

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1
§1. TAŞINMAZ REHNİNDE GÜVENCE VE GÜVENCENİN KORUNMASININ TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELERLE İLİŞKİSİ	5
I. İPOTEK HAKKININ HUKUK DÜZENİ İÇERİSİNDEKİ YERİ..	5
A. Genel Olarak.....	5
B. Dayandığı Hukuk Dalına Göre	6
C. İleri Sürülebileceği Çevreye Göre	7
D. Konusuna ve Başkasına Devredilebilip Devredilemeyeceğine Göre	12
E. Sağladığı Yetkinin İçeriğine Göre	12
F. Kullanma Yetkisine Sahip Olan Kişiye Göre.....	13
G. Hak Sahibinin Belirlenmesine Göre.....	14
II. GÜVENCE KONUSUNUN DEĞERİNİN KORUNMASININ TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELERLE İLİŞKİSİ	18
A. Genel Olarak.....	18
B. Kamuya Açıklık ve Tescil İlkesi	21
C. Belirlilik İlkesi.....	30

D. Fer'ilik İlkesi	36
E. Sebebe Bağlılık İlkesi.....	44
F. Sabit Dereceler ve Eskinin Önceliği İlkeleri	46
G. İkame İlkesi.....	55
III. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN İPOTEK HAKKININ	
KURULMASI.....	56
A. Birinci Aşama: Temel Borç İlişkisi.....	56
B. İkinci Aşama: İpotek Sözleşmesi.....	58
1. Genel Olarak.....	58
2. İpotek Sözleşmesinin Hukuki Niteliği, Kurulması ve	
Tarafları	60
a. Genel Olarak.....	60
b. İpotek Sözleşmesinin İçeriği.....	63
c. İpotek Sözleşmesinin Tarafları	66
aa. Alacaklı	66
bb. Borçlu	69
cc. Üçüncü Kişinin Başkasının Borcunu Güvence Altına	
Almak için Taşınmazı Üzerinde İpotek Kurması	71
aaa. Temel Borç İlişkisi Açısından Taraflar Arasındaki	
Hukuki İlişki	73
bbb. İpotek Alacaklısı ile Taşınmaz Maliki Arasındaki	
Hukuki İlişki	74
ccc. Taşınmaz Maliki ile Asıl Borçlu Arasındaki	
Hukuki İlişki	78
C. Üçüncü Aşama: İpotek Hakkının Tescili.....	81
§2. İPOTEKLİ TAŞINMAZDA GÜVENCEYİ OLUŞTURAN	
DEĞERLERİN KAPSAMI.....	83
I. GÜVENCE KAVRAMI	83
II. GÜVENCENİN KAPSAMININ BELİRLENMESİ.....	84
A. Genel Olarak.....	84
B. İpotek Hakkının Sağladığı Güvencenin Taşınmaz	
Bakımından Kapsamının Belirlenmesi.....	86
1. Asıl Taşınmaz	86

a. Arazi.....	88
b. Bağımsız ve Sürekli Haklar	96
c. Paylı Mülkiyette Pay	100
d. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler	106
2. Bütünleyici Parça.....	111
a. Genel Olarak.....	111
b. Bütünleyici Parça Niteliğinin Kazanılması	112
c. Bütünleyici Parçanın İpotek Kapsamına Dahil Olması.....	117
d. Konusu Bütünleyici Parçayı da Kapsayan Diğer Bazı Hak Sahiplerinin İpotek Alacaklısı Karşısında Durumu	120
e. Bütünleyici Parça Niteliğinin Sona Ermesi.....	123
aa. Genel Olarak.....	123
bb. Güvenceyi Oluşturan Değerlerin Korunması Bakımından Bütünleyici Parçanın İpotekli Taşınmazdan Ayrılması	125
aaa. İpotek Kurulmadan Önce Taşınmaza Dahil Olan Taşınır Nitelikteki Bütünleyici Parçayı Malikin, İpotek Alacaklısının Rızası Olmaksızın İpotekli Taşınmazdan Ayırması	125
bbb. İpotek Kurulduktan Sonra Taşınmaza Dahil Olan Taşınır Nitelikteki Bütünleyici Parçayı Malikin, İpotek Alacaklısının Rızası Olmaksızın İpotekli Taşınmazdan Ayırması	129
3. Eklenti	132
a. Genel Olarak.....	132
b. Eklenti Niteliğinin Kazanılması	133
c. Eklentinin İpotek Kapsamına Dahil Olması	138
d. İpotekli Taşınmazda Yer Alan Eklentiler Üzerinde İpotek Hakkı Kurulmadan Önce Üçüncü Kişilerin Hak Sahibi Olması	141
e. Eklenti Niteliğinin Sona Ermesi	146
aa. Genel Olarak.....	146

bb. Güvenceyi Oluşturan Değerlerin Korunması Bakımından İpotek Kurulduktan Sonra Malikin Eklenti Üzerinde Tasarrufta Bulunması Karşısında İpotek Alacaklısının Durumu	147
aaa. İpotek Kurulmadan Önce Taşınmaza Bağlı Olan Eklentiler Üzerinde İpotek Alacaklısının Rızası Olmaksızın Malikin Tasarrufta Bulunması.....	147
bbb. İpotek Kurulduktan Sonra Taşınmaza Özgülenen Eklentiler Üzerinde Malikin, İpotek Alacaklısının Rızası Olmaksızın Tasarrufta Bulunması	155
4. Kira Bedelleri.....	157
a. Genel Olarak.....	157
b. Uygulama Alanı.....	159
c. Kira Alacaklarının İpoteğin Kapsamında Yer Almasının Koşulları.....	161
aa. Geçerli Bir İpotek Hakkının Varlığı.....	161
bb. İpotek Alacaklısı Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibe Başlamış Olmalı veya Borçlunun İflası İlan Edilmiş Olmalı.....	162
cc. İpotek Alacaklısının Talebi	163
dd. Takibin Kiracılara Bildirilmesi veya İflas Kararının İlan Edilmesi.....	164
d. Henüz Muaccel Olmamış Kira Alacakları Üzerinde Yapılan Hukuki İşlemler ile Diğer Alacaklılar Tarafından Koydurulan Hacizlerin İpotek Alacaklısına Karşı Geçersizliği	167
5. Kaim Değerler	170
a. Genel Olarak.....	170
b. Sigorta Tazminatı	176
aa. Genel Olarak.....	176
bb. Sigorta Tazminatı Alacağının İpoteğin Kapsamında Yer Almasının Koşulları.....	181
aaa. Sigorta Edilen Taşınmaz Üzerinde Geçerli Bir İpotek Hakkının Varlığı.....	181

bbb. Geçerli bir Sigorta Sözleşmesi ile Taşınmazın Malik Lehine Sigortalanmış Olması	182
ccc. Rizikonun Gerçekleşmiş Olması Sonucu Taşınmazda Değer Düşüşünün Meydana Gelmesi	188
ddd. İpotekle Temin Edilmiş Alacağın ve Sigorta Tazminatının Muaccel Olması	190
eee. Sigortacının Sigorta Tazminatını Malike Ödemeden Önce Bütün Rehinli Alacaklıların Rızasını Alması.....	191
cc. Sigorta Tazminatının Kullanılarak Taşınmazın Eski Haline Getirilmesi	195

§3. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN İPOTEK HAKKINDA

GÜVENCEYİ OLUŞTURAN TAŞINMAZIN

DEĞERİNİN KORUNMASI..... 199

I. GÜVENCEYİ OLUŞTURAN TAŞINMAZIN

DEĞERİNDEKİ DEĞİŞİM 199 |

A. Ekonomik Düzlemde İpotek Hakkı ve Değer Kavramına Genel Bir Bakış	199
B. Taşınmaz Değerinin Tespiti	202
C. Taşınmaz Değerindeki Değişim	206
1. Değer Artışı.....	207
2. Değerin Tamamen Ortadan Kalkması.....	208
3. Değer Düşmesi.....	211
a. Terim Sorunu	211
b. İpotekli Taşınmazdaki Değer Düşmesinin Sebebi.....	214
aa. İpotekli Taşınmazın Maddesel Bir Değişime Uğraması Sonucu Değerinin Düşmesi	219
aaa. Taşınmazın Tözündeki Değişim Sonucu Değerinin Düşmesi.....	221
bbb. Taşınmazın Eklenti ve Bütünleyici Parçalarının Taşınmazdan Ayrılması Sonucu Taşınmazın Değerinin Düşmesi.....	222

ccc. Taşınmazın Küçük Bir Parçasının Başkasına Devri Sonucu Taşınmazın Değerinin Düşmesi	225
ddd. Taşınmazın Bölünmesi ya da Taşınmazın Büyük Bir Parçasının veya Birden Fazla Taşınmazdan Birinin Başkasına Devri Sonucu Taşınmazın Değerinin Düşmesi.....	228
bb. İpotekli Taşınmazın Hukuki Durumdaki Değişimler Sonucu Değerinin Düşmesi	231
aaa. Özel Hukuktan Kaynaklı Hukuki İşlemler Sonucu Taşınmazın Değerinin Düşmesi.....	231
aaaa. İpotekli Taşınmaz Lehine Kurulu Aynı Hakkın Değiştirilmesi, Terkini veya Kullanılmaması Sebebiyle Taşınmazın Değerinin Düşmesi	231
bbbb.İpotekli Taşınmaz Üzerindeki Sınırlı Aynı Haklar ve Bazı Nisbi Hakların Taşınmazın Değerini Düşürmesi.....	235
aaaaa. İpotek Hakkından Önce Kurulan Diğer Sınırlı Aynı Haklar.....	235
bbbbb. İpotek Hakkından Sonra Kurulan Diğer Sınırlı Aynı Haklar.....	238
ccccc. Komşuluk Hukukundan Kaynaklanan Zorunlu İrtifaklar.....	245
bbb. Kamu Hukukundan Kaynaklı Hukuki İşlemler Sonucu Taşınmazın Değerinin Düşmesi.....	251
cc. Ekonomik Verimlilik Bağlamında İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi	254
c. İpotekli Taşınmazdaki Değer Düşmesinin Tespiti	260
II. ROMA HUKUKU'NDA REAL TEMİNAT TÜRLERİ VE TEMİNAT KONUSU TAŞINMAZDA MEYDANA GELEN DEĞER DÜŞMESİ KARŞISINDA ALACAKLININ KORUNMASI.....	264
A. Genel Olarak.....	264
B. Fiducia.....	265

C. Pignus Datum– Hypotheca (Pignus Conventum).....	269
III. İPOTEK HAKKININ KONUSUNU TEŞKİL EDEN TAŞINMAZIN DEĞERİNDEKİ DÜŞÜŞ KARŞISINDA İPOTEK ALACAKLISININ ÖNLEM ALMA YETKİSİ.....	275
A. Terim Sorunu	275
B. Mukayeseli Hukukta İpotek Alacaklısına Tanınan Koruyucu Yetkilere Genel Bir Bakış.....	276
1. Almanya.....	276
2. Avusturya	284
3. İsviçre	288
C. Koruyucu Yetkilerin Diğer Bazı Ayni Teminat Türlerindeki Benzer Düzenlemelerle Karşılaştırılması	296
1. Teslime Bağlı Taşınır Rehninde	296
2. Hayvan Rehninde	302
3. Gemi, Hava Aracı ve Motorlu Araç Rehninde.....	306
4. Ticari İşlemlerde Taşınır Rehninde.....	321
5. Taşınmaz Yükünde	331
IV. TAŞINMAZIN DEĞERİNİN DÜŞTÜĞÜ YA DA DÜŞME TEHLİKESİNİN BULUNDUĞU DURUMLARDA İPOTEK ALACAKLISINA TANINAN KORUYUCU YETKİLER VE TESCİLE TABİ OLMADAN DOĞAN KANUNİ REHİN HAKLARI.....	334
A. Genel Olarak.....	334
1. İpotek Alacaklısına Tanınan Koruyucu Yetkiler İçin Aranan Ortak Şartlar	337
a. Geçerli Bir İpotek Hakkının Varlığı	337
b. İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmüş Olması ya da Düşme Tehlikesinin Mevcut Bulunması.....	339
c. İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilerek Satılması Sonucu Elde Edilecek Miktarın Alacaklının Alacağını Tam Olarak Karşılayamayacak Olması	341
d. Taşınmazdaki Değer Düşüşü ya da Düşüş Tehlikesinde Malikin Kusurunun Rolü.....	343

2. İpotek Alacaklısına Tanınan Tescile Tabi Olmadan Doğan Kanuni Rehin Hakları İçin Aranılan Ortak Şartlar ve Bu Hakların Ortak Özellikleri	347
a. Geçerli Bir İpotek Hakkının Varlığı	347
b. Tescile Tabi Olmadan Kurulmaları ve Taşınmaz Üzerindeki Diğer Yüklerden Önce Gelmeleri	349
c. İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmüş Olması ya da Düşme Tehlikesinin Mevcut Bulunması.....	351
B. Taşınmaz Değerinin Düşmesine Karşı İpotek Alacaklısının Sahip Olduğu Hukuki İmkanlar.....	353
1. Taşınmazdaki Değer Düşmesinden Malikin Sorumlu Olduğu Durumlarda Değer Düşmesine Karşı İpotek Alacaklısının Sahip Olduğu Haklar.....	353
a. Genel Olarak.....	353
b. İpotek Alacaklısının TMK m. 865/I Kapsamında Yasaklama Talep Etme Hakkı.....	354
aa. Genel Olarak.....	354
bb. Talepte Bulunabilecek Kişi.....	356
cc. Talebin İleri Sürülebileceği Kişiler	357
dd. Talebin Hukuki Niteliği.....	359
ee. Talebin Kapsamı ve Uygulanması.....	364
c. İpotek Alacaklısının TMK m. 865/II Kapsamında Kendi Önlemini Alma Hakkı.....	368
d. İpotek Alacaklısının TMK m. 865/III Kapsamında Gerekli Önlemleri Almak İçin Yaptığı Giderlerin Ödenmesini Talep Etme Hakkı ve Lehine Tanınan Kanuni Rehin Hakkı	377
e. İpotek Alacaklısının TMK m. 866 Kapsamında Taşınmazın Eski Haline Getirilmesini İsteme, Ek Güvence ve Kısmi Ödeme Talep Etme Hakkı.....	380
aa. Genel Olarak.....	380
bb. İpotek Alacaklısının Ek Güvence Talep Etme veya Taşınmazın Eski Haline Getirilmesini İsteme Hakkı.....	382

aaa. Genel Olarak.....	382
bbb. Ek Güvence Talebi.....	386
ccc. Taşınmazın Eski Haline Getirilmesi Talebi	388
cc. İpotek Alacaklısının Kısmi Ödeme Talep Etme Hakkı.....	390
2. Taşınmazdaki Değer Düşmesinden Malikin Sorumlu Olmadığı Durumlarda Değer Düşmesine Karşı İpotek Alacaklısının Hakları	395
a. Genel Olarak.....	395
b. TMK m. 867/I Kapsamında Alacaklının Ek Güvence İsteme ve Kısmi Ödeme Talep Etme Hakkı ...	396
c. TMK m. 867/II Kapsamında Alacaklının Kendiliğinden Önlem Alma Hakkı ve Alacaklı Lehine Tanınan Kanuni Rehin Hakkı	401
aa. Genel Olarak.....	401
bb. Alacaklının TMK m. 867/II Kapsamında Kendiliğinden Önlem Alma Hakkı.....	401
cc. Alacaklının TMK m. 867/II Kapsamında Gerekli Önlemleri Almak İçin Yaptığı Giderlerin Ödenmesini Talep Etme Hakkı ve Lehine Tanınan Kanuni Rehin Hakkı.....	403
V. İPOTEĞE İLİŞKİN BAZI ÖZEL DURUMLARDA TAŞINMAZDAKİ DEĞER DÜŞMESİNE KARŞI ALACAKLININ SAHİP OLDUĞU KORUYUCU YETKİLER .	404
A. Aynı Alacak İçin Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde İpotek.....	404
1. Toplu İpotek.....	405
2. Paylı İpotek	406
B. Malik Lehine İpotek	408
C. Üçüncü Kişi İpoteği.....	410
D. Anapara ve Üst Sınır İpoteği.....	415
SONUÇ	421
KAYNAKÇA	435