

Prof. Dr. ALİ CEM BUDAK
Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı

**İPOTEĞİN
PARAYA ÇEVİRİLMESİ
YOLUYLA TAKİP**



ÜÇÜNCÜ BASKI (TIPKI BASIM) İÇİN ÖNSÖZ

Şubat 2008’de yayımlanan ve geçen Nisan 2009’da yapılan tıpkı basımı da tükenen “İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip” isimli kitabı yeniden basmak ihtiyacı doğdu. İlk tıpkı basım gibi, bu üçüncü baskı da kitabın gözden geçirilmiş veya genişletilmiş yeni bir basısı değildir.

Bibliyografya bakımından okuyucunun dikkatini ipotek hukuku alanındaki iki yeni monografiye çekmek isterim: Prof. Dr. İlhan Helvacı’nın “Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak – Türk Medeni Kanunu’na Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı” ve Doç. Dr. Faruk Acar’ın “Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi” isimli eserleri. Kitabın ilk basılışından kısa bir süre sonra (aynı ay içinde) yayımlanan bu eserlerden bundan sonraki basının hazırlığı için yararlanılmaktadır.

Baskıyı özenle gerçekleştiren değerli yayıncı, meslektaşım Sayın Erol Öz’e teşekkür borçluyum.

Tashihleri yapan ve kanun maddelerine göre arama cetvelini hazırlayan Sayın Gülsüm Sansar’a da teşekkür ederim.

Kitabın okuyucuya yararlı olmasını diliyorum.

Prof. Dr. Ali Cem Budak
Kayışdağı, 30 Aralık 2009

İÇİNDEKİLER

ÜÇÜNCÜ BASKI (TIPKI BASIM) İÇİN ÖNSÖZ	vii
BİRİNCİ BASININ ÖNSÖZÜ	ix
İÇİNDEKİLER	xiii
KISALTMALAR	xxi
GİRİŞ	1

Ş1. ÖNCE REHNE BAŞVURMA KURALI

I. Önce rehne başvurma kuralının tarihi kökeni.....	5
A. Roma Hukuku ve Müşterek Hukuk devirlerinde önce rehne başvurma kuralı.....	6
B. Prusya Genel Kanunu'nda önce rehne başvurma kuralı.....	9
C. İsviçre Hukukunda önce rehne başvurma kuralı	12
D. Türk Hukukunda önce rehne başvurma kuralı	13
II. Önce rehne başvurma kuralının amacı ve hukuki niteliği.....	15
A. Önce rehne başvurma kuralının maddi hukuka mı, usul hukukuna mı ilişkin olduğu	15
B. Rehinli taşınmaz malikin borçtan şahsen sorumlu olmadığı haller ve önce rehne başvurma kuralı.....	18
III. Geçici rehin açığı belgesi.....	19
IV. Önce rehne başvurma kuralının istisnaları.....	20

A. Kambiyo senetlerine dayalı takip	22
B. Kefalet halinde uygulanan istisnalar	24
1. Asıl borçlunun iflası halinde adi kefil aleyhine takip yapılması.....	24
2. Müteselsil kefil aleyhine takip yapılması.....	26
C. Kambiyo senetlerine dayalı takip ve müteselsil kefil aleyhine takip yapılması istisnaları bakımından tüketici kredilerinin özelliği	27
D. Taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış faiz veya senelik taksit alacakları	28
1. İcra ve İflas Kanunu m. 45, fıkra 4'ün kapsamı	28
2. Taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış faiz alacakları	28
3. Taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış senelik taksit alacakları	29
E. Konut kredisi alacakları	31
F. Kiralayanın hapis hakkına dayanan rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip	33
G. İsviçre Federal Mahkemesi uygulamasında rehnin başka bir ülkede bulunması	35
H. Gemi alacaklısı hakkına dayanan rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip	36
I. Yargıtay içtihatlarına göre önce rehne başvurma kuralının istisnalarının uygulanması (tahsilde tekerrür olmamak kaydıyla aynı zamanda birden fazla takip yapılabilmesi)	37
V. İpotek değerinin yetersiz olduğu hallerle ilgili Yargıtay uygulaması.....	38
VI. Önce rehne başvurma kuralının ne şekilde ileri sürüleceği ve önce rehne başvurma kuralının sağladığı haktan feragatin mümkün olup olmadığı	43

Ş2. REHİNLİ ALACAKLININ REHİNLİ MALİ EDİNME YASAĞI

I. Rehimli alacaklının rehimli malı edinme yasağının önce rehne başvurma kuralı ile olan ilgisi	51
II. Rehimli alacaklının rehimli malı edinme yasağının tarihi kökeni ve Medeni Kanunumuzun düzenlemesi	52
III. Rehimli alacaklının rehimli malı edinme yasağının kapsamı	57
A. Rehimli malların alacaklı tarafından özel olarak paraya çevrilmesine ilişkin anlaşmalar	57
B. Borcun vadesi geldikten sonra rehimli taşınmazın borcun sona ermiş sayılması karşılığında alacaklıya temlik edilmesi	62
C. Alacaklının tatmin edilmemesi halinde rehimli malın mülkiyetinin alacaklıya nakledileceğini öngören sözleşmeler	64
D. Teminat amaçlı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri	66
E. Teminat amaçlı geri alım sözleşmeleri	70
F. Teminat amaçlı (inançlı) taşınmaz temlik sözleşmeleri	74
1. Teminat amaçlı (inançlı) taşınmaz temlik sözleşmelerinin yapısı	74
2. Türk hukuk uygulamasındaki teminat amaçlı muvazaalı taşınmaz satışı sözleşmeleri	75

Ş3. İCRA VE İFLAS KANUNU'NUN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP HAKKINDAKİ SİSTEMİ

I. İcra ve İflas Kanunu'ndaki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin özellikleri ve Kaynak Kanun'daki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipten farkları	87
II. İpotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız borç ikrarı içermesinin anlamı	91
III. Üst sınır ipoteğinin takip ve paraların paylaşılması hükümlerinin uygulanması bakımından özelliği	93

Ş4. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİBİN TARAFLARI

I.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte alacaklı ve borçlu	97
II.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte takip arkadaşığ.....	98
III.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişinin durumu	99
A.	Borçlu ile ipotekli taşınmaz malikinin farklı kişiler olmasına imkân veren Medeni Kanun hükümleri.....	99
B.	İpotekli taşınmazın maliki üçüncü kişinin takipteki durumu hakkında İsviçre Hukukunda görülen gelişmeler	100
C.	İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olması hakkındaki İcra ve İflas Kanunu hükümleri.....	103
D.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başladığının tapu kütüğüne şerh edilmesi	106
E.	Taşınmaz malikine yapılan ödeme isteminin borçluya da yöneltilmesi zorunluluğu (MK m. 887)	108
1.	Yargıtay'ın aradığı, ipotekli alacaklının, takipten hemen önce borçlu ve taşınmaz malikine ayrı ayrı ödeme isteminde bulunması şartı	108
2.	MK m. 887'de kullanılan "ödeme istemi" teriminin anlamı.....	109
3.	Taşınmaz malikine yapılan ödeme isteminin borçluya da yöneltilmesi zorunluluğunun amacı	112
IV.	İpotekli taşınmazın aile konutu olması halinde, taşınmaz malikinin eşinin durumu.....	113
A.	Aile konutu üzerinde ipotek kurulmasının malik olmayan eşin rızasına tabi olup olmadığı	113
B.	Aile konutu hakkındaki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin ipotekli taşınmaz malikinin eşine yöneltilmesi	116

§ 5. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİPTE YETKİ

I.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte yetki.....	119
II.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipte yetki.....	122
III.	İcra dairesinin yetkisizliği iddiasının itiraz usulüne tabi tutulması nedeniyle ortaya çıkan sorunlar	124
IV.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte yetki sözleşmesi	133

§6. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP TALEBİ

I.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte takip talebinin içeriği.....	137
	A. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte İİK m. 58 hükmünün uygulanması.....	137
	B. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte taşınmaz kiralalarının talep edilmesi	137
	C. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin yabancı para üzerinden yapılması	138
II.	Takip talebine ipotek akit tablosunun örneğinin eklenmesi	142
III.	İpotek sözleşmesinde yurt içinde adres göstermek zorunluluğu	144
IV.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte harç ve masraflar	144

§ 7. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLAMLI TAKİP

I.	İpoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takip talebinde ilamlı takip yolunun seçilmesi	149
II.	İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin ilama veya ilam niteliğindeki belgelere dayalı olarak yapılması	150

III. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içeren bir ipotek sözleşmesine dayalı olarak yapılması.....	152
A. Kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içeren ipotek sözleşmesine dayalı takipte icra emri	152
B. Kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içeren bir ipotek sözleşmesine dayalı takipte icranın geri bırakılması	154
C. Kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içeren bir ipotek sözleşmesine dayalı takipte menfi tespit ve istirdat davaları.....	158
IV. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin kredi kuruluşlarının (bankaların) alacağını temin için kurulan bir ipotek sözleşmesine dayalı olarak yapılması (İİK m. 150/ı)	159
A. İcra ve İflas Kanunu m. 150/ı hükmünün kökeni ve amacı	159
B. İcra ve İflas Kanunu m. 150/ı hükmünün uygulama alanı.....	164
C. İcra ve İflas Kanunu m. 150/ı hükmüne göre hesap özeti, tazmin talebi veya ödeme ihtarının tebliği.....	168
D. Borçlunun hesap özeti, tazmin talebi veya ödeme ihtarına itiraz ettiğinin şikâyet yoluyla ileri sürülmesi	171

§ 8. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLAMSIZ TAKİP

I. İpoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takip talebinde ilamsız takip yolunun seçilmesi	179
II. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte ödeme emri	180
III. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte ödeme emrine itiraz, itirazın hükümden düşürülmesi ve takibin talik ve iptali.....	183
A. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte ödeme emrine itiraz.....	183

B. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte itirazın hükümden düşürülmesi, takibin talik ve iptali	183
1. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takibe itirazın hükümden düşürülmesi için haciz yoluyla takipteki hükümlerin uygulanması.....	183
2. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte itirazın icra mahkemesi kararıyla kaldırılması	184
a. İcra ve İflas Kanunu m. 150/a hükmünün uygulama alanı.....	184
b. İtirazın kaldırılmasında İİK m. 68/b hükmüne dayanılması	187
c. İtirazın kaldırılması talebinin icra mahkemesi tarafından kabulü veya reddine ilişkin kararların temyizi.....	192
3. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte itirazın iptali davası	194
4. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte icra inkâr tazminatı	206
IV. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte menfi tespit ve istirdat davaları	207
BİBLİOGRAFYA.....	211
KANUN MADDELERİNE GÖRE ARAMA CETVELİ.....	227