



BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

HUKUK FAKÜLTESİ

*kazanca*

HAKEMLİ HUKUK DERGİSİ

SAYI: 75 - 76

## İdari yargıda idare lehine vekâlet ücreti ve hak arama özgürlüğüne etkisi

- İpoteğin ilamlı takip yoluyla paraya çevrilmesi
- Kamu çalışanlarının indirim esas sigorta ve bireysel emeklilik prim ve katkı payı tutarlarının belirlenmesinde “elde edilen ücret”in tesbiti sorunu ve gelir vergisi matrahı ve tutarına etkisi
- Türk Ticaret Kanunu tasarisına göre anonim şirketin kendi paylarını iktisap etmesi
- Polisin zor kullanma yetkisi
- Türk Vergi Hukukunda pişmanlık ve ıslah kurumu
- Yargı görevi yapanı etkileme suçu
- Doğrudan yabancı yatırımların politik risklere karşı sigortalanması
- 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu kapsamına göre bankaların kredi sınırları ve katılım bankalarının ticari ve tüketici kredilerinin ilgili yasa açısından değerlendirilmesi
- Akıl bozukluğu hallerinde suça karşı tedbirler
- Bina ve yapı eseri maliklerinin hukuki sorumluluğu (BK. m.58-59)
- Yabancı (uyruklu) öğrenciler Türk vatandaşı olamayacak mı?
- Adil yargılanma güvenceleri ve anayasa yargısı: Uluslararası Hukuk ile anayasa yargıcının kritik karşılaşma noktası
- Belediyeler ile elektrik kurumları arasındaki hukuki münasebet - çözüm yolları - ve vatandaşlarımızın hakları

ISSN 1304-7973



9771304797002

**İMTİYAZ SAHİBİ**

Melih Kazancı

melihkazancı@kazancidergisi.com

**EDİTÖR**

Prof. Dr. Tamer İnal  
tinal@kazancidergisi.com

**YAYIN YÖNETMENİ**

Doç. Dr. G. Kürşat Yerlikaya  
yerlikaya@kazancidergisi.com

**SORUMLU YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ**

Hüseyin Eroğlu

heroglu@kazancidergisi.com

**SATIŞ DİREKTÖRÜ**

Tolga Kazancı

**KAPAK TASARIM**

Oluşur Grafik

**DANIŞMA KURULU**

Prof. Dr. Aziz Can Tuncay  
Prof. Dr. Feridun Yenisey  
Prof. Dr. Turgut Kalpsüz  
Prof. Dr. Süheyl Batum  
Prof. Dr. Ayşe Nuhoğlu  
Prof. Dr. Rainer Arnold  
Prof. Dr. Herbert Roth  
Prof. Dr. Ulrich Sieber  
Prof. Dr. Turhan Esener  
Prof. Dr. Tankut Centel  
Prof. Dr. Ömer Faruk Batırel  
Prof. Dr. Ali Naim İnan  
Prof. Dr. Selçuk Öztekin  
Prof. Dr. Haluk Kabaalioğlu  
Prof. Dr. Atilla Altop  
Prof. Dr. Tayfun Akgüner  
Prof. Dr. Hamdi Yasaman  
Prof. Dr. Yücel Ertekin  
Prof. Dr. H. Yavuz Alangoya  
Prof. Dr. Hüseyin Hatemi  
Prof. Dr. Tamer İnal  
Prof. Dr. Uğur Eser  
Prof. Dr. İlhan Uluşan  
Prof. Dr. Turgut Öz  
Prof. Dr. Nihat Edizdoğan  
Prof. Dr. Kudret Güven  
Prof. Dr. Nihal Saban  
Prof. Dr. Mehmet Arslan  
Prof. Dr. Metin Gürkanlar  
Prof. Dr. M. Emin Artuk  
Prof. Dr. Nurettin Bilici  
Prof. Dr. Şanal Görgün

**YAYIN KURULU**

Prof. Dr. Tom Read  
Prof. Dr. Eric Janus  
Prof. Dr. John Sonsteng  
Prof. Dr. Carolyn Chalmers  
Prof. Dr. Stephen Mazza  
Prof. Dr. Steve McAllister  
Prof. Dr. Ulrich Sieber  
Prof. Dr. Rainer Arnold  
Prof. Dr. Herbert Roth  
Prof. Dr. A. Can Tuncay  
Prof. Dr. Feridun Yenisey  
Prof. Dr. Turgut Kalpsüz  
Prof. Dr. Süheyl Batum  
Prof. Dr. Ayşe Nuhoğlu  
Prof. Dr. Metin Gürkanlar  
Prof. Dr. M. Emin Artuk  
Prof. Dr. Nurettin Bilici  
Prof. Dr. Atilla Dicle  
Prof. Dr. Turhan Esener  
Prof. Dr. Tankut Centel  
Prof. Dr. Ali Naim İnan  
Prof. Dr. Selçuk Öztekin  
Prof. Dr. Hüseyin Hatemi  
Prof. Dr. Tamer İnal  
Prof. Dr. Atilla Altop  
Prof. Dr. Erdener Yurtcan  
Prof. Dr. Nur Centel  
Prof. Dr. H. Yavuz Alangoya  
Prof. Dr. Kudret Güven  
Prof. Dr. Levent Köker  
Prof. Dr. Esra Ekmekçi  
Prof. Dr. Yücel Ertekin

Prof. Dr. Nihal Saban  
Prof. Dr. İlhan Uluşan  
Prof. Dr. Turgut Öz  
Prof. Dr. Metin Gürkanlar  
Prof. Dr. Durmuş Tezcan  
Prof. Dr. Seyithan Deliduman  
Prof. Dr. Nihat Edizdoğan  
Prof. Dr. Mehmet Arslan  
Prof. Dr. Şanal Görgün  
Doç. Dr. Mehmet Emin Bilge  
Doç. Dr. Murat Alışkan  
Doç. Dr. Mahmut Koca  
Doç. Dr. Murat Doğan  
Doç. Dr. Yavuz Kaplan  
Doç. Dr. Fatih Bilgili  
Doç. Dr. Serap Palaz  
Doç. Dr. Cem Baygın  
Doç. Dr. Sururi Aktaş  
Doç. Dr. Aynur Aydın Coşkun  
Doç. Dr. Yusuf Güneş  
Doç. Dr. Tekin Memiş  
Doç. Dr. G. Kürşat Yerlikaya  
Doç. Dr. Murat Şen  
Doç. Dr. N. İlker Çolak  
Yrd. Doç. Dr. İsa Döner  
Yrd. Doç. Dr. Yusuf Büyükkay  
Yrd. Doç. Dr. Birgül Sopaçı  
Yrd. Doç. Dr. İbrahim Durhan  
Yrd. Doç. Dr. Oğuz Caner  
Yrd. Doç. Dr. Ahmet Cemal Ruhi  
Yrd. Doç. Dr. Hayreddin Eren  
Yrd. Doç. Dr. Şafak Narbay

İncirli Yolu Yakup Bey Apt. 3/8 Osmaniye / Bakırköy – İSTANBUL

Tel: (212) 570 62 65 – Fax: (212) 570 62 93

Web: www.kazancidergisi.com E-posta: kazancı@kazancidergisi.com

Yrd. Doç. Dr. Sebahattin Yürekli  
Yrd. Doç. Dr. Ramazan Çağlayan  
Yrd. Doç. Dr. Veli Karagöz  
Yrd. Doç. Dr. Tevfik Gülsoy  
Yrd. Doç. Dr. Şaban Kayıhan  
Yrd. Doç. Dr. Alpaslan Akartepe  
Yrd. Doç. Dr. Ayhan Döner  
Yrd. Doç. Dr. B. Caner Hacıoğlu  
Yrd. Doç. Dr. Mehmet Emin Ruhi  
Yrd. Doç. Dr. Hakan Birsenoğlu  
Yrd. Doç. Dr. Mustafa Yılmaz  
Yrd. Doç. Dr. Ayhan Ceylan  
Yrd. Doç. Dr. Mehmet Arı  
Dr. Abdurrahman Saygılı  
Dr. Özcan Günergök  
Dr. Muzaffer Koç  
Dr. Yusuf Yaşar  
Dr. Bayram Keskin  
Av. Talih Uyar

#### HAKEM KURULU

Prof. Dr. Herbert Roth  
Prof. Dr. Ulrich Sieber  
Prof. Dr. Rainer Arnold  
Prof. Dr. M. Emin Artuk  
Prof. Dr. Selçuk Öztekin  
Prof. Dr. Haluk Kabaalioğlu  
Prof. Dr. Atilla Altop  
Prof. Dr. Yücel Ertekin

Prof. Dr. Cüdi Tuncer Gürsoy  
Prof. Dr. Erdener Yurtcan  
Prof. Dr. Hamdi Yasaman  
Prof. Dr. Doğan Altınır  
Prof. Dr. H. Yavuz Alangoya  
Prof. Dr. Kudret Güven  
Prof. Dr. A. Can Tuncay  
Prof. Dr. Nur Centel  
Prof. Dr. Esra Ekmekçi  
Prof. Dr. Nihat Edizdoğan  
Prof. Dr. Billur Yalıtı  
Prof. Dr. Nihal Saban  
Prof. Dr. Ahmet Nezihe Kök  
Prof. Dr. İlhan Uluşan  
Prof. Dr. Turgut Öz  
Prof. Dr. Feridun Yenisey  
Prof. Dr. Durmuş Tezcan  
Prof. Dr. Seyithan Deliduman  
Prof. Dr. Şanal Görgün  
Prof. Dr. Süheyl Batum  
Prof. Dr. Ayşe Nuhuğlu  
Prof. Dr. Turgut Kalpsüz  
Prof. Dr. Hüseyin Hatemi  
Prof. Dr. Tamer İnal  
Prof. Dr. Ömer Faruk Batirel  
Prof. Dr. Fehmi Ülgener  
Prof. Dr. Alptekin Günel  
Prof. Dr. Uğur Eser  
Prof. Dr. Ertan Oktay

Prof. Dr. Tayfun Akgüner  
Prof. Dr. Metin Gürkanlar  
Prof. Dr. Turhan Esener  
Prof. Dr. Tankut Centel  
Prof. Dr. H. Hüseyin Bayraklı  
Prof. Dr. Nurettin Bilici  
Prof. Dr. Kenan Bulutoğlu  
Prof. Dr. Mehmet Arslan  
Prof. Dr. Aziz Can Tuncay  
Prof. Dr. Osman Kaşıkçı  
Doç. Dr. İlhan Helvacı  
Doç. Dr. M. Dikmen Caniklioğlu  
Doç. Dr. Ahmet Burçin Yereli  
Doç. Dr. Mahmut Koca  
Doç. Dr. Mustafa Fadil Yıldırım  
Doç. Dr. Nihat Bulut  
Doç. Dr. Şükran Ertürk  
Doç. Dr. Demet Özdamar  
Doç. Dr. Ekrem Buğra Ekinci  
Doç. Dr. Tekin Memiş  
Doç. Dr. Yücel Oğurlu  
Doç. Dr. Fatih Uşan  
Doç. Dr. Murat Doğan  
Doç. Dr. Yavuz Kaplan  
Doç. Dr. Aynur Aydın Coşkun  
Doç. Dr. Yusuf Güneş  
Doç. Dr. Murat Alışkan  
Doç. Dr. G. Kürşat Yerlikaya  
Doç. Dr. Murat Şen

### MAKALE YAYINLAMA KOŞULLARI

1. Bu dergi, akademik düşüncelerle çıkarılan bir dergidir.
2. Dergide yayınlanan yazılarda ileri sürülen görüşler yazarlarını bağlar.
3. Yayınlanması için gönderilen yazıların akademik yazım kurallarına uyularak yazılmış olması gerekir. Referanslar sayfa altına otomatik dipnotla yapılmalıdır. Yazılar Word Programında ve Arial fontunda 12 punto yazı büyüklüğünde yazılmalıdır.
4. Makalelerin başında 150 kelimelik özet yazılmalıdır.
5. Özeti altında kavram dizininde kullanılmak üzere belirlenmiş ve koyu renk ile yazılmış anahtar kelimeler gösterilmelidir.
6. Makaleler e-posta yolu ile bilim dalı editörüne gönderilmelidir.
7. Gönderilen yazılar daha önce yayınlanmamış olmalıdır.
8. Konusu suç teşkil eden yazılar yayınlanmaz.
9. Dergide yayınlanan yazılar kaynak gösterilmek şartı ile iktibas edilebilir.

© Kazancı Hakemli Hukuk Dergisinin her hakkı 5847 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'na göre Kazancı Kitap Ticaret A.Ş.'ne aittir. Gerçek ve tüzel kişiler tarafından kısmen dahi olsa çoğaltılamaz ve yayınlanamaz. Dergide yayınlanan yazılardan alıntı yapılması ancak izin ve kaynak gösterilmesi koşuluyla mümkündür. Yazılarda yer alan görüşler, yazarların kişisel görüşleridir.

ISSN 1304-7949



## Editör'den not

Değerli Okurlarımız, sizlere 75-76. sayımızda yazarlarımızın güncel çalışmalarını sunuyoruz.

**Doç. Dr. Nusret İlker ÇOLAK ve Dursun ÖZDEMİR**, çalışmalarında idari yargıda idare lehine vekâlet ücreti ve hak arama özgürlüğüne etkisini anlatmışlardır.

**Öz SEÇER**, ipoteğin ilamlı takip yoluyla paraya çevrilmesi konusunu ve alacaklının takip talebiyle başlayıp takibin kesinleşmesine kadar devam eden sürecini ele almıştır.

**Yrd. Doç. Dr. Engin HEPAKSAZ ve Erdal KULUÇLU**, kamu çalışanlarının indirim esas sigorta ve bireysel emeklilik prim ve katkı payı tutarlarının belirlenmesinde "elde edilen ücret" in tesbiti sorununu ve gelir vergisi matrahına ve tutarına etkisini anlatmışlardır.

**Yrd. Doç. Dr. Hayrettin ÇAĞLAR**, çalışmasında Türk hukukunda anonim şirketlerin kendi paylarını iktisap etmesi konusundaki gelişmeleri Avrupa Birliği, Alman ve İsviçre hukuklarında ortaya çıkan gelişmeler çerçevesinde ele almıştır.

**Nazmiye ÖZENBAŞ**, polisin zor kullanma yetkisi üzerine bir çalışma hazırlamıştır.

**Dr. Adil NAS**, Türk Vergi Hukukunda pişmanlık ve ıslah kurumu üzerine çalışmasını sunmuştur.

**Ş. Cankat TAŞKIN**, "Yargı Görevi Yapanı Etkileme" suçu ile TCK 288'de düzenlenmiş olan "Adil Yargılamayı Etkilemeye Teşebbüs" suçunu karşılaştırmalı olarak incelemiştir.

**Aylin AKTÜRK**, doğrudan yabancı yatırımların politik risklere karşı sigortalanması konusundaki çalışmasını sunmuştur.

**Yrd. Doç. Dr. Güran YAHYAĞLU ve Murat KORKMAZ**, çalışmalarında son yıllarda Türkiye'de yaşanan ticari ve bireysel kredilerin 5411 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmesini yapmış ve sonuç çıkarmışlardır.

**Dr. Sinan ÇAYA**, akıl bozukluğu hallerinde suça karşı tedbirler konusundaki çalışmasını sunmuştur.

**Yrd. Doç. Dr. Nimet Özbek HADİMOĞLU**, çalışmasında 12.6.2009 tarih ve 5901 sayılı Yeni Türk Vatandaşlığı Kanunu'nda Türkiye'de öğrenim gören yabancı öğrencilerin Türk vatandaşlığını genel yoldan kazanma başvurusunda aranan ikamet şartını incelemiştir.

**Prof. Dr. Mahmut GÖÇER**, "Adil yargılanma güvenceleri ve anayasa yargısı: Uluslararası Hukuk ile anayasa yargıcının kritik karşılaşma noktası" çalışmasında, anayasa yargısının usul hukuku yönünden Sözleşme'ye ne ölçüde bağlı kılınabildiğini analitik bir biçimde irdeleyerek ışık tutmaya çalışmıştır.

**Av. Özge ERSÖZ, Av. Özlem KUNT ve Av. Seda AKÇAY** çalışmalarında, belediyeler ile elektrik kurumları arasındaki hukuki münasebet - çözüm yolları - ve vatandaşlarımızın haklarını anlatmışlardır.

Sonraki sayımızda buluşmak ümidi ile...

**Prof. Dr. Tamer İNAL**

# İÇİNDEKİLER

- 7 **İdari yargıda idare lehine vekâlet ücreti ve hak arama özgürlüğüne etkisi**  
Doç. Dr. Nusret İlker ÇOLAK / Dursun ÖZDEMİR
- 25 **İpoteğin ilamlı takip yoluyla paraya çevrilmesi**  
Öz SEÇER
- 50 **Kamu çalışanlarının indirimde esas sigorta ve bireysel emeklilik prim ve katkı payı tutarlarının belirlenmesinde "elde edilen ücret" in tesbiti sorunu ve gelir vergisi matrahı ve tutarına etkisi**  
Yrd. Doç. Dr. Engin HEPAKSAR / Erdal KULUÇLU
- 82 **Türk Ticaret Kanunu tasarısına göre anonim şirketin kendi paylarını iktisap etmesi**  
Yrd. Doç. Dr. Hayrettin ÇAĞLAR
- 101 **Polisin zor kullanma yetkisi**  
Nazmiye ÖZENBAŞ
- 144 **Türk Vergi Hukukunda pişmanlık ve ıslah kurumu**  
Dr. Adil NAS
- 168 **Yargı görevi yapma etkileme suçu**  
Ş. Cankat TAŞKIN
- 197 **Doğrudan yabancı yatırımların politik risklere karşı sigortalanması**  
Aylin AKTÜRK
- 217 **5411 Sayılı Bankacılık Kanunu kapsamına göre bankaların kredi sınırları ve katılım bankalarının ticari ve tüketici kredilerinin ilgili yasa açısından değerlendirilmesi**  
Yrd. Doç. Dr. Güran YAHYAĞLU / Murat KORKMAZ
- 239 **Akıl bozukluğu hallerinde suç karşı tedbirler**  
Dr. Sinan ÇAYA
- 249 **Bina ve yapı eseri maliklerinin hukuki sorumluluğu (BK. m.58-59)**  
Davut GÜRSES
- 271 **Yabancı (uyruklu) öğrenciler Türk vatandaşı olamayacak mı?**  
Yrd. Doç. Dr. Nimet Özbek HADİMOĞLU
- 285 **Adil yargılanma güvenceleri ve anayasa yargısı: Uluslararası Hukuk ile anayasa yargıcının kritik karşılaşma noktası**  
Prof. Dr. Mahmut GÖÇER
- 315 **Belediyeler ile elektrik kurumları arasındaki hukuki münasebet - çözüm yolları - ve vatandaşlarımızın hakları**  
Av. Özge ERSÖZ / Av. Özlem KUNT / Av. Seda AKÇAY

# İpoteğin ilamlı takip yoluyla paraya çevrilmesi

Öz SEÇER\*

## ÖZET

Rehin, hak sahibine başkasına ait bir mal veya hakkın paraya çevrilmesi yoluyla elde edilen tutardan alacağını elde etme yetkisi veren bir ayni haktır. Rehin hakkı, bir taşınmaz üzerinde kurulursa taşınmaz rehninden bahsedilir. Taşınmaz rehni, yalnızca alacağı güvence altına almak için alacağa bağlı, ferî bir hak olarak kurulabilir ve bu halde ipotek adını alır. Çalışmamızın konusu, ipoteğin ilamlı takip yoluyla paraya çevrilmesi olup, alacaklının takip talebiyle başlayıp takibin kesinleşmesine kadar devam eden süreç ele alınmaktadır.

**Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Rehni, İpotek, Paraya Çevirme, İlamlı Takip Yolu**

## ABSTRACT

The pledge is a real right, which gives to a holder of a right an authorization of acquiring a claim by realizing a good or a right which belongs to someone else. When a pledge is established on a real property, this pledge is defined as mortgage. The mortgage can only be established as an accessory right attached to a claim and named hypothec in this state. The subject of this article is the realization of hypothec by a judgement creditor. The process from creditor's the

---

\* Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Araştırma Görevlisi.

request of realization to finalization of realization is discussed in the article.

**Key Words: The Mortgage, Hypothec, Realization, Enforcement Proceeding by a Decree**

## GİRİŞ

İpotek, kişisel bir alacağın teminat altına alınması amacını güder<sup>1</sup>. TMK m.881'e göre, ipotek halen mevcut veya henüz doğmamış olmakla beraber, ilerde doğması kesin yahut olası olan bir alacağı teminat altına almak için kurulur. İpotek tesisinin amacı kredi sağlanmasına yöneliktir. Borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olması gerekmeyip, bir kimse başkasının borcu için de kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis edebilmektedir<sup>2</sup>.

İpotek alacaklıya ipoteğe konu olan taşınmazın değeri üzerinden aynı güvence sağlar. Alacaklı bu güvence sayesinde alacağının ödenmemesi halinde ipotekli taşınmazı sattırarak alacağını temin eder<sup>3</sup>. Alacaklının rehni paraya çevirme yetkisi olarak adlandırılacak bu husus, TMK m.873'te, "Borç ödenmezse, alacaklı alacağını rehinli taşınmazın satış bedelinden elde etme hakkına sahiptir." şeklinde ifade edilmiştir.

Kural olarak ipoteğin paraya çevrilmesi, İcra ve İflas Kanununun rehni paraya çevrilmesi hakkındaki hükümlerine göre yapılır. Özel bir düzenleme bulunmadıkça, alacaklının İcra ve İflas Kanunu'nun rehni paraya çevrilmesi hakkındaki hükümlerine başvurmaksızın, taşınmazı bizzat sattırma yetkisi bulunmamaktadır. Alacaklı, taşınmazın paraya çevrilmesini resmi makamlar aracılığıyla gerçekleştirmek zorundadır. İpoteğin paraya çevrilmesi iki yolla mümkün olabilir: İlamlı ve ilamsız takip.

Çalışmamızın konusunu ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip oluşturmaktadır. İpotekle güvence altına alınmış olan alacak veya ipotek hakkı veya her ikisi bir ilam veya ilam niteliğindeki bir belgede tespit

<sup>1</sup> HELVACI İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008, s.3.; GÜRİSOY Kemal T./EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku Zilyetlik Tapu Sicili Mülkiyet Sınırlı Ayni Haklar; Ankara 1978, s.1010; OĞUZMAN M.Kemal/SELİÇİ Özer/ ÖZDEMİR OKTAY Saibe, İstanbul 2009, s.717.

<sup>2</sup> ERTAŞ Şeref/SERDAR İlknur/GÜRİPINAR Damla, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s.538.

<sup>3</sup> TUNÇ YÜCEL Müjgan, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul 2010, s.37; AKİPEK Jale G./AKINTÜRK Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.786.



edilmişse veya ipotek akıt tablosu kayıtsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesinde ilamlı takip yoluna başvurabilir<sup>4</sup>. Ayrıca, İcra ve İflas Kanununun 150ı maddesinde aranılan şartların varlığı halinde, alacak veya ipotek hakkı bir ilama bağılı olmasa veya ipotek akıt tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermese dahi, alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesinde ilamlı takip yoluna başvurabilir. Çalışmamızda 150ı maddesinde düzenlenmiş ilamlı takip yolu kapsam dışı bırakılmış olup diğeri iki ipoteğin ilamlı paraya çevrilmesi yolu, Yargıtay kararları ve doktrindeki görüşler ışığında ayrıntılarıyla incelenecektir. Çalışma, konunun değerlendirilmesini kapsayan bir sonuç bölümüyle sona erecektir.

## **A. İpoteğin İlamlı Takip Yoluyla Paraya Çevrilmesinde Takip Talebi**

### **a- Takip Talebi**

İpoteğin ilamlı takip yolu ile paraya çevrilmesi, alacaklının takip talebi ile başlar. Bir görüş<sup>5</sup>, İİK m.34'ün ilamların icrasının her icra dairesinden talep edilebileceğini düzenlemesinden hareketle, ipotek alacaklının, icra takibini istediği icra dairesinden başlatabileceğini ileri sürmektedir. Doktrinde diğeri bir görüş<sup>6</sup>, bu konuda Yargıtay içtihatlarında da yerleşmiş ipotek alacaklının icra takibini istediği icra dairesinden başlatılabileceği yolundaki yukarıdaki görüşten<sup>7</sup> ayrılmakta, ipotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız ve miktarı belirli bir para borcunu içerdiği hallerde, icra müdürünün borçluya bir icra emri gönderecek olmasına rağmen, ipotek sözleş-

<sup>4</sup> KURU Baki/ARSLAN Ramazan/YILMAZ Ejder, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2004, s.470.; YILDIRIM M.Kamil/ DEREN YILDIRIM Nevhis, İstanbul 2009, s.287.

<sup>5</sup> POSTACIOĞLU İlhan E./ALTAY Sümer, İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010, s.666-667. ; TUNÇ YÜCEL, s.266; PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammed, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2009, s.429; HELVACI, s.290.

<sup>6</sup> BUDAK Ali Cem, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2010, s.139-140; KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İstanbul 2006,s. 861; TUNÇ YÜCEL, s.268-269.

<sup>7</sup> “Dayanak belge ilam niteliğinde olduğundan sözü edilen belgelere ilamlara ilişkin hükümler uygulanacağından alacaklı her icra dairesinde takip yapabilir. O halde, icra mahkemesince, borçlunun yetki itirazı reddedilerek diğeri itirazlarının incelenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir”. 12. HD., T.2.4.2004, E.2004/3329 K.2004/8018, aynı yönde diğeri kararlar için bkz: HGK T.27.3.1971 E.1969/542, K.1971/197; 12 HD. T.16.3.2007 E.2007/2231 K.2007/5038 (<http://www.kazanci.com.tr/>)

mesinin ilam niteliğinde bir belge olduğunun kanunda açıkça ifade edilmediğini, ilam niteliğindeki belgeleri sınırlı olarak sayan İİK m.38'de sadece noterde düzenlenen para borcu senetlerinin sayılmış olup bu ifadenin yorum yoluyla ipotek sözleşmelerini kapsayacak şekilde genişletilemeyeceğini, İİK m.148'deki özel yetki kuralı varken, İİK m.342deki ilamlı icra takiplerine ilişkin genel yetki kuralının bu tür ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipte uygulanmasının mümkün olmadığını, bu durumda yetkili icra dairesinin İİK m.148 yollaması ile ( İİK m.50'ye göre) yetkili veya taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi olduğunu ileri sürmektedir. Kanaatimizce de İİK m.150/h'ye göre rehin hakkının bir ilamda tesbit edilmiş olması halinde, ilamların icrasına dair hükümlerin kıyasen uygulanacağı tartışmasız ise de, kayıtsız şartsız belli bir miktar para borcunu içeren ipotek sözleşmeleri, İİK m.38'de belirtilen ilam mahiyetindeki belgeler arasında sayılmadıkları için, bu tür sözleşmeleri içeren ilamlı takipler açısından yetkili icra dairesi, İİK m.148 yollaması ile İİK m.50'ye göre belirlenmiş icra dairesidir.

Alacaklı, İİK m.148'de belirtilen şekilde bir takip talebi doldurur<sup>8</sup>. İpoteğin paraya çevrilmesi hakkında usulüne uygun bir talep olabilmesi için takip talebinde borçlunun ve alacaklının isimleri ve adresleri belirtilmelidir. Doktrinde Postacioğlu, borçlunun isminin takip talebinde belirtilmemiş ve akit tablosunun tapu dairesince düzenlenmesi gereken örneği verilmemiş ve icra mahkemesinin de duruşma sırasında bu belgeyi istememesi ve incelememesi halinde, takibin gerçek hasma karşı yöneltilip yöneltilmediği anlaşılmamış olacağından takibin iptalinin gerekeceğini belirtmektedir<sup>9</sup>. Asıl borçlu ile ipotek veren taşınmaz maliki ayrı kişilerse, her birine ayrı ayrı icra emri gönderileceğinden, ipotekli taşınmazın maliki olan üçüncü kişinin de isim ve adresinin takip talebinde belirtilmesi gerekir<sup>10</sup>. Borçtan şahsen sorumlu olan kişi ile ipotek veren üçüncü kişi ara-

<sup>8</sup> İsviçre Hukukunda rehinin paraya çevrilmesinde, menkul- gayrimenkul ayrımı yapılmamaktadır. İsviçre İcra İflas Kanunu m.151'e göre rehinin paraya çevrilmesi için takip talebi doldurulur. Takip talebi, İsviçre İcra İflas Kanunu m.67/f.I'de belirtilenlerden başka( alacaklının adı ve ikametgâhı, borçlunun adı ve ikametgâhı, alacak tutarı, alacak sebebi ve faizleri), rehin konusu taşınmaz ve rehin konusu taşınmaz üçüncü kişiye aitse bu kişinin ismini içerir.

<sup>9</sup> POSTACIOĞLU İlhan E., İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1973, s.525.

<sup>10</sup> UYAR Talih, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplerde Takip Talebi, s. 3 (<http://www.talihuyar.com>). İsviçre Hukuku'nda üçüncü kişi hakkındaki bilgilerin belirsiz veya doğru olmaması, takip talebi ve ödeme emrinin iptaline veya hükümsüzlüğüne yol açabilir. Bununla birlikte takip alacaklısı bakımından bu kadar katı davranılmaması gerektiği, makul araştırmalara rağmen üçüncü şahsın kim olduğu veya adresinin neresi

sında mecburi takip arkadaşlığı olup alacaklı bu gibi hallerde sadece bunlardan birine karşı takip yapamaz; buna uyulmamış olması süresiz şikâyet nedenidir<sup>11</sup>.

Borçlu, ipotek senedinde yazılı adresini değiştirdiği takdirde, alacaklıya durumu noter aracılığıyla bildirmelidir. Bunu yapmadığı takdirde, kendisine tebliği gereken icra emri, Tebligat Kanunu m.35 hükümlerine göre eski adresine tebliğ edilebilir(İİK m.21). İİK m.148/a maddesinin ikinci fıkrası, "Adresin değiştirilmesi tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğurur. Yeni adresin bildirilmemesi halinde, eski adreslerin ulaştığı tarih tebellüğ tarihi sayılır" hükmüyle tebligatın başarılı bir biçimde gerçekleştirilmesi güvence altına alınmıştır. Bu şekilde, borçlunun adres değişiklikleri yüzünden tebligatın gerçekleşmeyerek sonuçsuz kalması ve takibin çıkmaza sürüklenmesinin önlenildiği, hükmün uygulamada duyulan bir gereksinimin sonucu olduğu ve ipoteğin paraya çevrilmesinde ciddi bir hizmet göreceği belirtilmektedir<sup>12</sup>.

Bu takip talebinde, alacaklı ayrıca, alacak veya ipotek hakkı yahut her ikisi bir ilam veya ilam niteliğindeki bir belgede<sup>13</sup> (İİK m.38) tespit edilmişse bu belgeyi<sup>14</sup>, ipotek akit tablosu<sup>15</sup> kayıtsız şartsız para borcu ikrarı-

---

olduğunun alacaklı tarafından tespit edilemediği durumların var olduğu belirtilmektedir. FOEX Benedict, art. 151-158 in Commentaire Rommand Poursuite et Faillite Dalles-Foex-Jeandin(Editeurs), Basel 2005, s.726.

<sup>11</sup> AYDOĞDU Murat, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takip, Prof. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, İzmir 1997, s.333.; TUNÇ YÜCEL, s.176.

<sup>12</sup> POSTACIOĞLU/ALTAY, s.667.; UYAR, Takip Talebi, s.4.

<sup>13</sup> "İİK m.38'e göre ilam niteliğindeki belgeler, mahkeme huzurunda yapılan sulhlar ve kabuller, kayıtsız şartsız tek taraflı para borcunu içeren düzenleme biçimindeki noter senetleri, temyiz kefaletnameleri, icra dairesindeki kefaletlerdir. Bundan başka özel kanunlara göre ilam niteliğinde sayılan belgeler de mevcuttur. Tapu kütüğünün düzeltilmesi davası sonunda verilen ve sadece ipotek hakkının varlığını ve geçerliliğini tespit eden bir ilam, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapmak için yeterli dayanak teşkil etmeyecek; ilamlı takip yapabilmek için ipotek yanında alacak hakkının ilam veya ilam niteliğinde bir belge ile belgelenmesi aranacaktır." BUDAK, s.171.

<sup>14</sup> Uygulamada ipotek hangi kredi ilişkisi için verilmişse, bu kredi sözleşmesinin tüm hükümlerinin de ipotek taleplerine tek taraflı olarak konulduğu ve sonra resmi senet akit tablosuna yazılıp taraflarca imzalandığı görülmektedir. Böylece ipoteğin dışında, kredi sözleşmesi de hukuken resmen düzenlenmiş bir belge niteliğini kazanmaktadır. REİSOĞLU Seza, Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978 s.33.

<sup>15</sup> İpotek akit tablosu, ipotek işleminin yapıldığı sırada tarafların beyanları hakkında tapu memuru tarafından düzenlenen resmi senettir. KARAHACIOĞLU Ali Haydar/ALTIN

nı içeriyorsa<sup>16</sup> bunun tapu dairesinden verilmiş resmi örneğini icra dairesine vermelidir<sup>17</sup>. Üstündağ, takip talebi ile birlikte ipotek akit tablosunun tasdikli bir örneğinin de icra dairesine ibraz edilmesi gerektiğini, akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içerip içermediği hususunda icra memuruna bilgi sahibi olmasını sağlamak amacıyla böyle bir gerekliliğin getirildiğini belirtmektedir. Eğer, ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyor ve alacak da muaccel ise, izlenecek prosedürün ilamlı takip olduğunu, aksi halde izlenecek yolun ilamsız takip olduğunu ileri sürmektedir<sup>18</sup>. Yargıtay, icra takibinin ipotek belgesine dayandığından hareketle takip talebinde alacaklının takip taleplerinde açıkça ipotek belgesine dayandığını belirtmiş olup takip yolu olarak haczen kelimesini yazmasının ipotekli takipte haciz söz konusu olmadığından gereksiz bir ibare olduğu ve takibi etkilemeyeceğini belirtmiştir<sup>19</sup>.

Alacaklının takip talebi ile birlikte ipotek akit tablosunun resmi onaylı bir örneğini icra dairesine vermemesi, takibin icra müdürü tarafından resen iptaline neden olmamaktadır. Bu durumda şikâyet süreye tabidir. Ancak borçlu, ipotek akit tablosunun resmi onaylı örneğinin takip talebine eklenmediği gerekçesiyle, 7 gün içinde şikâyet yoluna başvurursa, icra mahkemesinin icra emrinin iptaline karar vermesi, gerekmektedir<sup>20</sup>. Bu

---

Mehmet/DOĞRUSÖZ Edip, Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1966, s.211.; MUŞUL Timuçin, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2005, s.681.

<sup>16</sup> İİK m.148'e ilişkin komisyon gerekçelerinde, akit tablosu kayıtsız şartsız belli bir para borcunu içermiyorsa, bu halde alacağın miktarını kesin olarak akit tablosundan anlamak mümkün olmadığından, bu gibi hallerde ilamlı takip usulünü kabul etmenin uygun görülmediği belirtilmiştir. ÖGÜTÇÜ A.Tahir/DOĞRUSÖZ Edip, Rehin Hukuku, Ankara 1982, s.251. Eğer ipotek "kayıtsız şartsız borç ikrarını" içermesine rağmen, süresiz ise, alacaklının BK m.312 uyarınca borçluya ihtarname göndererek borcu muaccel hale getirmesi ve ondan sonra borçlu hakkında takipte bulunması gerekir. UYAR Talih, İcra ve İflas Kanunu Şerhi C. 8:(İİK.143-167), İzmir 2008, s.12151.

<sup>17</sup> Alacaklı, ilamlı takip için gerekli belgelere sahip olsa dahi yine de ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yoluna başvurabilir. Bu durum elinde ilamlı icraya başvurmak için gerekli belgeler bulunan alacaklının, ilamsız icra yoluna da başvurmasına paralel bir özellik gösterir. PEKCANITEZ/ATALAY /SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.423.; YILDIRIM/ DEREN YILDIRIM , s.288.

<sup>18</sup>ÜSTÜNDAĞ Saim, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004, s.317.; Alacaklıya verilen ipotek belgesi, alacağın varlığını göstermez, ipotek aktinin tescilini gösterir. Alacağın varlığını gösteren akit tablosudur. İPEKÇİ Nizam, İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı(Şerh), Ankara 2001, s.180.

<sup>19</sup>12.HD, T.21.06.2004, E.10886 K.16308 (ERİŞ Gönen: En Son Değişikliklerle Gerekçeli- Açıklamalı- İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, Ankara 2005,s.739).

<sup>20</sup> 12.HD.10.7.1995 T.9904/10366; 30.9.1993 T.9903/14417 (UYAR, Takip Talebi s.10)

eksiklik kamu düzenine ilişkin olmadığından, icra mahkemesinin resen icra emrini iptal etmesi mümkün değildir<sup>21</sup>.

Tapu Kanununun 26.maddesinin 7.fikrasına göre bankalar ve kamu kuruluşları tarafından verilen krediler karşılığında alınan ipotekler için tapu dairesinde resmi senet düzenlenmesi gerekli olmayıp, ipotek hakkının tapu siciline tescili için adi yazılı şekilde yapılan "kredi veya borç sözleşmesi"nin ilgililerin talebi üzerine tapu dairesine ibrazı yeterlidir. Uygulamada ise böyle bir başvurunun tapu dairesine kabul ettirilmesindeki pratik güçlük sebebiyle, banka ve kamu kuruluşlarının Tapu Kanunu m.26/f.7 hükmünden yararlanmadıkları; bunun yerine, borçludan aldıkları bir vekaletnameden yararlanarak tapu dairesinde yeniden bir resmi senet yaptıkları görülmektedir<sup>22</sup>.

Takip talebini ve ipotek akit tablosunun bir örneğini alan icra müdürü, bu belgeyi inceleyerek borçluya ödeme emri mi yoksa icra emri mi gönderilmesi gerekeceğini saptayarak<sup>23</sup> bir icra emri düzenler<sup>24</sup> ve bu icra emrini borçluya ve varsa taşınmaz maliki üçüncü kişiye gönderir.

### **b- İpoteğin İlamlı Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Harç ve Masraflar**

İpoteğe dayalı ilamların takip konusu yapılabilmesi için, karar ve ilam harcının da ödenmiş olması gerekir. Harçlar Kanununa göre, taraflardan birisinin karar ve ilam harcını ödemesinden sonra ilam taraflara verilebilir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi<sup>25</sup> ve HGK<sup>26</sup> harcı ödemediği alınmış bir ilamın icra dairesi tarafından icra edilemeyeceğine karar vermiştir. İcraya verilen mahkeme hükmü henüz usul hükümlerine göre ilam niteliğinde olma-

<sup>21</sup> TUNÇ YÜCEL, s.191.

<sup>22</sup> BUDAK, s.161-162.

<sup>23</sup> POSTACIOĞLU/ALTAY, icra müdürünün icra emrini gönderecek ise, sözleşme tablosunda kayıtsız şartsız olarak ikrar edilmiş borcun muaccel olup olmadığını dikkate almak zorunda olduğunu, yani bu borç vadeye bağlanmış ve vade henüz dolmamışsa, borcun kayıtsız ve koşulsuz olmasına karşın icra emrinin tebliğinden kaçınması ve vadenin gelmesini beklemesi gerektiği, buna karşılık, kayıtsız ve koşulsuz bir borç ikrarının söz konusu olmadığı durumlarda, ödeme emrinin gönderilmesi için icra müdürünün İİK. m.149/b'nin söylemine karşın, alacağın muaccel olup olmadığını araştırmaya yetkili bulunmaması gerektiğini belirtmektedirler. POSTACIOĞLU/ALTAY, s.693; aynı yönde: BUDAK, s.173.

<sup>24</sup> UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s.11980.

<sup>25</sup> 12.HD., T.20.11.1973, E.9995,K.10235 (PEKCANITEZ, s.58)

<sup>26</sup> HGK, T.9.4.1975, E.12/253 K.526 (PEKCANITEZ, s.58)

dığı için, ilamların icrası yolu ile bu ilamın icrası istenemez. Pekcanitez, yazı işleri müdürü harç ödenmeden ilamı vermiş ise, bu ilamın Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu m.392 anlamında bir ilam olduğunu, ancak harç yatırılmadıkça bundan sonraki işlemlere geçilmemesi gerektiğini belirtmektedir<sup>27</sup>. Harçlar, takip sonunda alacaklı haklı çıkarsa borçluya yükletilir. Ayrıca hükme gerek olmaksızın icra veznesine giren paralardan ödenir(İİK m.138, Harçlar Kanunu m.15/f.I). Yalnız cezaevi harcı takip sonunda borçluya yükletilmez<sup>28</sup>.

Harçlara ilişkin belirlenmesi gerekli diğer bir husus ise ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içermesi halinde peşin harç alınması gerekip gerekmediğidir. Bu husus, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 05.07.1965 tarihinde yayınlamış olduğu 12725 sayılı mütalaada harçlara ilişkin "İpoteğe ait akit tablosunda açıkça borç ikrarı mevcut ise, bunun ilam mahiyetinde kabul edilerek, peşin harç alınmaması lazımdır. Mücerret bir borç ikrarı yok ise, ilamsız addedilip peşin harç alınır. Gerek tabi olduğu takip usulü ve gerekse kanun koyucunun düşünce ve maksadı bakımından, İcra ve İflas Kanununun 149/I fıkrasında tarif olunan akit tablosu, kayıtsız şartsız para borcu ikrarını havi ise, aynı kanunun 38.maddesinde sayılan ilam hükmündeki senetlerde madut olduğunda, bu senede istinaden ipoteğin paraya çevrilmesi talebinde bulunan alacaklıdan peşin harç alınması, bunun aksine olan hallerde, vaki ipoteğin paraya çevrilmesi yolundaki talep ilamsız takip usulüne tabi olduğundan, peşin harç alınması lazımdır" görüşü belirtilerek açıklığa kavuşturulmak istenmiştir. Doktrinde bir görüş<sup>29</sup>, mahkeme içi kabul ve sulh dışında kalan ilam niteliğindeki belgelere dayanan takiplerin peşin harca tabi olduğunu savunmaktadır. Bu görüşe göre, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip de gerçek bir ilama dayalı olarak yapıldığı hallerde peşin harca tabi değilken, kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içeren bir ipotek sözleşmesine dayandığı için borçluya icra emri gönderilerek yapılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takiplerde, ilamlı takipte peşin harç alınmamasını haklı gösteren sebeplerden hiçbiri mevcut olmadığından<sup>30</sup> peşin harç alınmalıdır. Kanaatimizce de, kayıtsız

<sup>27</sup> PEKCANITEZ, s.52.; BUDAK, s.164.

<sup>28</sup> BUDAK, s.164.

<sup>29</sup> BUDAK, s.166.

<sup>30</sup> "İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte, takip sonunda alınacak tahsil harcına mahsuben %0,5 oranında peşin harç alınmaktadır. Bu harcın amacı ilamsız takiplerin ciddiyetini sağlamak, gerçek bir dayanağı olmayan takiplerin yapılmasını güçleştirmektir. İlamlı takiplerde ise alacaklının elinde talebinin ciddiyetini gösteren bir

şartsız borç ikrarını içeren ipotek akit tablosu, ilam niteliğinde bir belge olmadığı için, bu belgeye dayanılarak yapılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde peşin harç alınması gerekmektedir.

### **c- Takibin Başladığının Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi**

İcra müdürü, ayrıca takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur (İİK m.150c)<sup>31</sup>. Bu haber üzerine tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir<sup>32</sup>. Taşınmazı bu tarihten sonra iktisap edenlere ise artık icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz. Böylece, ipotek veren kişinin taşınmazı başkasına temlik etmesi önlenebileceği gibi, üçüncü kişilerin iyi niyeti de etkisiz hale getirilmiş olmaktadır<sup>33</sup>.

Üstündağ, cebri icranın tapu siciline şerh edilmesine rağmen, borçlunun yine de ipotekle yükümlü taşınmaz üzerinde tasarruf edebileceğini, taşınmazın ihalesinden sonra da tapu kaydı borçlunun üzerinde olduğu için, borçlunun tasarruf yetkisinin devam ettiğini, takibin devamı süresinde yapılan temliklerin takipte bulunan alacaklıyı zarara uğratması söz konusu olmadığını, TMK m.888'e göre, ipotekli taşınmazın devrinin aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmediğini ileri sürmektedir<sup>34</sup>. Kaanatimizce, bu görüş, ancak borçlunun taşınmaz üzerindeki tasarrufunun alacaklının rehin ile iktisap ettiği hakları ile sınırlı olması koşuluyla savunulabilir<sup>35</sup>. Nitekim Yargıtay'ın bir kararında borçlunun, taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın irtifak hakkı yahut taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse, bu tesisin alacaklının hakkına tesir etmeyeceğini, alacaklının taşınmazın o

---

mahkeme kararı bulunduğu ve esasen mahkemeye başvurulduğunda karar ve ilam harcı alınmış olduğundan, peşin harç alınmaz". BUDAK, s.165.

<sup>31</sup>İcra müdürü, bu bildirmenin gerektiği giderleri alacaklıdan takip talebi sırasında isteyecektir. GÜRDOĞAN Burhan, Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967, s.71.

<sup>32</sup> Tapu müdürlüğünün icra dairesinin bildirim üzerine taşınmazın tapudaki kütüğünün şerhler hanesine koyduğu takip şerhinin, TMK m.1010 uyarınca konulan tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi olup; bu şerhin İİK m.91 ve TMK m.1010/f.II hükümlerine göre yapılan haciz şerhi ile benzer niteliktedir. BUDAK, s.196.; TUNÇ YÜCEL, İİK m.91 ve m.150/c uyarınca konulan şerhler arasında bir fark olduğunu, İİK m.91 uyarınca tapu kütüğüne konulan şerhin kesinleşmiş bir takip ve haczi gerektirdiğini, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başladığında konulan şerhin ise, kesinleşmiş bir takibe değil, yalnızca takip talebine dayandığını belirtmektedir. TUNÇ YÜCEL, s.196.

<sup>33</sup> ÇELİK Edip, İcra ve İflas Kanunu Açıklamalar ve İçtihatlar, Ankara 1989, s.534.

<sup>34</sup> ÜSTÜNDAĞ, s.318.

<sup>35</sup> TUNÇ YÜCEL, s.196; BUDAK, s.121-122.

hakla birlikte veya haktan ari olarak artırmaya çıkarılmasını isteyebileceğini belirtmektedir<sup>36</sup>.

Postacioğlu, takibin başladığı hususu tapu kaydına şerh verilmemiş ve bu yüzden satış ilanı kendisine tebliğ edilmeden ihale gerçekleşmiş ise, taşınmazı iktisap edenin icra işlemlerindeki bu eksiklikten dolayı ihaleyi şikâyet yolu ile iptal ettirmek hakkını haiz olduğunu, icra memurunun kendisine düşen ihbar yükümlülüğünü yerine getirmesine rağmen, tapu memurunun vazifesini ihmal ederek şerh vermemesi ve bu yüzden satış ilanının taşınmazı yeni iktisap edene ulaştırılmaması halinde de durumun aynı olması gerektiğini belirtmektedir. Yazar, tapu memurunun burada icra memurunun yardımcısı ve bir icra organı olarak işlem yapmış sayıldığından bu kişinin işlem eksikliğinin, belirtilen şartlar ve şikâyet prosedürü içinde ihalenin feshine yol açtığını belirtmektedir<sup>37</sup>.

#### **d- İpotekli Taşınmaz Maliki Üçüncü Kişinin Durumu**

Taşınmaz üçüncü kişi tarafından borçlunun borcu için ipotek verilebileceği gibi, borçlu kendi borcu için taşınmazı üzerinde ipotek tesis ettikten sonra bunu üçüncü kişilere devredebilir<sup>38</sup>.

İpoteğin başkasının borcu için üçüncü kişi tarafından tesis edildiği hallerde, taşınmazın paraya çevrilmesi açısından özellik arzeden bir durumun incelenmesi gerekmektedir. TMK m.887'ye göre, ipotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya, hem kendisine yapılmış olmasına bağlıdır. Buna göre muacceliyeti ihbara tabi olan borçlarda, ipotek alacaklısının borçlu ile birlikte ödeme talebini de malike bildirmesi gerekmektedir<sup>39</sup>. Bu bildirim, malike karşı aynı talebin muacceliyeti yönünden önem taşımaktadır<sup>40</sup>. Bu ihbar yapılmadığı takdirde taşınmazın paraya çevrilmesi istenemez. İpotek alacaklısının yalnız borçlu olmayan taşınmaz malikine yaptığı ihbar, gerek malike, gerekse borçluya karşı hükümsüzdür<sup>41</sup>.

Üzerinde ipotek kurulan taşınmaz üçüncü bir kişiye aitse, alacaklı hem asıl borçlu ve hem de ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip tale-

<sup>36</sup> 12.HD., T. 86.1967, E.5693 K. 5756 (ÇELİK, s.534.); BUDAK, s.122.

<sup>37</sup> POSTACIOĞLU, s.526.

<sup>38</sup> POSTACIOĞLU/ALTAY, s.733.

<sup>39</sup> TUNÇ/YÜCEL, s.171; HELVACI, s.10.

<sup>40</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1103.

<sup>41</sup> UYAR, Takip Talebi, s.11.



binde bulunmak zorundadır(İİK m.149). Yargıtay'a göre alacaklının asıl borçlu hakkında takip yapmadan ipotek veren hakkında takip yapması mümkün olmadığı gibi<sup>42</sup> bu durumda daha sonra asıl borçlunun da takibe dahil edilmesinin istenmesi mümkün değildir<sup>43</sup>. Buna karşın, alacaklı, asıl borçlu hakkında takip yaptığı halde, ipotek veren üçüncü kişi hakkında takipte bulunmamışsa, bu kişinin daha sonra takibe dahil edilmesini isteyebilir<sup>44</sup>. Budak, Yargıtay içtihatlarında icra emrinin yalnızca taşınmaz maliki üçüncü kişiye tebliğ edilmiş olması hali ile yalnızca borçluya tebliğ edilmiş olması hali arasında yapılan ayırımın yerinde olmadığı, takibin sadece taşınmaz maliki üçüncü kişiye yöneltilmesi ile sadece borçluya yöneltilmesi halinde bir ayırım yapmamak ve her iki halde de takibin iptali yerine eksikliğin giderilmesine imkan vermenin taraf menfaatlerini korumak için yeterli ve usul ekonomisi bakımından daha uygun olduğu fikrinde<sup>45</sup>. SAVAŞ, Yargıtay'ın bu husustaki kararlarında bir istikrar oluşturması gerektiğini ileri sürmektedir. Doktrinde Medeni Usul Hukuku'nda zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğunda mevcut bir eksikliğin gi-

<sup>42</sup> UYAR Talih, İcra Hukukunda Rehin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992, s.397.

<sup>43</sup> “ Borçlu-ipotek veren üçüncü kişi hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibine geçilmiş ve adı geçene örnek olarak 151 numaralı icra emri tebliğ edilmiştir. İcra takibinin dayanağı olan ipotek akit tablosunun incelenmesinde, rehin veren şikâyetçi üçüncü kişi kredi borçlusu Ş'nin B. A.Ş'ye olan borçlarının teminatı olmak üzere taşınmazını ipotek ettiği anlaşılmaktadır. İİK'nin 149'uncu maddesine göre, aralarında zorunlu takip arkadaşlığı olan borçlu ile rehin veren hakkında birlikte takip yapılmalıdır. Somut olayda, kredi borçlusu hakkında takip yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu eksiklik sonradan tamamlanmayacağı gibi, kamu düzeni ile ilgili bulunduğundan, takibin her aşamasında ve süresiz olarak ileri sürülebilecek nitelikte olup, mahkemece kendiliğinden göz önüne alınması gereken hususlardandır. Bu nedenlerle, takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş ve borçlu vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle, icra mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.” **12. HD. T. 11.05.2004-E7748/K.11868**, (ERİŞ, s.737-738) aynı yönde: **12HD., T. 14.2.2006, E. 2005/25851 K. 2006/2389** (<http://www.kazanci.com.tr/>), **12HD.,T.28.03.2005, E.2908 K.6482** (KAÇAK Nazif, İcra ve İflas Kanunu Şerhi C.1, Ankara 2006, s.1346).

<sup>44</sup> PEKCANITEZ Hakan, İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle Uygulamada Karşılaşılan Bazı Sorunlar, Bankacılar Dergisi, S.33, İstanbul 2000, s.45.; “İİK'nun 149.maddesi gereğince kredi borçlusu ile birlikte taşınmaz üçüncü kişi tarafından rehnedilmiş ise, bunlara icra emri gönderilir. Yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre, asıl borçlu hakkında takip yapıldığı için ipotek verenin sonradan takip edilerek bu iki takibin birleştirilmesi mümkündür. Mercice alacaklıya Medeni Kanununun 802.maddesi uyarınca ipotek borçlusuna ihtarname tebliğ ettirilmesi ve borç muaccel hale geldikten sonra adı geçen hakkında yeniden takip yapması, daha sonra da bu dosya ile birleştirilmesi konusunda mehil verilmesi bu işlemlerin yerine getirilmemesi halinde takibin tümüyle iptali gereklidir” **12.HD., T. 26.3.2002, E.2002/5063, K.2002/6226** (<http://www.kazanci.com.tr/>)

<sup>45</sup> BUDAK, s.119-120.

derilmesi için süre verilmesinden ve "davaya dahil etme" olarak adlandırılan yöntemle başvurulmasından hareketle; zorunlu takip arkadaşlarından ikisi yerine herhangi birine karşı takip yapılması halinde de, mevcut eksiklik nedeniyle takibin iptali yerine bu eksikliği gidermesi için alacaklıya süre verilmesi şeklindeki çözüm yolunun benimsenmesi gerektiği fikrindedir<sup>46</sup>. Kanaatimizce de taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunması ve usul ekonomisinin sağlanması açısından takibin yöneltileceği kişiler bakımından eksiklik mevcut ise alacaklıya süre verilip bu eksikliğin giderilmesi beklenmelidir.

İpotekli taşınmazın başkasına temlik halinde, aksine bir sözleşme olmadıkça borçlunun borcunda ve teminatında değişiklik meydana gelmemektedir. Ancak yeni malik borcu kabul edebilir. Taşınmazın temlikinde bu durumda iki ihtimal söz konusu olabilir: Birinci ihtimalde yeni malikin borcu kabul etmesi halinde, eğer alacaklı hakkını eski malike karşı saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak bildirmemiş ise borçlu borcundan kurtulur (TMK m.888)<sup>47</sup>. Bu durumda takip yeni malike yöneltilir. İkinci ihtimalde alacaklı eski borçluya karşı hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak bildirdiği takdirde borçlu borcundan kurtulamayacağından takip hem yeni hem de eski malik aleyhine yöneltilir<sup>48</sup>.

Yeni malik ipotek borcunu kabul etmediği takdirde yeni malik ancak taşınmazla, eski malik ise kişisel olarak sorumlu bulunduğundan takibin

<sup>46</sup> SAVAŞ Fatma Burcu, İpotekin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamsız Takip, İstanbul Barosu Dergisi, C.81.S.6, İstanbul 2007, s.2570-2571.; aynı yönde: TUNÇ YÜCEL, s.179.

<sup>47</sup> "İpotekle takyit edilmiş bir gayrimenkulün ahara temlik, hilafına mukavele olmadıkça borçlunun borcunda ve teminatında değişiklik yapmaz. Ancak, yeni malik ipotekle temin edilmiş borcu kabul ettiği takdirde keyfiyet tapu memuru tarafından alacaklıya ihbar olunur. Alacaklı, bu ihbar tarihinden itibaren bir yıl içinde, hakkını evvelki borçluya karşı saklı tuttuğunu yazı ile bildirmese, borçlu borcundan kurtulur. İİK'nın 148,149 ve 149/b maddelerinde açıklandığı gibi, ipotekin paraya çevrilmesini isteyen alacaklı 58.maddeye göre takip talebinde bulunarak, borçluya ve gayrimenkulün mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse, buna, akit tablosunun niteliğine göre icra emri veya ödeme emri gönderir.

Tapu idaresi tarafından, ipotekli müemmen borcun yeni malikçe kabul edildiği hususu alacaklıya usulen duyurulup bir yıl içinde beyanda bulunmama ile eski borçlunun borçtan kurtulduğu gereği gibi araştırılmadan, İcra ve İflas Kanununun 148 ila 149/b hükümleri göz önünde tutulmadan, (ilk borçlunun merhunun satış bedeli yetmediği takdirde bakiye borçla müzlem tutulabileceğinden) söz edilerek takibin iptal olunması yolsuzdur." **İcra ve İflas Dairesi, T.29.01.1970, E.973 K.945** (ÖZKAN Hasan, Açıklamalı İçtihatlı İcra ve İflas Daireleri ve Tatbikatı, Ankara 2004, s.764)

<sup>48</sup> ÖĞÜTÇÜ/DOĞRUSÖZ, s.252.

eski ve yeni malik aleyhine yöneltilmesi gerekir. Bu durumda, taşınmazın satış bedelinin borcu ödemeye yetmemesi halinde alacaklı rehin açığı belgesine dayanarak eski maliki haciz veya iflas yolu ile takip edebilir<sup>49</sup>.

### e- Taşınmaz Kiralarının Talep Edilmesi

Rehin kiraya verilmiş bir taşınmaz üzerinde tesis edilmiş ise, icra memuru, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiralardan icra dairesine ödenmesini emreder<sup>50</sup>. Maddenin açık hükmüne göre bu bildirmenin yapılması için takibin kesinleşmesi şart değildir<sup>51</sup>. Bu şekilde işlem yapılması 132 ve 135. maddelerdeki hakları ortadan kaldırmaz. İcra müdürü, taşınmazın kiraya verilmiş olup olmadığı; kiraya verilmiş ise kiracıların kimler olduğunun araştırılması ile yükümlü değildir. Zira alacaklının TMK m.863 uyarınca gayrimenkul rehininin kapsamına giren kiracılara ilişkin haklarından feragat edebileceği, bu sebeple alacaklı icra dairesine kiracılar hakkında hiçbir bilgi vermezse icra müdürünün taşınmaz üzerinde bir kira sözleşmesinin varlığından haberdar olsa bile, takibi kiralara teşmil edemeyeceği ve artık alacaklının takibi kiralara teşmil etmekten feragat ettiği sonucunun kabul edilebileceği belirtilmektedir<sup>52</sup>.

Takibin kiracılara bildirilmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>53</sup> takibin kiracılara bildirilmesi, İİK m.89 anlamında bir bildirimdir. Diğer bir görüşe göre<sup>54</sup> ise, kiracılara yapılan bildirim ile İİK m.89'daki haciz ihbarnamesi aynı nitelikte değildir. Kiracılar bu bildirimle belirli bir süre içinde cevap vermek zorunda olmadıkları gibi, herhangi bir cevap vermedikleri takdirde borcun zimmetlerinde sayılması da söz konu-

<sup>49</sup> ÖGÜTÇÜ/DOĞRUSÖZ, s.252-253.

<sup>50</sup> İpotekli alacaklı, kira bedellerinin icra veznesine ödenmesini isteyebilir. Ancak kira bedelinin tespitini isteyemez. **12.HD. T.15.09.2003, E.13687 K.17616** (ERİŞ, s.750-751). İsviçre İcra İflas Kanunu m.152/f.2'ye göre, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıldığının kiracılara haber verilmesi gerekmektedir. Bu bildirim, alacaklının rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibin kiralardan kapsamını istemesi koşuluyla icra dairesi tarafından resen yapılır. FOEX, kanunun bu ifadesinin talihsiz olduğunu, çünkü İsviçre Medeni

Kanunu m.806/f.I okunduğunda rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte taşınmaz rehininin kapsamına kanundan dolayı kiralardan girdiği görülmektedir. FOEX, s.731.

<sup>51</sup> GÜRDOĞAN Burhan, Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehinin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967, s.67.

<sup>52</sup> ÜSTÜNDAĞ, s.319. aynı yönde bkz: POSTACIOĞLU/ALTAY, s.681.

<sup>53</sup> ÜSTÜNDAĞ s, 319.

<sup>54</sup> GÜRDOĞAN, s.67; SAVAŞ, s.2576.

su olmaz. Bizce ikinci görüşün kabul edilmesi daha uygun gözükmektedir. Gerçekten de her ne kadar icra dairesince kiracılara daireye ödeme yapmaları bildirilse de, kiracıların ödeme yapmamaları halinde aleyhlerinde hacze dayalı takibat yapılamayacağından yapılan bildirim haciz ihbarnamesi niteliğinde olmadığı kabul edilmesi gerekmektedir.

Doktrinde kiralara bloke edilmesinin, alacaklı tarafından, henüz alacağın ya da ipotek hakkının mevcudiyetinin açık bir şekilde tespit edilmediği bir safhada, takip talebiyle birlikte istendiği, borçlunun takibe karşı olası bir itirazının bile kiralara icra dairesi tarafından muhafaza edilmesini ilk etapta etkilemeyeceği, icra müdürünün borçlunun muaccel olmamış kiralara üzerindeki tasarruflarını ve üçüncü kişilerin hacizlerini dikkate almadan kiralara muhafaza edeceği, takip kesinleşmeden alacaklıya ödeme yapılmayacağı ve İİK m.9 uyarınca kira bedellerinin icra dairesince saklanacağı ileri sürülmektedir<sup>55</sup>.

İcra müdürünün emrine rağmen, kiracılar, kira bedellerini malike öderlerse, geçerli bir ifa ile borçlarından kurtulmuş sayılmayacaklarından, ipotekli alacaklıya karşı ikinci bir ödeme yapmak zorunda kalırlar<sup>56</sup>. Bu durumda ikinci bir ödeme yapmak durumunda kalan kiracılar, sebepsiz zenginleşme hükümlerinden hareketle, daha önce ödemede buldukları malike karşı başvurabilirler. Takip, hangi aşamada olursa olsun, icra dairesine yatırılan kira bedelleri, takip konusu alacağı karşıladığı takdirde, icra müdürünün hemen kiracılara yaptığı bildirimini geri alması gerekir<sup>57</sup>.

Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, taşınmaz ancak paraya çevirme talebinden sonra icra dairesinin idaresine girmektedir. Bununla beraber, kiralara İİK m.150b uyarınca daha önceden daireye ödenecektir. Kanun, paraya çevirme talebine kadar, icra dairesinin taşınmazla ilgili olmak üzere ne gibi işlemlerle meşgul olacağı hususunda hükümler içermemektedir. Bu durum karşısında dairece toplanan kiralara sadece rehinli alacaklıyı tatmin için kullanılması gerektiği, taşınmazın bakımı için gerekli cari masraflara bunlardan ödenmesinin mümkün olmadığı belirtilmektedir<sup>58</sup>.

<sup>55</sup> TUNÇ YÜCEL, s.193.

<sup>56</sup> ŞENER Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, İstanbul 2005, s.128. ; GÜRDOĞAN, s.68.

<sup>57</sup> UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s.12402.

<sup>58</sup> ÜSTÜNDAĞ, s.320-321. İsviçre İcra İflas Hukuku'nda bu hususla ilgili olarak bkz: FOEX, s.733.

Kanunda yalnızca kiralardan bahsedilmekte olduğundan, kiralar bakımından geçerli olan hükümlerin doğal ürünlere uygulanamayacağı, bunlara ancak satış talebini takiben icra dairesince müdahale olunabileceği, satış talebinden önce doğal ürünlerin arzdan ayrılmış ve bütünleyici parça olmaktan çıkmışlarsa rehin hakkının artık bunları kapsamayacağı belirtilmektedir<sup>59</sup>.

## B. İcra Emri

### a- Alacağın veya İpotek Hakkının veya Her İkisinin Bir İlamda veya İlam Niteliğindeki Bir Belgede Tespit Edilmiş Olması

İpotek alacaklısının takip talebini alan icra müdürü, borçluya ve varsa taşınmaz maliki üçüncü kişiye m.32'ye göre yedi günlük bir icra emri gönderir. Bu icra emri ile borçluya, yedi gün içinde borcu ödemez ve icranın geri bırakılmasına ilişkin bir karar getirmese, ipotekli taşınmazın satılacağı ihtar edilir. Bu icra emrini alan borçlu, yedi gün içinde borcu ödemez ve icranın geri bırakılması hakkında bir karar da getirmese, ipotek alacaklısı taşınmazın satılmasını isteyebilir.

Kuru, Yargıtay'ın alacağın veya ipotek hakkının veya her ikisinin bir ilamda tespit edilmiş olması ihtimalinde<sup>60</sup>, borçluya İİK'nun 149. maddesine göre otuz günlük icra emri gönderilmesi kanısında olduğunu, İİK m.150/h'de bu halde "ilamların icrasına dair hükümler kıyasen uygulanır"denildiğinden, İİK m.32'ye göre yedi günlük icra emri düzenlenmesi ve gönderilmesinin kanuna daha uygun düşeceği fikrindedir<sup>61</sup>. Kanaatimizce de bu düşünce yerindedir. Zira biraz ileride görüleceği üzere ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarı içermesi halinde yapılacak olan ipoteğin ilamlı takibinde, borçlu ilk defa icra emri ile borcun ödenmesi gerekeceğini öğrendiğinden 30 günlük daha uzun bir ödeme süresi alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesinin sağlanması açısından daha yerinde bir uygulama olacaktır. Alacağın veya ipotek hakkının bir ilamda tespit edilmesi halinde borçlunun ilk defa öğrenmesi söz konusu olmayacağından gönderilecek icra emrinde borçluya ödeme için yedi günlük süre verilmesi yeterlidir.

<sup>59</sup> GÜRDOĞAN, s.69.

<sup>60</sup> Alacağın bir ilamda tespit edilmesi özellikle maksimal ipoteklerde borçlunun cari hesaba itiraz etmiş olması ve alacaklının dava açarak ilam alması halinde söz konusu olur. GÜRDOĞAN, s.67.

<sup>61</sup> KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İstanbul 2006, s.861. Doktrinde aynı fikirde bkz : TUNÇ YÜCEL, s.272; BUDAK, s.171.

## **b- İpotek Akit Tablosunun Kayıtsız Şartsız Bir Para Borcu İkrarını İçermesi**

Takip talebini alan icra müdürü, alacaklının takip talebine ekli olarak vermiş olduğu ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarı olduğunu anlarsa, borçluya ve varsa taşınmaz maliki üçüncü kişiye, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin icra emrini gönderir(İİK m.149/I).

Bu icra emrine şunlar yazılır:

i) Takip talebindeki kayıtlar. Yani, alacaklının kimliği ve adresi, borçlunun kimliği ve adresi, istenen alacağın Türk parası ile tutarı, takip talebinde faiz istenmişse faiz oranı ve işlemeye başladığı gün, ipotekli akit tablosunun tarihi, hangi taşınmazın ipotek edilmiş olduğu icra emrine yazılır.

ii) İpotek edilen taşınmaz üçüncü kişi tarafından rehnedilmiş veya mülkiyeti üçüncü kişiye geçmiş ise, bu üçüncü kişinin kimliği ve adresi de icra emrine yazılır ve bu üçüncü kişiye de icra emri gönderilir.

iii) Borcun otuz gün içinde ödenmesi ihtarı, icra emrine yazılır(İİK m.149/II)

iv) Otuz gün içinde borç ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılması hakkında bir karar getirilmezse, alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceği ihtarı, icra emrine yazılır.

İpotek, halen mevcut bir alacak için kurulmuşsa, yani bir ana para ipoteği söz konusu ise, çok kez, ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcunu içerir. Bu durumda alacaklı için izlenecek yol ipoteğin ilamlı takip yoluyla paraya çevrilmesidir<sup>62</sup>. Alacaklı, böyle bir akit tablosuna

<sup>62</sup> “Alacaklı Ethem ve borçlu Dervişe müteallik olmak üzere (...) 2.İcra Hakimliği’nden itibaren 08.05.1968 tarih ve 337-370 sayılı kararın incelenmesi, alacaklı vekili tarafından istenilmiş olmakla, Yargıtay İcra ve İflas Dairesi’nce, İİK’nin 148’inci ve müteakip maddelerinde belirtildiği gibi, ipotek alacaklısının takip talepliğiyle birlikte ibraz etmeye mecbur olduğu ipotek akit tablosunun resmi örneği, kayıtsız-şartsız borç ikrarını ihtiva etmekte ve alacak da muaccel olmuş ise, takip ilamların icrası yoluyla yapılarak borçluya icra emri gönderilir. Bu prosedürde mücerret itiraz takibi durdurmaz. Borçlu, bir dilekçe ile icra tetkik merciine başvurarak takibin ertelenmesine karar vermek zorundadır. Bu talebin, 33. maddenin 1,2 ve 4. fıkraları uyarınca belgelendirilmesi şarttır. İpotek akit tablosunun yukarıda yazılı şartları ihtiva etmemesi halinde, ilamsız takip söz konusu olur”HGK., T.10.05.1969,473/559, (ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007, s.86).

dayanarak, ancak alacağı muaccel olduktan sonra borçlusu hakkında takip talebinde bulunabilir. Çünkü, icra memuru alacağın muaccel olduğunu anlarsa borçluya icra emri gönderir<sup>63</sup>.

Her ne kadar çoğu durumda ipotek akıt tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içerdiği savunulabilirse de bazı durumlarda bunu ileri sürmek mümkün olamamaktadır. Burada önemli olan, ipoteğin doğmuş bir alacak için kurulmuş olup olmadığı yani ana para ipoteği niteliği taşıyıp taşımadığıdır.

Ana para ipoteğinin koşullarının oluştuğu hallerde, taraflar ana para ipoteği kurmak yerine üst sınır ipoteği oluşturmayı tercih etme imkanına da sahiptirler. Buna karşılık, alacağın belli olmadığı hallerde ancak üst sınır ipoteği kurulması mümkün olup, bu durumda ana para ipoteği kurulmasına imkân yoktur<sup>64</sup>.

Anapara ipoteğinin kurulmasının koşulları mevcut iken, kurulan ipoteğin, anapara ipoteği mi, yoksa üst sınır ipoteği olarak mı oluşturulduğunun saptanması bir yorum faaliyetini gerektirmektedir. Bu konuda iki ayrı kriter göz önüne alınabilir. Birinci kriter, objektif nitelikte olup, buna göre ayırmada esas alınacak ölçüt, alacağın mevcut ve miktarının belirli olup olmadığıdır. Alacak belli ise, ipoteğin türü anapara ipoteğidir. Alacak, belli değil ise, tesis edilen ipoteğin üst sınır ipoteği olarak nitelendirilmesi gerekir<sup>65</sup>.

İpotek akıt tablosundan ipoteğin, üst sınır ipoteği mi yoksa anapara ipoteği mi olduğunun belirlenemediği durumlarda, ipoteğin türünü belirlemek için yalnızca ipotek akıt tablosundaki sözcüklere bakılmaz, bunun yanında taraflar arasındaki ilişkinin hukuki niteliğinin sözleşme, ihtarna-me, vb. belgeler incelenerek araştırılması gerekir<sup>66</sup>. Bu durumda, irade özerkliği ilkesine göre, tarafların hangi ipotek türünü tercih ettiklerinin tespiti gerekecektir. Bu ölçüt sübjektif karakterdedir<sup>67</sup>.

<sup>63</sup> UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.403. Ödeme veya icra emri gönderilebilmesi için her iki halde de, ipotekle teminat altına alınan alacağın muaccel olması gerekir. Alacağın muaccel olup olmaması, ödeme veya icra emrinin mi gönderilmesi gerektiğinin belirleyici ölçüsü değildir. MUŞUL, s.687.

<sup>64</sup> YALÇINDURAN Türker, Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar, Prof.Dr Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004, s.675; ALTAY/ESKİOCAK, s.82.

<sup>65</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.742.; POSTACIOĞLU/ALTAY, s.705.

<sup>66</sup> UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.403-404.

<sup>67</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.83.

Ana para ipoteği ile üst sınır ipoteğini birbirinden ayırmak için getirilebilecek bir başka kriter, ipoteğin tescilinde bir faizin öngörülmüş olup olmadığına bakılması ve ipoteğin tescilinde bir faiz öngörülmüşse, ipoteğin ana para, aksi takdirde üst sınır olarak kabul edilmesidir<sup>68</sup>. Uyar, bu görüşün desteğini TMK m.851 ve 875'de bulduğunu, üst sınır ipoteğinde alacaklının faiz dahil talep edebileceği miktar ipoteğin üst sınırı olduğundan, bu tür ipoteklerde ayrıca faiz oranının tapuda gösterilmesinin önem taşımadığını, buna karşılık ana para ipoteğinde, ipotek faiz oranlarını da kapsadığından faiz oranının tapuda gösterilmesinin önem kazandığını belirtmektedir<sup>69</sup>. Bu görüş, doktrinde anapara ipoteğinde faiz oranının tescili zorunluluğunun anapara ipoteğini, üst sınır ipoteğinden ayırmak düşüncesinden değil, fakat faiz için söz konusu olan yasal ipoteğin doğabilmesi için gerekli bulunmasından kaynaklandığı belirtilerek ve ayrıca faiz öngörülmeyen her ipoteğin mutlaka üst sınır ipoteği sayılmayacağı şeklinde eleştirilmiştir<sup>70</sup>. Bizce de, tapu sicilinde faiz oranının tescili, sadece alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi ile elde edebileceği azami miktarı teminat altına almak için getirilmiş bir düzenleme olup, ana para ipoteği ile üst sınır ipoteğini ayırmak için getirilebilecek bir kriter değildir.

Sözleşmelerin yorumlanması ile tarafların karşılıklı irade beyanlarının ortak anlamı tespit edilir<sup>71</sup>. Kanaatimizce, kurulan ipoteğin üst sınır ipoteği ya da anapara ipoteği olduğunun belirlenmesinde, sözleşmede tarafların kullandıkları deyimlerden yararlanılmalı, bu yararlanmada kullanılan deyim, sözleşmenin bütünü içinde değerlendirilmelidir. Eğer bu tür bir yorumla açık bir sonuca varılmıyorsa, akdin yapıldığı sıradaki şartlar göz önüne alınmalıdır. Bu hususta, taraflar arasında sözleşmenin müzakeresi sırasındaki yazışmalar, sözleşmenin yapıldığı yer ve tarih ve o yerdeki adetler, anlamın tespitinde yararlı olabilir. Sözleşmenin yorumlanmasıyla, ipoteğin mevcut, miktar olarak belirli ve doğmuş bir alacak için kurulduğu ortaya çıkarılıyorsa, ipoteğin anapara ipoteği olduğu, ileride doğacak bir alacak için ipotek kurulmuşsa, ipoteğin üst sınır ipoteği olduğu kabul edilmelidir<sup>72</sup>.

<sup>68</sup> KUNTALP Erden, Anapara ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989, s.23.vd.

<sup>69</sup> UYAR Talih, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, İstanbul Barosu Dergisi, C:81 S.2007/2 Mart-Nisan 2007, s.525-526.

<sup>70</sup> KUNTALP, s.24; YALÇINDURAN, s.691.

<sup>71</sup> OĞUZMAN M.Kemal/ ÖZ M.Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2005, s.150.

<sup>72</sup> UYAR, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni, s.526.



Yargıtay, alınan borç karşılığında kurulan ipoteğin ana para ipoteği sayılacağını<sup>73</sup>, doğmuş konut borcu için kurulmuş ipoteğin, alınan mal veya çek karşılığı kurulan ipoteğin<sup>74</sup>, akit tablosunda, ayrıca vade ve faiz oranı da öngörülerek belirli bir bedelin borç olarak ifade edilmiş olması halinde ipoteğin ana para ipoteği sayılacağını belirtmiştir<sup>75</sup>. Yargıtay, buna karşın, ipoteğin "kullanılan ve kullanılacak kredi karşılığında .....TL limitli olarak" kurulmuş olması halinde, kesin borç ipoteği olarak kabul edilemeyeceğini<sup>76</sup>, ipotek niteliği teminat olduğundan, ipotek akit tablosunda teminat ipoteği denilmiş olmasına bakılarak, ipoteğin üst sınır ipoteği sonucuna varılamayacağı<sup>77</sup>, açılmış ve açılacak kredinin teminatı olarak kurulan ipoteğin üst sınır ipoteği sayılacağını belirtmiştir<sup>78</sup>.

İcra müdürü, borçluya ödeme emri tebliği gereken bir durumda yani ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermediği halde yanlış işlem yaparak icra emri gönderir ve borçlu takip konusu borç miktarına itiraz etmeksizin şikayet yolu ile İcra Mahkemesine başvurursa, İcra Mahkemesinin şikayeti haklı bulması halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin iptaline mi karar verilmelidir yoksa gönderilen icra emrinin iptal edilmesi yeterli midir? Bu konuda Yargıtay, vermiş olduğu bazı kararlarında<sup>79</sup> ilk görüşü savunurken, bazı kararlarında<sup>80</sup> ise ikinci görüşü desteklediği gözükmektedir. UYAR, böyle bir durumda, takibin iptalinin hukuk tekniği açısından daha uygun olduğunu belirtmektedir<sup>81</sup>. Kanaatimizce, özellikle usul ekonomisi açısından takibi iptal etmektense,

<sup>73</sup> 12.HD., T.19.9.2006, E.13798 K.16672(<http://www.kazanci.com.tr/>)

<sup>74</sup> 12. HD., T.24.2.2005, E.2005/916 K.2005/3650 (<http://www.kazanci.com.tr/>)

<sup>75</sup> 12.HD, T.31.5.1991, E.4004 K.7050 (UYAR, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, s.527)

<sup>76</sup> 12.HD, T.26.4.1978, E.3629 K.3811 (UYAR, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, s.528)

<sup>77</sup> 12.HD, T.26.3.1996, E.3909 K.4017 (<http://www.kazanci.com>)

<sup>78</sup> 12.HD, T.20.2.1987, E.6194 K.2404 (UYAR, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, s.528.

<sup>79</sup> "... Alacaklı, iptal edilen takip dolayısıyla borçluya bu dosya üzerinden ödeme emri tebliğini isteyemez. Yeniden yapacağı takip dolayısıyla ödeme emri gönderilmesi gerekir."12.HD., T.30.4.1979, E.3265, K.3918 (UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.457)

<sup>80</sup> "Sair temyiz itirazları yerinde değilse de, 152 örnek ödeme emri çıkarılmak üzere 151 örnek icra emrinin iptaline karar vermek gerekirken, takibin iptal olunması isabetsiz olup merci kararının bozulması gerekirse de...."12HD., T.16.12.1988, E.3527,K.15626, aynı yönde bkz:12.HD.,T.13.4.1988, E.6665 K.4796 (UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.430-431)

<sup>81</sup>UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.404.

gönderilen icra emrinin iptal edilmesi ve borçluya bir ödeme emri gönderilmesi uygun olacaktır.

### C. İcra Emrinin Geri Bırakılması

İlamlı takip yolunda borçlu, gerek borca gerekse ipotek hakkına itiraz etme imkânına sahip değildir. Fakat, borçlu, takipten önce borcunu ödediğini ya da alacaklının kendisine mehil verdiğini ileri sürmekteyse icra emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine icranın geri bırakılması istemiyle başvurabilir<sup>82</sup>. İİK'nın 149.maddesinin ikinci fıkrasındaki " ... icra emrinde borcun otuz gün içinde ödenmesi ve bu müddet içinde borç ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirilmezse... " ibaresi, icra emrinin geri bırakılmasının icra mahkemesinden hangi süre içinde talep edileceği hususunda belirsizliğe yol açmaktadır<sup>83</sup>. Doktrinde bir görüş<sup>84</sup>, borçlunun icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasını, borcun ödenmesi süresi gibi otuz gün içinde isteyebileceğini ileri sürerken, bizim de katıldığımız diğer bir görüş<sup>85</sup>, İİK m.149'a dayanan takipte borcun ödenmesine ilişkin sürenin otuz gün, icra emrinin geri bırakılması için icra mahkemesine başvuru süresinin ise İİK m.33 uyarınca yedi gün olduğunu savunmaktadır. Borçlu, takip konusu borcun ödenmesi ya da ertelenmesi icra emrinin tebliğinden sonra gerçekleşmiş ise, o zaman geri bırakma istemini icra mahkemesinde bir süreyle sınırlı olmaksızın ileri sürebilir<sup>86</sup>. İcra emrinin geri

<sup>82</sup> "Muteriz borçlu Meral Cangüler'e çıkarılan icra emrinin 28.4.1986 tarihinde tebliğ edildiği, icra zaptındaki icra memurluğu yazısından anlaşılmaktadır. İcra dosyasında, muteriz borçlu Meral adına çıkarılan icra emrinin 28.4.1986 tarihinde tebliğ edildiği tutanağından anlaşılmış, borçlu tarafından tebligatın usulsüzlüğüne yönelik bir şikayet olmamıştır. İcra emri tebliğ tarihine göre 7 günlük itiraz ve şikayet süresi geçirilmiş, borçlu Meral hakkındaki takip kesinleşmiştir. İtirazın bu gerekçe ile süre yönünden reddi gerekirken, esasın incelenmesi suretiyle reddine karar verilmesi isabetsizdir. Taraflar arasındaki kredi sözleşmesi ve Bankalar Kanununun yürürlük tarihlerine göre borçlu hakkında teminat ipoteği veren durumunda olmasına rağmen icra emri çıkarılmasında isabet yok ise de, süresinde itiraz vaki olmayıp, takip kesinleştiğinden bu kabul üzerinde durulmamıştır. Mercice sonuçta itiraz reddedilip takibin devamını sağlar şekilde karar verilmiş bulunduğundan sonucu doğru merci kararının İİK m.336 ve HUMK m.438 uyarınca onanmasına ..." 12. HD. , T.23.11.1987, E.1986/16925,K.11998., (UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.438.) aynı yönde: 12.HD., T.1.3.2005, E.2005/955 K.2005/3935,( <http://www.kazanci.com.tr/>)

<sup>83</sup> TUNÇ YÜCEL, s.274.

<sup>84</sup> BUDAK, s.175.

<sup>85</sup> KURU, El Kitabı, s.863; TUNÇ YÜCEL, s.275; ÜSTÜNDAĞ, s.321-322.

<sup>86</sup> POSTACIOĞLU/ALTAY, s.708.

birakılmasında, borçlu zamanasını itirazında bulunamaz. Çünkü taşınmaz rehni ile temin edilmiş olan alacaklar hakkında zamanasını işlemez (TMK m.864)<sup>87</sup>.

İcra mahkemesi, ödeme ya da mehil verme iddiasının "yetkili mercilerce resen yapılmış ya da usulüne göre tasdik edilmiş yahut icra dairelerinde veya icra mahkemesinde ya da mahkeme önünde ikrar olunmuş" senetle belgelendirildiği hallerde icranın geri bırakılması kararı verir(İİK m.149a/I,m.33/I). İcra emrinin tebliğinden sonraki döneme ait ödeme veya mehil verilme iddiaları, noter tarafından re'sen yapılmış veya tasdik edilmiş belgelere veya icra zabıtlarına dayandırılmadıkça icra mahkemesi tarafından icranın geri bırakılması kararı verilemez(İİK m.149a/I, m.33/II).

Alacaklı, borçlunun dayandığı adi bir ödeme belgesindeki imzayı inkar ederse, icra mahkemesi, bu belgedeki imza hakkında İİK m.68/V'teki gibi inceleme yapamaz; borçlunun icranın geri bırakılmasını talebini reddetmekle yükümlüdür.

İcra mahkemesi, borçlunun, icranın geri bırakılması hakkındaki talebini reddederse, borçlu, bu kararı İİK m.33'den farklı olarak teminat yatırmaksızın dahi temyiz edebilir<sup>88</sup>. Ancak, karara karşı temyiz yoluna başvuran borçlu veya üçüncü şahıs takip konusu alacağın % 15'i nispetinde teminat yatırırorsa satış durur. Aksi halde satış durmaz(İİK m.149a/II). Temyiz talebinin reddedilmesi halinde ise, bu teminat, ayrıca hükme hacet kalmaksızın alacaklıya tazminat olarak ödenir(İİK m.149a/II). Temyiz isteminin reddi halinde, borçlu ya da üçüncü kişinin yatırdığı güvence alacaklının gecikme nedeniyle uğradığı zararı karşılamak için alacaklıya tazminat olarak ödendiğinden, borçlu ya da üçüncü kişi, gecikme nedeniyle alacaklının hiç veya o kadar zararı olmadığını ispat ederek, ödenmiş olan güvencenin borçtan indirilmesini mahkemede ileri sürebilir<sup>89</sup>.

Temyiz talebinin kabul edilmesi yani Yargıtay'ın icra mahkemesi kararını bozması halinde güvence derhal borçluya verilmez. İcra mahkemesi kararında ısrar edecek olursa, borçlu ya da üçüncü kişi red kararını temyiz edebilir<sup>90</sup>. Borçlu veya üçüncü kişi, önceden gösterilen teminat kendi-

<sup>87</sup> KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku Cilt 3, İstanbul 2000, s.2460.

<sup>88</sup> Bunun sebebi alacağın zaten rehni ile temin edilmiş olmasıdır.

<sup>89</sup> UYAR, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s.412.

<sup>90</sup> BUDAK, Kanun'da açıkça belirtilmekle beraber, taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunması bakımından, teminatın alacaklıya ödenebilmesi için karar düzeltme talebi

lerine iade edilmemiş olduğundan, yeni bir güvence göstermeye gerek kalmaksızın satışı durdurabilirler<sup>91</sup>.

Borçlu veya taşınmaz maliki üçüncü kişi otuz gün içinde borcu ödemez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakıldığı hakkında bir karar da getirmezse, alacaklı taşınmazın satışını isteyebilir(İİK m.150e).

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'nun 149/a maddesine eklenen üçüncü fıkra uyarınca; "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinele temin edilmiş olan alacaklarının takibinde ikinci fıkrada yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilir." Bu düzenlemeye göre, İİK m.149/a/f.II uyarınca, icranın geri bırakılması hakkındaki kararın reddi halinde temyiz(istinaf) kanun yoluna başvuran borçlu ya da taşınmaz maliki üçüncü kişinin satışı durdurabilmek için yatırmaması gereken teminat tutarı, takip konusu alacağın yüzde onbeşi değil, yüzde otuzu olacaktır. Temyiz talebinin reddi halinde ise alacaklı banka ya da Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na bu teminatın yarısı ödenecek, kalan tutar taşınmazın satışından elde edilecek bedelin alacağı karşılamaması riskine karşılık olmak üzere bekletilecektir<sup>92</sup>.

Borçlu, borcun itfa edilmiş olduğu, fakat bu iddiasını icra mahkemesinde ispat edemediği için borçlu olmadığı bir parayı ödemek zorunda kaldığı iddiasında ise, alacaklıya karşı bir istirdat davası açabilir(İİK m.149a; m.33/IV)<sup>93</sup>. Borçlu, icranın geri bırakılması talebinin icra mahkemesince reddedilmesi üzerine veya icranın geri bırakılması yoluna hiç başvurmadan, borcunu icra dairesine ödemediği önce, borcun itfa edilmiş olduğunu ileri sürerek alacaklıya karşı bir menfi tespit davası da açabilir. Örneğin, ipotekle güvence altına alınan borcun, emredici kanun hükümlerine aykırı bir sözleşmeye dayanması sebebiyle hükümsüz olduğunun ileri

---

süresinin de geçmesi veya karar düzeltme talebinin de reddedilmiş olması gerektiğini belirtmektedir. BUDAK, s.177.

<sup>91</sup> ŞENER, s.147.

<sup>92</sup> TUNÇ YÜCEL, s.279.

<sup>93</sup> KURU, El Kitabı, s.864.

sürülmesi, menfi tespit veya istirdat davası yoluyla olur. Bunun gibi, taşınmaz üzerindeki ipoteğin hükümsüz olduğunun tespiti veya iradeyi sakatlayan nedenlerden birinin varlığı dolayısıyla iptali talepleri de menfi tespit veya istirdat davası yolu ile ileri sürülebilir<sup>94</sup>.

## SONUÇ

İpotek, alacak hakkını güvence altına alan aynı bir teminat teşkil eder. Alacaklı, ipotekle güvence altına alınan borcun ödenmemesi durumunda, ipoteğin paraya çevrilmesini icra makamlarından talep etmek suretiyle alacağını tahsil konusundaki cebri icra işlemlerine başvurmak olanak ve yetkisine sahiptir. İpoteğin amacı, borç ödenmediğinde, taşınmazı paraya dönüştürme hakkına ve paraya çevirme işleminin tamamlanmasına kadar taşınmazın korunmasına yönelik önlemlerin alınmasına inhisar eder.

İpotekle güvence altına alınmış olan alacak veya ipotek hakkı veya her ikisi bir ilam veya ilam niteliğindeki bir belgede tespit edilmişse veya ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa, alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesinde ilamlı takip yoluna başvurabilir.

İpotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarı içerdiğinin saptanabilmesi, ipoteğin paraya çevrilmesinde ilamlı takip yoluna başvurulabilme açısından büyük bir önem taşımaktadır. İpotek ana para ipoteği ise, akit tablosu kayıtsız şartsız para borcu ikrarını içermekte ve ilamlı takip yoluna başvurulabilmekteyken ipoteğin üst sınır ipoteği olması durumunda ilamsız takip yoluna başvurmak mümkündür. İpoteğin türünün belirlenmesinde ihtilaf olduğu durumlarda ipotek akit tablosu yorumlanarak, tarafların ortak iradeleri tespit edilmeli, ipotek mevcut, miktar olarak belirli ve doğmuş bir alacak için kurulmuşsa, ipoteğin ana para ipoteği, ileride doğacak bir alacak için ipotek kurulmuşsa, ipoteğin üst sınır ipoteği olduğu kabul edilmelidir.

<sup>94</sup> BUDAK, s.179.

**KAYNAKÇA**

**AKİPEK** Jale G./**AKINTÜRK** Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

**ALTAY** Sümer/**ESKİOCAK** Ali: Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007

**AYDOĞDU** Murat: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takip, Prof. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, İzmir 1997.

**BUDAK** Ali Cem: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2010.

**ÇELİK** Edip, İcra ve İflas Kanunu Açıklamalar ve İçtihatlar, Ankara 1989.

**ERİŞ** Gönen: En Son Değişikliklerle Gerekçeli- Açıklamalı- İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, Ankara 2005.

**ERTAŞ** Şeref/**SERDAR** İlknur/**GÜRPINAR** Damla: Eşya Hukuku, Ankara 2008.

**FOEX** Benedict: art. 151-158 in Commentaire Rommand Poursuite et Faillite Dalleves-Foex-Jeandin(Editeurs), Basel 2005.

**GÜRDOĞAN** Burhan: Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, İstanbul 1967.

**GÜRSOY** Kemal T./**EREN** Fikret/**CANSEL** Erol: Türk Eşya Hukuku Zilyetlik Tapu Sicili Mülkiyet Sınırlı Ayni Haklar; Ankara 1978.

**HELVACI** İlhan: Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008.

**İPEKÇİ** Nizam: İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı(Şerh), Ankara 2001.

**KAÇAK** Nazif, İcra ve İflas Kanunu Şerhi C.1, Ankara 2006.

**KARAHACIOĞLU** Ali Haydar/ **ALTIN** Mehmet/**DOĞRUSÖZ** Edip: Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1966.

**KUNTALP** Erden: Anapara ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989.

**KURU** Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı: İstanbul 2006.

**KURU** Baki/**ARSLAN** Ramazan/**YILMAZ** Ejder: İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2004.

**KURU** Baki: İcra ve İflas Hukuku C.3, İstanbul 2000.

**OĞUZMAN** M. Kemal/ **SELİÇİ** Özer/ **ÖZDEMİR-OKTAY** Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

**OĞUZMAN** M.Kemal/ **ÖZ** M.Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2005.

**ÖĞÜTÇÜ** A.Tahir/**DOĞRUSÖZ** Edip: Rehin Hukuku, Ankara 1982.

**PEKCANITEZ** Hakan/**ATALAY** Oğuz/**SUNGURTEKİN ÖZKAN** Meral/**ÖZEKES** Muhammed: İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2009.

**PEKCANITEZ** Hakan: İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle Uygulamada Karşılaşılan Bazı Sorunlar, Bankacılar Dergisi, S.33, İstanbul 2000.

**POSTACIOĞLU** İlhan E./**ALTAY** Sümer: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010.

**POSTACIOĞLU** İlhan E.: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1973.

**REİSOĞLU** Seza: Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978.

**SAVAŞ** Fatma Burcu: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamsız Takip, İstanbul Barosu Dergisi, C.81.S.6, İstanbul 2007.

**ŞENER** Yavuz Selim: Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, İstanbul 2005.

**TUNÇ YÜCEL** Müjgan: Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul 2010.

**UYAR** Talih: İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992.

**UYAR** Talih: İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, İstanbul Barosu Dergisi, C:81 S.2007/2 Mart-Nisan 2007.

**UYAR** Talih: İcra ve İflas Kanunu Şerhi C. 8:(İİK.143-167), İzmir 2008.

**UYAR** Talih: İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplerde Takip Talebi (<http://www.talihuyar.com>).

**ÜSTÜNDAĞ** Saim: İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004.

**YALÇINDURAN** Türker: Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar, Prof.Dr Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004. s.671-700.

**YILDIRIM** M.Kamil/ **DEREN YILDIRIM** Nevhis: İstanbul 2009.

### **İnternet Kaynakları**

[www.kazancı.com.tr](http://www.kazancı.com.tr)

[www.talihuyar.com.tr](http://www.talihuyar.com.tr)