

(7) Tersane Sahibinin Kanuni İpotek Hakkı.....	26
(8) Yapı İpoteği	27
II. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM İLKELER VE İPOTEĞİN ÖZELLİKLERİ.....	31
A. Taşınmaz Rehnine Hâkim İlkeler	31
1. Tapu Siciline Güven İlkesi.....	31
2. Belirlilik İlkesi.....	34
a. Rehin Hakkı ile Güvence Altına Alınan Alacağın Belirli Olması.....	34
b. Rehin Konusu Taşınmazın Belirli Olması	36
3. Kamuya Açıklık (Aleniyet) İlkesi.....	38
4. Derecelerin Sabitliği İlkesi.....	39
B. İpoteğin Özellikleri	42
1. İpoteğin Ferî ve Tali Nitelik Taşınması.....	42
a. Ferîlik	42
b. Talilik	48
2. Lex Commissoria Yasağı.....	48
3. Kıymetli Evraka Bağlanamaması	50
4. İpotekte Temel İlişkideki Borçlunun Sorumluluğunun İpotekli Taşınmazla Sınırlı Olmaması	50
5. Başkasının Borcu İçin İpotek Verilebilmesi.....	51

İKİNCİ BÖLÜM

§ 2. YAPI İPOTEĞİNİN TARAFLARI VE KONUSU

I. YAPI İPOTEĞİNİN TARAFLARI	55
A. Yapı İpoteği Alacaklısı.....	55
1. TMK m. 893/I-3 Hükümünün İncelenmesi	55
a. Yeni ve Eski Hükümlerin Karşılaştırılması.....	55
b. Zanaatkâr ve Yüklenici Kavramları ile İşçi Kavramının Karşılaştırılması.....	56

c. Eser Sözleşmesinin Varlığının Zorunlu Olup Olmadığı Sorunu	57
d. Yapı Alacaklısı Kavramı	59
2. Yükleniciler (Unternehmer)	60
a. Yüklenicilerin TMK m. 893 Kapsamında Yapı Alacaklısı Sayılıp Sayılmadığı Sorunu	60
b. Yüklenici Kavramı ve Türleri	61
(1) Yüklenici Kavramı.....	61
(2) Yüklenici Türleri.....	62
(a) Genel Yüklenici – Tam Yüklenici	62
(b) Yan (Kısmi) Yüklenici	63
(c) Asıl (Üst) Yüklenici – Alt Yüklenici.....	64
c. Yüklenicinin Adi Ortaklık Olması.....	66
d. Yüklenicinin Ticari Ortaklık Olması	69
3. Alt Yükleniciler (Subunternehmer)	69
a. Yasal Düzenleme.....	69
b. Alt Yüklenici (Taşeron) Kavramı ve Alt Yüklenici İhtiyacı	70
c. Alt Yüklenici, Yüklenici ve Yapı Maliki Arasındaki Hukuki İlişki.....	72
d. Yapı Malikinin Alt Yükleniciye Karşı Yapı İpoteği ile İlgili Sorumluluğu.....	73
e. Mükerrer Ödeme Yapma Riski (Doppelzahlungsrisko) 77	
4. Zanaatkârlar.....	83
5. Diğer Kişiler.....	84
a. Vekaletsiz İş Görenler.....	85
b. Kira İlişkinin Varlığı Durumunda Yapı Alacaklısı Olabilecek Kişiler	87
(1) Kiracının talimatıyla yapı faaliyetini gerçekleştirenler.....	87
(2) Kiracının kendisinin gerçekleştirdiği yapı faaliyetleri.....	90

(3) Alt Kira İlişkisi ve Kullanım Hakkının Devri Hâlinde Yapı Alacaklısı	91
(4) Haksız Yapıda Yapı Faaliyetinde Bulunanlar	93
(5) Taşkın Yapıda Yapı Faaliyetinde Bulunanlar	94
6. Yapı İpoteğinin Tescilini Talep Etme Hakkı Olmayanlar	96
a. Hizmet Sözleşmesi Kapsamında Yapı İşinde Çalışan İşçiler	96
b. Yapı İşine Sadece Malzeme ile Katkı Sağlayanlar	97
c. Mimarlar ve Mühendisler	99
d. Yapı İşine Kredi Sağlayanlar	101
B. Yapı İpoteği Borçlusu	101
1. Taşınmaz Maliki	102
2. Taşınmazı Sonradan Edinenler	103
3. İflas Masası	105
II. YAPI İPOTEĞİNİN KONUSU	106
A. Genel Bilgi	106
B. Yapı Kavramı	108
1. Yapı ve Diğer İş Kavramı	108
2. Taşınır Yapıların Durumu	111
3. Yapı İşinin Gerçekleştiği Taşınmazın Aile Konutu Olması	112
C. Arazi	115
D. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilebilen Bağımsız ve Sürekli Haklar	117
E. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	119
F. Yapı İpoteği Tesis Edilmeyen Taşınmazlar	121
1. Kamu Malı Niteliğindeki Taşınmazlar	121
2. Dernek ve Vakıf Taşınmazlarının Durumu	123

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

§ 3. YAPI İPOTEĞİNİN TESCİLİ

I. YAPI İPOTEĞİNİN TESCİLİ İÇİN GEREKLİ KOŞULLAR	125
--	-----

A. Genel Bilgi.....	125
B. Bir Yapı Alacağı'nın Varlığı.....	126
1. Yapı Alacağı Kavramı	126
2. Yapı Alacağı'nın Kapsamı.....	130
C. Alacağı'nın Malik Tarafından Kabul Edilmiş veya Mahkeme Kararıyla Tespit Edilmiş Olması	133
1. Alacağı'nın Malik Tarafından Kabul Edilmiş Olması	133
2. Alacağı'nın Mahkeme Kararıyla Tespit Edilmiş Olması.....	141
D. Malikin Alacak İçin Yeterli Güvence Göstermemesi.....	145
E. Tescili Talep Süresinin Geçmemiş Olması	149
II. YAPI İPOTEĞİNİN TESCİLİ	158
A. Genel Bilgi.....	158
B. Tescil Talebi.....	160
1. Tescil Talebinde Bulunmaya Yetkili Kişiler.....	160
2. Yapı İpoteğinin Tescilini Talep Hakkının Hukuki Niteliği	163
a. Şahsi Talep Görüşü	163
b. Aynı Talep Görüşü	164
c. Eşyaya Bağlı Borç Görüşü	166
d. Yenilik Doğuran Hak Görüşü	168
C. Tescilin Dayanağı ve Tarzı	169
D. Geçici ve Kesin Tescil.....	171
1. Geçici Tescil.....	171
2. Kesin Tescil.....	184

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

§ 4. YAPI İPOTEĞİNİN SIRASI, ÖNCELİĞİ VE SONA ERMESİ

I. YAPI İPOTEĞİNİN SIRASI	187
A. Genel Bilgi.....	187
B. Yapı İpoteği Alacaklılarının Kendi Aralarındaki Sıra	190

C. Yapı İpoteğinin Diğer İpotekler Karşısındaki Sırası	195
II. YAPI ALACAKLILARININ TAŞINMAZDAKİ DEĞER ARTIŞI ÜZERİNDEKİ ÖNCELİK HAKLARI	198
A. Genel Bilgi.....	198
B. Öncelik Hakkının Konusu.....	202
C. Öncelik Hakkının Kullanılmasının Koşulları	205
1. Genel Bilgi.....	205
2. Objektif Şart	206
3. Sübjektif Şart	211
D. Öncelik Hakkının Kullanım Şekli	215
1. Dava Yoluyla Kullanımı	215
2. Davanın Hukuki Niteliği.....	218
3. Davanın Tarafları	224
a. Davacı	224
b. Davalı.....	225
E. Öncelik Hakkının Hükümleri	228
1. Genel Bilgi.....	228
2. Değer Artış Bedelinin Bölüşülmesi	229
III. YAPI İPOTEĞİNİN SONA ERMESİ	231
A. Terkin	231
B. Rehin Konusu Taşınmazın Yok Olması veya Kamulaştırılması	232
C. Yapı Alacağıın Sona Ermesi.....	233
D. Yeterli Güvence Gösterilmiş Olması	233
SONUÇ	235
KAYNAKÇA	253