



GAZİANTEP UNIVERSITY JOURNAL OF SOCIAL SCIENCES

Journal homepage: <http://dergipark.org.tr/tr/pub/jss>



Araştırma Makalesi • Research Article

DOI: 10.21547/jss.1646641

Toplu İpoteği Takip Hukuku Çerçevesinde Paraya Çevirme Sorunsalı

The Challenge of Monetizing a Collective Mortgage within the Context of Prosecution Law

Tayfun ERCAN^{a*} Mehmet EVİS^b

^a Doç. Dr., Gaziantep Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Gaziantep / TÜRKİYE

ORCID: 0000-0002-6207-668X

^b LL.M, Adalet Bakanlığı, İcra Müdürlüğü, Gaziantep / TÜRKİYE

ORCID: 0009-0007-2193-5883

MAKALE BİLGİSİ

Makale Geçmişi:

Başvuru tarihi: 25 Şubat 2025

Kabul tarihi: 20 Mart 2025

Anahtar Kelimeler:

Toplu ipotek,
Takip hukuku,
Paraya çevirme sorunsalı,
İcra ve İflas Kanunu,
Türk Medeni Kanunu.

ARTICLE INFO

Article History:

Received: February 25, 2025

Accepted: March 20, 2025

Keywords:

Collective mortgage,
Prosecution law,
Problem of foreclosure,
Enforcement and Bankruptcy Code,
Turkish Civil Code.

ÖZ

Belirlilik ilkesi gereğince taşınmazların rehnedilmesine ilişkin asıl kural, bir borç ilişkisine konu alacağın, tek taşınmazın kaydına ipotek tesis edilerek güvence altına alınmasıdır. Fakat bazı durumlarda tek bir taşınmazın kıymeti, alacağı güvence altına almaya yetmemektedir. Buna istinaden kanun koyucu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 855. maddesi ile aynı alacağa ilişkin birden çok taşınmazın rehnedilmesi hususunu düzenlemiştir. Toplu ipoteğin tesis edilmesindeki asıl amaç, tek taşınmazın, alacağa güvence teşkil edemediği durumlarda birden çok taşınmazın alacağı teminat altına almasıdır. Alacağı, tamamen güvence altına almak amacıyla tesis edilen toplu ipoteğin, takip hukuku çerçevesinde paraya çevrilmesi aşamasında bazı problemlerle karşılaşmaktadır. Bu problemlerin temel sebebi, toplu ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin düzenlenmiş olan kanun maddelerinin açıklayıcı nitelikte olmamasıdır. Bu durum da icra ve iflas hukukunun, alacaklıyı alacağına kavuşturma prensibine aykırılık teşkil etmektedir. Alacaklının, alacağına kavuşamamasının yanında borçlu da borcundan kurtulamayacağı için kanunlar arasındaki çelişkiden ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunlardan, tüm hak sahipleri olumsuz yönde etkilenecektir. Dolayısıyla kanun maddeleri arasındaki çelişkiyi giderecek şekilde yasal düzenleme yapılması zarurî hâle gelmiştir. Yapılması gereken yasal düzenlemelerin yanında usule dair işlemlerin de yönetmelikle belirlenmesi daha net ve açıklayıcı olacaktır. Böylece usul ekonomisi ilkesini de gözetmiş olacak olan icra müdürü, alacaklıyı en kısa sürede ve en az masrafla alacağına kavuştururken, aynı şekilde asıl borçluyu ve maliki de borçlarından kurtarmış olacaktır.

ABSTRACT

Under the principle of certainty, the main rule regarding the pledge of immovables is that the receivable subject to a debt relationship is secured by pledging a mortgage on a single immovable. However, in some cases, more than the value of a single immovable is needed to ensure the receivable. Accordingly, the legislator has regulated the pledging of multiple immovables for the same receivable with Article 855 of the Turkish Civil Code No.4721. The primary purpose of establishing a collective mortgage is to secure the receivables of multiple immovables in cases where a single immovable cannot guarantee the receivable. The monetization of the collective mortgage, established to provide comprehensive security for receivables in accordance with the enforcement law, has encountered certain challenges. The primary reason for these difficulties is the lack of clarity in the legal framework governing the foreclosure of collective mortgages. This situation constitutes a violation of the principle of the enforcement and bankruptcy law to bring the creditor to its receivables. Since the creditor will not realize its receivable and the debtor will not be able to get rid of its debt, all right holders will be negatively affected by the contradiction between the laws and the problems that may arise in practice. Accordingly, it has become imperative to implement legal regulation that will reconcile the inconsistencies among the statutory provisions. In addition to the necessary legislative measures, delineating the procedural processes through regulatory enactments would render the framework clearer and more explicative. Consequently, by adhering to the principle of procedural economy, the enforcement director will secure the creditor's claim in the shortest possible time and at minimal expense, while simultaneously exonerating both the principal debtor and the owner from their obligations.

* Sorumlu yazar/Corresponding author.

e-posta: av.tayfunercan@hotmail.com

EXTENDED ABSTRACT

In cases where a single immovable property isn't enough to secure a claim, there may be a need to mortgage multiple properties. To address this, Turkish Civil Code No. 4721 includes provisions under the section titled "Real Estate Mortgage." Specifically, Article 855 discusses collective mortgages under the headings "Definiteness" and "Where there are multiple immovables." The statute's structure indicates that creating a collective mortgage depends on the principle of definiteness. This principle mandates that all properties involved in the collective mortgage must be clearly identified and the distribution of the mortgage burden among them should be unambiguously delineated.

Article 855 of the Turkish Civil Code regulates collective mortgages in three paragraphs. Specifically, it requires that multiple immovable properties must be mortgaged in connection with a single debt. The mortgaged properties should be owned either by one person or by several owners who share joint and several liabilities for the obligation. While the text does not explicitly highlight the differences, its clear wording implies two types of mortgages: collective and partitioned (or fractional) mortgages. In a partitioned mortgage, each property is separately encumbered for a particular portion of the claim as outlined in the parties' contract. Conversely, in a collective mortgage, the mortgage burden is placed on all properties equally, without apportionment. This arrangement benefits creditors by distributing the mortgage obligation across all properties, ensuring uniform security for the creditor's claim. On the other hand, individual mortgages for each property with different amounts in a partitioned mortgage can leave the creditor in a more vulnerable position disadvantage.

The general rule in mortgaging immovable properties is the partitioned mortgage, which distributes the mortgage obligations across the various properties. Article 855, Paragraph 2 of the Turkish Civil Code clearly states that when multiple real properties are mortgaged to secure a single debt, it is necessary to specify at the time of establishing the mortgage how much of the debt each property covers. This provision highlights that the partitioned mortgage is the general rule for cases involving multiple pledges, with collective mortgages where the obligations are not divided being a rare exception case.

When multiple owners share immovable properties under a collective mortgage and are jointly and severally liable for the debt, Swiss Ordinance Article 107/f.II mandates that sales should start with the debtor's assets. However, this ordinance is not part of the Turkish legal framework. Thus, implementing this procedure without a legal basis would undermine legal predictability from an equity standpoint. It is essential to consider the balance of interests between the parties. From the creditor's viewpoint, the security aspect of the mortgage remains intact, ensuring that the creditor experiences no detriment. While starting the sale with the debtor's assets may raise questions from the main debtor's side, there is no fundamental issue with initiating the sale of the debtor's real estate. However, in a collective mortgage, all immovable properties serve as security for the claim. While the sale of a single immovable property belonging to an owner who is jointly and severally liable might suffice to satisfy the entire claim, the sale of all the debtor's properties raises a significant likelihood that the claim may not be fully satisfied. This, in turn, could lead to the forfeiture of the debtor's assets. Conversely, from the perspective of an owner who is jointly and severally liable, it may be considered inequitable to prioritise the sale of the principal debtor's properties thus depleting the debtor's assets before resorting to the owner's own immovables. However, an owner who is aware of this possibility at the time of establishing a collective mortgage must take such eventualities into account when encumbering their properties. Accordingly, asserting a claim in this manner would contravene the systematic frameworks of the Enforcement and Bankruptcy Law, the Turkish Code of Obligations, and the Turkish Civil Code, as well as the principles of equity. Therefore, a compelling need exists for legislative regulation in this area.

In accordance with Article 873, Paragraph 3 of the Turkish Civil Code, the enforcement director has discretionary authority to sell as many immovable properties as necessary. However, at the monetization stage, there are no statutory regulations regarding the prioritisation of immovable properties for sale, nor is there any judicial precedent on the matter. Consequently, it can be inferred that the enforcement director must, in a manner that duly considers the balance of interests between the parties, determine the criteria under which priority is accorded to the properties subject to sale. Fundamentally, the purpose of enforced execution law is not only to satisfy the creditor's claim but also to protect the interests of the debtor and other stakeholders. Indeed, the legislator has established this balance of interests in Paragraph 6 of Article 85 of the Enforcement and Bankruptcy Law. From the enforcement director's viewpoint, it is crucial to initiate the monetisation process in a way that minimises harm to all parties involved. However, this approach does not imply that the principal debtor's properties must be sold first. Instead, when selling the necessary immovable properties as per Article 873, Paragraph 3, the enforcement director should prioritise based on the valuations, features, and types of these properties under the collective mortgage. In other words, the enforcement director should arrange the sales sequence entirely based on the properties themselves, without considering the ownership of the immovable assets' properties.

The study consists of three main sections. The first section conceptually examines collective mortgages, their standing in comparative law, and their subject matter and prerequisites to ensure a correct and comprehensive understanding of the subject. The second section evaluates the preliminary conditions necessary for the monetisation of collective mortgages within the framework of enforcement proceedings. The third and final section addresses the monetisation issue of collective mortgages encountered in enforcement law, offering solutions derived from the problems that may arise in practice.

Giriş

Bir alacağı teminat altına alabilmek amacıyla tesis edilen ipoteklerde kimi zaman tek taşınmaz, alacağı güvence altına almaya yeterli kalmamaktadır. Bu sebeple birden çok taşınmazın rehnedilmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu ihtiyaca binaen kanun koyucu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) (Türk Medeni Kanunu, 2001) “*Taşınmaz Rehni*” ana başlığı altında “*Belirli olma*” üst başlığı ve “*Taşınmaz birden çok ise*” kenar başlığı ile 855. maddesinde toplu ipotek hususunu düzenlemiştir. Kanun'un sistematüğinden de anlaşılacağı üzere toplu ipoteğin tesisi, belirlilik ilkesine¹ (*Bestimmtheit*) bağlıdır. Belirlilik ilkesinden anlaşılması gereken, toplu ipoteğe konu olan tüm taşınmazların açıkça belirli olması ve rehin yükünün ipoteğe konu taşınmazlar arasındaki dağılışı şeklidir (Demirbaş, 2023, s 11).

Toplu ipotek, TMK'nun 855. maddesinde üç fıkra hâlinde, “*Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır. Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir. Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Her ne kadar madde metninde kavramsal olarak bir ayrıma gidilmemiş ise de Kanun'un lafzından anlaşılan, birlikte rehin müessesesi toplu rehin ve paylı rehin olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Paylı rehinde her taşınmaz, münferit olarak alacağın taraflarca kurulan sözleşmede belirlenmiş olan kısmı için rehin ile yüklenirken toplu rehinde, söz konusu rehin yükü² paylaştırılmaksızın rehne konu tüm taşınmazlara yüklenir (Kaşak ve Güvenç, 2019, s. 63). Alacaklı yönünden daha avantajlı olan sistem, toplu ipotektir. Zira toplu ipotekte rehin yükü paylaştırılmadan bütün taşınmazlara yüklendiğinden alacaklının alacağı, tüm taşınmazlarda aynı değerde teminat altına alınmış olacaktır. Öte yandan paylı rehinde her taşınmaz için ayrı bedelde ipotek tesis edileceğinden alacaklı açısından daha dezavantajlı bir durum ortaya çıkacaktır.

Taşınmazların rehnedilmesi hususunda genel kural, rehin yükünün taşınmazlar üzerinde paylaştırıldığı paylı rehin kurumudur. Nitekim TMK'nun 855. maddesinin 2. fıkrasında geçen “*Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir.*” hükmü gereğince birlikte rehnin söz konusu olduğu durumlarda asıl kuralın paylı rehin olduğu vurgulanmıştır. Rehin yükünün, paylaştırılmaksızın tesis edildiği toplu ipotek ise istisnâî bir durumdur.

Çalışma, üç ana bölümden oluşmaktadır. Konunun doğru ve sağlıklı bir şekilde anlaşılabilmesi amacıyla birinci bölümde, kavramsal olarak toplu ipotek, toplu ipoteğin karşılaştırmalı hukuktaki yeri, konusu ve şartları konuları ele alınmıştır. İkinci bölümde, toplu ipoteğin, takip hukuku çerçevesinde paraya çevrilebilmesi için ön takip şartları değerlendirilmiştir. Üçüncü ve son bölümde ise toplu ipoteğin, takip hukukunda karşılaşılan paraya çevirme sorunsalına, uygulamada ortaya çıkabilecek problemlerden yola çıkılarak yer verilmiştir.

¹ Belirlilik ilkesine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Acar, 2017, s. 201 vd.; Çetiner, 2015, s. 101 vd.

² Rehin yüküne ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Demirbaş, 2023, s. 12 vd.; Kaşak ve Güvenç, 2019, s. 62 vd.; Özer, 2013, s. 40 vd.

Toplu İpotek Kavramı, Toplu İpoteğin Karşılaştırmalı Hukuktaki Yeri, Konusu ve Şartları

Toplu İpotek Kavramı

Etimolojik olarak, Fransızca kökenli bir kelime olan ipotek kavramı, Güncel Türkçe Sözlüğünde “tutu³” olarak tanımlanmaktadır. İngilizce karşılığı olan “mortgage” ise, bir taşınmazın alacağa karşılık olarak güvence olarak tutulmasıdır. Türk hukuk sistemindeki karşılığı, mevcuttaki yahut gelecekte oluşması muhtemel bir borcu, teminat altına almak amacıyla aslı borçlunun veya üçüncü şahısların, belirli olan bir taşınmazını teminat olarak gösterdiği sınırlı bir aynî haktır (Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, 2022, s. 1101; Aybay ve Hatemi, 2014, s. 271; Erdal, 2023, s. 1). İpotek kavramına ilişkin bu tanımlamalar ışığında toplu ipotek, aynı malikin yahut borçtan müteselsil olarak sorumlu olan maliklerin, birden çok gayrimenkullerinin rehnedilmesi olarak tanımlanabilir.

Aynı alacağa ilişkin olarak birden çok taşınmazın kaydına ipotek tesis edilmesi, doktrinde ve yargı kararlarında farklı tanımlamalara konu olmuştur. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, bu tanımlama farklılıkları, anlamda bir değişiklik olmaksızın yalnızca terminolojik yöndedir. Bu yönüyle toplu ipotek, birlikte ipotek (Çetiner, 2015, s. 199; Kaşak ve Güvenç, 2019, s. 62), müşterek rehin (Bengisu, 2009, s. 1881), toplu rehin⁴ (Tekinay, 1994, s. 74; Köprülü ve Kaneti, 1983, s. 291), ortak rehin (Akipek ve Akıntürk, 2009, s. 762) ve müteselsil rehin (Acar, 2017, s. 250) olarak da adlandırılabilir.

TMK’nda toplu ipoteğe ilişkin kavramsal bir tanımlama yapılmamıştır. Aynı şekilde TMK’nun mehzarı olan İsviçre Medeni Kanunu (ZGB) da toplu ipotek konusunda bir tanımlama yoluna gitmemiştir⁵. Öte yandan Tapu Sicil Tüzüğü’nde toplu ipotek konusu, “müşterek rehin” olarak geçmektedir. Ancak bu çalışmadaki konunun özü, ipotekli taşınmazların toplu olarak rehnedilmesi ve uygulamada “toplu ipotek” kavramının kullanılmasının daha yaygın olması⁶ nedeniyle rehin yükünün, gayrimenkuller üzerinde bölünmemiş olduğu ipotek (*Gesamtpfandrecht*) için “toplu ipotek”; bölünmüş olduğu ipotek (*Teilpfandrecht*) için ise “paylı ipotek” terimlerinin kullanılması tercih edilmiştir⁷.

Toplu İpoteğin Karşılaştırmalı Hukuktaki Yeri

Roma hukukunda, aynî teminattan ziyade şahsi teminata başvurma sistemi yaygındı (Kaser, 1986, s. 139; Demirbaş, 2023, s. 5-6). Dolayısıyla aynî teminat konusunun tarihsel gelişimi, oldukça ağır ilerlemiştir. Kişisel teminatların tercih edilmesinin temel sebebi, Roma toplumsal yapısında güvenilir olma ve dürüstlüğü son derece ehemmiyetli olmasıdır (Erdoğan, 2000, s. 118). Kişisel teminatların tercih edilmesinin sebeplerinden bir diğeri ise taşınmazların kaydındaki her nevi şerhin kaydedileceği bir tapu sicil alt yapısı olmamasıdır

³ Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük içinde. Erişim adresi: www.tdk.gov.tr

⁴ Yargıtay 12. HD, E: 2023/12204, K: 2023/1505, T: 08.03.2023 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 18.07.2024); Yargıtay 8. HD, E: 2014/12938, K: 2014/657, T: 20.01.2014 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 18.07.2024).

⁵ Toplu ipotek konusu, İsviçre Medeni Kanunu’nun (ZGB) 798. maddesi (Art. 798) ile düzenlenmiştir.

⁶ Uygulamada, “toplu ipotek” kavramının daha yaygın olduğunu destekler nitelikteki Yargıtay kararları: Yargıtay 12. HD, E: 2019/4524, K: 2019/3946, T: 10.03.2019 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 18.07.2024); Yargıtay 12. HD, E: 2018/97, K: 2018/756, T: 05.02.2018 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 18.07.2024); Yargıtay 12. HD, E: 2018/90, K: 2018/760, T: 05.02.2018 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 18.07.2024).

⁷ Terminolojik olarak kavramın, “toplu ipotek” olarak kullanılmış olduğu ve kavramsal açıdan esinlenilmiş olan eser için bkz. Demirbaş, 2023, s. 4.

(Demirbaş, 2023, s. 5; Endes, 2018, s. 541). Aynî teminata, borçlunun göstermiş olduğu kişisel teminatın yetersiz kalması hâlinde müracaat edildiği bilinmektedir (Ayyıldız, 1989, s. 7). Aynı teminat gösterilmesinin, ancak mülkiyetin alacaklıya geçmesi şartıyla cevaz veren kurallardan, zamanın ekonomik ihtiyaçları göz önünde bulundurularak vazgeçilmiştir. Klasik devir Romalılarının, mülkiyet hakkı devredilmeksizin yalnızca zilyetliğin devri ile yetindiği “pignus” adı verilen bir teminatın gösterilmesine ilişkin düzenlemeler yapmış olmasıyla beraber ekonomik sürekliliğin artmış olduğu gözlemlenmiştir (Kaser, 1986, s. 141; Erdoğan, 2000, s. 120; Demirbaş, 2023, s. 6; Umur, 1999, s. 494). Ancak zaman içerisinde bu sistemin de yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. Çünkü “pignus” adı verilen teminatın getirilmiş olduğu sistemde, teminat olarak gösterilmiş olan malın, mevcut borç ilişkisinin haricinde başkaca borç veya borçlar sebebiyle teminat gösterilmesi yasaktı. Aynı zamanda bu sistemde her ne kadar borçlu, teminata konu malın mülkiyetini kaybetmemiş olsa da zilyetliğini kaybetmiş olduğundan söz konusu maldan gelir elde etme hakkından mahrum kalmaktaydı. Bu sebeple teminata konu malın zilyetliğinin veya mülkiyetinin devredilmediği “hypotheca” olarak adlandırılan bir rehin türü ortaya çıkmıştır (Umur, 1999, s. 496; Kaser, 1986, s. 141; Demirbaş, 2023, s. 6; Dürr ve Zollinger, 2013, s. 17). Bu rehin türünde rehin hakkı, taşınır ve taşınmaz her nevi mal için tesis edilebilmekteydi. Ancak taşınmaz rehninin, Roma hukukundaki tarihsel gelişim süreci boyunca hiçbir zaman toplu ipotek hususunda özel bir düzenlemeye gidilmemiştir (Marca, 1929, s. 4). 19. yüzyıl içinde taşınmazların rehnedilmesine hâkim olan ilkelerden kamuya açıklık ilkesinin tekraren kabul edilmiş olmasına müteakip birden çok taşınmazın rehnedilebilmesi hususu gündem konusu olabilmıştır⁸.

İsviçre hukukunda, aynı alacaktan kaynaklanarak birden çok taşınmaza ilişkin ipotek kurulması, belirlilik alt başlığı İsviçre Medeni Kanunu’nda düzenlenmiştir⁹ (Demirbaş, 2023, s. 8-9). TMK’nun mehaızı olan İsviçre Medeni Kanunu’nda toplu ipoteğe ilişkin olarak yer alan düzenlemeler, Türk hukuk sistemindeki toplu ipotek kuralları ile bire bir uyumaktadır (Demirbaş, 2023, s. 9).

Alman hukukunda toplu ipotek (*Gesamthypothek*), Alman Medeni Kanunu’nda düzenlenmiştir¹⁰. Bu kanunda yer alan şekliyle toplu ipotek, bir alacak için birden fazla taşınmazın hakkında ipotek tesis edilebilmesi olarak düzenlenmiştir. Ancak Alman hukukunda düzenlenmiş olan toplu ipotek, Türk ve İsviçre hukukundan farklı olarak, taşınmaz malikinin aynı olması yahut maliklerin, borca ilişkin sorumluluklarında teselsül ilişkisinin olma şartları aranmamaktadır (Marca, 1929, s. 33; Demirbaş, 2023, s. 27).

Toplu İpoteğin Konusu

Toplu ipoteğin konusunu, genel kural olarak tapu siciline kayıtlı taşınmazlar oluşturmaktadır. Nitekim buna ilişkin olarak Kanun’un emredici hükmü bulunmaktadır. Öte yandan hangi varlıkların tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebileceği hususu da TMK’nda düzenlenmiştir. Bu hükümler uyarınca tapu sicilinde kaydı bulunmayan taşınmazlar, rehne konu olamayacaktır. Dolayısıyla rehne konu olamayan taşınmazlara ilişkin toplu ipotek tesis edilmesi de mümkün değildir (Marca, 1929, s. 18; Oğuzman ve diğerleri, 2022, s. 1122; Sarı, 2000, s. 992; Demirbaş, 2023, s. 27).

⁸ Buna örnek olarak, 1783 tarihli Prusya İpotek Kanunu ve Prusya Genel Toprak Kanunu’nda, arazi parselleri üzerinde ipotek tesis edilebilmesine ilişkin özel hükümler bulunmaktadır (Aktaran: Demirbaş, 2023, s.7.).

⁹ Toplu ipotek, İsviçre Medeni Kanunu’nun 798. maddesinde üç fıkra hâlinde düzenlenmiştir.

¹⁰ Toplu ipotek, Alman Medeni Kanunu’nun 1132. maddesi ile iki fıkra hâlinde düzenlenmiştir.

Tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazlara ilişkin olarak ipotek tesis edilemeyeceği hususu, doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, özel mülkiyet kapsamında olan ancak tapu sicilinde kaydı olmayan taşınmazlara ilişkin ipotek kurulması, söz konusu borçlandırıcı işlemin, resmî makamlarca düzenleme şeklinde yapılmasıyla mümkündür. Lakin bu rehin hakkı, taşınmaza ilişkin ayrıca bir tapu sayfası olmadığından tescil edilemeyeceği savunulmuştur (Acar, 2017, s. 8; Oğuzman ve diğerleri, 2022, s. 1125). Diğer bir görüş ise, taşınırın rehnedilmesine dair hükümlerin, tapu sicilinde kayıtlı olmayan taşınmazlar hakkında kıyasen uygulanabileceği; fakat tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazlara ilişkin tesis edilecek olan rehin hakkının, zilyetliğin devredilmesi yoluyla kurulabileceği yönündedir (Çetiner, 2015, s. 86-87).

Doktrinel görüşlerden hangisinin benimseneceği fark etmeksizin tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydedilemeyen taşınmazlara ilişkin toplu ipotek tesis edilmesi mümkün değildir. Zira toplu ipoteğin tesisi, bazı istisnâî koşulların varlığına ve tapu sicilinde ayrı bir sayfada yer alan “düşünceler” sütununda yer almasına bağlıdır. Kaldı ki, TMK’nun 853. maddesi ile düzenlenmiş olan emredici hüküm, tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazların, toplu ipoteğin konusunu oluşturmalarına cevaz vermemiştir (Nomer ve Ergüne, 2020, s. 1224; Demirbaş, 2023, s. 28). Öte yandan kanun koyucu, taşınmaz mülkiyetinin konusunun nelerin olabileceğini, TMK’nun 704. maddesinde tahdidi olarak sıralamıştır¹¹. Hemen belirtmek gerekir ki, toplu ipotek tesis edilebilmesi için toplu ipoteğe konu taşınmazların tümünün aynı cinsten olmaları şart değildir¹².

Toplu İpoteğin Şartları

Toplu ipotek tesis edilebilmesi için gereken şartlardan öncelikli olan, birden fazla taşınmazın mevcut olması gerektiğidir. Kanun’un lafzından da anlaşılacağı üzere toplu ipoteğe konu olacak olan taşınmazların sayısında herhangi bir üst sınır belirlenmemiştir. Dolayısıyla taşınmaz yönünden bakıldığında ipoteğe konu taşınmaz sayısının birden fazla olması yeterlidir. Ancak toplu ipoteğe konu edilen taşınmazların, aynı alacak için güvence oluşturmaları gerekmektedir. Bunun yanı sıra söz konusu taşınmazların mülkiyetinin, borç ilişkisindeki borçluya ait olması yahut borçtan müteselsil olarak sorumlu olan kişilere ait olması gerekmektedir. Bu şartlardan herhangi birinin gerçekleşmemiş olması hâlinde toplu ipotek tesis edilmiş sayılamamaktadır (Demirbaş, 2023, s. 49).

Toplu ipotek tesis edilmesine ilişkin bütün şartlar gerçekleşmiş olsa dahi taraflar, tesis edilecek olan ipoteğin, paylı ipotek olmasını kararlaştırabilirler. Nitekim toplu ipoteğin, taraflar açısından bazı dezavantajları bulunmaktadır (Altay ve Eskiocak, 2007, s. 52; Demirbaş, 2023, s. 49). Bu nedenle her ne kadar Kanun’da sayılmamış ise de toplu ipotek tesis edilebilmesi için öncelikle tarafların, bu konudaki iradelerini açıkça ortaya koymaları gerekmektedir. Çünkü toplu ipotek, daha önce de belirtildiği üzere istisnâî bir nitelik taşımaktadır (Demirbaş, 2023, s. 49). Ancak doktrinde, işin özünde taraf iradelerinin toplu ipotek tesis etmeye yönelik olduğu

¹¹ Taşınmaz mülkiyetinin konusunun tahdidi olarak sayılmış olduğu kanun maddesi ile ilgili detaylı bilgi için bkz. TMK, m. 704: “Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır: 1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.”

¹² Çalışmanın asıl konusunu, toplu ipoteğe konu olan taşınmazların paraya çevirme sorunsalı oluşturmaktadır. Bu sebeple toplu ipoteğin konusunu oluşturan eşya ve haklar ayrıntılı olarak belirtilmemiştir. Toplu ipoteğe konu olabilecek ve olamayacak eşya ve haklara ilişkin detaylı bilgi için bkz. Demirbaş, 2023, s. 27-48; Kaşak ve Güvenç, 2019, s. 63-67; Özer, 2013, s. 7-14.

açık veya örtülü olarak anlaşılmaktaysa toplu ipotekten söz edilebileceğine ilişkin görüşler de mevcuttur (Çetiner, 2015, s. 204; Kurşat, 2006, s. 406).

Birden Çok Taşınmaza İlişkin Olması

Toplu ipotekten bahsedebilmek için öncelikle en az iki taşınmazın veya toplu ipotek tesis edilebilecek mal varlığının bulunması ve bunların rehnedilmiş olması gerekmektedir. Toplu ipotek tesis edilebilecek bir mal varlığı ile edilemeyecek bir mal varlığının, aynı alacağı güvence altına almak üzere rehnedilmesi hâlinde toplu ipotekten söz edilemez. Böyle bir durumda şartlar oluşmuş ise belirtilen mal varlıkları açısından iki farklı rehin tesis edilmiş olur (Demirbaş, 2023, s. 50). Ancak tür bakımından farklı olan iki taşınmazın kaydına toplu ipotek tesis edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Örneğin, tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydedilmiş olan irtifak hakkı ile garaj nitelikli bir bağımsız bölüm, toplu ipoteğin konusunu teşkil edebilir.

Birden çok taşınmazın, tapu sicilinde aynı sayfaya kaydedilebildiği istisnaî durumlar da söz konusu olabilmektedir. Nitekim kanun koyucu, TMK'nun 1000. Maddesinin 5. fıkrası ile mülkiyeti aynı kişiye ait olan birden çok taşınmaz, sınırdaş olmasalar dahi mülkiyet sahibinin talebiyle kütükte aynı sayfaya kaydedilebilmesine cevaz vermiştir. Birden fazla taşınmazın aynı sayfaya kaydedildiği bu sayfaya “müşterek sahife” denilmektedir (Ünal ve Başpınar, 2017, s. 333). Fıkranın ikinci cümlesinden de görüleceği üzere bu müşterek sayfaya yapılan rehin tescillerinin, sayfada bulunan tüm taşınmazları bağlayacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla normal şartlarda ayrı sayfalarda yer alan taşınmazlara ilişkin olarak kullanılan toplu ipotek hususu, Kanun'un cevaz verdiği ölçüde aynı sayfada yer alan taşınmazlara ilişkin de kullanılabilmektedir.

Toplu ipoteğin tesisinde, eşzamanlılık şart değildir. Şöyle ki, taşınmaz maliki yahut malikleri, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan bazılarının kaydına toplu ipotek tesis edildikten sonra, başkaca bir taşınmazı da ilk yapmış oldukları toplu ipoteğin konusu yapmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak uygulamada ekseriyetle toplu ipotek, tüm taşınmazlar için eşzamanlı olarak tesis edilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, sonradan yapacakları hukuki işlemde, toplu ipotek tesis etme iradesinin açıkça beyan edilmesidir (Demirbaş, 2023, s. 52).

Aynı Malike veya Borçtan Müteselsilen Sorumlu Olanlara İlişkin Olması

Kural olarak üzerinde ipotek tesisi yapılacak olan taşınmazların malik veya malikleri, güvence altına alınan borçtan bizzat sorumlu olan şahıs yahut şahıslar olabilir. Hatta üçüncü şahıslar dahi “ipotek veren” sıfatıyla borçtan müteselsilen sorumlu olmamalarına rağmen malikleri oldukları taşınmaz veya taşınmazları, başkasının borcu için teminat olarak ipotek ettirebilirler. Ancak toplu ipotekte, kaydında toplu ipotek kurulacak olan taşınmazların mülkiyetinin aynı şahıslara ait olması; mülkiyet aynı şahıslara ait değilse asıl borcun müteselsil sorumluları olması gerekmektedir (Demirbaş, 2023, s. 52). Aksi takdirde tesis edilecek olan ipotek, toplu ipotek hükümlerine göre değil; paylı ipotek hükümlerine işlem görebilecektir. Zira toplu ipotek tesisi, TMK, m. 855/1 hükmü uyarınca sıkı şekil şartlarına bağlanmıştır. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, toplu ipotek tesisinde taraf olanların gerçek kişi olmaları şart değildir. Tüzel kişilerin de toplu ipotek sözleşmelerinde taraf olma ehliyetleri bulunmaktadır.

Üçüncü şahısların, malikleri oldukları birden çok taşınmazı aynı borca ilişkin ipotek ettirmeleri, toplu ipotek tesisinde tek başına yeterli değildir. Bu durumda kanun koyucu, teselsül ilişkisi olması şartını aramıştır. Uygulamada sıklıkla karşılaşılan problemlerden biri, asıl borca kefil olanın veya ipotek veren sıfatıyla bulunan üçüncü şahısların da müteselsil borçlu gibi toplu ipotekten sorumlu tutulmasıdır. Ancak her kefalet, müteselsil kefalet hükmünde değildir. Şayet

kefalet, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) (Türk Borçlar Kanunu, 2011) düzenlenmiş bir kurumdur ve kefaletteki teselsül ilişkisi, yalnızca taraflar arasındaki kefalet sözleşmesine bağlıdır. Hemen belirtmek gerekir ki, toplu ipotek tesis edilebilmesi için üçüncü kişilerin, asıl borcun tamamına müteselsilen kefil olması gerekmektedir.¹³ Toplu ipotek tesisinde kişiler açısından yapılmış olan sınırlamaların sebebi, menfaat çatışmalarını minimuma indirmeye isteğidir (Dürr, 2009, s. 10). Böylece taraflar arasındaki rücu ilişkisinde meydana gelebilecek karışıklıkların da önüne geçilmiş olur (Demirbaş, 2023, s. 52).

Aynı Alacağa Teminat Teşkil Etmesi

Toplu ipotek, yalnızca aynı alacağı güvence altına almak amacıyla tesis edilebilir. Aynı kaynaktan ve hukukî ilişkiden doğmuş olan alacak, aynı alacak niteliğinde kabul edilmelidir (Gürsoy, 1978, s. 13; Kaşak ve Güvenç, 2019, s. 69). Dolayısıyla hukukî sebepler açısından farklılık arz eden alacaklara istinaden toplu ipotek tesis edilmesi mümkün değildir (Demirbaş, 2023, s. 54).

Toplu ipotek tesis edilmesi, birden fazla alacak hakkının bulunduğu anlamına gelmemektedir (Kaşak ve Güvenç, 2019, s. 70). Belirtmek gerekir ki, alacağın aynı olmasına ilişkin esas kural, alacaklının tek gerçek veya tüzel kişiden oluşmasıdır. Ancak borç ilişkisinin, aynı alaktan kaynaklandığı ve müteselsil alacaklılığın söz konusu olduğu durumlarda toplu ipotek tesis edilmesinde herhangi bir sakınca yoktur.

Toplu İpoteğin Takip Hukuku Çerçevesinde Paraya Çevrilmesine Hazırlık Evresi

Genel Olarak

İpotek, rehin hakkını iktisap edecek alacaklı ile tapu siciline kaydı olan bir taşınmazın maliki arasındaki iradi bir anlaşmayla tesis edilir (Erdal, 2023, s. 24). Bu tanımlamadan ve TMK'nun 856. maddesinin 2. fıkrasında geçen "*Taşınmaz rehininin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.*" hükmünden de anlaşılacağı üzere tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın kaydına ipotek tesis edilebilmesi için öncelikle geçerli bir sözleşmenin olması aranmıştır. İpotek sözleşmesi, hukukî mahiyeti itibarıyla tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerin en bariz örneklerindendir. Nitekim ipotek sözleşmesinde, yalnızca ipoteğe konu taşınmazın maliki borç altına girmektedir. İpoteğe konu alacaklı yönünden herhangi bir borçlandırıcı işlem bulunmamaktadır. Borçlandırıcı işlem borçlunun, alacaklı lehine mal varlığında bulunan aktifleri azaltma taahhüdünde bulunduğu (Belen, 2006, s. 6) hukukî bir müessesedir.

Sözleşme kaynaklı borç-alacak ilişkilerinde taraflardan beklenen ve borcu sona erdiren sebeplerden en olağanı, sözleşmede belirtildiği gibi aynen ifadır. Buna istinaden ipotek sözleşmelerinde de borçlu, borcunu sözleşme gereğince ifa etmekle yükümlüdür. Herhangi bir sebepten ötürü ipotek sözleşmesi kaynaklı borcunu ifa etmeyen borçlu aleyhinde, ipotek alacaklısı tarafından cebri icra yoluna başvurulabilecektir.

Cebri icra hukuku, en temelde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) (İcra ve İflas Kanunu, 1932) hükümleri uyarınca alacaklının para ile tatmin edilmesini düzenlemektedir

¹³ Kısmî kefalet, TBK'nda düzenlenmiş bir kurum değildir. Ancak toplu ipoteğin "bölünemez" niteliğine aykırılık teşkil edeceğinden toplu ipotek tesisinde kefilin, asıl borcun tamamından müteselsilen kefil olması ve toplu ipotekle güvence altına alınan borcun, müteselsil kefillerin kefalet sözleşmesinden kaynaklanması gerekmektedir. Aksi takdirde asıl borcun kaynağı ne olduğu fark etmeksizin, kefilin borcunun kaynağı asıl borç ilişkisi değil, kefalet sözleşmesinden kaynaklı kendi borcu olduğuna ilişkin görüş için bkz. Demirbaş, 2023, s. 58-59.

(Kuru, Arslan ve Yılmaz, 2011, s. 618; Muşul, 2013, s. 11). Ancak alacaklı, alacağına kavuşturulmaya çalışılırken borçlunun da menfaatlerinin gözetilmesi, cebri icra hukukunun başlıca ilkelerinden biridir. Cebri icra faaliyetlerinin yürütülmesi, devletin egemenlik yetkisini kullanması ile ilişkilidir (Çiftçi, 2010, s. 322). Nitekim Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın (Anayasa) 6. maddesinin 2. fıkrasında geçen “*Türk Milleti, egemenliğini, Anayasanın koyduğu esaslara göre, yetkili organları eliyle kullanır.*” hükmü gereğince alacak veya hukukî meselelerde cebri yetkisi yalnızca Devlete ve dolayısıyla icra ve iflas organlarına aittir. İcra ve iflas organları, anayasal yetkilerini kullanırken taraflar arasındaki menfaat dengesini (Çiftçi, 2010, 313; Çiftçi, 2010a, s. 1 vd.) gözetmenin yanında eşitlik ilkesine de riayet etmeleri gerekmektedir.

Toplu ipotekle teminat altına alınmış olan alacağın karşılanmaması ihtimali, paylı ipoteğe göre daha düşüktür. Dolayısıyla toplu ipotek, alacağın tahsili yönünde alacaklıya, paylı ipotekten daha çok avantaj sağlamaktadır. Nitekim toplu ipoteğe konu taşınmazlar, alacağın tümü için teminat yükü altına girmektedir. Bu nedenle bir taşınmazın paraya çevrilmesinden sonra alacak karşılanamamış ise tüm alacak karşılanana kadar diğer taşınmazlara başvurulabilir (Bengisu, 2009, s. 1886).

Takip Öncesi

Toplu ipoteğin, cebri icra hükümlerine göre paraya çevrilme usulü TMK'nun 873. maddesinin 3. fıkrasında “*Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir.*” hükmü ile düzenlenmiştir. Belirtilen fıkradaki ilk cümle, emredici şekilde kurulmuştur. Dolayısıyla ipotek alacaklısının, toplu ipoteğe konu taşınmazların tümünün satışını birlikte istemesi zorunludur¹⁴ (Bengisu, 2009, s. 1887). Bu zorunluluğun sebebi, ipotek alacaklısının, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan istediği herhangi birini paraya çevirterek keyfî hareket etmesinin önüne geçmektir (Davran, 1972, s. 29; Kuntalp, 1998, s. 289; Bengisu, 2009, s. 1887).

Bir alacağa teminat teşkil eden taşınmazların, icra ve iflas hukuku çerçevesinde paraya çevrilmesinde başvurulması gereken ilk yol, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapılmasıdır. Nitekim İİK'nun 45. maddesinin 1. fıkrasından da anlaşılabacağı üzere önce rehne başvurma zorunluluğu bulunmaktadır. Rehnin paraya çevrilmesinden sonra kısmen veya tamamen semeresiz kalan alacak miktarı için haciz veya iflas yoluyla takip yapılabilir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, aynı maddenin 3. fıkrası, kambiyo senetlerine mahsus yapılacak takipleri bu kuraldan müstesna tutmuştur. Dolayısıyla alacaklının, toplu ipoteği paraya çevirmede öncelikle hangi takip yolunu seçeceğini belirlemesi, takibin açılışından paraya çevirme safhasına gelinceye kadarki süreçte büyük önem arz etmektedir.

Hesap Kat İhtarının Borçluya veya İpotek Veren Malike Gönderilmesi

Genel kural olarak alacaklının, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip başlatabilmesinin şartı, ipotek resmi senet akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva eden bir ibarenin bulunmasıdır. Ancak buna ilişkin olarak kanun koyucu, İİK, m. 150/1 ile kredi kuruluşlarının alacaklı olduğu durumlarda istisnâî bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenlemeye göre madde metninden de anlaşılabacağı üzere söz konusu hüküm, “*borçlu cari*

¹⁴ İpotek alacaklısının, toplu ipoteğe konu taşınmazların tümünün satışını birlikte istemesinin zorunlu olduğuna ilişkin Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 12. HD, E: 2021/7188, K: 2021/8874, T: 13.10.2021 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 18.10.2024).

hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdî veya gayrinakdî kredilere ilişkindir (Esen, 2023, s. 96-97). Ayrıca madde metninde geçen “*krediyi kullandıran taraf*” ibaresi doktrinde tartışmalı bir ifadedir. Bir görüş, madde metninde geçen bu ibareden anlaşılması gerekeni yalnızca bankalar olduğunu savunmuştur (Tercan, 1994, s. 90-91; Altınkaya, 2021, s. 398; Budak, 2010, s. 165). Diğer ve çoğunlukta olan görüşe göre ise krediyi kullandıran taraf ibaresi, yalnızca bankalar ile sınırlı olmayıp finans kuruluşlarını da kapsamaktadır (Kuru, 2013, s. 286; Postacıoğlu ve Altay, 2010, s. 717-718; Üstündağ, 2004, s. 322; Yılmaz, 2015, s. 1878). Madde metninden de anlaşılacağı üzere krediyi kullandıran taraf ibaresi, salt olarak bankalardan ibaret olmayıp finans kuruluşlarını da kapsar nitelikte kullanılmıştır. Nitekim Yargıtay’ın da vermiş olduğu güncel kararlar bunu destekler niteliktedir¹⁵.

Yukarıda belirtilen şartları sağlayan krediyi kullandıran taraf, borçlunun cari hesabının kesildiğine ilişkin kat özeti noter vasıtasıyla borçluya veya taşınmaz malikine göndermelidir. Noter vasıtasıyla yapılmayan kat ihtarinin şeklen bir geçerliliği bulunmadığından borçlunun veya malikin temerrüde düştüğü tarih hesabında, noter vasıtasıyla yapılmamış olan ihtarın tebliğ tarihi dikkate alınmayacaktır. Dolayısıyla usulüne uygun olarak yapılmayan hesap kat ihtarını dayanak gösteren krediyi kullandıran taraf, borçlu veya malik aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip başlatamaz. İcra müdürü, bu durumu resen araştırmak zorundadır. Söz konusu düzenleme kamu düzenine ilişkin olduğundan aksi hâllerde borçlunun ve malikin süresiz şikâyet hakkı bulunmaktadır.

Uygulamada, borçlunun veya malikin adresine gönderilecek olan kat ihtarnamesi tebligatının usulüne uygun olarak tebliğ edilip edilmediği ve hukukî neticelerinin ne şekilde cereyan edeceğine ilişkin çelişkiler bulunmaktadır. Şöyle ki, noter vasıtasıyla borçluya veya malike gönderilecek olan kat ihtarinin hangi adrese gönderileceğine ilişkin olarak kanun koyucu, “*kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adrese*” gönderilmesini emretmiştir. Maddede geçen bu emredici ibare mucibince hangi adrese tebligat gönderilmesi gerektiği bir tartışma konusu değildir. Ancak gönderilen kat ihtarnamesi tebligatının, usulüne uygun olarak tebliğ edilip edilmemesinin neticeleri tartışma konusudur. Borçluya veya malike noter vasıtasıyla gönderilen kat ihtarnamesi tebligatının, ilgilinin adresinin kapalı olması ve tebliğ mazbatasında taşındığına dair bir ibarenin de bulunmaması hâlinde iade olması, tebligatın usulüne uygun yapılmadığını gösterecektir. Buna rağmen alacağına dayanak olarak bu tebliğ mazbatasını icra dairesine ibraz eden alacaklının talebine istinaden icra dairesi, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip başlatırsa ve tanzim edilecek icra emrini borçluya veya malike gönderirse, icra emrini tebellüğ eden ilgilinin, söz konusu icra emrini iptal ettirmesi için süresiz şikâyet hakkı bulunmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken hususlardan biri, tebligatın usulsüzlüğüne ilişkin icra müdürünün inceleme yetkisinin bulunmamasıdır¹⁶. Dolayısıyla söz konusu iddia, yargılamayı gerektirdiğinden kat ihtarını tebellüğ eden ilgilinin, icra mahkemesine şikâyet yoluna başvurması gerekmektedir.

Noter vasıtasıyla gönderilmiş olan kat ihtarını tebellüğ eden borçlu veya malik, tebliğ tarihinden itibaren sekiz gün içerisinde bu ihtarla itiraz etme hakkına sahiptir. Ancak bu itirazı noter aracılığıyla ihtar edene göndermelidir. Aksi takdirde başka bir usulde yapacağı itiraz, icra

¹⁵ Yargıtay 12. HD, E: 2015/34681, K: 2016/6148, T: 03.03.2016 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 17.10.2024); Yargıtay 12. HD, E: 2023/6775, K: 2024/3062, T: 28.03.2024 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 17.10.2024).

¹⁶ Buna ilişkin olarak verilmiş olan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararı: Yargıtay HGK, E: 2018/255, K: 2021/1724, T: 21.12.2021 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 22.10.2024).

mahkemesi nezdinde nazara alınmayacaktır. Hemen belirtmek gerekir ki, borçlunun veya malikin kat ihtarına itiraz etmiş olması, ihtar eden alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip başlatmasına engel bir durum teşkil etmemektedir.

Yukarıda belirtilen şartları yerine getirmeyen alacaklının, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip başlatmak gibi seçimlik bir hakkı da bulunmaktadır. Ancak alacaklı açısından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip, tercih edilen bir takip türü değildir. Çünkü bu takip türünde borçlunun veya malikin icra dairesine yapacağı bir itiraz¹⁷ ile takip kendiliğinden duracaktır. Bunun üzerine alacaklı, itirazın iptali davası yahut itirazın kaldırılması davalarına başvurmak zorunda kalacaktır. Ayrıca alacaklının dezavantajlı olduğu durumlardan biri de itirazın iptali davalarında ispat yükünün¹⁸ alacaklıda olduğudur. Dolayısıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip, borçlu veya malik açısından avantajlı bir takip türüyken alacaklı yönünden dezavantajlıdır.

Takip Talebinin ve Alacağa Dayanak Belgelerin İcra Dairesine İbraz Edilmesi

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılacak olan takiplerde tanzim edilecek olan takip talebi ve alacağa dayanak belgeler¹⁹, İİK, m. 148 gereği yetkili yahut gayrimenkulün bulunduğu yerdeki icra dairesine alacaklı tarafından ibraz edilir²⁰. Takip talebini ve alacağa dayanak belgeleri inceleyen icra müdürü, yetkisi dâhilinde²¹ yapacağı incelemeler neticesinde alacağın muaccel olup olmadığına, alacaklı ve borçlu veya malik yönünden taraf teşkilinin sağlanıp sağlanmadığına, toplu ipoteğe konu taşınmazların tümünün paraya çevrilme isteminin bulunup bulunmadığına ve gerekli dayanak belgelerin ibraz edilip edilmediğine karar verip gerekli şartlar sağlanmışsa buna göre bir icra emri veya ödeme emri tanzim edecektir. Belirtilen şartların herhangi birinin sağlanmamış olması hâlinde icra müdürü, alacaklı tarafından ibraz edilmiş olan takip talebini gerekçeli olarak reddedecektir. İlgili alacaklının, bu red kararına karşı İİK, m. 16 gereğince şikâyet yolu mahfuzdur.

İcra müdürü, alacağın muaccel olduğuna ve alacaklı tarafından sunulan ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içerdiğine kanaat getirirse bir icra emri tanzim edip, icra emrini borçluya ve varsa ipotekli taşınmaz malikine tebligat yoluyla gönderir. Tanzim edilen bu icra emrinde borcun otuz gün içerisinde itfa edilmesi ve bu süre içerisinde borç ödenmez yahut icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına ilişkin karar ibraz edilmezse, alacaklının toplu ipoteğe konu taşınmazların satışını isteyebileceği emredilir. Alacaklının, takip talebiyle birlikte ibraz etmiş olduğu alacağa dayanak olan belgeler, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılmasına müstenit değilse icra müdürü, İİK, m. 149 uyarınca belirtilen durumlar dışındaki muaccel alacaklar için borçluya ve varsa ipotekli taşınmaz malikine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takiplerde tanzim edilen bir ödeme emri gönderir. Tanzim edilen bu ödeme emrinde borcun otuz gün içerisinde itfa edilmesi veya yedi gün içerisinde itiraz edilmesi, belirtilen süre içerisinde borç ödenmez yahut itiraz edilmezse, alacaklının toplu

¹⁷ İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte yapılacak olan itiraz, İİK, m. 150 uyarınca yedi günlük süreye tabi tutulmuştur. Aynı madde, itiraz konusunun rehin hakkı olamayacağını da düzenlemektedir.

¹⁸ İtirazın iptali davalarında ispat yükünün alacaklıda olduğuna ilişkin olan düzenleme İİK, m. 67 ile sabittir.

¹⁹ Alacağa dayanak belgeler: İpotek akit tablosunun tapu idaresince verilmiş resmî bir örneği, varsa kredi sözleşmesi, varsa kat ihtarnamesi, kat ihtarının tebliğ sonucunu gösteren mazbata ve alacaklı olduğunu gösterir her nevi belge.

²⁰ İİK, m. 148 uyarınca ibraz edilecek olan takip talebinin ihtiva etmesi gereken hususlar, aynı maddede yapılan atıf mucibince İİK, m. 58’de yer almaktadır.

²¹ İcra müdürünün takdir yetkisine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Özçelik, 2014, s. 7 vd.

ipoteğe konu taşınmazların satışını isteyebileceği emredilir. Ancak daha önce de belirtildiği üzere İİK, m. 150 uyarınca borçlu veya malik, rehin hakkını itiraz konusu yapamaz.

Toplu İpoteği Paraya Çevirme Sorunsalı

İcra Müdürünün Takdir Yetkisinin Belirsizliği

Birden çok taşınmazın kaydına tesis edilen ipoteklerin paraya çevrilmesi, taşınmazların tümünün satışının talep edilmesi zorunluluğuna bağlı iken kanun koyucu, satışa dair icra müdürüne takdir yetkisi vermiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere icra müdürü, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan “*ancak gerektiği kadarını*” paraya çevirebilir. Bir başka anlatımla, taşınmazlara yapılan kıymet takdiri gereği tüm alacak miktarını karşılayan taşınmaz veya taşınmazları paraya çevirebilir (Kuntalp, 1998, s. 289-290; Kuru, Arslan ve Yılmaz, 2011, s. 428-429; Gürsoy, 1978, s. 22-23; Gürdoğan, 1979, s. 21; Üstündağ, 2004, s. 329-330; Postacıoğlu, 1982, s. 582). Aksi takdirde yapılan paraya çevirme işlemi, ihalenin feshi istemli şikâyet yoluna başvuru konusu olabilir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun da vermiş olduğu karar bu yöndedir²².

İcra müdürüne “*gerektiği kadar*” taşınmazın paraya çevrilmesine ilişkin tanınan yetki, taşınmazların belirlenmesinde hangi kıstaslara riayet edileceği hususunda belirsizlik meydana getirmektedir (Uyar, 1992, s. 388-389; Postacıoğlu, 1982, s. 582). Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda bu konuya bir açıklık getirmemiştir²³. İsviçre icra ve iflas hukuku çerçevesinde “*Taşınmazların Cebri İcra Yolu ile Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük*”, icra müdürüne tanınan bu yetkiye açıklık getirmektedir. Ancak İsviçre İcra ve İflas Kanunu, Türk hukuk sistemine iktibas edilmiş ise de “*Taşınmazların Cebri İcra Yolu ile Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük*” iktibas edilmemiştir (Bengisu, 2009, s. 1888). Dolayısıyla uygulamada, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan hangisinin öncelikle paraya çevrileceğine ilişkin problemler vuku bulmaktadır.

İcra müdürünün, “*gerektiği kadar*” taşınmazı paraya çevirme işlemlerini yaparken söz konusu ibareden anlaşılması gerekenin, taşınmazların kıymetleri açısından miktarsal bir değerlendirme mi yoksa taşınmazların niteliksel bağlamda değerlendirilmesi gerektiği mi olduğu açık değildir. Kavramsal olarak karmaşaya yol açan bu tür ibarelerin mevcudiyeti, uygulamada sıklıkla karşılaşılan problemlere yol açmaktadır.

Farklı Maliklere Ait Olan İpotekli Taşınmazların Birlikte Satışı

Kayıtlarına toplu ipotek tesis edilmiş olan taşınmazların, TMK m. 855/1 uyarınca borçtan müteselsilen sorumlu olan birden fazla malike ait olması mümkündür. Böyle bir durumda icra müdürünün, satışa hangi taşınmazdan başlayacağına ilişkin yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Nitekim icra müdürü, yukarıda da belirtildiği üzere ancak borca yetecek miktarda yahut kanun lafızıyla ifade etmek gerekirse “*gerektiği kadar*” ipotekli taşınmazı paraya çevirebilir. Aksi takdirde Kanun’un emredici hükmüne aykırı davranmış olacaktır. Fakat paraya

²² Yargıtay HGK, E: 2002/12-823, K: 2002/1020, T: 27.11.2002.

²³ Yargıtay 12. HD, E: 1974/90374, K: 1974/10657, T: 05.12.1974 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 31.07.2024): Bu kararda özetle “*Keyfiyet alacağın ve işin özünden anlaşılır.*” şeklinde hüküm verilmiştir.; Yargıtay 2. HD, E: 1964/5244, K: 1964/5481, T: 30.04.1964 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 31.07.2024): Bu kararda özetle “*Borç bir kısım taşınmazın paraya çevrilmesiyle biterse diğer taşınmazların paraya çevrilmesine lüzum yoktur.*” şeklinde karar verilmiştir.; Yargıtay 12. HD, E: 1996/3425, K: 1996/4504, T: 02.04.1996 (<https://www.e-uyar.com>, Erişim Tarihi: 31.07.2024): Bu kararda özetle “*TMK, m. 873 gereği paraya çevirmedeki sırayı icra müdürü gözetir.*” denilmektedir.

çevirme işlemine, satışa konu hangi taşınmazdan başlanması gerektiği muğlak bir durum ortaya çıkarmaktadır. Şöyle ki, paraya çevirme işlemine asıl borçluyu birlikte müteselsilen borçtan sorumlu olan ipotek veren malike ait taşınmaz veya taşınmazlardan başlanması hakkaniyete uygun düşecek midir? Buna karşın, müteselsilen borçtan sorumlu olan ipotek veren malike ait taşınmazlardan bir tanesinin paraya çevrilmesi tüm borcu karşılayabilecekken önce asıl borçlunun birden fazla taşınmazının satışına başlanması menfaat dengesini olumsuz etkileyecek midir? Buna ilişkin olarak İsviçre icra ve iflas hukukunda düzenleme yer almayken Türk hukuk sisteminde bu türden bir ayrıma gidilmemiştir.

İsviçre icra ve iflas hukuku kapsamında yürürlükte olan Taşınmazların Cebri İcra Yolu ile Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük, öncelikle asıl borçlunun toplu ipoteğe konu taşınmazlarının paraya çevrilmesini, asıl borçluya ait bu taşınmazların, alacağı karşılamaması hâlinde malik veya maliklerin taşınmazlarının satışına geçilmesini emretmiştir (Bengisu, 2009, s. 1893)²⁴. Bu hükmün amacı, lafzî olarak incelendiğinde borçtan aslen sorumlu olmayan maliklerin tasarruf serbestisini koruyarak alacaklı-borçlu-müteselsil borçlu arasındaki menfaat dengesini sağlamaktır. Ancak ORFI ile hükmedilen, öncelikle borçlunun taşınmazlarının satılması gerektiği hususu da açıklayıcı değildir. Çünkü müteselsil borçlunun bir adet taşınmazı tüm alacağı karşılayabilecek nitelikteyken asıl borçlunun birden fazla taşınmazının, alacağı tamamen karşılayamama ihtimali olağandır. Dolayısıyla toplu ipoteğe konu taşınmazların kıymeti, mahiyeti ve nitelikleri göz önünde bulundurulmadan paraya çevirme işlemine asıl borçluya ait taşınmazlardan başlanması hakkaniyete ve menfaat dengesine aykırılık teşkil edecektir.

Aynı Malike Ait Olan İpotekli Taşınmazların Birlikte Satışı

Toplu ipoteğe konu olan taşınmazların aynı malike ait olması durumunda icra müdürünce izlenecek olan yöntem açısından bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Ancak doktrinde, satışın malikin en az zararı göreceği sıralamaya göre yapılması genel olarak kabul edilmiş bir görüştür (Postacıoğlu, 1982, s. 582; Uyar, 1992, s. 352; Kuru, 2013, s. 2479; Kuntalp, 1998, s. 290; Davran, 1972, s. 29; Köprülü ve Kaneti, 1983, s. 294; Gürsoy, 1978, s. 23; Bengisu, 2009, s. 1890). Buna ilişkin olarak ORFI, art. 107/f.I hükmü, toplu ipoteğe konu edilmiş olan birden çok taşınmazın paraya çevrilmesinde, taşınmazların aynı malike ait olması ve paraya çevirme işleminin yalnızca alacak miktarına yetecek kadar taşınmaz üzerinden yapılmasını düzenlemektedir. Aynı madde devamla, satışa konu taşınmazlar arasında öncelik açısından bir seçim yapılması gerekiyorsa alt derecede bir veya birden çok ipotek ile takyid edilmemiş olan taşınmazların tercih edilmesi gerektiğini hüküm altına almıştır (ORFI, art. 107/f.I; Bengisu, 2009, s. 1891). Buna ilişkin olarak İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında, aynı malike ait birden çok taşınmazdan bazılarının satışı hâlinde alacak karşılanıyor ise tüm taşınmazların paraya çevrilmesinde hangi taşınmazın satışının yapılacağı icra müdürünün takdirinde olduğuna dair hüküm kurmuştur²⁵. Fakat Türk hukuk sisteminde toplu ipoteğe konu taşınmazların hangisinin öncelikle satılacağına ilişkin herhangi bir düzenleme yer almamaktadır.

²⁴ İsviçre icra ve iflas hukuku kapsamında yer alan ve yürürlükte olan Taşınmazların Cebri İcra Yolu ile Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük (ORFI), art. 107/f.II.

²⁵ İsviçre Federal Mahkemesi Arrêt du Tribunal Fédéral (ATF), 126, III, 33.

Sonuç

Her ne kadar ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takiplerde haciz müessesesi söz konusu değilse de toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı malike ait olması hâlinde izlenecek olan prosedür, İİK, m. 85/1, m. 109 ve m. 139 delaletiyle hacizde tertip ilkesi olarak adlandırılan sistematüğın kıyasen uygulanması yoluyla belirlenebilir. Hacizde tertip ilkesi, en basit anlatımla borçlunun haczi kabil mallarından, süre ve maddi yönden paraya çevrilmesi en kolay olanlarından hacze başlanması ifade etmektedir. Bu ilke, takip hukuku sürecinin, borçlunun haczedilen mallarının paraya çevrilmesi neticesinde alacaklıyı alacağına kavuştururken borçlunun da borcundan kurtulmuş olmasını ve her iki tarafın da en az zarar göreceğ şekilde tamamlanmasını hedefler. Söz konusu toplu ipoteğın paraya çevrilmesi olduğunda ise aynı malike ait olan taşınmazların satışında, hacizde tertip ilkesine benzer bir sistematik izlenilebilir. Şöyle ki, aynı malike ait taşınmazlardan öncelikle paraya çevirmesi en kolay olandan başlanması daha isabetli olacaktır. Bir başka anlatımla, önce hangi taşınmazın paraya çevrileceğine karar verilirken ilgili taşınmazın kaydında başkaca ipotek, haciz, tedbir veya talep edilebilirliğini zedeleyecek herhangi bir şerh olmayan taşınmazdan başlanması gerekmektedir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, tüm taşınmazların olumlu veya olumsuz yönden aynı takyidata sahip olmaları hâlinde izlenmesi gereken yöntem, kıymetleri göz önünde bulundurularak taşınmazların niteliksel bağlamda tercih edilebilirlik sıralamasına göre gidilmesi daha isabetli olacaktır.

Toplu ipoteğe konu taşınmazların borçtan müteselsilen sorumlu olan birden fazla malike ait olması durumunda, satışa borçlunun taşınmazlarından başlanması gerektiğ ORFI, art. 107/f.II ile düzenlenmiştir. Fakat bu tüzük, Türk hukuk sistemine iktibas edilmemiştir. Dolayısıyla hakkaniyet çerçevesinde bakıldığında herhangi bir dayanak olmaksızın uygulamanın bu yönde faaliyet göstermesi, hukukî öngörülebilirlik bağlamında bir aykırılığa sebebiyet verecektir. Burada öncelikle taraflar arasındaki menfaat dengesinin sağlanmasına değinmek gerekmektedir. Şöyle ki, alacaklı yönünden bakılacak olursa, ipoteğın teminat fonksiyonu her halükârda korunmakta olduğundan alacaklının bu durumda göreceğ herhangi bir zarar yoktur. Asıl borçlu tarafından bakıldığında hakkaniyete uygunluğ tartışılabilir olsa da öncelikle borçluya ait taşınmazların satışına başlanılmasında herhangi bir beis bulunmamaktadır. Ancak toplu ipotekte tüm taşınmazlar, alacağ teminat teşkil etmektedir. Zira borçtan müteselsilen sorumlu olan malike ait bir taşınmazın satılması tüm alacağ karşılayabilecekken borçlunun tüm taşınmazlarının satılması hâlinde alacağ karşılamama ihtimali olağandır. Bu da borçlunun mahvına yol açabilecek bir durum teşkil edecektir. Borçtan müteselsilen sorumlu olan malik açısından bakıldığında ise borç-alacak ilişkisindeki asıl sorumlu olan borçlunun taşınmazları tüketilmeden, öncelikle kendi taşınmazlarına başvurulması hakkaniyete uygun olmayacağı düşünülebilecektir. Fakat toplu ipotek tesisi esnasında durumdan haberdar olan malik, taşınmazlarını ipotek yükü altına sokarken bu ihtimali göz önünde bulundurmak zorunda olduğundan bu yönde bir iddiada bulunması, İİK, TBK ve TMK sistematüğına ve hakkaniyete aykırılık teşkil edecektir. Dolayısıyla buna ilişkin yasal düzenlemelerin yapılması bir zarurettir.

İcra müdürüne, TMK, m. 873/3 uyarınca “gerektiğ kadar” taşınmazın satılması gerektiğ yönünde bir takdir yetkisi tanınmıştır. Ancak paraya çevirme aşamasında icra müdürünün, satış sıralaması açısından hangi taşınmaza öncelik vereceğ hususunda bir yasal düzenleme bulunmadığı gibi bu konuda herhangi bir yargı kararı da bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu durumda icra müdürünün, satışa konu taşınmazlarda hangi kıstaslar dahilinde bir öncelik tanınması gerektiğine taraflar arasındaki menfaat dengesini gözeterek ulaşılabileceğ sonucuna varılabilmektedir. Şöyle ki, cebri icra hukukunun en temeldeki amacı, alacaklıyı alacağına kavuşturmanın yanında borçlunun ve ilgililerin menfaatini gözetmektir. Nitekim

kanun koyucu, İİK, m. 85/6 ile bu menfaat dengesinden bahisle hüküm kurmuştur. İcra müdürü açısından değerlendirildiğinde, taraflara en az zarar verecek şekilde paraya çevirme işlemlerine başlaması en doğrusu olacaktır. Ancak bu sistematikte icra müdürünün izlemesi gereken sıra, öncelikle asıl borçlunun taşınmazlarının satılması gerektiği yönünde düşünülmemelidir. TMK, m. 873/3 uyarınca “gerektiği kadar” taşınmazın satılması açısından bakıldığında icra müdürünün gözetmesi gereken sıralama, toplu ipotekle konu taşınmazların kıymetleri, nitelikleri ve mahiyetleri olmalıdır. Bir başka anlatımla, icra müdürü, taşınmazın kime ait olduğu yönündeki araştırmaya girmeksizin satış sıralamasını tamamen taşınmaz odaklı olarak tasnif etmelidir.

Yukarıda yapılan değerlendirme ve öneriler ışında yahut yapılması gerekli olan başkaca yasal düzenlemelerle uygulamada birlik sağlanacak olup kanunlar arasında çelişkiye neden olacak uyumsuzluklar büyük ölçüde ortadan kaldırılmış olacaktır. Ayrıca yapılması gereken yasal düzenlemelerin yanında usule ilişkin işlemlerin de yönetmelikle belirlenmesi daha net ve açıklayıcı olacaktır. Böylece usul ekonomisi ilkesini de gözetmiş olacak olan icra müdürü, alacaklıyı en kısa sürede ve en az masrafla alacağına kavuştururken, aynı şekilde asıl borçluyu ve maliki de borçlarından kurtarmış olacaktır.

Kaynakça

- A Marca, G. (1929). *Die gesamthypothek im schweizerischen zivilrecht*. Borna-Leipzig: Universitätsverlag von Robert Noske.
- Acar, F. (2017). *Rehin hukukunda taşınmaz kavramı ve özellikle belirlilik ilkesi*. 2. Basım. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Akipek, J., Akıntürk, T. (2009). *Eşya hukuku*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Altay, S., Eskiocak, A. (2007). *Türk medeni hukukunda taşınmaz rehni*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Altınkaya, M. (2021). *İpoteğin paraya çevrilmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Aybay, R., Hatemi, H. (2014). *Eşya hukuku*. 4. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Ayyıldız, H. (1989). *Roma hukukunda ayni teminat*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Belen, H. (2006). Ana hatları ve bazı temel özellikleriyle ipotek hakları. *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, (5), 3-30.
- Bengisu, H. (2009). Birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan ipotekin paraya çevrilmesinde taşınmazların satışına ilişkin sorunlar. *İstanbul Barosu Dergisi*, 83 (4), 1179-1920.
- Budak, A. C. (2010). *İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Çetiner, B. (2015). *Taşınmaz teminatı*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Çiftçi, P. (2010). Menfaat dengesi çerçevesinde genel icra hukuku ile kamu icra hukukunun karşılaştırılması. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2 (Özel Sayı), 313-379.
- Çiftçi, P. (2010a). *İcra hukukunda menfaat dengesi*. Ankara: Seçkin Yayınları.
- Davran, B. (1972). *Rehin hukuku dersleri*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Demirbaş, F. (2023). *Toplu ipotek*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
1. Dürr, D., Zollinger, D. (2013). *Zweite lieferung, allgemeiner teil, wirkung des grundpfands, art. 805 ZGB kommentar zum schweizerischen zivilrecht, Schweizerisches zivilgesetzbuch, das grundpfand*. Band Nr. IV/2b/2. Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.
- Dürr, D. (2009). *Das grundpfand, systematischer teil und art 793-804, zürcher kommentar zum schweizerischen zivilrecht*. Band Nr. IV/2b. Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.

- Endes, N. (2018). Roma hukukunda rehin sözleşmesi ve lex commissoria yasağı. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 26 (2), 533-561.
- Erdal, T. (2023). İpotek sözleşmesi. (Doktora Tezi). YÖK Tez Merkezi veri tabanından erişildi. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>)
- Erdoğan, B. (2000). *Roma eşya hukuku*. İstanbul: Der Yayınları.
- Esen, U. (2023). *İpoteğin paraya çevrilmesi*. (Yüksek Lisans Tezi). YÖK Tez Merkezi veri tabanından erişildi. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>)
- Gürdoğan, B. (1979). *İpoteğin paraya çevrilmesi ve uygulamada ortaya çıkan sorunlar*. Ankara: Türkiye Bankalar Birliği Yayınları.
- Gürsoy, K. T. (1978). *Birden ziyade gayrimenkulün aynı borç için ipotek edilmesi ve uygulamada ortaya çıkan sorunlar*. Ankara: Türkiye Bankalar Birliği Yayınları.
- İcra ve İflas Kanunu (1932, 9 Haziran). *Resmî Gazete* (Sayı: 2128). Erişim Adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.3.2004.pdf>
- Kaser, M. M. (1986). *Römisches privatrecht*. 14. Auflage. München: Verlag C.H. Beck.
- Kaşak, F. E., Güvenç, İ. (2019). Taşınmazların birlikte rehni (TMK m. 855). *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 23 (1), 61-92.
- Köprülü, B., Kaneti, S. (1998). *Sınırlı aynî haklar*. 2. Baskı. İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Kuntalp, E. (1998). Aynı alacak için birden çok taşınmaz rehni. *Galatasaray Üniversitesi Yayınları*, Yiğit Okur'a Armağan, 265-295.
- Kurşat, Z. (2006). Birlikte rehin. *Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan*, 393-426.
- Kuru, B., Arslan, R., Yılmaz, E. (2011). *İcra ve iflas hukuku ders kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınevi.
- Kuru, B. (2013). *İcra ve iflas hukuku el kitabı (tamamen yeniden yazılmış ve genişletilmiş ikinci baskı)*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Muşul, T. (2013). *İcra ve iflas hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Nomer, H. N., Ergüne, M. S. (2020). *Eşya hukuku*. Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Bası. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Oktay Özdemir, S. (2022). *Eşya hukuku*. 24. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Özçelik, V. (2014). *İcra müdürünün takdir yetkisi*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Özer, M. T. (2013). *Birlikte rehin*. (Yüksek Lisans Tezi). YÖK Tez Merkezi veri tabanından erişildi. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>)
- Postacıoğlu, İ. E. (1982). *İcra hukuku esasları*. İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Postacıoğlu, İ. E., Altay, S. (2010). *İcra hukuku esasları*. Güncelleştirilmiş, Genişletilmiş 5. Bası. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Sarı, S. (2000). Taşınmaz rehninde belirlilik (muayyenlik) ilkesi. *Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*, 1 (1), 963-1011.
- Tercan, E. (1994). İpoteğin paraya çevrilmesinde kredi kurumlarının özel durumu. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 17 (1-4), 79-110.
- Tekinay S. S. (1994). *Menkul mülkiyeti ve sınırlı ayni haklar (eşya hukuku II/3)*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Türk Borçlar Kanunu (2011, 11 Ocak). *Resmî Gazete* (Sayı: 27836). Erişim Adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6098.pdf>
- Türk Medeni Kanunu (2021, 8 Aralık). *Resmî Gazete* (Sayı: 24607). Erişim Adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf>
- Umur, Z. (1999). *Roma hukuku ders notları*. 3. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları.
- Uyar, T. (1992). *İcra hukukunda rehlin paraya çevrilmesi*. Ankara: Feryal Matbaacılık.
- Ünal, M., Başpınar, V. (2017). *Şekli eşya hukuku*. Güncellenmiş ve Genişletilmiş 9. Baskı. Ankara: Savaş Yayınları.

-
- Üstündağ, S. (2004). *İcra hukukunun esasları*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Yılmaz, E. (2015). Kredi kuruluşlarının İİK m.68/b ve İİK m. 150/ı hükümlerinden yararlanması. *Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan*, 2, 1875-1884.
-