

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XXI
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	XXV
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

SÖZLEŞMEDEN DOĞAN İPOTEK HAKKI KAVRAMI DİĞER TAŞINMAZ REHİNLERİYLE KARŞILAŞTIRILMASI KAZANILMASI

§ 1-SÖZLEŞMEDEN DOĞAN İPOTEK HAKKI.....	3
A-Kavram.....	3
B-Temel Özellikleri.....	5
I-Sınırlı Aynî Hak Niteliği.....	5
II-Mutlak Hak Niteliği.....	5
III-Alacağa Bağlı (Fer'i) Hak Niteliği.....	6
IV-Zamanaşımını Durdurma Niteliği.....	7
C-İpoteğin Görünüm Biçimleri.....	8
I-Malikin Kendi Borcu İçin İpotek Tesis Etmesi.....	8
II-Malikin Üçüncü Kişinin Borcu İçin İpotek Tesis Etmesi.....	8
1-Genel Olarak	8
2-Borçtan Şahsen Sorumlu Olmayan Malikin Durumu	10
a-Muacceliyet İhbarı Açısından	10
b-Ödeme veya İcra Emri Bakımından.....	12
c-Borcu Sona Erdirme Yetkisi Bakımından.....	13

III-Malik Lehine İpotek.....	19
§ 2-İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ ve İRAT SENEDİ.....	21
A-Genel Olarak.....	21
B-İpotekli Borç Senedi.....	21
C-İrat Senedi.....	25
§ 3-İPOTEĞE KONU OLABİLECEK TAŞINMAZLAR.....	31
A-İpotek Konusu Taşınmazın Tapu Siciline Kayıtlı Olması.....	31
B-Tapu Siciline Kaydedilebilecek Taşınmazlar.....	33
I-Araziler.....	34
II-Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	34
III-Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler	35
C-Taşınmazın Belirli Olması.....	35
I-Genel İpotek Müessesesinin Yasak Olması.....	35
II-Taşınmazın Bir Kısımının İpoteğe Konu Edilememesi.....	37
§ 4-TAŞINMAZ MALİKİNİN FİİL EHLİYETİ.....	39
A-Gerçek Kişilerin Fiil Ehliyeti.....	39
I-Tam Ehliyetliler.....	39
II-Tam Ehliyetsizler.....	39
III-Sınırlı Ehliyetsizler.....	46
1-Velayet Altındaki Sınırlı Ehliyetsizler.....	46
2-Vesayet Altındaki Sınırlı Ehliyetsizler.....	48
IV-Sınırlı Ehliyetliler.....	53
1-Oy Danışmanlığına Tâbi Sınırlı Ehliyetliler.....	53
2-Yönetim Danışmanlığına Tâbi Sınırlı Ehliyetliler.....	53
3-Karma Danışmanlığa Tâbi Sınırlı Ehliyetliler.....	54

V-Kayım Atanmasını Gerektiren Haller.....	54
1-Çocuk ile Velisi Arasındaki Menfaat Çatışması.....	54
2-Vesayet Altındaki Kişi ile Vasinin Menfaat Çatışması.....	55
B-Tüzel Kişilerin Fiil Ehliyeti.....	57
I-Özel Hukuk Tüzel Kişileri Açısından.....	57
1-Kazanç Paylaştırma Amacı Gütmeyen Tüzel Kişiler.....	57
2-Kazanç Paylaştırma Amacı Güden Tüzel Kişiler.....	61
II-Kamu Hukuku Tüzel Kişileri Açısından	65
§ 5-TAŞINMAZ MALİKİNİN TASARRUF YETKİSİ.....	67
A-Haciz Halinde.....	67
B-İhtiyati Haciz Halinde.....	72
C-Kamu Alacağı İçin Haciz Halinde.....	73
D-İflas Halinde.....	75
E-Adi (İflas Dışı) Konkordato Halinde.....	79
F-Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordato Halinde.....	81
G-Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırma Halinde.....	83
H-İhtiyati Tedbir Halinde.....	84
I-İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte.....	86
İ-Aile Konutu Üzerinde.....	87
§ 6-MÜŞTEREK MÜLKİYETTE İPOTEK.....	95
A-Müşterek Mülkiyet Payı Üzerinde İpotek Kurulması.....	95
B-Payın İpoteğinden Sonra Taşınmazın Tümünün İpoteği.....	95
C-Taşınmazın Tümünün İpoteğinden Sonra Payın İpoteği.....	98
D-Yasal Mal Rejiminde Eşlerin Müşterek Mülkiyeti.....	99

§ 7-ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNDE İPOTEK.....	105
A-Genel Olarak.....	105
B-Mal Ortaklığı Rejimine Tâbi Bir Taşınmazın İpoteği.....	108
§ 8-İPOTEK SÖZLEŞMESİ ve ŞEKLİ.....	111
A-Genel Olarak.....	111
B-Sözleşmenin Şekli.....	111
C-Şeklin Kapsamı.....	115
D-İpotek Sözleşmesinin Değiştirilmesi.....	118
§ 9-İPOTEK HAKKININ TESCİLİ.....	123
A-Malikin Tescil Talebinde Bulunması.....	123
B-Malikin Tescil Talebinde Bulunmaması.....	125
C-Tapu Memurunun Tescil İşlemi.....	128
I-Genel Olarak.....	128
II-İpotek Hakkının Tescilinin Özellikleri.....	130
D-Tescilin Sonuçları.....	132
E-Tescilin Yolsuz Olmasının Sonuçları.....	133
F-Geçici Tescil Şerhi.....	134

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEK YÜKÜNÜN KAPSAMI

İPOTEKLİ TAŞINMAZIN DEĞERİNİN KORUNMASI

BİRDEN ÇOK TAŞINMAZ ÜZERİNDE İPOTEK

İPOTEK HAKKININ TEMEL ÖZELLİKLERİ

§ 10-TEMİNATIN KAPSAMINDAKİ ALACAKLAR.....	139
A-Ana Para İpoteği - Üst Sınır İpoteği Ayrımı.....	139

I-Para Borçlarının Teminat Altına Alınması.....	141
1-Alacağın Tutarı Belirliyse	141
2-Alacağın Tutarı Belirli Değilse.....	142
II-Paradan Başka Bir Şey Verme, Yapma ve Yapmama Borçlarının Teminat Altına Alınması.....	145
B-Anapara İpoteğinin Teminat Altına Aldığı Alacaklar.....	146
I-Anapara Alacağı.....	147
II-Takip Giderleri ve Temerrüt Faizi.....	148
1-Takip Giderleri.....	148
2-Temerrüt Faizi.....	149
III-Anapara Faizleri	151
IV-Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Giderler.....	155
C-Üst Sınır İpoteğinin Teminat Altına Aldığı Alacaklar.....	157
§ 11-YABANCI PARA ÜZERİNDEN İPOTEK.....	159
A-Genel Olarak.....	159
B-Şartları	160
I-İpotekli Alacaklının Kredi Kuruluşu Olması.....	160
II-Borcun Kredi Sözleşmesinden Kaynaklanmış Olması.....	162
III-Kredinin Özellikleri.....	163
C-Kuruluşu.....	165
I-İlgili Yabancı Para Biriminin Esas Alınması.....	165
II-Belirli Yabancı Para Birimlerinin Esas Alınması.....	166
III-İpoteğin Türünün Herhangi Bir Öneminin Olmaması	167
§ 12-TEMİNATIN KAPSAMINDAKİ DEĞERLER.....	169
A-Genel Olarak.....	169
B-Taşınmazın Aslı.....	169

C-Taşınmaz Lehine Kurulmuş İrtifak Hakları.....	169
D-Taşınmazın Bütünleyici Parçaları (Mütemmim Cüzüleri)	170
I-Genel Olarak.....	170
II-Doğal Ürünler.....	173
III-Bütünleyici Parça Niteliğinin Yitirilmesi.....	175
E-Taşınmazın Eklentileri (Teferruatları).....	177
I-Genel Olarak.....	177
II-Eklentiler.....	179
III-Eklentilerin Tapu Kütüğüne Kaydının Anlamı.....	180
1-MK.m.862/f.2 Bakımından.....	180
2-İİK.m.83/c Bakımından.....	183
IV-Eklenti Niteliğinin Yitirilmesi.....	185
1-İpoteğin Kapsamına Başlangıçta Giren Eklentilerde.....	185
2-İpoteğin Kapsamına Sonradan Giren Eklentilerde.....	189
V-Eklentiler Üzerinde Üçüncü Kişilerin Hakları.....	189
1-Genel Olarak.....	189
2-Ticari İşletme Rehniyle İpotek Arasındaki İlişki.....	191
a-Taşınmaz ile Ticari İşletme Aynı Kişiye Aitse	191
aa-Önce Ticari İşletme Rehni Tesis Edilmişse.....	191
bb-Önce İpotek Tesis Edilmişse.....	193
b-Taşınmaz ile Ticari İşletme Ayrı Kişilere Aitse.....	194
aa-Önce Ticari İşletme Rehni Tesis Edilmişse.....	194
bb-Önce İpotek Tesis Edilmişse.....	195
F-Hukukî Ürünler.....	195
G-Kaim Değerler.....	201
I-Sigorta Tazminatı.....	201

II-Kamulaştırma Bedeli	208
§ 13-BİRDEN ÇOK TAŞINMAZ ÜZERİNDE İPOTEK.....	211
A-Toplu İpotek (Müteselsil İpotek).....	212
I-Şartları ve Temel Özellikleri.....	212
II-Toplu İpoteğin Tescilinin Özellikleri.....	218
III-Toplu İpoteğin Paraya Çevrilmesi.....	220
1-Taşınmazların Aynı Kişiye Ait Olması.....	223
2-Taşınmazların Farklı Kişilere Ait Olması.....	225
3-Satışı Diğer Alacaklıların Talep Etmesi.....	226
B-Teminat Yükünün Paylaştırılması Suretiyle İpotek	227
I-Şartları, Temel Özellikleri ve Tescili.....	227
II-İpoteğin Paraya Çevrilmesi.....	232
C-Her İki İpotek Türünün Bir Arada Bulunması.....	234
§ 14-TAŞINMAZIN DEĞERİNİN KORUNMASI.....	235
A-Malikin Kusurundan Kaynaklanan Değer Azalmaları.....	235
I-Değer Azalması Kavramı.....	235
II-Değer Azalması Tehlikesi veya Başlaması.....	237
1-Önleme veya Sona Erdirme Davası.....	237
2-Gereken Tedbirleri Bizzat Alma Hakkı.....	238
3-Yapılan Masrafların Ödenmesini Talep Etme Hakkı.....	240
4-Teminat Talep Etme Hakkı.....	240
III-Değer Azalmasının Gerçekleşmiş Olması.....	242
B-Malikin Kusurundan Kaynaklanmayan Değer Azalmaları.....	243
I-Alacaklının Ek Güvence Talebi veya Kısmî İfa Talebi.....	243
II-Gerekli Tedbirleri Bizzat Alma Hakkı.....	246
C-İpotekli Taşınmazın Kısmen Devri.....	247

§ 15-İPOTEĞİN SINIRLI AYNİ HAK NİTELİĞİ	251
A-Genel Olarak.....	251
B-Taşınmazın Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevrilmesi.....	251
I-Genel Olarak.....	251
II-Önce Rehne Müracaat Kuralı ve İstisnaları.....	252
C-Taşınmazın Özel Yoldan Paraya Çevrilmesi.....	259
§ 16-LEX COMMISSORIA YASAĞI	263
A-Yasağın Tanımı ve Şartları.....	263
B-Kanuna Karşı Hile Sorunu.....	266
I-Teminat Amacıyla Yapılan Taşınmaz Satış Vaatleri.....	268
II-Teminat Amacıyla Yapılan Vefaen Satımlar.....	274
C-Yasağın Kapsamına Girmeyen Anlaşmalar.....	278
I-İfa Yerine Eda (Datio in solutum) Anlaşması.....	278
II-İfa Uğruna Eda Anlaşması.....	279
III-Taşınmazın İpotekli Alacaklıya Satımı.....	279
IV-İpotekli Alacaklının Açık Artırmaya Katılması.....	279
V-Taşınmazların Teminat Amacıyla Devri.....	280
1-Genel Olarak.....	280
2-İnanç Anlaşmasının Şekli.....	280
3-Yasağın Kıyasen Uygulanması.....	282
§ 17-İPOTEĞİN BAĞLI (FER'İ) HAK NİTELİĞİ	287
A-İpoteğin Kurulması Esnasında.....	287
B-Paraya Çevirme Sürecinde.....	288
I-İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlâmlı Takipte.....	289

1-İİK.m.150/h Uyarınca.....	289
2-İİK.m.149 Uyarınca.....	290
3-İİK.m.150/ı Uyarınca.....	292
II-İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlâmsız Takipte.....	294
C-Alacağın Temlik Halinde.....	294
I-İradî Temlikler Bakımından.....	294
II-Kanunî Temlikler Bakımından.....	297
1-Üçüncü Kişinin Halefiyeti (BK.m.109).....	298
2-Kefilin Halefiyeti (BK.m.496/c.1).....	299
D-Alacağın Sona Ermesi Halinde.....	303
I-Anapara İpoteği Bakımından.....	303
II-Üst Sınır İpoteği Bakımından.....	304
§ 18-İPOTEĞİN ZAMANAŞIMINI DURDURMASI.....	305
A-Genel Olarak.....	305
B-MK.m.864'ün Kapsamına Giren Alacaklar.....	307
C-İpoteğin Yolsuz Tescili veya Yolsuz Terkini.....	308
I-İpoteğin Yolsuz Tescili.....	308
II-İpoteğin Yolsuz Terkini.....	309

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEKLİ TAŞINMAZIN DEVRİ - BÖLÜNMESİ - TAKSİMİ YENİ MALİKİN BORCU ÜSTLENMESİ YÜKTEN KURTARMA

§ 19-İPOTEKLİ TAŞINMAZIN DEVRİ.....	311
A-Taşınmazın, İpotek Yükü Bölünmeksizin (Tümüyle) Devri.....	311

B-Taşınmazın, İpotek Yükü Bölünerek Devri.....	312
I-İpotek Yükünün Bölünmesini Gerektiren Haller.....	312
II-İpotekli Alacaklıya Tanınan İtiraz Hakkı.....	318
III-Yeni Malikin Sorumluluğu.....	319
IV-Bazı Özel Durumlar.....	320
1-Birden Çok Kişiye Ait Taşınmazların Bölünmesi.....	320
a-Müşterek Mülkiyette Aynen Taksim (Bölünme).....	320
b-İştirak Halinde Mülkiyette Aynen Taksim (Bölünme)...	322
2-Kat Mülkiyetine Geçiş.....	323
§ 20-YENİ MALİKİN BORCU ÜSTLENMESİ.....	325
A-Genel Olarak.....	325
B-Borçlar Kanununa Göre.....	325
C-Medenî Kanuna Göre.....	326
I-Taşınmazın, İpotek Yükü Bölünmeksizin (Tümüyle) Devri..	326
II-Taşınmazın, İpotek Yükü Bölünerek Devri.....	329
D-İcra ve İflâs Kanununa Göre.....	331
§ 21-YENİ MALİKİN YÜKTEN KURTARMA HAKKI.....	335
A-Genel Olarak.....	335
B-Yükten Kurtarmanın Şartları.....	335
C-Yükten Kurtarmanın Usulü.....	337
D-Yükten Kurtarmanın Sonucu.....	340
§ 22-ARAZİ PARÇALARININ BİRLEŞTİRİLMESİ.....	341
A-Genel Olarak.....	341
B-Arazilerin Toplulaştırılması.....	341
I-Teminatın Yer Değiştirmesi (Aynî İkame)	341

II-Borçlunun Taşınmazını Rehinden Kurtarma Hakkı.....	344
III-Tazminat Bedelinin İpotekli Alacaklılara Ödenmesi.....	345
C-İradi Birleştirme.....	347

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SABİT DERECELER SİSTEMİ

ve

İPOTEĞİN DİĞER SINIRLI AYNÎ HAKLARLA SIRASI

§ 23-SABİT DERECELER SİSTEMİ.....	349
A-Derece ve Yan Derece Kavramları.....	349
I-Derece Kavramı	349
II-Yan Derece Kavramı.....	352
1-İpoteklerin Aynı Derecede Sırasız Olarak Yer Almaları....	352
2-İpoteklerin Aynı Derecede Sıralı Olarak Yer Almaları.....	353
B-Sabit Dereceler Sistemi.....	354
I-İpoteğin Derecesinin Belirlenmesi	354
II-Bir İpotek Derecesinin Saklı Tutulması	356
III-Derecelerin Sabitliği (Değişmezliği)	358
C-Sabit Dereceler Sisteminin İstisnaları.....	360
I-Sözleşmeden Doğan İstisna.....	360
1-Boş Dereceye İlerleme Hakkı.....	360
2-Boş Dereceye İlerleme Hakkının Şerhi.....	365
II-Kanundan Kaynaklanan İstisnalar.....	367
1-Boş Derecenin Yok Sayılması.....	367
2-MK.m.878/f.2'den Kaynaklanan İstisna.....	369
3-Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpoteklerin Sona Ermesi....	372

D-Sistemin Yabancı Para Üzerinden İpotekteki Özellikleri	373
§ 24-AKDÎ İPOTEĞİN KANUNÎ İPOTEKLERLE SIRASI.....	375
A-Tescile Tâbi Olmayan Kanunî İpoteklerle Sırası	375
B-Tescile Tâbi Kanunî İpoteklerle Sırası	377
I-Temel Kural.....	379
II-İstisnası.....	380
III-Yapı Alacaklılarının İpotek Haklarının Özellikleri.....	381
1-Sözleşmeden Doğan İpoteklerle Sırası.....	381
2-Kendi Aralarındaki Sıraları.....	381
3-Öncelikli Niteliği.....	382
C-Mahkeme Kararı ile Kurulan İpoteklerle Sırası.....	384
§ 25-DİĞER SINIRLI AYNÎ HAKLARLA SIRASI.....	387
A-İpotekten Önce Kurulan Diğer Sınırlı Aynî Haklar.....	387
B-İpotekten Sonra Kurulan Diğer Sınırlı Aynî Haklar.....	388

BEŞİNCİ BÖLÜM

ALACAKLIYA KAYYIM TAYİNİ

ALACAKLININ GAİPLİĞİ veya TEMERRÜDÜ

ve

İPOTEĞİN SONA ERMESİ

§ 26-ALACAKLIYA KAYYIM TAYİNİ, ALACAKLININ GAİPLİĞİ veya TEMERRÜDÜ.....	395
A-Alacaklıya Kayyım Tayini.....	395
B-Alacaklının Gaipliği veya Temerrüdü.....	398

§ 27-İPOTEĞİN SONA ERMESİ	401
A-Genel Olarak.....	401
B-İpoteğin Alacağa Bağlı Olarak Sona Ermesi.....	402
C-İpoteğin Alacaktan Bağımsız Olarak Sona Ermesi.....	404
I-Terkinle Sona Erme.....	404
II-Terkine Bağlı Olmaksızın Sona Erme.....	407
1-İpoteği Sona Erdiren Mahkeme Kararı.....	407
2-İpotekli Taşınmazın Tamamen Yok Olması.....	408
3-Kamulaştırma.....	408
4-Sürenin Dolması.....	409
5-Taşınmazın Cebri İcra Yoluyla Satımı.....	410
MADDE İNDEKSİ	413