

**Dr. MÜJGAN TUNÇ YÜCEL**

---

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı

**BANKA ALACAKLARININ  
İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ  
YOLUYLA TAKİBİ**



## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	vii
YAZARIN ÖNSÖZÜ .....	xi
İÇİNDEKİLER .....	xv
KISALTMALAR .....	xxv
KAYNAKÇA .....	xxix
GİRİŞ .....	1

### Birinci Bölüm

## **KREDİ, KREDİ TEMİNATI OLARAK TAŞINMAZ REHNİ VE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİBİN TEMELİ OLARAK REHİNLİ ALACAKLININ REHİNLİ MALİ EDİNME YASAĞI**

§1. Kredi Kavramı ve Kredi Vermeye Yetkili Kurumlar .....	11
I. Kredi ve Kredi Açma Sözleşmesi .....	11
A. Kredi Kavramı .....	11
B. Kredi Açma Sözleşmesi .....	12

---

C. Kredi Çeşitleri .....	17
1. Nakdi Krediler.....	18
2. Gayrinakdi Krediler.....	21
II. Kredi Vermeye Yetkili Kurumlar .....	22
A. Genel Olarak.....	22
B. Banka .....	24
C. Ödünç Para Verme İşleri Hakkındaki KHK Çerçevesine Kredi Vermeye Yetkili Kurum ve Kişiler .....	27
D. Finansal Kiralama Şirketleri.....	29
§2. Kredi Teminatı Olarak “Taşınmaz Rehni” .....	31
I. Genel Olarak .....	31
II. Taşınmaz Rehni .....	37
A. Genel Olarak .....	37
B. Taşınmaz Rehninin Hukuki Niteliği .....	38
C. Taşınmaz Rehni Çeşitleri .....	40
1. Genel Olarak.....	40
2. İpotek.....	41
3. İpotekli Borç Senedi.....	42
4. İrat Senedi.....	43
D. Taşınmaz Rehninin Fonksiyonları.....	43
1. Genel Olarak.....	43
2. Teminat Fonksiyonu .....	44
3. Tedavül Fonksiyonu.....	46
E. Taşınmaz Rehnine Hakim Olan İlkeler .....	47
1. Kamuya Açıklık İlkesi.....	47
2. Sabit Dereceler Sistemi.....	48
3. Belirlilik İlkesi .....	52
a. Alacakta Belirlilik.....	52
(1) Hukuki Sebep Bakımından.....	52
(2) Meblağ Bakımından .....	57

---

i. Türk parası üzerinden rehin tesisi kuralı.....	57
ii. Yabancı para üzerinden rehin tesisi.....	59
b. Taşınmaz Bakımından Belirlilik.....	63
§3. Rehinli Alacaklının Rehinli Malı Edinme Yasağı(Lex Commissoria Yasağı) ve Alacaklıya, Rehin Verilen Malı Özel Yollardan Paraya Çevirme Yetkisinin Tanınması .....	67
I. Rehinli Alacaklının Rehinli Malı Edinme Yasağı(Lex Commissoria Yasağı) .....	67
A. Genel Olarak .....	67
B. Lex Commissoria Yasağının Tarihçesi .....	68
C. Lex Commisoria Yasağının Modern Avrupa Hukuklarındaki Yeri .....	70
D. İşlevi .....	73
E. Lex Commissoria Yasağının Rehin Sözleşmesine Etkisi .....	77
F. Taşınmazın Teminat Amaçlı İnançlı İşleme Temliki .....	79
G. Teminat Amaçlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Vefaen Satım.....	85
II. Alacaklıya, Rehin Verilen Malı Özel Yollardan Paraya Çevirme Yetkisinin Tanınması.....	87
A. Genel Olarak .....	87
B. Mukayeseli Hukukta .....	88
C. İsviçre Hukukunda.....	90
D. Türk Hukukunda .....	93
III. Alacaklının Rehinli Malı Bizzat Satın Alması .....	99

**İkinci Bölüm**  
**İCRA VE İFLAS KANUNU'NDA**  
**DÜZENLENMİŞ BİR CÜZİ TAKİP TÜRÜ**  
**OLARAK İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ**  
**YOLUYLA TAKİP**

§ 4. Önce Rehne Müracaat Kuralı .....	101
I. Genel Olarak .....	101
A. Kuralın Temelleri.....	103
B. Önce Rehne Müracaat Kuralının Hukuki Niteliği .....	106
1. Hükmün Maddi Hukuka mı Şekli Hukuka mı	
Ait Olduğu Sorunu .....	106
2. Önce Rehne Müracaat Kuralının Emredici	
Niteliği.....	109
3. Muhalefetin Niteliği.....	114
4. Değerlendirme.....	117
C. Hükmün Amacı .....	121
D. Şartları .....	122
E. Şikayeti İleri Sürebilecek Kişiler .....	123
II. Önce Rehne Müracaat Kuralının İstisnaları .....	124
A. Kanunda Açıkça Belirtilmiş Olan İstisnalar .....	124
1. İİK m.45'de Yer Alan İstisnalar .....	124
a. Rehinli Malın Satış Bedelinin Alacağı	
Karşılammaması ve Rehin Açığı Belgesi .....	124
b. Konut Finansmanından Kaynaklanan	
Rehinle Temin Edilmiş Alacaklar .....	133
c. Alacağın Bir Kambiyo Senedine Bağlı	
Olması .....	134
d. İpotekle Temin Edilmiş Faiz ve Senelik	
Taksit Alacakları .....	136
2. Borçlunun Yalnızca Rehin Hakkına İtiraz	
Etmesi .....	139

---

3. Gemi Alacaklıları İçin TTK m.1242 ile Getirilmiş Olan İstisna.....	140
4. Kefile Karşı Yapılan Takip .....	140
B. Diğer İstisnalar .....	144
1. Kiralayanın Hapis Hakkı Bakımından Getirilen İstisna.....	144
2. Alacaklının Rehin Hakkından Feragati .....	144
3. Borçlunun Önceden Feragati .....	147
4. Alacaklı ve Borçlunun Anlaşması .....	147
5. Alacaklının Özel Yollardan Paraya Çevirme Hakkına İlişkin Anlaşma.....	148
6. Rehnin İkinci Derecede Sorumluluğunun Kararlaştırılması .....	148
7. Aynı Rehinli Malın Birden Fazla Borcu Temin Etmesi .....	148
8. Alacaklının Dava Açması.....	149
§5. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Usulü .....	151
I. Genel Olarak .....	151
II. Alacak ile İpotek Arasındaki İlişki.....	152
A. İpoteğin Alacağa Bağlı (Feri) Niteliği ve Etkileri .....	152
B. Anapara ve Üst Sınır İpotek Ayrımının Takibin Türü ve İpoteğin Sağladığı Teminatın Kapsamına Etkileri .....	155
1. Genel Olarak.....	155
2. Anapara İpoteğinde Teminatın Kapsamı.....	158
a. Anapara .....	159
b. Takip Giderleri .....	159
c. Temerrüt Faizi .....	161
d. Sözleşme Faizi .....	162
e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar ve Sigorta Tazminatı .....	163

f. Diğer Yan Alacaklar.....	164
3. Üst Sınır İpoteğinde Teminatın Kapsamı.....	164
III. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibin Tarafları .....	169
IV. Takip Talebi.....	175
A. Takip Talebinin İçeriği .....	175
1. Genel Olarak.....	175
2. Alacaklı ve Borçlunun Kimlik ve Adres Bilgileri .....	175
a. Alacaklının Kimlik ve Adresi .....	175
b. Borçlunun Kimlik ve Adresi .....	176
3. Alacağın Tutarı, İstenen Faiz Miktarı ve İşlemeye Başladığı Gün .....	181
a. Genel Olarak .....	181
b. Yabancı Para Üzerinden Takip Yapılabilmesi Esası .....	181
c. Alacağın Belirli Olması Esası.....	187
4. İpotekli Taşınmaz .....	188
5. Takip Yolu.....	189
6. Takibin Kiralara da Teşmil Edildiğinin Bildirilmesi.....	189
B. Takip Talebine Eklenecek Belgeler.....	190
1. İpotek Akit Tablosunun Resmi Örneği .....	190
2. Cari Hesap veya Kredi Sözleşmesi ve Bunlara İlişkin Belgeler .....	192
C. Takip Talebi Üzerine Yapılacak İşlemler.....	192
1. Kiracılara Haber Verilmesi.....	192
2. Tapu İdaresine Haber Verilmesi.....	196
3. Satış Hazırlıklarına Başlanması .....	198
4. Taşınmazın İdare ve İşletilmesi.....	199
§6. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takip .....	201
I. Genel Olarak .....	201

---

II. Yetki.....	202
III. Ödeme Emri .....	206
A. Genel Olarak .....	206
B. Ödeme Emrinin Gönderilmesi.....	211
C. Ödeme Emri Gönderilmesinin Sonuçları.....	215
IV. Ödeme Emrine İtiraz .....	217
A. Genel Olarak .....	217
B. İtiraz sebepleri.....	218
V. Ödeme Emrine İtirazın Giderilmesi .....	225
A. Genel Olarak.....	225
B. İtirazın İptali Davası.....	227
C. İtirazın İcra Mahkemesinde Kaldırılması.....	229
1. Genel Olarak .....	229
2. İtirazın Geçici Kaldırılması.....	236
3. İtirazın Kesin Kaldırılması.....	236
D. İİK m.68/b Hükmü Uyarınca İtirazın Kesin Kaldırılması.....	237
1. Genel Olarak .....	237
2. İİK m.68/b'nin Temelleri .....	238
3. İİK m.68/b'nin Uygulama Alanı .....	243
a. Hesap Özeti.....	243
b. Hesap Özetine İtiraz .....	246
c. Hesap Özetine İtiraz Edilmemesi.....	249
d. Kredi Sözleşmesi ve Diğer Belgeler .....	249
e. Hesap Özeti Gerçeğe Aykırı Olduğu İddiası .....	254
4. İİK m.150/a, 68/b ve 150/ı Arasındaki İlişki .....	256
5. İtirazın Kaldırılması Kararı.....	258
VI. İcra İnkâr Tazminatı .....	259
VII. Menfi Tespit ve İstirdat Davaları.....	260



§7. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamlı Takip.....	265
I. Genel Olarak .....	265
II. İlamlı Takipte Yetki.....	266
III. İİK m.150/h Uyarınca Yapılan İlamlı Takip .....	269
A. Alacağın ve İpotek Hakkının İlam ya da İlam Niteliğindeki Belgede Tespit Edilmiş Olması.....	269
B. İlamlı Takip Hükümlerinin Uygulanması.....	271
IV. Kayıtsız Şartsız Bir Para Borcu İkrarını İçeren İpotek Akit Tablosuna Dayanılarak Yapılan İlamlı Takip .....	272
A. Genel Olarak .....	272
B. İcra Emri.....	274
C. İcranın Geri Bırakılması .....	275
D. Menfi Tespit ve İstirdat Davaları.....	279

### Üçüncü Bölüm

## İPOTEĞİN İCRA VE İFLAS KANUNU'NUN 150/I MADDESİ UYARINCA PARAYA ÇEVİRİLMESİ

§8. İİK m.150/ı Hükümünün Temelleri ve Kapsamı.....	281
I. Genel Olarak .....	281
II. Hükümün Temelleri .....	283
A. 3182 Sayılı Bankalar Kanunu.....	283
B. İcra ve İflas Kanunu'nda Değişiklik Yapan 3494 Sayılı Kanun.....	287
III. Hükümün Objektif ve Sübjektif Uygulama Kapsamı.....	289
A. Genel Olarak .....	289
B. Hükümün Objektif Uygulanma Alanı (Hükümün Uygulanabileceği Hukuki İlişkiler).....	290
1. Genel Olarak.....	290

2. Cari Hesap Şeklinde İşleyen Krediler .....	290
3. Kısa, Orta ve Uzun Vadeli Nakdi ve Gayrinakdi Krediler .....	293
C. Hükümün Sübjektif Uygulanma Alanı .....	294
1. Aktif Taraf .....	294
2. Pasif Taraf .....	299
IV. İİK m.150/1 Hükümü Uyarınca İlamlı Takip Yapılabilmesinin Şartları .....	300
A. Genel Olarak .....	300
B. Borçlu Cari Hesap veya Nakdi ya da Gayrinakdi Kredi İlişkisinde Kaynaklanan Muaccel Alacak .....	300
C. Takibe Konu Alacağın Teminatı Olarak Üst Sınır İpoteğinin Varlığı .....	309
D. Hesap Özeti, Tazmin Talebi ya da İhtarın Krediyi Kullanan Tarafa Gönderilmesi .....	310
1. Hesap Özeti, Tazmin Talebi ya da İhtarın Noter Aracılığıyla Gönderilmesi .....	310
2. Belgenin Krediyi Kullanan Tarafa Tebliği .....	313
3. Hesap Özeti, Tazmin Talebi veya Ödeme İhtarına İtiraz .....	315
§9. İİK m.150/1 Uyarınca İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip .....	323
I. Yetki .....	323
II. Takip Talebi .....	323
III. İcra Emri .....	326
IV. İcranın Geri Bırakılması .....	331
V. Şikayet .....	331
A. Genel Olarak .....	331
B. İİK m.150/1 Anlamında Şikayet .....	333
1. Genel Olarak .....	333
2. Şikayetin Konusu .....	334

3. Şikayet Yargılaması.....	339
a. Genel Olarak.....	339
b. Şikayetin Takibe Etkisi.....	343
c. İcra Mahkemesinde İİK 68/b Çerçevesinde Yapılacak İnceleme .....	344
4. Borçlunun Şikayeti Hakkında Verilen İcra Mahkemesi Kararlarının Temyizi.....	348
VI. İİK m.150/1 Çerçevesinde Üçüncü Kişilerin Durumu .....	350
A. İpotekli Taşınmaz Maliki Üçüncü Kişinin Durumu.....	350
B. Kefilin Durumu.....	352
SONUÇ .....	355