


POTE N KALDIRILMASI DAVASI

AN ACTION FOR THE ABOLITION OF THE HYPOTHEC

Mehmet AKÇAAL*

 <https://doi.org/10.21492/inuhfd.634946>

Makale Bilgi

Gönderilme: 19/10/2019
Kabul: 16/11/2019

Anahtar Kelimeler

*pote in Kald,r,lmas,,
pote in Fekki,
Düzeltilme,
Tapu Sicilini
Düzeltilme Davas,,
Yolsuz Tescil.*

Article Info

Received: 27/05/2019
Accepted: 28/10/2019

Keywords

*Abolition of the
Hypothec,
Correction of the
Hypothec,
Correction,
Action for the
Correction,
Unwarranted Entries.*

Özet

Tapu kütü üne tescil edilmi durumdaki ipotek hakk, geçersiz olabilir. Böyle bir durumda, ta ,nmaz maliki bunun düzeltilmesini ad,na yolsuz tescil bulunan rehinli alacakl,dan talep edebilir. Rehinli alacakl, buna yana mad, , takdirde, yolsuz tescil yüzünden aynı hakk, zedelenen malik için geriye kalan yegâne çözüm yolu mahkemeye ba vurmakt,r. Nitekim, uygulamada bu maksatla aç,lan pek çok dava mevcuttur. Bunun için, ipote in kald,r,lmas, davas,, ipote in fekki davas, gibi çe itli isimler kullan,lmaktad,r. te, çal, man,n konusu, uygulamadaki önemine binaen bahse konu davad,r. Bu kapsamda, öncelikle ipotek hakk, ve bunun sona erme sebepleri incelenmi tir. Çal, man,n devam,nda ise, ipote in kald,r,lmas, kavram,ndan ne anla ,lmas, gerekti i tespit edilmi tir. Daha sonra ise, ipote in kald,r,lmas, davas, kavram,ndan ne anla ,lmas, gerekti i belirlenmi tir. Yine, ipote in kald,r,lmas, davas,,n,n hukukî niteli i, benzer müesseselerle mukayesesi, artlar, ile davac, ve daval, olmak üzere taraflar, hakk,nda aç,klamada bulunulmu tur. Bahse konu davada hangi mahkemenin yetkili ve görevli bulundu u, ispat yükünün kime dü tü ü, aç,labilece i sürenin ne oldu u ve nihayet hükmün etkisi de belirlenmi tir.

Abstract

The right to mortgage registered in the land registry may be invalid. In such a case, the owner of the immovable may request the correction of this from the pledged creditor with corrupt registration. If the creditor fails to do so, the only remaining remedy for the owner whose property rights have been damaged by corrupt registration is to apply to the court. In this context, the right to hypothec and the reasons for its termination have been examined. In the continuation of the study, it was determined what the concept of abolishing the hypothec should be understood. Then, the concept of the abolition of the hypothec, its legal nature, comparison with similar institutions, conditions and parties were explained. In the aforementioned case, which court has authority and duty, to whom the burden of proof falls, how long it can be sued and finally the effect of the judgment have been determined.



Bu eser [Creative Commons Atif-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) ile lisanslanmıştır

* Dr. Ö r. Üyesi., Selçuk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk ABD.

 mehmetakcaal@hotmail.com ORCID <https://orcid.org/0000-0003-4329-1138>.

I. G R

potek, alacak ödenmedi i takdirde hak sahibine rehin konusu ta ,nmaz, satt,rarak bedelinden alaca ,n, elde etme yetkisi veren bir tür ta ,nmaz rehnidir¹. potekli borç senedi ve irat senedinden farklı olarak, ipote in görevi ta ,nmaz,n de erini tedavül ettirmek de ildir. pote in görevi sadece bir alaca , güvence alt,na almakt,r². Bundan dolayı,, ipotek ferâ nitelikte bir ta ,nmaz rehnidir³. Ba ka bir deyi le, ipote in varl ,,, halen mevcut veya ileride do mas, beklenen bir alaca ,n varl , ,na ba l,d,r⁴.

pote in ikinci özelli i, tedavüle elveri li olmad , , için k,yetli evrak niteli indeki senetlere ba lanamamas,d,r. Tapu memurunun talep üzerine alacakl,ya ipote i göstermek üzere verdi i ipotek belgesi ise, sadece ipote in kuruldu una ili kin bir delil olup, k,yetli evrak de ildir (TMK. m.882/II)⁵.

pote in üçüncü özelli i gere ince, malik, ba kas,n,n borcu için kendi ta ,nmaz, üzerinde ipotek kurabilir (TMK. m.881/II). Bununla beraber, böyle bir durumda rehinli alacakl, alaca ,n,n tamam,n, sat, bedelinden elde edemezse, kalan alacak için sadece as,l borçlusuna kar , takipte bulunabilir⁶.

potek, kayna ,na göre iradî ve kanunî olmak üzere iki türdür. radî ipotek hakk,n,n kurulmas,, geçerli bir hukukî sebebe dayanarak malikin tescil talebinde bulunmas,na ve tapu memurunun da tescil i lemini gerçekle tirmesine ba l,d,r⁷.

Kanunî ipotek hakk,n,n kurulmas, bak,m,ndan da ikili bir ay,r,m yap,lmal,d,r. Tescile ba l, olmayan kanunî ipotek hakk,, öngörülen artlar,n gerçekle mesiyle birlikte kendili inden do ar (TMK. m.892)⁸. Bunun için, tescilin yap,lmas, aranmaz. Tescile ba l, kanunî ipotek haklar,nda ise tescil kurucudur⁹. Dolay,s,yla, burada yetkili ki inin tescil talebinde bulunmas, ve

¹14. HD. T. 9.10.2012, E. 2012/7985 K. 2012/11412 (KB BB.); 14. HD. T. 7.6.2011, E. 2011/5719 K. 2011/7411 (KB BB.); PRÜTT NG, Hanns: Sachenrecht, 36. Auf., München 2017, s.277; BERK , akir: Aynî Haklar, Ankara 1965, s.137; SAYMEN, Ferit H./ ELB R, Halit K.: Türk E ya Hukuku Dersleri, stanbul 1963, s.570; DURAL, Mustafa: E ya Hukuku Dersleri, stanbul 1981, s.142; AK PEK, Jale G./ AKINTÜRK, Turgut: E ya Hukuku, stanbul 2009, s.786; ERTA , eref: E ya Hukuku, 10. Bask., zmir 2012, s.552; ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret: E ya Hukuku, 8. Bask., Ankara 2019, s.556; AYBAY, Ayd,n/ HATEM , Hüseyin: E ya Hukuku, 3. Bask., stanbul 2012, s.285; S RMEN, A. Lâle: E ya Hukuku, 7. Bask., Ankara 2019, s.642; HELVACI, lhan: Türk Medenî Kanununa Göre Sözle meden Do an potek Hakk,, stanbul 2008, s.4-5; ACAR, Faruk: Rehin Hukukunda Ta ,nmaz Kavram, ve Özellikle Belirlilik lkesi (Belirlilik), Ankara 2008, s.57; TUNÇ YÜCEL, Müjgan: Banka Alacaklar,n,n pote in Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, stanbul 2010, s.41; DÖRTGÖZ, Gürsel: Bankac,l,k ve Tapu Sicili Yönünden potek, Ankara 2010, s.239.

²SCHMID, Jörg/ HURLIMANN-KAUP, Bettina: Sachenrecht, 2. Auf., Zürich-Basel-Genf 2003, s.325; ACAR, Faruk: Rehin Hukuku Dersleri (Rehin), stanbul 2015, s.65-66; KUNTALP, Erden: öMedenî Kanun Hükümleri Aç,s,ndan potekli Borç Senediö, Teori ve Uygulama Aç,s,ndan potekli Borç Senetleri Sempozyumu, Ankara 21 Haziran 1984, s.6; GÜRSOY, Kemal T./ EREN, Fikret/ CANSEL, Erol: Türk E ya Hukuku, Ankara 1978, s.1032; AK PEK/ AKINTÜRK, s.786; 14. HD. T. 5.5.1999, E. 1999/2761 K. 1999/3370 (KB BB.).

³PALANDT, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Bd. 7, 65. Auf., München 2006, s.1506; HONSELL, Heinrich/ VOGT, Nedim Peter/ GEISER, Thomas: Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, 2. Auf., Basel 2003, s.1677. Bunun kar ,l, , olarak öAkzessorietätsprinzip (ferâlik ilkesi)ö deymi için bkz. HRUBESCH-MILLAUER, Stephanie/ GRAHAM-SIEGENTHALER, Barbara/ ROBERTO, Vito: Sachenrecht, 5. Auf., Bern 2017, s.378.

⁴14. HD. T. 5.5.1999, E. 1999/2761 K. 1999/3370 öf Ancak (ipotek) teminat alt,na ald , alacak mevcutsa hüküm ifade ederî ö (KB BB.); ÇET NER, Bilgehan: Ta ,nmaz Teminat,, stanbul 2015, s.99; NOMER, Halûk Nami/ ERGÜNE, Mehmet Serkan: E ya Hukuku, C.2, Rehin Hukuku, stanbul 2016, s.42-43; AK PEK/ AKINTÜRK, s.786; KÖPRÜLÜ, Bülent/ KANET , Selim: S,n,r,l, Aynî Haklar, 2. Bask., stanbul 1982-1983, s.376-377; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.1032; AK PEK/ AKINTÜRK, s.786-787; BURCUO LU, Haluk: Hukukçu Gözüyle Banka Uygulamas,nda potekle lgili Önemli Sorunlar, stanbul 1991, s.11 vd.; EROL, Kemal: ö potek Kavram, ve Özellikleri İö, YD., C.7, S.1-4, 1981, s.319 vd.

⁵NOMER, Halûk Nami/ ERGÜNE, Mehmet Serkan: E ya Hukuku, 7. Bask., stanbul 2019, s.351; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.1034; AK PEK/ AKINTÜRK, s.787.

⁶TUOR, Peter/ SCHNYDER, Bernhard/ SCHM D, Jörg/ RUMO-JUNGO, Alexandra: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Auf., Zürich-Basel-Genf 2002, s.1004; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.1035; AK PEK/ AKINTÜRK, s.787-788.

⁷ERMAN, Walter/ WENZEL, Frank: Bürgerliches Gesetzbuch, 11. Auf., Köln 2011, s.3558; SCHMID/ HURLIMANN-KAUP, s.329; AK PEK/ AKINTÜRK, s.792; 14. HD. T. 9.10.2012, E. 2012/7985 K. 2012/11412 (KB BB.); 14. HD. T. 7.6.2011, E. 2011/5719 K. 2011/7411 (KB BB.).

⁸Tescile ba l, olmayan kanunî ipotek haklar, için bkz. TMK. m.865/III, m.867/II, C.2 ve m.876. Ayr,ca bkz. SCHMID/ HURLIMANN-KAUP, s.329; AK PEK/ AKINTÜRK, s.792.

⁹Tecile tabî olmayan kanunî ipotek haklar,n,n görünüm ekileri TMK. m.893 hükmünde s,n,rlay,c, olmamak üzere düzenlenmi tir. Ayr,nt,l, bilgi için bkz. SCHMID/ HURLIMANN-KAUP, s.329; AK PEK/ AKINTÜRK, s.792 vd.

tapu memurunun tescil i lemini yapmas, artt.r. Belirtilmelidir ki, kanunî ipoteklerin kald,r,lmas,n,n talep edilmesi de mümkündür¹⁰. Ancak, uygulamada daha ziyade iradî ipoteklere ili kin kald,rma talepleri bahse konu olmaktadır. te, yolsuz ipote in tashihi, özellikle de buna yönelik dava uygulamadaki öneminden dolayı, çal,man,n inceleme konusudur.

II. POTE N SONA ERME SEBEPLER

Ta ,nmaz rehninin sona erme sebepleri (TMK. m.858), ipote in sona ermesi bak,m,ndan da geçerlidir. Dolay,s,yla, ipotek, her eyden önce bahse konu hakk,n terkin edilmesi halinde sona erer. Terkin, kural olarak ipotek hakk,na sahip olan (rehinli) alacakl,n,n yaz,l, terkin talebi (terkine muvafakat beyan,) üzerine tapu memuru taraf,ndan gerçekle tirilir (TMK. m.1014). Bunun için, ta ,nmaz malikinin r,zas, aranmaz. Rehinli alacakl,n,n geçerli yaz,l, talebine istinaden yap,lan terkin kurucu niteliktedir. Gerçekten de, terkinle birlikte ipotek hakk, hem eklî hem de maddî bak,m,ndan sona erer¹¹.

Terkin için ayr,ca bir hukukî sebebin varl, , aranmaz. Bununla beraber, rehinli alacakl, bak,m,ndan terkine muvafakat beyan,nda bulunma borcu do uran bir hukukî sebebin bulunmas, da mümkündür. Sözle me veya vasiyetname böyle bir hukukî sebebe misal olu turabilir. Rehinli alacakl, böyle bir hukukî sebepten do an terkine muvafakat borcunun varl, ,na ra men, yaz,l, terkin talebinde bulunmaktan kaç,nabilir. Bu takdirde, ta ,nmaz maliki mahkemeden terkin yönünde karar vermesini talep edebilir. Bu durumda, verilecek karar,n hukukî niteli i ise tart, mal,d,r. Bir görü e göre, bu bir eda hükmü niteli indedir. Ba ka bir deyi le, hüküm, alacakl,n,n irade aç,klamas,n,n yerine geçer. Ta ,nmaz maliki buna dayanarak tapu memurundan terkin talebi talep edebilir¹². İkinci görü e göre ise, bu durumda, mahkemenin karar, kurucu niteliktedir¹³.

Terkinin hukukî sebebi veya terkine muvafakat beyan, herhangi bir sebeple geçersizse, tapu memurunun ipote i terkin etmi olmas, bahse konu hakk, sona erdirmez. Aksine, bu takdirde yolsuz terkin bahse konu olur. Dolay,s,yla, rehinli alacakl,, tapu sicilini düzeltme davas, aç,abilir (TMK. m.1025). Bu sayede, rehinli alacakl,, rehin hakk,n,n tekrardan tescilini sa layabilir. yiniyetli üçüncü ki ilerin tapu sicilinin do rulu una güvenerek bu s,rada hak kazanmalar,ndan do an istisnalar ise sakl,d,r (TMK. m.1023, m.1025/II). Meselâ, ipotek yolsuz terkin edildi i s,rada ta ,nmaz,n mülkiyeti üçüncü bir ki iye devredilmi olsun. Bu durumda, yeni malik, terkinin yolsuz oldu unu bilmez veya bilmesi gerekmezse, ta ,nmaz,n mülkiyetini ipotekten kurtulmu olarak kazan,r; ipotek de sona ermi olur¹⁴.

TMK. m.858 gere ince, ipotek, ta ,nmaz,n tamamen yok olmas, halinde sicil d, , ortadan kalkar¹⁵. Hatta, bu durum ta ,nmaz üzerindeki bütün aynî haklar,n sona ermesine yol açar. Dolay,s,yla, böyle bir durumda sonradan yap,lan terkin aç,klay,c,d,r. Zira, ta ,nmaz,n tamamen yok olmas,yla birlikte tapu kütü ündeki tescil hem maddî hem de eklî bak,m,ndan hukukî de erini kaybeder. Böyle bir tescile güvenin korunmas,ndan (TMK. m.1023) bahsedilemez. Tamamen yok olma halinde, alacak hakk, ise varl, ,n, korur. Gerçekten de, ta ,nmaz,n tamamen yok olmas,ndan dolayı, bir haks,z fiil tazminat, veya sigorta tazminat, al,n,rsa, bahse konu tazminat ikame de er olarak güvence kapsam,na dâhil olur (TMK. m.861, m.879). Ta ,nmaz tamamen oldu u gibi k,s,men de yok olabilir. Bu takdirde ise, ipotek hakk, sona ermez; kalan k,s,m üzerinde varl, ,n, devam ettirir¹⁶.

TMK. m.858/II hükmü, kamula t,rma halinde ta ,nmaz rehninin sona erip ermeyece i hususunda özel kanun hükümlerini sakl, tutmu tur. Buna göre, kamula t,rma durumunda,

¹⁰14. HD. T. 8.4.2011, E. 2011/3037 K. 2011/4678 (KB BB.).

¹¹O UZMAN, M.Kemal/ SEL Ç , Özer/ OKTAY-ÖZDEM R, Saibe: E ya Hukuku, 21. Bask., stanbul 2018, s.919 vd.; ESENER/ GÜVEN, s.568; S RMEN, s.607; HELVACI, s.404 vd.

¹²O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.921.

¹³KÖPRÜLÜ/ KANET , s.347; ESENER/ GÜVEN, s.569.

¹⁴EREN, Fikret/ BA PINAR, Veysel: Toprak Hukuku, 5. Bask., Ankara 2017, s.250; O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.921; S RMEN, s.607.

¹⁵ACAR, Rehin, s.201, HELVACI, s.408; ÇETNER, s.270; 14. HD. T. 22.12.1975, E. 1975/5567 K. 1975/5911 öi Daval, E.E.nin bu payla ilgili tapu kayd,n,n iptaline ve davac, ad,na tesciline zmir 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin í say, ile karar verilmi ve bu karar kesinle mi tir. Bu durumda, daval,ya ait pay kalmad, ,ndan ta ,nmaz malda ipotek alaca , dayanaks,z hale gelmekle terkinin gerekmektedir ö (KB BB.).

¹⁶W ELAND, C.: Kanunu Medenîde Aynî Haklar, C.2, (Çev. Karafak,, . Hakk.), Ankara 1946, s.570; SAYMEN/ ELB R, s.530; KÖPRÜLÜ/ KANET , s.347; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.988; S RMEN, s.608; HELVACI, s.408.

ta ,nmaz üzerindeki bütün aynî haklar, dolay,s,yla ipotek hakk, da sona erer (KK. m.25). Ancak, ipotek hakk,, kamula t,rma bedeline geçer (TMK. m.798/II). Dolay,s,yla, idarenin alacakl,lar,n izni haricinde malike ödeme yapmas, mümkün de ildir. Bunun yerine, kamula t,rma bedelinin, alacakl,lar ad,na tevdi edilmesi gerekir¹⁷.

pote in sona erme sebepleri, sadece TMK. m.858 hükmünde say,lan hallerden ibaret de ildir. Meselâ, feragat, güvence alt,na al,nm, durumdaki alaca ,n sona ermesi ve sürenin dolmas, da ipote i sona erdirebilir. Ancak, bahse konu sona erme sebepleri, ipote i do rudan do ruya sona erdirmez. Aksine, böyle bir durumda tescil maddî de erini kaybeder. Bununla beraber, sicildeki kay,t bulunduğça, ipotek eklî bak,mdan tapu kütü ündeki varl, ,n, devam ettirir. Dolay,s,yla, malik taraf,ndan ayn, rehin derecelerinde yeni bir rehin hakk, kurulamaz. Böyle durumlarda terkin düzeltici bir fonksiyona sahiptir¹⁸.

Ik olarak, rehinli alacakl, vasiyetname gibi tek tarafl, bir hukukî i lem yaparak ipotek hakk,ndan feragat edebilir. Böyle bir feragat daha ziyade mevcut alacak için ba ka bir güvence gösterilmesi halinde bahse konu olur. potek hakk,ndan feragat edilmesini konu alan bir sözleşme, bunun ortadan kald,r,lmas,na yönelik ki isel bir borç do urur. Yani, feragata yönelik sözleşme, tek ba ,na ipote i ortadan kald,r,maz. Bunun için, ayr,ca alacakl,n,n muvafakatiyle ipote in tapu sicilinden terkin edilmesi de gerekir¹⁹.

Alaca ,n herhangi bir sebeple sona ermi olmas, da, ipotek hakk,n,n kendili inden ortadan kalkmas,na yol açar. Meselâ, ifa, ibra, yenileme, alacakl, ve borçlu s,fat,n,n birle mesi, ifa imkân,s,zl, , ile takas bak,m,ndan durum böyledir (TBK. m.131 vd.). Bu takdirde ipotek hakk, maddî hukuk bak,m,ndan sona ermi olmakla beraber, tapu kütü ünde eklî olarak varl, ,n, devam ettirir²⁰. TMK. m.883 gere ince, alacak sona erince, ipotekli ta ,nmaz,n maliki alacakl,dan ipote i terkin ettirmesini isteyebilir. Bu takdirde, alacakl,n,n talepte bulunmaktan kaç,nmas, halinde, malik tapu sicilini düzeltme davas, açabilir (TMK. m.1025)²¹. Bahse konu dava sonucunda verilen karar, tespit edici (aç,klay,c,) niteliktedir.

pote in süreli kurulmas,na imkân tan,yan aç,k bir hüküm hâlen 4721 say,l, Türk Medenî Kanunu'nda bulunmamaktad,r. Hâkim görü e göre ise, rehin hakk, süre ile s,n,r,lanabilir²². Bununla beraber, ipote in geçerli bir ekilde kurulmas, için süreli olmas, zorunlu de ildir; aksine, ipotek süresiz de kurulabilir. Belirli bir süre için kuruldu u takdirde sürenin dolmas,n,n ipotek üzerindeki etkisinin ne olaca , hususu tart, mal,d,r. Bir görü e göre, sürenin dolmas, kendili inden ipotek hakk,n, da ortadan kald,r,r²³. Böylece, ipotek hakk, öngörülen sürenin geçmesiyle birlikte maddî ve eklî bak,mdan sona erer. Ayn, görü e göre, ta ,nmaz maliki tek tarafl, talebiyle rehlin terkinini sa layabilir (TMK. m.796/II)²⁴. Di er bir görü e göre, sürenin dolmas, kendili inden ipote i sona erdirmez. Bu konuda malik, alacakl,dan ipote in terkinini isteyebilir (TMK. m.858/I). Alacakl,n,n terkin talebinde bulunmamas, halinde, malik onun aleyhine ifa davas, açar ve mahkemenin verece i kararla ipote in terkinini sa lanabilir²⁵. Yarg,tayça göre de, ipotek süresinin sona ermesi, ipote in terkinini için tek ba ,na yeterli de ildir. Bunun için ayr,ca belirlenen süre içinde rehinli alacakl,n,n hakk, ya do mam, ya da sona ermi olmal,d,r²⁶.

¹⁷W ELAND, s.570; SAYMEN/ ELB R, s.530; KÖPRÜLÜ/ KANET , s.347; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.988; ESENER/ GÜVEN, s.569; S RMEN, s.608; ACAR, Rehin, s.204-205; HELVACI, s.408.

¹⁸O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.922; HELVACI, s.409 vd.

¹⁹TENEKEC , Cüneyt: pote in Kald,r,lmas, ve potekte S,ra Sistemi, Ankara 2018, s.25.

²⁰ERMAN, Hasan: E ya Hukuku Dersleri, 6. Bask., stanbul 2016, s.170; ACAR, Rehin, s.209 vd.; S RMEN, s.607. eklî olarak tapu kütü ünde varl, ,n, devam ettiren böyle bir ipotek hakk,n,n iyiniyetli üçüncü ki i taraf,ndan kazan,l,p kazan,lamayaca , hususu ise tart, mal,d,r. Ayr,nt,l, bilgi için bkz. GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.986.

²¹KÖPRÜLÜ/ KANET , s.345; ERMAN, s.170; S RMEN, s.607.

²²ACAR, Rehin, s.205.

²³HELVACI, s.409.

²⁴KÖPRÜLÜ/ KANET , s.347; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.988; ESENER/ GÜVEN, s.570. Bu konuda sürenin dolmas,ndan önce ve sonra do an alacaklar bak,m,ndan ikili bir ay,r,m yap,lmas, gerekti i görü ü için bkz. AKKAYA, Tolga: ö cra Hukuku Ba lam,nda Süreli potekö, TAAD., Y. 4, S.12, Ocak 2013, s.167.

²⁵ÇET NER, s.265.

²⁶19. HD. T. 24.11.2000, E. 5576 K. 8067 öf Dava konusu ipotek, alt, ay süreli olarak verilmi se de ipote in fekki için bu sürede davac, irketin borcunun olmamas, gerekir. Bu nedenle mahkemece davac, irketin daval,ya ipotek süresi içinde borcu bulunup bulunmad, ,n,n tespiti yönünden uzman bilirki i arac,l, , ile inceleme yapt,r,l,p al,nacak rapor do rultusunda bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yaz,l, ekilde hüküm kurulmas, isabetsizdir (ö KB BB.).

Mevcut durum bu olmakla beraber, 7181 sayılı, ve 4/7/2019 tarihli Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un²⁷ 19. maddesi gereğince, TMK. m.883 hükmüne ikinci fıkranın eklenmesi öngörülmektedir. Buna göre, ipotek süreli olarak kurulmuş, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde K. m.150/c hükmünde belirtilen rehlin konulmaması halinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilir. Böylece, mevcut düzenlemeden farklı olarak, ipotek süreli olarak kurulabileceği açıkça düzenlenmektedir. Ayrıca, bahse konu hüküm sayesinde, doktrindeki tartışma, bakımından ilk görüşün benimsendiği anlaşılmaktadır. Ancak, belirtilmelidir ki, değişiklikli Tapu Kanunu m.28 gereğince, yeni hüküm 01/01/2020 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Nihayet, alacak ödenmediği için taşınmazın paraya çevrilmesi ve elde edilen meblağın rehinli alacaklılara dağıtılması, dağın bir sona erme sebebidir. Tescilsiz, doğrudan doğruya rehin kanunundan doğan rehinler ise kurulu sebebi ortadan kalkmış sona erer²⁸.

III. TERM NOLOJİ , POTEKİN KALDIRILMASI KAVRAMI

İpotek kaldırılması için doktrinde²⁹ ve uygulamada³⁰ ipotek fıkhi deyimini sıkı sıkıya kullanılmaktadır. Aynı anlamda olmak üzere kullanılan diğer bir deyim tapu kaydındaki ipotek fıkhi³¹. Fek kelime olarak, bozma, feshetme, kesme, ayırma ve koparma anlamlarına gelmektedir³².

İpotek kaldırılması, deyiminde geçen kaldırma ifadesi isabetli değildir. Kaldırma diye bir tapu sicili işlemi bahse konu değildir. Buradaki kaldırma deyiminin tapu sicili işlemlerinden tekniğini karıştırdığı düşünülebilir. Ancak, deyim kendisi gibi, bu yaklaşımda doğru olmaz. Zira, bundan maksat tescil edilmiş, ancak geçersiz durumdaki ipotek hakkının düzeltilmesidir. Demek ki, ipotek kaldırılması, geçersiz veya geçerli olmakla beraber sona ermiş bulunan ipotek hakkına ilişkin tapu kütüğüne düzeltilmesini ifade eder. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, ipotek kaldırılması için her şeyden önce yolsuz bir tescilin varlığı aranır. İpotek hakkının yolsuz tescilli bağlanıp, gerçeğe eyleyebileceği gibi, bunun sonradan ortaya çıkması da mümkündür. Her iki ihtimalde de ipotek kaldırılması, bahse konu olur.

IV. POTEKİN KALDIRILMASI DAVASI

A. Kavram ve Hukukî Niteliği

İpotek kaldırılması talebiyle açılan davaya uygulamada ipotek kaldırılması davası³³, ipotek fıkhi davası³⁴ ve tapu kaydındaki ipotek fıkhi davası³⁵ denilmektedir. Yine, ipotek rehlinin kaldırılması istemine ilişkin dava deyimini tercih edilmektedir³⁶. Bunların haricinde, doktrinde³⁷ ipotek iptali davası, deyimini de kullanılmaktadır. İpotek kaldırılması davasından maksat, yolsuz durumdaki ipotek hakkına ilişkin tescilin düzeltilmesine yönelik davadır.

Bir görüşe göre, ipotek kaldırılması davası, tapu sicilini düzeltme davasının icra ve iflâs hukukundaki görünümünden ibarettir³⁸. Kanaatimizce de, bahse konu dava, hukukî niteliği itibarıyla tapu sicilini düzeltme davasıdır (TMK. m.1025)³⁹. Bu davaya doktrinde tashihi davası, tapu kaydının tashihi (düzeltilmesi) davası, tapu kaydının iptali davası, ve tapu iptal davası da

²⁷RG. T. 10.07.2019 S.30827.

²⁸GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.987.

²⁹TENEKECİ, s.31.

³⁰19. HD. T. 7.11.2018, E. 2018/3091 K. 2018/5559 (KB BB.); 19. HD. T. 8.4.2011, E. 2011/3037 K. 2011/4678 (KB BB.).

³¹14. HD. T. 5.5.1999, E. 1999/2761 K. 1999/3370 (KB BB.).

³²<https://sozluk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 08.08.2019).

³³2. HD. T. 12.1.2015, E. 2014/25689 K. 2015/55 (KB BB.); 19. HD. T. 16.5.2012, E. 2012/5088 K. 2012/8221 (KB BB.).

³⁴14. HD. T. 22.12.1975, E. 1975/5567 K. 1975/5911 (KB BB.); 14. HD. T. 27.5.1988, E. 1988/2452 K. 1988/4077 (KB BB.); 14. HD. T. 27.10.1987, E. 1987/5376 K. 1987/7668 (KB BB.).

³⁵14. HD. T. 5.5.1999, E. 1999/2761 K. 1999/3370 (KB BB.).

³⁶14. HD. T. 6.10.2008, E. 2008/10087 K. 2008/11028 (KB BB.). Burada geçen rehlin deyimini de isabetli değildir. Zira, ipotek bakımından rehlin tescil, terkin gibi ayrı hakka ilişkin sicil işlemleri bahse konu olabilir.

³⁷ÖZBAY, brahim: İpotek iptali Davası, (K. m.150, C.3) Üzerine Bir İnceleme, EÜHFD., C.11, S.3-4, 2007, s.407.

³⁸ÇETNER, s.329; ÖZBAY, s.411.

³⁹ÜSTÜNDAĞ, Saim: Tapu Kütüğüne Tashihi Davası, İstanbul 1959, s.38; KURT, Ekrem: Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul 2004, s.31 vd.

denmektedir⁴⁰. Ancak, uygulamada⁴¹ daha ziyade tapu iptal ve tescil davas, deyimi tercih edilmektedir. pote in kald,r,lmas, davas,ndaki iddia da, esas itibariyle tescilin gerçek hak durumuna uygun dümedi ine ili kindir. Ba ka bir deyi le, böyle bir davada tescilin geçersizli i, daha do rusu yolsuz oldu u ileri sürülmektedir.

Tapu sicilini düzeltme davas,⁴² gibi, ipote in kald,r,lmas, davas, da aynî nitelik ta ,r⁴³. Aynî davadan maksat, konusu aynî hak olan davalard,r⁴⁴. Gerçekten de, rehin veren ipote in kald,r,lmas, davas,nda mülkiyet hakk,na dayanarak yolsuz tescil edilmi durumdaki ipote in tashihine ili kin talepte bulunmaktad,r.

Doktrindeki hâkim görü gere ince, tapu sicilini düzeltme davas,, mahkemeden istenen hukukî koruman,n çe idine göre bir tür tespit davas,d,r (HMK. m.106)⁴⁵. Yani, mahkemenin hükmü tescilin yolsuz oldu unu tespit eder. Davac, da bu karara dayanarak yolsuz tescili düzelttirebilir. Uygulamada ise, böyle bir davada genellikle yolsuz kayd,n iptaline karar verilmektedir⁴⁶. Tapu sicilini düzeltme davas,nda yolsuz tescil edilmi durumdaki bir aynî hakk,n asl,nda var olmad, ,n,n tespiti talep edilmektedir. Bu ihtimalde, tapu sicilini düzeltme davas,, ayn, zamanda menfî tespit davas, niteli indedir⁴⁷. Ayn, esaslar, ipote in kald,r,lmas, davas, bak,m,ndan da geçerlidir. Yani, ipote in kald,r,lmas, davas, da hukukî niteli i itibariyle menfî tespit davas,d,r⁴⁸. Bunun dayana , ise, K. m.150, C.3 hükmüdür. Bahse konu hükme göre, ipote in kald,r,lmas, davas,nda K. m.72 hükmü k,yasen uygulan,r. K. m.72 hükmü ise, menfî tespit davas,na ili kindir⁴⁹. Hatta, bir görü e göre, ipote in kald,r,lmas, (iptali) davas,, takip hukukuna özgü olan menfî tespit davas,n,n (K. m.72) rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipler bak,m,ndan öngörülen özel bir görünümünden ibarettir⁵⁰.

B. Benzer Kavramlarla Kar ,la t,r,lmas,

1. potekten Kurtarma

pote in kald,r,lmas,n,n aksine, ipotekten kurtarma (TMK. m.885-886) halinde geçerli bir ipotek hakk,n,n varl, , aranmaktad,r. Üstelik, ipotekten kurtarmadan maksat, ipotekli ta ,nmaz,n el de i tirmesi halinde yeni malikin belirli artlar alt,nda ta ,nmaz, rehinden kurtarmas,d,r. Yeni malikin ta ,nmaz, tek tarafl, olarak rehinden kurtarmas, için ilk olarak onun alacak için ki isel (ahsî) sorumlulu unun bulunmamas, aran,r. kinci olarak, ta ,nmaz üzerindeki ipotek hakk,, yeni malik taraf,ndan mülkiyet hakk, kazan,ld, , s,rada mevcut bulunmal,d,r. Zira, kendi ta ,nmaz, üzerinde ipotek hakk, kuran malik ipotekten kurtarma imkân,na sahip de ildir⁵¹. Üçüncü olarak, ipotek haklar,n,n toplam tutar,, ta ,nmaz,n de erinden fazla olmal,d,r. Dördüncü art ise, icra takibine ba lanmam, olmas,, daha do rusu henüz rehinin paraya çevrilmesinin talep edilmemi olmas,d,r. Nihayet, ipotekten kurtarma hakk,n,n kullan,lmas, için, malik taraf,ndan bu öneri alacakl,lara alt, ay önceden yaz,l, olarak

⁴⁰ÜNAL, Mehmet/ BA PINAR, Veysel: ekli E ya Hukuku, 9. Bask., Ankara 2017, s.379-380.

⁴¹14. HD. T. 9.3.2006, E. 2006/11987 K. 2006/13881 (KB BB.).

⁴²CANSEL, Erol: Tapu Siciline timat Prensibi, Ankara 1964, s.93; EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011, s.50; ÜSTÜNDA , s.30; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.303; AK PEK/ AKINTÜRK, s.352; RE SO LU, Safa: Türk E ya Hukuku, C.1, Giri ó Zilyedlik ve Tapu Sicili (E ya), 7. Bask., Ankara 1984, s.192; ÜNAL/ BA PINAR, s.382.

⁴³ÖZBAY, s.409; MUSTAFAO LU, Hüsrev: cra- flas Hukukunda Rehin ve Rehinin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip, Yay,mılanmam, Yüksek Lisans Tezi, stanbul 2001, s.71.

⁴⁴KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder: Medenî Usul Hukuku (Usul), 24. Bask., Ankara 2013, s.267.

⁴⁵REY, Heinz: Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Bd. 1, 3. Auf., Bern 2007, s.514; HOMBERGER, A.: Aynî Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Çev. Suat Bertan), Ankara 1950, s.429; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.313; AK PEK/ AKINTÜRK, s.352. Di er bir görü e göre ise, tapu sicilini düzeltme davas,, hukukî niteli i itibariyle bir eda davas,d,r (TEK NAY, Selâhattin/ AKMAN, Sermet/ BURCUO LU, Hâluk/ ALTOP, Atilla: Tekinay E ya Hukuku, 5. Bask., stanbul 1989, s.416-417).

⁴⁶O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.263; ÜNAL/ BA PINAR, s.383.

⁴⁷Yolsuz terkin edilen bir aynî hakk,n var oldu unun belirlenmesi için aç,ld, , takdirde ise, tapu sicilini düzeltme davas, müspet tespit davas, niteli indedir (ÜSTÜNDA , s.39).

⁴⁸14. HD. T. 27.10.1987, E. 1987/5376 K. 1987/7668 (KB BB.); MU UL, Timuçin: Teorik ve Uygulamal, cra ve flâs Hukuku I, stanbul 2001, s.380; PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, O uz/ ÖZEKES: Muhammet, cra ve flâs Hukuku, 3. Bask., Ankara 2005, s.296; KURU, Baki: cra ve flâs Hukukunda Menfî Tespit Davas, ve stirdat Davas,, Ankara 2003, s.15; ÖZBAY, s.408.

⁴⁹ÖZBAY, s.408.

⁵⁰ÖZBAY, s.410.

⁵¹GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.1023; O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.958.

bildirilmelidir (TMK. m.885/I-II)⁵².

2. K. m.153 Gere ince potek Kayd,n,n Terkini

K. m.153 hükmü, ipotek alacakl,s,n,n gaip olmas,na ve borcu almaktan kaç,nmas,na ili kindir. Buna doktrinde⁵³ ipote in kald,r,lmas, da denir; ancak, kar, ,kl, a yol açmamak için burada K. m.153 gere ince ipotek kayd,n,n terkinini deyimini kullan,lm, t,r⁵⁴. Buna göre, ipotekle güvence alt,na al,nm, ve vadesi gelmi bir alaca ,n alacakl,s, gaip olur veya yerle im yeri bilinmez ya da borcu almaktan ve ipote i terkin etmekten kaç,n,rsa, borçlu taraf,ndan borç icra dairesine yat,r,r,larak ipotek kald,r,r,labilir⁵⁵. Bunun için, icra dairesi on be gün içinde icra dairesine gelerek ipote i terkin ettirip paray, almas,n, alacakl,ya usulüne uygun olarak tebli eder. Buna ra men alacakl, öngörülen sürede gelmez veya gelip de geçerli bir mazeret bildirmeksizin ipote i terkin etmekten ve paray, almaktan kaç,n,rsa, icra dairesi taraf,ndan dosya icra mahkemesine verilir. cra mahkemesi de verilen paran,n alacakl, ad,na saklanmas,na ve ipote in terkinine karar verir. Bu karar tapu dairesine tebli edilerek ipotekli ta ,nmas,n siciline i lenir (K. m.153/I)⁵⁶.

pote in kald,r,lmas,ndan farklı olarak, ipotekten kurtarmada oldu u gibi burada da ipotek geçerlidir. Ancak, alacakl,n,n gaipli i veya temerrüdü (TBK. m.106 vd.) dolay,s,yla borç ifa edilememekte; dolay,s,yla da ipotek terkin edilememektedir.

C. artlar,

1. Genel Olarak

pote in kald,r,lmas, davas,n,n aç,lm, için ipotek hakk,n,n yolsuz tescil edilmi olmas, yeterlidir. Bu bak,mdan, hukukî sebebi bulunmayan, geçersiz bir hukukî sebebe dayanan veya usulüne göre yap,lmayan her türlü tescil yolsuzdur (TMK. m.1024/II). Tescil ba tan itibaren yolsuz olabilece i gibi, sonradan da geçersiz hale gelebilir. Meselâ, tescile dayanak olu turan idarî i lem, idarî yarg, taraf,ndan iptal edilirse yolsuz tescil bahse konu olur⁵⁷.

2. pote in Kald,r,lmas,n, Gerektiren Haller

a. Güvence Alt,na Al,nan Alaca ,n Geçersiz Olmas,

potek geçersiz bir alacak için kurulamaz. Alaca ,n geçersizli i çe itli ekollerde ortaya ç,kabilir. Meselâ, ipotek taraf,ndan güvence alt,na al,nan alacak kanuna ayk,r,l,k sebebiyle geçersiz olabilir. Yine, alaca ,n ahlâka ayk,r, olmas, da ipote in geçersizli ine yol açar. Keza, ba lang,çtaki objektif kusursuz ifa imkâns,zl, , da güvence alt,na al,nan alaca , do uran sözleşmenin kesin hükümsüzlü üne yol açar (TBK. m.26). Ayn, ekilde, hukukî i lem ehliyetinin bulunmamas,, alaca , do uran borç ili kisinin muvazaal, olmas, ve ki ilik haklar,na ayk,r,l,k olu turmas, halinde de alacak geçersizdir⁵⁸.

Güvence alt,na al,nan alacak geçersiz oldu u takdirde, buna istinaden tescil edilen ipotek de yolsuz tescil niteli indedir. Böyle bir yolsuz tescilin ise düzeltilmesi talep edilebilir (TMK. m.1025)⁵⁹.

b. Güvence Alt,na Al,nan Alaca ,n Sona Ermesi

Alaca ,n sona ermesi halinde ipotek hakk, da kendili inden ortadan kalkar (TBK. m.131/I). Meselâ, ifa, ibra, yenileme, alacakl, ve borçlu s,fat,n,n birleşmesi, ifa imkâns,zl, , ile takas bak,m,ndan durum böyledir (TBK. m.131 vd.). Böyle bir durumda ipotek tapu kütü ünden terkin edilinceye kadar sadece eklî nitelik arz eder. Alacak sona erince ipotekli

⁵²Yeni malikin önerisi alacakl,lar taraf,ndan kabul edilebilece i gibi, bunun aksi de mümkündür (TMK. m.885/III, 886/III). Ayr,nt,l, bilgi için bkz. O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.959-960.

⁵³ÖZBAY, s.412.

⁵⁴Nitekim, ayn, anlamda olmak üzere ipotek kayd,n,n terkinini deyimini için bkz. UYAR, Talih: cra Hukukunda Ta ,nmas Rehini Kavram,, Manisa Barosu Dergisi, Y. 2007, S.101, s.13; 11. HD. T. 17.2.1984, E. 314 K. 823 (UYAR, Talih: cra Hukukunda Rehinin Paraya Çevrilmesi, 2. Bask., Manisa 1992, s.487).

⁵⁵12. HD. T. 21.11.2006, E. 2006/18963 K. 2006/21722 öi K. m.153teki ko ullar,n olu mas, halinde ipotek borçlusuna ipote in çözülmesi için cra dairesine do rudan ba vurabilir ö (KB BB.).

⁵⁶KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder: cra ve flâs Hukuku (cra), 27. Bask., Ankara 2013, s.435.

⁵⁷O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.260 vd.

⁵⁸GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.1032 vd.; ÖZBAY, s.414-415.

⁵⁹KÖPRÜLÜ/ KANET, s.376-377; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.1034; AY TER, Nu in: E ya Hukuku, 3. Bask., Ankara 1987, s.178; ESENER/ GÜVEN, s.558; DURAL, s.143; BURCUO LU, s.11 vd.; EROL, s.319 vd.

ta ,nmaz maliki, rehinli alacaklı,dan terkine muvafakat etmesini talep edebilir (TMK. m.883)⁶⁰. Bunun üzerine, alacaklı, ipote in terkinine raz, oldu unu tapu memura beyan ederek tapu kütü ünde eklî olarak bulunan ipote i sildirebilir. Alacaklı,n,n bahse konu terkin talebinde kaç,nmas, durumunda ise, malik tapu sicilini düzeltme davası, açabilir (TMK. m.1025). Böylece, salt eklî nitelikteki ipote in tapu kütü ünden terkin edilmesi sa lanm, olur⁶¹.

Borcun ifa edilmesi sebebiyle aç,lan ipote in kald,r,lmas, davası,nda rehin verenin rehinli alacaklı,ya kar , borcunun bulunup bulunmad, ,, yani kald,r,ma talebinin artlar,n,n gerçekte ip gerçekte medi i hususu belirlenmelidir⁶². Yarg,tayға göre, bu maksatla bilirki iden de yararlan,labilir⁶³. Borç geç⁶⁴ de olsa tamamen ifa edilmi se, daha do rusu güvence alt,na al,nan alacak tam olarak tatmin edilmi se, ipote in kald,r,lmas,na karar verilmelidir⁶⁵. Meselâ, uygulamada in aat teminat ipote i denilen rehne konu borç (alacak) ipotek akit tablosunda öngörülen süre içinde yüklenici taraf,ndan ifa edilirse, ipote in kald,r,lmas, için bu sürenin dolması, gerekmez⁶⁶.

K,smî ifa bak,m,ndan, Yüksek Mahkeme'nin birbirinden farklı kararları, mevcuttur. Bunlardan bazı,lar,na göre, borcun k,smen ifası, halinde, yine ayn, ölçüde ipote in kald,r,lmas,na hükmedilmektedir⁶⁷. Baz, kararlarda ise, ipote in kald,r,lmas, talebinin reddedilmesi gerekti i; ancak, k,smî ödemenin dü ünceler sütununa i lenmesi gerekti i belirtilmektedir⁶⁸.

potek, güvence miktar,n,n belirleni tarz,na göre, anapara ipote i (sabit ipotek; kesin borç ipote i) ve üst s,n,r ipote i (azamî mebla ipote i, maksimal ipotek) diye ikiye ayr,l,r. Anapara ipote inde, güvence alt,na al,nan gerçek alacak miktar, tapu kütü üne tescil edilir. Anapara ipote inde, tapuda yaz,l, miktar,n üstüne ç,ksalar bile, takip giderleri ve faiz gibi yan alacaklar da güvence kapsam,ndadır⁶⁹.

⁶⁰14. HD. T. 7.11.1975, E. 1975/4617 K. 1975/4930 öf MK. md.798 (TMK. m.883)e göre, alacak ödenmedikçe, ipotek kayd,n,n terkinini istenemez ö (KB BB.).

⁶¹RE SO LU, Seza: Medeni Kanun Aç,s,ndan potek lemleri ve Uygulamada Ortaya Ç,kan Sorunlar (potek), Ankara 1978, s.7; AK PEK/ AKINTÜRK, s.786.

⁶²14. HD. T. 22.11.1999, E. 1999/7640 K. 1999/8295 (KB BB.).

⁶³23. HD. T. 9.7.2012, E. 2012/2115 K. 2012/4724 öf pote in kald,r,lmas,nda ipotekte belirtilen borç miktar,n,n ödenip ödenmedi i hususu önem ta ,maktad,r. Bu durumda, mahkemece konusunda uzman bir bilirki i seçilerek taraflar,n iddia ve savunmalar,yla sundu u deliller üzerinde inceleme yap,larak, davac,n,n daval,ya borcunun bulunup bulunmad, ,, ipote in kald,r,lma ko ullar,n,n olu up olu mad, , konusunda bilirki iden denetime elveri li rapor al,n,p sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeyle karar verilmesi do ru görülmemi tir ö (KB BB.).

⁶⁴pote in geç kald,r,ld, , gerekçesiyle maddî tazminat talep edilebilmesi için ta ,nmaz malikinin bundan dolayı, bir zarara u ramas, gerekti ine ili kin ise bkz. 19. HD. T. 13.7.2007, E. 2007/1024 K. 2007/7464 (KB BB.).

⁶⁵14. HD. T. 14.2.2007, E. 2007/143 K. 2007/1330 (KB BB.); 15. HD. T. 12.2.1974, E. 1974/26 K. 1974/111 öf Arsa pay, kar ,l, ,nda kat yap,m, sözleşmesi uyar,nca üstenci, edimini yerine getirip kararla t,r,lan daireleri i sahibine teslim etti ine göre, tapuda üzerine geçirilen paya konmu ipote in çizimine karar verilmek gerekir ö (KB BB.); 19. HD. T. 11.2.2005, E. 2004/13431 K. 2005/1115 (KB BB.); 14. HD. T. 9.10.2012, E. 2012/7985 K. 2012/11412 öf potek bedelinin ödenmesi halinde ipote in kald,r,lmas,na karar verilebilir ö (KB BB.); 14. HD. T. 6.10.2008, E. 2008/10087 K. 2008/11028 (KB BB.); 12. HD. T. 11.12.1987, E. 1987/554 K. 1987/12907 (KB BB.); 15. HD. T. 28.3.2008, E. 2006/7085 K. 2008/1986 öf Davac, G. G,da Ltd. ti. taraf,ndan teslim al,nan arap ve etiket bedelleri ödendi ine göre, Dilara Demet K'nin ta ,nmaz, üzerine konulan ipote in de kald,r,lmas, gerekir ö (KB BB.).

⁶⁶15. HD. T. 29.5.1984, E. 1984/1340 K. 1984/1840 öf Arsa sahibi daval,n,n yükleniciye ait hisse üzerindeki ipote in fekkine yana mamas, sözleşme hükümleri ile objektif iyiniyet kuralları,na ayk,r,d,r. Mahkemece yüklenici taraf,ndan aç,lan as,l dava nedeniyle tapuda davac, yüklenici ad,na kay,tl, hisse üzerindeki mevcut ipote in fekkine í karar vermek gerekir ö (KB BB.).

⁶⁷15. HD. T. 12.2.1974, E. 1974/26 K. 1974/111 öf Noksan i ler, eserin maksada uygun kullan,lmas,na ve kabulüne engel olmad, ,ndan, ipote in, bu noksan i lerin paras, d, ,nda kalan bölümünün serbest b,rak,lmas, gerekir ö (KB BB.).

⁶⁸14. HD. T. 21.10.2009, E. 2009/10370 K. 2009/11327 öf Borçlu anapara ipotek miktar,ndan bir k,sm,n, ödemi veya depo etmi se yine de davan,n reddi gerekir ise de, "ço un içinde az da vard,r" kural, uyar,nca Tapu Sicil Tüzü ünün 31/son maddesi hükmüne göre ipotek bedelinden ödenen bölümün kütü ün dü ünceler sütununda gösterilmesi gerekir ö (KB BB.); 14. HD. T. 30.6.2014, E. 2014/8613 K. 2014/8789 (KB BB.); 14. HD. T. 10.12.2012, E. 2012/12901 K. 2012/14273 (KB BB.).

⁶⁹GÜLEKL, Ye im: pote in Ta ,nmaz ve Alacak Aç,s,ndan Kapsam,, stanbul 1992, s.80 vd.; KARAHACIO LU, Ali Haydar/ DO RUSÖZ, Edip/ ALTIN, Mehmet: Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996, s.152 vd.; 12. HD. T. 1.3.2017, E. 2016/12227 K. 2017/3025 (KB BB.); 12. HD. T. 21.11.2006, E. 2006/18963 K. 2006/21722 (KB BB.); 12. HD. T. 23.3.2007, E. 2007/2755 K. 2007/5619 (KB BB.); 14. HD. T. 1.12.2008, E. 2008/17832 K. 2008/21351 öf Somut olayda incelenen 20.11.1958 tarih ve 7361 yevmiye no.lu ipotek akit tablosu içeri ine göre; ipote in, 4.121.TL için tesis edildi i anla ,lmaktad,rí TMK. m.875æ göre kesin borç ipote i, anapara yan,nda, gecikme

Üst s,n,r ipote inde alacak miktar,na ili kin kesin bir belirleme bahse konu de ildir. Bunun yerine, ta ,nmaz,n sa layaca , azamî güvence miktar, tapu kütü ünde gösterilir. Dolay,s,yla, üst s,n,r ipote i daha ziyade henüz kesinle memi , gerçek miktar, zamanla ortaya ç,kacak alacaklar için ba vurulur. Üst s,n,r ipote inde, alaca ,n gerçek miktar, tapu kütü ünde yaz,l, olan miktardan fazla ise, artan k,s,m güvenceden yararlanamaz⁷⁰. Yan alacaklar bak,m,ndan da ayn, durum geçerlidir. Bununla beraber, miktar, a an k,s,m bak,m,ndan genel anlamda haciz veya iflâs yoluyla takip yap,labilir.

potek bizzat malikin borcu gibi, ba kas,n,n borcu için de kurulmu olabilir. pote in ba kas,n,n borcu için kurulmas, durumunda, malik taraf,ndan borcun ödenmi olmas, ise ipote in sona ermesine yol açmaz. Aksine, böyle bir durumda malik rehinli alacakl,ya halef olur; dolay,s,yla da ipotek ona geçer (TMK. m.884/II; TBK. m.127/I, b. 1). Bu takdirde, malik bizzat terkin talebinde bulunarak ipote i sona erdirebilir⁷¹.

c. potek Sözle mesinin Geçersiz Olmas,

radî ipote in kurulmas,nda aranan artlar, alacak var olmak art,yla, geçerli bir hukukî sebebin bulunmas, ile malikin talebine istinaden tapu memuru taraf,ndan tescilin yap,lmas,d,r. Burada hukukî sebep, kural olarak ipotek sözleşme mesidir. potek sözleşme mesinin geçerlili i, resmî ekilde yap,lm, olmas,na ba l,d,r (TMK. m.856/II). Sözle mede as,l alacak haricinde öngörüldü ü takdirde faiz oran,n,n da yer almas, ve tapu kütü üne tescil edilmesi gerekir. Tapu K. m.26 gere ince, resmî ekil, tapu memuru taraf,ndan gerçekle tirilir. Noterler taraf,ndan ise bahse konu sözleşme yap,lamaz. Aksi takdirde, ipotek sözleşme kesin hükümsüzdür (TBK. m.12/II, c. 2). ekle ayk,r, bir sözleşme meye istinaden yap,lan tescil de ipotek hakk,n,n kazan,lmas,n, sa lamaz. Ta ,nmaz maliki mahkemedan tapu sicilinin düzeltilmesini talep edebilir (TMK. m.1025)⁷².

potek sözleşme mesi yan,lma, aldatma veya korkutma ya da a ,r, yararlanmadan dolay, iptal edilmi olabilir. Bu takdirde de, tescil yolsuz hale gelir ve ipote in düzeltilmesi talep edilebilir. Nitekim, Yarg,tayâ göre, irade bozuklu u yüzünden ipote in geçersiz olmas, halinde ipote in kald,r,lmas, davas, aç,labilir⁷³.

potek sözleşme mesi, alaca a güvence sa layan ta ,nmaz,n maliki ile alacakl, aras,nda yap,l,r. Bunun için, her eyden önce taraflar,n ay,rt etme gücüne sahip olmas, gerekir. Aksi takdirde, meselâ, malik ipotek sözleşme mesinin ay,rt etme gücünün yoklu u sebebiyle geçersiz oldu unu belirterek sicil düzeltilmesini talep edebilir⁷⁴.

Ana ve baba kendi borçlar, için çocu a ait ta ,nmaz üzerinde ipotek kurmak isteyebilirler. Bu takdirde, ipote in kurulmas, mahkeme taraf,ndan belirlenen kayy,m,n kat,lmas,na ve hâkimin onay,na ba l,d,r (TMK. m.345)⁷⁵, Vesayet alt,ndaki ki ilerin ipotek kurmas, için ise, vasi taraf,ndan temsil edilmesi ve i leme vesayet makam, taraf,ndan izin verilmesi gereklidir (TMK. m.462/, b. 1). Vesayet makam,n,n izni al,nmaks,z,n ipotek kurulursa da, yolsuz tescil bahse konu olur ve bunun düzeltilmesi talep edilebilir⁷⁶.

d. Malikin Ta ,nmaz Üzerinde Tasarruf Yetkisinin Bulunmamas, veya Tasarruf Yetkisinin K,s,tlanmas,

Malikin ta ,nmaz üzerinde ipotek kurabilmesi için tasarruf yetkisine sahip olmas, gerekir. Tasarruf yetkisine sahip olmayan kimselerin ipotek kurmaya yönelik talepleri ise, tapu memuru taraf,ndan reddedilmelidir. Aksi takdirde, tapu kütü üne tescil edilmesine ra men ipotek hakk, do maz. Böyle bir ipote in tapu sicilinden silinmesi istenebilir. Meselâ, sahte vekâletnameyle ipotek kurulmas, halinde durum böyledir⁷⁷. Ayn, ekilde, sahte mirasç,l,k belgesi ile malikin

faizini de güvence alt,na al,r. Alacakl,, ipote in fekki için anaparan,n d, ,nda takip masraflar,n, ve geçen günlerin faizlerini de isteyebilir. Bu durumda talep tarihine kadar anapara ve eklentilerinin ödenmesi halinde ipote in kald,r,lmas,na karar verilebilir ö (KB BB.).

⁷⁰GÜLEKL , s.95-96; 19. HD. T. 4.6.2012, E. 2012/5727 K. 2012/9431 (KB BB.).

⁷¹O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.969; AK PEK/ AKINTÜRK, s.787 vd.

⁷²CANSEL, s.28.

⁷³D. T. 20.1.1969, E. 1036 K. 949 (ÖZBAY, 423).

⁷⁴ÖZBAY, s.423.

⁷⁵RE SO LU, potek, 20; ENER, Yavuz Selim: Türk Hukukunda potek ve Uygulamas,, 3. Bask,, stanbul 2010, s.80.

⁷⁶ÖZBAY, s.423.

⁷⁷RE SO LU, potek, s.15.

ta ,nmaz, üzerinde ipotek kuruldu u takdirde de, ipote in kald,r,lmas, talep edilebilir⁷⁸.

TMK. m.194/I gere ince, e lerden biri, di er e in aç,k r,zas, bulunmad,kça, aile konutu üzerindeki haklar, s,n,rlayamaz⁷⁹. Dolay,s,yla, aile konutunun maliki olan e taraf,ndan yap,lan s,n,rl, aynî hakk,n kurulmas,na yönelik tasarruf i lemleri, di er e in aç,k r,zas, al,nmazsa geçersizdir. Hâkim görü gere ince, bahse konu hüküm ipotek hakk,n, da kapsar⁸⁰. Keza, Yarg,tay da ayn, görü tedir⁸¹. Bu sebeple, aile konutu üzerinde ipotek kurulmas,, di er e in aç,k r,zas,n,n al,nmas,na ba l,d,r⁸². Yani, ta ,nmaz ipote in kuruldu u tarih itibariyle aile konutu niteli inde ise, bu durumda di er e in aç,k r,zas, al,nmal,d,r⁸³. Aksi takdirde, yap,lan tescil yolsuzdur. Böyle bir durumda, malik olmayan e ipote in kald,r,lmas,na yönelik olarak dava açabilir⁸⁴. Nitekim, Yarg,tayın bir karar,nda bu talep bankan,n basiretli i adam, gibi hareket etme yükümlülü ünün (TTK. m.18/II) varl, ,ndan hareketle kabul edilmi tir⁸⁵.

Yarg,lama devam ederken ipotek veren e in ölmesi muhtemeldir. Böyle bir durumda, evlilik birli i ölümle sona erer; dolay,s,yla da, TMK. m.194 hükmü uygulanamaz⁸⁶.

Ailenin ekonomik varl, ,n,n korunmas, veya evlilik birli inden do an malî bir yükümlülü ün yerine getirilmesi gerektirdi i takdirde, e lerden birinin talebi üzerine di er e in baz, malvarl, , de erleriyle ilgili tasarruf yetkisi hâkim karar,yla k,s,tlanabilir (TMK. m.199). Böylece, hâkim belirleyece i malvarl, , de erleriyle ilgili i lemlerinin ancak talepte bulunan e in r,zas,yla yap,lmaz,na karar verebilir. Buna ra men, di er e in r,zas, bulunmaks,z,n ipotek kurulmu sa, bu takdirde tescil yolsuz niteliktedir ve ipote in kald,r,lmas, için dava aç,labılır. Bahse konu dava, aç,k r,zas, al,nmayan e taraf,ndan rehinli alacakl, aleyhine aç,l,r⁸⁷.

Tasarruf yetkisinin k,s,tland, , di er bir hal, edinilmi mallara kat,lma rejiminde e lerin birlikte payl, mülkiyete sahip olduklar, maldaki paya ili kindir (TMK. m.223/II). Buna göre, kural olarak e lerden biri di erinin r,zas, olmaks,z,n payl, mülkiyet konusu maldaki pay, üzerinde tasarrufta bulunamaz. Meselâ, di er e in r,zas, al,nmaks,z,n payl, mülkiyete konu olan maldaki pay üzerinde ipotek verilemez. Aksi takdirde, r,zas, al,nmayan e düzeltme talep edip,

⁷⁸ÖZBAY, s.424 vd.

⁷⁹Buradaki k,s,tlanan,n hukukî niteli i tart, mal,d,r. Bir görü e göre, bu bir fiil ehliyeti k,s,tlamaz,d,r (ÖZTAN, Bilge: Aile Hukuku, 5. Bask., Ankara 2004, s.206; SEROZAN, Rona: Aile Konutu erhine De i ik Bir Yakla ,m, Ali Naim nanø Arma an, Ankara 2009, s.593). Nitekim, bahse konu hükmün fiil ehliyetine bir s,n,rlama getirdi ine yönelik bkz. HGK. T. 15.4.2015, E. 2013/2-2056 K. 2015/1201 (KARABA BULUT, Nil: öAile Konutu Üzerinde potek Tesisiö, Medeni Hukuk Alan,ndaki Güncel Yarg,tay Kararlar,n,n De erlendirilmesi Sempozyumu, E ya Hukuku C.1, stanbul 2017, s.79); 2. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/1075 K. 2018/2651 (KB BB.). Di er bir görü e göre ise, burada e lere birlikte karar verme hakk, tan,nmaktad,r (ACAR, Faruk: Aile Hukukumuzda Aile Konutu ve Mal Rejimleri E in Yasal Miras Pay, (Aile), 4. Bask., Ankara 2014, s.42-43). Dolay,s,yla, buradaki hükmün s,n,rl, ehliyetsizin kanunî temsilcisinin r,zas,na benzer bir etkisi bahse konudur (İPKA, ükran: Aile Konutu le İlgili lemlerde Di er E in R,zas, (TMK. m.194), 2. Bask., stanbul 2004, s.149-150). Hâkim görü e göre, bu düzenlemedeki k,s,tlama, hukukî niteli i itibariyle bir tasarruf yetkisinin s,n,rlanmas, eklindedir (GÜMÜ , M.Alper: Evlili in Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri, stanbul 2008, s.82; KARABA BULUT, 72). Ayr,ca bkz. YAKUPPUR, Sendi: Tapu Küttü üne Güven İkesi, stanbul 2016, s.82 vd.

⁸⁰AKINTÜRK, Turgut/ ATE KARAMAN, Derya: Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, C.2, 13. Bask., stanbul 2011, s.122; KILIÇO LU, Ahmet: Türk Medeni Kanununda Di er E in R,zas,na Ba l, Hukuksal lemler ve Yasal Al,m Hakk,, Ankara 2002, s.18 vd.; DO AN, Murat: öMedeni Kanunun Getirdi i Yeni Bir Müessese: Aile Konutuö (Konut), AÜEHFD., C.6, S.1-4, 2002, s.290; ÖZTAN, s.207.

⁸¹2. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/1075 K. 2018/2651 ö Her ne kadar ipotek do rudan do ruya aile konutundan faydalanma ve oturma hakk,n, engellemiyorsa da, hak sahibi e in kötü niyetli ve muvazaal, i lemleri ile aile konutunun elden ç,kar,lma tehlikesi sebebiyle ipotek i lemine di er e in aç,k r,zas, artt,rí ö (KB BB.).

⁸²2. HD. T. 19.4.2013, E. 2012/18298 K. 2013/11121 ö Davac,, ipotek i lemi s,ras,nda, daval, bankan,n, dava konusu ta ,nmaz,n aile konutu oldu unu ve kendisinin ipotek i lemine r,zas,n,n bulunmad, ,n, bildi ini ispatlayamam, t,r. Aç,klanan bu nedenle, davan,n reddine karar verilmesi gerekirí ö (KB BB.).

⁸³2. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/1075 K. 2018/2651 (KB BB.).

⁸⁴ÖZBAY, s.429.

⁸⁵2. HD. T. 24.3.2009, E. 2009/1911 K. 2009/5425 ö Basiretli bir biçimde davran,p ta ,nmaz,n aile konutu olarak kullan,ld, ,n, eksperleri marifetiyle yapt,klar, inceleme s,ras,nda görmeleri nedeniyle bu konutta oturduklar,n, bildi i davac, e in r,zas,n, da almalar, gerekir. Davac, e in muvafakati olmaks,z,n daval, e taraf,ndan di er daval, banka lehine tesis edilen ipote in kald,r,lmas,na karar verilmelidirí ö (KB BB.).

⁸⁶2. HD. T. 11.4.2011, E. 2010/17326 K. 2011/6399 ö Dava, aile konutu olmas, sebebiyle ipote in kald,r,lmas,na ili kin olup TMK. m.194ø dayanmaktad,r. Toplanan delillerden ipotek veren daval,n,n 15.8.2009 tarihinde, yarg,lama devam ederken öldü ü anla ,lmaktad,r. Evlilik birli i ölümle sona erdi inden, TMK. m.194ün uygulanma olana , kalmam, t,r. Davan,n konusuz kalmas, sebebiyle karar verilmesine yer olmad, ,na hükmedilmesi gerekirken, yaz,l, ekilde davan,n reddine karar verilmesi do ru de ildirí ö (KB BB.).

⁸⁷2. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/1075 K. 2018/2651 (KB BB.); ÖZBAY, s.427 vd.

geçersiz olan böyle bir ipote in tapu kütü ünden silinmesini sa layabilir⁸⁸.

Mirasb,rakan taraf,ndan vasiyeti yerine getirme görevlisinin atanm, olmas, (TMK. m.550 vd.) da mirasç,lar,n tereke mallar, üzerindeki tasarruf yetkilerini k,s,tlayabilir. Ayn, ekilde, terekenin resmen yönetilmesi (TMK. m.592 vd.), resmî defterinin tutulmas, (TMK. m.619 vd.) ve resmî tasfiyesinin yap,lmas, (TMK. m.632 vd.) hallerinde de mirasç,lar,n tereke mallar, üzerindeki tasarruf yetkileri k,s,tlanmaktadır⁸⁹. Buna ayk,r, olarak terekeye dahil bir ta ,nmaz üzerinde ipotek kurulmas, durumunda da tapu sicilinin düzeltilmesi talep edilebilir.

D. Taraflar,

1. Davac,

pote in kald,r,lmas, davas,nda davac, maddî durum ile eklî durum aras,nda uygunsuzluk bulunan ki i, daha do rusu gerçek hak sahibidir. Bu da yolsuz tescil yüzünden zarara u rama tehlikesiyle kar ,la an maliktir. Davac, malik dava devam ederken öldü ü takdirde, say,lar, birden fazla ise davaya bütün mirasç,lar,n kat,l,m,n,n sa lanmas, gerekir⁹⁰.

potekli ta ,nmaz,n devredilmesi halinde, borç kural olarak kendili inden yeni malike geçmez; as,l borçlunun ahsî sorumlulu u devam eder (TMK. m.888/I). Yeni malikin sorumlulu u ise, aynî nitelikte olup, ta ,nmaz,n de eriyle s,n,rl,d,r⁹¹. Dolay,s,yla, ipotekli ta ,nmaz devredildi i takdirde, davac, art,k yeni malik olur; eski malikin dava açma hakk, yoktur⁹².

Ta ,nmaz maliki ile borçlunun ayn, ki i olmas, halinde davac,n,n belirlenmesi mesele te kil etmez. Önem arz eden husus, ta ,nmaz maliki ile borçlu farklı ki iler oldu u takdirde, davac,n,n belirlenmesidir. Zira, ipote e konu ta ,nmaz malikin borçlu haricinde üçüncü bir ki i olmas, da mümkündür (TMK. m.881/II). Bu takdirde, bahse konu dava ta ,nmaz,n maliki konumundaki üçüncü ki i taraf,ndan aç,labilir. Acaba, borçlu olmakla beraber rehin veren konumunda bulunmayan ki i bu davay, aç,abilir mi? Teorik olarak tutarlı olan görü gere ince, ipote in kald,r,lmas, davas,n,n malik taraf,ndan aç,lmas, gerekir. Zira, bahse konu dava aynî bir dava niteli indedir. Bununla birlikte, doktrine göre ipote in kald,r,lmas,nda borçlunun da korunmaya de er menfaati bulunmaktadır; dolay,s,yla ona da bu imkân tan,nmal,d,r. Hatta, borçlu dava açma hakk,n, malikle birlikte kullanabilece i gibi, tek ba ,na da böyle bir talepte bulunabilir⁹³. Keza, Yarg,tayçæ göre de malik olmayan borçlu ipote in kald,r,lmas, davas,n, açma hakk,na sahiptir⁹⁴.

Payl, mülkiyete tâbi ta ,nmaz,n tamam, üzerinde bulunan geçersiz ipotek hakk,na ili kin olarak ipote in kald,r,lmas, davas, her bir payda taraf,ndan aç,labilir. Zira, bahse konu dava, e yan,n tamam,na ait olup, bölünemeyen talep niteli indedir. Dolay,s,yla, payda lardan biri taraf,ndan aç,lan dava kazan,l,rsa, sonuçtan di er payda lar da dolaylı, ekilde yararlan,rlar (TMK. m.693/III)⁹⁵.

⁸⁸ÖZBAY, s.432.

⁸⁹DO AN, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin K,s,tlamas,n,n erhi (erh), Ankara 2004, s.28.

⁹⁰1. HD. T. 14.2.2013, E. 2012/14020 K. 2013/1992 (YKD., C.40, S.3, 2014, s.474-475); 19. HD. T. 4.6.2012, E. 2012/5727 K. 2012/9431 (KB BB.).

⁹¹VEL DEDEO LU, H.fz, Veldet: Türk Medenî Hukuku, 3. Bask., stanbul 1963, s.778; SAYMEN/ ELB R, s.575; AYBAY/ HATEM , s.287; KÖPRÜLÜ/ KANET , s.385.

⁹²14. HD. T. 6.10.2008, E. 2008/10087 K. 2008/11028 öf Yeni malik de bu borç ile yükümlüdürü . Yeni malik olan davac, da önceki malik gibi ipotek borcundan sorumlu olaca ,ndan ipote in kald,r,lmas, için taraflar,n öngördükleri sözleşme ko ulu yerine getirilmeksizin yeni malikin sözleşme artlar,n, bilmedi i kabul edilerek davan,n yaz,l, ekilde hükme ba lanmas, do ru olmam, t,rí ö (KB BB.); 19. HD. T. 25.10.2017, E. 2016/13396 K. 2017/7264 (KB BB.); 14. HD. T. 29.5.2009, E. 2009/4729 K. 2009/6582 (KB BB.); 14. HD. T. 9.10.1997, E. 1997/5944 K. 1997/6670 öf Nizal, parseli üzerindeki tüm takyidatlar, ile birlikte ba kas,na satan eski malikin, sat, i leminden sonra tapudaki ipote in fekki için dava açmaya hakk, yokturü ö (KB BB.). Aksi yönde karar için bkz. 14. HD. T. 5.4.1996, E. 1996/1928 K. 1996/2414 öf Hem borçlunun, hem de ipotek bulunan gayrimenkulün yeni sahibinin ipote in fekkini ayr, ayr, isteyebileceklerine ve davac, borçlunun bu hakk,n, kullanarak dava açmas,nda menfaati bulunmas,na binaen davan,n kabulünde bir usulsüzlük görülmemi tirü ö (KB BB.).

⁹³PEHL VANLI, Gündüz: Aç,klamal, cra ve flâs Kanunu, C.1, Ankara 1998, s.1101; UYAR, Rehin, s.217; MUSTAFAO LU, s.71.

⁹⁴D. T. 23.2.1965, E. 14522 K. 994 (OLGAÇ, Senai: cra- flas, C.2, Maddeler 106-371, Ankara 1978, s.1266, dpn. 2).

⁹⁵GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.419; KURT, s.110.

2. Daval,

pote in kald,r,Imas, davas,nda daval,, gerçek hak sahibi olmad, , halde tapuda hak sahibi görünen ki idir; yani rehinli alacakl,d,r⁹⁶. Bu bak,mdan, alacakl,n,n iyiniyetli olup olmamas, önemli de ildir⁹⁷. Daval, öldü  takdirde, bahse konu dava miras,lar, aleyhine a,l,r veya srdrlr⁹⁸.

Lehine yolsuz olarak rehin tescil edilmi ki iden hakk, devralan üçüncü ki i aleyhine de ipote in kald,r,Imas, davas, a,labilir (TMK. m.1024). Bunun için, üçüncü ki inin kötüniyetli olmas, gerekir⁹⁹. Devralan iyiniyetli ise, art,k ona kar , ipote in kald,r,Imas, davas, a,lamaz (TMK. m.1023)¹⁰⁰.

Daval, rehinli alacakl, oldu una göre, ba ka bir kimse aleyhine ipote in kald,r,Imas, davas, a,lamaz. Meselâ, tapu sicil mdrl ne kar , bahse konu talep ileri sürülemez. Aksi takdirde, dava husumet yoklu undan dolay, esastan reddedilir¹⁰¹.

E. Yetkili ve Görevli Mahkeme

1. Yetkili Mahkeme

pote in kald,r,Imas, davas,, ta ,nmaz,n ayn,na ili kin oldu u için, yetkili mahkeme ta ,nmaz,n bulundu u yer mahkemesidir (HMK. m.12/I)¹⁰². Bu dava birden fazla ta ,nmaza ili kinse, ta ,nmazlardan birinin bulundu u yerde de a,labilir (HMK. m.12/III)¹⁰³. Burada kesin yetki bahse konudur; aksi kararla t,r,lamaz. Üstelik, bu husus mahkeme taraf,ndan reen dikkate al,n,r¹⁰⁴.

Baz, hallerde özel yetki kurallar, bahse konu olabilir. Meselâ, ipotek sözle mesinin korkutulularak düzenlendi i iddias, haks,z fiil niteli indedir. Böyle bir durumda ise, haks,z fiilin,

⁹⁶W ELAND, s.940-941; HOMBERGER, s.436-437; AK PEK/ AKINTÜRK, s.351; ÜSTÜNDA , s.95; TEK NAY/ AKMAN/ BURCUO LU/ ALTOP, s.421; RE SO LU, E ya, s.191; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.310; O UZMAN/ SEL  / OKTAY-ÖZDEM R, s.262; HATEM , Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir: E ya Hukuku, stanbul 1991, s.465; HGK. T. 6.11.2018, E. 2017/14-2219 K. 2018/1590 f Gerçekte de söz konusu davada nal,m hakk,na dayal, tapu iptali ve tescil davas,nda ta ,nmaz üzerindeki ipotek kald,r,larak ipotek bedelinden daha az olan nal,m bedeli üzerine kayd,r,Imas,na karar verilmi tir. Mahkemenin bu karar,ndan ipotek alacakl,s,n,n haklar,n,n da etkilendi i a,kt,r. Bu hâlde, bahsi geçen karara kar , hukuki haklar, zarar gören ki ilerin temyiz yoluna ba vurabilece inin kabul gerekece inden ipotek lehtar, olan irketin yarg,laman,n yenilenmesi talebi olarak adland,rd, , talebinin usul ekonomisi ilkesinin gere i olarak mahkemenin karar,n,n temyiz istemi olarak kabul edilerek de erlendirilmesi i gerekir  (KB BB.).

⁹⁷Ancak, Yarg,taya göre, aile konutu bak,m,ndan alacakl,n,n iyiniyetli olmas, aran,r. Bkz. 2. HD. T. 18.9.2013, E. 2013/16119 K. 2013/21194 f potek tesisine dair i lemden önce ta ,nmaz,n tapu kt nde "aile konutu" oldu una dair bir erh bulunmamaktad,r. Bu durumda daval, bankan,n ipote e dair kazan,m, iyi niyetli ise korunur  (KB BB.).

⁹⁸TEK NAY/ AKMAN/ BURCUO LU/ ALTOP, s.421; O UZMAN/ SEL  / OKTAY-ÖZDEM R, s.262; ESENER/ GÜVEN, s.170; 14. HD. T. 27.3.2019, E. 2016/16552 K. 2019/2800  potek alacakl,s,n,n davadan önce vefat etti i anla ,lm, olup lm ki iye ,kar,lan tebligat da bir hüküm ifade etmeyece inden ipotek alacakl,s,na usulüne uygun bir tebligat,n varl, ,ndan söz edilemez. Mahkemece, ipotek alacakl,s, davadan önce vefat etti inden, miras,lar,na dava dilekçesi tebli i ile taraf te kilu sa land,ktan sonra bir karar verilmesi gerekir  (KB BB.). Daval, dernek olup, tüzel ki ili i sona ermi se (münfesih olmu sa), davaya Hazine'nin kat,l,m,n,n sa lanmas, gerekti i hakk,nda bkz. 14. HD. T. 1.3.200, E. 2001/845 K. 2001/1333 (KB BB.).

⁹⁹HGK. T. 19.6.2015, E. 2015/2-528 K. 2015/1713 f Muvafakat belgesindeki imzan,n r,zas, gereken davac, e e ait olup olmad, ,n, ara t,r,madan aile konutu üzerine ipotek tesis ettiren ipotek alacakl,s, banka ile halefiyet yoluyla dedi i tutar oran,nda alacakla birlikte rehin haklar,na sahip olan kefilin TMK. m.1023.öte düzenlenen tapuya güven ilkesinden yararlanmas, mümkün de ildir  (KB BB.).

¹⁰⁰14. HD. T. 5.5.1999, E. 1999/2761 K. 1999/3370 f Alacak mevcut de ilse kayda güvenerek ipote in kazan,Imas, mümkün de ildir  (KB BB.); O UZMAN/ SEL  / OKTAY-ÖZDEM R, s.262; AK PEK/ AKINTÜRK, s.351.

¹⁰¹14. HD. T. 7.6.2011, E. 2011/5719 K. 2011/7411 f pote in kald,r,Imas, istemli davalar,n ipotek alacakl,s,na kar , a,Imas, gerekti inden, daval, tapu sicil mdrl  hakk,ndaki davan,n husumet sebebiyle reddi gerekirken kabulüne karar verilmesi do ru görülmemi , karar,n bu sebeple bozulmas, gerekmi tir  (KB BB.); 14. HD. T. 27.5.1988, E. 1988/2452 K. 1988/4077 f Hazine'nin gerçek ki iler ve banka ile ilgili ipotek iptali davas,nda has,m olmas, d nlemez  (KB BB.).

¹⁰²14. HD. T. 12.12.1996, E. 7998 K. 8228 f Bunun ayn teminat ile güvence alt,na al,nmas, ise mülkiyetin gayri bir ayn hak ili kisi oldu undan, HUMK.n 13. maddesi uyar,nca ipote in fekkiyle ilgili davalar,n gayrimenkln bulundu u yer mahkemesinde a,Imas, gerekir... (YKD., C.23, S.5, 1997, s.737-738); BERBERO LU YEN PINAR, Filiz: potek Fekki Davalar,, stanbul 2019, s.23.

¹⁰³1. HD. T. 13.10.1998, E. 1998/8958 K. 1998/10882 (YKD., C.25, S.6, 1999, s.763-764).

¹⁰⁴BERBERO LU YEN PINAR, s.23; 1. HD. T. 6.5.1993, E. 1993/2541 K. 1993/6058 (YKD., C.19, S.10, 1993, s.1477).

yani korkutman,n gerçeikle ti i veya zarar,n meydana geldi i ya da gelme ihtimalinin bulundu u yer veyahut da zarar görenin yerle im yeri mahkemesi de yetkilidir (HMK. m.16)¹⁰⁵.

2. Görevli Mahkeme

pote in kald,r,lmas,, malvarl , haklar,na ili kin bir davan,n konusudur. Bu itibarla, 1086 say,l, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu döneminde, görevli mahkeme dava konusu eyin, daha do rusu borçlunun borçlu olmad ,n, iddia etti i miktara (alacak miktar,na) göre belirlenirdi (HUMK. m.2/I)¹⁰⁶. Nitekim, Yarg,tay taraf,ndan da ayn, sonuç kabul edilmekteydi¹⁰⁷. Ancak, 6100 say,l, Hukuk Muhakemeleri Kanunu¹⁰⁸nda, para s,n,r,na ili kin ikili ayr,m kald,r,lm, t,r. Dolay,s,yla, görevli mahkeme, kural itibariyle dava konusu eyin (müddeabihin) de eri ne olursa olsun art,k asliye hukuk mahkemesidir (HMK. m.2)¹⁰⁸.

pote in kald,r,lmas, davas,ndaki görevli mahkeme baz, hallerde taraflar aras,ndaki ili kinin niteli inden hareketle de i iklik gösterebilir. Meselâ, aile konutu niteli indeki ta ,nmaz,n üzerine konulan ipote in kald,r,lmas,na yönelik davada durum böyledir. Böyle bir ihtimalde, TMK. m.194 hükmünden kaynaklanan bir uyu mazl,k mevcuttur ve aile mahkemesi görevlidir (AMKGYUK. m.4)¹⁰⁹. Aile mahkemesi kurulamayan yerlerde bu Kanun kapsam,na giren dava ve i lere Hâkimler ve Savc,lar Kurulu¹¹⁰nun belirledi i asliye hukuk mahkemesi taraf,ndan bak,l,r (AMKGYUK. m.2).

Taraflar aras,ndaki ili kinin temelinde tüketici i lemi bulunmaktaysa, davada tüketici mahkemesi görevlidir (TKHK. m.73/I)¹¹⁰. Uyu mazl,k ticarî dava niteli inde ise, görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesidir (TTK. m.4/I)¹¹¹. pote in kald,r,lmas, davas, icra mahkemesinde ise aç,lamaz¹¹².

F. spat

pote in kald,r,lmas, davas,nda ispat yükü, kural olarak davac,ya aittir¹¹³. Bu kapsamda, davac,n,n ipote e ili kin tescilin yolsuz oldu unu ispat etmesi gerekir. Meselâ, ifa sonucunda alaca ,n sona erdi i iddia edilirse bu hususun ispat edilmesi gerekir. Ta ,nmaz malikinin ödeme iddias,n, kural olarak yaz,l, (kesin) delille ispatlamas, gerekir¹¹⁴.

Üçüncü ki i durumundaki yeni hak kazanan aleyhine dava aç,ld, , takdirde, onun kötüniyetli oldu u ispat edilmelidir (TMK. m.1024/III)¹¹⁵. Zira, iyiniyetin varl , , esas olup¹¹⁶ (TMK. m.3/I), hak karinelerinden de daval, yararlan,r (TMK. m.992/I). Kötüniyet ise, her türlü delille ispat edilebilir. Üstelik, somut olay,n özelliklerinden davac,n,n kötüniyetli oldu u

¹⁰⁵ÖZBAY, s.436. Ayr,ca bkz. MU UL, s.387; KURU, s.74.

¹⁰⁶ÖZBAY, s.434.

¹⁰⁷14. HD. T. 3.11.1997, E. 1997/7557 K. 1997/7658 öf pote in kald,r,lmas, (fekki) davas,nda görevli mahkeme davan,n de erine göre belirlenir. Davan,n de erini ise, sözleşme ve ipotek akıt tablosunda yaz,l, de er te kil ederí ö (KB BB.).

¹⁰⁸14. HD. T. 15.3.2013, E. 2013/1735 K. 2013/3857 öf Dava, 6100 say,l, HMK'n,n yürürlü e girdi i 01.10.2011 tarihinden sonra aç,ld, ,ndan asliye hukuk mahkemesi görevlidirí ö (KB BB.).

¹⁰⁹2. HD. T. 15.2.2010, E. 2009/12124 K. 2010/2589 öf Dava aile konutu olan ta ,nmaz,n daval, ad,na tescilli oldu u dönemde konulan ipote in fekkine ili kin olup, (TMK. m.194) 05.10.2004 tarihinde aç,lm, t,rí Gerçeikle en bu durum kar ,s,nda görevsizlik karar verilmesi gerekirken i in esas,n,n incelenmesi usul ve yasaya ayk,r, bulunmu turí ö (KB BB.).

¹¹⁰13. HD. T. 14.3.2013, E. 2012/27602 K. 2013/6294 öf Taraflar aras,ndaki ipote in kald,r,lmas, davas,nda; davac,n,n halefi oldu u daval, A. ile daval, banka aras,nda da tüketici kredisi sözleşme mesinden do an kefillik ili kisi mevcut oldu una göre, uyu mazl, ,n tüketici kredisi sözleşme mesinden kaynakland, , ve davaya bakmaya tüketici mahkemelerinin görevli oldu unun kabulü gerekirí ö (KB BB.).

¹¹¹19. HD. T. 27.9.2017, E. 2016/11572 K. 2017/6347 öf Uyu mazl,k genel kredi sözleşme mesinden kaynaklanmakta olup TTK. 4. maddesi uyar,ınca ticarî dava mahiyetindedirí ö (TENEKEC , s.33).

¹¹²TENEKEC , 32.

¹¹³14. HD. T. 27.10.1987, E. 1987/5376 K. 1987/7668 öf Ayn, ibranamenin 2. maddesinde, Bahri'nin Mustafa'ya verdi i sat, vaadi ile ilgili borçlar,n, ödemi oldu undan Bahri'nin verdi i sat, vaatlerinin iptal edildi i bildirilmi tir. Bu hususun sat, sözleşme ile çeli ti i dikkati çekmemi ve bu belgenin davac, bak,m,ndan beyyine ba lang,c, te kil edece i ve tan,k dinletebilece i dü ünülmemi tirí ö (KB BB.).

¹¹⁴14. HD. T. 30.6.2014, E. 2014/8613 K. 2014/8789 (KB BB.).

¹¹⁵HOMBERGER, s.440; AK PEK/ AKINTÜRK, s.353; AY TER, s.68.

¹¹⁶AKKANAT, Halil: Türk Medeni Hukukunda yiniyetin Korunmas,, stanbul 2010, s.53; 2. HD. T. 10.12.2014, E. 2014/25979 K. 2014/25332 öf Lehine ipotek tesis edilen bankan,n, iyiniyetli olmad ,n, kan,tlama yükümlülü ü bunu iddia edene dü er (TMK. m.6). Dosya içerisindeki belgelerden lehine ipotek tesis edilen bankan,n iyi niyetli olmad, , hususunun kan,tlanamad, , tapuya güven ilkesini esas alan TMK. m.1023 ko ullar,n,n i lem taraf, olan daval, banka lehine gerçeikle ti i anla ,lmaktad,r. Gerçeikle en bu durum kar ,s,nda, davan,n reddi gerekirken, yaz,l, ekilde kabulüne karar verilmesi do ru görülmemi tir...ö (KB BB.).

anla ,l,rsa, hâkim taraf,ndan da bu durumun reşen dikkate al,nmas, gerekir¹¹⁷.

spat yükü, kural itibariyle davac,da olmakla birlikte daval, da baz, savunma imkânlar,na sahiptir. Meselâ, davac,n,n ipotek kurulmas,na yönelik muvafakatnamesi mahkemeye delil olarak sunulabilir¹¹⁸. Ayn, ekilde, daval, iptal edilebilir bir ipotek sözleşmesi bak,m,ndan bir y,ll,k hak dü ürücü iptal süresinin geçti ini ileri sürebilir (TBK. m.39). Yine, aç,lan davan,n hakk,n kötüye kullan,m, ekinde oldu u (TMK. m.2/II) hususuna da bir savunma yolu olarak ba vurulabilir¹¹⁹. Keza, talep olmaks,z,n yap,lan bir tescilin düzeltilmesi talebi kar ,s,nda tescil yükümlülü üne de dayan,labilir. Meselâ, yükümlü malikin talebi olmaks,z,n tescil edilmi rehin hakk,n,n düzeltilmesi için aç,lan davada durum böyledir. Bu takdirde, daval, rehinli alacakl,, malikin aralar,ndaki sözleşme uyar,nca zaten rehin hakk,n, kurmak zorunda oldu unu ileri sürebilir¹²⁰. Daval,, ipotek hakk,n, zamana ,m, (TMK. m.712-713) sonucunda kazanm, bulundu unu ise ileri süremez. Zira, rehinle güvence alt,na al,nan alacak zamana ,m, yoluyla kazan,lamaz¹²¹.

G. Süre

pote in kald,r,lmas, davas, aynî hakka dayal, olarak aç,l,r ve zamana ,m,na u ramaz. Kanunda öngörülen istisnalar haricinde, hak dü ürücü süre de bulunmamaktad,r. pote in kald,r,lmas, davas,, kural olarak her zaman aç,labilir. yiniyetle aynî hak kazan,lan (TMK. m.1023) ve hakk,n kötüye kullan,ld, , hallerde ise, ipote in kald,r,lmas, davas, aç,lamaz¹²².

H. Hükümün Etkisi

pote in kald,r,lmas, davas, kazan,l,rsa, sicildeki kayd,n gerçe e uygun dü medi i belirlenmi olur. Dolay,s,yla, mahkemenin karar, kurucu de il, aç,klay,c, niteliktedir¹²³. Davac,, mahkemenin karar,na dayanarak tapu kütü ünü düzeltirebilir. Bunun için mahkeme taraf,ndan ayr,ca talimat verilmesi gerekmez¹²⁴.

pote in kald,r,lmas, karar,, aynî hak sahipli ini etkilemez. Bununla birlikte, gerçek hak durumuna uygun dü meyen tescil düzeltme sayesinde gerçek hak durumuna uygun hale gelir. Ancak, dava sonucunda gerçekte tirilen düzeltmeye ra men, bu esnada geçen sürede iyiniyetle aynî hak kazanm, olan ki ilerin kazan,m,lar, korunur¹²⁵. Dava aç,l,rken geçici tescil erhinin yapt,r,lm, olmas, (TMK. m.1011) ise böyle bir ihtimali engeller.

pote in kald,r,lmas, davas,, alacakl, lehine de sonuçlanm, olabilir. Bunun sonucu ise, ipote e ili kin tescilin yolsuz olmad, ,n,n, yani geçerli bir tescilin varl, ,n,n tespit edilmesidir¹²⁶.

IV. SONUÇ

pote in kald,r,lmas, deyimini ile anlat,lmak istenen yolsuz tescil edilmi durumdaki ipotek hakk,n,n düzeltilmesidir. Bu itibarla, ipote in kald,r,lmas, için aranan tek art, ipotek hakk,n,n tapu kütü üne yolsuz tescil edilmi olmas,d,r. Tescilin önceden veya sonradan yolsuz duruma gelmesi aras,nda bu anlamda herhangi bir fark yoktur. Meselâ, güvence alt,na al,nan alaca ,n geçersiz olmas, gibi, sona ermesi durumunda da yolsuz tescil mevcuttur. Her iki halde de tapu sicili i lemlerinden düzeltmenin (tashihin) varl, , gerekir.

pote e ili kin yolsuz tescilin düzeltilmesi, rehinli alacakl,n,n muvafakati ile gerçekte ebilir. Bu yoksa, ipote in kald,r,lmas, (fekki) davas,n,n aç,l,mas, gerekir. Bahsedilen dava, hukukî niteli i itibariyle tapu sicilini düzeltme davas,d,r; ayn, zamanda da menfî tespit davas,n,n bir görünümüdür.

¹¹⁷1. HD. T. 23.5.1989, E. 1989/2370 K. 1989/6436 (YKD., C.16, S.10, 1990, s.1443-1444); 8. HD. T. 15.11.1993, E. 1993/8639 K. 1993/11586 (YKD., C.20, S.4, 1994, s.577 vd.).

¹¹⁸2. HD. T. 12.1.2015, E. 2014/25689 K. 2015/55 (KB BB.).

¹¹⁹GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.312.

¹²⁰W ELAND, s.941.

¹²¹KÖPRÜLÜ/ KANET , s.300; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.984; O UZMAN/ SEL Ç / OKTAY-ÖZDEM R, s.919. Aksi götü için ise bkz. HATEM / SEROZAN/ ARPACI, s.672, 728-729.

¹²²TEK NAY/ AKMAN/ BURCUO LU/ ALTOP, s.422; W ELAND, s.942.

¹²³1. HD. T. 12.2.1993, E. 1993/1407 K. 1993/1598 (YKD., C.19, S.4, 1993, s.510 vd.).

¹²⁴AY TER, s.69; ÜSTÜNDA , s.131-132; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.313; AK PEK/ AKINTÜRK, s.353-354.

¹²⁵W ELAND, s.942.

¹²⁶ÖZBAY, s.446.

pote in kald,r,lmas, davas, ilk olarak ipotekten kurtarma müessesesinden farklıdır. Zira, ikinci halde geçerli bir ipotek hakkı, varlığına ihtiyaç vardır. Yine, inceleme konusu davanın aksine, K. m.153 gereğince ipotek kaydının terkinin için ipotek alacakları, gaip olması, veya borcu almaktan kaçınması, gerekmektedir.

Davacı, kural olarak taşınmazın maliki; davalı ise, rehinli alacaktır. Taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesi, esas itibarıyla yetkili ve görevlidir. Ancak, aile konutu misalinde olduğu gibi, bazı hallerde görevli mahkeme aile mahkemesi vb. ekinde de işlevi gösterebilir.

pote in kald,r,lmas, davası, aynı bir dava olduğu için herhangi bir hak düzümü veya zamana sınırlaması yoktur. Nihayet, böyle bir davada mahkemenin karar, kurucu de il, açıklanması, niteliktedir. Zira, bu sayede, sicildeki kaydın gerçeğe uygun düzümü belirlenmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk: Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı, ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008. (Kısaltılmış, : ACAR, Belirlilik).
- ACAR, Faruk: Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 2015 (Kısaltılmış, : ACAR, Rehin).
- ACAR, Faruk: Aile Hukukumuzda Aile Konutu ve Mal Rejimleri Ekin Yasal Miras Payı, 4. Baskı, Ankara 2014 (Kısaltılmış, : ACAR, Aile).
- AKINTÜRK, Turgut/ATE KARAMAN, Derya: Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, C.2, 13. Baskı, İstanbul 2011.
- AK PEK, Jale G./AKINTÜRK, Turgut: Ekin Hukuku, İstanbul 2009.
- AKKANAT, Halil: Türk Medeni Hukukunda İyiniyetin Korunması, İstanbul 2010.
- AKKAYA, Tolga: Önce Hukuku Başlamada Süreli İpotek, TAAD., Y. 4, S.12, Ocak 2013, s.161-184.
- AYBAY, Aydin/HATEM, Hüseyin: Ekin Hukuku, 3. Baskı, İstanbul 2012.
- AYTER, Nuri: Ekin Hukuku, 3. Baskı, Ankara 1987.
- BERBEROĞLU YENİPİNAR, Filiz: İpotek Fekki Davaları, İstanbul 2019.
- BERK, Akif: Aynı Haklar, Ankara 1965.
- BURCUOĞLU, Haluk: Hukukçu Gözüyle Banka Uygulamasında İpotekle İlgili Önemli Sorunlar, İstanbul 1991.
- CANSEL, Erol: Tapu Sicilinde İmtat Prensipleri, Ankara 1964.
- ÇETİNER, Bilgehan: Taşınmaz Teminatı, İstanbul 2015.
- DOĞAN, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Kısaltılması, Ankara 2004 (Kısaltılmış, : DOĞAN, İhale).
- DOĞAN, Murat: Önce Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu, AÜEHFD., C.6, S.1-4, 2002, s.285-300 (Kısaltılmış, : DOĞAN, Konut).
- DÖRTGÖZ, Gürsel: Bankacılık ve Tapu Sicili Yönünden İpotek, Ankara 2010.
- DURAL, Mustafa: Ekin Hukuku Dersleri, İstanbul 1981.
- EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011.
- EREN, Fikret/BAŞPINAR, Veysel: Toprak Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017.
- ERMAN, Hasan: Ekin Hukuku Dersleri, 6. Baskı, İstanbul 2016.
- ERMAN, Walter/WENZEL, Frank: Bürgerliches Gesetzbuch, 11. Aufl., Köln 2011.
- EROL, Kemal: Önce İpotek Kavramı, ve Özellikleri İle, YD., C.7, S.1-4, 1981, s.315-324.
- ERTAN, İbrahim: Ekin Hukuku, 10. Baskı, İzmir 2012.
- ESENER, Turhan/Güven, Kudret: Ekin Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2019.
- GÜLEKLİ, Yeşim: İpotek in Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1992.
- GÜMÜŞ, M. Alper: Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TM m.185 -281), İstanbul 2008.
- GÜRSOY, Kemal T./EREN, Fikret/CANSEL, Erol: Türk Ekin Hukuku, Ankara 1978.
- HATEM, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir: Ekin Hukuku, İstanbul 1991.
- HELVACI, İhan: Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşme İpotek Hakkında, İstanbul 2008.
- HOMBERGER, A.: Aynı Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Çev. Suat Bertan), Ankara 1950.
- HONSELL, Heinrich/VOGT, Nedim Peter/GEISER, Thomas: Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, 2. Aufl., Basel 2003.
- HRUBESCH-MILLAUER, Stephanie/GRAHAM-SIEGENTHALER, Barbara/ROBERTO, Vito: Sachenrecht, 5. Aufl., Bern 2017.
- KARABAŞ BULUT, Nil: Önce Aile Konutu Üzerinde İpotek Tesisi, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararları, Değerlendirilmesi Sempozyumu, Ekin Hukuku C.1, İstanbul 2017, s.59- 83.
- KARAHACIOĞLU, Ali Haydar/DOĞAN RUSÖZ, Edip/ALTIN, Mehmet: Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996.

- KILIÇO LU, Ahmet: Türk Medeni Kanununda Di er E in R,zas,na Ba l, Hukuksal lemler ve Yasal Al,m Hakk,, Ankara 2002.
- KÖPRÜLÜ, Bülent/KANET , Selim: S,n,r,l, Aynî Haklar, 2. Bask,, stanbul 1982-1983.
- KUNTALP, Erden: öMedenî Kanun Hükümleri Aç,s,ndan potekli Borç Senediö, Teori ve Uygulama Aç,s,ndan potekli Borç Senetleri Sempozyumu, Ankara 21 Haziran 1984, s.5-17.
- KURT, Ekrem: Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, stanbul 2004.
- KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder: Medenî Usul Hukuku, 24. Bask,, Ankara 2013 (K,salt,lm, ,: KURU/ARSLAN/YILMAZ, Usul).
- KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder: cra ve flâs Hukuku, 27. Bask,, Ankara 2013 (K,salt,lm, ,: KURU/ARSLAN/YILMAZ, cra).
- KURU, Baki: cra ve flâs Hukukunda Menfî Tespit Davas, ve stirdat Davas,, Ankara 2003.
- MUSTAFAO LU, Hüsrev: cra- flas Hukukunda Rehin ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip, Yay,mılanmam, Yüksek Lisans Tezi, stanbul 2001.
- MU UL, Timuçin: Teorik ve Uygulamal, cra ve flâs Hukuku I, stanbul 2001.
- NOMER, Halûk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan: E ya Hukuku, C.2, Rehin Hukuku, stanbul 2016 (K,salt,lm, ,: NOMER/ERGÜNE, Rehin).
- NOMER, Halûk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan: E ya Hukuku, 7. Bask,, stanbul 2019 (K,salt,lm, ,: NOMER/ERGÜNE, E ya).
- OLGAÇ, Senai: cra- flas, C.2, Maddeler (106-371), Ankara 1978.
- O UZMAN, M. Kemal/SEL Ç , Özer/OKTAY-ÖZDEM R, Saibe: E ya Hukuku, 21. Bask,, stanbul 2018.
- ÖZBAY, brahim: öpote in ptali Davas, (K. m.150, C.3) Üzerine Bir ncelemeö, EÜHFD., C.11, S.3-4, 2007, s.403-451.
- ÖZTAN, Bilge: Aile Hukuku, 5. Bask,, Ankara 2004.
- PALANDT, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Bd. 7, 65. Auf., München 2006.
- PEHL VANLI, Gündüz: Aç,klamal, cra ve flâs Kanunu, C.1, Ankara 1998.
- PRUTTING, Hanns: Sachenrecht, 36. Auf., München 2017.
- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, O uz/ÖZEKES, Muhammet: cra ve flâs Hukuku, 3. Bask,, Ankara 2005.
- RE SO LU, Safa: Türk E ya Hukuku, C.1, Giri ó Zilyedlik ve Tapu Sicili, 7. Bask,, Ankara 1984 (K,salt,lm, ,: RE SO LU, E ya).
- RE SO LU, Seza: Medeni Kanun Aç,s,ndan potek lemleri ve Uygulamada Ortaya Ç,kan Sorunlar, Ankara 1978 (K,salt,lm, ,: RE SO LU, potek).
- RE SO LU, Seza: öSermaye Piyasas, Aç,s,ndan potekli Borç Senetleriö, Teori ve Uygulama Aç,s,ndan potekli Borç Senetleri Sempozyumu, Ankara 21 Haziran 1984, s.23-35 (K,salt,lm, ,: RE SO LU, Senet).
- REY, Heinz: Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Bd. 1, 3. Auf., Bern 2007.
- SCHMID, Jörg/HURLIMANN-KAUP, Bettina: Sachenrecht, 2. Auf., Zürich-Basel-Genf 2003.
- SAYMEN, Ferit H./ELB R, Halit K. : Türk E ya Hukuku Dersleri, stanbul 1963.
- SEROZAN, Rona: öAile Konutu erhine De i ik Bir Yakla ,mö, Ali Naim nança Arma an, Ankara 2009, s.591-594.
- S RMEN, A. Lâle: E ya Hukuku, 7. Bask,, Ankara 2019.
- ENER, Yavuz Selim: Türk Hukukunda potek ve Uygulamas,, 3. Bask,, stanbul 2010.
- IPKA, ükran: Aile Konutu le lgili lemlerde Di er E in R,zas, (TMK. m.194), 2. Bask,, stanbul 2004.
- TEK NAY, Selâhattin/AKMAN, Sermet/BURCUO LU, Hâluk/ALTOP, Atilla: Tekinay E ya Hukuku, 5. Bask,, stanbul 1989.
- TENEKEC , Cüneyt: pote in Kald,r,ımas, ve potekte S,ra Sistemi, Ankara 2018.
- TUNÇ YÜCEL, Müjgan: Banka Alacaklar,n,n pote in Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, stanbul 2010.
- TUOR, Peter/SCHNYDER, Bernhard/SCHM D, Jörg/RUMO-JUNGO, Alexandra: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Auf., Zürich-Basel-Genf 2002.
- ÜNAL, Mehmet/BA PINAR, Veysel: eklî E ya Hukuku, 9. Bask,, Ankara 2017.
- ÜSTÜNDA , Saim: Tapu Kütü ünün Tashihi Davas,, stanbul 1959.
- VEL DEDEO LU, H,fz, Veldet: Türk Medenî Hukuku, 3. Bask,, stanbul 1963.
- W ELAND, C.: Aynî Haklar, K,s,m II, (Çev. Karafak,, . Hakk.), Ankara 1949.
- YAKUPPUR, Sendi: Tapu Kütü üne Güven lkesi, stanbul 2016.