

^{4f} İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE İLİŞKİN TAKİPTE İCRA MÜDÜRÜNÜN YAPMASI GEREKEN İŞLEMLER VE ALMASI GEREKEN TEDBİRLER

(PROCEDURES AND MEASURES ATTRIBUTED TO THE BAILIFF IN FORECLOSURE PROCEEDINGS)

Dr. Öğr. Üyesi Orhan EROĞLU**

ÖZ

Aleniyet ilkesi, belirlilik ilkesi ve sabit dereceler ilkesine tabi olan, kişisel bir alacak için sadece teminat amacını yerine getiren ve taşınmaz rehin hakkı olan ipotek, anapara ipoteği ve üst sınır ipoteği olarak ikiye ayrılmaktadır. İpotek ile teminat altına alınmış bir alacağın ödenmemesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi hususu gündeme gelmektedir. Türk hukuk sisteminde kabul edilen önce rehne başvurma kuralı sebebi ile de rehinle teminat altına alınmış bir alacağın borçlusu, iflasa tabi olsa dahi alacaklı bazı istisnalar dışında rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapmak zorundadır. Bu alacaklı açısından aynı zamanda bir yükümlülük olduğu için alacağı rehinle teminat altına alınmış bir alacaklının yolu zorunlu olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı veya ilamsız takibe çıkmaktadır. Alacaklının girdiği bu yolda baş aktörlerden biri de icra müdürüdür.

İcra müdürünün, ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takipte yapması gereken işlemler ve alması gereken tedbirler vardır. Rehlin kapsamına, takibin başlatılmasından rehlin paraya çevrilmesine kadarki tarihe kadar işleyecek olan kira bedelleri de girmektedir. Bu kapsamda icra müdürünün kiracılara haber verme yükümlülüğü vardır. Ayrıca icra müdürünün takibin başladığını tapu idaresine haber verme yükümlülüğü bulunmaktadır. Aksi takdirde taşınmazın siciline şerh verilemeyecektir. Aynı şekilde satış hazırlıklarına da başlanması gerekmektedir. İcra müdürünün yapması gereken işlemler bunlar ile de sınırlı değildir. Satış bedelinin ödenmesinden veya ödenmemesinden sonra icra müdürü aktif rol oynamaktadır. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte çoğunlukla alacaklı ve borçlu baş aktör olarak kabul edilip, onların izleyeceği yollar üzerine çalışmalar meydana getirilmiş ise de icra müdürünün yapması gereken işlemler ve alması gereken tedbirler de takibin devamı açısından çok önemlidir. Çalışmamızın meydana getirilmesinde de bu husus esas sebep olmuştur. Bu kapsamda çalışmamızda gerek doktrinde yer alan tartışmalar ve görüşlerden gerekse de yargı içtihatlarından faydalanılmak sureti ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile

^{4f} Eserin Dergimize geliş tarihi: 04.07.2019. İlk hakem raporu tarihi: 18.09.2020. İkinci hakem raporu tarihi:12.02.2021. Onaylanma Tarihi: 19.04.2021.

* İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi

** Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-8279-9383

Eser Atf Şekli: Orhan Eroğlu, "İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.891-930.

takipte icra müdürünün yapması gereken işlemler ve alması gereken tedbirler detaylı olarak incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Rehin, İpotek, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra Takibi, İcra Müdürü, Anapara İpoteği, Üst Sınır İpoteği.

ABSTRACT

Hypothec, which is sticks to principles of openness, certainty and fixed degrees serves the purpose of surety for debt and is a lien for real property, splits into two, namely capital hypothec and upper limit hypothec. If the underlying debt is not paid, foreclosure comes up. Apart from certain exceptions, the creditor must apply to the foreclosure of pledged property for a debt guaranteed by hypothec. This duty enforces the creditor to pursue enforcement proceeding with or without judgment. One of the actors in these proceedings is the bailiff.

There are certain procedures and measures attributed to the bailiff in foreclosure proceedings. The lease that to be paid until the foreclosure time is included in the guaranty. The bailiff therefore must notify the tenants. Otherwise, no annotations will be recorded in the registry. Liquidation should also be commenced. Duties of the bailiff are not limited to these. The bailiff must play an active role after the payment or the non-payment of the sales price. Even though the creditor or the debtor is accepted as the main player in this process and many works are produced to demonstrate these, the bailiff plays a crucial role. This is the main reason of our work. Our work, with the help of theory and case law, demonstrates procedures and measures attributed to the bailiff in foreclosure proceedings.

Keywords: *Guarantee, Hypothec, Foreclosure, Enforcement Proceedings, Bailiff, Capital Hypothec, Upper Limit Hypothec.*

GİRİŞ

Taşınmaz üzerinde, her türlü alacağı temin etmek amacı ile kurulan ve kıymetli evraka bağlanmayan rehin türü ipotektir. Bir taşınmazda ipotek tesis edilmesinin esas sebebi alacağı teminat sağlamaktır. Türk hukuk sisteminde önce rehne başvurma kuralı geçerlidir. Bu kapsamda alacaklı, rehinle temin edilmiş alacağı için öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başvurmak zorundadır. Bu kuralın istisnaları mevcut olmakla birlikte, istisnaların mevcut olmadığı hallerde alacaklının önce rehne başvurma kuralına aykırı olacak şekilde diğer takip yollarına gitmesi durumunda borçlu, süresiz şikâyet yoluyla rehin harici takipleri iptal ettirebilir.

Söz konusu kuralın emredici mahiyette olması sebebi ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe de sıklıkla başvurulmaktadır. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte alacaklı ve borçlunun hak ve yükümlülükleri olduğu gibi, bu takip yolunda icra müdürünün de alması gereken tedbirler ve yapması gereken işlemler mevcuttur. Bu tedbirlerin alınmaması ve gerekli işlemlerin yapılmaması halinde ise takipten beklenen sonuç elde edilemez. Çalışmamızda da icra müdürünün yapması gereken işlemlerin ve alması gereken tedbirlerin neler olduğu sorusuna cevap aranmış ve bu minvalde değerlendirmeler yapılmıştır.

Bu kapsamda çalışmamızın birinci bölümünde; ipotek kavramına ve ipoteğe ilişkin genel bilgilere yer verilmiştir. Bu bölümde genel olarak ipotek kavramının neyi ifade ettiği

ve ipoteğin kapsamı ortaya konulmuştur. İpoteğin genel ilkeleri olan açıklık (aleniyet) ilkesi, belirlilik ilkesi ve sabit dereceler ilkesine yer verilmiş, bu ilkeler ile güdülen amaç değerlendirilmiştir. İpoteğin iki ayrı türü olan anapara ipoteğinin ve üst sınır ipoteğinin ne olduğu ve bu ipoteklerin nasıl ve hangi hallerde kurulacağı açıklanmıştır.

Çalışmamızın ilk bölümünde ipotek ile ilgili detaylı olarak bilgi verildikten sonra çalışmamızın ikinci bölümünde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takibin temel özelliklerine yer verilmiştir. Bu bölümde önce rehne başvurma kuralı ve istisnaları tek tek açıklanmış, istisnaların mevcut olması halinde nasıl bir yöntem izlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Rehinin paraya çevrilmesi yoluna ilişkin takipte takibin taraflarının kimler olduğu, kapsamı ve usulü ile bu takip yolunda görev ve yetki hususları da detaylı olarak açıklanmıştır. Bu bölümde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı ve ilamsız takip ayrı ayrı ele alınmıştır. Ayrıca rehinin paraya çevrilmesi yolunda müteselsil kefile karşı takip yapılması da çeşitli haller göz önünde bulundurularak açıklanmıştır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte icra müdürünün yapması gereken işlemlere ve alması gereken tedbirlere yer verilmiştir. Bu kapsamda icra müdürünün kiracılara ve tapu müdürlüğüne haber vermesi hususları, satış hazırlıkları yapması, satış süresine riayet konusunda dosyayı takip ve tetkik etmesi, satış bedelinin ödenmesi ya da ödenmemesi halinde neler yapması gerektiği detaylı olarak açıklanmıştır. Bu bölümde ayrıca sıra cetveli düzenlenmesi ve paraların paylaşılmasına ve rehin açığı belgesi düzenlenmesine yer verilmiştir. Rehin açığı belgesi düzenlenmesi kesin ve geçici rehin açığı belgesi olarak iki ayrı başlık altında ele alınmıştır. Çalışmamızda doktrinde yer alan görüşlerden ve güncel tarihli içtihatlardan faydalanılmış ve bu çalışma meydana getirilmiştir.

I. İPOTEK KAVRAMI VE İPOTEĞE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

A. Genel Olarak İpotek Kavramı ve İpoteğin Kapsamı

İpotek; mevcut, şarta bağlı ya da ileride doğacak olan her türlü alacağı temin etmek amacı ile bir taşınmaz üzerinde kurulan ve kıymetli evraka bağlanmayan bir rehin türüdür (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu² m. 881/1)³. Diğer bir ifade ile ipotek; kişisel bir alacak

² RG, T: 08.12.2001, S: 24607.

³ **KARAHACIOĞLU, Ali Haydar/DOĞRUSÖZ, M. Edip/ALTIN, Mehmet:** Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996, s. 108; **KAYAK, Sevgi:** Taşınmaz Rehininin Konu Bakımından Kapsamı, Milletlerarası Hukuk Ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Sevin Toruner'e Armağan, C: 24, S: 1-2, Ankara 2004, (s. 553-582), s. 556; **GENÇCAN, Ömer Uğur:** 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Bilimsel Açıklama İçtihatlar-İlgili Mevzuat Madde 531-1030, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2007, s. 4396; **ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret:** Eşya Hukuku, 8. Bası, Ankara 2019, s. 554; **ERTAŞ, Şeref:** Eşya Hukuku, Barış Yayınları, 15. Baskı, İzmir 2020, s. 567; **AKINTÜRK, Turgut:** Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 786; **AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin:** Eşya Hukuku, Vedat Kitabevi, 3. Bası, İstanbul 2012, s. 276; **ÖZTAN, Bilge:** Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara 2012, s. 894; **AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya:** Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2018, s. 786; **KURU, Baki:** İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara 2013, (**KURU, El Kitabı**), s. 984; **OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe:** Eşya Hukuku, 22. Bası, İstanbul 2020, s. 1094; **KARSLI, Abdurrahim:** İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, İstanbul 2014, s. 427; **YILMAZ, Ejder:** İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Ankara 2016, (**YILMAZ, Şerh**), s. 780; **SİRMEN, A. Lale:** Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2019, s. 590; Y.H.G.K., 22.03.2017, E. 2017/606, K. 2017/532; "Taşınmaz rehininin bir çeşidi olan ipotek, Medeni Kanunun 881-897. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kanun'un 850-880. maddelerinde yer alan taşınmaz rehinine ilişkin genel hükümler ipotek hakkında da uygulanır. (Burcuoğlu, H., Hukukçu Gözüyle Banka Uygulamasında İpotekle İlgili Önemli Sorunlar, İstanbul 1991, s.1.; atf ya-

için tesis edilen, kıymetli evraka bağlı olmayan ve sadece teminat amacını yerine getiren taşınmaz rehin hakkıdır⁴. İpotekle güvence altına alınmış olan alacak, diğer bütün adi alacaklılara kıyasla daha güvenli bir alacak olma niteliği taşımaktadır⁵.

İpotek tesis edilmesi ile güdülen amaç alacağa teminat sağlamaktır. İpoteğin, alacağa güvenceli olarak dolaşım sağlaması söz konusu değildir⁶. Diğer taşınmaz rehin türleri olan ipotekli borç senedi ile irat senedinden farklı olarak ipoteğin, arazinin değerini tedavül ettirme amacı olmayıp; ipotek, alacaklıya sadece aynı teminat sağlamaktadır⁷. İpotek, kişisel bir alacağı güvence altına alan sınırlı bir aynı haktır⁸. Alacaklı, ipoteğin sağladığı güvence sayesinde alacağını taşınmazın değeri üzerinden elde edebilme olanağına kavuşur. Borcun ödenmemesi halinde ise icra müdürlüğü taşınmazı paraya çevirir ve alacaklı, bu şekilde alacağına kavuşur. Rehin hakkı aynı bir haktır ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilir⁹.

pan Şener, Y.S., age.) 4721 Sayılı Türk Medenî Kanununun 850. maddesine göre taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir. Doktrinde ipotek kavramı; kişisel bir alacağı güvence alma amacını güden, kıymetli evrak ile bağlı olmayan ve bir taşınmazın değerinden alacaklının alacağını elde etmesi olanağını sağlayan sınırlı aynı hak olarak tanımlanmaktadır. (Akipek, G.J./ Akıntürk, T., Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.786; Gürsoy, K.T./ Eren, F./Cansel, E., Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s.1032)” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 10.03.2019).

⁴ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 108; GENÇCAN, s. 4396; AKINTÜRK, s. 785; NAR, Ahmet; Yabancı Para İpoteği, Seçkin, Ankara 2009, s. 41, 42; TUNÇ-YÜCEL, Müjgan; Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takibi, On iki Levha, İstanbul 2010, s. 41; ŞENER, Yavuz Selim; Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Adalet, Ankara 2010, s. 5; AYBAY/HATEMİ, s. 276; KURU, El Kitabı, s. 984; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1025; KARSLI, s. 428; YILMAZ, Şerh, s. 780; SİRMEN, s. 590; Y.21.HD., 25.04.2005, E. 2005/1150, K. 2005/4255; “Gerçekten M.K.'nun 881. maddesinde "halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla birlikte birlikte doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak ipotekle güvence altına alınabilir" denilmek suretiyle ipoteğin amaç ve niteliği belirtilmiştir. Bu bağlamda ipotek, kişisel bir alacak için tesis edilen, kıymetli evraka bağlı olmayan ve yalnız teminat fonksiyonu ifa eden taşınmaz rehin hakkıdır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 10.03.2019).

⁵ AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut; Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 735; AKINTÜRK, s. 786; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1094,1095; SİRMEN, s. 590.

⁶ AKİPEK/AKINTÜRK, s. 735; AYBAY/HATEMİ, s. 285.

⁷ ERTAŞ, s. 567, 568; ESENER/GÜVEN, s.554; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 787; AKINTÜRK, s. 736; AYBAY/HATEMİ, s. 285; KAÇAK, Nazif; Açıklamalı ve İçtihatlı Son Değişikliklerle İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2010, s. 60; ÖZTAN, s. 923; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1068; SİRMEN, s. 643; Y.14.HD., 10.01.2019, E. 2016/4366, K. 2019/243; “Bilindiği üzere ipotek kişisel bir alacağın teminat altına alınması amacını güden ve bir taşınmaz değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir aynı haktır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 10.03.2019).

⁸ HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir; Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 712; SEROZAN, Rona; Taşınmaz Rehni, İÜHFİM, C: LXIV, S: 2, Y: 2006, (s. 301-324), s. 301; GENÇCAN, s. 4447; UYAR, Talih; İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, İstanbul Barosu Dergisi, C: 81, S: 2, Y: 2007, s. 509; AKINTÜRK, s. 736; POSTACIOĞLU, İlhan/ALTAY, Sümer; İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010, s. 702; AYBAY/HATEMİ, s. 285; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1025; SİRMEN, s. 590; Y.14.HD., 2016/9805, K. 2018/8945; “Bilindiği üzere ipotek kişisel bir alacağın teminat altına alınması amacını güden ve bir taşınmaz değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir aynı haktır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 10.03.2019).

⁹ AKİPEK/AKINTÜRK, s. 735; AYBAY/HATEMİ, s. 275; ÖZTAN, s. 894; AKKAYA, Tolga; İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek, TAAD, Y. 4, S. 12, Ankara 2013, (s. 161-184), s. 162.

Özel mülkiyete konu taşınmazların tamamı TMK m. 862 hükmü gereğince rehin hakkına konu olabilir¹⁰. Taşınmaz rehni, TMK m. 862 uyarınca taşınmaz ile birlikte bu taşınmazın bütünüleyici parçalarını ve tüm eklentilerini de kapsar. Bütünüleyici parçaların ve eklentilerin değeri de teminata dâhildir.

Taşınmaz maliki, taşınmazının üzerinde ipotek tesis edilmesinden sonra, ipoteğin paraya çevrilmesine yönelik takip sürecinde de ipotekli taşınmaz üzerinde fiili ve hukuki tasarruflarda bulunmaya devam eder. Malik, taşınmazını kullanabilir, kiraya verebilir ve taşınmazından her şekilde yararlanmaya devam edebilir. Hatta taşınmaz maliki, taşınmazını temlik edebilir veya taşınmazı üzerinde bir başka sınırlı ayni hak da tesis edebilir. TMK m. 869 hükmü gereğince malikin ipotek sözleşmesiyle ya da yapacağı başkaca sözleşmelerle ipotekli taşınmazı başka ayni haklarla kayıtlama yetkisinden vazgeçmesi geçerli değildir¹¹.

Taşınmaz malikinin yaptığı veya yapabileceği tasarruflar, ipotek alacaklısının hukuki durumunda bir değişiklik meydana getirmez. İpotek hakkı aynı bir hak olduğundan dolayısı malik ipotekli taşınmazı bir başkası adına tapuda tescil ettirmiş olsa dahi ipotek hakkı devralan yeni malike karşı da ileri sürülür. Eğer, taşınmaz üzerinde başkaca rehinler tesis edildi ise ipotek hakkı, rehin hakkı sahiplerine karşı etkili olur ve onlara karşı da ileri sürülebilir. İrtifak hakları ve taşınmaz yükü bakımından tarih olarak öncelik esası uygulanır¹². TMK m. 869 hükmü gereğince ipotek hakkı, tesis edildikten sonra tescil edilmiş tüm irtifak ve taşınmaz mükellefiyetlerine göre öncelik hakkına sahiptir.

B. İpoteğin Genel İlkeleri

1. Açıklık (Aleniyet) İlkesi

Aleniyet ilkesi, ipotek hakkının tapuya tescil yolu ile kurulabilmesini ifade etmektedir. Tapu kütüğünde yapılacak olan tescil işlemi ile ipotek hakkı tapu sicilinde kurulur ve alenileşir¹³. Bu yolla ipotek, kamuya açık olan tapu sicilinden anlaşılabilir ve herkes tarafından görülebilir hale gelir¹⁴. İpoteğin tescili işlemi, TMK m. 856/2'ye istinaden malikin talebi üzerine, resmi bir senede dayanılarak tapu sicil memuru tarafından yapılır¹⁵. Resmi şekil, tescil işleminde bir geçerlilik şartıdır. Resmi şekil şartı ipotek sözleşmelerinde yapılacak olan değişiklikleri de kapsamaktadır. Bu şarta uyulmadan yapılan sözleşmeler ise geçer-

¹⁰ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 110; GENÇCAN, s. 4409; AKINTÜRK, s. 761; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1069 vd.; SİRMEN, s. 625.

¹¹ AYBAY/HATEMİ, s. 282; ÖZTAN, s. 917.

¹² KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 117; AKINTÜRK, s. 768; AYBAY/HATEMİ, s. 283.

¹³ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 117; GENÇCAN, s. 4449; AKINTÜRK, s. 766; AYBAY/HATEMİ, s. 279; ERTAŞ, s. 574; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 756; ESENER/GÜVEN, s. 560; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1038; SİRMEN, s. 598.

¹⁴ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 116, 117; ESENER/GÜVEN, s. 560, 561; AKINTÜRK, s. 766; AYBAY/HATEMİ, s. 279; ÖZTAN, s.904; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 761; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1039.

¹⁵ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 124; GENÇCAN, s. 4411; AKINTÜRK, s. 765, 766; AYBAY/HATEMİ, s. 285; ÖZTAN, s. 905; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1046; SİRMEN, s. 600; Y.14.HD., 25.06.2018, E. 2015/18724, K. 2018/4814; "İpotek kişisel bir alacağın teminat altına alınması amacını güden ve bir taşınmaz değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir ayni haktır. İpotek tesisi için rehin edilecek taşınmaz maliki ile alacaklı arasındaki anlaşmanın (rehin sözleşmesi) bulunması ve rehin sözleşmesinin Türk Medeni Kanununun 856. maddesi gereğince [...] siciline tescil edilmesi gerekir." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

sizdir¹⁶. Uygulamada ipotek sözleşmesine, akit tablosu da denilmektedir. İpotek sözleşmesi, her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

Türk Medeni Kanunu m. 1020'ye göre tapu sicili herkese açıktır. Bu nedenle hiç kimse tapu sicilinde tescil edilmiş olan bir ipotek hakkının varlığından haberdar olmadığını ve iyi niyetinin korunması gerektiğini ileri süremez; ileri sürse dahi bu savunma dikkate alınmaz¹⁷. Bir alacak hakkını temlik alan üçüncü kişi, güven ilkesi gereğince bu alacağı teminat altına alan ipotek hakkını da almış kabul edilir. Tapu sicilinde tescil edilmiş olan ipotek hakkını TMK m. 1023 uyarınca iyi niyetle kazanan üçüncü kişi, rehin hakkının tescilli haklı bir nedene dayanmıyor olsa bile korunur.

Rehin hakkı, kanundan doğan rehin hakları hariç olmak üzere, tescil işlemi ile doğar ve terkin işlemi ile ortadan kalkar. Ancak, rehin hakkı tapuya tescil edilse dahi eğer dayanağı olan rehin sözleşmesi geçersizse; yapılan tescil işlemi, rehin hakkının doğumunu sağlamaz¹⁸. Aleniyet ilkesi, taşınır rehni açısından zilyetlik ile gerçekleşir. Kanunda belirtilen istisnalar dışında TMK m. 939/1 uyarınca taşınır rehni ancak teslimi zorunlu rehin şeklinde kurulabilir. Bu şekilde rehnedilen taşınır, rehin alacaklısının zilyetliğine bırakılır.

2. Belirlilik İlkesi

Belirlilik ilkesi, genel olarak tüm aynı haklara hâkim olan bir ilkedir. Belirlilik ilkesi, kamuya açıklık ilkesine hizmet etmek amacıyla kabul edilmiştir¹⁹. Belirlilik ilkesini

¹⁶ **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s. 122; **GENÇCAN**, s. 4411; **AKINTÜRK**, s. 765; **ÖZTAN**, s. 906; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1040; **SİRMEN**, s. 600; **KAÇMAZ, Mine**: Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları, AÜHFĐ, C: 65, S: 4, Y: 2016, (s.2891-2908), s. 2893; Y.14.HĐ., 10.10.2019, E. 2018/2594, K. 2019/244; "İpotek kişisel bir alacağın teminat altına alınması amacını güden ve bir taşınmaz değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir aynı haktır. İpotek tesisi için rehin edilecek taşınmaz maliki ile alacaklı arasındaki anlaşmanın (rehin sözleşmesi) bulunması ve rehin sözleşmesinin Türk Medeni Kanununun 856. maddesi gereğince tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Anılan madde uyarınca ipotek kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmi şekilde yapılmasına bağlıdır." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

¹⁷ **ERTAŞ**, s. 574; **AKINTÜRK**, s. 763; **TUNÇ-YÜCEL**, s.47; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1100; **SİRMEN**, s. 644; Y.H.G.K., 24.04.2013, 2012/2-1567, K. 2013/579; "Bilindiği üzere, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023.maddesi, tapuya güven ilkesini öngörmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194.maddesi III.fıkrası ise, tapuya güven ilkesinin aynen sürdürülmekte olduğunun bir ifadesidir(Kılıçoğlu, age, s. 20). Bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; dosya içerisindeki belgelerden, taşınmaz üzerine, 29.06.2004 tarihinde B.. A.Ş. lehine 50.000.000.000 TL bedelli 1.derece ipotek tesis edildiği, bu sırada taşınmazın kaydında aile konutu şerhi bulunmadığı anlaşılmaktadır. Öte yandan, davacı tarafından davalı B.. A.Ş.'nin kötü niyetli olduğu da ispatlanmış değildir. Şu hale göre, tapuya güven ilkesini esas alan Türk Medeni Kanunu'nun 1023.maddesi koşulları işlem tarafı olan davalı B.. A.Ş. lehine gerçekleşmiştir." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

¹⁸ **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s. 122; **TUNÇ-YÜCEL**, s. 48; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1043.

¹⁹ **ACAR, Faruk**: Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, s. 145; **AKINTÜRK**, s. 756; **AYBAY/HATEMİ**, s. 279; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1028; **SİRMEN**, s. 592; Y.H.G.K., 22.03.2017, E. 2017/606, K. 2017/532; "Üst sınır ipoteğinin izahında taşınmaz rehin hukukunda hakim olan ilkelerden belirlilik ilkesine değinmek gerekir. Rehin hakkı kural olarak fer'î bir haktır. Bu nedenledir ki rehin hakkının muteber olarak kurulabilmesi için teminatını oluşturduğu alacak hakkının belirli, muayyen bir alacak olması gerekir. Bununla beraber rehinle temin edilen alacağın belirtilmesi için sebebinin rehin sözleşmesinde göster-

düzenleyen başlı başına bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak TMK m. 851 ve 854 hükümlerinden bu sonuca ulaşmaktayız. Belirlilik ilkesine göre; rehinle güvence altına alınan alacak ve alacağa güvence oluşturan taşınmaz, tereddüde mahal vermeyecek şekilde açık olarak belirtilmiş olmalıdır²⁰.

İpotek ile teminat sağlanabilmesi için geçerli ve belirli bir alacağın ve bunu temin edecek belirli bir taşınmazın bulunması gerekmektedir. Belirlilik ilkesi taşınmaz üzerinde sonradan kurulacak olan ipotek veya başkaca aynı hak sahiplerinin ya da taşınmaz malikinin alacaklıları ile malikin taşınmazı devretmesi halinde taşınmazı devralacak kişilerin, rehnin miktarının ne tutarda olduğunu bilmelerini sağlaması açısından da önem arz etmektedir²¹.

3. Sabit Dereceler İlkesi

Taşınmaz rehni kurulmasında iki temel sistem bulunmaktadır. Bu sistemlerden birincisi; Roma hukukunda geçerli olan ve günümüzde Fransız hukukunda uygulanan boşalan dereceye ilerleme sistemidir. İkincisi ise Cermen hukukunda geçerli olan ve Türk – İsviçre hukuk sistemlerinde kabul edilen sabit derece sistemidir²².

rilmesinin gerekli bulunup bulunmadığı, bu alacağın mevcut ya da müstakbel bir alacak olup olmasına göre değişir. Mevcut alacaklar için yapılan rehin sözleşmesinde alacağın tutarının gösterilmesi bu alacağın belli edilmesi için yeterlidir. Buna karşılık müstakbel alacakların temini için yapılan rehin sözleşmelerinde alacağın hangi sebepten doğacağı da açık olarak gösterilmelidir. (Akipek, J.G., age..s.189) Miktarı gelecekte belli olacak alacaklar yönünden kurulan rehin hakkında, yine belirlilik ilkesi gereği olarak, rehnedilen taşınmazın teminat teşkil edeceği alacağın azami tutarı tapu kütüğünde gösterilmek suretiyle tescil edilmelidir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

²⁰ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 109, 110; SEROZAN, s. 315; AKINTÜRK, s. 756-761; AYBAY/HATEMİ, s. 277-279; ERTAŞ, s. 572; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 761; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1032,1033; SİRMEN, s. 596.

²¹ KUNTALP, Erden: İpotek Dereceleri-Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No:94 Ankara 1979, s. 10, 11; GÜLEKLİ Yeşim: İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, Kazancı Kitap, İstanbul 1992, s. 65; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 108-112; AKINTÜRK, s. 760; AYBAY/HATEMİ, s. 279, 280; ÜNLÜTEPE, Mustafa: İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı, TBB Dergisi, S:102, Y: 2012, (s. 173-218), s. 176; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1028; ERTAŞ, s. 569; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 756, 757; SİRMEN, s. 592; Y.19.HD., 26.02.2009, E. 2008/12408, K. 2009/1521; “Teminat hukukunun temel ilkelerinden birisi belirlilik ilkesidir. Buna göre teminatın hangi hukuki sebebe dayalı borçlar için tesis edildiğinin, tereddüde yer bırakmayacak ölçüde belirlenmesi gerekir” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

²² SEROZAN, s. 305; GENÇCAN, s. 4429; AKINTÜRK, s. 768; TUNÇ-YÜCEL, s. 48; ERTAŞ, s. 574; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 769; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1054; SİRMEN, s. 610,611; Y.14.HD., 18.03.2011, E. 2011/907, K. 2011/3439; “Taşınmaz rehni Roma hukukunda geçerli bulunan boşalan dereceye ilerleme sistemi ile Alman hukukunda geçerli bulunan sabit derece sistemi olmak üzere iki temel sistem bulunmaktadır. Boşalan dereceye ilerlemeyi esas alan sistemde rehinin sırası, rehin tesis tarihine göre tayin edilmekte, eski tarihli rehin yenilerden önce gelmektedir. Bir rehin hakkı herhangi bir sebeple sona ermişse sonraki sırada yer alan rehin hakları otomatik olarak birer basamak öne kaymaktadır. Türk Medeni Kanunu bu sistemi benimsememiş, İsviçre hukukunda olduğu gibi sabit dereceler sistemine ilişkin düzenlemeler getirmiştir. Gerçekten Türk Medeni Kanunu'nun 870. maddesi hükmü uyarınca Rehinin sağladığı güvence, tescilde belirtilen rehin derecesi ile sınırlıdır. Taşınmaz rehni, sırada kendisinden önce gelecek olanın miktarının tescilde belirtilmesi kaydıyla, 2. veya daha sonraki derecede de kurulabilir. Sabit dereceler sisteminde rehin hakkı kurulacak taşınmaz değeri farazi bazı parçalara bölünmekte, her dilimle rehin hakkı kurulacak bir derece oluşturulmaktadır. Oluşturulan bu dereceler taşınmaz rehni nin sırasını ve teminat miktarını tayin eder. Bir derecenin hangi sırada ne miktar için teminat teşkil

İlerleme sisteminin uygulandığı hukuk sistemlerinde birden fazla taşınmaz rehinin söz konusu olduğu durumlarda; bu rehinler arasındaki sıra, rehinlerin kuruluş tarihlerine göre belirlenir. İlerleme sisteminin, sabit dereceler sisteminden en önemli farkı; ilerleme sisteminde eski tarihli rehinin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde, alt sıradaki rehin doğrudan sona eren rehinin yerine geçmektedir. Bu nedenle ilerleme sisteminde, üst sıradaki rehni saklı tutarak alt sırada bir başka rehin kurmak mümkün değildir²³.

Sabit derece sisteminde; bir taşınmaz üzerinde kurulan çeşitli rehin haklarına, rehin konusu taşınmazın gerçek değeri değil, taraflarca kabul edilmiş olan değer belirlenir. Başka bir ifade ile kurulan rehin hakları, hak sahibine rehin konusu taşınmazın değerinin tamamı üzerinde bir istem hakkı sağlamaz. Her bir rehin hakkına güvence oluşturacağı taraflarca kabul edilen rehin konusu taşınmazın değerinin bu belirli bölümüne rehin derecesi denir²⁴. Bu sistemde taşınmazın bölündüğü farazi değer parçalarına ise derece denir. Her derecede, derecenin belirlenen değerine ulaşıncaya kadar bu bedel üzerine taşınmaz rehni kurulabilir²⁵.

Sabit dereceler sisteminde, taşınmazın değerinin tamamının rehnedilmesi zorunlu değildir. Taşınmaz rehni, taşınmazın değeri farazi değerlere bölünerek taşınmaz değerinin bir bölümüyle sınırlı olarak da kurulabilir²⁶. TMK m. 870/2 uyarınca önce gelen bir derece maliki lehine saklı tutularak, bu derecenin arkasından gelen bir derece yönünden bir başka alacak için taşınmaz rehni kurulabilir. Saklı tutulan bu derece miktar belirtilerek tapu siciline işlenir. Bir taşınmaz üzerinde belirli bir derece içinde, derecenin teminat miktarıyla sınırlı olarak birden fazla taşınmaz rehni kurulabilir. Bu rehinler; alt derece, alt veya yan rehin olarak da adlandırılır.

edeceğini taşınmaz maliki tespit eder veya taşınmaz maliki ile alacaklı anlaşarak rehinin türü, derecesi, sırası ve teminat teşkil edeceği miktarı kararlaştırabilir. Derecenin teminat miktarı bir kere tespit edilerek tescil edildikten sonra, sonra gelen derecelerde tescil edilmiş rehinli alacaklıların rızası olmadan onların zararına artırılmaz (T.M.K.m. 875, f.2). Bu şekilde kurulan rehin derecelerinden biri boşalırsa ve sonradan gelen derecedeki alacaklı bu boşalan dereceden yararlanma sözleşmesi (T.M.K.m. 871) yapmamışsa, boşalan dereceye ilerleyemez. Çünkü T.M.K. m. 871'e göre "aynı taşınmaz üzerinde farklı sıralarda kurulmuş bulunan rehin haklarından birinin terkin edilmiş olması sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıya boşalan dereceye geçme hakkı vermez." Belirtildiği üzere sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıya boşalan dereceye geçme hakkı veren bir sözleşmenin yapılmış olması gerekir. Bu sözleşmenin geçerliliği ise resmi şekilde yapılmasına; aynı etki sağlamaları tapu kütüğüne şerh verilmelerine bağlıdır. Şu halde 1. derecedeki rehin hakkı 2. derecedeki rehinden daha sonra da kurulsu öncelik hakkına sahiptir. Sözleşme dışında sabit dereceler sisteminde getirilen bir istisna da Türk Medeni Kanunu'nun 872. maddesidir. Ne var ki, bu istisna hükmü taşınmaz paraya çevrilmesinde gözetilebilir." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

²³ GÜRİSOY, Kemal Tahir/EREN, Fikret/CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978, s. 991; ERTAŞ, s. 574, 575; UYAR, s. 525; AKINTÜRK, s. 768, 769; AYBAY/HATEMİ, s. 281; ÖZTAN, s. 912; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1052; SİRMEN, s. 610.

²⁴ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 117, 118; GENÇCAN, s. 44428; AKINTÜRK, s. 770; ERTAŞ, s. 574; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 770; AYBAY/HATEMİ, s. 280; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1053; SİRMEN, s. 610.

²⁵ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 117; SEROZAN, s. 321; GENÇCAN, s. 4428; AKINTÜRK, s. 770; AYBAY/HATEMİ, s. 280, 281; ERTAŞ, s. 575; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.772; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1053; SİRMEN, s. 610.

²⁶ AKINTÜRK, s. 770; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1053; SİRMEN, s. 611.

C. İpotek Türleri

1. Anapara İpotegi

Anapara ipoteginde ipotek belirli bir borç için alınır ve doğmuş alacak güvenceye bağlanır. Anapara ipoteginin diğer adlandırmaları ise; ana sermaye ipotegi, resülmal ipotegi, kesin ipotek ve sabit ipotektir. Bu ipotek türünde çoğunlukla tapuda tescil edilen miktarın teminat altına alınması amaç edinilmiştir. Alacağın miktarı tescil anında belirlidir²⁷. Taraflar arasında yapılan alacak sözleşmesi ile ipotek sözleşmesi birbirinden farklı sözleşmelerdir. İpotek sözleşmesinde alacağın sebebinin gösterilmesi zorunlu değildir. Bu nedenle rehin sözleşmesi soyut da olabilir²⁸.

Türk Medeni Kanunu m. 875 uyarınca rehin sözleşmesiyle teminat altına alınan alacaklar; anapara, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatıldığında takip giderleri ve gecikme faizi veya iflasın açıldığı ve rehinin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar olan muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen ana paranın faizidir²⁹. TMK m. 875 hükmü gereğince alacaklının rehinli taşınmazın korunması amacıyla yapmış olduğu masraflar da güvenceden faydalanır. Örneğin, malikin borçlu olduğu sigorta primlerinin ödenmesi halinde; ödenen prim borçları, tescile gerek kalmadan rehinli alacak gibi güvenceden yararlanır³⁰. Rehin sözleşmesi kurulduğu anda bir alacak mevcut olsa dahi bu alacak daha sonra ödenebilir veya başka bir yolla sona erdirilebilir. Bu nedenle rehin sözleşmesine istinaden alacağının olduğunu ileri süren alacaklı, aynı zamanda alacağını da ispat etmek durumundadır.

²⁷ **UYAR, Talih:** İcra Hukukunda Rehni Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992, (**UYAR**, Rehni Paraya Çevrilmesi), s. 18; **SİRMEN, A. Lale:** Yeni Türk Medeni Kanununda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler, AÜHFD, C: 52, S: 1, Ankara 2003, (**SİRMEN**, s. Taşınmaz Rehni), s. 9; **REİSOĞLU, Seza:** Yabancı Para İpotegi, Bankacılar Dergisi, S: 44, İstanbul 2003, (s. 43-55), s. 43; **SÜPHANDAĞ, Yavuz:** İcra El Kitabı, Platon Hukuk Yayınları, 11. Baskı, İstanbul 2020, (**SÜPHANDAĞ**, El Kitabı) s. 660; **UYAR, Talih:** İpotegin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takiplerde Takip Talebi, Legal Hukuk Dergisi, Mayıs 2007, S: 53, (**UYAR**, Takip Talebi), s. 1501; **GENÇCAN**, s. 4447; **AKINTÜRK**, s. 757; **NAR**, s.43; **KAÇAK**, s.61; **PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN-ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet:** İcra ve İflas Hukuku, 10. Bası, Ankara 2012, s. 479, 480; **PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN-ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet:** İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7. Bası, İstanbul 2020, (**PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı), s. 317; **ŞENER**, s.30; **ÖZTAN**, s. 899; **KURU**, El Kitabı, s. 996; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1028; **YILMAZ**, Şerh, s. 780; **SİRMEN**, s. 592.

²⁸ **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s. 153; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1028,1029.

²⁹ **KUNTALP**, s. 16; **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s. 145; **GENÇCAN**, s. 4436, 4437; **AKINTÜRK**, s. 758-760; **KAÇAK**, s. 61; **AYBAY/HATEMİ**, s. 284; **KURU**, El Kitabı, s. 996; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1085,1086; **SİRMEN**, s. 630,631; Y.14.HD., 21.01.2019, E. 2016/5447, K. 2019/592; “Somut olayda; incelenen ve ipotek aktinin çerçevesini tayin eden resmi akit tablosu içeriğinden ipotegin, 250.000,00 TL için tesis edildiği görülmektedir. Açıklanan bu niteliğe göre ipotek, kesin borç (karz) ipotegidir. Türk Medeni Kanununun 875. maddesine göre kesin borç (karz) ipotegi, anapara yanında, gecikme faizini ve icra takibi yapılmışsa takip masraflarını da güvence altına alır. Alacaklı, ipotegin fekki için anaparanın dışında takip masraflarını ve geçen günlerin faizlerini de isteyebileceğinden, ipotegin kaldırılmasına ancak anaparanın, gecikme faizinin, icra takibi yapılmışsa takip giderlerinin ödenmesi halinde karar verilebilir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

³⁰ **KUNTALP**, s.16-19; **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s. 154; **UYAR**, s. 515, 516; **GENÇCAN**, s. 4440, 4441; **AKINTÜRK**, s. 759, 760; **KAÇAK**, s.63-65; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 1086; **SİRMEN**, s. 633.

Tapu sicilinde rehinler hanesinde belirli miktar olarak gösterilen bedel anaparadır. Alacağın sebebi tapu sicilinde gösterilmez. Tapu sicilinde sadece faiz oranı ile ipotek derecesi gösterilir. Gecikme faizinin, rehin kapsamı içinde sayılması için tapuda gösterilmesine gerek yoktur. Ancak, kanuni gecikme faizinin yanında bir de gecikme faizi kararlaştırıldı ise; bu faizin geçerli olabilmesi tapuda gösterilmesine bağlıdır. Ayrıca sözleşmede kararlaştırılan faiz oranının da tapu kütüğünde yazılması gereklidir. Rehlin paraya çevrilmesi hususunda takibin başlatılması halinde taşınmaz rehni, tapuda gösterilen ana alacak miktarının dışında taşınmazın paraya çevrilmesi için icra müdürlüğü tarafından yapılan takip giderlerini, posta ve bilirkişi ücretlerini de kapsamaktadır.

Anapara ipoteği, alacak ile bu alacağın miktarının ipoteğin tesis edildiği anda belirli olduğu durumlarda, başka bir ifade ile doğmuş, mevcut ve belirli bir alacak için kurulabilir. İpotek resmi senedinde doğmuş, mevcut ve belirli bir borç ikrarı söz konusudur. Alacaklı bu ipotek senedi ile ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında doğrudan doğruya ilamlı icra takibi yapabilir ve borçluya icra emri gönderilmesini talep edebilir³¹.

2. Üst Sınır İpotegi

Üst sınır ipoteği, TMK m. 851 uyarınca alacağın miktarının belirli olmaması halinde tesis edilen ipotek çeşididir. Diğer bir ifadeyle; alacağın miktarının kesin olarak tayin edilemediği, tarafların aralarındaki anlaşmaya göre ne miktara kadar teminat teşkil edeceğini tayin ettikleri ve bu şekilde tapuya tescil ettirdikleri, ilerde doğması muhtemel bir alacak için kurulan ipotek türüdür³². Üst sınır ipoteği; azami meblağ ipoteği veya teminat ipoteği olarak da adlandırılmaktadır.

Üst sınır ipoteği, tescil edildiği tarihte mevcut ve miktara bağlı olan bir alacağa bağlı değildir. Bu nedenle üst sınır ipoteği maddi bünyeden yoksun, biçimsel bir ipotektir. Miktarı belirli olan bir alacak açısından üst sınır ipoteğinin kurulmasında da kanuni bir engel yoktur. Üst sınır ipoteğinde alacak, ipoteğin kurulduğu anda gerçekleşmemektedir. Bu nedenle üst sınır ipoteğinin kurulduğu anda alacak henüz mevcut değildir. Üst sınır ipoteği, ileride doğacak veya doğması muhtemel bir alacak için tesis edilmektedir³³. İpotekli borç

³¹ KUNTALP, s. 16-19; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 706; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 484; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGIRTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 320; KAÇAK, s. 65; YILMAZ, Şerh, s. 781.

³² UYAR, Rehlin Paraya Çevrilmesi, s. 18; GÜLEKLİ, s. 78; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 155; SİRMEN, Taşınmaz Rehni, s. 9; REİSOĞLU, s. 2; UYAR, s. 517; UYAR, Takip Talebi, s. 1501; GENÇCAN, s. 4447; NAR, s.44; AKINTÜRK, s. 760; ŞENER, s. 32; ÖZTAN, s. 924; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 660; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 478, 479; KURU, El Kitabı, s. 996; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 941; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 316; YILMAZ, Şerh, s. 780; SİRMEN, s. 568, 569.

³³ Y.12.HD., 24.10.2018, E. 2017/5688, K. 2018/10528; “TMK'nin 851 ve 881. maddelerinde ifadesini bulan ve muhtemel bir alacağın teminatı olarak tesis edilen üst sınır (limit) ipoteğinde, borcun ulaşacağı miktar belirsiz olduğundan, taşınmazların ne miktar için teminat teşkil edeceği, ipotek akıt tablosundaki limitle sınırlanmıştır. TMK'nin 875. maddesinde belirtilen ve ipotekle teminat altına alınan ana borç, faiz, icra takip giderleri ve taraflarca kararlaştırılan eklentilerden oluşan toplam borç miktarının, bu limiti aşması mümkün değildir (HGK. 24.05.1989 tarih, 1989/11-294 E, 1989/378 K). İpotegın üst sınır ipoteği olması halinde, borçlu, sadece ipotek akıt tablosunda belirtilen miktar ile sınırlı olarak sorumludur. Şikayete konu takip dosyası incelendiğinde; alacaklı banka tarafından 4 adet taşınmaz hakkında takibe geçildiği,... İli,... İlçesi,...ü pafta:2 parsel:2501 nolu ba-

senedi ve irat senetlerinde üst sınır ipoteği kurulamaz. Ancak, toplu ipotek ve ipotek yükünün dağıtılması durumunda üst sınır ipoteği kurulabilir. Özellikle takip hukuku açısından ipoteğin türü büyük önem taşır. Çünkü ipoteğin türü takip yolunun belirlenmesi açısından önemlidir. Eğer, ipotek üst sınır ipoteği ise ilamsız takip yolunun tercih edilmesi gerekir.

II. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA YAPILAN TAKİBİN TEMEL ÖZELLİKLERİ

A. Önce Rehne Başvurma Kuralı ve İstisnaları

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu³⁴ m. 45/1 uyarınca; “*Rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusunu iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir. Ancak rehinin tutarı borcu ödemeye yetmezse alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yoluyla takip edebilir.*”. Kanunda belirtilen bu kural³⁵ rehin alacaklısı açısından sadece bir yetki olmayıp, aynı zamanda bir yükümlülüktür³⁶. Söz konusu hüküm her ne kadar bir takip hukuku kuralı olsa da aynı zamanda bir maddi hukuk kuralıdır³⁷.

ğimsız bölüm üzerine tesis edilen... yevmiye nolu, 23/12/2011 tarihli, 1.000.000 TL bedelli 1. derece limit ipoteğinin,... İli,... İlçesi...ü pafta:2 parsel:2502 nolu bağımsız bölüm üzerine tesis edilen... yevmiye nolu, 23/12/2011 tarihli 1.000.000 TL bedelli limit ipoteğinin, asıl borçlunun bankadan kullandığı ve kullanacağı kredilerin teminatı olmak üzere üst sınıripoteği olarak kurulduğu anlaşılmaktadır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

³⁴ RG, T: 19.06.1932, S: 2128.

³⁵ **MUŞUL, Timuçin:** İcra ve İflas Hukuku, 5. Baskı, C: 2 Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 839; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES,** s. 472; **KURU,** El Kitabı, s. 985; **KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder:** İcra ve İflas Hukuku, Ders Kitabı, 27. Baskı, Ankara 2013, s. 421; **KARSLI,** s. 427; **KURU, Baki:** İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, 3. Bası, Eylül 2019, (**KURU, İstinaf**), s. 322; **ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR-AYVAZ, Sema:** İcra ve İflas Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2016, s. 403, 404; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES,** Ders Kitabı, s. 310; **YILMAZ,** Şerh, s. 773; **ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR-AYVAZ, Sema/ HANAĞASI, Emel:** İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2020, s. 428 **YILDIRIM, Mehmet Kamil/DEREN-YILDIRIM, Nevhis:** İcra ve İflas Hukuku, 7. Baskı, İstanbul 2016, s. 285; Y.12.HD., 04.10.2018, E. 2018/10920, K. 2018/8383; “İİK'nun 45. maddesinde rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusunun iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklının yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabileceği, poliş ve emre muharrer senetlerle çekler hakkındaki 167'nci madde hükmünün mahfuz olduğu, aynı kanunun 167. maddesinde ise alacağı çek, poliş veya emre muharrer senede müstenit olan alacaklının, alacak rehinle temin edilmiş olsa bile, kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takipte bulunabileceği düzenlenmiştir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

³⁶ **TUNÇ-YÜCEL,** s. 101; **KAÇAK,** s. 52; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI,** s. 428; **KILIÇOĞLU, Evren:** İcra Sözleşmeleri, İstanbul 2005, s. 135; Y.19.HD., 27.06.2018, E. 2017/1139, K. 2018/3651; “İİK'nun 45. maddesinin 1. fıkrası “Rehinle temin edilmiş alacağın borçlusunu iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilir.” hükmü uyarınca davacı borcu rehinle temin etmiş olduğundan ilamsız icra yoluyla takip yapılamaz. Öncelikle rehine müracaat zorunluluğu vardır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

³⁷ **BELGESAY, M. Reşit:** İcra ve İflas Hukuku, C: I Kısım II, Ekspres Matbaası, İstanbul 1945, 186; **GÜRDOĞAN, Burhan:** Türk-İsviçre İcra İflas Hukukunda Rehlin Paraya Çevrilmesi, Ajans Türk Matbaası, Ankara 1977, s. 15; **TUNÇ-YÜCEL,** s. 101; **KAÇAK,** s.52; **KARSLI,** s. 427.

Önce rehne başvurma kuralına ilişkin hükmün lafzı incelendiğinde de görüleceği üzere söz konusu kural emredici mahiyette bir kuraldır³⁸. Söz konusu hüküm hem alacaklıya hem de borçluya yükümlülük yüklemektedir. Alacaklının önce rehne başvurma kuralına aykırı olacak şekilde diğer takip yollarına gitmesi halinde borçlu, süresiz şikâyet yoluyla rehni harici takipleri iptal ettirebilir³⁹.

³⁸ Önce rehne başvurma kuralının emredici mahiyette olduğuna ilişkin doktrinde tartışma mevcuttur. Önce rehne başvurma kuralının emredici mahiyette bir kural olduğu görüşünde olan yazarlar: **BELGESAY**, s. 186; **KURU, Baki**: İcra ve İflas Hukuku Şerhi, C: III, Ankara 1993, (**KURU, Şerh**), s. 841; **BUDAK, Ali Cem**: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2010, s. 12; **TUNÇ-YÜCEL**, s. 110; **PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 472; **KILIÇOĞLU**, s. 140; **KURU**, El Kitabı, s. 985; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 421; **KARSLI**, s. 427; **KURU**, İstinaf, s. 322; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 403, 404; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 428; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 311; **YILMAZ**, Şerh, s. 773. Önce rehne başvurma kuralının emredici mahiyette bir kural olmadığı görüşünde olan yazarlar: **ARAR, Kemal**: İcra ve İflas Usulleri, C:I, 1944, s. 97; **BERKİN, Necmeddin M.**: Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, İstanbul, s. 375; **BELGESAY, Mustafa Reşit**: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 2. Baskı, İstanbul 1948, s. 364; **POSTACIOĞLU, İlhan E.**: Ödeme Emrine İtirazın Mahiyeti Üzerine Bir Deneme, İÜHF, C. 14, Y. 1948, S. 1-2, (s. 272-295) (**POSTACIOĞLU**, Ödeme Emrine İtiraz), s. 288; **ANSAY, Sabri Şakir**: Hukuk, İcra ve İflas Usulleri, 5. Baskı, Ankara 1960, s. 14; **GÜRDOĞAN, Burhan**: Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehni Paraya Çevrilmesi, 1967, s. 15; **CANSEL, Erol**: Türk Menkul Rehni Hukuku, C:I, Teslim Şartlı Menkul Rehni Hukuku, 1967, s. 22; **GÜRDOĞAN, Burhan**: İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, 1979, (**GÜRDOĞAN**, İpoteğin Paraya Çevrilmesi), s. 4; **POSTACIOĞLU, İlhan E.**: İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, İstanbul 1982, s. 552. Tartışmalar için bkz.; **MUŞUL**, s. 843, 844; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 286; Y.12.HD., 29.11.1994, E. 1994/15152, K. 1994/7868; “Merce kararının müddeti içinde temyizden tetkiki Borçlu vekili tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye 24.11.1994 tarihinde gönderilmiş, olmakla okundu ve gereği görüldüğü düşünülür: KARAR: Borçlu hakkında düzenlenen takip talepten tahsilde tekrerr etmemesi kaydıyla genel haciz yoluna göre takip yapılmış ve borçluya 49 örnek ödeme emri tebliğ edilmiştir. Borçlu 29.6.1994 tarihli şikâyet dilekçesinde takip konusu borcun ipotekle temin edildiğini ve İİK. nun 45. maddesine göre ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılabileceğini bu nedenle takibin iptalini istemiştir. İİK. nun 45. maddesi buyurucu nitelikte bir hükümdür. Bu nedenle bu yöne dayalı şikâyetler süreye tabi değildir. Borçlunun şikâyetinin niteliği göz önüne alınarak mercice işin esasının incelenmesi gerekir. Duruşma açılarak ve talepten tahsilde kayıt da göz önüne alınarak taraflar arasında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla bir takip olup olmadığı, varsa takip edilen alacağın limit dışında kalan kısma ait bulunup bulunmadığı saptanıp sonuca göre karar verilmesi gerekirken 49 örnek ödeme emri tebliğ edildiği cihetle her türlü itirazın icra müdürlüğüne yapılacağından bahisle yazılı şekilde şikâyetin reddi isabetsizdir.” (www.kazanci.com.tr-Erişim tarihi: 10.03.2019).

³⁹ **KILIÇOĞLU**, s. 140; **AŞIK, İbrahim**: İcra Sözleşmeleri, Turhan, Ankara 2006, s. 139; **MUŞUL**, s. 844; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 472; **KURU**, El Kitabı, s. 986; **KARSLI**, s. 427; **KURU**, İstinaf, s. 322; **MUŞUL, Timuçin**: İcra ve İflas Hukukunda Şikâyet, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 257; **UYAR, Talih/ UYAR, Alper/ UYAR, Cüneyt**: İcra Hukukunda Şikâyet, Bilge Yayınevi, Ankara 2018, s. 302; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 429; **PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 311; **YILMAZ**, Şerh, s. 775. **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**’a göre memurun rehni varlığını fark etme ihtimali zayıftır. Bu nedenle **KURU/ARSLAN/YILMAZ**’ın kurala aykırılık halinde icra müdürünün bu hususu re’sen nazara alacağı görüşüne katılmamaktadır. (**YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 287, 288); Y.12.HD., 02.03.2010, E. 2009/22695, K. 2010/4661; “Ancak, İİK. nun 45. maddesine aykırı davranıldığı iddiası, İİK. nun 16.maddesi kapsamında şikâyet niteliğinde olup, kamu düzeni ile ilgilidir ve aynı maddenin 2.fıkrası

Alacaklıya bazı hallerde borçlu aleyhinde ilk önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmaksızın doğrudan haciz ya da iflas yollarından birine başvurma imkânı tanınmıştır. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapma zorunluluğunun dört istisnası bulunmaktadır. Bu kapsamda İİK m. 45/2 uyarınca Sermaye Piyasası Kanunu'nda⁴⁰ (SPK m. 38/A) tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan ve rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin ettiği alacaklarının takibinde genel haciz yolu ile de takip yapılabilir⁴¹. İİK m. 45/3; m. 167/1 uyarınca alacağı aynı zamanda kambiyo senedine bağlı olan alacaklı, alacak rehinle temin edilmiş olsa dahi kambiyo senedine dayalı olarak da takip başlatılabilir⁴². Yargıtay da alacağın kambiyo senedine bağlı olması halinde, tahsilde mükerrerlik olmamak kaydıyla, aynı anda hem rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip hem de kambiyo senetlerine mahsus takibin başlatılabileceği görüşündedir⁴³. Ancak

uyarınca süreye tabi olmadığından, mahkemece anılan şikayetin süre yönünden reddine karar verilmesi isabetsizdir.”; Y.12.HD., 29.11.1994, 1994/15152, K. 1994/15168; “Borçlu takip konusu borcun ipotekle temin edildiğini ve ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılabileceğini bu nedenle takibin iptalini istemiştir. İİK. nun 45. maddesi buyurucu nitelikte bir hükümdür. Bu nedenle bu yöne dayalı şikayetler süreye tabi değildir. Borçlunun şikayetinin niteliği göz önüne alınarak mercice işin esasının incelenmesi gerekir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

⁴⁰ RG, T: 30.12.2012, S: 28513.

⁴¹ **OSKAY, Mustafa:** İpoteğin Paraya Çevrilmesi İcra ve İflas Kanunu'nun 45. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar, Ankara Barosu Dergisi, Y:67, S: 4, Güz 2009, (s.97-99), s. 97; Y.13.HD., 01.06.2017, E. 2016/18921, K. 2017/6782; “Dava konusu uyumsuzluk konut kredisi sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, kredi borcu ipotek ile teminat altına alınmıştır. Davalının, kredi borcunu ödememesi üzerine davacı banka tarafından hesabı kat edilerek davalı hakkında aynı tarihte hem ilamsız icra takibi hem de ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılmış ve bunun üzerine davalı tarafından ilamsız icra takibine itiraz edilmiştir. İİK'nun 45. maddesi uyarınca, rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusunu iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilir ve rehin tutarı borcu ödemeye yetmezse alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yolu ile takip edebilir. Ancak aynı maddenin 2. fıkrasında konut kredileri için farklı bir düzenleme getirilmiş olup, konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir. Böylece, İİK'nun 45/2 maddesi ile konut kredisi borcunun ödenmemesi halinde alacaklı ipotekle temin edilmiş olsa bile ilamsız icra takibi yolu ile de takip yapabilecek olup, alacaklıya başvuracağı takip yolu bakımından bir tercih hakkı getirilmektedir. Söz konusu madde değişikliğine ilişkin gerekçede de belirtildiği üzere alacaklı yalnızca rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvuracağı gibi, bu yolun seçilmesi halinde kalan miktar için genel takip yoluna da başvurabilir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁴² **KURU**, Şerh, s. 841; **ŞENER**, s.178-179; **AKTEPE, Sezin:** İpoteğin Alacağına Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y:6, S:12, Güz 2007/2, (s.177-193), s. 184; **OSKAY**, s. 97, 98; **MUŞUL**, s. 846; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 429; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 473; **KURU**, El Kitabı, s. 986; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 421; **KARSLI**, s. 427; **KURU**, İstinaf, s. 323; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 404; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 311; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 287; Y.19.HD., 26.01.2016, E. 2015/14196, K. 2016/851; “İİK'nun 45. maddesi yollamasıyla aynı yasanın 167. maddesi uyarınca alacağın ipotekle teminat altına alınması, kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takip yapılmasına engel teşkil etmeyeceğinden, kambiyo senedine dayalı alacak için ipotek verilmiş olsa dahi ihtiyati haciz kararı verilebileceği, [...] (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁴³ Y.12.HD., 28.11.1994, E. 1994/14993, K. 15124; “Alacaklı ipotek belgesine dayanarak borçluyu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip etmiştir. İİK. nun 45 ve 167. maddeleri uyarınca ayrıca alacak için çek, poliçe emre muharrer senet verilmişse bunlara özgü yolla da takip yapılabilir. Önemli olan tahsilde tekerrür olmaması olayıdır. Mercice bu duruma rağmen aynı alacak için mükerrer iki

Yargıtay son tarihli kararlarında alacaklı tarafından önce rehin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılmış ise, daha sonradan kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla yeni bir takip başlatılmayacağı ve alacaklının rehin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatarak tercihinin yaptığı görüşündedir⁴⁴. İİK m. 45/4 ve TMK m. 875 uyarınca ipotekle temin edilmiş olan faiz ve yıllık taksit alacakları için de rehin alacaklısı haciz veya iflas yoluyla takip yapabilir⁴⁵. Son istisna ise 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda⁴⁶ düzenlenmiştir. TTK m. 1378 uyarınca gemi üzerinde akdi ve kanuni rehin hakkı olan alacaklı önce rehin paraya çevrilmesi yoluna başvurmadan iflas yolu ile takip başlatabilir⁴⁷.

takip olduğundan bahis ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takibin iptaline karar verilmesi isabetsizdir) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU KARARI Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının temyiz edildiği anlaşılduktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüşüldü: Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle, rehin ve ipotekle temin edilmiş alacaklarla ilgili takip hakkında düzenleme getiren İİK'nun 45. maddesinde, izlenecek yol maddenin 1. fıkrasında vurgulanmış, 2. fıkrasında ise poliçe ve emre muharrer senetler hakkındaki 167. madde hükmünün saklı olduğu belirtilmiştir. Anılan 167. maddede de alacağı çek, poliçe veya emre muharrer senede müstenit olan alacaklının, alacak rehinle temin edilmiş olsa bile bu bölümdeki hususi usullere göre haciz yoluyla veya borçlu iflasa tabi şahıslardan ise iflas yoluyla takipte bulunabileceği hükme bağlanmıştır. Aynı alacak için değişik takip yollarına başvurulmasında Yasal bir engel mevcut değildir. Asıl olan tahsilde tekrür olmamasının sağlanması olduğuna göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken; önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır." (www.kazancı.com.tr- Erişim tarihi: 11.03.2019).

⁴⁴ Y. 12. HD, 07.07.2020, E. 2019/14054, K. 2020/6438; "Her ne kadar yukarıda anılan kanun hükümleri uyarınca borç ipotek ile temin edilmiş olsa bile elinde kambiyo senedi bulunan alacaklı, kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapabilirse de somut olayda öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçildiğinden alacaklı tercih hakkını bu takip türünden yana kullanmış olup aynı borca ilişkin olarak kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapamaz. Bu durumda İİK'nun 45/1 hükmü uyarınca rehin paraya çevrilmesi yolu ile takip sonucunda rehin tutarı borcu ödemeye yetmez ise alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yolu ile takip edebilir. Bu husus kamu düzeni ile ilgili olup süresiz şikayete tabidir."(www.sinerjimevzuat.com.tr- Erişim Tarihi: 26.03.2021). Y. 12. HD, 19.11.2020, E. 2020/2292, K. 2020/10037; "İİK'nun 45. maddesinde rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusunun iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklının yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabileceği, poliçe ve emre muharrer senetlerle çekler hakkındaki 167 nci madde hükmü mahfuz olduğu, aynı kanunun 167. maddesinde ise alacağı çek, poliçe veya emre muharrer senede müstenit olan alacaklının, alacak rehinle temin edilmiş olsa bile kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takipte bulunabileceği düzenlenmiştir ... Her ne kadar yukarıda anılan kanun hükümleri uyarınca borç ipotek ile temin edilmiş olsa bile elinde kambiyo senedi bulunan alacaklı, kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapabilirse de öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçildiğinden alacaklı tercih hakkını bu takip türünden yana kullanmış olup aynı borca ilişkin olarak kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapamaz. Bu durumda İİK'nun 45/1 hükmü uyarınca rehin paraya çevrilmesi yolu ile takip sonucunda rehin tutarı borcu ödemeye yetmez ise alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yolu ile takip edebilir. Bu husus kamu düzeni ile ilgili olup süresiz şikayete tabidir." (www.sinerjimevzuat.com.tr- Erişim Tarihi: 26.03.2021).

⁴⁵ OSKAY, s. 98.

⁴⁶ RG, T: 14.02.2011, S: 27846.

⁴⁷ ŞENER, s. 180, 181; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 474; KURU, El Kitabı, s. 987; KARSLI, s. 427; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 404; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 312; ARS-

B. Rehin Paraya Çevrilmesi Yoluna İlişkin Takipte Takibin Tarafları, Yetki, Görev ve Takibin Kapsamı ile Usulü

1. Rehin Paraya Çevrilmesi Yoluna İlişkin Takipte Takibin Tarafları ile Yetki ve Görev

İpoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takipte, takibin alacaklısı ve borçlusu genel olarak tapuda resmi şekilde yapılan ipotek sözleşmesinin taraflarıdır⁴⁸. Ancak, ipotek alacağına bağlı fer'i bir haktır ve alacağın temlik ile borcun nakli sözleşmelerinin tapuda tutulan ipotek sözleşmesinde değişiklik yapılmasını gerektirmemesi sebebiyle bazı durumlarda ipotek akit tablosunda ve tapu kütüğünde görünen kişiler ile ipotekle güvence altına alınmış borcun gerçek alacaklısı ile borçlusunun farklı kişiler olması da söz konusu olabilmektedir⁴⁹. Bu durumda İİK m. 148'e yapılan yollama ile İİK m. 58/4 uyarınca takip talebine ipotek akit tablosu ile birlikte alacağın devredildiğine dair temlik sözleşmesinin de eklenmesi gerekmektedir⁵⁰.

Bazı hallerde ise ipotekli taşınmaz, üzerindeki ipotek ve tüm borçları ile devralınmaktadır. Bu durumda devralan kişilere karşı da takip yapılır ve takip talebinde eski malik ile birlikte yeni malike de yer verilir. Çünkü, alacaklı ve borçlu tarafta takip arkadaşlığı söz konusudur⁵¹. TMK m. 887 uyarınca taşınmaz malikine karşı ödeme isteğinin aynı zamanda borçluya karşı da yöneltilmesi zorunludur. İİK m. 45 müteselsil kefiller için uygulanmadığından dolayı eğer alacak için müteselsil kefil varsa; müteselsil kefiller için de tahsilde mükerrerlik olmamak kaydıyla, haciz yoluyla takip başlatılabilir. Üçüncü bir kişi hem asıl borç için ipotek vermiş hem de asıl borca müteselsil kefil olmuşsa; böyle bir durumda tah-

LAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/ HANAĞASI, s. 429; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 288.

⁴⁸ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 210, 211; MUŞUL, s. 845, 846; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 481; KURU, El Kitabı, s. 997, 998; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 430; KURU, İstinaf, s. 328,329; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318; YILMAZ, Şerh, s. 783; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 291.

⁴⁹ AKINTÜRK, s. 787; BUDAK, s. 95;ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432; TUNÇ-YÜCEL, s. 176; AYBAY/HATEMİ, s. 285, 286; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1098,1099; SİRMEN, s. 645.

⁵⁰ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 209; BUDAK, s. 98; MUŞUL, s. 865; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 481; KURU, El Kitabı, s. 997; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 328; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 320; YILMAZ, Şerh, s. 782, 783; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 291.

⁵¹ PEKCANITEZ, Hakan: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar, Bankacılar Dergisi, S. 33, Ankara 2000, (s. 40-58), s. 46; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 666,667; OSKAY, Mustafa/KOÇAK, Coşkun/DEYNEKLİ, Adnan/DOĞAN, Ayhan: İİK Şerhi, 3. Cilt, Ankara 2007, s. 3646, 3647; BUDAK, s. 120; MUŞUL, s. 851; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 480; KURU, El Kitabı, s. 998; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 328; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 317; YILMAZ, Şerh, s. 783; Y.12.HD., 14.02.2006, E. 2005/25851, K. 2006/2389; "İcra takibinin dayanağı ipotek akit tablosunun incelenmesinde, rehin veren şikayetçinin kredi borçlusunun bankaya olan borçlarının teminatı olarak taşınmazı ipotek ettiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle aralarında zorunlu takip arkadaşlığı olan borçlu ile rehin veren hakkında birlikte takip yapılmalıdır." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 11.03.2019).

silde mükerrerlik olmamak kaydıyla, hem ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip hem de haciz yoluyla takip aynı anda başlatılabilir⁵².

Alacaklının alacağını bir üçüncü kişiye devretmesi halinde, alacağı devralan üçüncü kişi de ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatabilir. Çünkü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu⁵³ m. 189 uyarınca alacağa bağlı bir hak olan ipotek de alacakla birlikte üçüncü kişiye geçer. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe konu borç, TBK m. 198/1 uyarınca borcun nakli sözleşmesine konu oldu ise; fer'i bir hak olan ipotek de alacakla birlikte borcun nakledildiği üçüncü kişiye geçecektir. Bu durumda ipotek veren kişi, üçüncü kişi lehine borcu teminat altına almış kişi sayılır⁵⁴.

İcra ve İflas Kanunu m. 148 uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte İİK m. 50 uyarınca genel yetki kuralları geçerlidir. Öyleyse, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'ndaki⁵⁵ yetki kuralları uygulanacaktır⁵⁶. Ayrıca taşınmazın bulunduğu yer icra dairesinde de takip başlatılabilir. İpoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takip ilamlı takip şeklinde yapılıyorsa; bu durumda Türkiye Cumhuri-

⁵² MUŞUL, s. 845; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 472, 473; KURU, El Kitabı, s. 989; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 404; PEKCANİTEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 311; Y.11.HD., 02.04.2002, E. 2002/10698, K. 2003/3033; "İpotekle temin edilmiş alacaklar için kural olarak adi takip yoluna gidilemez. Ancak davahılar, genel kredi sözleşmelerini, müteselsil borçlu ve müteselsil kefil olarak imzaladıklarına göre, b.k.nun 487/1. Maddesi gereğince alacaklı, asıl borçluya müracaat ve rehni nakte tahvil ettirmeden evvel kefil aleyhine takibat yapabilir." (www.kazancı.com.tr-Erişim tarihi: 10.03.2019).

⁵³ RG, T: 04.02.2011, S: 27836.

⁵⁴ UYAR, s. 513; AKINTÜRK, s. 788; TUNÇ-YÜCEL, s. 172; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1098; SİRMEN, s. 645; Y.11.HD., 15.05.2017, E. 2015/15623, K. 2017/2907; "Davalı banka ile dava dışı arasında imzalanan genel kredi sözleşmesi kapsamında bu sözleşmenin müş-terek borçlusu ve müteselsil kefil olan taraftan taşınmazın ipotek verilmesi nedeniyle söz konusu genel kredi sözleşmesi hükümleri çerçevesinde banka lehine tesis edilen ipoteğin ilişkin olduğu taşınmazın sigorta ettirilmesi nedeniyle oluşan sigorta primlerini ödeme borcunun asıl kredi borçlusu olan dava dışı şirkete ait olduğu sözleşme içeriğinden ve taraflar arasında daha önce görülen sayılı kararından anlaşılmaktadır. Anılan sözleşmeye dayalı olarak davacı Abdüssamed Uçar'a ait taşınmaz üzerine konulan ipoteğin kaldırılması için davacı şirketin kendi ihtiyarı ile dava dışı şirketin davalı bankaya olan kredi borcunu ödemesi o tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 174. maddesinde düzenlenen borcun nakli mahiyetinde olup [...]" (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁵⁵ RG, T: 04.02.201, S: 27836.

⁵⁶ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 198; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3609; MUŞUL, s. 857; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 481; KURU, El Kitabı, s. 999; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 431; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 317; YILMAZ, Şerh, s. 781; Y.11.HD., 22.11.2017, E. 2016/3107, K. 2017/6442; "Mahkemeye, iddia, savunma, toplanan deliller ve tüm dosya kapsamına göre; ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takiplerde yetkili icra dairesinin ilamsız takiplerdeki yetkili icra dairesi gibi ya davalının ikametgahı yada taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi olduğu, davalının ikametgahının... olduğu, ipoteğe konu taşınmazın... İlçesi,... Mahallesi 229 pafta, 2197 ada, 304 parsel zemin kat 4 nolu bağımsız bölümün de..... kain olduğu... icra dairelerinin yetkili olmadığı gerekçesiyle yetkili yer icra dairesinde takip başlatılmaması sebebiyle davanın reddine karar verilmiştir. [...] hükmün ONANMASINA [...]" (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

yeti içerisindeki tüm icra müdürlüklerinde takip başlatılabilir⁵⁷. Taraflar HMK m. 17 ve 18'de yer alan şartların sağlanması halinde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin yetki sözleşmesi yapılabilir. Eğer, yapılan yetki sözleşmesi geçerli ise yetki sözleşmesinde belirtilen yerdeki icra müdürlüğünde de takip başlatılabilir. Ancak, taraflar yapacakları sözleşme ile genel yetki kuralı uyarınca yetkili olan icra müdürlüğüne yetkisiz kılamaz⁵⁸.

2. Rehinin Paraya Çevrilmesi Yoluna İlişkin Takipte, Takibin Kapsamı ve Usulü

İpotek alacaklısının, alacağın ödenmemesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi neticesinde elde edilecek miktardan alacağının karşılanması isteyebileceği alacaklar toplamı ipoteğin alacak bakımından kapsamını sağlar. İpoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibe başlayabilmek için öncelikle tarafların arasında bir rehin sözleşmesinin bulunması gerekmektedir. Borçlu eğer borcunu süresi içerisinde ödememezse; rehin hakkı sahibi olan alacaklı, rehin paraya çevrilmesi yolu ile takip yoluna başlayarak rehinli taşınmazın satılmasını talep edebilir. Alacaklı ayrıca satış neticesinde elde edilen bedelin kendisine ödenmesini ister. Ancak alacaklı, alacağı ödenmediğinden rehinli malın kendisine verilmesini talep edemez. Böyle sözleşmeler geçersizdir⁵⁹.

Türk Medeni Kanunu m. 863 uyarınca kiraya verilmiş bir taşınmaz üzerinde kurulan rehin hakkının kapsamına; borçluya karşı rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından ya da borçlunun iflasının ilanından itibaren bu taşınmaza ait işleyen kira bedelleri de girmektedir. İİK m. 150/b hükmü gereğince alacaklının talebi ile rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başlatılması ile birlikte icra müdürü, takibin kesinleşmesini beklemeyen kiracıyı başlatılan takipten haberdar eder ve bildirimden itibaren kiralara icra müdürlüğüne yatırmasını söyler⁶⁰.

⁵⁷ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 666, 667; Karşı görüş BUDAK, s. 134; ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 435; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 662.

⁵⁸ ŞENER, s. 222; BUDAK, s. 134; KILIÇOĞLU, s. 156,157; Y. 12. HD, 18.04.1990, E. 1989/11775, K. 1990/4609; "İİK'nun 148. maddesine göre taşınmaz ipotek alacaklısı yetkili veya gayrimenkulün bulunduğu yer icra dairesine takip talebinde bulunabilir. Bunun dışında yapılan özel yetki sözleşmesi genel yetki kuralını ortadan kaldırmaz." (www.sinerjimevzuat.com.tr- Erişim Tarihi: 26.03.2021).

⁵⁹ AKINTÜRK, s. 753; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 475; KURU, El Kitabı, s. 990; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 422; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1087; KARSLI, s. 428, 429; KURU, İstinaf, s. 324; ARSLAN/YILMAZ/ TAŞPINAR-AYVAZ, s. 403; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 313; YILMAZ, Şerh, s. 775; SİRMEN, s. 633.

⁶⁰ GÜRDOĞAN, s. 61; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 215; KAYAK, s. 574; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3666; GENÇCAN, s. 4419; TUNÇ-YÜCEL, s. 189; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 681; MUŞUL, s. 867; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433; SÜPHANDAĞ, EL Kitabı, s. 706, 707; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 482; KURU, El Kitabı, s. 999; KURU/ARSLAN/ YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 329; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; YILMAZ, Şerh, s. 807; Y.12.HD., 13.11.2018, E. 2017/8062, K. 2018/11376; "İİK'nun 150/b maddesi; "Rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra memuru, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeyen kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiralara icra dairesine ödenmesini emreder" hükmünü içermektedir. Bu hüküm uyarınca kiracının, kendisine tebligat yapılmadan önce kira bedelini mal sahibine (borçluya) ödediğini bildirmesi üzerine ortaya çıkan uyumsuzluğun icra mahkemesince çözümlenmesi gerekir."; Y.12.HD., 07.05.2018, E. 2018/8763, K. 2018/4296; "Rehnedilen kiraya verilmiş bir taşınmaz ise, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip tarihinden itibaren kira bedelleri de rehin kapsamına girer (TMK 863/1). Ancak, bahse

İcra ve İflas Kanunu m. 148'in İİK m. 58'e atfına istinaden ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takipte, takip talebi ve takip talebinin içeriği genel haciz yoluyla aynıdır⁶¹. Eğer, faiz ve takip giderleri hesaplanarak bulunacak alacak miktarı, üst sınır ipoteğindeki ipotek sınırını aşıyorsa; alacaklı takip talebinde sadece ipotek sınırı içinde kalan alacağın miktarını talep edebilir. Ayrıca, takip tarihinden itibaren faiz de isteyemez. Böyle bir durumda alacaklı, üst sınır ipoteğinde üst sınırı aşan alacağı için genel haciz veya iflas yoluna başvurabilir⁶².

C. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolunda Takip Yolları

1. İlamlı İcra Takibi

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip, tıpkı diğer takip yollarında olduğu gibi yetkili icra müdürlüğüne verilecek bir takip talebi ile başlar. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takibe başvurulabilecek haller çeşitlidir. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlatılabilecek hallerden birincisi; alacaklının alacağının ya da ipotek hakkının, bir ilam ya da ilam niteliğindeki belge ile tespit edilmiş olmasıdır. Böyle bir durumda alacaklı İİK m. 150/h'ye istinaden rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapabilir⁶³. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlatılabilecek ikinci hal; ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içermesidir. Böyle bir durumda alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlatılabilecek ve icra müdürlüğü de İİK m. 149'a istinaden borçluya bir icra emri gönderecektir⁶⁴.

konu rehin hakkı, takipten sonra kiracıya bildirilmedikçe kira bedellerinin ödenmesinden kiracının sorumlu tutulması mümkün değildir (TMK 863/2, İİK 150/b-1.cümle). Kiracı, takipten haberdar edildikten sonra kira bedellerini icra dairesine yatırmak zorunda olup aksi halde icra dairesine yatırmadığı kira borcundan malvarlığı ile sorumlu tutulur (İİK 150/b-son cümle, İİK 356).” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁶¹ KURU, Şerh, s. 2380; UYAR, Talih: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C: III, Manisa 2006, (UYAR, Şerh), s. 3766; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3609; MUŞUL, s. 863; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432; PEKCANİTEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 481; KURU, El Kitabı, s. 995; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 422; KARSLI, s. 430; KURU, İstinaf, s. 327; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 405; PEKCANİTEZ/ ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318.

⁶² Y.23.HD., 14.04.2015, E. 2014/9890, K. 2015/2563; “Öte yandan, üst sınır ipoteğinde limit fazlası alacak için alacaklı tarafından ayrıca takip yapılarak haciz konulmadığı sürece, üst sınır limitinden fazla pay ayrılmaz. Diğer anlatımla, üst sınırı aşan alacaklar, teminattan faydalanmazlar ve adi alacak olarak kalırlar. (Yargıtay 19. H.D.'nin 29.03.2001 tarih ve 1115 E., 2301 K; 14.02.2002 tarih ve 7426 E., 1131 K. sayılı sayılı ilamları bu yöndedir. Ayrıca Bkz. Prof. Dr. Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku, El Kitabı, 2. Baskı, 2013, sh. 988) Yargıtay 19. H.D.'nin 10.11.2005 tarih ve 5720 E., 11011 K; 27.01.2006 tarih ve 9141 E., 581 K. sayılı ilamlarında da açıklandığı üzere, üst sınır ipotek limitine kadar olan alacak ve fer'ileri toplamı için ayrı bir takibe ve hacze gerek bulunmamaktadır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁶³ UYAR, Takip Talebi, s. 1501; BUDAK, s. 151; ŞENER, s. 231; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 484; KURU, El Kitabı, s. 1008; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 428; KARSLI, s. 432; KURU, İstinaf, s. 332; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 409; PEKCANİTEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 320; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 293.

⁶⁴ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 211; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3612, 3613; BUDAK, s. 151; TUNÇ-YÜCEL, s. 265; KAÇAK, s. 292; ŞENER, s. 23, 24. MUŞUL, s. 871; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 681; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞAZI, s. 435; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES,

Alacaklının elinde bir ilam ya da ilam niteliğinde belge bulunmadığı veya ipotek akit tablosunun da kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içermediği durumlarda İİK m. 150/1' ya istinaden borçluya icra emri gönderilmesi mümkündür⁶⁵. Bu şekilde bir ilamlı icra takibi başlatılabilmesi için alacaklının alacağının, cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli bir nakdi veya gayri nakdi krediden kaynaklanıyor olması; alacaklının krediyi kullanan kişiye hesap kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin bir hesap özeti, tazmin talebi ya da ödeme ihtarını noter kanalıyla göndermiş olması; bu kredi alacağının da bir üst sınır ipoteği ile güvence altına alınmış olması gerekir⁶⁶.

Rehin alacaklısının icra müdürlüğüne sunduğu takip talebi üzerine icra müdürlüğü, borçluya ve varsa rehin konusu malın maliki üçüncü kişiye İİK m. 32 uyarınca bir icra emri gönderir. İcra emri ile borçluya eğer icra emrinin tebliği tarihten itibaren yedi gün içerisinde borcunu ödemez veya icranın geri bırakılmasına ilişkin icra mahkemesinden bir karar getirmezse, rehinli malın satılacağı hususu ihtar edilir. İcra emrinin borçluya tebliği edilmesinden sonra borçlu süresi içerisinde kendisine ihtar edilen hususlarda bir işlem yapmazsa; alacaklı, taşınmazın bir yıl içerisinde satılmasını talep edebilir⁶⁷.

s. 485; **KURU**, El Kitabı, s. 1009; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 429; **KARSLI**, s. 433; **KURU**, İstinaf, s. 333; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 410; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 320; **YILMAZ**, Şerh, s. 781; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 294; Y.12.HD., 06.12.2018, E. 2018/11991, K. 2018/13035; “İİK'nun 149. maddesi gereğince; icra memuru, ibraz edilen akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ettiğini ve alacağın muaccel olduğunu anlarsa, borçluya ve taşınmaz üçüncü şahıs tarafından rehnedilmiş veya taşınmazın mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse ayrıca bunlara birer icra emri gönderir. Anılan maddede sözü edilen bu husus, aralarında zorunlu takip arkadaşlığı olan borçlu ile rehin veren üçüncü kişi hakkında birlikte takip yapılmasını gerektirir. Türk Medeni Kanunu'nun 887. maddesi gereğince; ipotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değil ise de, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁶⁵ **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3647; **BUDAK**, s. 151; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 486 vd.; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 435; **SÜPHANDAĞ**, El Kitabı, s. 730; **KURU**, El Kitabı, s. 1013; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 430; **KARSLI**, s. 433 vd.; **KURU**, İstinaf, s. 335; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 411; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 321,322; **YILMAZ**, Şerh, s. 820; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 295. Ancak alacağın tüketici kredisinden kaynaklanması halinde, borçlunun temerrüde düşüp düşmediği, alacağın muaccel olup olmadığı, ne miktarının tahsil edilebilir olduğu faiz miktar ve oranlarının tespiti, tüketici yasası koşullarında yargılama yapılmasını gerektirir; Y.12.HD., 12.07.2011, E. 2011/220, K. 2011/15509; “Somut olayda, Konut Finansmanı Sözleşmesi kapsamında alınan limit ipoteğine dayalı olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe geçilip borçluya İİK.nun 150/1 maddesi kapsamında icra emri gönderilmiştir. Borçlu ihtarnamenin kendisine tebliği edilmediğini belirtip, %20, 59 faiz istemi ve borca itiraz etmiş, takibin iptalini istemiştir. Yukarıda açıklandığı üzere alacağın varlığı ve miktarı 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında yargılama yapılmasını zorunlu kıldığından mahkemece takibin iptaline karar verilmesi gerekirken dar yetkili icra mahkemesinde tüketici yasası koşulları tartışılarak yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsizdir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁶⁶ **TUNÇ-YÜCEL**, s. 265, **KAÇAK**, s. 292; **KARSLI**, s. 720; **UYAR**, Takip Talebi, s.1501.

⁶⁷ **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 490; **SÜPHANDAĞ**, **Yavuz**: Taşınmaz Satışında Uygulamalar, Ankara 2013, s. 240; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 429; **KARSLI**, s. 433; **KURU**, İstinaf, s. 336; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 411; **SÜPHANDAĞ**, El Kitabı, s. 718; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 437; **PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 324; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 297; **RUHİ**, **Canan/RUHİ**, **Ahmet Cemal**: İcra ve İflas Hu-

2. İlamsız İcra Takibi

Alacaklı tıpkı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip usulünde olduğu gibi, bir takip talebini yetkili icra müdürlüğüne vererek ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız icra takibi de başlatılabilir. İcra müdürlüğü, alacaklının takip talebi üzerine öncelikle takibe konu olan alacağın bir ipotek ile teminat altına alınmış olup olmadığına bakmakla yükümlüdür⁶⁸. İcra müdürlüğünün, alacağın bir ipotek ile teminat altına alınmamış olduğunu tespit etmesi halinde takip talebini reddetmesi gerekir. Çünkü böyle bir durumda takibe, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip olarak devam edilemez. Ayrıca icra müdürlüğü sadece takip başlatılırken değil, takibin her aşamasında bu hususu tetkik etmekle mükelleftir. Takibe devam edilmesi halinde ise kuralın emredici mahiyette olmasından dolayı borçlunun süresiz şikâyet hakkı vardır⁶⁹.

İpotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcunu teminat altına almayı içermediği, ipoteğin ilerde kullanılması muhtemel bir krediye, cari hesap sözleşmesine veya benzer nitelikteki sözleşmelerin teminatı olarak üst sınır ipoteği şeklinde kurulmuş olması durumunda başlatılacak olan takip, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yoludur⁷⁰. Üst sınır ipoteğinin bulunduğu durumlarda, ipotek akit tablosundan borcun miktarının tam olarak tespit edilmesi mümkün değildir⁷¹. Bu takip yolunda alacaklı, takip talebine ipotek akit tablosunun yanında alacağını ispat eder mahiyetteki her türlü sözleşme ve mak-

kukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması, İhalenin Feshi, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 48; Y.12.HD., 28.09.2017, E. 2017/55, K. 2017/11671; “Öte yandan, icra emrinin tebliğ tarihi itibarıyla uygulanması gereken İİK.nun 150/e maddesi gereğince, “Alacaklı, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren nihayet bir sene içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren nihayet iki sene içinde isteyebilir. Satış yukarıdaki fıkrada gösterilen müddetler içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddetler içinde yenilenmezse takip düşer.” Somut olayda ise anılan borçlunun takipten önce vefat ettiği öğrenildiğinde, yukarıda anlatılan şekilde işlem yapılması ve murisin mirasçılara icra emri tebliği gerekirken, sadece kıymet takdir raporunun tebliği ile yetinilmiş olduğu görülmektedir. Yapılan tebliğ işleminin icra emri tebliğ işleminin yerine geçemeyeceği ve buna bağlı olarak da satış isteme süresinin başlamayacağı değerlendirilerek, icra müdürlüğünün verdiği satış isteme süresinin düşmesi kararının yerinde olmadığı anlaşılmaktadır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁶⁸ GÜRDOĞAN, s. 62; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 211; BUDAK, s. 179; KAÇAK, s. 602.

⁶⁹ GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 1009, 1010; GÜRDOĞAN, s. 62; MUŞUL, s. 881; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 211; TUNÇ-YÜCEL, s. 201.

⁷⁰ GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 1010; ÖĞÜTÇÜ, A. Tahir/DOĞRUSÖZ, Edip: Rehin Hukuku, Ulucan Matbaası, Ankara 1982, s. 63; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 212; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/ DOĞAN, s. 3646; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 478, 479; KURU, El Kitabı, s. 991; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 424, 425; KARSLI, s. 430; MUŞUL, s. 879; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 697; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432; KURU, İstinaf, s. 328; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 316; YILMAZ, Şerh, s. 780, 781; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 291.

⁷¹ GÜRDOĞAN, s. 62; KUNTALP, Erden: Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989, (KUNTALP, Üst Sınır İpoteği), s. 24; AKINTÜRK, s. 760; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 478; KURU, El Kitabı, s. 996; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1029; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 316; YILMAZ, Şerh, s. 780; SİRMEN, s. 593.

buzu da eklemelidir. Ayrıca ödeme emri ile birlikte bu sunulan belgelerin de birer onaylı suretlerinin borçluya gönderilmesi gerekmektedir⁷².

Borçlu ya da borçlunun borcuna teminat olarak taşınmazını alacaklı lehine ipotek tesis etmiş üçüncü kişi, ödeme emrinin tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde, takip konusu alacağa, dilekçe ile yazılı ya da sözlü olarak İİK m. 150 uyarınca kısmen veya tamamen itiraz edebilir. İtirazın usulüne uygun olarak yapılması halinde takip olduğu yerde durur⁷³. İtirazın usulü ise İİK m. 62-72’de düzenlenen genel haciz yolundaki ile aynıdır.

Borçlu ya da borçlunun borcuna teminat olarak taşınmazını ipotek ettiren üçüncü kişi, ipotek hakkı resmi bir senet ile tespit edildiğinden dolayı ipotek hakkının varlığına itiraz edemez. Çünkü tapu kütüğüne ipotek hakkının tescil edilmiş olması, TMK m. 922 uyarınca ipotek hakkının varlığına dair bir kesin karine teşkil eder⁷⁴. Borçlu veya üçüncü kişi bu karineyi ancak menfi tespit davası açarak çürütebilir. Takibin durması ipotegün geçersiz olması sebebiyle değil, alacağın ya tamamen ya da kısmen olmamasından kaynaklanmaktadır. İpotek ile teminat altına alınmış alacak aynı hak olduğundan dolayı asla zamaşıma uğramaz. Bu nedenle borçlu veya üçüncü kişinin zamaşımasını ileri sürmesi de söz konusu değildir⁷⁵.

⁷² GÜRDOĞAN, s. 63; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 481; KURU, El Kitabı, s. 999; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 431; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432.

⁷³ UYAR, Talih: İpoteğin İllamsız Takip Yolu ile Paraya Çevrilmesinde Takibin Kesinleşmesi, Manisa Barosu Dergisi 1992, (UYAR, Takibin Kesinleşmesi), s. 42; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 213; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3653; MUŞUL, s. 881; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 699; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 482; KURU, El Kitabı, s. 1002; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 426; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 330; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 408; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318; YILMAZ, Şerh, s. 802; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 292; Y.19.HD., 02.10.2018, E. 2017/3782, K. 2018/4678; “Davalı... vekili, icra takibine konu borcun kooperatife kullandırılan krediden kaynaklandığını, kooperatif taşınmazı üzerinde ipotek tesis edildiğini, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılmış olduğunu, ipoteğin borcu karşılamaması halinde kooperatif üyeleri hakkında işlem yapılabileceğini, bankanın kötüniyetli olduğunu savunarak davanın reddini istemiştir. [...]Dava itirazın iptali davası olup icra takibine sıkıya bağlı dava türlerindedir. İtirazın iptali davasının dava şartlarından birisi de davaya konu icra takibine borçlu tarafından yasal süre içerisinde usulüne uygun itiraz edilmesidir. İcra Müdürlüğüne borca itiraz edildiği belirtilerek borçlu... hakkındaki icra takibinin durdurulmasına karar verilmiş ise de Dairemizin geri çevirme kararı üzerine yapılan araştırma sonucu bu borçlu tarafından yapılan itiraz dilekçesine rastlanılmadığı bildirilmiştir. Bu durumda davalı borçlu tarafından borca itirazda bulunulmadığı anlaşılmakla bu davalı hakkında dava açılmasında hukuki yarar bulunmadığından dava şartı yokluğundan dolayı davanın reddi gerekirken kabulü doğru görülmemiştir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁷⁴ GÜRDOĞAN, s. 64; AKINTÜRK, s. 763; TUNÇ-YÜCEL, s. 217; BUDAK, s. 183; KAÇAK, s. 627; MUŞUL, s. 882; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 699; KURU, El Kitabı, s. 1003; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 426; KURU, İstinaf, s. 330; YILMAZ, Şerh, s. 802; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 292.

⁷⁵ GÜRDOĞAN, s. 64; GENÇCAN, s. 4420; TUNÇ-YÜCEL, s. 217; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 482; KURU, El Kitabı, s. 1003; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 426, dn. 11; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 330; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 408; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318,319; MUŞUL, s. 874; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 292; SİRMEN, s. 610.

Ödeme emrine itirazın bertaraf edilmesi genel haciz yolundaki itiraz üzerine yapılacak işlemlerle aynıdır. Bu kapsamda alacaklının itirazı ortadan kaldırılabilmesi için itirazdan haberdar olmasından itibaren altı ay içerisinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ya da bir yıl içerisinde genel mahkemelerde itirazın iptal edilmesini talep etmesi gerekmektedir⁷⁶. İpotegün borçlu lehine üçüncü kişi tarafından verilmesi halinde ise takibin hem borçlu hem de üçüncü kişi aleyhinde başlatılması zorunludur. Çünkü borçlu ile üçüncü kişi arasında zorunlu takip arkadaşlığı bulunmaktadır⁷⁷. Böyle bir durumda ise alacaklının hem borçlunun hem de üçüncü kişinin itirazını hükümden düşürmek amacı ile hareket etmesi gerekmektedir.

D. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolunda Müteselsil Kefile Karşı Takip Yapılması

İpotegün paraya çevrilmesinde ipoteği tesis eden borçlu ile müteselsil kefilin durumu TBK m. 586' da düzenlenmiştir. TBK m. 586'ya göre; *“Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefilî takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarin sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir.”* Söz konusu hükme istinaden alacaklının borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefil aleyhinde takip başlatabilmesi için; borçlunun açıkça ödeme güçsüzlüğü içerisinde olması, borçlunun borcunu ödemediği gecikmesi veya borçluya gönderilen ödeme ihtarinin sonuçsuz kalması gerekmektedir⁷⁸.

⁷⁶ GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 1015; UYAR, Takibin Kesinleşmesi, s. 13; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ /ALTIN, s. 213, 214; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3657; TUNÇ-YÜCEL, s. 226; MUŞUL, s. 887; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433, 434; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 482, 483; KURU, El Kitabı, s. 1005; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 426, 427; KARSLI, s. 431, 432; KURU, İstinaf, s. 336; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 408, 409; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN /ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 319; YILMAZ, Şerh, s. 803; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 292; Y.12.HD., 17.06.2010, E. 2010/3154, K. 2010/15439; “Alacaklının ipoteğün paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takip yapması durumunda ise; borçlu, gemi alacağının mevcudiyetine veya gemi alacaklısı hakkının doğmadığına yahut her ikisine birlikte itiraz edebilir. “Gemi alacağına” itiraz etmiş ise “gemi alacaklısı hakkı” takipte tartışma konusu yapılamaz. Bu durumda bu takip bakımından rehin hakkı kesinleşmekte, ancak bu hakkın kullanılması, asıl alacak “gemi alacağı” için yapılmış itirazın hükümden düşürülmesine kadar ertelenmektedir. Alacaklının takibe devam edebilmesi için, icra mahkemesinde itirazın kaldırılması (İİK'nun 68.md.) yada genel mahkemelerde açılacak dava ile itirazın iptal edilmesi gerekir. Alacaklının elinde İİK'nun 68-68/a maddesinde sayılan belgelerden biri varsa alacaklı, icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını sağlayabilir (İİK'nun 68-70.md.). Takip alacağı bu tür belgelere dayanmıyorsa itirazın iptali davası açmak zorundadır. Şayet “gemi alacaklısı hakkı” na itiraz edilmiş ise, bu durumda alacaklının ancak itirazın iptali davası açarak “gemi alacaklısı hakkı” nı tespit ettirmesi gerekecektir (D.T.T – Gemi Alacaklısı Hakkının Paraya Çevrilmesi Sayfa 146-150).” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 13.03.2019).

⁷⁷ BUDAK, s. 184; ŞENER, s. 245; MUŞUL, s. 872; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES, s. 480; KURU, El Kitabı, s. 997, 998; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 328; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 317.

⁷⁸ ÖZEN, Burak: Borçlar Kanunu Tasarısı m. 586 Hükümünün Müteselsil Kefaletle İlişkin Getirdiği Düzenleme, EÜHFD, C: X, S: 3-4, İzmir 2006, (s. 477-494), s. 479; MUŞUL, s. 853; YILDIRIM, M. Fadil: Kefalet Sözleşmesindeki Yenilikler, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, Ankara 2011, s. 231; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 472, 473; TOPEL, Afhan: 6098 sayılı Borçlar Kanuna Göre Kefalet Söz-

İpotek yoluyla güvence altına alınmış alacak için aynı zamanda alacağı teminat altına almak amacıyla ipoteğe ek olarak müteselsil kefil ya da kefaletin başka türlerinden de kefile başvurulmuş olabilir. Çünkü rehnin paraya çevrilmesinde kefile başvuru kefaletin şekline göredir⁷⁹. Müteselsil kefalette diğer kefalet türlerinin aksine, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılmadan doğrudan müteselsil kefile karşı genel haciz yolu ile takip yapılabilir⁸⁰. Müteselsil kefilin sorumluluğunun doğması için esas borcun var olması gerekir. Müteselsil kefile karşı takip yapabilmek için rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvuruya gerek yoktur. Hatta borçlunun borcu ödemedeki gecikmesi halinde; borçlunun ya da müteselsil kefilin gecikmeye istinaden ihtar edilmesine de gerek bulunmamaktadır. Müteselsil kefaletin mevcut olması halinde, önce ipoteğin paraya çevrileceği hususunda anlaşma yapılabilir. Bu anlaşma da herhangi bir şekil şartına tabi değildir⁸¹.

Borç ilişkisinde birden fazla kefil olması halinde alacaklı, kefillerin itirazlarını önlemek için tüm kefillere aynı anda takip başlatmak zorundadır. Çünkü, daha önce veya aynı zamanda kefalet altına girmiş olan ve Türkiye’de takip edilen tüm kefillere karşı takip yapılmadı ise kefillerden her biri, kendi payından fazlasını ödemekten kaçınılabilir⁸². Birden çok kişinin aynı borç için birlikte kefil olması söz konusu olabilir. Kefillerden her biri borcun tamamından sorumludur. Borcun tamamını ödeyen kefil aksi yönde bir anlaşma mevcut olmadığı sürece, diğer kefillere karşı payları oranında rücu hakkına sahiptir⁸³. İpoteğin paraya çevrilmesine yönelik takipte alacaklı, kefile ya da kefillere karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip değil, haciz veya iflas yolu ile takip de yapabilir⁸⁴.

leşmelerindeki Değişikliklere Bir Bakış, İzmir Barosu Dergisi, Y. 77, S. 2, İzmir 2012, (s. 193-202), s. 196; **KURU**, El Kitabı, s. 988, 989; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 422; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 404; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 311; Y.H.G.K., 06.11.2018, E. 2018/689, K. 2018/1624; “Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefilin takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarin sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir. Alacak, teslimine bağlı taşınır rehini veya alacak rehni ile güvenceye alınmışsa, rehnin paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulamaz. Ancak, alacağın rehnin paraya çevrilmesi yoluyla tamamen karşılanamayacağını önceden hâkim tarafından belirlenmesi veya borçlunun iflas etmesi ya da konkordato mehli verilmesi hâllerinde, rehnin paraya çevrilmesinden önce de kefile başvurulabilir.” Görüldüğü gibi kefalet sözleşmesi kişisel bir teminat sözleşmesidir. Diğer sözleşmeler gibi kefil ile alacaklının karşılıklı ve birbirine uygun iradelerinin birleşmesi ile meydana gelir. Bu sözleşme ile kefil, asıl borçlunun borcunu alacaklıya karşı ifa edememesi tehlikesini kişisel olarak üstlenmektedir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 12.03.2019).

⁷⁹ **YILDIRIM, M. Fadil**, s. 231; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 404; **PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 311.

⁸⁰ **MUŞUL**, s. 853; **YILDIRIM, M. Fadil**, s. 231; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 472, 473; **KURU**, El Kitabı, s. 988; **AKKAYA**, s. 177; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 422; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 404; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 311.

⁸¹ **ÖZEN**, s. 490.

⁸² **YILDIRIM**, s. 231; **SÖNMEZ, Murat**: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunda Kefalet Sözleşmesi, İzmir Barosu Dergisi, Y. 77, S. 2, İzmir 2012, (s. 171-192) s. 179.

⁸³ **SÖNMEZ**, s. 179.

⁸⁴ **TUNÇ-YÜCEL**, s. 221; **BUDAK**, s. 171; Y.19.HD., 25.10.2018, E. 2017/3175, K. 2018/5280; “Dava genel kredi sözleşmesinden kaynaklanan alacağın tahsiline ilişkin icra takibine yapılan itirazın iptali istemidir. Davalılardan... genel kredi sözleşmesinde kefil, diğer davalı... ise genel kredi sözleşmesinde kefil ve ayrıca asıl borçlu lehine alacağın tahsilini teminen ipotek veren konumundadır. TBK’nın 586. maddesi hükmü uyarınca alacaklı borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini

III. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUNDA İCRA MÜDÜRÜNÜN YAPMASI GEREKEN İŞLEMLER

A. Kiracılara Haber Verme

Rehin konusunun bir taşınmaz olması halinde rehlin kapsamına, takibin başlatılmasından rehlin paraya çevrilmesine kadarki tarihe kadar işleyecek olan kira bedelleri de girmektedir. Ancak, bu hak TMK m. 863/1 uyarınca kiracılar açısından takibin başladığının kiracılara haber verilmesinden sonra hüküm ifade etmeye başlar ve onlara karşı ileri sürülebilir⁸⁵. İİK m. 150/b'ye göre; “*Rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra memuru, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiralardan icra dairesine ödenmesini emreder*”.

Kira sözleşmesi, TBK m. 299'da tanımlanmıştır. Söz konusu hükme göre, “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”. Hükümün lafzı incelendiğinde kiraya veren kişinin aynı zamanda malik olmasının zorunlu olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Kiraya veren kişi aynı zamanda malik ise ve taşınmaz rehni paraya çevriliyorsa; icra müdürünün kiracıya haber vermesi neticesinde işleyecek kiralardan icra müdürlüğüne ödemesi konusunda herhangi bir sorun yaşanmayacaktır. Ancak, kiraya veren kişi rehni borçlusuna değilse; icra müdürünün kira bedelinin takip dosyasına yatırılmasını sağlaması konusunda sorun yaşayacağı aşikârdır.

Kira sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla kurulan rızai bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi aynı zamanda iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁸⁶. Kira sözleşmesinin bu nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda; kira sözleşmesinin aynı değil, şahsi nitelikte bir sözleşme olduğunu ve kiralayan ile kiracı arasında şahsi bir ilişki kurduğunu söyleyebiliriz. Bu durumda şahsi sözleşme gereği edimleri sözleşmenin taraflarının yerine getirmesi gerekmektedir. Kiralayanın malik olma zorunluluğu bulunmadığından⁸⁷ dolayı kiraya verenin ipotek borçlusuna olmaması da karşılaşılan bir durumdur.

İcra ve İflas Kanunu m. 150/b'nin lafzına istinaden alacaklının, işleyecek olan kira bedellerinin takip dosyasına ödenmesini icra müdürlüğünden talep etmesi gerekmektedir. Kanunun lafzı yorumlandığında; kira bedellerinin kiracıdan talep edilmesi hususuna takip talebinde yer verilmesi, kira bedellerinin rehni kapsamında kabul edilmesinden dolayı zo-

paraya çevirmeden müteselsil kefalet halinde borçluyu takip edebilir. Somut olayda asıl borçluya ihtarin sonuçsuz kaldığı anlaşıldığından alacaklı ipotek veren kefilleri takip edebilir. İİK'nın 45. madde hükmü asıl borçluyla ilgili olarak düzenlenmiş olup müteselsil kefalet halinde uygulanmaz. Mahkemece bu hükümler dikkate alınmaksızın yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 13.03.2019).

⁸⁵ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 215; GENÇCAN, s. 4419; BUDAK, s. 155; MUŞUL, s. 867; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 432; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 707 AYBAY/HATEMİ, s. 282; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 482; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 1075; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 437; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318; YILMAZ, Şerh, s. 807; SİRMEN, s. 627,628.

⁸⁶ ERDOĞAN, Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000, s. 21; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013, s. 232; YAVUZ, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2013, s. 205.

⁸⁷ ERDOĞAN, s. 117.

runlu değildir⁸⁸. Alacaklı, takip başlatıldıktan sonra da talepte bulunabilir. Ancak, kiracının kim olduğunun da dosyaya bildirilmesi gerekmektedir. Alacaklının, kiracının kim olduğunu bilmesi çoğu zaman imkânsızdır. Borçlunun da kiracıya ilişkin bilgileri bildirme zorunluluğu bulunmamaktadır. Kaldı ki borçludan kiracının kim olduğunu bildirmesinin istenmesi halinde; çoğu zaman borçlunun kendisine gönderilen müzekkereye cevap vermediği görülecektir. Başka bir ihtimal ise borçlunun adresinin meçhul olması ve tebligatın gıyabında yapılmış olmasıdır. Bu durumda icra müdürlüğü tarafından kiracıya “Şu adresteki kiracı” şeklinde tebligat yapılması söz konusu değildir. Eğer, alacaklı da kiracıya ilişkin bilgileri sunamıyorsa; böyle bir durumda alacaklı, emniyet araştırması yoluyla kiracının isminin tespit edilmesini icra müdürlüğünden talep edebilir.

Kiraya verenin rehin paraya çevrilmesine ilişkin takipteki borçlu olmaması halinde; kiracı kendisine gönderilen ödeme yazısına menfi cevap verecektir. Çünkü, borçlu ile kiracı arasında bir kira ilişkisi bulunmamaktadır. Bu durumda kiracının kira bedelini takip dosyasına yatırması halinde kiralayanın kira bedelini kiracıdan talep etme hakkı bulunmamaktadır. Çünkü aralarında şahsi bir borç ilişkisi söz konusudur. İcra müdürlüğünün de kiracıyı bu hususta zorlama hakkı bulunmamaktadır. Ayrıca kiracının, alt kiracı olma ihtimali de vardır. Kiraya veren ile takip borçlusu arasında bir vekâlet ilişkisi ya da vekâletsiz iş görmeden kaynaklı bir ilişki söz konusu olabilir. Bu durumda alacaklının, İİK m. 89/1 hükmü gereğince kiraya verene haciz ihbarnamesi göndermek suretiyle veya gönderilecek bir müzekkereyle tahsil ettiği kiralardan takip dosyasına yatırılmasını kiraya verenden isteme hakkı olduğu kanaatindeyiz. Netice itibarıyla kira bedelleri ancak bu yolla takip dosyasına kazandırılabilir. Ancak, kiraya verenin vekâletsiz iş görme hükümlerine istinaden taşınmazı kiraya vermesi halinde; alacaklının İİK m. 120’ye istinaden alacağı yetkiyle kiraya verenden takip veya dava yoluyla kira bedellerini talep etme hakkının olmadığı kanaatindeyiz. Çünkü, bu halde borçlu ile kiraya veren arasındaki ilişki kiranın tahsili hususundaki bir alacak ilişkisi olmayıp; TBK kapsamında vekaletsiz iş görmeden kaynaklı bağımsız bir alacak ilişkisidir. İİK m. 150/b incelendiğinde de hükmün lafzının kira alacağına ilişkin olduğu görülecektir. Kanunu geniş yorumlayarak vekâletsiz iş görmeye ilişkin alacağı da bu kapsama sokamayız.

Rehin konusu taşınmazda borçlu ya da borçlular arasındaki ilişkiden kaynaklı olarak taşınmazda bedelsiz olarak oturan biri (bu kişi borçlunun yakınlarından biri olabilir) ya da işgalci bulunabilir. Böyle bir durumda da aynı şekilde kira ödenmeyecektir⁸⁹. Çünkü,

⁸⁸ BUDAK, takip talebinde kira bedellerinin takip dosyasına ödenmesi konusunda bir talebin olması gerektiğini, aksi bir durumda yine talep edilebileceğini ancak talepten itibaren kira bedellerinin istenebileceği görüşündedir. (BUDAK, s. 155, 156). Takip talebinin hukuki niteliği ve takip talebinde bulunması gereken unsurlar açısından İİK incelendiğinde ve İİK m. 150/b’nin lafzına göre; takip talebinde kira bedellerinin takip dosyasına ödenmesi hususunun yazılmasının zorunlu olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır. Ayrıca, kanun sadece talep halinde kira bedellerinin istenebileceğini düzenlemiştir. Ancak, kanun koyucu açıkça talep tarihinden itibaren demediği için, takip başladıktan sonra herhangi bir zaman diliminde bu talepte bulunulabilir. Eğer, ödeme yapılmadıysa kiracının kira bedelini takip dosyasına yatırması gerekmektedir. Ancak, kira bedeli kiralayana ödendiyse; kiracının, kendisinden kira bedeli talep edilmediği için bildirimden itibaren kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu kanaatindeyiz.

⁸⁹ BUDAK, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe konu taşınmazın aile konutu olması halinde, takibin borçlunun eşine de yöneltilmesi ve bu kapsamda borçlunun eşine de icra ya da ödeme emri gönderilmesi gerektiği görüşündedir. (BUDAK, s. 134). Aile konutu olan taşınmazda yaşayan eşin takipten haberdar olmaması düşük bir ihtimaldir. Borçlu eşinden rehin paraya çevrilmesine ilişkin takibin başladığını gizlese dahi yapılacak kıymet takdiri ve tebligatlardan eşin haberdar olacağı aşıkardır. Bu durumda eşi de takibe dâhil etmek ve takibin tarafı olmadığı halde ona da itiraz hakkı ta-

burada borçluya da ödenen bir kira yoktur. İİK m. 150/b'nin lafzı incelendiğinde de görüleceği üzere kira bedellerinin takip dosyasına yatırılacağı hususu düzenlenmiştir. Bu hükmü geniş yorumlayarak eciri misil bedellerini de bu kapsama sokmak mümkün değildir. Bu nedenle icra müdürlüğü taşınmazda bedelsiz oturan üçüncü kişiden kullanma bedelini talep edemez. Ayrıca alacaklının da İİK m. 120'ye istinaden takip dosyasından alacağı yetki ile üçüncü kişiden takip veya dava yoluyla bu bedeli talep edemeyeceği kanaatindeyiz.

B. Tapu Müdürlüğüne Haber Verme

İpoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takip başlatıldıktan sonra, takibin başladığı ile ilgili olarak tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilmesi hususu İİK m. 150/c' de düzenlenmiştir. Söz konusu hükmeye göre; "İcra müdürü, *ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir. Taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz*".

Söz konusu hükmün lafzı incelendiğinde de görüleceği üzere; takip başlatıldıktan sonra icra müdürlüğü ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirimde bulunur. Bildirimden sonra taşınmazın kayıtları üzerine ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibin başladığına yönelik şerh konulur. Tapu kaydına konulan bu şerh, TMK m. 1010 anlamında aynı zamanda tasarruf yetkisinin de kısıtlanmasına ilişkin şerhtir⁹⁰. Her ne kadar söz konusu şerh ile tasarruf yetkisi kısıtlanıyorsa da ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibin başlatılmış olması, taşınmaz malikinin tasarruf işlemleri yapmasına engel teşkil etmeyecektir. Ancak şerh sayesinde taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni hak sahibi olabilecek üçüncü kişiler, bu hakları iktisap ederken başlatılan takipten haberdar olabilecektir. Şerh ile takipten haberdar olan üçüncü kişiler, taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip neticesinde paraya çevrilmesine de katlanacaktır⁹¹.

Tapu kaydına şerh konulduktan sonra borçlunun diğer alacaklılarının haciz şerhlerini tapu kaydına işlenmesi halinde; alacaklıların tapu kaydında bulunan İİK m. 150/c maddesine istinaden konulmuş şerhi görmeleri sağlanacak ve satış aşamasında da haciz hakkı sahiplerinin İİK m. 100 kapsamında hacze iştirak dereceleri dikkate alınacaktır.

nımak İİK sistematigiine aykırıdır. Ancak eşe de bir müzekkereyle takibin başladığı bildirilebilir. Ayrıca İİK m. 150/c hükmü gereğince tapu kaydına takibin başladığı şerh edilmektedir. Tapu kayıtları da alenidir. Eşin bu yolla da takipten haberdar olması mümkündür. Ancak kanunda aile konutunun korunması maksadıyla bu şekilde bir düzenleme yapılması olması gereken hukuk (*de lega ferenda*) açısından yararlı olur. Ancak sonuç olarak itiraz hakkı açısından değil, sadece bildirim açısından bu şekilde bir düzenlemenin yapılması yerinde olacaktır.

⁹⁰ BUDAK, s. 121; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249. Tapu müdürlüğüne haber verme ile ilgili olarak bkz.; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 217; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3671; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 482; KURU, El Kitabı, s. 1000; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 431; MUŞUL, s. 871; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 711; KURU, İstinaf, s. 329; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 407; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318; YILMAZ, Şerh, s. 808; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 291.

⁹¹ POSTACIOĞLU, İlhan: İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi-Bir Kanun Tasarısı Denemesi, Prof. Dr. Haluk Tandoğan'ın Haturasına Armağan, Ankara 1990, (s.533-546), (POSTACIOĞLU, Armağan), s. 545; BUDAK, s. 122; MUŞUL, s. 871; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 711; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 680.

C. Satış Hazırlıkları

Takip talebinin icra müdürlüğüne verilmesi üzerine icra müdürlüğünün yapacağı işlemler genel olarak İİK m. 150/d’de düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre icra müdürlüğü, takip talebini alacaklıdan aldıktan sonra satış hazırlıklarına başlar. Taşınmaz rehninin satış işlemleri, genel hatları itibarıyla genel haciz yoluyla takipte yapılan satış işlemleri ile aynıdır. Burada öncelikle tapu sicil müdürlüğünden taşınmazın kayıt örneklerinin ve belediyeden imar durumunun gönderilmesi sağlanır. Eğer taşınmaz imar uygulamasından geçmemiş bir taşınmaz ise aynı zamanda ilgili kadastro müdürlüğünden kadastral bilgiler de getirilir.

Rehin konusu taşınmazın kıymet takdirinin yapılması için takibin kesinleşmesine gerek yoktur⁹². Burada amaç satışın yapılması açısından zaman kaybını önlemektir⁹³. Eğer taşınmaz üzerinde başka alacaklar için hacizler veya başka sıralarda rehinler mevcut ise; hacze iştirak derecelerinin belirlenmesi amacıyla İİK m. 100’e yarar bilgilerin tespiti için ilgili icra müdürlükleriyle ve rehin alacaklılarıyla yazışma yapılarak bilgiler dosyaya kazandırılır. Kıymet takdirinin yapılmasından sonra taşınmaz üzerinde bulunan tüm hak sahiplerine, rehin ve haciz hakkı sahiplerine bu kıymet takdiri tebliğ edilir. Akabinde arttırma şartnamesi, satış ilanı, mükellefiyetler listesi, ihale ve paraların paylaşılması safhaları, genel haciz yolu ile takipte taşınmazların paraya çevrilmesindeki ile aynı şekilde yürütülür.

D. Satış Süresine Riayet Konusunda Dosyanın Takibi ve Tetkiki

İcra ve İflas Kanunu m. 150/e’ye göre alacaklı taşınmaz rehninin satışını, ödeme veya icra emrinin borçluya ya da eğer rehin borçlu lehine üçüncü kişi tarafından verildi ise üçüncü kişiye tebliğinden itibaren bir yıl içerisinde istemezse veya takip geri alınır da bu müddet içerisinde yenilenmezse takip düşer. İİK m. 150/e hükmü emredici mahiyette bir hükümdür. Bu madde ile kanun satış isteme süresi geçtikten sonra icra müdürüne takibi düşürmesi açısından emir vermekte olup, icra müdürü bu hususu kendiliğinden gözetmek zorundadır⁹⁴.

⁹² Y.12.HD., 06.06.2018, E. 2017/2110, K. 2018/5901; “İİK'nun 150/d maddesinde “İcra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır” düzenlemesi yer almaktadır. Yukarıdaki açıklamalar ışığında, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan ilamsız takipte, takip talebi üzerine icra dairesince İİK'nun 150/d maddesi uyarınca takibin kesinleşmesini beklemeden satış hazırlıkları işlemine başlanacağından, muhafaza ve kıymet takdiri işlemleri yapılmasında yasal bir engel bulunmamaktadır. Zira somut olayda satışa hazırlık işlemleri dışında takibe devam edilip satış talebinde bulunulması satış kararı verilmesi mümkün değildir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 13.03.2019).

⁹³ GÜRŞOY/EREN/CANSEL, s. 1010; GÜRDOĞAN, s. 69; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 217; OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3672; KAÇAK, s. 793-795; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 481, 482; KURU, El Kitabı, s. 1000; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 425; KARSLI, s. 431; KURU, İstinaf, s. 329; MUŞUL, **Timuçin**: İcra ve İflas Hukuku Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2013, C: 1, s. 745; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 433; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s. 716; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 408; PEKCANITEZ/ATALAY /SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 318; YILMAZ, Şerh, s. 809.

⁹⁴ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 218; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES, s. 490; KURU, El Kitabı, s. 1021; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 431; KARSLI, s. 335; KURU, İstinaf, s. 336; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 412; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 324; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 437; SÜPHANDAĞ, El Kitabı, s.

Satış isteme süresinin hesabında, taşınmaz rehlinin paraya çevrilmesine ilişkin takip başladıktan sonra İİK m. 78/2 uyarınca itiraz veya dava halinde bunların son bulmasına veya itirazın hükümden düşürülmesine veyahut borçlu ile alacaklı taksit sözleşmesi yapıtıysa taksit sözleşmesinin ihlaline kadar geçen zaman dikkate alınmaz. İcra müdürünün bu hususu gözden kaçırmaması ve taşınmazın ihale sonucunda satılması halinde dahi bu bir ihalenin feshi sebebidir. Uygulamada çoğunlukla satışa ilişkin şartlar yerine getirilmeden alacaklı tarafından satış istenmekte ve alacaklının talebi icra müdürlüğü tarafından reddedilmektedir. Ancak, göstermelik de olsa satış talep edilmiş olmasından dolayı icra müdürlüğü takibi düşürememektedir⁹⁵.

E. Satış Bedelinin Ödenmesi Ya da Ödenmemesi Halinde İcra Müdürünün Yapacağı İşlemler

Taşınmazın satış bedeli ihale alıcısı tarafından peşin olarak ödenir. Ancak, icra müdürü İİK m. 130 uyarınca ihale alıcısının talepte bulunması halinde on günü geçmemek üzere bir ödeme süresi verebilir. Satış bedelinin tamamı takip dosyasına ödenmeden İİK m. 131 uyarınca taşınmaz alıcıya teslim edilmez ve tapu sicil müdürlüğüne tescil işlemleri için yazı yazılamaz⁹⁶. İhale satış bedelinin tamamının ve vergilerinin ödenmesinden sonra, ihale

718; **YILMAZ**, Şerh, s. 811; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 297; Y.12.HD., 11.09.2012, E. 2012/11009, K. 2012/26059; “Borçlunun icra mahkemesine başvurusunda, sair şikayet nedenleri yanında ayrıca ipotekli taşınmazın iki yıllık süre içinde satışının istenmediği nedeniyle ihalenin feshini istediği görülmektedir. Anılan iddia bu haliyle İİK'nun 150/e maddesine dayalı olup, icra emrinin tebliğinden itibaren 2 yıllık sürede taşınmazın satışının istenmesi zorunludur. Aynı maddenin ikinci fıkrası gereğince bu zorunluluğa uyulmaması halinde icra takibi düşer. O halde mahkemece, borçlunun İİK'nun 150/e maddesine dayalı iddiasının incelenerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, bu hususun gözardı edilerek yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 13.03.2019).

⁹⁵ **KARSLI**, s. 335; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 437; **SÜPHAN-DAĞ**, El Kitabı, s. 718; Y.G.H.K., 16.05.2018, E. 2017/707, K. 2018/1100; “Alacaklı tarafından süresi içinde satış istenip, satış giderinin yatırılmasından sonra satış talebinin icra müdürü tarafından özellikle kıymet takdiri işleminin kesinleşmemesi nedeniyle reddolunması hâlinde yeniden satış istenmesine gerek olmadan haczin ve satış talebinin ayakta olduğu kabul edilmelidir. Zira İİK'nın 106'ncı maddesinde satışın istenmesinden söz edildiği, bu talebin icra müdürlüğü tarafından reddedilmesi durumunda, talebin geçerliliğini kaybedeceğine dair hiçbir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Diğer taraftan icra müdürünün kıymet takdirinin yapılmadığı gerekçesiyle satış talebini red yetkisi de bulunmamaktadır. Çünkü kıymet takdiri, satış talebinden sonra gerçekleştirilen satışa hazırlık işlemidir ve bilindiği üzere kıymet takdirinin yapılmaması, satışın talep edilmesini değil sadece satışa engel bir hâl oluşturduğundan, icra müdürünün ret kararının, satış talebini ortadan kaldıran bir işlem olmayıp, satışın fiilen yapılamayacağına yönelik bir tespit hükmü olduğunun kabul edilmesini gerektirmektedir. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu 16.02.2018 gün ve 2016/4 ve 2018/1 K. sayılı kararı ile alacaklının yasal süresi içinde usulüne uygun olarak yaptığı satış talebinin icra müdürünce reddine ilişkin kararın, satışın o an yapılamayacağına ilişkin bir tespit niteliği taşıdığı ve ret kararı şikâyet yolu ile ortadan kaldırılmasa bile satış talebinin varlığını koruduğu, bunun sonucunda süresinde satış talep edilmesi nedeniyle haczin düşmediği, dolayısıyla sıra cetveli oluşturulurken sıra cetveline esas alınabileceği yönünde karar verilmiştir.” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 13.03.2019).

⁹⁶ **POSTACIOĞLU/ALTAY**, s. 595, 596; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 364; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 336; **KARSLI**, s. 355; **KURU**, İstinaf, s. 235; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 327; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 225; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 254; **RUHİ/RUHİ**, s. 60.

tarihinden itibaren yedi gün içerisinde bir ihalenin feshi talebinde bulunulmadıysa ve netice itibarıyla ihale kesinleştiyse; İİK m. 135 uyarınca taşınmazın takyidatlardan arı bir şekilde ihale alıcısı adına tescil edilmesi için tapu sicil müdürlüğüne bir yazı yazılır ve taşınmaz ihale alıcısına teslim edilir. Buna karşılık ihale tarihinden itibaren yedi gün içerisinde bir ihalenin feshi talebinde bulunulduysa; ihalenin feshi talebinin neticesinde verilecek kararın kesinleşmesine kadar bu işlemler ertelenir. Ancak yatırılan para hiçbir işleme tabi tutulmaksızın dosyada bekler⁹⁷.

Tescil için tapu sicil müdürlüğüne yazı yazıldıktan sonra taşınmaz alıcıya teslim edilir. Ancak, taşınmaz borçlu veya üçüncü kişi tarafından işgal ediliyor olabilir. Böyle bir durumda işgalcilerle taşınmazı tahliye etmeleri açısından rehlin paraya çevrilmesine ilişkin başlatılmış dosyadan on beş günlük tahliye emri gönderilir. Taşınmaz işgalciye verilen bu süre içinde tahliye edilmezse; işgal eden kişi taşınmazdan zorla tahliye edilerek taşınmaz alıcıya teslim edilir⁹⁸. Ancak ihale alıcısı, taşınmazda bulunan işgalcinin kiracılık sıfatını kabul eder mahiyette davranış sergiledi ise İİK m. 135 ve TBK m. 310 uyarınca işgalcinin tahliyesini talep edemez.

İhale alıcısı tarafından ihale bedelinin derhal yahut icra müdürünün vereceği on günlük süre içerisinde takip dosyasına ödenmemesi halinde, icra müdürü İİK m. 133/1 uyarınca kendiliğinden ihale kararını kaldırmakla yükümlüdür. İcra müdürü tarafından verilecek on günlük süre bir üst sınırdır. İcra müdürü bu sürenin altında da bir süre tayin edebilir. Eğer icra müdürü, ihale alıcısına on günden daha kısa bir süre vermişse; vermiş olduğu süreyi on güne kadar uzatabilir. Ancak hiçbir şekilde on günlük süreyi aşacak şekilde ek bir süre veremez. İcra müdürünün sürenin sonunda ihale kararını kaldırmaması İİK m. 16/2 uyarınca süresiz şikâyet tabidir⁹⁹.

İcra müdürünün ihale kararını kaldırması, ihalede en yüksek teklif veren kişiye taşınmazı ihale ettikten sonra ihale alıcısının, ihale bedelini derhal yahut on günü geçmeyen süre içerisinde ödememesi halinde bu sürenin bitiminden itibaren başlayacak yedi günlük süre içerisinde taşınmazı tekrar ihaleye çıkarabilmesi için zorunludur. Aksi takdirde icra müdürünün taşınmazı, tekrar ihale hükümlerine göre tüm prosedürü baştan takip ederek ihaleye çıkarması gerekir. Eğer ihale alıcısı, ihale bedelini alacaklıya haricen ödedi ise; ihale bedelinin icra müdürlüğünün veznesine yatırılmadığından bahisle ihalenin kaldırılmasına karar verilemez¹⁰⁰.

⁹⁷ MUŞUL, s. 745; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 344; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 605; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 364; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 336; KARSLI, s. 363; KURU, İstinaf, s. 235; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 327; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 225.

⁹⁸ KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 267; MUŞUL, s. 747; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 344; POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 607; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 364, 365; KURU, El Kitabı, s. 678; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 336; KURU, İstinaf, s. 236; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 327; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 225; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 256.

⁹⁹ KURU, El Kitabı, s. 688, 689; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 337; KARSLI, s. 355; KURU, İstinaf, s. 237; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 328; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 345; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 254, 255; RUHİ/RUHİ, s. 60. YİBK, 23.03.1955, 01/05 (RG, 25.06.1955, sa. 9038).

¹⁰⁰ POSTACIOĞLU/ALTAY, s. 596; KURU/ARSLAN/YILMAZ, harici ödeme yapılmış olsa dahi süresi içerisinde icra dairesi hesabına yatırılmaması sebebi ile ihale kararının kaldırılacağı görülmektedir. (KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 338).

Birlikte pey sürülmesi halinde, ihale birlikte pey süren kişiler lehine bırakılabilir. Birlikte pey süren kişilerden birinin süresi içerisinde kendi hissesine düşen payı ödememesi halinde de icra müdürü ihale kararını kaldırmak zorundadır. Ancak, payına düşen bedeli ödemeyen hisse alıcısının, diğer pey süren alıcı lehine feragat etmesi halinde icra müdürü ihale kararını kaldıramaz¹⁰¹.

İhale kararının kaldırılmasından sonra icra müdürü İİK m. 133/c-2 uyarınca ihale alıcısından sonra en yüksek peyi sürmüş olan kişiye, sürdüğü pey ile taşınmazı alıp almaya çağrı hususunda teklifte bulunur. Ancak, böyle bir teklifte bulunabilmesi için icra müdürünün bu kişinin isim ve adresini bilmesi ve teklifin rüçhanlı alacakları, satış ve paylaşırma giderlerini de karşılaması gerekir. Şartların mevcut olması halinde icra müdürü bu kişiye teklif ettiği bedelle taşınmazı alıp almaya çağrı konusunda muhtıra gönderir ve üç gün içerisinde cevap vermesini bildirir. Eğer bu kişi kendisine gönderilen muhtıra üç gün içerisinde cevap vermezse, icra müdürü taşınmazı tekrar satışa çıkarır ve ilk alıcının teminat akçesine de el koyar¹⁰². Akabinde bir defaya mahsus olmak üzere tamamlayıcı ihale yapılır.

Satış bedelinin süresinde ödenememesinden dolayı ihale kararının kaldırılmasına sebep olan tüm ilgililer; İİK m. 133/2 uyarınca teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, oluşabilecek ve tüm diğer zararlardan ve de temerrüt faizinden müteselsilen sorumludur¹⁰³. Bu bedel herhangi bir hükme ve takibe gerek olmaksızın öncelikle teminat bedelinden tahsil olunur. Eğer, teminat akçesi oluşan tüm zararlar yetmezse; icra müdürü alıcı veya alıcıların yeter derecedeki mallarını haczedip, hacizli malları satarak bedeli tahsil eder. Ayrıca bunların dışındaki diğer zararlar için birinci ihale alacaklısına genel hükümlere göre dava açılması gerekmektedir¹⁰⁴. Tamamlayıcı ihale neticesinde alıcı çıkmaması halinde ise satış düşer ve takip dosyasının alacaklısının İİK m. 123 uyarınca satış işlemlerini en başından itibaren yeniden başlatması gerekir.

F. Sıra Cetveli Düzenlenmesi ve Paraların Paylaştırılması

İpoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takipte taşınmaz mal satıldıktan sonra elde edilen para; alacaklının sadece bir kişi olması halinde alacaklıya, alacaklıların birden fazla kişi olması halinde ise alacaklılara hisseleri oranında paylaştırılır. Satış bedelinden ilk olarak satış ve paylaşırma giderleri, satış talebinde bulunup satış işlemlerini yürüten alacaklıya ödenmek üzere ayrılır. Kalan bedelden öncelikle taşınmazın ayınından kaynaklanan kamu alacakları (emlak vergisi vb.) ödenir. Bu bedellerin ödenmesinden sonra artan miktar ala-

¹⁰¹ KURU, El Kitabı, s. 687; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 338; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 329; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 346, 347.

¹⁰² PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 365, 366; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 338; KURU, İstinaf, s. 237; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 329; PEKCANITEZ/ATALAY/ SUGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 225; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 346; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 255.

¹⁰³ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, s. 366, 367; KURU, El Kitabı, s. 696; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 339; KURU, İstinaf, s. 239; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 330; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı, s. 227; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 347; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 255.

¹⁰⁴ KURU, El Kitabı, s. 697; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 340; KURU, İstinaf, s. 239; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ, s. 330; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 347.

caklılara alacakları oranında paylaştırılır. İcra müdürü ödemeyi yapmadan önce alacaklının alacağından karşılanmak üzere %2 oranında cezaevi harcını¹⁰⁵ keserek kalan miktarı alacaklının hesabına yatırır.

İpoteğin paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen tutar bütün rehinli alacakları ödemeye yetmezse; icra müdürü bir sıra cetveli ve pay cetveli düzenler¹⁰⁶. Sıra cetveli kesinleşmeden icra müdürü paraları paylaşmaz. Sıra cetveline dayalı olarak yapılan paylaştırmalarda, bütün alacaklıların alacağının tam olarak ödenmesi mümkün olmadığı için sıra cetveli düzenlenmektedir. Genellikle imtiyazlı alacaklılar alacaklarının büyük bir kısmını alırken, diğer alacaklılar alacaklarının sadece bir kısmını alabilmekte ya da alacaklarını ihale bedelinden hiç alamamaktadır.

Sıra cetvelinde belirtilen alacaklardan bir önceki sırada bulunan alacaklı veya alacaklılar alacaklarını tamamen almadığı sürece, sonraki bir sırada bulunan alacaklıya ödeme yapılmaz. Ancak aynı sırada bulunan alacaklılar arasında İİK m. 207 uyarınca eşitlik ilkesi geçerlidir. Sıra cetveli satılmış olan mal ile ilgili olarak rehin veya haciz işlemi yapmış tüm alacaklılara ve borçluya tebliğ edilir¹⁰⁷. Alacaklılar, sıra cetvelinin kendilerine tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde sıra cetveline itiraz veya sıra cetveline karşı şikâyet yoluna gidebilir. Eğer bu süre içerisinde sıra cetveline itiraz veya sıra cetveline karşı şikâyet yoluna gidilmezse; sıra cetveli kesinleşir ve paraların paylaşılması aşamasına geçilir. Ancak sıra cetveli kesinleşmediği sürece paralar kesinlikle paylaştırılmaz¹⁰⁸.

G. Rehin Açığı Belgesi Düzenlenmesi

Rehin konusu taşınmazın satılması neticesinde elde edilen satış bedelinin alacaklının alacağının tamamını karşılamaması halinde; alacaklının elde edemediği miktar açısından iflâs veya haciz yoluna başvurulabilmesi için icra müdürlüğü tarafından bir belge verilmektedir. Rehinli alacağın tamamıyla karşılanmadığını gösteren bu belgeye rehin açığı belgesi denir¹⁰⁹. Bu belge, alacağın irat senedinden ya da diğer bir taşınmaz mükellefiyetinden

¹⁰⁵ 2548 sayılı Ceza Evleriyle Mahkeme Binaları İnşası Karşılığı Olarak Alınacak Harçlar ve Mahkumlara Ödettirilecek Yiyecek Bedelleri Hakkında Kanun m. 1(RG, T: 09.07.1934, S: 2747).

¹⁰⁶ **POSTACIOĞLU/ALTAY**, s. 627; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 387 vd.; **KURU**, El Kitabı, s. 1025, 1026; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 432; **KARSLI**, s. 445; **KURU**, İstinaf, s. 337; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 412; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 438; **SÜPHANDAĞ**, El Kitabı, s. 738; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 238,239; **YILMAZ**, Şerh, s. 836; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 298.

¹⁰⁷ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 349; **KARSLI**, s. 347; **KURU**, İstinaf, s. 249; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 340; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 264, 265.

¹⁰⁸ **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 387; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 348; **KARSLI**, s. 348; **KURU**, İstinaf, s. 249; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 339; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 239; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 438; **SÜPHANDAĞ**, El Kitabı, s. 738.

¹⁰⁹ **TANDOĞAN, Haluk**: İnançlı İşlemlerde İnananın Korunması ve Temsil ve Vekaletle İlişkin Sorunlar Sempozyumu, İstanbul 1977, s. 86; **ÖZTEK, Selçuk**: İcra İflâs Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Vesikası, Alfa Yayınları, İstanbul 1994, s. 36; **KURU**, Şerh, s. 3494; **ÖZKAN, Hasan**: İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatı, Ankara 1999, s. 1286; **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 5915, 5916; **UYAR, Talih**: Gerekçeli-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C:8: İİK. 143-167, 2. Baskı, 2007, (**UYAR**, C:8), s. 12611; **AKŞENER, Haşmet Sırrı**: İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali Davaları, İstanbul 2007, s. 267; **SÜPHANDAĞ, Yavuz**: İcra ve İflas Hukukunda Uygulamalar, 6. Bası, Ankara, 2010, s. 612; **KAÇAK**, s. 807; **POSTACIOĞLU/ALTAY**, s. 729; **ARS-**

doğmaması halinde alacaklının ödenmeyen alacağı için borçlunun haciz ya da iflas yoluyla takip edilmesine olanak sağlamaktadır. Alacaklı rehin açığı belgesine sahip ise artık önce rehne başvurma itirazıyla karşılaşmaz¹¹⁰. Rehin açığı belgesinin iki türü bulunmaktadır. Bunlar; geçici rehin açığı belgesi ve kesin rehin açığı belgesidir¹¹¹.

1. Geçici Rehin Açığı Belgesi Düzenlenmesi

Alacağı rehnele temin edilmiş olan alacaklı, önce rehne başvurma kuralı gereğince rehni paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak ve bu takibi sonuçlandırmak zorundadır. Ancak, rehni paraya çevrilmesi yoluyla takip sürecinde borçlunun diğer mallarını kaçırmaması veya diğer adı alacaklıların borçluya ait malları haczettirerek hacizde öncelik elde etmeleri mümkünür. Bu nedenle kanun koyucu rehni alacaklının alacağına temin etmesi bakımından bu olumsuz durumunu ortadan kaldırmak amacıyla bir düzenleme getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre rehni paraya çevrilmesi yoluyla takip devam ederken, icra müdürlüğü tarafından yapılacak kıymet takdirinin kesinleşmesi üzerine rehni malın satışı neticesinde elde edilecek paranın, rehni alacaklının tüm alacağını karşılamayacağı anlaşılırsa ve alacaklı da talepte bulunursa; icra müdürlüğü İİK m. 150/f-1 hükmü gereğince alacaklıya rehni malın yapılan kıymet takdirinin alacaklının alacağı ile arasındaki bölümü kadar bir geçici rehin açığı belgesi düzenler¹¹².

LAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 438; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 491; **KURU**, El Kitabı, s. 1418; **DEYNEKLİ, Adnan**: İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, 2013/06, s. 226; **KARSLI**, s. 548; **MUŞUL, Timuçin**: İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali Davaları, Ankara 2015, (MUŞUL, Tasarrufun İptali Davaları), s. 163; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 569; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 325; **YILMAZ, Şerh**, s. 838; **EROĞLU, Orhan**: Açıklamalı-İçtihatlı Tasarrufun İptali Davaları ile Muvazaa Davaları ve Karşılaştırılması, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2020, s. 85; Y.7.HD., 08.03.2016, E. 2016/4918, K. 2016/5606; “Kesin rehin açığı belgesi “borç ödemedenden aciz vesikası” ile eşdeğerde bir belge değildir. Kesin rehin açığı belgesi yalnızca rehnedilen taşınırın borcu karşılamadığını ortaya koyarken, borç ödemedenden aciz vesikası borçlunun tüm malvarlığının borcu karşılamak açısından yeterli olmadığını anlamını taşımaktadır.”; Y.7.HD., 12.05.2015, E. 2015/9290, K. 2015 /8612; “Kesin rehin açığı belgesi “borç ödemedenden aciz vesikası” ile eşdeğerde bir belge değildir. Kesin rehin açığı belgesi yalnızca rehnedilen taşınırın borcu karşılamadığını ortaya koyarken, borç ödemedenden aciz vesikası borçlunun tüm malvarlığının borcu karşılamak açısından yeterli olmadığını anlamını taşımaktadır.” (www.sinerjimevzuat.com.tr- Erişim tarihi: 15.03.2019).

¹¹⁰ **SEROZAN**, s. 312, 313; **BUDAK**, s. 23; **MUŞUL**, s. 889; **SÜPHANDAĞ**, s. 612; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 432; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 413; **POSTACIOĞLU/ALTAY**, s. 729; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 325; **YILMAZ, Şerh**, s. 838; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 299; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 438; **GÖREN, Serdar**: Rehin Türü Olan İpotek, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2018, s. 149.

¹¹¹ **MUŞUL**, s. 889, 890; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 492; **DEYNEKLİ**, s. 226; **KURU**, El Kitabı, s. 1026; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 432; **KURU**, İstinaf, s. 337; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 413; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 438; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 325; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 299.

¹¹² **AKİPEK/AKINTÜRK**, s. 187, **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s. 1086, 1087, **OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR**, s. 471, **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.738; **HELVACI, İlhan**: Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, Oniki Levha, İstanbul 2008, s. 96-99; **KARSLI**, s. 733; **OS-**

Alacaklı almış olduğu geçici rehin açığı belgesine dayanarak; İİK m. 150/f-2'ye istinaden bu rehin açığı belgesini almış olduğu takip dosyasında ya da rehin açığı belgesi ilam niteliğinde bir belge olmadığı için rehin açığı belgesine istinaden başlatacağı ilamsız takip-te,¹¹³ icra müdürlüğünden alacağının rehin ile karşılanmayan kısmı için borçlunun diğer mallarının haczedilmesini isteyebilir¹¹⁴. Ayrıca İİK m. 100'e istinaden diğer alacaklıların başlatmış olduğu takip dosyalarına da iştirak edebilir¹¹⁵.

Rehlinli alacaklı rehin konusu mal satılarak alacağının karşılanmayacak olan kısmı kesin olarak belli olmadığı müddetçe, rehin açığı belgesine istinaden haczedtiği malların satışını isteyemez. Ancak, haczedilmiş olan mal diğer alacaklılar tarafından sattırılır ve bu satış neticesinde rehin açığı belgesine sahip alacaklıya bir pay düşerse; bu pay rehin konusu mal satılıp, rehlinli alacaklın alamayacağı miktar kesin olarak belli oluncaya kadar rehin alacaklısına ödenmeyecek, icra müdürlüğünde muhafaza edilecektir. Rehlin alacaklısı, İİK m. 150/f-2 uyarınca her halükarda rehlinli malın satışı sonucunda alacağının alamadığı kısmını borçlunun diğer mallarını haczederek rüchansız olarak elde eder¹¹⁶.

2. Kesin Rehlin Açığı Belgesi Düzenlenmesi

Rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takipte rehin açığı belgesinin diğer bir türü de kesin rehin açığı belgesidir. İİK m. 152'ye istinaden kesin rehin açığı belgesi iki durumda verilmektedir. Bu durumlardan birincisi; rehin konusu malın satışına ilişkin arttırmada teklif edilen bedelin takipte bulunan alacaklıların alacaklarının toplamından fazla olmaması, paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da karşılamaması sebebiyle taşınmazın satılamaması halidir. Bundan başka rehin konusu malın satılmış olması, rehin açığının kesin

KAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN, s. 3685; **BUDAK**, s. 21; **MUŞUL**, s. 891; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 438; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 492; **KURU**, El Kitabı, s. 1026; **DEYNEKLİ**, s. 227; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 432; **KURU**, İstinaf, s. 337; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 413; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 325; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 300.

¹¹³ Alacaklının bu yolu tercih etmesi halinde, borçlunun başlatılan takibe itiraz ederek takibi durdurması söz konusu olabilir. Ancak, rehin açığı belgesi İİK m. 68 anlamda itirazın kaldırılmasını sağlayacak mahiyette bir belge olduğu için alacaklı yetkili icra mahkemesinden borçlunun itirazının kaldırılmasını talep edebilir. Alacaklının bu yolu tercih etmesi halinde zaman kaybı yaşanacağından dolayı, ödemelerini tatil etmiş bir borçlu açısından alacaklının alacağına kavuşması güç hatta imkânsız olabilir.

¹¹⁴ **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3685; **MUŞUL**, s. 891; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 438; **BUDAK**, s. 22; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 492; **KURU**, El Kitabı, s. 1026; **DEYNEKLİ**, s. 228; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 432; **KURU**, İstinaf, s. 337; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 413; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 325; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 300; **KORKMAZ, Nurdan**: İcra Hukukunda Rehlin Açığı Belgesi, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 122.

¹¹⁵ **AKİPEK/AKINTÜRK**, s. 187; **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3685; **BUDAK**, s. 22; **MUŞUL**, s. 891; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 492, 493; **DEYNEKLİ**, s. 228; **KARSLI**, s. 733, 734; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 325; **YILMAZ**, Şerh, s. 840; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 300.

¹¹⁶ **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3685; **MUŞUL**, s. 892; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 439; **BUDAK**, s. 22; **KURU**, El Kitabı, s. 1026; **DEYNEKLİ**, s. 228; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 432, 433; **KARSLI**, s.733-734; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 413; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 300.

olarak belli olması ve ortada geçici veya belirsiz bir durumun olmaması halinde; alacaklıya ödenen satış bedelinin takip olunan alacağı tümüyle karşılamaması halinde de rehin alacaklısının alamadığı kısım için kesin rehin açığı belgesi düzenlenir¹¹⁷.

İcra müdürlüğü satış gerçekleşmedi ise ihale gününden; satış gerçekleşti ve kesinleşti ise paraların paylaşılmasından hemen sonra rehin açığı belgesini kendiliğinden düzenler. İcra müdürlüğünün rehin açığı belgesini masrafsız ve pulsuz olarak alacaklıya vermesi gerekmektedir. Aksi halde alacaklı süresiz olarak şikâyet yoluna gidebilir¹¹⁸. Kesin rehin açığı belgesi, taşınmazın ihalede satılmamış olması halinde sadece takip alacaklısına verilir¹¹⁹. Ancak diğer hallerde derece itibarıyla satış istemeyen diğer rehin alacaklılarına da verilir. Çünkü, rehin konusu mal satıldığından dolayı bu kişilerin artık rehin konusu malın satışını talep etme hakkı mevcut değildir¹²⁰. Kesin rehin açığı belgesine sahip alacaklılar İİK m. 152/2 uyarınca borçluya karşı genel haciz ve iflas yoluna başvurabilir. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takip neticesinde alınan rehin açığı belgesi İİK m. 38 anlamında ilam niteliğinde bir belge değildir. Ancak, İİK m. 68 ve 68/1 anlamında itirazın kaldırılmasını sağlayacak mahiyette bir belgedir¹²¹. Çünkü, bu belge maddi hukuk açısından alacağın

¹¹⁷ **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3740; **ÜSTÜNDAĞ, Saim**: İcra Hukukunun Esasları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 2004, s. 327; **KAÇAK**, s. 1093; **UYAR**, C:8, s. 12612; **MUŞUL**, s. 894; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 439; **SÜPHANDAĞ**, El Kitabı, s. 740; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 493; **KURU**, El Kitabı, s. 1026; **DEYNEKLİ**, s. 228, 229; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 433; **KARSLI**, s. 734; **KURU**, İstinaf, s. 337; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 413; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 326; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 299.

¹¹⁸ **POSTACIOĞLU**, s. 550-553; **ÜSTÜNDAĞ**, s. 327; **KAÇAK**, s. 1095; **UYAR**, C: 8, s. 12612; **UYAR/UYAR/UYAR**, s. 296; **DEYNEKLİ**, s. 229; **UYAR, Talih**: İcra Hukukunda Şikâyet, 2. Bası, İzmir 1991, s. 126.

¹¹⁹ **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3740; **MUŞUL**, s. 894; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 439; **PEKCANITEZ/ATALAY/ SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 493; **DEYNEKLİ**, s. 229; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 433; **KURU**, İstinaf, s. 337; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 326; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 300.

¹²⁰ **GÜRDOĞAN, Burhan**: İcra-İflas Takiplerinde Borçlunun Tamamen veya Kısmen Aczini Tespit Eden Vesikalar, **BATİDER**, 1963, C: II, S:1, (s. 14-37), s. 34; **ÖZTEK**, s. 38; Rehlin açığı belgesi rehinli malın maliki üçüncü kişi aleyhine verilemez. (**YILMAZ**, Şerh, s. 838). **GÜRDOĞAN**'a göre, rehin satılmadı ise sadece takipte bulunan alacaklıya, rehin satıldı ise takip alacaklısı ile birlikte aynı derecede olan ya da derece olarak sonra gelen alacaklılara da kesin rehin açığı belgesi verilir. (**GÜRDOĞAN**, s. 97-99).

¹²¹ **OSKAY/KOÇAK/DEYNEKLİ/DOĞAN**, s. 3741; **UYAR**, C: 8, s. 12613; **MUŞUL**, s. 894; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI**, s. 439; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, s. 494; **KURU**, El Kitabı, s. 1027; **DEYNEKLİ**, s. 230; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s. 433; **KURU**, İstinaf, s. 338; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ**, s. 414; **PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES**, Ders Kitabı, s. 326; **YILMAZ**, Şerh, s. 840; **YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 299; Y.12.HD., E. 2004/1810, K. 2004/7454; "İİK.nun 152/son maddesi gereğince rehin açığı belgesi, İİK.nun 68/1. maddesinde sayılan ve borç ikrarını içeren senet mahiyetindedir. Bir başka deyişle alacaklı, anılan belge sebebiyle borçlu hakkında genel haciz yoluyla icra takibi başlatabilir ve adı geçene icra müdürlüğünce örnek 49 nolu ödeme emri gönderilebilir. Bu nedenle, borçluya ilamlı takiplere ilişkin örnek 53 nolu icra emri gönderilmesi yasaya aykırı olup, mahkemeye şikâyet kabul edilerek icra emrinin iptaline karar verilmesi gerekirken şikâyetin reddi isabetsizdir." (www.turkhukuksitesi.com.tr-Erişim tarihi: 13.03.2019).

varlığına ilişkin kesin delil mahiyetindedir. Ancak, alacaklının itirazın iptalini talep etmesi halinde mahkemenin alacağın varlığını da ayrıca araştırması gerekmektedir¹²².

Alacaklı, İİK m. 152/3 uyarınca kesin rehin açığı belgesine istinaden artırma gününden itibaren bir yıl içerisinde ilamsız haciz veya iflas yoluyla takip yaparsa; borçluya yeniden ödeme emri gönderilmez. Böyle bir durumda alacaklı doğrudan haciz işlemi yapabilir. Ancak, borçlunun iflasa tabi kişilerden olması halinde genel iflas yolunda borçluya ödeme emri gönderilmesinde fayda vardır. Çünkü borçlunun borcunu ödeyerek iflastan kurtulma hakkının kendisine tanınması gerektiği kanaatindeyiz.

SONUÇ

İpotek; kıymetli evraka bağlı olmayan, sadece teminat amacını yerine getiren ve kişisel bir alacak için tesis edilen taşınmaz rehin hakkıdır. İpotek, kişisel bir alacağı güvence altına alan sınırlı bir ayni haktır. Özel mülkiyete konu taşınmazların tamamı rehin hakkına konu olabilir. İpotekte; açıklık (aleniyet) ilkesi, belirlilik ilkesi ve sabit dereceler ilkesi geçerlidir. İpotetin anapara ipoteği ve üst sınır ipoteği olmak üzere iki türü bulunmaktadır. Anapara ipoteği; alacak ile bu alacağın miktarının ipoteğin tesis edildiği anda belirli olduğu durumlarda kurulabilir. Alacaklı bu ipotek senedi ile ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında doğrudan doğruya ilamlı icra takibi yapabilir ve borçluya icra emri gönderilmesini talep edebilir. Üst sınır ipoteği ise alacağın miktarının kesin olarak tayin edilemediği, tarafların aralarındaki anlaşmaya göre ne miktara kadar teminat teşkil edeceğini tayin ettikleri ve bu şekilde tapuya tescil ettirdikleri, ilerde doğması muhtemel bir alacak için kurulan ipotek türüdür. İpotek üst sınır ipoteği ise ilamsız takip yolunun tercih edilmesi gerekir.

Rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusuna iflasa tabi şahıslardan olsa dahi alacaklı sadece rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir. Bu kuralın istisnaları; konut finansmanından kaynaklanan ve rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin ettiği alacakların takip edilmesi, alacağın aynı zamanda bir kambiyo senedine bağlanmış olması, faiz ve yıllık taksit alacaklarının ipotekle teminat altına alınmış olması ve gemi üzerinde akdi ve kanuni rehin hakkının tesis edildiği hallerdir.

İpotetin paraya çevrilmesi yolu ile takipte takibin tarafları genel olarak tapuda resmi şekilde yapılan ipotek sözleşmesinin taraflarıdır. İpotekli taşınmazın devredilmesi halinde devralan kişilere karşı da takip yapılır. Alacak için müteselsil kefil varsa bunlar açısından haciz yoluyla takip başlatılabilir. Hem asıl borç için ipotek verilmiş hem de asıl borca müteselsil kefil olunmuşsa hem ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip hem de haciz yoluyla takip başlatılabilir. Alacağın devri halinde, devralan kişi de ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılabilir.

İpotetin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takipte genel yetki kuralları geçerlidir. Takip ilamlı takip ise tüm icra müdürlüklerinde takibin başlatılması mümkündür. Rehinin paraya çevrilmesi ile takip; ilamsız ve ilamlı icra takibi olarak ikiye ayrılır. Alacaklının alacağının ya da ipotek hakkının, bir ilam ya da ilam niteliğindeki belge ile tespit edilmiş olması, ipotek akid tablosunun kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içermesi veya İİK m. 150/1'deki şartların mevcut olması halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlatılabilir. İpotek akid tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcunu teminat altına almayı içermediği, ipoteğin ilerde kullanılması muhtemel bir krediye, cari hesap sözleşmesine

¹²² GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 1085; UYAR, C:8, s. 12613; MUŞUL, s. 894; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s. 439; KURU, El Kitabı, s. 1028; DEYNEKLİ, s. 231.

veya benzer nitelikteki sözleşmelerin teminatı olarak üst sınır ipoteği şeklinde kurulmuş olması durumunda ise ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip başlatılır.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte icra müdürünün yapması gereken işlemler ve alması gereken tedbirler mevcuttur. Rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra müdürü, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiraların icra müdürlüğüne ödenmesini emreder. Rehin konusu taşınmazda borçlu ya da borçluyula arasındaki ilişkiden kaynaklı olarak taşınmazda bedelsiz olarak oturan biri ya da işgalci bulunabilir. Böyle bir durumda da aynı şekilde kira ödenmeyecektir ve bu nedenle icra müdürlüğü taşınmazda bedelsiz oturan üçüncü kişiden kullanma bedelini talep edemeyecektir. İcra müdürü, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. İcra müdürü tarafından haber verildikten sonra taşınmazın kayıtları üzerine ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibin başladığına yönelik şerh konulur.

İcra müdürü takip başladıktan sonra satış hazırlıklarına başlar. Tapu sicil müdürlüğünden taşınmazın kayıt örneklerinin ve belediyeden imar durumunun gönderilmesini ister. Taşınmazın kıymet takdirini yapar ve kıymet takdirini ilgililere tebliğ eder. Akabinde genel haciz yolundaki taşınmazın paraya çevrilmesindeki usulü takip eder. İcra müdürünün satışın süresinde istenilip istenilmediğini tetkik etme yükümlülüğü vardır. Satış isteme süresi geçtikten sonra icra müdürünün takibi işlemi kaldırması (düşürmesi) gerekmektedir.

Satış bedelinin ödenmesi hususunda icra müdürü, ihale alıcısına on günü geçmemek üzere süre verebilir. İhale satış bedeli ödendikten sonra bir ihalenin feshi talebinde bulunulmadiysa icra müdürü taşınmazın takyidatlardan arı bir şekilde ihale alıcısı adına tescil edilmesi için tapu sicil müdürlüğüne yazı yazar ve taşınmazı ihale alıcısına teslim eder. Satış bedelinin süresi içerisinde ödenmemesi halinde ise icra müdürünün ihale kararını kaldırması gerekir. İhale kararı kaldırıldıktan sonra icra müdürü ihale alıcısından sonra en yüksek peyi sürmüş olan kişiye, sürdüğü peyi ile taşınmazı alıp almayacağı hususunda teklifte bulunur. İkinci alıcıdan menfi cevap gelmesi halinde ya da hiç cevap gelmemesi durumunda icra müdürü taşınmazı tekrar satışa çıkarır ve ilk alıcının teminat akçesine de el koyar ve bir defaya mahsus olmak üzere tamamlayıcı ihale yapar. Tamamlayıcı ihale neticesinde de alıcı çıkmaz ise satış düşer.

İpoteğin paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen tutar bütün rehinli alacakları ödemeye yetmezse; icra müdürü bir sıra cetveli ve pay cetveli düzenler. Satış bedelinin alacaklının alacağına tamamını karşılamaması halinde; alacaklının elde edemediği miktar için icra müdürü tarafından rehin açığı belgesi düzenlenir. İcra müdürlüğü satış gerçekleşmedi ise ihale gününden; satış gerçekleşti ve kesinleşti ise paraların paylaşılmasından hemen sonra rehin açığı belgesini kendiliğinden düzenler. İcra müdürlüğünün rehin açığı belgesini masrafsız ve puluz olarak alacaklıya vermesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk: Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008.

AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya: Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2018.

AKKAYA, Tolga: İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek, TAAD, Y. 4, S. 12, Ankara 2013, (s. 161-184).

AKŞENER, Haşmet Sırrı: İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali Davaları, İstanbul 2007.

AKTEPE, Sezin: İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 6, S. 12, Güz 2007/2, (s.177-193).

ANSAY, Sabri Şakir: Hukuk, İcra ve İflas Usulleri, 5. Baskı, Ankara 1960.

ARAR, Kemal: İcra ve İflas Usulleri, C:I, 1944.

ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR-AYVAZ, Sema: İcra ve İflas Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2016.

ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR-AYVAZ, Sema/ HANAĞASI, Emel: İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2020.

AŞIK, İbrahim: İcra Sözleşmeleri, Ankara 2006.

AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin: Eşya Hukuku, Vedat Kitabevi, 3. Bası, İstanbul 2012.

BELGESAY, M. Reşit: İcra ve İflas Hukuku, Cilt I Kısım II, Ekspres Matbaası, İstanbul 1945.

BELGESAY, Mustafa Reşit: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 2. Baskı, İstanbul 1948.

BERKİN, Necmeddin M.: Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, İstanbul 1980.

BUDAK, Ali Cem: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2010.

CANSEL, Erol: Türk Menkul Rehni Hukuku, C:I, Teslim Şartlı Menkul Rehni Hukuku, 1967.

DEYNEKLİ, Adnan: İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Ankara 2013.

ERDOĞAN, Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000.

EROĞLU, Orhan: Açıklamalı-İçtihatlı Tasarrufun İptali Davaları ile Muvazaa Davaları ve Karşılaştırılması, Seçkin Yayıncılık 2. Baskı, Ankara 2020.

ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Barış Yayınları, 15. Baskı, İzmir 2020.

ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2019.

GENÇCAN, Ömer Uğur: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Bilimsel Açıklama İçtihatlar-İlgili Mevzuat Madde 531-1030, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2007.

GÖREN, Serdar: Rehin Türü Olan İpotek, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2018.

GÜLEKLİ, Yeşim: İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, Kazancı Kitap, İstanbul 1992.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013.

GÜRDOĞAN, Burhan: İcra-İflas Takiplerinde Borçlunun Tamamen veya Kısmen Aczini Tespit Eden Vesikalar, BATİDER, 1963, C: II, S:1, (s. 14-37).

GÜRDOĞAN, Burhan: Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, 1967.

GÜRDOĞAN, Burhan: Türk-İsviçre İcra İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ajans Türk Matbaası, Ankara 1977.

GÜRDOĞAN, Burhan: İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, 1979, (GÜRDOĞAN, İpoteğin Paraya Çevrilmesi).

GÜRSOY, Kemal Tahir/EREN, Fikret/CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978.

HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991.

HELVACI, İlhan: Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, Oniki Levha, İstanbul 2008.

KAÇAK, Nazif: Açıklamalı ve İçtihatlı Son Değişikliklerle İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2010.

KAÇMAZ, Mine: Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları, AÜHFD, C: 65, S: 4, Y: 2016, (s.2891-2908).

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar/DOĞRUSÖZ, M. Edip/ALTIN, Mehmet: Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996.

KARSLI, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, İstanbul 2014.

KAYAK, Sevgi: Taşınmaz Rehinin Konu Bakımından Kapsamı, Milletlerarası Hukuk Ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Sevin Toruner'e Armağan, C: 24, S: 1-2, Ankara 2004, (s. 553-582).

KILIÇOĞLU, Evren: İcra Sözleşmeleri, İstanbul 2005.

KORKMAZ, Nurdan: İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.

KUNTALP, Erden: İpotek Dereceleri-Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No:94 Ankara 1979.

KUNTALP, Erden: Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989, (KUNTALP, Üst Sınır İpoteği).

KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku Şerhi, C: III, Ankara 1993, (KURU, Şerh).

KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Ankara 2013, (KURU, El Kitabı).

KURU, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, Eylül 2019, (KURU, İstinaf).

KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder: İcra ve İflas Hukuku, Ders Kitabı, 27. Baskı, Ankara 2013.

MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, C: 1-2 Ankara 2013.

MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali Davaları, Ankara 2015, (MUŞUL, Tasarrufun İptali Davaları).

MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflas Hukukunda Şikayet, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

NAR, Ahmet: Yabancı Para İpoteği, Seçkin, Ankara 2009.

OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 22. Bası, İstanbul 2020.

OSKAY, Mustafa: İpoteğin Paraya Çevrilmesi İcra ve İflas Kanunu'nun 45. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar, Ankara Barosu Dergisi, Y:67, S: 4, Güz 2009, (s.97-99).

OSKAY, Mustafa/KOÇAK, Coşkun/DEYNEKLİ, Adnan/DOĞAN, Ayhan: İİK Şerhi, 3. Cilt, Ankara 2007.

ÖĞÜTÇÜ, A. Tahir/DOĞRUSÖZ, Edip: Rehin Hukuku, Ulucan Matbaası, Ankara 1982.

ÖZEN, Burak: Borçlar Kanunu Tasarısı m. 586 Hükümünün Müteselsil Kefaletle İlişkin Getirdiği Düzenleme, EÜHFD, C: X, S: 3-4, İzmir 2006, (s. 477-494).

ÖZKAN, Hasan: İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatı, Ankara 1999.

ÖZTAN, Bilge: Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara 2012.

ÖZTEK, Selçuk: İcra İflâs Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Vesikası, Alfa Yayınları, İstanbul 1994.

PEKCANİTEZ, Hakan: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar, Bankacılar Dergisi, S. 33, Ankara 2000, (s. 40-58).

PEKCANİTEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN-ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku, 10. Bası, Ankara 2012.

PEKCANİTEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN-ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7. Bası, İstanbul 2020, (PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN-ÖZKAN/ÖZEKES, Ders Kitabı).

POSTACIOĞLU, İlhan E.: Ödeme Emrine İtirazın Mahiyeti Üzerine Bir Deneme, İÜHFM, C. 14, Y. 1948, S. 1-2, (s. 272-295) (POSTACIOĞLU, Ödeme Emrine İtiraz).

POSTACIOĞLU, İlhan: İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 1982.

POSTACIOĞLU, İlhan: İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi-Bir Kanun Tasarısı Denemesi, Prof. Dr. Haluk Tandoğan'ın Hatırasına Armağan, Ankara 1990, (s.533-546), (POSTACIOĞLU, Armağan).

POSTACIOĞLU, İlhan/ALTAY, Sümer: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010.

REİSOĞLU, Seza: Yabancı Para İpoteği, Bankacılar Dergisi, S: 44, İstanbul 2003, (s. 43-55).

RUHİ, Canan/RUHİ, Ahmet Cemal: İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması, İhalenin Feshi, 4. Baskı, Ankara 2016.

SEROZAN, Rona: Taşınmaz Rehni, İÜHFM, C: LXIV, S: 2, Y: 2006, (s. 301-324).

SİRMEN, A. Lale: Yeni Türk Medeni Kanununda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler, AÜHFD, C: 52, S: 1, Ankara 2003, (SİRMEN, Taşınmaz Rehni).

SİRMEN, A. Lale: Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2019.

SÖNMEZ, Murat: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kefalet Sözleşmesi, İzmir Barosu Dergisi, Y. 77, S. 2, İzmir 2012(s. 171-192).

SÜPHANDAĞ, Yavuz: İcra ve İflas Hukukunda Uygulamalar, 6. Bası, Ankara, 2010.

SÜPHANDAĞ, Yavuz: İcra El Kitabı, Platon Hukuk Yayınları, 11. Baskı, İstanbul 2020,(SÜPHANDAĞ, El Kitabı).

SÜPHANDAĞ, Yavuz: Taşınmaz Satışında Uygulamalar, Ankara 2013.

ŞENER, Yavuz Selim: Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Adalet Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 2010.

TANDOĞAN, Haluk: İnançlı İşlemlerde İnananın Korunması ve Temsil ve Vekâlete İlişkin Sorunlar Sempozyumu, İstanbul 1977.

TOPEL, Afhan: 6098 sayılı Borçlar Kanuna Göre Kefalet Sözleşmelerindeki Değişikliklere Bir Bakış, İzmir Barosu Dergisi, Y. 77, S. 2, İzmir 2012(s. 193-202).

TUNÇ-YÜCEL, Müjgan: Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takibi, Oniki Levha, İstanbul 2010.

UYAR, Talih: İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992, (UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi).

UYAR, Talih: İcra Hukukunda Şikâyet, 2. Bası, İzmir 1991.

UYAR, Talih: İpoteğin İlamsız Takip Yolu ile Paraya Çevrilmesinde Takibin Kesinleşmesi, Manisa Barosu Dergisi 1992, (UYAR, Takibin Kesinleşmesi).

UYAR, Talih: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C: III, Manisa 2006, (UYAR, Şerh).

UYAR, Talih: İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, İstanbul Barosu Dergisi, C: 81, S: 2, Y: 2007.

UYAR, Talih: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takiplerde Takip Talebi, Legal Hukuk Dergisi, Mayıs 2007, S: 53, (UYAR, Takip Talebi).

UYAR, Talih: Gerekçeli-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C:8: İİK. 143-167, 2. Baskı, 2007, (UYAR, C:8).

UYAR, Talih/ UYAR, Alper/ UYAR, Cüneyt: İcra Hukukunda Şikayet, Bilge Yayınevi, Ankara 2018.

ÜNLÜTEPE, Mustafa: İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı, TBB Dergisi, S:102, Y: 2012, (s. 173-218).

ÜSTÜNDAĞ, Saim: İcra Hukukunun Esasları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 2004.

YAVUZ, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul 2013.

YILDIRIM, M. Fadıl: Kefalet Sözleşmesindeki Yenilikler, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, Ankara 2011.

YILDIRIM, Mehmet Kamil/DEREN-YILDIRIM, Nevhis: İcra ve İflas Hukuku, 7. Baskı, İstanbul 2016.

YILMAZ, Ejder: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Ankara 2016, (YILMAZ, Şerh).