, S. 2, Y. 2007, (s. 3-9).
- Budak, A. C., İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2009.
- Budak, A. C., Türk Hukukunda Çekişmesiz Yargı”, Medeni Usul ve İcra İflas Hukukçuları Toplantısı IV, Ankara 2005, (s. 128-188).
- Hanağası, E., Davada Menfaat, Ankara 2009.
- Hatemi, H., Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul 1995.
- Helvacı, İ., Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008.
- Kazancı, Mevzuat ve İçtihat Bankası
- Koç, N., İsviçre ve Türk Hukukunda Alacaklının Temerrüdü, Ankara 1992.
- Köprülü, B./Kaneti, S., Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983.
- Kuru, B., İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Bası, Ankara 2013.
- Kuru, B., Nizasız Kaza, Ankara 1961.
- Kuru, B./Budak, A. C., Tespit Davaları, İstanbul 2010.
- LegalBank, Elektronik Hukuk Bankası
- Oğuzman, K./Seliçi, Ö./Oktay Özdemir, S., Eşya Hukuku, 12. Baskı, İstanbul 2009.
- Oskay, M./Koçak, C./Deynekli, A./Doğan, A., İİK Şerhi, Madde 100-176/b, 3. Cilt, Ankara 2007.
- Örs, F. H., İpotekten Kurtarma, Ankara 1956.
- Özbay, İ., “İpoteğin İptali Davası (İİK m. 150/c.3) Üzerine Bir İnceleme”, EÜHFD, C. XI, S. 3-4, (s. 403-451).
- Pekcanitez, H./Atalay, Ö./Sungurtekin Özkan, M./Özekes, M., İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 2. Bası, Ankara 2015.
- Postacıoğlu, İlhan E., İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 1982.
- Postacıoğlu, İlhan E./Altay, S., İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 2010.
- Saymen, F. H./Elbir, H. K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.
- Tekinay, S. S./Akman, S./Burcuoğlu, H./Altop, A., Eşya Hukuku, C. I, 5. Bası, İstanbul 1989.
- Tunç Yücel, M., Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul, 2010.
- Uyar, T., İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, 2. Baskı, Ankara 1992.
- Uyar, T., İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. 8, İİK m. 143-167, 2. Baskı, Ankara 2007.
- Uyar, T./Uyar A./Uyar, C., İcra ve İflas Kanunu Şerhi El Kitabı, C. II, Ankara 2012.
- Üstündağ, S., İcra Hukukunun Esasları, 7. Bası, İstanbul 2000.
- Üstündağ, S., Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul, 1959.