

İpotek Süresi ve Bu Sürenin Geçmesinin İcra Hukukuna Etkileri

Fatih ZORA*

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK–ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

* Arş. Gör. Dr., Pamukkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı. (fzora@pau.edu.tr)
ORCID ID: [0000-0003-1380-0739](https://orcid.org/0000-0003-1380-0739)

Makale geliş tarihi: 19 Mayıs 2022 **Makale kabul tarihi:** 23 Temmuz 2022

Atıf önerisi: Zora, Fatih. “İpotek Süresi ve Bu Sürenin Geçmesinin İcra Hukukuna Etkileri.” *Ankara Barosu Dergisi* 80, no. 3 (Temmuz 2022): 329-394. **DOI:** [10.30915/abd.1118885](https://doi.org/10.30915/abd.1118885).

İPOTEK SÜRESİ VE BU SÜRENİN GEÇMESİNİN İCRA HUKUKUNA ETKİLERİ

ÖZ

İpotek sözleşmesinin temel amacı doğmuş yahut doğacak veyahut doğması muhtemel bir alacağın rehin konusu taşınmaz ile güvence altına alınmasıdır. Temel borç ilişkisindeki asıl alacak ödenmediği takdirde, alacaklı taşınmazın satılmasını sağlayarak, satım bedelinden alacağını elde edebilir. Ancak taraflar, yaptıkları ipotek sözleşmesi ile ipoteğin sağladığı bu güvenceyi süre ile sınırlandırabilir. Bu anlamda, ipoteğin süreli yahut süresiz olarak kurulması mümkündür. İpoteğin süreli olarak kurulduğu durumlarda, ipotek süresinin geçmesi ile ipotek hakkı da sona ermekte ve 2019 yılında 7181 sayılı Kanun'un 19. maddesi ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine eklenen 2. fıkra uyarınca belirli şartlar dâhilinde, alacaklının iradesine yahut dava açılmasına gerek olmaksızın taşınmaz malikinin talebiyle ipoteğin terkinin sağlanabilmektedir. Çalışmamızda, taraflarca sözleşme ile öngörülen ipotek süresinin hukuki niteliği açıklanmaya çalışıldıktan sonra, bu sürenin dolmasının icra hukukuna etkileri üzerinde durulacaktır.

Anahtar kelimeler:

ipotek

ipotek süresi

ipotek hakkının sona ermesi

icra hukuku

ipoteğin paraya çevrilmesi

HYPOTHEC PERIOD AND THE EFFECTS OF EXCEEDING THIS PERIOD ON ENFORCEMENT LAW

ABSTRACT

The main purpose of the hypothec contract is to secure a receivable that has arisen or will arise or is likely to arise, with the immovable property subject to collateral. If the principal debt in the underlying debt relationship is not paid, the creditor can obtain the receivable from the sale price by selling the immovable property. However, the parties may limit this assurance provided by the hypothec with a period with the hypothec agreement they have made. In this sense, it is possible to establish a hypothec on a temporary or indefinite basis. In cases where the hypothec is established for a limited period, the hypothec right ends with the expiration of the hypothec period. And according to the second paragraph added to the article 883 of the Turkish Civil Code with the 19th article of the Law No. 7181 in 2019, the hypothec can be released at the request of the immovable property owner without the need of the will of the creditor or filing of a lawsuit. In our study, after trying to explain the legal nature of the hypothec period stipulated by the contract by the parties, the effects of the expiration of this period on the enforcement law will be emphasized.

Keywords:

hypothec

hypothec period

termination of hypothec right

enforcement law

hypothec liquidation procedures

GİRİŞ

İpotek sözleşmesinin tarafları karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri ile ipoteğin süreli olarak kurulmasını kararlaştırabilir. Ancak 2019 yılında yapılan değişiklikten önce Türk Medeni Kanunu'nda^[1] ipotek süresini doğrudan düzenleyen bir hüküm bulunmadığından, ipotek süresinin niteliği ve bu sürenin geçmesinin sonuçları noktasında doktrinde ve yargı kararlarında farklı görüşler savunulmuştur.^[2] 2019 yılında ise 7181 sayılı Kanun'un^[3] 19. maddesinin 2. fıkrası ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine ikinci fıkra eklenmek suretiyle ipotek süresi düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre; ipoteğin süreli olarak kurulduğu hâllerde, ipotek süresinin bitiminden itibaren otuz gün içinde İcra ve İflas Kanunu'nun^[4] 150/c maddesinde düzenlenen şerhin tapu siciline işlenmemesi halinde ipotek, taşınmaz malikinın talebiyle tapudan terkin edilebilmektedir (TMK m. 883/2). Çalışmamızın temel amacı da, yapılan bu düzenleme ışığında ipotek süresini ve bu sürenin geçmesinin icra hukukuna etkilerini değerlendirmektir. Bu kapsamda, çalışmamızda öncelikle ipotek ve ipotek sözleşmesi ile ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yolları hakkında açıklamalar yapılmıştır. Daha sonra doktrinde ve Yargıtay kararlarında ileri sürülen görüşler çerçevesinde ipotek süresinin hukuki niteliği incelenmiş ve süresi dolmasına rağmen tapudan terkin edilmemiş ipotek üzerinde durulmuştur. Son olarak da ipotek süresi geçmiş alacağın takibi çeşitli ihtimaller dikkate alınarak incelenmiş, süresi geçmiş ipoteğin paraya çevirme ve paraların paylaşılması aşamalarındaki durumu değerlendirilmiştir.

I. İPOTEK VE İPOTEK SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ

Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz rehini; ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üç şekilde kurulabilir (TMK m. 850). Bunlar

[1] RG. S. 24607, T. 08.12.2001.

[2] Mehmet Akçaal, "İpoteğin Kaldırılması Davası," *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, no. 2 (2019): 566.

[3] Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Bkz. R.G. S. 30827, T. 10.07.2019.

[4] RG. S. 2128, T. 19.06.1932.

arasında uygulamada en sık kullanılanı ise ipotektir.^[5] İpotek, asıl alacağın ödenmemesi halinde, rehin konusu taşınmazı cebri icra yoluyla sattırmak suretiyle satış bedelinden alacağın elde edilmesini sağlayan aynı bir haktır (TMK m. 873).^[6] Aynı hak olmasının bir sonucu olarak da taşınmazı sonradan devralan üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir.^[7]

İpotek hakkı, kanundan yahut sözleşmeden doğabilir. Bu bağlamda, mevcut yahut henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya muhtemel bir alacağın temini amacıyla, borçlu yahut üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerine ipotek tesis edilmesi noktasında sözleşme yapılabilir (TMK m. 881). Bu sözleşme, rehin sözleşmesinin özel bir türüdür ve ipotek sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır.^[8]

İpotek sözleşmesi ile bir alacağın güvence altına alınması hedeflenir. Sözleşme ile üzerinde ipotek kurulan taşınmaz, asıl alacak için teminat fonksiyonunu yerine getirir.^[9] Dolayısıyla, kefalet sözleşmesinden farklı olarak

-
- [5] Faruk Acar, *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, Tıpkı 2. Basım (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 59.
- [6] Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, 9. Basım (İstanbul: Der Yayınları, 2020), 181; Şeref Ertaş, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, 6. Bası (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005), 505; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynı Haklar*, 9. Baskı. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 254.
- [7] Nedim Meriç ve Ahmet Cahit İyilikli, “Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklıının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme,” *TAAD* 9, no. 33 (Ocak, 2018): 45.
- [8] Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Bası (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 748.
- [9] Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 22. Bası (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020), 1094; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 8. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 630. İpotek sadece alacağı temin etme, güvence altına alma fonksiyonuna sahiptir. Bu anlamda diğer taşınmaz rehini türleri olan ipotekli borç senedi ve irat senedinde farklı olarak taşınmazın değerini tedavül etme fonksiyonu yoktur. Bkz. Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, *Sınırlı Aynı Haklar*, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1982-1983), 257 vd.; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, 8. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 554; Ayan, *Sınırlı Aynı Haklar*, 254-255.

ipoteke sözleşmesi şahsi değil aynı teminat sözleşmesidir.^[10] Bu çerçevede ipotek sözleşmesinden ve ipotekten söz edilebilmesi için öncelikle bir (asıl) alacak gereklidir.^[11] Ancak belirttiğimiz üzere; bu alacağın henüz doğmamış olması ipotek kurulmasına engel olmaz. Henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya muhtemel bir alacağın temini için de ipotek kurulabilir (TMK m. 881).^[12]

İpotek, kural olarak asıl alacağa bağlı bir haktır.^[13] Bu sebeple, temin ettiği asıl alacak geçersiz ise ipotek hakkı da geçersizdir.^[14] Bu anlamda, asıl alacağı doğuran temel ilişki geçersiz ise tescil edilmiş olsa dahi ipotek hakkı kazanılamaz.^[15] Bunun gibi asıl alacak bir şekilde sona ererse, ipotek

[10] Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 8. Bası (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 776.

[11] Jale G. Akipek, *Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar* (Ankara: Sevinç Matbaası, 1974), 226; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1095.

[12] Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 748-749. Bu kapsamda, örneğin doğumu vadeye (doğması kesin) veya şarta bağlı (doğması muhtemel) alacakları temin etmek için de ipotek kurulabilir. Bkz. Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, 8. Bası (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), 357.

[13] Rona Serozan, "Taşınmaz Rehni," *İÜHF* 64, no. 2 (2006): 306; Akipek, *Mahdut Ayni Haklar*, 227; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1095; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 748. İpotek, asıl alacağa bağlı olmakla beraber, kural olarak asıl alacağın varlığına veya miktarına delil teşkil etmez. Bkz. Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 358; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1097. Zira ipotek, henüz doğmamış alacaklar için kurulabileceği gibi asıl alacağı doğuran hukuki işlemin geçersiz yahut asıl alacağın sonradan ifa edilmiş olması ancak buna rağmen ipotek tapu sicilinden terkin edilmemiş olması mümkündür. Bu sebeple, ipotekle temin edilmiş alacak devredildiği takdirde, borçlu yeni alacaklıya alacağın geçersiz olduğunu, doğmadığını yahut ifa veya benzeri bir nedenle sona ermiş olduğunu ileri sürebilir. Bu anlamda, yeni alacaklı tapuda şekli olarak görünen ipotek tesciline iyiniyetli olarak dayandığını borçluya karşı ileri süremez. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1100.

[14] Erman, *Eşya Hukuku*, 172; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 358.

[15] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 358; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1096; Erman, *Eşya Hukuku*, 182; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 558. Örneğin; asıl alacağı doğuran temel borç ilişkisi (satım yahut acentelik sözleşmesi

hakkının kendisi de sona ermektedir (TBK m. 131).^[16] Aynı sebeple asıl alacak, hukuki işlem yahut kanun gereği veyahut da mahkeme kararı ile üçüncü kişiye devredilirse, ipotek hakkı da kendiliğinden yeni alacaklıya geçer.^[17] Bunun gibi asıl alacak devredilmeden ipotek hakkının devredilmesi de mümkün değildir.^[18]

gibi) emredici hukuk kurallarına aykırılık, tarafların ehliyetsizliği yahut şekil şartlarına uyulmaması nedeniyle geçersiz ise tescil edilmiş olsa dahi ipotek hakkı doğmaz. Bkz. Ertaş, *Eşya Hukuku*, 530; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1096.

- [16] Serozan, “Taşınmaz Rehni,” 306; Akipek, *Mahdut Ayni Haklar*, 227; Erman, *Eşya Hukuku*, 172; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 506, 531; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, 748; Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 256; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, 3. Bası (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 281; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 345; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1101.
- [17] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 359; Akipek, *Mahdut Ayni Haklar*, 227; Erman, *Eşya Hukuku*, 182. Asıl alacağın hukuki işlemle devredilmesi, genellikle alacağın devri (temlik) sözleşmesi ile gerçekleşir. Bu sözleşmenin geçerli olması için genel hükümler uyarınca yazılı olarak yapılması yeterli olup, tapu dairesinde yapılmasına veyahut tescil edilmesine gerek yoktur. Geçerli bir şekilde yapılmış alacağın devri sözleşmesi ile de ipotek kendiliğinden alacağı devralan kişiye geçer. Ayrıca alacağın sözleşme ile devredildiği durumlarda, sicilden eski ipotekli alacaklının silinmesi ve yeni alacaklının adının yazılması da söz konusu değildir. Bu durum, tarafların talebi ile tapu sicilinde düşünceler sütununda belirtilebilir. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1098-1099; Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 256, 279-280. Ancak alacağın devrinin düşünceler sütununda belirtilmemesi de ipotegün yeni alacaklıya geçmesine engel olmaz. Bkz. Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 256.
- [18] “Somut uyuşmazlıkta; 28.03.2013 tarihli protokole göre; dava dışı şirket tarafından davalı aleyhine kesilen fatura nedeni ile borçluya ait taşınmaz üzerinde alacaklı firma ortağı ... adına 200.000 TL bedelli 2 yıl süreli ipotek tesis edilmesi kararlaştırılmış ise de; *ipotek, asıl alacağa bağlı ferî bir hak olup asıl alacak devredilmeden ipotek alacağı devredilemeyecektir.* Mahkemece, dava dışı asıl alacaklı şirket ile davacı arasında yazılı temlik sözleşmesi ibraz edilmediği, protokolde dava dışı şirket ismi, kaşesi bulunmadığı, bonoların dava dışı şirket adına düzenlendiği gerekçesi ile davanın reddine dair karar verilmesinde usul ve esas yönünden hukuka aykırılık bulunmadığından davacı vekilinin istinaf isteminin HMK 353.1.b.1 maddesi gereğince esastan reddine karar vermek gerekmiştir.” İstanbul BAM 16. HD. E. 2017/6316, K. 2020/1940, 17.11.2020, legalbank.net, Erişim tarihi: 05.10.2021.

İpotek, diğer taşınmaz rehinleri gibi ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir (TMK m. 853).^[19] Rehın hukukuna hâkim olan belirlilik ilkesi uyarınca, ipotek tesis edilirken bu taşınmazın da belirtilmesi gerekir (TMK m. 854).^[20] Ancak ipotek tesis edilecek taşınmazın, asıl alacağın borçlusunun mülkiyetinde bulunması şart değildir (TMK m.881/2). Bu sebeple temel borç ilişkisinden kaynaklanan asıl alacağın temini için borçluya ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebileceği gibi borç ilişkisinin tarafı olmayan üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde de ipotek tesis edilebilir. Temel borç ilişkisinde borçlu olan taraf, kendi borcunu temin için taşınmazı üzerinde ipotek tesis ettiğinde, borçtan dolayı kişisel sorumluluğu devam eder. Bir başka deyişle borçlu, sadece ipotegin tesis edildiği taşınmaz ve ipotek miktarı ile değil bütün malvarlığı ile borçtan sorumludur.^[21] Ancak, kural olarak borçlunun diğer malvarlığı unsurlarına doğrudan başvurulamaz. İcra ve İflâs Kanunu'nun 45. maddesine göre alacaklının önce rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapması gerekir ve ancak bu yolla alacağını tam olarak alamayacağı anlaşıldığı takdirde borçlunun diğer malvarlığı unsurlarına başvurabilir.^[22] Öte yandan taşınmaz maliki temel borç ilişkisinin tarafı değilse, yani taşınmaz maliki, başkasının borcu için kendi taşınmazını teminat olarak gösteriyorsa, asıl borçtan şahsi olarak sorumlu değildir.^[23] Bu kişi, şahsi olarak kefil olmadığı müddetçe, sadece teminat

[19] İpotegin teminat fonksiyonu; taşınmaz, bu taşınmazın bütünleyici parçaları, eklentileri, (belirli süre sınıryla) kira getirileri ve varsa sigorta tazminatları ile kamulaştırma bedeli tarafından yerine getirilir. Bkz. Ertaş, *Eşya Hukuku*, 519 vd.

[20] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 338. Bu ilke uyarınca ipoteye konu olacak taşınmazın belirli olması gerektiği, bu anlamda açık ve kesin olarak kararlaştırılmadan genel bir biçimde bir kişinin mülkiyetinde bulunan veya bulunacak bütün taşınmazların rehnedilmesinin mümkün olmadığı belirtilmektedir. Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 338; Erman, *Eşya Hukuku*, 174; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 508; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 290.

[21] Akipek, *Mabdut Ayni Haklar*, 228; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 630; Serozan, "Taşınmaz Rehni," 312; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 506; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1102; Acar, *Belirlilik İlkesi*, 59.

[22] Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 3. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 452; Serozan, "Taşınmaz Rehni," 312-313.

[23] Ertaş, *Eşya Hukuku*, 506, 530; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1102, 1025; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 630. Serozan, "Taşınmaz Rehni," 305, 313;

gösterdiği taşınmaz ile sınırlı olarak, ipoteğin sağladığı güvence miktarı ile sorumludur. Bu sebeple taşınmaz paraya çevrilmesine rağmen alacak tamamen karşılanamıyorsa, alacağın geri kalan kısmı için taşınmaz maliki olan üçüncü kişinin diğer malvarlığı unsurlarına başvurulamaz.^[24] Bu durum üçüncü kişinin, taşınmazı ipotek ile kısıtlı olduğu hâlde devralmasında da geçerlidir.^[25] Nitekim taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmadığı müddetçe, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede değişiklik meydana getirmez (TMK m. 888/1). Dolayısıyla, taşınmaz devredilirse, eski malik (kendi borcu için taşınmazında ipotek tesis eden kişi) asıl borçtan sorumlu olmaya devam ederken, yeni malik asıl alaktan şahsi olarak sorumlu olmaz.^[26] Ancak yeni malik borcu üstlendiğini belirtirse,^[27] alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak eski borçluya bildirmediği takdirde, eski borçlu borcundan kurtulurken yeni malik borçtan şahsen de sorumlu olur (TMK m. 888/2).^[28]

İpotek sözleşmesi, kural olarak tapu dairesinde resmi şekle tabi olarak yapılan bir hukuki işlemdir (TMK m. 856/2).^[29] Bu sözleşmeye dayanılarak

Erman, *Eşya Hukuku*, 183.

[24] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1102; Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 258.

[25] Akipek, *Mahdut Ayni Haklar*, 230-321; Aybay ve Hatemi, *Eşya Hukuku*, 282. Bu konuda ayrıca bkz. İİK m. 125.

[26] Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 566.

[27] Bu durum genellikle borçlu (eski malik) ile taşınmazı devralan üçüncü kişi (yeni malik) arasında yapılan bir sözleşmeye dayanır. Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 386 vd.

[28] Aybay ve Hatemi, *Eşya Hukuku*, 283; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 362; Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 274-275; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1105-1106; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 386 vd.; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 532. Belirttiğimiz üzere alacaklı, belirtilen sürede hareketsiz kalarak zımni olarak borcun üstlenilmesini kabul edebileceği gibi kendisine yapılan bildirim üzerine açık bir rıza beyanıyla da borcun yeni malik tarafından üstlenilmesini kabul edebilir. Bkz. Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 566.

[29] Resmi şekle riayet edilmeksizin yapılan ipotek sözleşmeleri geçerli değildir. Bkz. Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 345; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 558. İpoteğin kurulmasından sonra ipotek yükünü artırmaya yönelik ek sözleşmelerin de resmi

yapılan tescil ile de ipotek hakkı doğmaktadır.^[30] İpotek sözleşmesi (resmi senet), tapu memuru tarafından düzenlenir, taraflar ile resmi senedi hazırlayan memur tarafından imzalanır ve tapu müdürü yahut görevlendirilen başka bir memur tarafından onaylanır (TK m. 26/6). Ancak mevzuatımız, özellikle banka, kamu kurumları, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile tarım kredi kooperatifleri tarafından verilecek borç ve kredilerin temini için gösterilen taşınmazların ipotek işlemlerinin, yukarıda belirtilen şekilde resmi senet düzenlenmeksizin, kredi ve borç sözleşmesine istinaden tapuya tescil edilebileceğini de öngörmektedir (TK m 26/10). Bu sisteme göre ilgili banka veya kamu kurumu, kredi yahut borç sözleşmesi ile bu sözleşmenin eki niteliğindeki “onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesini” elektronik ortamda yahut fiziki olarak tapu dairesine gönderir. Bunun üzerine ipotek, tapu dairesinde düzenlenen ve ilgili taşınmazın maliki tarafından imzalanan tescil onama/tescil belgesine dayanılarak resmi senet düzenlenmeksizin tescil edilir.^[31]

İpotek sözleşmesinin içeriğine ve temin edilecek alacağın niteliğine göre tapuda kurulacak ipoteğin çeşidi ve bu kapsamda da sağladığı güvence belirlenmektedir. Bu çerçevede, anapara^[32] ve üst sınır ipoteği^[33] olmak üzere iki

şekle bağlı olarak yapılması gerekir. Buna karşılık ipotek yükünü azaltmaya yönelik sözleşmeler, resmi şekil şartına tabi değildir. Bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 640.

[30] Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 556, 558; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 640. İpotek sözleşmesi bir sebepten dolayı geçersiz ise buna dayanılarak yapılan tescil, yolsuz tescil olarak nitelendirilir. Bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 640.

[31] Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 32. Bkz. (RG. S. 27402 T. 10.11.2019 değişiklik için bkz RG. S. 31542, T. 15.07.2021)

[32] Doktrinde ve uygulamada anapara ipoteği yerine, sermaye ipoteği, sabit meblağ ipoteği, kesin ipotek, kapital ipotek veya karz ipoteği ifadeleri de kullanılmaktadır. Bkz. Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku*. (İstanbul: Beta Basım Yayım, 2018), 757; Yeşim Güleklî, *İpotelin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı (Türk Medeni Kanunu 766-790 Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle)*, (İstanbul: Kazancı Kitap Ticaret A.Ş. 1992), 64-65; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 632. Y. 12. HD. E. 2019/12901, K. 2020/6072, 01.07.2020, legalbank.net, Erişim tarihi: 05.10.2021.

[33] Doktrinde ve uygulamada üst sınır ipoteği yerine, azami meblağ (had) ipoteği, limit ipoteği veya maksimal ipotek ifadeleri de kullanılmaktadır. Bkz. Ertaş, *Eşya Hukuku*,

ipoteke türü bulunmaktadır. İpotek ile temin edilmek istenen alacak, tescil anında belirli^[34] ise anapara ipoteği, alacak henüz belirli değilse^[35] üst sınır ipoteği tesis etmek mümkündür.^[36] Ancak taraflar isterse mevcut ve belirli bir alacağın temini için de üst sınır ipoteği kurabilir.^[37] İpotek çeşidinin tespiti, yapılabilecek takibin türünü ve taşınmazın sağladığı güvence kapsamını, bu anlamda da taşınmazdan elde edilebilecek miktarın belirlenmesinde önem

507; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 760.

- [34] Doktrinde, alacağın “belirli” olmasının, alacağın doğmuş olması ile yahut doğmasının kesin veya muhtemel olması ile doğrudan bir bağlantısının olmadığı belirtilmektedir. Dolayısıyla, henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin (vadeye bağlanmış) yahut muhtemel (şarta bağlanmış) bir alacağın da “belirli” olabileceği belirtilmektedir. Bu kapsamda, belirli ancak vadesi gelmediği için muaccel olmayan bir para alacağının da anapara ipoteğine konu olabileceği ifade edilmektedir. Bu çerçevede, kira sözleşmesinde belirlenen ancak henüz doğmamış olan aylık kira bedelleri örnek olarak gösterilmektedir. Açıklamalar ve örnekler için bkz. Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 334-335. Aynı görüşte; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 633-634.
- [35] Üst sınır ipoteğine konu olan “belirsiz” alacakların, tescil aşamasında ve ileriki doğum zamanında miktarının ne olacağı kesin olarak bilin(e)meyen alacaklar olduğu belirtilmektedir. Bkz. Ertaş, *Eşya Hukuku*, 507. Buna göre; “miktarı ipoteğin tesis anında muayyen (belirli) olan alacaklar için, anapara ipoteği, miktarı ipoteğin tesis anında muayyen (belli) olmayan fakat ileride tahakkuku muhtemel alacaklar için ise azami meblağ ipoteği tesis” edilebileceği kabul edilmektedir. Ertaş, *Eşya Hukuku*, 528. Alacağın belirli olmadığı durumlara tipik örnek olarak ise cari hesap şeklinde işleyen kredi sözleşmeleri gösterilmektedir. Bkz. Erman, *Eşya Hukuku*, 173.
- [36] Erman, *Eşya Hukuku*, 173; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 328; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 529; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 284 vd.; Gülekli, *İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı*, 64 vd.; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 632-633.
- [37] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 328; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 633. Tarafların ipoteke sözleşmesinde ipoteke türünü belirtmesi zorunlu değildir. Tarafların ipoteke türünü belirtmediği durumlarda, yukarıda belirtildiği üzere, alacağın belirli olup olmadığı öncelikli olarak dikkate alınır. Ancak alacağın belirli olduğu durumlarda da üst sınır ipoteği kurulabileceği için ipoteke türünü belirlerken (tarafların iradelerinin açık olmadığı durumlarda) diğer kriterleri de dikkate almak gerekir. Doktrindeki bir görüşe göre; “Aksi belirtilmedikçe ipoteke hakkının; güvence altına alınan alacağın miktarı belli olup, rehin miktarı alacak miktarı ile aynı veya ondan daha az ise anapara ipoteğinin; rehin miktarı alacak miktarından daha çok ise, üst sınır ipoteğinin kurulmak istendiği kabul edilir.”. Bkz. Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 347. Aynı yönde; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 633.

arz eder.^[38] Üst sınır ipoteği söz konusu olduğu durumlarda, taşınmazın sağladığı güvencenin üst sınırı belirlenmiş olur. Tapu sicilinde gösterilen rehin miktarı (üst sınır), anapara ipoteğinden farklı olarak, faiz ve takip masrafları ile aşılamaz. Alacaklının bütün talepleri, tapu sicilinde gösterilen (üst sınır) miktar ile sınırlı olarak güvence kapsamındadır.^[39] Anapara ipoteğinde ise herhangi bir üst sınır olmaksızın ipotek bedeli (rehin miktarı) olarak kararlaştırılan miktarın dışında, faizler ve takip masrafları da ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonucu elde edilebilecek meblağdan karşılanabilir.

II. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

İpotek, temin ettiği alacağın ödenmemesi halinde, ilgili taşınmazın paraya çevrilmesini ve elde edilecek gelirden alacağın tahsil edilmesini sağlayan aynı bir haktır (TMK m. 873).^[40] Bu bağlamda, borcun ödenmemesi hâlinde, taşınmazın mülkiyetinin doğrudan alacaklıya geçmesi söz konusu olmaz. Tarafların bu yönde yaptığı sözleşmeler de geçersizdir (TMK m. 873/2).^[41] Bu nedenle alacaklı, muaccel olan borcun ödenmesini, ödenmemesi hâlinde taşınmazın satımının gerçekleştirilmesini, satım bedelinden de alacağın tahsil

[38] Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 48.

[39] Sirmen, *Eşya Hukuku*, 634; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 331. İpotekin alacak bakımından sağladığı güvencenin kapsamına, anapara, takip masrafları, temerrüt faizi (gecikme faizi) ve belirli şart ve süreler ile kısıtlı olmak üzere anapara faizi girmektedir (TMK m. 875). Bu sebeple, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonucu satılan taşınmazın bedelinden alacaklı bu taleplerini tahsil edebilir. Ancak anapara ipoteğinden farklı olarak, üst sınır ipoteğinde bu talepler ancak tapuda üst sınır olarak belirtilen miktara kadar ipotekli taşınmazın satış bedelinden alınabilir. Bu sebeple de üst sınır ipoteğinde, üst sınır olarak gösterilen miktara kadar rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılabilir. Bu sınırı aşan şekilde takip başlatılırsa, sınırı geçen kısmın iptali için süresiz şikâyet yoluna başvurulabilir. Bkz. Hakan Pekantitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 7. Bası, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), 317. Ancak belirtmek gerekir ki; üst sınırı aşan alacak miktarı, ipotek güvencesinden yararlanmamakla beraber yine de adi bir alacak olarak geçerlidir. Bkz. Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 760. Bu nedenle alacaklı, üst sınırı aşan alacağı için doğrudan haciz yoluyla takip yapabilir. Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 454.

[40] Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 48.

[41] Bu ilke, “Lex Commissoria Yasağı” olarak da adlandırılmaktadır.

edilmesini sağlamak için İcra ve İflâs Kanunu'nun 145 ile 153. maddelerinde özel olarak düzenlenmiş takip yollarına başvurulmalıdır.^[42]

Buna göre; alacaklı, elindeki belgelerin niteliğine göre, ipotekle temin edilmiş alacağın tahsili için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takip yahut ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takip yapmalıdır. Kural olarak, ipotekle temin edilmiş alacaklar bakımından bu yollara başvuru ihtiyari değil, zorunludur. Zira İcra ve İflâs Kanunu'nun 45. maddesi uyarınca “rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflâsa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir.”^[43] Bu sebeple, Kanun'da belirtilen istisnalar dışında, ipotek ile temin edilmiş bir alacağın tahsili için doğrudan haciz yahut iflâs yoluna başvurulamaz.^[44]

[42] Sözleşme ile paraya çevirme işlemi için alacaklıya yetki verilir verilemeyeceği, bu anlamda takip yapmaksızın alacaklının özel bir şekilde ipotekle kısıtlanmış taşınmazın satımını gerçekleştirip gerçekleştiremeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bkz. Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 752.

[43] Belirtmek gerekir ki; bu kural yapılacak icra takipleri için geçerli olup, ipotek ile temin edilmiş bir alacağın alacaklısı, bu hükme rağmen genel mahkemelerde alacak davası açabilir. Ancak bu dava sonucunda alınacak ilâm ile de sadece rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takip yapılabilir. Bkz. Baki Kuru ve Burak Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 5. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 328; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 455.

[44] “İİK.’nin 45. maddesi asıl borçlular ile ilgili olarak düzenlenmiş olup, alacağı rehinle temin edilen bir kimsenin “rehni veren” hakkında doğrudan doğruya genel haciz yolu ile takibe geçmesini önlemekte ve rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu İflâsa tâbi şahıslardan olsa bile, alacaklının yalnız rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabileceğine ilişkin bulunmaktadır. Bir diğer anlatımla, İİK.’nin 45. maddesi asıl borçlu için getirilmiş bir kural olup, kefiller hakkında uygulanmaz. Öte yandan, Hukuk Genel Kurulunun 18/4/2001 tarih ve 2001/12-354 Esas, 2001/367 Karar sayılı ilamında açıklandığı üzere alacağın rehin tutarı ile karşılanamayacağına anlaşılması ve bunun belirgin olması durumunda tahsilde tekrerrü olmamak kaydı ile alacaklının asıl kredi borçlusu hakkında haciz yolu ile takip yapmasına bir engel bulunmamaktadır. Öte yandan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun müteselsil kefalet başlıklı 586. maddesinde ise, “Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefli takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarin sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir” şeklinde düzenleme yer almaktadır. Bir kişi, hem asıl borç için ipotek vermiş, hem de asıl borca müteselsil kefil olmuşsa, alacaklı o

Buna rağmen ipotekle temin edilmiş bir alacak için doğrudan haciz yahut iflâs yoluyla takip yapılırsa, şikâyet yoluna başvurulabilir.^[45] Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmasına rağmen taşınmaz, satış isteyen alacağına derece itibariyle rüçhanı olan diğer rehinli alacakların tutarından fazla bir bedelle alıcı çıkmamasından dolayı satılamaz yahut satılıp da satış bedeli rehinli alacaklının alacağını karşılamazsa, alacaklıya kesin rehin açığı belgesi verilir (İİK m.152).^[46] Kesin rehin açığı belgesi alan alacaklı ise borçluya karşı haciz yahut şartları varsa iflâs yolu ile takip yapabilir (İİK m. 152/2).^[47]

kişiye karşı, hem (asıl borçlu ile birlikte) ipotek veren üçüncü kişi sıfatı ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilir, hem de ipotek limiti dışında kalan alacak bölümü için müteselsil kefil sıfatı ile genel haciz yolu ile takip yapabilir (Prof Dr. Baki Kuru İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı İkinci Basım 2013). Kredi sözleşmesinin müteselsil kefilleri kendi kefaletlerinin teminatı olarak ipotek vermişler ise bu halde asıl borçlu gibi haklarında öncelikle İİK'nun 45. maddesinde öngörülen rehin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılması zorunluluğu vardır (Dairemizin 2009/13472 E. 2009/22005 K. sayılı ve 2010/3174 E., 2010/15516 K. sayılı içtihadı). Öte yandan alacağın ipotekle karşılanmayan kısmı için müteselsil kefil aleyhine genel haciz yolu ile takip yapılabilir.” Y. 12. HD. E. 2021/1478, K. 2021/6918, 24.06.2021, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 09.10.2021

[45] İİK'nın 45. maddesinin kamu düzenine ilişkin olduğu, dolayısıyla bu kurala aykırı olarak doğrudan haciz yahut İflâs yoluna başvurulursa, takibin iptali için süresiz şikâyet yoluna başvurulabileceği yönünde bkz. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 327; İbrahim Aşık, *İcra Sözleşmeleri* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2006), 139 vd. Bu konudaki detaylı bilgi ve tartışmalar için bkz. Aşık, *İcra Sözleşmeleri*, 131 vd. 139; Müjgan Tunç Yücel, *Banka Alacaklarının İpotekinin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010), 106 vd. 120; Ali Cem Budak, *İpotekinin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010), 12 vd.; 52 vd. Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 311.

[46] Ayrıca ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sırasında alacaklının satış talebinden sonra yapılan ve kesinleşen kıymet takdirine göre rehinli taşınmazın alacağı karşılamayacağı anlaşıldığı takdirde, talep üzerine alacaklıya açık kalan kısım için geçici rehin açığı belgesi verilir. Alacaklı bu belgeyle, aynı dosyada borçlunun diğer mallarına haciz konulmasını talep edebilir (İİK m. 150/f).

[47] Anlaşılacağı üzere; rehin açığı belgesi, önce rehine başvurma zorunluluğuna uyulduğunu, buna rağmen alacağın tamamen veya kısmen tahsil edilemediğini göstererek alacaklıya haciz veya İflâs yoluna başvurma imkânı sağlamaktadır. Bkz.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takip yapılabilmesi için borçlunun elinde, ipotek akıt tablosu dışında, bir belgenin yahut ilâmın bulunması gerekmez. Ancak bu şekilde bir takip yapabilmek için alacağın muaccel olması gerekir. Bu anlamda alacağın muaccel olup olmadığını, icra müdürü re'sen incelemek zorundadır.^[48] İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takipte, genel haciz yolunda olduğu gibi, takip talebinden sonra^[49] borçluya ve taşınmaz üçüncü kişiye aitse taşınmaz malikine ödeme emri gönderilir.^[50] Borçlu, otuz gün içerisinde borcu ödeyebilir yahut yedi gün içerisinde ödeme emrine itiraz edebilir. (İİK m. 149/b-İİK m.150). Borçlu, asıl alacağın geçersiz olduğunu veya kısmen yahut tamamen ödendiğini itiraz yoluyla ileri sürebilir. Bu anlamda, borçlu alacağa yahut alacağın miktarına itiraz edebilir.^[51] Buna karşılık İcra ve İflâs Kanunu'nun 150. maddesine göre, "rehin hakkı itiraz konusu yapılamaz".

Ödeme emrine itiraz edildiği takdirde, İcra ve İflâs Kanunu'nun 62. maddesinden 72. maddesine kadar olan hükümler bu takip yolunda da uygulanacağından, usulüne uygun yapılan itiraz, takibi kendiliğinden durdurur. (İİK m. 150/a, İİK. m.66). Bu durumda, alacaklı, itirazın bertaraf

Melih Işık, *İcra Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Belgesi ve Bu Nitelikteki Haciz Tutanakları* (İİK m. 143,105), (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), 68-69.

[48] Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 463.

[49] İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte (ilâmlı veya ilâmsız), icra müdürü takip talebinden sonra satış işlemlerine başlar. Bu bağlamda, taşınmazın kayıt örneklerini tapu dairesinden, imar durumunu ise belediyeden ister ve taşınmazın kıymet takdirini yaptırır. Bu işlemlerin gerçekleştirilmesi için ödeme (veya icra) emrinin tebliğ edilmesi ve dolayısıyla takibin kesinleşmesi gerekmez. (İİK m. 150/d). Ayrıca alacaklının talep etmesi halinde, icra müdürü kiracıları takipten haberdar ederek, kiralarn icra dairesine ödenmesi emreder (İİK m. 150/b).

[50] İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, asıl alacağın borçlusunu ile taşınmaz maliki üçüncü kişi arasında mecburi takip arkadaşlığı vardır. Bu sebeple, takip talebinde gerek borçlu gerekse taşınmaz maliki (başkasının borcu için kendi taşınmazını teminat gösteren üçüncü kişi) gösterilmeli ve her ikisine de ödeme emri gönderilmelidir. Bkz. Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 317; Orhan Eroğlu, "İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler," *YÜHFD* 18, no. 2 (2021): 912; Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 341; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 462.

[51] Meriç ve İyilikli, "Taşınmaz Teminatı," 51.

edilmesi için itirazın iptali için dava açabilir yahut itirazın kaldırılması yoluna başvurabilir^[52]. İpoteğin kaldırılması için dava açıldığı takdirde ise menfi tespit davasına ilişkin İcra ve İflâs Kanunu'nun 72. maddesi kıyasen uygulanır (İİK m.150).

Borçlu süresi içinde ödeme emrine itiraz etmez yahut eder de bu itiraz bertaraf edilirse takip kesinleşir. Bu durumda, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte haciz aşaması bulunmadığından, doğrudan taşınmazın satışı talep edilebilir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takip ise, üç ihtimalden birinin gerçekleşmesi hâlinde yapılabilir. Buna göre ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı icra takibi yapabilmek için ipoteğin veya alacağın yahut her ikisinin birden ilâm veya ilâm niteliğinde bir belgeye bağlı olması yahut ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ediyor olması veyahut İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/1 maddesinde belirtilen şartların oluşmuş olması gerekir.^[53] Birinci ihtimalde, yani alacak veya rehin hakkı yahut her ikisi birden ilâm veya ilâm niteliğindeki bir belgeye bağlanmışsa, alacaklının talebi üzerine icra dairesi borçluya (ve varsa taşınmaz maliki üçüncü kişiye) bir icra emri gönderir. İcra emrini tebliğ alan borçlu yedi gün içinde borcu ödeyebilir yahut icranın geri bırakılmasına (İİK m. 33, m. 36, HMK m. 381) ilişkin bir karar getirebilir. İkinci ihtimalde, yani ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcunun ikrarını içeriyor^[54] ve alacak

[52] Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 51.

[53] Kanaatimizce, ilâma dayalı bir alacağın, ilâmsız takip konusu yapılmasında alacaklının hukuki yararının bulunmadığını, bu durumun borçlunun hukuki durumunu ağırlaştırarak taraflar arasındaki menfaat dengesini bozduğunu belirtilen 2017/2 E. 2017/3 K. sayılı ve 26.05.2017 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı dikkate alındığında, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takip yapılabildiği hallerde, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takip yapılamaz. Ayrıca bkz. Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 315-316. Yazarlara göre, belirtilen içtihadı birleştirme kararı, hak arama özgürlüğünü kısıtlayıcı nitelikte olduğundan dar yorumlanmalı, ilâm niteliğindeki belgeler bu kapsamda değerlendirilmemelidir. Bu sebeple, alacaklının elinde ilâm değil de, ilâm niteliğinde bir belge varsa, alacaklı isterse ilâmsız icra yoluna başvurabilir. Bkz. Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 90.

[54] Kural olarak üst sınır ipoteğinin kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmemesinden dolayı, bu şekilde başlatılacak ilâmlı icra takibi ancak anapara ipotekleri için söz konusu olabilir. Ancak anapara ipoteği tesis edilen her durumda da ilâmlı icra

muaccel ise borçluya (ve varsa taşınmaz maliki üçüncü kişiye) yine icra emri gönderilir. Bu durumda, birinci ihtimalden farklı olarak, borçlu otuz gün içinde borcu ödeyebilir yahut icranın geri bırakılması için icra mahkemesine başvurabilir (İİK m. 149). Borçluya icra emri gönderilebilecek üçüncü ihtimal ise İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/1 maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre “Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayrinakdi bir krediyi kullandıran tarafın ibraz ettiği ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmese dahi, krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafa ait cari hesabın kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin hesap özeti veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarın noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adrese gönderilmek suretiyle tebliğ edildiğini veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse icra müdürü 149 uncu madde uyarınca işlem yapar”.^[55]

takibi başlatılamaz. Belirttiğimiz gibi bu şekilde bir takip başlatılabilmesi için ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcunun ikrarını ihtiva etmesi gerekir. Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 461.

- [55] Doktrinde tüketici kredilerini temin etmek için tesis edilen ipotekler için bu hükmün (İİK m. 150/1) uygulanamayacağı belirtilmektedir. Buna göre tüketici kredilerinden kaynaklanan alacaklar için ancak ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı icra takibi yapılabilir. Bunun dışındaki durumlarda (ipoteğin yahut alacağın bir ilâma bağlı olduğu durumlar hariç olmak üzere) ise borçlu aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız icra takibi yapılabilir. Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 468. “Şikâyete konu takip dayanağı ipotek, tüketici kredisi niteliğinde olan konut kredisi alacağının teminatı olarak düzenlenmiş olup, alacağın tüketici kredisi niteliğindeki konut kredisi olması ve ipotek alacağının varlığı, miktarı ve muaccel olup olmadığı Tüketici Kanunu'na tabi olmakla kayıtsız şartsız para borcu ikrarının içermediğinden, bu tür bir ipoteğe dayalı olarak ilâmlı takip yapılamaz. Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmsız takip yapılabilir. Borçluya İİK'nın 149/b maddesi uyarınca ödeme emri gönderilebilir.” Y. 12. HD. E. 2016/27906, K. 2017/2556, 20.02.2017, Karar için bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 468-469.

III. İPOTEK SÜRESİ

A) GENEL OLARAK

İpotek sözleşmesi ile süresiz yahut süreli bir ipotek kurulabilir. Uygulamada süresiz ipotek kurulması için “süresiz” yahut “fekki bildirilinceye kadar” veyahut bu kelimelerin kısaltılmış şekli olarak “F.B.K” ifadeleri kullanılmaktadır.^[56] Süreli ipoteğin söz konusu olduğu durumlarda ise ipotek süresi, 20.09.2025 gibi belirli bir tarih yahut 3 yıl 4 ay 5 gün gibi bir zaman uzunluğu ile belirlenmektedir.^[57]

7181 sayılı Kanun’un 19. maddesi^[58] ile Türk Medeni Kanunu’nun 883. maddesine eklenen 2. fıkra uyarınca “İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilir”.^[59]

[56] Tolga Akkaya, “İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek,” *TAAD* 4, no. 12 (Ocak, 2013): 164. “Takip dayanağı; 14.09.2018 tarih..... Yevmiye nolu ipotek akit tablosu incelendiğinde ‘..... İli, ... İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 267 Ada, 7 Parsel 4 nolu bağımsız bölüm üzerine davalı lehine 1.000.000,00 TL’ye karşılık 1. derece faizsiz olarak fekki alacaklı tarafından bildirilinceye kadar müddetle..’, ipotek tesis edilmiş olduğu ve ipoteğin kesin borç ipoteği (karz ipoteği) olduğu anlaşılmıştır. *İpotek akit tablosundaki ‘faizsiz olarak ve fekki bildirilinceye kadar süre ile’ açıklaması ise muacceliyet koşulu olmayıp, ipoteğin süresiz olarak yapıldığını göstermektedir.*” Y. 12. HD. E. 2019/12901 K. 2020/6072, 01.07.2020, legalbank.net, Erişim tarihi: 05.10.2021

[57] Tapu Sicil Tüzüğü’nün 31. maddesi uyarınca, bir rehin hakkı tescil edilirken alacaklının kimlik bilgileri, rehin miktarı, tescil tarihi ve yevmiye numarası dışında varsa faiz oranı, rehin derecesi ve *rehin süresi* de tapu siciline yazılır.

[58] 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi’nde 19. madde ile ilgili şu ifadelere yer verilmiştir: “4721 sayılı Türk Medeni Kanununda yapılan değişiklik ile; Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamak amacıyla tapu siciline süreli olarak tescil edilmiş olan ipoteklerin, süresinin sona ermesi ve madde metninde belirtilen şartların oluşması halinde malikin talebiyle terkinin sağlanabilmesine yönelik düzenleme yapılması öngörülmektedir.”

[59] Öte yandan böyle bir durumda tapu memuru da, re’sen mahkemeye başvurarak ipotek hakkının sona erdiğinin tespit edilmesini isteyebilir ve bu karara dayanarak

Madde metninden de anlaşılacağı üzere Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrasına göre ipoteğin tapudan terkin edilebilmesi için üç unsurun birlikte gerçekleşmesi gerekir. Buna göre öncelikle, taraflarca ipotek sözleşmesinde kararlaştırılan ipotek süresi ile Kanun'da düzenlenen otuz günlük sürenin geçmesi, bu süreler içinde İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/c^[60] maddesinde düzenlenen şerhin tapu siciline işlenmemiş olması ve son olarak da taşınmaz malikinin terkin talebinin bulunması şarttır. İpotek taşınmaz malikinin talebiyle tapu sicilinden bu şekilde terkin edilirse, durum alacaklıya tebliğ olunmalıdır. Alacaklı, terkin işleminin hukuka aykırı olduğuna kanaat getirirse, tebliğ tarihinden itibaren işleyecek otuz gün içinde dava açmalıdır (TMK m. 1026/2).^[61]

Belirtmek gerekir ki düzenleme uyarınca ipotek süresi içinde yahut ipotek süresinin bittiği tarihten itibaren otuz gün içinde İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması halinde ipotek, malikin talebiyle tapudan terkin edilebildiğinden dolayı, belirtilen süreden sonra taşınmaz malikinin alacaklıyı davalı göstererek ipoteğin kaldırılması (fekki) davası açmasında kanaatimizce hukuki yarar yoktur. Buna karşılık, ipotek süresi ile otuz günlük süre geçmesine ve İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmamasına rağmen, terkin talebi tapu müdürlüğü tarafından kabul edilmezse, taşınmaz maliki bu işleme karşı mahkemeye müracaat edebilir.

B) İPOTEK SÜRESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

7181 sayılı Kanun ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine eklenen düzenlemeden önce ipotek süresini doğrudan düzenleyen bir hüküm bulunmamaktaydı. Bu düzenlemeden önce Türk Medeni Kanunu 858. maddesi ile kamulaştırma hâlini dışarıda bırakarak taşınmaz rehninin, terkin yahut taşınmazın yok olması ile son bulacağını belirtmiş, 883. madde ile de alacak sona erince, taşınmaz malikinin ipoteğin terkinini isteyebileceğini

terkin işlemini gerçekleştirebilir (TMK m. 1026/3).

[60] İİK m. 150/c: "İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir. Taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz."

[61] Sirmen, *Eşya Hukuku*, 650.

düzenleyerek, ipotek süresi hakkında bir hüküm öngörmemiştir. Bu durum ise ipotek süresinin işlevine, niteliğine ve sonuçlarına ilişkin doktrinde ve yargı kararlarında farklı görüşlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu anlamda, birtakım Yargıtay kararlarında, ipotek süresinin dolması, ipotek hakkını sona erdiren bir neden olarak kabul edilmemiş, bu bağlamda sadece sürenin dolduğundan bahisle re'sen^[62] yahut açılacak dava ile ipoteğin kaldırılması mümkün görülmemiştir.^[63] Buna karşılık diğer bazı Yargıtay

[62] “Rehinli alacaklının geçerli yazılı talebi üzerine yapılan terkin kurucu bir fonksiyon yerine getirir. Taşınmaz rehni gerek şekli, gerek maddi açıdan terkinle sona erer. (Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman–Prof. Dr. Öner Seliçi–Prof. Dr. Saibe Oktay–Özdemir Eşya Hukuku, sf: 655. M.K. rehinli taşınmazın tamamen yok olması halinde rehlin sicil dışı sona erdiğini kabul etmesi (MK’nun madde 858/f-1 ve MK. 858/2. Fıkrası) kamulaştırma K’daki nedenler haricinde, ipoteğin, feragat, teminat altına alınan alacağın sona ermesi durumunda taşınmaz rehni doğrudan doğruya sona ermez. Tescil maddi değerini kaybetmiş olsa dahi maddi durum sicil dışı değiştiğinden, tapu kütüğü gerçek duruma uymasa da, taşınmaz rehni sicildeki kayıt sürdüğü sürece “şekli bakımından” tapu kütüğündeki hukuki varlığını sürdüreceğinden terkin bu gibi halde de düzeltici bir görev olarak zorunludur. Her taşınmaz açısından ipotek yukarıda açıklanan özel durumlar dışında terkinle sona erer. *Somut olayda gözleendiği gibi ipoteğin belirli bir süre için kurulmuş olması; bu sürenin sonunda ipoteğin re’sen fekkini gerektirmeyeceğinden ve tapu kaydında müşteki ipotek alacaklısının ipoteği de halen tescilli olduğundan İİK’ nun 134. maddesinde açıklanan ihalenin feshini isteyebilecek ilgililerden olduğu nazara alınarak icra mahkemesince şikayetinin esasının incelenmesi gerekirken yazılı şekilde ipotekte belirlenen sürenin dolması nedeniyle ipoteğin ortadan kalktığından bahisle istemin incelemesiz reddi isabetsizdir” Y. 12. HD. E. 2005/4803, K. 2005/8569, 21.04.2005, legalbank.net, Erişim tarihi: 05.10.2021.*

[63] “4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883. maddesine göre alacak sona erince, ipotekli taşınmaz maliki alacaklıdan ipoteğin terkin edilmesini isteyebilir. Hatta, borçlu (malik), İİK’nun 153.maddesine göre kendi hakkında takip yaparak rehin konusu borcu itfa etmek suretiyle rehlin tapuya yazılacak bir fek müzakeresiyle terkinini sağlama imkan ve yetkisine sahiptir. Diğer taraftan, taşınmaz rehlinin terkinini gerektiren bir neden de borçlunun (malikin) ipotek konusu borcu ödemek suretiyle ipoteği terkin ettirmesidir. Taşınmaz malikinin ödeme iddiası varsa bu iddianın da yazılı delille kanıtlanması zorunludur. *İpoteğin terkin sebebi ne olursa olsun yasalarda ipoteğin on yıllık hak düşürücü süre geçtikten sonra veya ipotek süresinin bitmiş olması sebebiyle kaldırılacağına dair özel bir hüküm yoktur.* İpoteğin terkin sebebi yukarıda sayılan nedenler olduğundan, mahkemece somut uyumsuzlukta; davacı ipoteğin kaldırılmasını istemiş ancak ipotek bedelinin ödendiğine dair herhangi belge ibraz etmemiştir. TMK’nın 883 vd. maddelerinde belirtilen nedenlerden birinin

kararlarında ise ipotek süresi sona erdiğinde ipoteğin teminat özelliğinin de ortadan kalkacağı ve bu durumda ipoteğin kaldırılmasının mümkün olduğu belirtilmiştir.^[64] Diğer bazı Yargıtay kararlarında ise; ipotek süresi, borçlu yararına öngörülen bir vade olarak nitelendirilmiştir.^[65] Buna göre

gerçekleşip gerçekleşmediği yönü üzerinde durularak tarafların delilleri toplandıktan sonra borcun ödendiği ispat edilemezse ipotek bedeli depo ettirilerek sonucuna göre çekişmenin esası hakkında bir hüküm kurulması gerekirken, 03.06.1999 tarih, 2140 yevmiye numaralı ipotek resmi senetinde belirtilen 3 yıllık ipotek süresinin dolduğu, şeklen süre bitim sebebiyle ipoteğin yolsuz hale geldiği nedenleriyle davanın kabulü doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir.” Y. 14. HD. E. 2015/14103, K. 2018/3557, 8.05.2018, hukukturk.com, Erişim tarihi: 20.09.2021.

- [64] “Mevcut davadaki davacılar ise yükleniciden, bağımsız bölüm satın alan ve bu suretle yüklenicinin sözleşmeden doğan haklarına halef olan kişilerdir. Davacılar kendi bağımsız bölümleri üzerindeki davalılar lehine tesis edilen ipoteklerin kaldırılmasını istemiş olduklarından, yüklenicinin halefi olmaları sıfatıyla, yukarıda izah edilen hususları da yerine getirmek zorundadırlar. Oysa dosya kapsamından henüz yapı kullanma izin belgesinin alınmadığı, kat mülkiyetinin kurulmadığı ve binalarda birçok eksik ve kusurlu işlerin bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu duruma göre, esasen davanın reddi gerekmektedir. *Ne var ki; davalılar lehine kurulan ipotek akit tablosu incelendiğinde, ipoteğin 30 ay müddetle kurulduğu ve dava tarihine kadar anılan sürenin sona ererek, ipoteğin teminat vasfının sona erdiği görülmüştür. Belirtilen bu gerekçeyle ipoteğin kaldırılması gerekirken, mahkemece sadece eksik ve kusurlu işler bedelinin davacı yana depo ettirilerek, bu suretle ipoteğin kaldırılmasına karar verilmesi doğru olmamıştır. Ancak, sonucu itibarıyla doğru olan kararın yukarıda, izah edilen değişik gerekçeyle ve HUMK'nın 438/son maddesi uyarınca onanması uygun bulunmuştur.*” Y. 23. HD. E. 2012/3936, K. 2013/197, 18.01.2013, hukukturk.com, Erişim tarihi: 20.09.2021. “Dava dışı borçlu tarafından davalı lehine tesis edilen ipoteğin resmi senedinde, ipoteğin E... Kargo Tic. Ltd. Şti. ve C... Uluslararası Taşımacılık Tic. AŞ.'nin borçlarının teminatını teşkil etmek üzere alınan paranın teminatını teşkil ettiği ve bunun da bir yıl süreli olduğu açıkça gösterilmiştir. *Sürelî ipotek, sürenin sona ermesi ile teminat fonksiyonunu yitirir* (Köprülü, B./ Kaneti, S.: Sınırlı Aynı Haklar, 2.b., İstanbul 1982-1983, s. 347) *ve tapudan terkin edilmemesi nedeniyle görünümde mevcut olsa bile, kendisine hukuken bir değer atfedilemez. Somut olayda davalı yan adı geçen şirketlerden alacağı bulunmadığını açıkça beyan ettiğine ve istem tarihi itibarıyla ipotek süresi geçtiğine göre, ipoteğin şeklen ve içerik olarak teminat fonksiyonu ifa edemeyeceği anlaşılmaktadır.*” Y. 23. HD. E. 2013/3451, K. 2013/4657, 4.07.2013, hukukturk.com, Erişim tarihi: 20.09.2021

- [65] “...ipoteğin süreye bağlanmasının ipotek borçlusuna yararına bir vade anlamı taşıdığı, sürenin geçmesiyle ipoteğin kendiliğinden kaldırılması sebebinin doğmayacağı

ipotek akit tablosunda belirtilen süre (vade) dolmadan alacaklının takibe başlaması mümkün değildir.^[66]

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe^[67] göre ise ipotek sadece teminat işlevine sahip ve temin ettiği alacağa bağlı fer'i nitelikte sınırlı bir aynı hak olduğundan, ipotek hakkının terkin edilmesi için sadece sürenin geçmesi yeterli değildir. Bu anlamda ipoteğin fiilen yahut hukuken sona ermesi için temin ettiği alacağın da sona ermiş olması veya ipotek süresi içinde herhangi bir alacağın doğmamış olması gerekir. Sadece sürenin geçmesi ile ipoteğin sona erdiği kabul edilirse, bu süre içinde doğmuş alacaklar bakımından ipotek teminat işlevini yerine getiremeyecektir^[68]. Yazar, yaptığı bu açıklamalar ışığında; ipotek süresi dolmadan önce doğan alacaklar ile ipotek süresi dolduktan sonra doğan alacaklar arasında ayırım yapmaktadır. Bu anlamda sürenin dolmasından önce doğan alacaklar bakımından sadece ipotek süresinin geçmesi, ipoteği kendiliğinden sona erdirmez. Bu tür alacaklar (muaccel ve geçerli olmaları koşuluyla) için ipotek süresinin dolmasından önce veya

anlaşıldığına göre; davacının temyiz itirazı yerinde değildir.” Y. 1. HD. 9012/11096 21.10.2013 T. (Legalbank) naklen Akkaya, “Sürelİ İpotek”, 165, dpn. 12.

[66] “İcra takibinin dayanağı 15.05.2009 tarih ve ... yevmiye nolu ipotek akit tablosunda; “iş bu taşınmazın tamamı ... adına kayıtlı iken; bu defa adı geçen ...’den aldığı 60.000,00 TL bedel mukabilinde borca karşılık için ... lehine 1. Derecede, bila faiz ve 10 yıl süre ile ipotek tesis ettiği” sözcüklerinin yazılı olduğu görülmüştür. Bu hali ile takip dayanağı ipotek kesin borç (karz) ipoteği olup, akit tarihi 15.05.2009 tarihinden başlamak üzere 10 yıllık sürenin sonunda alacağın tahsili için takibe konulabilir. 10 yıllık süre dolmadan ve borçlunun temerrüdü bu şekilde gerçekleşmeden, alacaklı, ipotek alacağını takibe koyamaz. İpotek, vadeli tesis edildiğine göre vade gelmeden takibe girilmesi akde aykırılıktır. O halde, ipotek vadesi dolmadan 23.07.2010 tarihinde takip başlatılamayacağından alacaklının itirazın kaldırılması davasının borçlu ... yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir”. Y. 12. HD. E. 2018/9986, K. 2018/12402, 28.11.2018, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 20.09.2021.

[67] Akkaya, “Sürelİ İpotek,” 166-167, 182.

[68] Yazar bu görüşünün uzantısı olarak, ipotek süresinin sona ermesi halinde, taşınmaz malikinin talebi ile ipoteğin terkin edilemeyeceğini, terkin için alacaklıdan talepte bulunulması gerektiğini, bunun kabul edilmemesi halinde ise TMK’nın 1025. maddesi uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması gerektiğini belirtmektedir. Bkz. Akkaya, “Sürelİ İpotek,” 168.

sonra rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir.^[69] Buna karşılık ipotek süresinin dolmasından sonra doğan alacaklar bakımından ise ipotek süresinin geçmesi ile ipotek hakkı maddi hukuk açısından sona ermektedir.^[70]

Doktrinde 7181 sayılı Kanun'dan önce ileri sürülen diğer bir görüşe göre ise; intifa hakkının sona ermesini düzenleyen ve taşınmaz malikine terkin isteme yetkisi veren Türk Medeni Kanunu'nun 796/2. maddesi ipotek süresi için de kıyasen uygulanabilir.^[71] Bu bağlamda ipotek süreye bağlı olarak tesis edilmişse, sürenin geçmesi ile birlikte ipotek hakkı da kendiliğinden sona ermektedir.^[72] Nitekim ipotek süresine ilişkin 7181 sayılı Kanun ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine eklenen 2. fıkra da bu görüşün bir yansımasıdır. Bu anlamda yapılan değişiklikle birlikte ipotek süresinin geçmesi ile ipoteğin de sona ereceği kabul edilerek taşınmaz malikine birtakım şartlarla ipoteği doğrudan terkin ettirme hakkı sağlanmıştır.

Kanaatimizce, ipotek süresinin dolması ile ipoteğin sona erdiği de kabul edildiği için ipotek süresinin, taşınmazın teminat fonksiyonunun zaman sınırını, bu anlamda taşınmazın asıl alacağa sağladığı güvencenin süresini gösterdiği söylenebilir. Bir başka ifadeyle, taşınmazın hangi zamana kadar alacağı temin ettiği ipotek süresi ile belirlenmektedir. Bu kapsamda süresiz ipoteklerde, alacak var olduğu müddetçe,^[73] taşınmazın teminat fonksiyonu da devam eder. Buna karşılık, süreli ipoteklerde, teminat fonksiyonu taraflarca belirlenen bir zaman ile kısıtlanmaktadır.

[69] Akkaya, "Süreli İpotek," 182.

[70] Akkaya, "Süreli İpotek," 167.

[71] İlhan Helvacı, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanuna göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2008), 409; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 569.

[72] Helvacı, *İpotek Hakkı*, 409; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 569. İpotek süresinin dolması ile ipoteğin de kendiliğinden sonra ereceği yönünde ayrıca bkz. Ertaş, *Eşya Hukuku*, 517; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 347. Bu görüş hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. III.C. Ancak *Esener/Güven'e* göre asıl alacak vadeye bağlanmış ve bu vade ipotek süresini geçiyorsa, ipotek süresi dolmasına rağmen ipotek devam eder. Bkz. Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 569.

[73] Taşınmazın kamulaştırılması yahut taşınmazın tamamen yok olması için bkz. TMK m. 858/I-II.

İpotek süresinin dolması ile ipotek veren kişi, sahip olduğu taşınmaz ile asıl alacağı temin yükümlülüğünden, diğer bir ifadeyle ipotek borcundan kurtulmuş olur. Bu durum süreli kefalette, kefilin durumuna benzemektedir. Nasıl ki; Türk Borçlar Kanunu'nun 600. maddesine göre süreli kefalette, sürenin sonunda kefil borcundan kurtuluyorsa, süreli ipotekte de sürenin dolması ile ipotek borçlusu, ipotek borcundan kurtulmaktadır. Bu sebeple, kefalet sözleşmesindeki süre gibi ipotek süresini de sözleşmeye dayanan bir hak düşürücü süre olarak nitelendirmek mümkün olabilir.^[74] Bilindiği üzere; genel bir prensip olarak aynı haklarda zamanaşımı yahut hak düşürücü süre söz konusu değildir. Bu anlamda, bu haklar kullanılmadıkları için sona ermez.^[75] Ancak birçok kural gibi bu kuralın da istisnaları söz konusudur. Örneğin; Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesinde ve Orman Kanunu'nun 11/1 maddesinde aynı hakka dayanan talep hakkı, hak düşürücü süreye tabi kılınmıştır.^[76] Kanaatimizce, bu örneklerde olduğu gibi, taraflarca öngörülmuş ipotek süresi de Kanun'un özel düzenlemesi (TMK m. 883/2)

[74] Belirli süreli kefalet sözleşmesindeki sürenin, sözleşmeye dayanan bir hak düşürücü süre olduğu yönünde bkz. Burak Özen, "Kefalet Sözleşmesi," *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 6,7,8 (Madde 393-649)*. ed. M. Turgut Öz vd., (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), 4320; Gizem Özkan Şahin, "Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 25, no. 2 (Prof. Dr. Ferit Hakan Baykal Armağanı, Aralık 2019): 1311; Şaziye Emel Arpacı Yaşar, "Kefalet Sözleşmesinin Sona Erme Halleri," (Yüksek Lisans tezi, Altınbaş Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2020), 38-39.

[75] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 5; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 38-39.

[76] Sirmen, *Eşya Hukuku*, 38-39; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 5, dn. 8. "Hak düşürücü süre, doğrudan doğruya hakim tarafından kendiliğinden göz önünde tutulması gereken, davada "itiraz" olarak başvurulması zorunlu olan ve zamanaşımı gibi "kesme" ve "durma" hükümlerine bağlı olmayan, uyulmama halinde "hakkın" kaybına yol açan yani hakkın özünü ortadan kaldıran süredir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3.fıkrasında öngörülen on yıllık sürenin de hak düşürücü süre olduğu kuşkusuzdur. Çünkü bu madde de öngörülen süre ile tapu sicilinde kararlılık kazanması, sicillerin bozulmaması, belli bir süre geçtikten sonra yargı organlarınc bu sicillerin tartışma konusu yapılmaması amaçlanmıştır. ...2762 sayılı VK.nundan çok sonra yürürlüğe giren 3402 sayılı *Kadastro Kanununun 12/3.fıkrasında öngörülen on yıllık hak düşürücü süre, en geniş ve en kapsamlı "aynı hak olan mülkiyet hakkının bile ortadan kaldırılması sonucunu doğururken, mülkiyet hakkına oranla daha çok dar kapsamlı, çok daha az yetkileri içeren bir sınırlı (fer'i) aynı hak olan taşınmaz yükünün hak düşürücü süre dışında kaldığının kabulüne olanak bulunmamaktadır."*

uyarınca hak düşürücü süre olarak kabul edilmiştir. Bu çerçevede, ipotek hakkı süresi içinde kullanılmadığı takdirde kendiliğinden sona ermektedir.

Bu açıdan alacaklı, ipotek süresi içinde ipoteğin sağladığı yetkileri kullanarak, ipotek borçlusuna karşı İcra ve İflâs Kanunu'nda belirtilen özel takip yollarına başvurmak suretiyle taşınmazın satımını sağlayabilir ve alacağını tahsil edebilir. Aksi takdirde, bu sürenin dolması ile ipotek alacaklısı, ipotek hakkının sağladığı yetki ve imtiyazlardan yararlanarak ipotek borçlusuna başvurma ve alacağını öncelikli alma imkânını kaybeder. Ancak belirtmek gerekir ki sürenin geçmesi ipoteği sona erdirse de asıl alacağı sona erdirmez. Zira ipotek ile asıl alacak arasındaki ilişki tek taraflıdır. İpoteğin varlığı asıl alacağa bağlı olmakla beraber asıl alacağın varlığı ipoteğe bağlı değildir.^[77] Bu itibarla süre nedeniyle ipoteğin sona ermesi ile birlikte alacak kendiliğinden sona ermez ancak rehinle temin edilmeyen adi bir alacağa dönüşür. Bu açıdan alacaklı, genel hükümlere göre asıl borçludan alacağın ödenmesini isteyebileceksen, ipotekli taşınmazın maliki üçüncü kişi ise (ve asıl alacağa özel olarak kefil olmamışsa) bu kişiye karşı başvuru hakkını kaybeder. Nitekim bu durum, tapu siciline güven ilkesine de aykırı değildir. Zira tescil sırasında ipotek süresi de tapu sicilinde belirtileceğinden^[78] ilgililer, örneğin alacağı temlik almak isteyenler, ipotek süresinin dolup dolmadığını, bu anlamda taşınmazın teminat fonksiyonunun devam edip etmediğini anlayabileceklerdir.

Bu açıklamalar ışığında, yukarıda belirtilen Yargıtay kararlarında ima edildiği gibi, ipotek süresi ile (asıl alacağın) vade kavramlarının aynı olmadığı söylenebilir. Temel borç ilişkisindeki alacağın vadesi, (asıl) alacağın ödeneceği zamanı gösterirken, ipotek süresi taşınmazın bu alacağı temin fonksiyonunun sınırını belirlemektedir. Bu sebeple, asıl alacağın vadesi dolduktan sonra ipoteğin teminat fonksiyonu devam edebilir ve esasen ipoteğin teminat işlevi de bu dönemde ortaya çıkar. Bu yönüyle, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilmek için vadenin dolmuş ancak ipotek süresinin geçmemiş olması gerekir. Bu bağlamda asıl alacak vadeye bağlanmışsa, ipotek süresinin vade tarihini aşmasına dikkat edilmelidir. Aksi takdirde asıl alacak, vadesi

Zira çoğun içinde az da vardır." Y. İBGK E. 2003/1, K. 2004/1, 02.04.2004, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 15.03.2022.

[77] Meriç ve İyilikli, "Taşınmaz Teminatı," 57.

[78] Bkz. Tapu Sicil Tüzüğü m. 31/1/c.

gelmediği için talep edilememesine rağmen, ipotek süresi dolduğundan taşınmaz malikin talebiyle ipotek terkin edilerek ipotekli alacak sıradan bir alacağa dönüştürülebilir. Aynı şekilde, üst sınır ipoteklerinde görüldüğü üzere, doğup doğmayacağı yahut vadesi belirli olmayan alacaklar için ipotek tesis edilecekse, ipotek süresinin dolması ile teminat fonksiyonu da kaybolacağından bu tür alacakların temin edilmesi için süresiz ipotek tesis edilmesi daha uygun olacaktır.

Öte yandan ipotek süresi, taşınmazın temin ettiği alacağın kapsamını zaman bakımından belirlemez.^[79] Tarafların sözleşme ile öngördükleri sürelerin ne için düzenlendiği, şüphesiz tarafların iradelerine ve sözleşmenin yorumlanmasına göre belirlenir. Ancak normal şartlarda ipotek süresi, hangi zaman aralığında doğmuş olan alacakların teminat kapsamında olduğunu değil, taşınmazın alacağa yönelik teminat fonksiyonunun zaman sınırını belirlemektedir. Bu kapsamda, alacak ne zaman doğmuş olursa olsun, ipoteğin teminat fonksiyonu ipotek süresinin dolması ile son bulur. Bir başka ifadeyle, ipotek süresi içinde doğmuş alacaklar da, ipotek süresinin sona ermesi ile taşınmazın sağladığı güvenceden faydalanamaz. Bu noktada ipoteğin, anapara ipoteği yahut üst sınır ipoteği olmasının da bir önemi bulunmamaktadır. İpotek süresi, temel hukuki ilişki ve alacağın niteliğinden bağımsız olarak, taşınmazın alacağa sağladığı teminatın süresini göstermektedir. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrası, ipoteğin türü ve alacağın niteliğini dikkate almaksızın, ipotek süresinin ve otuz günlük sürenin dolması ile taşınmaz malikine ipoteği terkin etme yetkisi vermek suretiyle böyle bir ayırım yapılmasını olanak vermemektedir.

Bunun gibi ipotek süresi, asıl alacağın zamanaşımı süresi de değildir. Zamanaşımı kavramından farklı olarak ipotek süresi, belirli bir zamanın geçmesi ile alacaklının temel borç ilişkisinden doğan (asıl) alacağını talep edebilme yetkisini sona erdirmez. Bu çerçevede, ipotek süresinin dolması, taşınmaz ile temin edilen asıl alacağı eksik borç haline getirmez. Ancak, ipotek süresinin dolmasıyla birlikte alacak, rehinle temin edilmemiş bir alacağa dönüşür. Kural olarak alacaklı, bu alacağın ödenmesini genel hükümlere göre (ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip dışında) isteyebilir ve borçlu zamanaşımı süresi dolmadığı takdirde borcunu ödemekle yükümlüdür. Nitekim ipotekle temin edilmiş olsa da bir alacağın zamanaşımı süresi, alacağın doğum sebebine bağlı olarak genel hükümlere göre belirlenir. Ancak

[79] Aksi görüş için bkz. Akkaya, "Sürelî İpotek," 166 vd.

bir alacak için ipotek tesis edilmesi zamanaşımını keser (TBK m. 154/1). Türk Medeni Kanunu'nun özel hükmü uyarınca da zamanaşımını kesen diğer nedenlerden farklı olarak yeni bir süre de işlemeye başlamaz (TBK m. 156/1, TBK m. 864).^[80] Zamanaşımının işlemeye başlayabilmesi için kural olarak ipoteğin hem maddi hem de şekli olarak^[81] sona ermiş olması gerekir. Bu açıdan bizim de katıldığımız doktrindeki bir görüşe göre; süreli ipoteğin söz konusu olduğu durumlarda, ipotek süresinin dolması ile zamanaşımı süresi de işlemeye başlar.^[82]

C) SÜRESİ DOLMUŞ ANCAK TAPU SİCİLİNDEN TERKİN EDİLMEMİŞ İPOTEĞİN DURUMU

İpotek, kural olarak tapu sicilindeki tescilin terkin edilmesiyle sona ermektedir (TMK m. 858).^[83] Ancak ipoteğin tapu sicili dışında sona ermesi de mümkündür. Bir başka ifadeyle ipotek, tapudan terkin işlemi yapılmadan dahi çeşitli sebeplerle sona erebilir. Bu gibi hallerde tapu sicilindeki kayıt ile gerçek durum birbirinden farklıdır.^[84] Bu tür durumların bazılarında ise, esasen sona ermiş ancak tapuda kayıtlı olmaya devam eden ipoteğin şeklen bir değere sahip olduğu belirtilmektedir.^[85] Böyle durumlarda, tapudaki tescil ipoteğin varlığına karine teşkil ettiği için ipoteğin şeklen de sona erebilmesi için ipoteğin tapudan terkin edilmesi gerekir.^[86] Nitekim ipoteğin asıl alacağa bağlı bir hak olmasının sonucu olarak, asıl alacağın geçersiz yahut sona ermiş olması nedeniyle ipoteğin de sona erdiği durumlarda, tapuda var olan tescilin

[80] Doktrindeki bir görüşe göre; zamanaşımı asıl alacak bakımından işlemez ancak "alacağa ek güvence sağlayan kefalet hakkında zamanaşımı yürür". Bkz. Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 349. Aynı yönde: Sirmen, *Eşya Hukuku*, 651.

[81] Bu ayırım için bkz. III,C. başlığı.

[82] Ertaş, *Eşya Hukuku*, 513-514.

[83] Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 767; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1048.

[84] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 151, 348-349.

[85] Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 767; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 349.

[86] Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 767.

şeklen bir değere sahip olduğu ifade edilmektedir.^[87] Tapudaki tescilin şekli olarak da bir değere sahip olduğu bu tür durumlarda ise ipoteğin terkin edilmesini alacaklı talep edebilir. Taşınmaz maliki ise ancak alacaklıdan ipoteğin terkin ettirilmesini isteyebilir. Bu isteğin karşılanmaması hâlinde ise tapu sicilinin (kaydının) düzeltilmesi davası, bir başka ifadeyle ipoteğin fekki (kaldırılması) davası açması gerekir.^[88] Buna karşılık ipoteğin tapu sicili dışında (terkin dışında) sona erdiği diğer bazı durumlarda ipoteğin şeklen de bir değerinin bulunmadığı belirtilmektedir.^[89] Böyle durumlara

[87] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 349; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 648; Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 256; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 568; Akçaal, “İpoteğin Kaldırılması Davası,” 566. Esasen doktrinde ipoteğin bağımsız olmayan, asıl alacağa bağlı fer’i bir hak olmasından yola çıkılarak, asıl alacağın geçersiz olduğu yahut sona erdiği (ödeme yahut geçersiz bir sözleşmeye dayanma gibi nedenlerle) durumlarda, tapuda sadece şeklen bulunan ipoteğin kullanılma imkânının bulunmadığı ileri sürülmektedir. Bu konudaki görüşler ve açıklamalar için bkz. Erol Cansel, *Tapu Siciline İtimat Prensipleri*. (Ankara: Ajans Türk Matbaası, 1964), 93. Bu görüşün yansıması olarak, tapuda bulunan ipoteğin alacak bakımından bir karine oluşturmayacağı, bu anlamda iyi niyetli olarak ipoteği alan kişilerin tapu siciline güven ilkesinden yararlanamayacakları söylenebilir. Bkz. Cansel, *Tapu Siciline İtimat Prensipleri*, 93, 140.

[88] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 151, 349; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 648; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 568; Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 256-257. Asıl alacağa bağlı bir nedenden dolayı ipotek tapu sicili dışında kendiliğinden sona ereceğinden, taşınmaz maliki tarafından açılacak dava sonucunda verilecek karara dayanılarak yapılan terkin, kurucu değil açıklayıcı niteliktedir. Bu açıdan ipoteğin terkinini sağlamak için açılacak dava, TMK’nın 1025. maddesi kapsamında tapu sicilinin düzeltilmesi davası niteliğindedir. Bkz. Ş. Barış Özçelik, “İpoteğin Alacağa Bağlılığı,” *BATİDER* 33, no. 4 (2017): 179-181; Akçaal, “İpoteğin Kaldırılması Davası,” 567, 576.

[89] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 348-349.

örnek olarak ise taşınmazın tamamen yok olması,^[90] kamulaştırma^[91] ve ipotek süresinin dolması gösterilmektedir.^[92] Tescilin şeklen de bir değerinin bulunmadığı bu tür hallerde, taşınmaz maliki, alacaklıdan ipoteğin terkin edilmesini talep etmeksizin yahut bunun karşılanmaması halinde dava açmaksızın, tapu müdürlüğüne başvurarak ipoteğin terkinini doğrudan sağlayabilir (TMK m. 1026/1).^[93]

Belirtildiği üzere ipotek sözleşmesinde taraflarca belirlenen ipotek süresinin dolması ile ipotek hakkının maddi (maddesel) değeri de kendiliğinden sona ermektedir.^[94] Ancak alacağın geçersiz yahut sona ermiş olmasından farklı olarak, ipoteğin süre nedeniyle sona erdiği durumlarda, tapuda bulunan tescilin şekli bir değeri de kalmaz.^[95] Bu açıdan yukarıdaki açıklamalara

[90] Taşınmazın tamamen yok olması durumunda ipotek hakkının sona ereceği, bu anlamda tescilin hem maddi hem de şekli değerini kaybedeceği yönünde ayrıca bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 649; Akçaal, “İpoteğin Kaldırılması Davası”, 565. Ancak taşınmazın yok olması durumunda, rehin hakkının varsa sigorta tazminatı üzerinde devam edeceği belirtilmektedir. Bir başka ifadeyle, sigorta tazminatının taşınmazın yerine geçeceği ifade edilmektedir. Bkz. Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 350; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 744; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 273; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1050.

[91] Taşınmazın kamulaştırılması halinde, mülkiyet ile birlikte varsa taşınmaz üzerindeki ipotek hakları da sona erer. Bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 649. Ancak doktrinde, taşınmazın kamulaştırılması halinde, rehin hakkının kendiliğinden kamulaştırma bedeli üzerinde devam edeceği ifade edilmektedir. Bkz. Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 275; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 350; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 745, 767; Akçaal, “İpoteğin Kaldırılması Davası”, 565-566. Bu sebeple, kamulaştırma bedelinin ipotekli alacaklıların rızası olmadan taşınmaz malikine ödenemeyeceği belirtilmektedir. Bkz. Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 569.

[92] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 349; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 767.

[93] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 349.

[94] Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 347; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 649; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 1051. Bu konuda bir ayırım yapmadan, ipotek (rehin) süresinin dolması ile ipotek (rehin) hakkının da kendiliğinden ortadan kalkacağı yönünde bkz. Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, 249; Ertiş, *Eşya Hukuku*, 517.

[95] Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 349; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 347; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 649. Kanaatimizce, bu durum, diğer sona erme nedenlerinden, özellikle de asıl alacağa bağlı bir nedenden dolayı ipoteğin sona ermesinden farklı

uygun olarak 7181 sayılı Kanun ile ipoteğin sona ermesini düzenleyen Türk Medeni Kanun'un 883. maddesine ek bir fıkra eklenerek, ipotek süresinin dolması hâlinde, belirli şartlar dâhilinde taşınmaz malikine, alacaklının iradesine yahut ipoteğin kaldırılması (fekki) davası açılmasına gerek olmadan, ipoteği terkin ettirme yetkisi verilmiştir. Bu şekilde, taşınmaz malikinin talebi ile gerçekleştirilecek terkin ise kurucu değil açıklayıcı niteliktedir.^[96]

IV. İPOTEK SÜRESİ GEÇMİŞ OLAN ALACAĞIN TAKİBİ

A) İPOTEĞİN TAPU SİCİLİNDEN TERKİN EDİLMESİNDEN SONRA ALACAĞIN TAKİBİ

Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, ipoteğin süreli olarak tesis edildiği durumlarda, ipotek süresinin bittiği tarihten itibaren otuz gün içinde İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/c maddesine göre bir serh konulmamışsa, taşınmaz malikinin talebiyle ipoteğin tapu sicilinden terkin edilmesi mümkündür. Böyle bir durumda, ipotek taşınmaz malikin

olarak, ipotek süresinin herkes tarafından incelenebilecek ve anlaşılabilir bir şekilde tapu sicilinde kayıtlı olmasından kaynaklanmaktadır. Tapu sicilini inceleyen herkes ipotek süresini görebilir ve herhangi bir belgeyi incelemeyen sürenin dolup dolmadığını anlayabilir. Buna karşılık, ipoteğin temin ettiği alacağın doğmuş olup olmadığı, doğmuş olduğu takdirde ödeme veya başka bir nedenle sona ermediği ancak alacaklının dinlenilmesinden sonra doğru bir şekilde tespit edilip, anlaşılabilir. Bu sebeple, alacağın sona ermesi nedeniyle ipoteğin sona erdiği durumlarda, taşınmaz maliki, alacaklıdan ipoteğin kaldırılmasını istemek, bu istek karşılanmadığı takdirde de ipoteğin kaldırılması (fekki) davası açmak durumundadır. *Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir'e* göre ise; ipotek süresinin dolması ile ipotek maddi değerini kaybetmekle beraber terkin edilmediği müddetçe şekli bakımından tapu kütüğündeki hukuki varlığını sürdürür. Ancak "bu şekli bakımından varlık ipotekte sadece nazari bir önem taşır". Bkz. *Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku*, 1051, dpn. 96. Ayrıca belirtmek gerekir ki; Yazarlar 7181 sayılı Kanun ile TMK'nın 883. maddesine eklenen 2. fıkra düzenlemesini, çalışmalarının ipotek ile ilgili bölümlerinin yanı sıra aynı hakların terkinini kapsamında da değerlendirmektedir. Ancak bu değerlendirme, "tescil şekli bir değer taşıyorsa" alt başlığı altında değil, "tescilin hiçbir değeri kalmamışsa" alt başlığı altında yapılmaktadır. Bkz. *Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku*, 240-241.

[96] Sirmen, *Eşya Hukuku*, 649. *Oğuzman, Seliçi ve Özdemir'e* göre, bu halde rehinin sona erdiği kayıttan anlaşıldığı için terkin kurucu değil, düzeltici niteliktedir. Bu anlamda yapılan terkin işlemi ile tapudaki kayıt, gerçek hukuki durumla uyumlu hale gelmektedir. Bkz. *Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku*, 1051, 238.

talebiyle, usulüne uygun olarak tapu sicilinden terkin edilmişse, taşınmaz ile teminat altına alınmış olan alacağın tahsili için artık ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamaz. Zira maddenin belirttiği sürelerin geçmesi ve ipoteğin terkinini ile birlikte, ipotek teminat fonksiyonunu kaybetmiştir. Böyle bir durumda, temel borç ilişkisindeki alacaklı, alacağının tahsili için ancak temel borç ilişkisinin borçlusuna karşı diğer hukuki yollara başvurabilir. Buna karşılık, taşınmaz maliki, temel borç ilişkisinin tarafı değilse, kendisine karşı diğer hukuki yollara da başvuramaz. Zira taşınmaz maliki olan üçüncü kişi, borca özel olarak kefil olmamışsa, sadece teminat gösterdiği miktar ve ipotek süresi ile sınırlı olarak sadece ipotek gösterdiği taşınmaz ile sorumludur. İpotek süresinin sona ermesi ve terkin ile de bu yükümlülüğü ortadan kalkar.

Kanaatimizce, belirttiğimiz durumların gerçekleşmesi için alacağın ne zaman doğduğunun da önemi yoktur. Bu sebeple, ipotek süresi içinde doğmuş olmasına rağmen ipotek süresi içinde takibe başlanılmamış alacaklar için de Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen şekilde ipoteğin terkin edilmesi halinde, ipoteğin teminat fonksiyonunun sona erdiği kabul edilmelidir. Dolayısıyla, ipotek süresi ve otuz günlük sürenin geçmesinden sonra taşınmaz malikinin talebiyle ipotek terkin edilmişse, ipotek süresi içinde doğmuş olsalar bile taşınmaz ile temin edilmiş alacaklar bakımından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamaz.

Öte yandan ipotek süresi içinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmasına rağmen, süresinde satış talep edilmediği için takip düşmüş ise, tekrar başlatılacak takip bakımından da ipotek süresinin dikkate alınması gereklidir. Bilindiği üzere; İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/e maddesi uyarınca ödeme veya icra emrinin borçluya tebliğ edilmesinden itibaren bir yıl içinde satış talep edilmediği takdirde takip düşer.^[97] Böyle bir durumda, alacaklının tekrar ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapması gerekir. Ancak takip düşmüş ve bu arada ipotek süresi de geçmiş ise artık ipoteğin paraya

[97] “İİK'nun 150/e maddesi hükmü emredici nitelikte olup, mahkemece re'sen gözetilmesi gerekir. Öte yandan, takibin düştüğü tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olacağından bu tarihten sonra yapılan ihalenin de sırf bu nedenle feshi gerekir.” Y. 12. HD. E. 2015/12093, K. 2015/17112, 18.06.2015. Aynı yönde: Y. 12. HD. E. 2016/23542, K. 2016/19795, 26.09.2016; Y. 12. HD. E. 2016/13758, K. 2016/16091, 07.06.2016. Kararlar için bkz. kazancihukuk.com. Erişim tarihi: 25.12.2021.

çevrilmesi yoluyla takip yapılamaz. Zira takip düştükten sonra başlatılacak takip, eski takibin devamı değil, yeni bir takiptir.^[98] Bu açıdan yeni bir takibin yapılması için hangi şart ve unsurlar gerekiyorsa, bu takip açısından da aynı şart ve unsurların aranması gerekir.

B) İPOTEK SÜRESİNİN DOLDUĞU ANCAK OTUZ GÜNLÜK SÜRENİN DOLMADIĞI DURUMLARDA ALACAĞIN TAKİBİ

Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrası, ipoteğin tapudan terkin edilebilmesi için ipotek süresinin dolmasının yanı sıra bu tarihten itibaren başlayacak otuz günlük süre içerisinde İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/c maddesinde düzenlenen şerhin konulmamasını olumsuz bir şart olarak öngörmüştür.

İcra ve İflâs Kanunu'nun 150/c. maddesine göre icra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatıldığını tapu dairesine bildirmek zorundadır. Bu bildirimi alan tapu memuru da, takibin başladığını ipotekli taşınmazın siciline şerh vermelidir. Bu şerh, madde metninden de anlaşılacağı üzere, takibin başladığına yöneliktir.^[99] Bu anlamda, bu şerhin konulması için ödeme emrinin borçluya tebliğ edilmesine gerek olmadığı gibi takibin kesinleşmesine de gerek yoktur. İşte Türk Medeni Kanunu'nun 883/2. maddesine göre; en geç ipotek süresinin dolmasından itibaren otuz günlük süre içerisinde tapu siciline bu şerh konulmamış ise taşınmaz malikinin talebiyle ipoteğin terkin edilebilmesi mümkündür. 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'na eklenen

[98] "...Mahkeme 19.06.2012 tarih ve 2012/489 E- 2012/564 K. sayılı ilk kararında mükerrer takip yapıldığını belirterek istemin kabulüne ve takibin iptaline karar vermiştir. *Kararın temyizi üzerine Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 10.02.2014 tarih ve 2013/23546 Esas -2014/2002 Karar sayılı ilamı ile ilk takibin süresinde satış istenmemesi sebebiyle düşmesi üzerine yeni takip yapıldığı ve mükerrer takibin söz konusu olmadığı, mükerrer takibe yönelik şikayetin reddine karar verilmesi ve borçlunun diğer şikayet sebepleri ile ilgili inceleme yapılarak oluşacak sonuca göre hüküm tesisi gerektiği belirtilerek karar bozulmuştur...*" Y. 12. HD. E. 2015/7025, K. 2015/18993, 03.07.2015, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 25.12.2021.

[99] Bu şerhin sicile işlenmesinden sonra taşınmazın mülkiyeti devredilirse artık yeni malike ödeme veya icra emri gönderilmez (İİK m. 150/c). Ayrıntılı bilgi için bkz. Budak, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, 121 vd. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 463.

geçici 4. madde uyarınca, Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrasının yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen ipoteklerde ise otuz günlük süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren işlemeye başlamaktadır. Yine 7181 sayılı Kanun'un 28. maddesine göre bu maddenin yürürlük tarihi, 01.01.2020'dir.

Kanaatimizce, Kanun'un ipotek süresi dolduktan sonra şerh konulması için otuz günlük ek bir süre düzenlemesinin temel sebebi, hazırlık ve tebligat gibi işlemler için harcanacak süre nedeniyle, ipotek süresi içinde takibe başlanılmasına rağmen henüz tapu dairesine bildirilmemiş takiplerin semeresiz kalmasını önlemektir. İpoteğin terkin için sadece ipotek süresinin dolması yeterli görülmemiş olsa, özellikle ipotek süresinin dolmasına çok az zaman kaldığı durumlarda başlatılan takipler için çeşitli sorunların ortaya çıkması muhtemeldir. Nitekim otuz günlük bu süre öngörülmediği takdirde, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip, ipotek süresi içinde başlatılabilir ancak bu takibin başladığını tapuya şerh verebilmek için geçecek sürede ipotek süresi dolabilir ve taşınmaz malikin talebiyle ipotek sicilden terkin edilmek suretiyle yapılacak takibin sonuca ulaştırılması mümkün olmayabilir. Örneğin: taşınmaz maliki ipotek süresi dolar dolmaz ipoteğin terkin edilmesini sağlayarak, taşınmazı iyi niyetli üçüncü bir kişiye devredebilir.

Ancak hemen belirtmek gerekir ki otuz günlük bu süre, kanaatimizce ipoteğin sağladığı güvenceyi uzatma niteliğine sahip değildir. İpotek süresinin sona ermesi ile ipoteğin teminat fonksiyonu da sona erer. Taraflar daha uzun süreli bir teminat ve dolayısıyla daha uzun süreli bir ipotek öngörmek isterlerse, bunun ipotek sözleşmesi ile gerçekleştirilmesi mümkündür. Taraflarca belirli bir süre konularak kısıtlanmış teminat fonksiyonunun kanun ile uzatılmasında ise taraflar veya kamu düzeni açısından bir fayda yoktur. Bu sebeple, daha önce belirttiğimiz üzere, ilgili maddede öngörülen otuz günlük sürenin, ipotek süresi içinde başlamış takiplerin, tapuya şerh verilmesi için gerekli olan hazırlık ve tebligat işlemlerinin yürütülmesi için öngörüldüğünü düşünmekteyiz. Bu çerçevede, ipotek süresi dolmuş ise otuz günlük süre dolmamış olsa dahi alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilmesi mümkün değildir. Örneğin, 27.09.2021 tarihinde sona eren bir ipotek ile temin edilen alacak için 30.09.2021 tarihinde ipoteğin paraya

çevrilmesi yoluyla takip başlatılamaz.^[100] Alacaklı, alacağını elde edebilmek için haciz yahut iflâs yoluna müracaat etmek zorundadır.

C) İPOTEK SÜRESİ VE OTUZ GÜNLÜK SÜRE GEÇMESİNE RAĞMEN İPOTEĞİN TERKİN EDİLMEDİĞİ HALLERDE ALACAĞIN TAKİBİ

Tarafların belirlediği ipotek süresi ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen otuz günlük süre geçince, ipotek taşınmaz malikinin talebiyle yahut Türk Medeni Kanunu'nun 1026. maddesinin 3. fıkrası uyarınca tapu memurunun re'sen mahkemeye başvurarak, aynı hakkın sona erdiğini tespit eden bir karar alması ile terkin olunabilir. Ancak ihmal veya başka bir sebeple taşınmaz maliki, Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinde belirtilen hakkını kullanmamış, bu anlamda ipotek süresi ile otuz günlük süre geçmesine rağmen ipotek tapudan terkin ettirilmemişse yahut tapu memuru Türk Medeni Kanunu'nun 1026. maddesine dayanarak ipoteğin terkin edilmesini sağlamamışsa, alacağın nasıl takip edilebileceğini tartışmak gerekir.

7181 sayılı Kanun ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine eklenen 2. fıkradan önce doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre; ipotek süresi geçmiş olsa da ipotek süresi içinde doğmuş alacaklar için ipotek hakkı sona ermez ve sürenin geçmiş olması icra takibi yapılmasını engellemez.^[101] Buna karşılık,

[100] Buna rağmen ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıldığı takdirde, icra müdürünün alabileceği karar ve borçlunun başvurabileceği yollar için bkz. IV, D.

[101] Akkaya, "Sürelî İpotek," 169-171. Yazar'a göre anapara ipoteğinin söz konusu olduğu durumlarda, anaparanın ipotek süresi içinde doğması yeterlidir. Bu bağlamda, anapara ipoteğinin kapsamında olan faiz ve takip masrafları gibi diğer kalemler ipotek süresinden sonra doğmuş olsa bile güvence kapsamı içindedir. Bkz. Akkaya, "Sürelî İpotek," 171. Eski tarihli bir Yargıtay kararında da bu görüşün benimsendiği söylenebilir. "Mahkemece, davacının davalı şirket lehine merkez Üçmeşeler mevkiindeki taşınmaz üzerine 26.8.1996 tarih ve 3436 yevmiye ile altı ay müddetli ipotek koyulduğu, ipoteğin sürelî olup, şarta bağlı olmadığı, sürenin de geçtiği gerekçesi ile davanın kabulü ile söz konusu taşınmaz üzerine davalı lehine konan sürelî ipoteğin fekkinde karar verilmiş, hüküm davalı vekilince temyiz edilmiştir. *Dava konusu ipotek, altı ay sürelî olarak verilmişse de ipoteğin fekki için bu sürede davacı şirketin borcunun olmaması gerekir. Bu nedenle mahkemece davacı şirketin davalıya ipotek süresi içinde borcu bulunup bulunmadığının tespiti yönünden uzman bilirkişi aracılığı ile inceleme yaptırılıp alınacak rapor doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsizdir.*" Y. 19.

ipoteke, ipotek sözleşmesinde belirlenen süreyle güvence oluşturacağından, sürenin dolmasından sonra doğmuş veya doğacak alacaklar bakımından ipotek sözleşmesinin etkisi olmayacaktır^[102]. Bu sebeple, ipotek süresi dolduktan sonra doğmuş alacaklar için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız icra takibi yapılırsa, icra müdürünün alacağın ipotek sözleşmesinde belirtilen süresi içinde doğup doğmadığını kendiliğinden araştırma yetkisi bulunmadığından, borçlu ödeme emrine itiraz etmelidir.^[103] Bunun gibi borçlu takip konusu alacağın ipotek kapsamında bulunmadığını ileri sürerek menfi tespit davası da açabilir.^[104]

Kanaatimizce, ipotek süresi ve otuz günlük süre dolmasına rağmen taşınmaz maliki ipoteğin terkinini talep etmese dahi alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapması mümkün değildir. Bir başka deyişle alacaklı ipotek süresi içinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamazsa, bu hakkını kaybetmiş olur.^[105] Zira ipotek süresi, taşınmazın sağladığı güvenceyi zaman bakımından sınırlandırmakta, bu sürenin dolması ile birlikte de ipoteğin güvence fonksiyonu ortadan kalkmaktadır. Bu bağlamda, alacağın doğduğu tarihin de önemi bulunmamaktadır. Alacak ne zaman doğmuş olursa olsun ipoteğin sağladığı güvence, ipotek süresinin dolması ile son bulmaktadır. Nitekim 7181 sayılı Kanun ile Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine eklenen fıkra ile ipotek süresi ve otuz günlük sürenin dolmasından sonra, ipoteğin temin ettiği alacağın ne zaman doğduğuna bakılmaksızın, ipoteğin terkinini istenebilmektedir. Bu durum ise ipotek süresi ile ipoteğin temin ettiği alacağın doğduğu tarihin ilişkilendirilmesini engellemektedir.

HD. E. 2000/5576, K. 2000/5576, 24.11.2000. Karar için bkz. Ahmet Nar, *Yabancı Para İpoteki*. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009), 207

[102] Akkaya, "Sürelî İpotek," 169-170. Yazar, alacağın ipotek süresi içinde doğup doğmadığını tespit etmek için de hukuki sebebin gerçekleştiği tarihin esas alınması gerektiğini ileri sürmektedir. Bu anlamda, alacağın muaccel olup olmadığı yahut borçlunun temerrüde düşüp düşmediği ipoteğin güvencesi bakımından önemli değildir. Alacağın muaccel olması, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması açısından borçlunun temerrüdü ise hangi tarihten itibaren temerrüt faizi istenebileceğinin tespiti açısından önem arz eder. Bkz. Akkaya, "Sürelî İpotek," 170.

[103] Akkaya, "Sürelî İpotek," 171.

[104] Akkaya, "Sürelî İpotek," 172.

[105] Bu konuda bkz. III, B. başlığı.

Bu anlamda taşınmaz malikinin ihmal veya başka bir sebeple ipoteğin terkin edilmesini istememesi, ipoteğin sağladığı güvencenin uzamasına neden olmaz. İpotek, belirtilen sürelerin geçmesi ile teminat fonksiyonunu kendiliğinden kaybeder. Hukuken (maddi ve şekli) değerini kaybetmiş ancak sicilden terkin edilmemiş bulunan ipotek ise alacaklıya hukuken geçerli bir ipoteğin sağladığı yetkileri bahşetmez.^[106]

Öte yandan süresi geçmiş ipoteğin terkin edilmemiş olması, üçüncü kişilerin haklarını da etkilemeyecektir. Zira üçüncü kişiler, tapu sicilinden ipotek süresinin sona erip ermediğini, bu anlamda da taşınmazın hâlihazırda bir alacağı temin edip etmediğini kontrol etme imkânına sahiptir. Bu bağlamda, örneğin alacağı devralmak isteyen üçüncü kişi, ipoteğin süre bakımından teminat fonksiyonuna sahip olup olmadığını tapu siciline bakarak anlayabilir.

D) İPOTEK SÜRESİ GEÇMİŞ OLMASINA RAĞMEN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP YAPILMASI

İpotek süresinin geçmesi ile ipoteğin sona erdiğini, bu anlamda taşınmazın alacağı yönelik teminat fonksiyonunu kaybettiğini, bu sebeple de ipotek süresi geçtikten sonra ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamayacağına dair görüşümüzü yukarıdaki bölümlerde çeşitli ihtimallere göre ifade etmeye çalıştık. Ancak buna rağmen, özellikle ipoteğin tapudan terkin edilmediği durumlarda, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip talebinde bulunulması hâlinde, bu duruma nasıl karşı konulabileceği sorusu ortaya çıkmaktadır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilmek için ipotek akit tablosunun tapu dairesi tarafından verilmiş bir suretinin takip talebine eklenmesi gereklidir (İİK m. 148). Böylelikle icra dairesi takibe konu olan alacağın ipotek ile temin edilip edilmediğini anlayabilir ve buna göre borçluya ödeme emri yahut şartları varsa icra emri gönderir. Ancak tapu sicilinden terkin edilmemiş olmasına rağmen birçok nedenle ipoteğin sona ermesi mümkündür. Örneğin, asıl alacak geçersiz yahut sona ermiş ise ipotek de sona erer. Ancak icra dairesi ipotek akit tablosuna bakarak alacağın geçersiz olup olmadığını yahut sona ermiş olup olmadığını doğal olarak anlayamaz. Bu hususların tespiti için tarafların (iradelerine) dinlenilmesine ve/veya bir yargılama yapılmasına ihtiyaç duyulur. Dolayısıyla,

[106] Bu konuda ayrıca bkz. III, B ve III, C. başlıkları.

ipoteke bu tür nedenlerle sona ermiş olsa da, icra dairesi maddi olmasa da şekli bir değere sahip^[107] olan ve ipoteğin varlığına karine teşkil eden tescile (ipoteke akit tablosuna) dayanarak borçluya ödeme emri yahut şartları varsa icra emri gönderir. Bu durumda, borçlu alacağın geçersiz olduğunu yahut ödeme nedeniyle sona erdiğini itiraz yahut icranın geri bırakılması yoluyla ileri sürebilir.^[108]

Buna karşılık ipoteke süresi açısından durum farklıdır. Belirttiğimiz üzere; rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmak istendiğinde, ipoteğin varlığını göstermek için takip talebine ipoteke akit tablosunun eklenmesi gerekir ki; bu durum ipoteğin mevcudiyetini (varlığını veya yokluğunu) inceleme noktasında icra müdürüne bir görev yüklediğini göstermektedir.^[109] Esasen bu yükümlülüğün farklı bir görünüm biçimi, İcra ve İflâs Kanunu'nun 45. maddesi uyarınca genel haciz yoluyla takiplerde dahi öngörülmüştür. Bu hüküm uyarınca, alacağı temin eden bir ipoteğin varlığı hâlinde, genel haciz yoluyla takip yapılamaz. İpoteğin varlığına rağmen alacaklı genel haciz yoluyla takip yapmak isterse, icra müdürünün bunu reddetmesi gerektiği, aksi takdirde süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabileceği kabul edilmektedir.^[110] Hatta bu yükümlülük, ipoteke akit tablosundan anlaşılabilirdiği hâllerde, ipoteğin kapsamını incelemeye kadar uzanmaktadır. Bu açıdan özellikle üst sınır ipoteğinin söz konusu olduğu durumlarda, icra müdürünün ipoteğin hangi alacak miktarına kadar teminat işlevine sahip olduğunu tespit etme yükümlülüğünün varlığı kabul edilmektedir. Bu sebeple, üst sınırı aşan

[107] Bu konuda ayrıca bkz. III, C. başlığı.

[108] İpoteğin asıl alacağa bağlı bir hak olmasının sonucu olarak, asıl alacağın geçersiz yahut sona erdiği hallerde, ipoteke hakkı da sona erdiğinden, esasen borca tamamen itiraz edildiğinde ipoteke hakkına da dolaylı olarak itiraz edilmiş olur. Ancak ödeme emri gönderildiği durumlarda, alacaklı bu itirazını, İİK'nın 150. maddesinin "rehin hakkı itiraz konusu edilemez" hükmü uyarınca ipoteğe itiraz olarak değil, asıl alacağa itiraz etmek suretiyle gerçekleştirir.

[109] Eroğlu, "İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte," 910. Yazar'a göre icra müdürü bu hususu sadece takibin başlangıcında değil, takibin her aşamasında incelemekle yükümlüdür. Buna rağmen takibe devam edildiği takdirde, kural emredici nitelikte olduğundan, süresiz şikâyet yoluna başvurulabilir. Bkz. Eroğlu, "İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte," 910.

[110] Hakan Pekcanitez ve Cemil Simil, *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*, 2. Bası (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 204-205.

şekilde takip yapıldığı takdirde, buna karşı süresiz şekilde şikâyet yoluna başvurulabileceği ileri sürülmektedir.^[111]

Açıklamaya çalıştığımız bu yükümlülük çerçevesinde, doğrudan ipotek akit tablosuna bakılarak ipotek süresinin geçip geçmediği, bu anlamda da ipoteğin hâlihazırda geçerli olup olmadığı (mevcudiyeti) anlaşılabilirliğinden, ipotek süresinin dolması nedeniyle maddi ve şekli değerini kaybeden tescile^[112] (ipotek akit tablosuna) dayanarak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmak istendiğinde, bu talebin icra müdürü tarafından reddedilmesi gerekir. Bunun aksine bir işlem yapıldığı takdirde ise şikâyet yoluna başvurulabilmelidir. Ancak bu konuda yaşanabilecek tereddütleri gidermek ve Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesi ile uyum sağlamak amacıyla, icra dairesine ipotek süresini inceleme yükümlülüğü getiren açık bir düzenlemenin İcra ve İflâs Kanunu'nda yapılması yerinde olacaktır.

E) SÜRESİ GEÇMİŞ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRME AŞAMASINDAKİ DURUMU

1- Mükellefiyetler Listesi Açısından Durumu

Taşınmazlar, satış talebinden itibaren üç ay içinde icra müdürlüğü tarafından açık artırma yoluyla satılır (İİK m. 123). İhalenin (açık artırmanın) sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için ise, Kanun'da belirtilen birtakım

[111] Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 317; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 218-219. "...Limit aşımına ilişkin şikâyet, İİK. nun 16/2. maddesi gereğince süresiz olarak, hesap özetine itirazda bulunulmasa dahi, her zaman ileri sürülebilir. Takip dayanağı olan ipotek akit tabloları içeriğine göre; ipoteklerin, borçlu... İnşaat Tic. ve San. Ltd. Şti.'nin doğmuş ve doğacak borçlarını teminen kurulmuş üst sınır (limit) ipoteği oldukları görülmektedir. Bu durumda, şikâyetçi borçlu ve aynı zamanda ipotek verenin sorumluluğu, ipotek limitleri toplamı olan 644.000,00 TL ile sınırlı olup, takipte talep edilen 679.704, 11 TL toplam alacağın, ipotek limitinin üzerinde olduğu anlaşılmaktadır. O halde, mahkemece, şikâyetçi borçlu bakımından ipotek limiti olan 644.000.00 TK'yi aşan kısımla ilgili takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir." Y. 12. HD. 23.01.2017, 25605/769 (E-uyar) naklen Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 219 dnp. 681.

[112] Bu konuda ayrıca bkz. III, C. başlığı.

hazırlık işlemlerinin icra müdürü tarafından yapılması şarttır.^[113] Bu işlemler gerçekleştirilmeden doğrudan ihaleye geçilemez.^[114]

Açık artırmaya hazırlık işlemleri kapsamında icra müdürünün artırma şartnamesi ve bu kapsamda da mükellefiyetler listesi düzenlemesi gerekir (İİK m. 128).^[115] Mükellefiyetler listesi, artırma şartnamesinin bir parçası olup, ihale alıcısı açısından tapu sicili hükmündedir.^[116] Bunun gibi bu liste, ihale bedelinin nasıl paylaşılması gerektiğini gösteren bir sıra cetveli hükmündedir.^[117] Bu listede, ilgili taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı olan mükellefiyetler gösterilir.^[118] İpotek hakkı da bir mükellefiyet olduğundan,

[113] Açık artırmanın ilan edilmesi, ilanın ilgililere tebliğ edilmesi (İİK m.127), artırma şartnamesi ve mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi ile kıymet takdirinin yapılması, ihale gerçekleştirilmeden önce tamamlanması gerekli olan hazırlık işlemleridir.

[114] Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 219.

[115] İcra ve İflâs Kanunu'nun 128. maddesinin açık hükmüne rağmen uygulamada tüm satışlar için mükellefiyetler listesi düzenlenmediği, bunun yerine tapu kayıt örneklerinin ilgililere tebliği ile yetinildiği belirtilmektedir. Bkz. Talih Uyar, Alper Uyar ve Cüneyt Uyar, *(İcra Hukukunda) İstihkak Davaları*. (Ankara: Bilge Yayınevi, 2018), 17, 20. Ancak doktrinde mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi halinde ihalenin feshinin talep edilebileceği belirtilmektedir. Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 316. Yargıtay'ın birtakım kararlarında ise mükellefiyetler listesi düzenlenmemesi, ihalenin feshi nedeni olarak görülmemektedir. "Somut olayda mahkemece, mükellefiyetler listesinin hazırlanmadığı da gerekçe gösterilerek ihalenin feshine karar verilmiş ise de, mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi yukarıda açıklanan fesih nedenleri arasında yer almamaktadır. Diğer taraftan mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi borçlu lehine bir durum oluşturmaktadır. Belirtilen nedenlerle mahkemenin mükellefiyetler listesine ilişkin fesih gerekçesi de yerinde görülmemiştir." Y. 12. HD. E. 2013/11913, K. 2013/19939, 28.05.2013. Aynı yönde: E. 2013/28766, K. 2013/35076, 07.11.2013; Y. 12. HD. E. 2011/30567, K. 2012/14451, 30.04.2012. Kararlar için bkz. legalbank.net, Erişim tarihi: 02.01.2022.

[116] Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 303; Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 221; Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 235.

[117] Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 221; Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 235; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 303.

[118] İpotek, ipotekli borç senetleri, irat senetleri, irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri ve tapu siciline şerh verilmiş kişisel haklar (kira sözleşmesi gibi) mükellefiyetler

kural olarak mükellefiyetler listesinde yer alması gerekir.^[119] Ancak taşınmaz üzerindeki tek mükellefiyet, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıp, satış isteyen alacaklının ipoteği ise, bu kişi kendi alacağı bakımından rüçhanlı kabul edilmediğinden ve ipoteğin ihale alıcısına da geçmesi mümkün olmadığından, mükellefiyetler listesinin düzenlenmesine gerek olmadığı belirtilmektedir.^[120]

Mükellefiyetler listesi, alıcılar açısından tapu sicili hükmünde olduğundan, gerektiği hâlde bu listede gösterilmeyen ipotek hakkından ihale alıcısının sorumlu olmadığı ifade edilmektedir.^[121] Bir başka deyişle, mükellefiyetler listesi ile tapu sicili arasında fark bulunması halinde, alıcı bakımından mükellefiyetler listesinin dikkate alınması gerekir.^[122] Bu anlamda, ihale

listesinde gösterilmelidir. Taşınmaz üzerindeki hacizler ise mükellefiyetler listesinde gösterilmez. Bkz. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 235.

[119] Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 235; R. Murat Dönmez, “Mükellefiyetler Listesi (İİK m. 128/1),” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 19, no. 64 (Mayıs-Haziran, 2006): 368. Buna karşılık Yargıtay’ın eski tarihli bazı kararlarında, ipotek hakkının bir mükellefiyet olmadığı, bu sebeple de mükellefiyetler listesinde gösterilmesine gerek olmadığını belirtmektedir. “İpotek mükellefiyet değildir. Ezcümle mürur hakkı, üst hakkı vesaire gibi gayrimenkulün kıymetini azaltan mükellefiyettir. Gerek ipotek ve gerek haciz adi bir alacaktan ibarettir. Merhun gayrimenkul üzerinde yukarıda sayılan gibi bir mükellefiyet bulunmadığından mükellefiyet listesinin düzenlenmesine mecburiyet olmadığı hakkındaki merci kararı yerindedir..” (İİD, 30.03.1961 T, E. 2423, K. 3119–Özkan, Hasan, *İcra ve İflâs Davaları ve Tatbikatı*, Mayıs 1999, s. 772). naklen Dönmez, “Mükellefiyetler Listesi,” 369, dpn:5.

[120] Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 341; Dönmez, “Mükellefiyetler Listesi,” 369.

[121] Nedim Meriç, *Türk-İsviçre İcra Hukukunda Paylaştırma Kuralları ve Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 53.

[122] Cansel, *Tapu Siciline İtimat Prensibi*, 62; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 303. Yargıtay’a göre tapu sicili ile mükellefiyetler listesi arasında fark bulunması ihalenin feshi nedeni değildir. “Somut olayda, takip borçlusu tarafından, 25.06.2010 tarihinde yapılan ihalenin feshi istenilmiş, mahkemece; “Açık arttırma ve şartname tutanağında gayrimenkul üzerinde mükellefiyetlerin bulunmadığı yazılmıştır. Ancak tapu kayıtlarında ve banka yazılarında satışa konu hisse üzerinde ipotek bulunduğu görülmektedir. İcra müdürlüğüne düzenlenen 31.05.2010 tarihli mükellefiyetler listesinde ise, bu ipoteklere yer verilmeyerek mükellefiyetler listesi ile şartname arasında çelişki oluşturulmuştur” gerekçesiyle ihalenin feshine karar

alıcısının mükellefiyetler listesinde gösterilmeyen ancak tapuda bulunan ve kendisi açısından şekli bir anlam taşıyan ipoteğin tapudan terkinini isteyebileceği ifade edilmektedir^[123]. İpotek hakkı, tapudan bu şekilde terkin edilen alacaklının ise zararının karşılanması amacıyla Devlete karşı dava açabileceği belirtilmektedir.^[124]

Bu noktada, süresi dolmuş bir ipoteğin, mükellefiyetler listesinde gösterilmesinin gerekli olup olmadığını da tartışmak gerekir. Doktrindeki bir görüşe göre; icra müdürünün tapu sicilinde gösterilen mükellefiyetleri inceleme yetkisi bulunmamaktadır. Tapu sicilinde gösterilen mükellefiyetler, mükellefiyetler listesinde de bulunmalıdır.^[125] Bu anlayışın yansıması olarak, süresi geçmiş de olsa ipotek tapudan terkin edilmemişse, bu ipoteğin de mükellefiyetler listesinde gösterilmesinin gerekli olduğu ileri sürülebilir.

Kanaatimizce ise, ipotek hakkının sona erdiği durumlarda tapudan terkin edilmemiş tescil, taşınmaz açısından bir mükellefiyet teşkil etmez. Ancak asıl alacağın sona ermesi yahut geçersiz olması nedeniyle ipoteğin de sona erdiği durumları, icra müdürünün tapu sicilinden anlayabilmesi mümkün değildir. Bu sebeple, böyle durumlarda icra müdürünün şekli bir değere sahip olan tescile dayanan ipoteği listeye eklemesi, ilgililerin ise buna itiraz etmesi gerekir.^[126] Buna karşılık ipotek hakkının sona erdiği tapu sicilinden anlaşılabilirse, hukuken geçerli olmayan bir ipotek, mükellefiyetler listesinde

verilmiştir. Mahkemenin fesih nedeni olarak gösterdiği nedenler, satıştan önce satışın durdurulması istemine konu edilebilir ise de, anılan nedenler yukarıda açıklanan fesih nedenleri arasında bulunmadığı gibi, mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi dahi borçlu lehine bir durum oluşturmaktadır.” Y. 12. HD. E. 2010/29600, K. 2011/11129, 31.05.2011, legalbank.net, Erişim tarihi: 02.01.2022.

[123] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 53

[124] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 53; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 303.

[125] Dönmez, “Mükellefiyetler Listesi,” 370. *Atalı/Ermenek/Erdoğan’a* göre “Taşınmazın durumu tapuda ne şekilde ise, bütün yükümlülüklerin mükellefiyetler listesinde de gösterilmesi gerekir.” Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 302.

[126] Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı”, 76. *Dönmez’e* göre de; borçlu yahut diğer haciz sahibi alacaklılar, asıl borcun geçersiz yahut ödenmiş olduğunu belirtmek suretiyle ipotek hakkının sona erdiğini ileri sürerek mükellefiyetler listesine itiraz edebilir. Bkz. Dönmez, “Mükellefiyetler Listesi,” 373.

gösterilmemelidir. Bu bağlamda, ipotek hakkının, ipotek süresi nedeniyle sona erdiği, bu anlamda tescilin maddi ve şekli bir değerinin bulunmadığı tapu sicilinden anlaşılabilir niteliktedir. Bu nedenle icra müdürü, gerek diğer alacaklıların korunması gerekse de mükellefiyetlerin kıymet takdirinde dikkate alınacak^[127] olması nedeniyle, ihalenin daha sağlıklı gerçekleştirilebilmesi için belirtilen ipoteği listede göstermemelidir. Bu durumun aksine, süresi dolmuş bir ipoteğin mükellefiyetler listesinde gösterilmesi hâlinde, İcra ve İflâs Kanunu'nun 128. maddesine uygun olarak mükellefiyetler listesine karşı konulabilir. Nitekim doktrinde, mükellefiyetler listesi kendilerine tebliğ edilen^[128] borçlu yahut haciz sahibi alacaklıların ipotek hakkına, ipoteğe bağlı alacağa ve bu alacağın miktarına itiraz edebileceği belirtilmektedir.^[129]

[127] İcra ve İflâs Kanunu'nun 128. maddesinin 2. fıkrasına göre; "İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir."

[128] İcra ve İflâs Kanunu'nun 128. maddesine göre icra dairesi tarafından düzenlenen mükellefiyetler listesi, borçluya ve taşınmaz üzerinde haczi bulunan alacaklılara tebliğ olunur.

[129] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 195. *Postacıoğlu* ise ipotekli alacağının ödendiğini ve bu nedenle bu alacaklıya pay ayrılmasının gerekmeyeceğini ileri sürmek için taşınmaza daha sonra haciz koyduran alacaklının İİK'nın 142. maddesine dayanarak sıra cetveline itiraz yoluna başvurabileceğini belirtmiştir. Ancak Yazar'a göre ipotekli alacak karşılama prensibinde dikkate alınacağı için haciz alacaklısının satıştan önceki dönemde de belirtilen ipoteğin terkin edilmesinde menfaati vardır. Bu sebeple, mükellefiyetler listesinin düzenlenmesinden sonra da belirtilen ipoteğe karşı konulması mümkündür. Buna göre icra müdürünün "şartnameye geçirmek üzere kaydettiği ipoteğe karşı haciz alacaklı bu ipoteğin varlığına itiraz ederse, ipoteğin hükümden düştüğü yolunda adı geçen ipotek alacaklısına onun istihkak iddiasına karşı bu itirazının tebliğini 96. md. mucibince istemeli ve ipotek alacaklısı alacağının varlığı hakkında ısrar ettiği takdirde ihtilaf yaratarak, dosyanın icra tetkik merciiine sevkini sağlamalıdır. O zaman icra tetkik mercii ipotek beyanına karşı bunun karşılığı alacağın yokluğunu ileri süren haciz alacaklıya 7 gün içinde dava açmak mecburiyetini tahmil etmeli ve aynı zamanda takibin devamını bu davanın sonuna bırakmalıdır..." Bkz. İlhan E. Postacıoğlu, "İpotekle Yüklü Bir Gayrimenkulü Haczedene Alacaklı İpoteğin Hükümden Düştüğünü Ne Yolda Ortaya Koyabilir?", *İzmir Barosu Dergisi* 4, no. 1 (1985): 31.

Mükellefiyetler listesine itiraz, listenin tebliğ edildiği tarihinden itibaren üç gün içerisinde yapılmalıdır (İİK m. 128). Süresi içinde mükellefiyetler listesine itiraz edildiği takdirde, 128. maddenin atfı nedeniyle istihkak prosedürüne ilişkin İcra ve İflâs Kanunu'nun 96. ve 97. maddeleri burada da uygulanır. Süresi içinde itiraz edilmez yahut açılan istihkak davası aleyhe sonuçlanırsa, mükellefiyetler listesi kesinleşir.^[130]

2- Karşılama Prensibi Açısından Durumu

Taşınmazın ihale edilebilmesi için açık artırma sırasında Kanun'da belirtilen asgari ihale bedeline ulaşılması gerekir. İhale bedeli, bu sınırı geçmediği takdirde, ihale gerçekleştirilemez. Doktrinde bu kural, karşılama prensibi olarak adlandırılmaktadır.^[131] Bu prensibe göre; ihale bedelinin (en yüksek teklifin), her hâlükârda taşınmazın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve ayrıca paraya çevrime ve paylaşırma masraflarını karşılaması gerekir. Ancak satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacaklar varsa, ihale bedelinin bu alacakları da karşılaması şarttır. Bu bağlamda rüçhanlı alacakların toplamı, tahmini bedelin yüzde ellisini geçiyorsa, asgari ihale bedeli belirlenirken rüçhanlı alacaklıların toplamı dikkate alınmalıdır (İİK m.

[130] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 195. Bu açıdan süresi içinde mükellefiyetler listesine itiraz etmeyen alacaklının (liste kendisine tebliğ edilmiş ve itiraz etme hakkı tanınmış alacaklının) daha sonra paraların paylaşılması aşamasında hazırlanacak olan sıra cetveline itiraz edemeyeceği kabul edilmektedir. Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 303. Meriç'e göre de "Hazırlanan yükümlülük listesi, gerek itiraz edilmemekle gerekse de itiraz üzerine açılan istihkak davası ile takip hukuku açısından kesinleşir. Bu durumda yükümlülük listesinin ve bu listede tespiti yapılan hak ve alacakların sıra cetveline itiraz davası ile kısmen veya tamamen iptali istenilemeyecektir. Yükümlülük listesine karşı koyma olanağı kendisine tanınmamış takip alacaklısı ise, yükümlülük listesinde bulunan bir yükümlülüğe paylaştırmadan tahsis yapılmaması, pay ayrılmaması için satış aşaması geçmiş olsa dahi İcra ve İflâs Kanunu m. 128 (İsv. İİK. 140) kapsamında istihkaka prosedürü işletilerek karşı koyma olanağı verilmesi, itirazlarının bu yolla çözümlenmesinin sağlanması gerekecektir. Bu olanakların verilmediği durumda, bu alacaklı sıra cetveline itiraz davası açabilecektir." Bkz. Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 195-196. Yargıtay'ın eski tarihli bir kararına göre ise mükellefiyetler listesine itiraz edilmemesi, sıra cetveline itiraz hakkını ortadan kaldırmaz. 19. HD. 9901/6018, 19.11.1992, e-uyar.com, Erişim tarihi: 21.12.2021.

[131] Meriç ve İyilikli, "Taşınmaz Teminatı," 58, 61 vd.

129, m. 115). Bir başka deyişle icra müdürü, muhammen bedelinin yüzde 50'si ile rüçhanlı olan alacakların toplamını karşılaştırmalı ve fazla olanın üstüne paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını ekleyerek asgari ihale bedelini tespit etmelidir.

Rüçhanlı alacaklıların belirlenmesi ve dolayısıyla asgari ihale bedelinin tespiti açısından satışın kim tarafından ve hangi takip sonucunda istendiğine dikkat etmek gerekir. Bu anlamda ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonucunda taşınmazın satımı talep edilmişse, satış isteyen rehinli alacaklı, kendisine karşı rüçhanlı olarak kabul edilemeyeceğinden, bu takip bakımından kendi alacağı rüçhanlı olarak kabul edilemez.^[132] Bu sebeple de kendi alacağı ihale bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Ancak satış isteyen ipotek alacaklısının önünde başka ipotek alacaklıları (muaccel) varsa, bunlar satış isteyeneye karşı rüçhanlı olduğundan karşılama prensibinin hesabında dikkate alınır. Buna karşılık, satış isteyen ipotek alacaklısından sonra gelen ipotekli alacaklılar ise rüçhan hesabında ve karşılama prensibinde dikkate alınmaz.^[133]

Öte yandan ipotekli taşınmazın, alacakları rehinle temin edilmemiş alacaklılar tarafından haczedilmesi ve satışın bu alacaklılar tarafından istenmesi de mümkündür. Bu durumda, satış isteyen haciz alacaklısına karşı rüçhanlı olan alacaklar ise haciz tarihinden önce^[134] tesis edilmiş olan (muaccel^[135])

[132] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 116.

[133] Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 324; Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 341; Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 116-117.

[134] Yargıtay kararlarına göre; hacizden sonra tesis edilmiş ipotek ile temin edilen alacak, rüçhanlı alacak olarak kabul edilmemektedir. "Somut olayda, şikayet edenin ipotek alacağı, haciz tarihinden sonra olduğundan rüçhanlı alacak olarak kabul edilemez. Dolayısıyla ihale bedelinin hacizden sonra konulan ipoteği karşılması zorunlu değildir. Bu nedenle takip yapan alacaklının alacağına rüçhanlı bir alacak bulunmadığından ihale bedelinin rüçhanlı alacağı karşılama ilkesinin tartışılmasına gerek bulunmadığı gibi..". Y. 12. HD. E. 2014/9056 K. 2014/11887, 22.04.2014 (www.e-uyar.com. E.T.11.03.2016) naklen Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 119-120, dn. 402.

[135] Doktrinde muaccel olmayan (müccel) ipotekli alacakların, mükellefiyetler listesinde gösterilerek ihaleyle birlikte alıcıya geçeceği, bu sebeple de muaccel olmayan ipotekli alacakların karşılama prensibinde dikkate alınmayacağı ifade edilmektedir. Bkz. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 237, dn. 8; Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 117-118. Yargıtay kararlarında ise böyle bir ayırım yapılmadığı görülmektedir. "Şikayetçi tarafından icra mahkemesine yapılan başvuruda, ihalenin

ipoteke alacaklarıdır.^[136] Dolayısıyla ihale bedeli rüçhanlı olarak kabul edilen ipoteke alacaklarını karşılamadığı müddetçe satış gerçekleştirilmemelidir. Aksi durumda ihalenin feshi yoluna başvurulabilir^[137].

Konumuz bakımından ipoteke süresi geçmiş olan ipoteekli alacakların ise, rüçhanlı alacak kapsamına girmediği söylenebilir. Zira ipoteke süresinin dolması ile ipoteke hakkı da sona erdiğinden, ipoteke hakkının sağladığı rüçhan hakkının da sürenin dolmasıyla birlikte sona erdiği kabul edilmelidir. Bu çerçevede ipoteke süresi dolmuş alacakların, satış isteyen haciz veya ipoteke

feshi sebebi olarak ileri sürdüğü sair iddialarının yanı sıra, ipoteekli taşınmazın ipoteke bedelinin altında satıldığını ileri sürerek, ihale bedelinin ipoteke bedelinin altında kaldığı iddiaları ile ihalenin feshi talep edilmiş, mahkemece şikayetin kabulüyle ihalenin feshine karar verilmiştir. İİK.'nin 129 /1. maddesi uyarınca, birinci ve ikinci ihalede satışın yapılabilmesi için artırma bedelinin, malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması, bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını geçmesi zorunludur. *Anılan maddede yer alan "rüçhanlı alacak" sözcüğü, taşınmazla temin edilen ipoteekli alacakları ifade eder.* İpoteke alacaklısının, satışın, ipoteke bedelinden daha aşağıya yapılmasına muvafakat etmesi halinde ihalenin, rüçhanlı alacak olan ipoteke alacağının altında bir bedelle yapılması mümkündür. *İİK'nun 129. maddesindeki rüçhanlı alaktan anlaşılması gereken satış yapılan dosya alacağına rüçhanlı alacaklardır.* Somut olayda takip alacaklısının alacağına rüçhanlı alacak olmadığına göre İİK'nun 129 /1. maddesine aykırılık yoktur. O halde, mahkemece ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir." Y. 12. HD. E. 2016/13438, K. 2016/15887, 06.06.2016. "İİK'nun 129 /1. maddesi uyarınca, birinci ve ikinci ihalede satışın yapılabilmesi için artırma bedelinin, malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması, bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını geçmesi zorunludur. *Anılan maddede yer alan "rüçhanlı alacak" sözcüğü, taşınmazla temin edilen ipoteekli alacakları ifade eder.*" Y. 12. HD. E. 2019/12365, K. 2019/15934, 5.11.2019. Kararlar için bkz. www.hukukturk.com. Erişim tarihi: 9.11.2021.

[136] Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 237, dpn: 8; Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 118.

[137] "...Bu durumda ihale bedellerinin, ipoteke bedelinin ve banka tarafından bildirilen güncel borç miktarının altında kaldığı görülmekle emredici kurala aykırı olan bu durum ihalenin feshini gerektirmektedir. O halde mahkemece, bu husus kendiliğinden gözönüne alınarak ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir." Y. 12. HD. E. 2015/2468, K. 2015/6574, 19.03.2015, hukukturk.com, Erişim tarihi: 9.11.2021.

alacaklısının alacağına karşı bir öncelikleri bulunmadığından, ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılama zorunluluğu bakımından dikkate alınmaları gerekmez. Bu durumun aksine, ipotek süresi dolmuş alacağın rüçhan hesabında dikkate alınması hâlinde şikâyet yoluna başvurulabilir. Zira asgari ihale bedelini tespit edecek merci, doğal olarak icra müdürlüğüdür. İcra müdürü bu görevini yerine getirirken, Kanun'un aradığı şartları dikkate almak, bu anlamda tahmini bedelin yüzde ellisini hesap etmek, satış ve paylaşırma masraflarını belirlemek ve rüçhanlı alacak olup olmadığını incelemek zorundadır. Nitekim Yargıtay'ın bazı kararlarında da ihale bedelinin belirlenmesi noktasında ipoteğin devam edip etmediği, ediyorsa ipotek miktarının tespit edilmesi hususunda icra müdürüne görev yüklendiği görülmektedir.^[138] Her ne kadar belirtilen kararlar, süreli ipoteğe ilişkin değil de ipoteğin varlığını tespit noktasında öngörülen görevin uzantısı olarak ipoteği sona erdiren bir neden olarak kabul edilen ipotek süresinin incelenmesi hususunda da dikkate alınabilecekleri söylenebilir.

[138] "...Somut olayda, dava konusu her iki taşınmaz üzerinde, genel haciz yolu ile takipte konulan 27.10.2017 tarihli hacizden önce ...lar Bankası T.A.O lehine 1. derecede... A. Ş. lehine 2. derecede ipotek tesis edildiği görülmektedir. Bu durumda, icra müdürlüğünce, takip türü nedeni ile her iki ipoteğin de taşınmazlar üzerinde devam edip etmediği ve devam ediyorsa miktarı ipotek alacaklılarından sorulup tespit edilmeksizin taşınmazların satışının gerçekleştirildiği anlaşılmakta olup, ipotek alacaklılarının, ipotek bedeli altında satışa muvafakat ettiği dair bir belgeye de dosya içinde rastlanılmamıştır..." Y. 12. HD. E. 2021/5071, K. 2021/6577, 16.06.2021, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 10.11.2021.

F) SÜRESİ GEÇMİŞ İPOTEĞİN PARALARIN PAYLAŞTIRILMASI AŞAMASINDAKİ DURUMU

Taşınmazın satımı sonucunda elde edilecek tutar, masraflar^[139] çıkarıldıktan sonra, icra dairesi tarafından re'sen alacaklılar^[140] arasında paylaşılır.^[141] Bu miktar, bütün alacaklıların alacağını karşıladığı takdirde, herhangi bir sorunla karşılaşmaz.^[142] Buna karşılık bu miktar, bütün alacaklıların alacağını karşılamadığı takdirde, icra müdürünün öncelikli olarak tamamlama haczi yapması gerekir (İİK m. 139). Ancak borçlunun başkaca malı olmadığı için tamamlama haczi yapılamaz yahut yapılır da alacaklıların alacağı yine de karşılanamazsa, icra müdürü^[143] tarafından sıra cetveli düzenlenir (İİK

[139] İİK'nın 138/2. maddesi uyarınca “haciz, paraya çevirme ve paylaşırma gibi bütün alacaklıları alakadar eden masraflar önce satış tutarından alınır ve artan para takip masrafları ve işlemler faizler dâhil olduğu halde alacaklıları nispetinde paylaşılır.”

[140] Sadece tek bir alacaklının olduğu durumlarda, paraların paylaşılması, bu anlamda aşağıda belirtildiği üzere sıra cetveli düzenlenmesi söz konusu olmaz. Bir alacaklının takibi sonucunda mal satılmışsa, elde edilen para doğrudan bu alacaklıya ödenir. Satıştan elde edilen para, alacağı karşılamazsa tamamlama haczi yapılır. Yine de alacak karşılanamazsa alacaklıya aciz belgesi verilir. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 250, 254; Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 238.

[141] 7343 sayılı Kanun'un 27. maddesi ile İİK'nın 134. maddesine eklenen fıkraya göre “İhale kesinleşmedikçe ve ihale konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslim hazırlanmış hale getirilmedikçe ihale bedeli alacaklılara ödenmez.”

[142] Bu durumda, aşağıda belirtilen şekilde tamamlama haczi yapılmaz ve sıra cetveli düzenlenmez. İcra müdürü, alacaklılara parasını doğrudan öder. Bu anlamda, tamamlama haczi yapılması ve sıra cetveli düzenlenmesi, satış tutarının bütün alacaklıların alacağını karşılamadığı durumlara münhasırdır. Bkz. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 251-252.

[143] Sıra cetvelinin, ilk haczi uygulayan icra dairesi tarafından düzenleneceği kabul edilmektedir. Bu anlamda taşınmazın satışı başka bir icra dairesi tarafından gerçekleştirilmiş olsa da sıra cetveli ilk haczi koyan icra dairesi tarafından düzenlenir. Bkz. Mahmut Çoşkun, *Hacizde ve İflâsta Sıra Cetveli*. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018), 341, 562. “Sıra cetvelinin ise ilk haciz koyan icra dairesince yapılması gerekir. Ancak satışın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılması ve ipoteğin ilk sırada olması durumunda icra müdürlüğüne sıra cetvelinin düzenlenmesi tabiidir.” 12. HD. 18.06.2014 T. 15865/17794 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 355-356.

m. 140, 151).^[144] Alacaklıların hangi sıra ile alacaklarına kavuşabilecekleri de bu sıra cetveline göre belirlenir.^[145]

Sıra cetvelinde ipotekli alacaklılar ile taşınmaz üzerinde haczi bulunan diğer alacaklıların gösterilmesi gerekir.^[146] Ancak doktrinde; alacağı ipotekle

[144] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 51-52; Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 250; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 329. Yargıtay kararlarına göre, birden fazla taşınmazın bulunduğu durumlarda, haciz tarihleri farklı ise, her bir taşınmaz için ayrı sıra cetveli düzenlenmesi gerekir. "...Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, iki ayrı taşınmazın satış bedeli üzerinden torba yapılarak sıra cetveli yapıldığı, oysa taşınmazlara farklı tarihlerde haciz uygulandığından her bir taşınmaz bedeli yönünden ayrı ayrı sıra cetveli yapılması gerektiği gerekçesiyle şikayetin kabulü ile sıra cetvelinin iptaline karar verilmiştir. Kararı, şikayet olunan Mete Ü.. vekili temyiz etmiştir. Davadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle geciktirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle şikayet olunan vekilinin paraların paylaşılmasına yönelik itirazlarının paraların paylaşılması aşamasında şikayet yolu ile sürülebilecek olmasına göre, şikayet olunan Mete Ü... vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir." Bkz. 23. HD. 23.01.2013 T. 2012/6896; 298 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 358.

[145] Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 329. Alacaklılar, sıra cetvelinde gösterilen sıralara göre alacaklarını alır. Bu anlamda sıra cetvelinde üst sırada gösterilen alacaklar ödenmedikçe, diğer alacakların ödenmesi mümkün değildir. Ancak aynı sırada birden fazla alacaklı varsa, bunlar arasında altlık üstlük ilişkisi yoktur. Bunlar arasındaki paylaşılma, aynı sıradaki alacakların toplamına göre belirlenecek alacak oranlarına göre (garameten) yapılır. Bkz. Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 239; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 331

[146] "Açıklanan bu yasal düzenlemeler de ortaya koymaktadır ki, icra takibinde yapılan satış sonucu elde edilen satış tutarının bütün alacaklıların alacağını tamamen ödemeye yetmemesi halinde *icra dairesi tarafından alacaklıların bir sıra cetvelinin yapılması; sıra cetveli düzenlenirken de, ipotekli alacaklılar ile haciz uygulayan diğer alacaklıların İİK'nın 151'inci maddesi uyarınca sıra cetvelinde gösterilmesi gerekmektedir*. Buna göre, rehin bedelinin alacaklılar arasında paylaşılmasında İİK. 138'inci madde hükmü uygulanarak, satış tutarının alacaklıların alacağını ödemeye yetmemesi halinde, icra müdürlüğünce aynı yasanın 206'ncı maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarına göre sıra ve paylar tayin olunacaktır. Ayrıca, açıkça atıfta bulunulduğu da gözetilerek, İİK'nın 141,142 ve 144'ncü maddeleri de paylaştırmada uygulanacaktır. *Böylece, ipotekli alacaklıların yanı sıra diğer alacaklılara da sıra cetvelinde yer verilmesi suretiyle adı geçenlerin sıra cetveline itiraz etme olanağı da sağlanmış olmaktadır. Durum bu olunca, icra müdürlüğünce takibe konu ipotegün limitli olduğu da gözetilmeden satış bedelinin ipotek alacaklısının alacağını karşılamaya yetmediği*

temin edilmiş ancak muaccel olmayan alacaklıların, kural olarak sıra cetvelinde gösterilmeyeceği belirtilmektedir.^[147] Bu tür ipotekler mükellefiyetler listesinde gösterilir ve taşınmaz bu ipoteklerle birlikte ihale edilir. İhalenin yapılması ile de taşınmazı alan kişinin sorumluluğuna geçerler.^[148] Buna karşılık, muaccel olan ipotek alacakları, taşınmazın satış bedelinden ödenecekleri için sıra cetvelinde gösterilir (İİK m. 125/3).^[149] Hatta tapu veya icra müdürünün ihmali nedeniyle mükellefiyetler listesinde gösterilmemiş olan (muaccel) ipotek alacaklıları da sıra cetvelinde gösterilir ve paylaştırmadan paylarını alırlar.^[150]

İcrada sıra cetvelini düzenleyen İcra ve İflâs Kanunu'nun 140. maddesi, hangi alacakların sıra cetvelinde öncelikli gösterileceğini düzenlememiş, bu konuda İcra ve İflâs Kanunu'nun 206. maddesine atıf yapılmıştır. Bu maddeye göre ise “alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinde rüçhan hakları vardır”.^[151] Bu bağlamda ipotek hakkı, paraların paylaşılması

gerekeçe gösterilerek sıra cetveli düzenlenmemesine yönelik kararı usule ve açıklanan yasal düzenlemelere aykırıdır...” HGK. 03.06.2009 T. 12-187/223. naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 363. Aynı yönde: Y. 19. HD. 28.5.2002 T. 152/4094 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 377; Y. 12. HD. E. 2012/14076, K. 2012/31637, 6.11.2012; Y. 12. HD. E. 2013/12921, K. 2013/19626, 28.05.2013. Kararlar için bkz. www.legalbank.net. Erişim tarihi: 14.12.2021.

[147] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 51-52, 117-118. Aynı yönde; Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 442. Yargıtay kararlarında ise böyle bir ayırım yapılmadığı görülmektedir bkz. dn. 134.

[148] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 51-52, 117-118.

[149] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 52-53, 119. Yazar'a göre; “icra hukukumuzda paylaşılma hükümleri arasında pay cetveli olmadığı için, muaccel ipotek alacaklısının alacağı sıra cetvelinde bir paylaşılma işlemi olarak gösterilmesi zorunludur. Böylece haciz alacaklılarına ipotek alacaklısına yönelik itiraz ve şikâyetle bulunma olanağı verilecektir.” Bkz. Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 118-119. Aynı yönde bkz. Melih Işık, “İcra Hukukunda Derece Namına Satış Talep Etme,” *Türkiye Baroları Birliği Dergisi* 33, no. 152 (Ocak-Şubat, 2021): 161.

[150] Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 53, 103.

[151] “Davacı vekili, borçluya ait taşınmazın satışından sonra düzenlenen sıra cetvelinde müvekkiline ipotek limiti kadar pay ayrıldığını, ipotekli alacağın faizinin de rüçhanlı olması nedeniyle faiz alacağı içinde pay ayrılması gerektiğini ileri sürerek sıra cetvelinin iptaline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Mercî hakimliğince,

ması aşamasında, sahibine diğer alacaklar karşısında öncelik hakkı tanımaktadır. Bu sebeple ipotek ile kayıtlı bir taşınmaz, daha sonra haczedilse^[152] ve haciz alacaklısı tarafından sattırılsa^[153] dahi, sıra cetvelinde öncelikli olarak ipotekli alacaklı gösterilir ve satış bedelinden öncelikli olarak (muaccel) ipotekli alacak ödenir. Kalan kısım ise diğer alacaklılara verilir.^[154] Taşınmaz

“davacı lehine tesis edilene ipoteğin kesin borç ipoteği olması nedeniyle faizin de rüçhanlı bulunduğu” gerekçesiyle şikayetin kabulüne karar verilmiş, karar davalı vekilince temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına ve özellikle davacı lehine tesis edilen ipoteğin anapara ipoteği olması nedeniyle, faiz alacağının da ipotek kapsamında rüçhanlı olduğunun kabulünde bir usulsüzlük bulunmamasına göre ... kararın ONANMASINA.” Y. 19. HD. 20.2.2003 T. 2002/7682; 1250 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 459. “...B.K. nun 496. maddesi (Yeni B.K. m.596) uyarınca alacaklıya ödeme yapan kefil onun haklarına halef olur ve alacakla birlikte onun fer'i olan rehin hakkını da kazanır. Rehin hakkını kazanan kefilin rehin konusu malın satışı halinde satış bedeli üzerinde rüçhan hakkı devam eder. Bunun için ayrıca takip yapması gerekmez, ödeme tarihinden itibaren işleyen faiziyle birlikte davalı A.'e pay ayrılmasında bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Davacı alacaklının temyiz itirazları bu nedenle yerinde değildir. 19. HD. 02.04.1998 T. 1670/2470 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 407.

- [152] Taşınmazın haczinden sonra ipotek tesis edilmişse, bu ipoteğe dayanan alacak rüçhanlı bir alacak olarak kabul edilmemektedir. Bkz. E. 2 Karşılama Prensibi Açısından Durumu. Bu sebeple, hacizden sonra kurulan ipotekle temin edilen alacaklı karşılama prensibinde dikkate alınmayacağı gibi ihale bedelinden öncelikli olarak alacağını alamaz. Bkz. Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 119-120.
- [153] Haciz alacaklıların satış talebinde bulunması ve özellikle hacze iştirak halinde derece namına satış talebinde bulunmanın şartları ve sonuçları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Işık, “Derece Namına Satış,” 148 vd. 154 vd. 162 vd.
- [154] Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 118. Öte yandan Kanun'da (İİK m.206) imtiyazlı olarak kabul edilen alacaklar (işçi ve nafaka alacağı gibi), hacze iştirak şartları varsa (İİK m. 100), sıra cetvelinde rehin alacaklılardan sonra diğer alacaklılardan önce gösterilir. Bu anlamda satış tutarından önce rehinli alacaklar, sonra hacze iştirak şartları varsa imtiyazlı alacaklar ve son olarak da imtiyazsız alacaklar ödenir. Bkz. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 252; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 330. “Kesin hacizlerin birbirlerine ne şekilde iştirak edeceği İcra ve İflâs Kanunu'nun 100'üncü maddesinde gösterilmiştir. Aynı yasanın 140/II nci maddesine göre de 206'ncı maddede gösterilen imtiyazlar, ancak hacze iştirak halinde uygulanır ve bu uygulamada İflâstan geriye doğru hesaplanması gereken süreler, haciz talebi tarihidir (İİK m. 140/III). 207 nci maddede ise aynı sıradaki

üzerinde birden çok ipotek söz konusu olduğu durumlarda ise bu alacaklılar arasındaki sıra Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddelerine göre belirlenir.

Öte yandan hemen belirtmek gerekir ki bir alacağın sıra cetvelinde gösterilmesi için o alacağa ilişkin haczin ayakta olması gerektiği gibi,^[155] kanaatimizce sıra cetvelinde gösterilecek ipotekli alacak bakımından da ipoteğin ayakta, yani geçerli olması gerekir. Maddi ve şekli olarak geçerli olmayan, hukuken hiçbir hüküm ifade etmeyen ipoteğin sıra cetvelinde öncelikli olarak gösterilmemesi gerekir. Nitekim süreli ipoteğin söz konusu olduğu durumlarda, ipotek süresinin dolması ile ipotek de maddi ve şekli^[156] olarak sona erdiğinden alacağın taşınmaz rehini ile temin edildiğinden bahsedilemez. Bu bağlamda ipotek süresinin dolması ile ipotekli alacak, adi bir alacağa dönüşür ve sahibine rüçhan hakkı sağlamaz.^[157] Bir başka deyişle sona ermiş, ancak tapu sicilinden terkin edilmemiş bu tescil, sahibine hukukun tanıdığı yetkileri bahşetmez. Ayrıca ipoteğin bu şekilde sona ermesi, asıl alacağın kendisiyle ilgili değildir. Asıl alacağın varlığı veya yokluğu, ipoteğin süre nedeniyle sona ermesini etkilemez. Bu çerçevede, ipoteğin sona erip ermediğine karar vermek için asıl alacağın varlığını tespit etmeye, bu

alacaklıların eşit haklara sahip oldukları açıklanmıştır...” 19. HD. 09.10.2008 T. 7101/9245 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 473. “...Haciz sıra cetveli düzenlemesinde işçilik alacaklılarının doğrudan imtiyaz hakkı yoktur. İştirak İİK'nın 100. maddeye göre belirlenir...” Y. 23. HD. 10.04.2017 T. 2016/6805; 1071 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 478. Ancak belirtmek gerekir ki; taşınmazın aynından kaynaklanan kamu alacakları var ise, bu alacaklar sıra cetvelinde rehinli alacaklardan hemen sonra, bu anlamda imtiyazlı alacaklılardan önce gösterilir. Bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 330; Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 239; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun m. 21/2. Taşınmazın aynından kaynaklanan vergilerin rehinli alacaklılardan da önce ödeneceği yönünde bkz. Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 471.

[155] Bu husus bir içtihadı birleştirme kararında şu şekilde belirtilmektedir; “...*Sıra cetveli, ayakta olan hacizlere göre düzenlenir.* Şu halde, icra müdürünün satış talebinin reddi kararı, süresinde yapmış olduğu satış talebi reddedilen alacaklının haczin düşmesi sonucu doğurmayacağından, ilgili alacaklının sıra cetveline dâhil edilmesi gerekecektir...” Y. İBK. E. 2016/4, K. 2018/1, 16.02.2018, (RG. S. 30463 T. 29.06.2018), kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 06.03.2022.

[156] Bu konuda ayrıca bkz. III, B-C.

[157] Bu konuda ayrıca bkz. III, B-C.

anlamda tarafların dinlenilmesine yahut bir yargılama yapılmasına gerek yoktur. Asıl alacağın geçersiz veya sona ermiş olmasından farklı olarak, ipotek süresinin geçmiş olup olmadığı icra dairesi tarafından ipotek akit tablosu incelenerek anlaşılabilir niteliktedir. Bu bağlamda taşınmaz, diğer ipotek veya haciz alacaklılarının talebiyle satılmış ise, ipotek süresi dolmuş alacağın sıra cetvelinde öncelikli olarak gösterilmemesi gerekir.^[158] Ancak bu noktada ipotek süresinin geçip geçmediğinin hangi tarihe göre belirleneceği sorusu karşımıza çıkmaktadır. Yargıtay'ın özellikle faiz tutarının belirlenmesine ilişkin yerleşik kararlarına göre; sıra cetveli düzenlenirken satış tarihindeki hukuki ve fiili durum dikkate alınmalıdır.^[159] Bu kararlar esas alındığında,

[158] Nitekim *Çoşkun*, Yargıtay'ın 19. ve 23. Hukuk Dairelerince de bu anlayışın benimsediğini belirterek, ilgili daire kararlarına göre; ipotek süresinin geçmesi ile ipoteğin de sona erdiğini, bu tür ipotek alacaklılarının sıra cetvelinde imtiyazlı alacaklı olarak gösterilmemesi gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. *Çoşkun*, *Sıra Cetveli*, 456-457; 19. HD. 16.12.2009 T. 10760/11879 naklen *Çoşkun*, *Sıra Cetveli*, 457, dpn. 291. Buna karşılık Yargıtay, 7181 sayılı Kanun ile TMK'nın 883. maddesinin 2. fıkrasında yapılan değişiklikten önce görülen bir uyumsuzlukta, ipotek süresi geçmiş olsa dahi ipotekli alacaklıya pay ayrılması yönündeki ilk derece mahkemesi kararını onamıştır. "Şikayetçi vekili, borçluya ait taşınmazın satışından sonra düzenlenen sıra cetvelinde müvekkiline yer verilmediğini, oysa alacaklarının ikinci derecede 15.12.2010 vadeli anapara ipoteği ile teminat altına alındığını ileri sürerek, sıra cetvelinin iptaline karar verilmesini talep etmiştir. Şikayet olunan vekili, şikayetçinin alacağını teminat altına alan ipoteğin süresinin dolduğunu ve teminat fonksiyonunun ortadan kalktığını; kaldı ki uyumsuzluğun çözüm yerinin genel mahkemeler olduğunu savunarak, görevsizlik kararı verilmesini istemiştir. Mahkemece ipotekli taşınmazın satılması tarihinde ipotekli alacaklı takibe geçilmemiş olsa bile alacağı miktar kadar pay ayrılması ve ipotek hacizden önce tesis edilmiş ise ipotekli alacaklıya öncelikle ödeme yapılması gerektiği belirtilerek şikayetin kabulüne, sıra cetvelinin iptaline dair verilen karar şikayet olunan vekilinin temyiz itirazı üzerine Dairemizce onanmıştır. Bu kez, şikayet olunan vekili kararın düzeltilmesini istemiştir. Dosyadaki yazılara, İcra Mahkemesi kararında belirtilip Yargıtay ilamında benimsenen gerekçelere göre İİK'nın 366. maddesi ve HUMK'nın 440. maddesinde sayılan hallerden hiçbirisine uymayan karar düzeltme isteminin reddi gerekmiştir." Y. 23. HD. E. 2014/7753, K. 2015/14, 12.01.2015, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 14.10.2021.

[159] "her sıra cetveli, bedeli paylaşma konu para, mal veya hak üzerinde haczi bulunan alacaklılar için hüküm ve sonuç doğurur. *Sıra cetveli düzenlenirken satış tarihindeki hukuki ve fiili durum dikkate alınır* (İİK m.138, 139, 140). Sıra cetveline yönelik dava veya şikâyetlerin sonuçlanmasına kadar (İİK m.142/a'daki istisna dışında) ödeme yapılmayacağından,

icra müdürü de ipotek süresinin geçip geçmediğini taşınmazın satış tarihine

alacaklıların takip konusu ettikleri alacaklara faiz işlemeye devam edecektir. Bu faizler satış tarihinden sonra doğduklarından, yapılan önceki sıra cetveline konu bedelden karşılanamaz; bunlar için alacaklının borçlunun başka bir malına haciz koydurması ve onun bedelinden alacağını tahsil etmesi gerekir. Zaten borçlunun başka bir para, mal veya hakkı üzerinde haciz varsa onun satışı cihetine gidilmelidir.” Y. HGK. E. 2017/706, K. 2018/1103, 16.05.2018. “Şikayetçi banka lehine tesis edilen ipotek ana para ipoteği olup, ana para ve faiz borcu da teminat altındadır. İİK.nun 138/2.maddesi uyarınca haciz, paraya çevirme ve paylaşırma gibi bütün alacakları ilgilendiren masraflar, önce satış tutarlarından alınır ve artan para takip masrafları ve işlemiş faizler dahil olduğu halde alacaklar nispetinde paylaşılır. *Maddede söz edilen işlemiş faizlerden maksat, mahcuzun satış tarihine kadar hesaplanacak faizler olup, satış tarihinden sonra işleyen faizler paylaştırmada dikkate alınmaz.* Bu durumda şikayetçi bankanın satış tarihindeki riski sorulup buna göre paylaşılması gerekirken; adı geçen bankaya 13.12.2010 tarihli yazıya göre 26.138,47 TL ödeme yapılmasına karar verilmesine ilişkin 07.04.2011 tarihli icra müdürlüğü işlemi doğru değildir.” Y. 12. HD. E. 2013/4761, K. 2013/10699, 21.03.2013. “Haciz yoluyla takiplerde sıra cetveli, alacağın İİK’nın 138. maddesi uyarınca satış tarihindeki ulaştığı miktar dikkate alınarak düzenlenir. Diğer bir anlatımla, haciz konulan bir malın satış tutarı, haciz tarihindeki alacak ile satış tarihine kadar hesaplanacak fer’ilerini ve takip masraflarını karşılar. Haciz tarihinden sonra oluşan yeni alacaklar, önceki hacizden yararlanamaz. Bu nedenle, alacaklılara pay ayrılırken, bedeli paylaşımına konu malın satıldığı tarihteki ana para, fer’iler ve takip masrafından oluşan toplam alacak miktarı, satış tarihi itibarıyla bilirkişiye hesaplatılmalı, satış tarihi itibarıyla kesin alacak miktarı belirlenerek sonucuna göre bu alacak miktarını paylaştırmada gözetilen bir sıra cetvelinin düzenlenmesi temin edilmelidir. Somut olayda, icra mahkemesi gerekçesinde, takip borçlusunun üçüncü kişideki alacağı haczedildiğinden satış işlemi yapılmadığı, dolayısıyla sıra cetvelinde alacağın haciz tarihi itibarıyla ulaştığı miktarın esas alınması gerektiği belirtilmiş ise de borçlunun üçüncü kişilerdeki alacağı, İİK’nın 106/2. maddesi gereğince menkul hükmünde olup paranın icra dosyasına geldiği 19.04.2014 tarihi satış tarihi olarak kabul edilmelidir.” Y. 23. HD. E. 2016/3711, K. 2019/923, 07.03.2019. Aynı yönde: Y. 15. HD. E. 2021/1260, K. 2021/258, 16.02.2021; Y. 23. HD. E. 2019/843, K. 2019/1191, 21.03.2019; Y. 23. HD. E. 2015/6664, K. 2016/3932, 27.06.2016; Y. 23. HD. E. 2014/4464, K. 2015/3589, 12.05.2015. Kararlar için bkz. kazancihukuk.com. Erişim tarihi: 06.03.2022. Yargıtay’ın bazı kararlarına göre; sıra cetveli düzenlenirken esas alınacak satış tarihi olarak ihale tarihi değil, ihalenin kesinleşme tarihi dikkate alınmalıdır. “Şikayet, sıra cetvelinde ayrılan paya itiraza ilişkindir. Taraflar arasındaki uyuşmazlık, ihalenin feshi dava edilen taşınmaz bedelinin paylaşılmasında, satış tarihinin, ihale tarihi mi, yoksa ihalenin feshi talebinin reddinin kesinleşme tarihi mi olduğu noktasındadır. İİK’nın 138/1. maddesindeki “... Mahcuz mallar tamamıyla satıldıktan bedelleri alacaklılara hisselerine göre paylaşılır.” hükmü uyarınca, sıra cetvelindeki

göre değerlendirmek ve buna göre sıra cetveli düzenlemek durumundadır.

Öte yandan sıra cetvelinin şekillenmesinde önemli bir yere sahip olan hacze iştirak kurumunun süre bakımından sınırına ilişkin tartışmalar da konumuzun değerlendirilmesi açısından fayda sağlayabilecektir. Her ne kadar hacze iştirak, İcra ve İflâs Kanunu'nun 100. maddesi tarafından satılan malın tutarının icra veznesine girme anı ile sınırlandırılmış olsa da, doktrinde^[160] bu düzenleme ihale bedelinin ödenmesinin değişkenlik gösterebileceği gerekçesiyle eleştirilmiş ve hacze iştirakin, 6183 sayılı Kanun'un 21. maddesine benzer şekilde, hacizli malın paraya çevrilmesi anına kadar mümkün olması gerektiği savunulmuştur.^[161] Bu görüş benimsendiği takdirde ipotek

alacaklar satış tarihi itibarıyla belirlenir.... Somut olayda, bedeli paylaşma konu taşınmazın, 30.4.2010 tarihinde yapılan ihalesinin feshi istemiyle Harran İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2010/11 Esas sayılı dosyasıyla açılan davada ihalenin feshi davasının reddine karar verildiği, kararın kesinleştiği anlaşılmıştır (İ.İ.K.nun 134, 135). Bu itibarla mahkemece, ihalenin kesinleşme tarihine göre sıra cetveline dahil alacakları hesaplayan sıra cetvelinin doğru olması sebebiyle şikayetin reddi gerekirken, ihalenin feshi davasının açılmadığı durumda geçerli olan yazılı gerekçeye dayalı karar verilmesi doğru olmamıştır” Y. 23. HD. E. 2013/133, K. 2013/736, 11.02.2013, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 06.03.2022.

[160] Ejder Yılmaz, “Hacze Takipli Katılma (Hacze Adi İştirak),” *AÜHFĐ* 30, no. 1-4 (1973): 287 vd., 307. Ayrıca Yazar'a göre İcra ve İflâs Kanunu ile 6183 sayılı Kanun'un birbirinden değişik hükümler içermesi, anlamsız farklılaşmalara neden olmaktadır. Bkz. Yılmaz, “Hacze Takipli Katılma,” 307. İcra ve İflâs Kanunu'nu uyarınca hacze iştirak süresinin ihale alıcısının satış tutarını ödediği tarihe göre değişmesinin sakıncalı olduğu yönünde ayrıca bkz. Nevhis Deren Yıldırım, “Türk, İsviçre ve Alman Hukukunda Hacze (Adi) İştirak,” (Yüksek Lisans tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1989), 30. Yazar, 6183 sayılı Kanun'un süreye ilişkin 21. madde hükmünü, İcra ve İflâs Kanunu'nun 100. maddesinde düzenlenen hükme göre, daha yerinde bir düzenleme olarak nitelendirmektedir. Bkz. Deren Yıldırım, “Hacze (Adi) İştirak,” 47. 6183 sayılı Kanun'a göre kamu alacaklıların hacze iştiraki haczedilen mallar paraya çevrilmeden evvel mümkündür. Bu anlamda Yazar'a göre satışın yapılmış olması, para vezneye girmemiş olsa bile paraya çevirme sayılacağından, ihale bedeli ödenmemiş yahut ödenmesine rağmen alacaklılara verilmemiş olsa dahi kamu alacaklılarının hacze iştiraki mümkün değildir. Bkz. Deren Yıldırım, “Hacze (Adi) İştirak,” 47

[161] Ayrıca bu görüşe göre; ihale daha sonra feshedilse ve yeni ihale yapılırsa dahi, *mevcut düzenleme çerçevesinde*, hacze iştirak açısından ikinci değil, ilk ihale kapsamında paranın icra veznesine girme tarihi esas alınmalıdır. Zira aksi durum, ilk haczi yapan ve hacze katılanların aleyhine olacağı gibi, hacze iştirak sürecinin oldukça uzamasına

süresinin dolup dolmadığının tespiti açısından da taşınmazın paraya çevirme anı yani taşınmazın satış tarihinin esas alınabileceği söylenebilir. Zira sıra cetvelinin oluşumunu etkileyen hacze iştirake ilişkin tarih yine bu cetvelin düzenlenmesinde önemli bir yere sahip olacak ipotek süresi bakımından da dikkate alınabilecek niteliktedir.

Bu açıklamalar çerçevesinde, süresi geçmiş ipotekli alacak, icra müdürü tarafından sıra cetvelinde öncelikli olarak gösterilirse, ilgililer bu sıra cetveline itiraz etme imkânına sahip olmalıdır. Sıra cetveline iki şekilde karşı konulabilir. İlgililer sıra cetveline karşı genel mahkemelerde itiraz davası açabilir yahut icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurabilir.^[162] Yargıtay'a göre; diğer bir alacaklının alacağına varlığına veya miktarına ilişkin itirazlar dava yoluyla genel mahkemelerde, yalnız sıraya dair itirazlar^[163] ise şikâyet yolu ile icra mahkemesinde ileri sürülmelidir. Ancak itiraz, hem sıraya hem de

neden olabilir. Nitekim ikinci ihale de feshedilip üçüncü ihale yapılabilir ve hacze katılma süresi uzayıp gidebilir. Bkz. Yılmaz, "Hacze Takipli Katılma," 291-292. Aksi görüşteki *Deren Yıldırım*'a göre ise ihalenin feshi kararı inşai nitelikte bir karar olduğundan, kararın kesinleşmesi ile birlikte ortaya çıkan durum geçmişe etkili olarak ortadan kalkacaktır. Bunun yanında ihalenin feshi halinde alacaklıya ödeme yapılmışsa, bu da geri alınabilmektedir. Bu sebeplerle, süreyi kısa tutmak adına iştirak süresini ilk ihale sonucu ödenen bedelin icra veznesine girme anı ile sınırlandırmak mümkün değildir. *Deren Yıldırım*, "Hacze (Adi) İştirak," 32. *Deynekli ve Kısa*'ya göre de ihalenin feshedilmesi halinde satışa konu olan mal, borçlunun mülkiyetine ve hacizli mal statüsüne geri döner. Bu bağlamda, fesih kararın kesinleşmesi ile malın paraya çevrilmiş olmasından yahut satış tutarının icra veznesine girdiğinden bahsedilemeyeceğinden hacze iştirak edilmesi mümkündür. Bkz. Adnan Deynekli ve Sedat Kısa, *Hacizde ve İflâsta Sıra Cetveli*, 3. Bası (Ankara: Turhan Kitabevi, 2005), 20.

[162] Doktrinde, mükellefiyetler listesine itiraz etme hakkı tanınmasına rağmen bu listeye itiraz etmeyenlerin sıra cetveline itiraz edemeyecekleri belirtilmektedir. Bkz. dpn. 83; Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 195-196, Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 303. Buna karşılık, bir şekilde kendisine mükellefiyetler listesine itiraz hakkı tanınmamış ilgililer ise sıra cetveline itiraz edebilir. Bkz. Meriç, *Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 195-196.

[163] Aynı yönde: Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukukunda Şikâyet*, 2. Baskı (Ankara: Adalet Yayınevi, 2018), 495. Doktrinde ileri sürülen başka bir görüşe göre ise alacaklı kendi sırasına karşı çıkıyorsa şikâyet yoluna başvurulmalıdır. Ancak bir alacaklının kendi sırasına değil de bir başka alacaklının sırasına karşı çıkması halinde sıra cetveline itiraz davası açılmalıdır. Kuru ve Aydın, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 253;

alacağın varlığına veya miktarına yönelikse, sıra cetveline karşı genel mahkemelerde dava açılmalıdır.^[164] Bu durumda önce sıraya yönelik uyuşmazlık çözülmeli, bu itirazın yerinde görülmemesi hâlinde ise alacağın varlığına veya miktarına yönelik itirazın incelenmesine geçilmelidir.^[165]

Bu açıdan ipotekle temin edilmiş asıl alacağın varlığına veya miktarına yönelik itiraz, genel mahkemelerde sıra cetveline itiraz davası yoluyla ileri sürülmelidir.^[166] Buna karşılık sıra cetvelinde rehinli olarak kabul edilen bir alacağın, rehin kapsamında bulunmadığına dair itiraz^[167] yahut üst sınır

Pekcanitez vd., *İcra ve İflâs Hukuku*, 241; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, 334;

[164] *Meriç*'e göre ise itiraz ve şikâyet nedenleri bir arada genel mahkemede ileri sürülmüşse, şikâyet nedenleri ayrılarak bunlar hakkında usulden ret kararı verilmeli ve kalan itiraz nedenleri hakkında karar verilebilmesi için icra mahkemesinin şikâyet nedenleri hakkında sonuca varması beklenmelidir. (bekletici mesele yapılmalıdır). Bkz. *Meriç, Sıra Cetveline Müracaat Yolları*, 181-182.

[165] “İİK'nın 142/3 maddesi uyarınca sıra cetveline yapılan itiraz alacağın esas veya miktarına ilişkin ise genel mahkemede, yalnız sıraya dair ise şikâyet yolu ile icra mahkemesinde ileri sürülmeli, sıra cetveline itiraz sıra ile birlikte alacağın esas veya miktarına da yönelikse bu durumda İİK'nın 142/1 maddesi uyarınca, sıra cetveline karşı genel mahkemelerde dava açılmalıdır. Mahkeme nezdinde hem sıraya ve hem de alacağın esas ve miktarına yönelik itirazların birlikte ileri sürülmesi halinde kural olarak, önce sıraya yönelik uyuşmazlığın çözülmesi, bu itirazın yerinde olmadığına anlaşılması halinde ise alacağının varlığının ve miktarının incelenmesi gerekmektedir” Y. 15. HD. E. 2021/443, K. 2021/1818, 20.04.2021, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 28.09.2021.

[166] *Meriç* ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 79-80.

[167] Adnan Deynekli, “Sıra Cetveli ile İlgili Sorunlar,” *Bankacılar Dergisi*, no. 67 (Aralık, 2008): 37 (Y. 19. HD. 17/5/1994, 3486/5110 naklen). “Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre, davalı bankanın ipoteğinin üst sınır ipoteği olduğu, davalı alacaklının bedeli paylaşımına konu taşınmazın satışının yapıldığı dosya dışında alacakları olduğu gerekçesiyle icra takipleri yaptığı, davalı alacaklının kredi kartı ve ticari kredilerden kaynaklı alacaklarını limit dahilinde talep etmesinde yasaya aykırı bir durumun olmadığı gerekçesiyle, şikâyetin reddine karar vermiştir. Kararı, şikâyetçi vekili temyiz etmiştir. *Bedeli paylaşımına konu taşınmaz üzerinde aleyhine şikâyet olunan banka tarafından konut finansmanı kredisinden kaynaklı ipotek tesis edilmiştir. Tüketici kredisi mahiyetinde olan konut finansmanı kredisi teminatı olarak kurulan ipotek aktinde “konut finansman kredileri, tüketici kredileri ve her*

ipoteğinin söz konusu olduğu durumlarda, ipotek alacaklısına limiti aşan şekilde pay ayrıldığına yönelik itiraz, şikâyet yoluyla icra mahkemesinde ileri sürülmelidir.^[168] Bunun gibi rehin hakkı, rehinli alacaklının sırasını belirleyeceğinden, esasen sadece rehin hakkının varlığına (alacağın varlığına ve miktarına itiraz edilmeksizin) karşı çıkıldığı bütün durumlarda icra mahkemesine karşı şikâyet yoluna başvurulmalıdır.^[169] Bu sebeple ipoteğin,

*türlü krediler nedeniyle doğmuş veya doğacak tüm kredi borçlarının teminatı olduğu” yönündeki kayıt tüketiciyi aldatıcı mahiyette bulunduğundan borçlu açısından yazılmamış sayılması gereken bir kayıttır .Bu durumda bedeli paylaşma konu taşınmaz üzerine konulan ipotek bedeli dışında borçlunun bankadan kullandığı diğer kredilerin ve kredi kartından kaynaklı borçların ipotek kapsamında sayılması ve bu şekilde şikâyetin reddine karar verilmesi doğru olmamıştır...” Y. 23. HD. E. 2016/7779, K. 2020/ 1252, 24.02.2020, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 14.10.2021. “...Somut olayda, davacı yanın itirazı davalı alacağının hiç ya da gösterilen miktarda bulunmadığına yönelik olmayıp, borçlunun rehin dışındaki başka borçlarının da rehin kapsamında bildirildiğine yöneliktir. Bu itiraz, takip hukuk kuralları çerçevesinde icra müdürlüğünce yapılması gereken hesaplama, diğer anlatımla alacağın sırasına ilişkin olduğundan, İİK'nın 142/son maddesi gereğince İcra Mahkemelerinin görevli olduğu göz önünde bulundurularak 6100 sayılı HMK'nın 114/c ve 115/2 maddeleri uyarınca dava şartı noksanlığı sebebiyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, yargılamaya devamla uyuşmazlığın esası incelenerek yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır.” 23. HD. 18.09.2013 T. 3977/5503 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 557.*

[168] “...İpoteğin bir üst limit ipoteği olup olmadığını belirlemek İcra Mahkemesi'nin görevine girmektedir. Diğer anlatımla davacının, davalı alacaklıya ipotek limitinden fazla pay ayrıldığı iddiasına dayalı bu itirazı üzerine, mahkemece limit fazlasının ipotek kapsamında olup olmadığının incelenmesi gerekeceğinden bu itiraz, alacağın doğumuna ve miktarına değil, sıraya yönelik olup, icra mahkemesi görevlidir.” 23. HD. 14.04.2015 T. 2014/9890; 2563 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 554. “Davacı yanın istemi, davalının limiti aşan alacak kısmının ipoteğin sağladığı öncelikten yararlanamayacağı noktasında toplanmaktadır. Davalının alacağının varlığına veya miktarına yönelik bir uyuşmazlık bulunmayıp, ipoteğin limit ipoteği olup olmadığı ve eğer limit ipoteği ise limit fazlasının bu kapsamda üst sıraya alınamayacağına tespiti icra mahkemesi'nin görevi kapsamındadır (İİK m. 142/son). Y. 19 HD. 2005/6469 E. 2005/11557 K. 24.11.2005 T. (e-uyar.com). E.T: 11.03.2016) naklen Meriç ve İyilikli, “Taşınmaz Teminatı,” 245, dpn. 898.

[169] Muşul, *Şikâyet*, 495. “Dosya kapsamına göre, dava, sıra cetveline şikâyet istemine ilişkindir. Esas ve miktar ile ilgili herhangi bir itiraz söz konusu değildir. Alacağın ipotek kapsamında kalıp kalmadığının değerlendirilmesi hususu icra müdürlüğünün

ipoteke süresinin geçmesi nedeniyle sona erdiği iddia edildiği durumlarda, ipoteğin temin ettiği asıl alacağın kendisine yahut miktarına değil, ipotek hakkına ve dolayısıyla süresi geçmiş ipoteğin sırada önce gösterilmesine muhalefet edildiği için şikâyet yoluna başvurmak gerekir.

Bu noktada, ipotek süresi dolmuş ipotekli alacaklı bir şekilde sıra cetvelinde gösterilmiş ise, bu alacaklının kendisinden önce gelen alacaklıların sırasına muhalefet edip edemeyeceği sorusu da karşımıza çıkmaktadır. Yargıtay'ın iflâsta sıra cetveline ilişkin bir kararına göre; sıra cetveline karşı çıkmak isteyen alacaklının, sıra cetvelinin iptalinden sonra yeni düzenlenecek sıra cetvelinde tekrar yer bulabilmesi gerekir. Bu bağlamda, geçerli bir rehin hakkı bulunmayan kimsenin sıra cetveline muhalefet etmekte hukuki yararı yoktur. İpotek süresinin geçmesi ile ipoteğin teminat fonksiyonu da sona erdiğinden, bu tür ipotekli alacaklının böyle bir imkânı bulunmamaktadır.^[170] Bu karar dikkate alındığında, icra hukuku açısından da ipotek süresi

görevine dahil olup, bu kapsamda görevli mahkemenin İcra Mahkemeleri olduğu düşünülmeden yazılı gerekçelerle görevsizlik kararı verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir” 23. HD. 14.04.2016 T. 2825/2375 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 549. “...Şikayet sıra cetvelinde üst sırada bulunan rehin sözleşmesinin geçersizliğine dayalıdır. İcra Mahkemesince istemin alacağın esas ve miktarına ilişkin olduğu gerekçesiyle ve İcra ve İflâs Kanunu'nun 142'nci maddesinden bahisle görevsizlik kararı verilmiş; hüküm şikayetçi vekili tarafından temyiz edilmiştir. *Şikayetçinin iddiası üst sırada yer alan rehinin geçersiz olduğu, diğer bir ifade ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 206'ncı maddesinin birinci fıkrasında gösterilen öncelikten yararlanamayacağı noktasında olup, bu itirazın sıraya ilişkin bulunduğu tartışmasızdır. İcra ve İflâs Kanunu'nun 142/son maddesi uyarınca uyumsuzluğun İcra Mahkemesince incelenmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.*” Y. 19. HD. 03.04.2008 T. 2179/3374 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 559. Yargıtay araç üzerindeki rehinin geçersizliğinin iddia edildiği bir uyumsuzlukta ise şu şekilde bir karar vermiştir. “Rehnin geçersizliğine ilişkin itiraz alacağın esas ve miktarına yönelik olmayıp, rehnin rüçhaniyetine istinaden üst sıraya alınma işlemine yönelik olduğundan inceleme görevi İcra Mahkemesi'nindir...” 19. HD. 13.10.2010 T. 7152/11211 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 558.

[170] “... sıra cetveline itiraz eden alacaklının, sıra cetvelinin iptalinden sonra düzenlenecek yeni sıra cetvelinde yer alabilmesi gerekir. Bu itibarla geçerli bir haciz ya da rehin hakkı bulunmayan kimsenin sıra cetveline itirazda hukuki yararı yoktur. Somut olayda davacı lehine 26.03.1999 tarihinde tesis edilen ipoteğin teminat teşkil ettiği süre dört yılla sınırlandırılmış olup, takip tarihi itibarıyla bu süre geçmiş; bir diğer ifade ile davacı lehine tesis edilen ipotek de teminat fonksiyonunu yitirmiştir. Bu

geçmiş ipotekli alacaklının diğer alacaklıların sırasına karşı şikâyet yoluna başvuramayacağı söylenebilir. Zira ipotek süresinin geçmesi ile rehinli alacak, adi bir alacağa dönüşecek ve daha önce bu alacaklı için takip yapılmamış olduğundan, kural olarak şikâyet üzerine hazırlanacak yeni sıra cetvelinde kendisine yer bulması mümkün olmayacaktır.

durumda mahkemece davanın reddine karar verilmek gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisinde isabet görülmemiştir.” 19. HD. 22.09.2010 T. 6497/10143 naklen Çoşkun, *Sıra Cetveli*, 458. İcra hukuku açısından benzer diğer bir karar ise şöyledir: “... İİK'nın 142. maddesinde, cetvel suretinin tebliğinden yedi gün içinde her alacaklının takibin icra edildiği mahal mahkemesinde alakadarlar aleyhine dava etmek suretiyle cetvel münderecatına itiraz edebileceği düzenlenmiş olup, *bu madde hükmü ile sıra cetveline itiraz hakkı takip alacaklılara tanınmış ise de her alacaklı bu hakkı haiz değildir. YHGK'nın 05.03.2008 tarih ve 19-161 E., 213 K. sayılı ilamında da açıklandığı üzere, sıra cetveline itiraz eden alacaklının icra takibinin ve buna bağlı olarak geçerli bir haciz işleminin bulunması gerekir. Sıra cetveline yönelik itirazda bulunma yetkisi, bu itiraz üzerine düzenlenecek yeni sıra cetveline girme hakkı bulunan alacaklılara tanınmıştır. Bir diğer ifade ile bedeli paylaşma konu mal üzerinde haczi ya da rehni bulunmayan alacaklının, sıra cetvelinin iptalini istemekte de hukuki yararı yoktur.* Sıra cetveli bedeli paylaşma konu mal üzerinde, satış tarihi itibarıyla haczi bulunan alacaklılar dikkate alınarak düzenlenir. Aksi halde satış bedelinden pay ayırlamayacağından, adı geçenlerin sıra cetvelinin iptalini istemekte hukuki yararı bulunmamaktadır. HMK'nın 115/2. maddesi uyarınca, mahkeme dava şartı noksanlığını tespit ederse şikâyetin usulden reddine karar verir. Bu durumda mahkemece, şikâyetçinin, satış anı itibarıyla haczinin bulunmadığı, HMK'nın 114/1-h maddesi uyarınca hukuki yarara ilişkin dava şartı noksanlığı bulunduğu gerekçesiyle, şikâyetin anılan 115/2. madde hükmü uyarınca usulden reddine karar verilmesi gerekirken, esastan reddine karar verilmesi doğru olmamış ise de, karar sonucu itibarıyla doğru olduğundan HUMK'nın 438/son maddesi uyarınca gerekçesi kısmen değiştirilerek ve hüküm fıkrasında yapılan yanlışlığın düzeltilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, HUMK'nın 438/7. maddesi uyarınca aşağıda yazılı olduğu şekilde düzeltilerek onanması gerekmektedir” Y. 23. HD. E. 2015/7566, K. 2015/8516, 28.12.2015, kazancihukuk.com, Erişim tarihi: 06.03.2022.

SONUÇ

İpotek sözleşmesinin tarafları karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri ile ipoteğin süreli olarak kurulmasını kararlaştırabilir. Böyle bir durumda, ipotek süresinin de tapu sicilinde gösterilmesi gerekir. İpoteğin süreli olarak kurulduğu durumlarda, ipotek süresinin geçmesi ile ipotek de kendiliğinden sona ermektedir. Bu durumda, ipoteğin özellikle asıl alacağın geçersiz yahut sona ermiş olmasına bağlı olarak son bulmasından farklı olarak, tapuda bulunan tescilin maddi değerinin yanında şekli değeri de kaybolmaktadır.

İpotek süresi, taşınmazın teminat fonksiyonunun zaman sınırını göstermektedir. Bir başka ifadeyle, taşınmazın hangi zamana kadar alacağı temin ettiği taraflarca kararlaştırılan ipotek süresi ile belirlenmektedir. Bu sebeple ipotek süresinin dolması ile ipotek veren kişi, sahip olduğu taşınmaz ile asıl alacağı temin yükümlülüğünden diğer bir ifadeyle ipotek borcundan kurtulmuş olur. Dolayısıyla bu sürenin dolması ile ipotek alacaklısı, ipotek hakkının sağladığı yetki ve imtiyazlardan yararlanarak, Kanun'da özel olarak düzenlenmiş takip yolları ile ipotek borçlusuna başvurma ve alacağını öncelikli alma imkânını kaybeder. Bu açıdan, kefalet sözleşmesindeki süre gibi ipotek süresini de sözleşmeye dayanan bir hak düşürücü süre olarak nitelendirmek mümkündür. Ancak belirtmek gerekir ki; sürenin geçmesi ipoteği sona erdirse de asıl alacağı sona erdirmez. Zira ipotek ile asıl alacak arasındaki ilişki tek taraflıdır. İpoteğin varlığı asıl alacağa bağlı olmakla beraber asıl alacağın varlığı ipoteğe bağlı değildir. Bu nedenle, süre nedeniyle ipoteğin sona ermesi ile birlikte alacak kendiliğinden sona ermez. Sadece rehinle temin edilmeyen adi bir alacağa dönüşür. Bu bağlamda, ipotek süresi geçtiği takdirde alacaklı genel hükümlere göre asıl borçludan alacağın ödenmesini isteyebilecekken, ipotekli taşınmazın maliki üçüncü kişi ise ve bu kimse borca şahsen kefil olmamışsa, bu kişiye karşı başvuru hakkını kaybeder.

Bu çerçevede, ipotekli alacaklının ipotek süresi içinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapması gerekir. Aksi takdirde, taşınmaz malikinin, Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen şartlar kapsamında ipoteği, alacaklının iradesine yahut dava açmaya gerek olmaksızın doğrudan terkin ettirebilmesi mümkündür. Belirtmek gerekir ki Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrası, ipoteğin tapudan terkin edilebilmesi için ipotek süresinin dolmasının yanı sıra bu tarihten itibaren başlayacak otuz günlük süre içerisinde İcra ve İflâs Kanunu'nun

150/c maddesinde düzenlenen şerhin konulmamasını olumsuz bir şart olarak öngörmüştür. Kanaatimizce, Kanun'da düzenlenen otuz günlük bu süre, ipotek süresi içinde başlamış takiplerin, tapuya şerh verilmesi için gerekli olan hazırlık ve tebligat işlemlerinin yürütülmesi için öngörülmüştür. Bu açıdan ipoteğin sağladığı güvenceyi uzatma niteliğine sahip değildir. Nitekim tarafların iradesi dışına çıkılarak, ipotek sözleşmesinde öngörülmüş güvence süresinin kanun ile uzatılmasında herhangi bir fayda bulunmamaktadır. Bu bağlamda, ipotek süresi dolmuş ise otuz günlük süre dolmamış olsa dahi alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilemesi mümkün değildir. Bunun gibi, ipotek süresinin dolması ile tescil maddi ve şekli değerini kaybettiğinden ipotek süresi ve otuz günlük süre dolmasına rağmen taşınmaz maliki ipoteğin terkinini talep etmemiş olsa dahi alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapması mümkün değildir.

Bu durumun aksine, ipotek süresinin dolması nedeniyle maddi ve şekli değerini kaybeden tescile dayanarak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmak istendiğinde, bu talebin icra müdürü tarafından reddedilmesi gerekir. Bunun tersine bir işlem yapıldığı takdirde ise şikâyet yoluna başvurulmalıdır. Nitekim gerek doktrinde gerekse de Yargıtay kararlarında; İcra ve İflâs Kanunu'nun çeşitli hükümlerinin icra dairesine ipoteğin varlığını yahut yokluğunu hatta bazı durumlarda kapsamını inceleme yükümlülüğü getirdiği kabul edilmektedir. Bu yükümlülüğün ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipteki görünüm biçiminin sonucu olarak, icra müdürünün alacaklının takip talebine eklediği ipotek akit tablosuna bakarak alacağın ipotek ile temin edilip edilmediğini incelemesi gerekir. İpoteğin süreli olarak kurulduğu durumlarda ise icra dairesi doğrudan ipotek akit tablosuna bakarak ipotek süresinin geçip geçmediğini, bu anlamda da ipoteğin hâlihazırda geçerli olup olmadığını (mevcudiyeti) anlayabilir ve süresi dolmuş ipotek ile takip yapılmak istendiğinde bu talebi reddedebilir. Ancak bu konuda yaşanabilecek tereddütleri gidermek ve Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesinin 2. fıkrası ile uyum sağlamak amacıyla, icra dairesine ipotek süresini inceleme yükümlülüğü getiren açık bir düzenlemenin İcra ve İflâs Kanunu'nda yapılması yerinde olacaktır.

Öte yandan ipotek hakkının, ipotek süresi nedeniyle sona erdiği, bu anlamda tescilin maddi ve şekli bir değerinin bulunmadığı tapu sicilinden anlaşılabilirliğinden icra müdürü, gerek diğer alacaklıların korunması gerekse de mükellefiyetlerin kıymet takdirinde dikkate alınacak olması nedeniyle,

ihalenin daha sağlıklı gerçekleştirilebilmesi için süresi geçmiş bir ipoteği mükellefiyetler listesinde de göstermemelidir. Aksi takdirde, İcra ve İflâs Kanunu'nun 128. maddesine uygun olarak mükellefiyetler listesine karşı konulabilir.

Bunun gibi ipotek süresinin dolması ile ipotek hakkı da sona erdiğinden, ipotek hakkının sağladığı rüçhan hakkının da sürenin dolmasıyla birlikte sona erdiği kabul edilmelidir. Bu çerçevede ipotek süresi dolmuş alacakların, satış isteyen haciz veya ipotek alacaklısının alacağına karşı bir öncelikleri bulunmadığından, ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılama zorunluluğu bakımından dikkate alınmaları gerekmez. Bu durumun aksine, ipotek süresi dolmuş alacağın rüçhan hesabında dikkate alınması halinde şikâyet yoluna başvurulabilir. Aynı şekilde ipotek süresinin dolması ile ipotekli alacak adı bir alacağa dönüşeceğinden tapudaki tescil sahibine sıra cetvelinin düzenlemesi aşamasında da rüçhan hakkı sağlamaz. Bu bağlamda taşınmaz, diğer ipotek veya haciz alacaklılarının talebiyle satılmış ise, ipotek süresi dolmuş alacağın sıra cetvelinde öncelikli olarak gösterilmemesi gerekir. Aksi durumda, borçlu yahut diğer alacaklılar sıra cetveline karşı icra mahkemesi nezdinde karşı çıkabilir. Zira ipoteğin, ipotek süresinin geçmesi nedeniyle sona erdiği iddia edildiği durumlarda, ipoteğin temin ettiği asıl alacağın kendisine yahut miktarına değil, ipotek hakkına ve dolayısıyla süresi geçmiş ipoteğin sırada önce gösterilmesine muhalefet edildiği için şikâyet yoluna başvurmak gerekir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*. Tıpkı 2. Basım. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Akçaal, Mehmet. “İpoteğin Kaldırılması Davası.” *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, no. 2 (2019): 563-578.
- Akipek, Jale G. *Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1974.
- Akipek, Jale, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Basım Yayım, 2018.
- Akkaya, Tolga. “İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek.” *TAAD* 4, no. 12 (Ocak, 2013): 161-184.
- Aşık, İbrahim. *İcra Sözleşmeleri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2006.
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan. *İcra ve İflâs Hukuku*. 3. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku III, Sınırlı Ayni Haklar*. 9. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi. *Eşya Hukuku*. 3. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Budak, Ali Cem. *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010.
- Cansel, Erol. *Tapu Siciline İtimat Prensibi*. Ankara: Ajans Türk Matbaası, 1964.
- Çoşkun, Mahmut. *Hacizde ve İflâsta Sıra Cetveli*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.
- Deren Yıldırım, Nevhis. “Türk, İsviçre ve Alman Hukukunda Hacze (Adi) İştirak.” Yüksek Lisans tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1989.
- Deynekli, Adnan. “Sıra Cetveli ile İlgili Sorunlar.” *Bankacılar Dergisi*, no. 67 (Aralık, 2008): 28-69.
- Deynekli, Adnan ve Sedat Kısa. *Hacizde ve İflâsta Sıra Cetveli*. 3. Bası. Ankara: Turhan Kitabevi, 2005.

- Dönmez, R. Murat. “Mükellefiyetler Listesi (İİK m. 128/1).” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 19, no. 64 (Mayıs-Haziran, 2006): 368-382.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 8. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Erman, Hasan. *Eşya Hukuku Dersleri*. 9. Basım. İstanbul: Der Yayınları, 2020.
- Eroğlu, Orhan. “İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler.” *YÜHFD* 18, no. 2 (2021): 891-930.
- Ertaş, Şeref. *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*. 6. Bası. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005.
- Esener, Turhan ve Kudret Güven. *Eşya Hukuku*, 8. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Gülekli, Yeşim. *İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı (Türk Medeni Kanunu 766-790 Maddelerine İlişkin İctihatlar İle)*. İstanbul: Kazancı Kitap Ticaret A.Ş., 1992.
- Helvacı, İlhan. *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanuna göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2008.
- Işık, Melih. *İcra Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Belgesi ve Bu Nitelikteki Haciz Tutanakları (İİK m. 143,105)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Işık, Melih. “İcra Hukukunda Derece Namına Satış Talep Etme.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 33, no. 152 (Ocak-Şubat, 2021): 145-185.
- Köprülü, Bülent ve Selim Kaneti. *Sınırlı Ayni Haklar*. Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1982-1983.
- Kuru, Baki ve Burak Aydın. *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*. 5. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Meriç, Nedim. *Türk-İsviçre İcra Hukukunda Paylaştırma Kuralları ve Sıra Cetveline Müracaat Yolları*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.

- Meriç, Nedim ve Ahmet Cahit İyilikli. “Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklıının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme.” *TAAD* 9, no. 33 (Ocak, 2018): 39-93.
- Muşul, Timuçin. *İcra ve İflâs Hukukunda; Şikâyet*. 2. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Nar, Ahmet. *Yabancı Para İpoteği*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009.
- Nomer, Haluk Nami ve Mehmet Serkan Ergüne. *Eşya Hukuku*. 8. Bası. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. *Eşya Hukuku*. 22. Bası. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.
- Özçelik, Ş. Barış. “İpoteğin Alacağa Bağlılığı.” *BATİDER* 33, no. 4 (2017): 157-188.
- Özen, Burak. “Kefalet Sözleşmesi” içinde *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 6,7,8 (Madde 393-649)*. Ed.: M. Turgut Öz vd. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.
- Pekcanıtez, Hakan ve Cemil Simil. *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*. 2. Bası. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Pekcanıtez, Hakan, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes. *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*. 7. Bası, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Postacıoğlu, İlhan E. “İpotekle Yüklü Bir Gayrimenkulü Haczedene Alacaklı İpoteğin Hükümden Düşüğünü Ne Yolda Ortaya Koyabilir?.” *İzmir Barosu Dergisi* 4, no. 1 (1985): 30-34.
- Serozan, Rona. “Taşınmaz Rehni.” *İÜHFİM* 64, no. 2 (2006): 301-324.
- Şahin, Gizem Özkan. “Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 25, no. 2 (Prof. Dr. Ferit Hakan Baykal Armağanı, Aralık 2019): 1288-1336.
- Sirmen, A. Lale. *Eşya Hukuku*. 8. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Tunç Yücel, Müjgan. *Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010.

Uyar, Talih, Alper Uyar ve Cüneyt Uyar. *(İcra Hukukunda) İstihkak Davaları*. Ankara: Bilge Yayınevi, 2018.

Yaşar, Şaziye Emel Arpacı. “Kefalet Sözleşmesinin Sona Erme Halleri.” Yüksek Lisans tezi, Altınbaş Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2020.

Yılmaz, Ejder. “Hacze Takipli Katılma (Hacze Adi İştirak).” *AÜHFD* 30, no. 1-4 (1973): 271-316.

Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 20. Bası. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.