

Prof. Dr.

İbrahim AŞIK

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

Dr. Öğr. Üyesi

Ozan TOK

Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Usul ve İcra İflâs Hukuku
Anabilim Dalı

**İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ
YOLUYLA TAKİP
- ŞERH -**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
KISALTMALAR.....	XXI
GİRİŞ.....	1
Kanundaki İstilahlar.....	5
Madde 23	5
1. GENEL BİLGİLER.....	5
2. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA TAKİBE DAYANAK OLUŞTURAN SINIRLI AYNİ HAKLAR	9
A. İpotek.....	9
I. İpoteğin Genel Esasları	9
a. İpoteğin İşlevi.....	9
b. İpoteğin Hukuki Sebebi	10
c. Taşınmazın Belirli Olması	11
d. İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı.....	15
i. Bütünleyici Parçalar	16
ii. Eklentiler.....	19
iii. Kira Bedelleri.....	24
iv. Medenî Semereler	27
v. Sigorta Tazminatı ve Kamulaştırma Bedeli	28
e. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Durumu.....	30
f. Alacak Bakımından Belirlilik İlkesi ve Alacağın Doğduğu Hukuki Sebebe İlişkin Tartışmalar	31
i. Alacak Bakımından Belirlilik İlkesi	31
ii. Alacağın Kaynaklandığı Hukuki Sebebin İpotek Sözleşmesinde Gösterilip Gösterilmeyeceği Sorunu...	32

iii. Alacağın Kaynaklandığı Hukuki Sebebin İpotek Sözleşmesinde Gösterilip Gösterilmemesinin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibe Etkisi	36
g. Yabancı Para İpoteğinin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibe Etkisi.....	47
h. İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı.....	47
i. Anapara İpoteğinin Alacak Bakımından Kapsamı	47
ii. Üst Sınır İpoteğinin Alacak Bakımından Kapsamı	55
iii. İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamını Düzenleyen Kuralların İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibe Etkisi.....	57
II. Kanundan Doğan İpoteğin Takibin Konusunu Oluşturması...	60
a. Kanundan Doğan İpoteklerin Genel Esasları.....	60
b. Kanundan Doğan İpoteklerin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibe Etkileri	63
i. Kanundan Doğan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Takip Talebi	63
ii. Kök İpoteğin ve Kanundan Doğan İpoteğin Birlikte Paraya Çevrilmesi	65
iii. Kanundan Doğan İpoteğin Sırasının Paylaştırmaya Etkisi	67
iv. Kanundan Doğan İpoteğin Paraya Çevrilmesi İçin İpoteğin Tescilinin Gerekip Gerekmediği Sorunu	71
III. İpoteğe İlişkin Özel Hâller	72
a. Yabancı Para İpoteği.....	72
b. Süreli İpotek	78
c. Malik Lehine Taşınmaz Rehninin Takip Hukukuna Etkisi82	
i. Gerçek Malik Rehni.....	82
ii. Gerçek Olmayan Malik Rehni.....	83
IV. Sabit Dereceler Sisteminin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipteki Etkisi.....	85

B. İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi.....	87
C. Taşınmaz Yüğü	92
D. Taşınmazlar Üzerindeki Hususî İmtiyazlar	94
Rehin ve ipotekle temin edilmiş alacaklar	95
Madde 45	95
1. ÖNCE REHNE MÜRACAAT ZORUNLULUĞU	95
A. Genel Bilgiler	95
B. Önce Rehne Müracaat Zorunluluğuna İlişkin Kuralın Amacı.....	99
C. Önce Rehne Müracaat Zorunluluğunun Hukuki Niteliği	102
D. Hükümün Emredici Nitelikte Olup Olmadığı.....	106
E. Kurala Aykırılık Halinde Başvuru Yolu.....	109
2. ÖNCE REHNE MÜRACAAT ZORUNLULUĞUNUN İSTİSNALARI.....	113
A. Alacak İçin Kambiyo Senedi Düzenlenmiş Olması	113
B. Rehinele Teminat Alınmış Konut Finansmanında Kaynaklanan Alacaklar ve Toplu Konut İdaresinin Rehinele Temin Edilmiş Alacakları.....	118
C. İpotekle Temin Edilmiş Faiz ve Senelik Taksit Alacakları.....	122
D. Kefile Takip Başlatılması.....	126
I. Adi Kefalette Asıl Borcun Aynı Zamanda Rehinele Teminat Alınması	126
II. Müteselsil Kefalette Asıl Borcun Aynı Zamanda Rehinele Teminat Alınması	129
III. Alacaklının Rehine Hakkından Feragat Etmesi.....	132
E. Rehinele Alacaklıyla Borçlunun Anlaşması	135
I. Alacaklının Rehne İkinci Derecede Başvuracağının Kararlaştırılmış Olması	135
II. Tarafların Anlaşarak Alacaklıya Genel Hükümlere Göre Takip Başlatma Yetkisi Vermesi	137
Takip talebi	141
Madde 148	141
1. GENEL BİLGİLER.....	141

2. TAKİPTE YETKİLİ İCRA DAİRESİ	147
3. TAKİP TALEBİNİN UNSURLARI.....	150
A. Alacaklıya İlişkin Bilgiler	150
B. Borçluya İlişkin Bilgiler.....	153
I. Borçlunun ve Yasal Temsilcinin Kimliği	153
II. Zorunlu Takip Arkadaşlığı	154
III. İpotek Veren Taşınmaz Malikine Ödeme İsteminde Bulunulması.....	157
C. Alacağa İlişkin Bilgiler	160
I. Anapara ve Güvenceye Dâhil Olan Yan Alacakların İleri Sürülmesi	160
II. Yabancı Para Alacağının Durumu	163
III. Faiz	166
D. Rehin Verilen Taşınmaza İlişkin Bilgiler (Objet du gage)	168
E. Alacağın Doğduğu Hukuki Hukuki Sebebe İlişkin Bilgiler	170
F. Kira Bedelinin Talep Edilmesi	171
4. İPOTEK AKİT TABLOSUNUN RESMÎ BİR ÖRNEĞİNİN İBRAZİ ZORUNLULUĞU	176
A. İpotek Akit Tablosu Kavramı	176
B. İcra Dairesinin İpotek Akit Tablosu Üzerinde Yapacağı İnceleme	178
C. İpoteğin Hukuki Sebebini İpotek Sözleşmesi Dışında Başka Bir Hukuki İşlemin veya Kanunun Oluşturması.....	181
Adres gösterme zorunluluğu	187
Madde 148/a	187
1. GENEL BİLGİLER.....	187
İcra emri.....	193
Madde 149	193
1. GENEL BİLGİLER.....	193
2. İPOTEK AKİT TABLOSUNUN (İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN) KAYITSIZ ŞARTSIZ BİR PARA ALACAĞINI İÇERMESİ.....	198

A. İpotek Akit Tablosu (İpotek Sözleşmesi)	198
B. Alacağın Kayıtsız Şartsız ve Muaccel Olması Zorunluluğu	201
C. Aynı Taşınmazla Alacaklının Farklı Alacaklarının Teminat Altına Alınması	212
D. Kanundan Doğan İpoteklerde İcra Emri Gönderilme İmkânı.....	216
I. Alacaklının Takip Talebiyle Birlikte Herhangi Bir Belge İbraz Etmesinin Zorunlu Olup Olmadığı.....	216
II. Kanundan Doğan İpotek Hakkının Niteliğine Göre İcra Emrinin Gönderilip Gönderilmeyeceğinin Değerlendirilmesi.....	218
3. İİK m. 149 HÜKMÜNE GÖRE İCRA EMRİ GÖNDERİLMESİ ..	222
A. İcra Emrinin İçeriği.....	222
B. Üçüncü Kişiyeye İcra Emri Gönderilmesi	223
C. İcra Emrinin Hukuka Aykırı Olması	224
I. Şartları Oluşmamasına Rağmen İcra Emri Gönderilmesi	224
II. İcra Emrinin Kanuni Unsurları Taşımaması	227
İcranın geri bırakılması	229
Madde 149/a	229
1. GENEL BİLGİLER.....	229
Ödeme emri.....	239
Madde 149/b	239
1. GENEL BİLGİLER.....	239
2. ÖDEME EMRİNİN İÇERİĞİ	244
A. Alacaklıya İlişkin Bilgiler	244
B. Borçlu ve Üçüncü Kişiyeye İlişkin Bilgiler	245
C. Alacağa İlişkin Bilgiler.....	249
I. Yabancı Para Alacağının Türk Parasıyla Tutarı	249
II. Faizli Alacaklarda Faizin Miktarı ve İşlemeye Başladığı Gün	249
D. Rehin Verilen Taşınmaza İlişkin Bilgiler (Objet du gage)	250
E. Alacağın Doğduğu Hukuki Sebebe İlişkin Bilgiler	250
Ödeme emrine itiraz.....	253

Madde 150	253
1. GENEL BİLGİLER.....	253
2. ÖDEME EMRİNE İTİRAZ SEBEPLERİ	254
A. İmzaya İtiraz	254
B. Borca İtiraz.....	256
I. Takip Hukukuna İlişkin İtirazlar	256
a. Yetki İtirazı	256
b. Takibin Derdest Olduğu İddiası.....	257
II. Maddi Hukuka İlişkin İtirazlar	258
a. Alacağın Varlığına Yönelik İtirazlar	258
b. Alacağın Muaccel Olmadığına Yönelik Muhalefetin Durumu	259
c. Alacağın Zamanaşımına Uğradığına Yönelik Muhalefetin Durumu	260
d. Rehin Hakkına İtiraz Edilememesi	261
e. İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamına Muhalefet.....	264
3. İPOTEĞİN İPTALİ DAVASI	267
A. İpoteğin İptali Davasına İlişkin Genel Bilgiler	267
B. İpoteğin İptali Davasına Konu Olabilecek Hâller.....	270
I. İpotek Sözleşmesinin Geçersiz Olması.....	270
a. Sözleşmenin Yok Hükmünde Olması	270
b. İpotek Sözleşmesinin Kesin Hükümsüz Olması	271
c. İrade Sakatlığı Sebebiyle İptal Beyanında Bulunulması ..	275
II. İpotekle Teminat Altına Alınan Alacağın Sona Ermiş Olması	275
III. Aile Konutu Mahiyetindeki Taşınmaz Üzerinde Eşin Rızası Olmaksızın İpotek Tesis Edilmesi.....	276
C. İpoteğin İptali Davasının Tarafları ve Davadaki Yargılama Usulü	284
İtirazın incelenmesi usulü ve hükümleri.....	289
Madde 150/a	289
1. GENEL BİLGİLER.....	289

2. İTİRAZIN İPTALİ DAVASI.....	293
A. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	293
B. İtirazın İptali Davasında Tahkikat.....	295
C. Karar	299
3. İTİRAZIN KALDIRILMASI YARGILAMASI.....	301
Madde 150/b	319
1. GENEL BİLGİLER.....	319
2. KİRACIYA MUHTIRA GÖNDERİLMESİ	320
A. Muhtıranın Hukuki Niteliği	320
B. Muhtıranın İçeriği	321
C. Muhtıranın Etkisi	325
3. MUHTIRAYA KARŞI MÜRACAAT EDEBİLEK HUKUKİ ÇARELER.....	327
A. Muhtıraya Karşı Şikâyet Yoluna Müracaat (İİK m. 16).....	327
B. Menfi Tespit Davası	328
Madde 150/c.....	329
1. GENEL BİLGİLER.....	329
2. ŞERHİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ETKİSİ	330
A. Şerhin Hukuki Niteliği	330
B. Şerhin Etkisi	332
Satış hazırlıkları.....	337
Madde 150/d	337
1. GENEL BİLGİLER.....	337
2. TAKİP KESİNLEŞMEDEN VE SATIŞ TALEBİ OLMADAN SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİNİN YAPILMASI.....	338
Paraya çevirme müddeti.....	347
Madde 150/e	347
1. GENEL BİLGİLER.....	347
2. SATIŞ İSTEME SÜRESİ	347
3. SATIŞ TALEBİ.....	352
Muvakkat rehin açığı belgesi	357

Madde 150/f	357
1. GENEL BİLGİLER.....	357
2. GEÇİCİ REHİN AÇIĞI BELGESİNİN DÜZENLENMESİNİN ŞARTLARI.....	359
A. Merhunun Kıymetinin Kesinleşmesi	359
B. Kıymet Takdirine Göre Merhunun Satış Bedelinin Alacağı Karşılammaması.....	361
C. Borçlunun Borçtan Kişisel Olarak Sorumlu Olması	362
D. Alacaklının Satış Talebinde Bulunmuş Olması Gerekir	362
3. GEÇİCİ REHİN AÇIĞI BELGESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI.....	364
A. Alacaklı İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Dosyası Üzerinden Haciz Talep Edebilir	364
B. Geçici Rehin Açığı Belgesi Üzerine Tesis Edilen Haczin Niteliği	365
C. Hacze Geçici İştirak İmkânı Vermesi	366
Madde 150/g	369
1. GENEL BİLGİLER.....	369
2. PARAYA ÇEVİRME PROSEDÜRÜ.....	372
A. Satış Hazırlıklarına Başlanması ve Kıymet Takdirinin Yapılması	372
B. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve Kıymet Takdirinin Yapılması	373
C. Şartnamenin Hazırlanması ve Artırma İlanın Yapılması	376
D. Artırmanın Yapılması ve İhale	379
E. Konkordato Mühletinin Merhunun Paraya Çevrilmesine Etkisi	381
Madde 150/h	385
1. GENEL BİLGİLER.....	385
2. ALACAK VE REHİN HAKKININ İLAM VEYA İLAM NİTELİĞİNDE BELGEYLE TESPİT EDİLMİŞ OLMASI HÂLİ .	387
A. Alacağın ve Rehin Hakkının İlamla Tespiti.....	387
B. Alacağın ve Rehin Hakkının İlam Niteliğinde Belgeyle Tespit Edilmesi.....	390

3. İCRA EMRİ GÖNDERİLMESİ VE MÜRACAAT EDİLECEK HUKUKİ ÇARELER.....	391
Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi kredileri ve gayri nakdi kredileri teminen alınan ipotekler.....	397
Madde 150/1	397
1. GENEL BİLGİLER.....	397
2. İİK M. 150/I HÜKMÜNE GÖRE İCRA EMRİ GÖNDERİLMESİNİN ŞARTLARI.....	403
A. Bir Cari Hesap, Nakdi veya Gayrinakdi Kredi İlişkisi Bulunmalıdır	403
B. Borçluya Hesabın Kat Eden Hesap Özeti veya Tazmin Talebi Gönderilmelidir	410
3. İCRA EMRİNE KARŞI MÜRACAAT EDİLEBİLECEK HUKUKİ ÇARELER.....	418
A. Genel Hükümlere Göre Şikâyet (İİK m. 16).....	418
B. Borçlu Tarafından Hesap Özeti veya Tazmin Talebine Süresi İçerisinde İtiraz Edilmesi Hâlinde Şikâyet (İİK m. 150/1)	420
C. İcranın Geri Bırakılması.....	427
Paylaştırma	429
Madde 151	429
1. GENEL BİLGİLER.....	429
2. İCRA DAİRESİ TARAFINDAN SIRA CETVELİ DÜZENLENMESİ.....	431
A. Sıra Cetvelinin Düzenlenmesinin Şartları.....	431
B. Alacaklıların Sırasının Tespiti	434
I. Rehin Hakları Arasındaki Sıra	434
II. Rehin Hakları ve Sınırlı Ayni Haklar ile Hacizler Arasındaki Sıra	445
C. Rehinli Alacaklılara Düşen Payın Tespiti	453

I. İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamına İlişkin Kuralların Hukuki Niteliği ve İcra Dairesi Tarafından Re'sen Uygulanıp Uygulanamayacağı Sorunu.....	453
II. Paylaştırmaya Tabi Olan Alacağın Fer'ileri (Yan Alacaklar)..	458
3. SIRA CETVELİNE KARŞI MUHALEFET	461
A. Genel Bilgiler	461
B. Sıra Cetveline Karşı Genel Hükümlere Göre Şikâyet (İİK m. 16)	462
C. Sıraya İlişkin Şikâyet (İİK m. 142/3)	464
D. Sıra Cetveline İtiraz Davası.....	465
Rehin açığı belgesi	471
Madde 152	471
1. GENEL BİLGİLER.....	471
2. REHİN AÇIĞI BELGESİNİN DÜZENLENMESİ	477
A. Rehın Açığı Belgesine Konu Olan Alacaklar ve Rehın Açığı Belgesi Düzenlenebilecek Alacaklılar.....	477
B. Merhunun Asgari İhale Bedelini Karşıl原因 Teklif Mevcut Olmadığı İçin Paraya Çevrilememesi.....	479
C. Satış Bedelinin Rehınle Teminat Altına Alınan Alacağı Karşıl原因aması.....	482
3. REHİN AÇIĞI BELGESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI	486
A. Rehın Açığı Belgesi Düzenlenmesinin Alacak Üzerindeki Etkisi	486
B. Alacaklı Rehın Açığı Belgesine Dayanarak Haciz veya İflâs Yoluyla Takip Yapabilir	487
C. Bir Yıl İçerisinde Takip Yapılması Hâlinde Doğrudan Haciz Aşamasına Geçilebilmesi.....	489
D. Rehın Açığı Belgesinin Borç İkrarını Mutazammın Senet Mahiyetinde Olması	492
E. Rehın Açığı Belgesinin Hacze İştirak İmkânı Vermesi (İİK m. 100).....	494
İpotekli alacakta alacaklının gaip bulunması veya borcu almaktan imtinal.....	497

Madde 153	497
1. GENEL BİLGİLER.....	497
2. DÜZENLEMENİN İPOTEĞİ SONA ERDİREN DİĞER HÂLLER ARASINDAKİ YERİ.....	499
A. İpotekten Kurtarma (TMK m. 885)	499
B. Alacağın Sona Ermesi Üzerine İpoteğin Terkini (TMK m. 883)	501
3. İPOTEĞİN TERKİN EDİLMESİNİN ŞARTLARI	505
A. Alacak Taşınmaz Rehniyle Teminat Altına Alınmış Olmalıdır	505
B. Rehinle Teminat Altına Alınan Alacağın Vadesinin Gelmiş Olmasına Lüzum Yoktur.....	507
C. Alacaklının Gaip ve Yerleşim Yerinin Bilinmiyor Oluşu veya Borcu Almaktan ve İpoteği Terkin Etmekten İmtina Etmesi	509
D. Borçlu Tarafından İcra Dairesine Müracaat Edilmesi	511
E. İcra Dairesinin Alacaklıya Haber Vermesi.....	513
F. Alacaklının Ödemeyi Kabul Etmemesinde Kanunen Makbul Sebebin Bulunmaması.....	516
G. Borçlunun İcra Mahkemesi Tarafından Hesaplanan Borcu İcra Dairesine Yatırması	520
4. İCRA MAHKEMESİNDE YARGILAMA YAPILMASI.....	520
A. Yetkili Mahkeme ve Yargılama Usulü	520
B. Kararın Hukuki Niteliği ile Hüküm ve Sonuçları	523
C. İcra Mahkemesi Karara Karşı Kanun Yolları.....	525
KAYNAKÇA.....	527