İCRA HUKUKU BAĞLAMINDA SÜRELİ İPOTEK

Fixed Term Hypothec in the Context of teh Execution Law

Yrd. Doç. Dr. Tolga AKKAYA*

ÖZET

Bu makalede, süreli ipoteğin icra takibine etkisi üzerinde durulmuştur. Öğretideki görüşler ve uygulamada çıkan hukuki sorunlar dikkate alındığında, süreli ipotekle ilgili olası tereddütlerin, daha ziyade, ipoteğin ne zaman ve hangi şartlarda sona ereceği, hangi alacakların süreli ipotek kapsamında kabul edilmesi gerektiği, süreli ipotekte icra takibine ne zaman başlanabileceği ve ipotek süresinin sona ermesinin icra takibine etkisi konularında yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Bu çerçevede süreli ipoteğin kurulması, ipoteğin sona ermesi, süreli ipotek kapsamında hangi alacaklar için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabileceği, ipotek süresinin icra takibinin başlatılmasına etkisi olup olmadığı, süresi sona eren bir ipotek için ilamsız takip yapılırsa bu takipte ipoteğin varlığına hangi yola başvurularak karşı konulabileceği, süreli ipotekle güvenceye bağlanan alacaklarda kefillere hangi şartlarda takip yapılabileceği konuları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: süreli ipotek, süreli ipoteğin sona ermesi, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, ipoteğin terkini, zamanaşımı, adi kefalet, müteselsil kefalet.

ABSTRACT

In this article is focused on the effects of fixed termhypothec's on the execution proceedings. When the ideas in doctrine and the problems in practice are considered, the hesitation related to fixed term hypothec focuses on the issues when and how thefixed term hypothec ends, which types of credits are accepted within the scope of fixed term hypothec, when the executive proceedingstarts and the duration of hypothec ends on the effects of executive proceeding. In this scope establishment of fixed term hypothec, end of hypothec, foreclosure of hypothec in terms of credits' types in the scope of fixed term hypothec, whether the duration of hypothec is effective on beginning executive proceedingor not, if the proceeding without judgment for the hypothec ended in this proceeding, how the hypothec is interposed and in which conditions bailsmen will be followed up are examined.

Keywords: the fixed term hypothec, the fixed term hypothec ends, the lawsuit for the amendment of the land register,executive procedure by the way of foreclosure of hypothec, annulment of hypothec, timeout, ordinary guarantee, joint guarantee.

GİRİŞ

İcra ve İflas Kanunu, rehinle güvence altına alınmış alacaklar bakımından özel takip yolları öngörmüştür. Rehinli alacaklar için ilamsız takip yapılabileceği gibi çeşitli durumlarda ilamlı icra takibi yapılması da mümkündür.

Cebri icra takibi sonucunda, borçlunun veya üçüncü kişinin taşınır veya taşınmaz malını paraya çevirme imkanı veren rehin hakkının türü ve maddi hukuktan kaynaklanan bazı özellikleri, icra takibini de doğrudan etkilemektedir.Bu çalışmada süreli ipotekle güvence altına alınan alacakların tahsilinin icra hukukundaki yansımaları üzerinde durulacaktır.

I. SÜRELİ İPOTEK

A. SÜRELİ İPOTEĞİN KURULMASI

İpotek Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiş olan üç taşınmaz rehni türünden biridir. Diğer taşınmaz rehni türleri ise, ipotekli borç senedi ve irat senedidir (TMK m. 850). İpotek, sadece güvence işlevi olan bir taşınmaz rehni olup, hak sahibine alacağının vadesinde ödenmemesi halinde, alacağını rehin hakkının konusu olan taşınmazın değerinden alma yetkisi verir.

İpotek sadece güvence işlevi bulunan bir rehin türü olduğundan, güvence sağladığı alacağa bağlı, fer'i nitelikte sınırlı bir ayni haktır[1]. İpoteğin fer'i bir hak olmasının sonucu olarak, mevcut veya doğacak bir alacak için kurulan ipoteğin geçerliliği, güvenceye aldığı alacağın geçerli olmasına bağlıdır. Başka bir deyişle alacak doğmamışsa, batılsa, ipotek tapu siciline tescil edilmiş olsa dahi geçersiz sayılacağından, ipoteği paraya çevirme yetkisi vermemektedir. Alacak var olmadan mevcut bir ipoteğin devam etmesi mümkün değildir. Dolayısıyla, sicile tescil edilmiş bir ipotek, alacağın doğmaması, geçersiz olması veya daha sonra sona ermesi halinde sadece şeklen devam edeceğinden, tapuya tescil edilmiş olsa dahi hüküm doğurmaz[2].

Her ipotek belirli bir alacağa güvence sağlar. Taşınmaz rehnine egemen olan belirlilik ilkesine göre, geçerli bir ipotek kurulabilmesi için alacağın miktarı belirli olmalıdır (TMK m. 851, I, b. 1). Belirlilik şartının yerine getirilebilmesi için, ana para ipoteğinde, ipotek akit tablosunda sadece alacağın miktarının

1 Köprülü/Kaneti, s. 259; Akipek/Akıntürk, s. 736.

2 TunçYücel, s. 152-153, 52.

gösterilmesi yeterlidir; zira bu durumda ipotek akit tablosu mücerret borç ikrarı sayılmaktadır. Limit ipoteğinde ise, güvencenin kapsamı her ne kadar belirli bir parasal limitle sınırlandırılmaktaysa da borcun hukuki sebebinin de ipotek sözleşmesinde (ipotek akit tablosunda) gösterilmesi gereklidir[3]. İpoteğin hangi alacak için güvence oluşturduğu belli değilse, güvencenin parasal sınırı belirlenmiş olsa dahi belirlilik şartı yerine gelmiş olmaz. İpoteğin hangi borcu güvence altına aldığının bilinmemesi, o borç esasında sona ermiş olsa bile, bu durum sicilden anlaşılamayacağı için, ipotekli taşınmazın malikinin sürekli olarak, ipoteğin paraya çevrilmesi tehdidi ile karşı karşıya kalmasına neden olacaktır[4]. Ayrıca aynı taşınmaz üzerinde ipotek hakkına sahip olan diğer alacaklılar da güvencenin kapsamı konusundaki bu belirsizlikten olumsuz etkileneceklerdir.

Belirlilik şartının yerine getirilmesi için, ipoteğin kurulduğu sırada, alacağın mevcut olması ve miktarının belirli olması şart değildir. Önemli olan, alacağa güvence oluşturan ipoteğe başvurulması anında alacağın mevcut olmasıdır. Buna bağlı olarak, mevcut bir alacak için ipotek kurulabileceği gibi, gelecekte doğması muhtemel alacaklar da ipotekle güvence altına alınabilir. İpoteğin bağlı olduğu bir alacağın var olup olmadığı, ipoteğin paraya çevrilmesi için başvuru yapıldığında dikkate alınır[5].

İpotek hakkının kurulmasını sağlayan hukuki sebep, çoğu zaman iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir[6]. Rehin (ipotek) sözleşmesi olarak adlandırılan bu hukuki işlemde, rehnin hangi taşınmaz üzerine, kaçıncı sırada ve hangi alacak miktarı için kurulduğunun belirlenmesi gereklidir. Taşınmaz rehnine egemen olan belirlilik ve güven ilkesinin sonucu olarak, rehinle güvence altına alınan alacak gibi, rehin hakkının konusu olan taşınmaz veya taşınmazlar da sözleşmede belirlenmiş olmalıdır. Tapu kütüğünün ilgili yerlerine kaydedilen bu bilgiler sayesinde, iyi niyetli üçüncü kişilerin tapu kütüğündeki bilgileri doğru kabul ederek güven içinde hukuki işlemlerini yapabilmeleri sağlanır.

---

3 Köprülü/Kaneti, s. 301 vd.; Postacıoğlu/Altay, s. 686. Aksi görüş için bkz. Gülekli, s. 75, 79; Yargıtay da aksi görüştedir. Yargıtay'a göre, üst sınır ipoteğinde alacağın belirli olması şartının sağlanması bakımından doğmuş ve doğacak alacaklar ifadesinin ipotek senedinde yer alması yeterli kabul edilmektedir. Ancak, bu görüş dahi ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında, takip edilen alacağın ipotek kapsamında yer alıp almadığının araştırılması gerektiği kanısındadır. Kararlar için bkz. Altay/Eskiocak, s. 136, dn. 25 ve s. 648.

4 Tunç Yücel, s. 52 vd.; Altay/Eskiocak, s. 137.

5 Tunç Yücel, s. 154; Postacıoğlu/Altay, s. 684 vd.; Altay/Eskiocak, s. 33.

6 Acar, s. 351.

Kanımızca, alacağın belirli olması ilkesine bağlı diğer bir sonuç ise,rehin hakkının hangi süreyle kurulduğunun tapu kütüğünde belirtilmesidir. Eğer rehin hakkı belirli (sınırlı) bir süre için kurulmaktaysa, bu sürenin ipoteğin kurulmasının hukuki sebebi olan ipotek sözleşmesinde ve bu sözleşmeye uygun olarak tapu kütüğünde ilgili yerde gösterilmesi gerekir.

Belirtmeliyiz ki ipoteğin geçerli şekilde kurulması için mutlaka belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulması zorunlu değildir; ipotek süresiz de kurulabilir. Uygulamada gerçekleşen durum,genellikle ipoteğin "süresiz"veya "fekki alacaklı tarafından bildirilinceye kadar" geçerli olacak şekilde tescil ettirilmesidir[7]. Esasında fekki alacaklı tarafından bildirilinceye kadar tescil de ipoteğin süresiz olarak kurulduğu anlamına gelmektedir.

İpotek belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulacaksa, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 31'inci maddesinin (d) bendi gereğince, rehin süresinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, taşınmaz rehin hakları bölümünde, müddet sütununa yazılması gerekir.

B. SÜRELİ İPOTEĞİN SONA ERMESİ

İpoteğin belirli bir süreyle sınırlandırılması halinde, belirlenen sürenin sona ermesi,bir görüşe göre, maddi hukuk bakımından ipotek hakkını terkine ihtiyaç olmaksızın[8] kendiliğinden ortadan kaldıran nedenler arasında sayılmaktadır[9] ve eşya hukukuna ilişkin genel ve monografik eserlerde,ipoteğin kendiliğinden sona erme sebepleri başlığı altında incelenmektedir.

Esasında Türk Medeni Kanunu'nun ipoteğin sona erme sebeplerini düzenleyen hükümlerinde, "ipotek süresinin sona ermesi", ipotek hakkını sona erdiren

---

7 Taraflar bir süre belirlememişlerse, müddet sütununa "süresiz" veya "bila" ifadesi yazılacak, ipoteğin süresinin alacaklı tarafından fekki talep edilinceye kadar devam edeceği konusunda anlaşmaya varılmışsa, "fekki bildirilinceye kadar" ifadesi veya bu anlama gelen "F.B.K." kısaltması yazılacaktır (Helvacı, s. 131).

8 İpotek hakkı kural olarak kütükten terkin edilmesiyle son bulur. Fer'i bir hak olmasına rağmen, güvence altına aldığı alacağın ortadan kalkması, ödenmesi veya alacaklının rehin hakkından feragat etmesi aslında hukuken sona eren ipoteğin şeklen de sona ermesi için yeterli değildir. İpoteğin alacağa bağlı olarak sona ermesi, başka bir deyişle şekli olarak da son bulması için kütükten terkin edilmesi gereklidir (Akipek/Akıntürk, s. 767; Helvacı, s. 402).

9 Akipek/Akıntürk, s. 767; Altay/Eskiocak, s. 162; Helvacı, s. 407 vd.; Şener, s. 169. Üstündağ da doğrudan ipotek hakkında olmamakla birlikte, ayni hakların sona ermesiyle ilgili değerlendirmesinde, taraflar arasında yapılan sözleşme ile belirli bir süreyle sınırlandırılan ayni hakların, bu sürenin dolması ile terkine ihtiyaç olmaksızın sona ereceğini kabul etmektedir (Üstündağ, s. 8).

nedenler arasında sayılmamıştır. Ancak öğretide, ipotek için belirli bir süre öngörülmesi halinde, bu sürenin sona ermesinin ipoteği de sona erdireceği kabul edilmektedir. *Helvacı,*bu sonuca intifa hakkının sona erme sebeplerini düzenleyen TMK m. 796, II hükmünün kıyasen uygulanması ve sözkonusu kanun boşluğunun doldurulması suretiyle ulaşmaktadır[10].

Bir başka görüşe göre ise, Türk Medeni Kanunu'nda açıkça belirtilen haller dışında, terkin kurucu bir işleve sahiptir ve ipotek gerek şekli gerek maddi açıdan ancak terkinle sona erebilir. Buna göre, alacağın sona ermesi, alacaklının ipotek hakkından feragat etmesi veya belirli süreli ipotekte sürenin dolması ipoteği doğrudan doğruya (kendiliğinden) sona erdirmez[11].

Yargıtay'a göre ise, sadece ipotek süresinin sona ermiş olması, ipoteğin sona ermesi ve sicilden terkin edilmesi için yeterli değildir[12]. Yargıtay, sürenin dolmasının ipotek hakkını sona erdireceğini kabul etmekle birlikte, ipoteğin tapu sicilinden terkin edilebilmesi için belirlenen süre içinde ipotek alacaklısının alacak hakkının doğmamış olması veya alacağın sona ermesi şartını aramaktadır[13]. Süreli ipotekle ilgili hukuki uyuşmazlıklar, Yargıtay'ın

10 Helvacı, s. 409.

11 Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 733.

12 "... Her taşınmaz açısından ipotek yukarıda açıklanan özel durumlar dışında terkinle sona erer. Somut olayda gözlendiği gibi ipoteğin belirli bir süre için kurulmuş olması; bu sürenin sonunda ipoteğin re'sen fekkini gerektirmeyeceğinden ve tapu kaydında müşteki ipotek alacaklısının ipoteği de halen tescilli olduğundan İİK' nun 134. maddesinde açıklanan ihalenin feshini isteyebilecek ilgililerden olduğu nazara alınarak icra mahkemesince şikayetin esasının incelenmesi gerekirken yazılı şekilde ipotekte belirlenen sürenin dolması nedeniyle ipoteğin ortadan kalktığından bahisle istemin incelemesiz reddi isabetsizdir." 12. HD, 21.4.205, 4803/8569 (Legalbank); "Dava konusu ipotek, altı ay süreli olarak verilmişse de ipoteğin fekki için bu sürede davacı şirketin borcunun olmaması gerekir." 19. HD, 24.11.2000, 5576/8067 (Legalbank); "... özellikle çekişmeli taşınmazlar üzerine konulan ipoteğin borç karşılığı olduğu; borcun ödendiği ispat edilemediği gibi, böyle bir savunmanın da bulunmadığı; ipoteğin süreye bağlanmasının ipotek borçlusu yararına bir vade anlamını taşıdığı, sürenin geçmesiyle ipoteğin kendiliğinden kaldırılması sebebinin doğmayacağı anlaşıldığına göre; davacının temyiz itirazı yerinde değildir." 1. HD, 21. 10. 2003, 9012/11096 (Legalbank); Aynı yönde bkz. 14. HD, 17.03.1992, 1992/9389, 1992/3386 (Altay/Eskiocak, s. 162)

13 "Ancak, uygulamada taşınmaz rehnini sonlandıran başka nedenlerin varlığı da kabul edilmektedir. T.M.K.'nun 883. maddesine göre alacak sona erince, ipotekli taşınmaz maliki alacaklıdan ipoteğin terkin edilmesini isteyebilir. Hatta, borçlu (malik), İ.İ.K.'nun 153. maddesine göre kendi hakkında takip yaparak rehin konusu borcu itfa etmek suretiyle rehinin tapuya yazılacak bir fek müzekkeresiyle terkinini sağlama imkan ve yetkisine sahiptir. Diğer taraftan, taşınmaz rehninin terkinini gerektiren bir sebep de borçlunun (malikin) ipotek konusu borcu ödemek suretiyle ipoteği terkin ettirmesidir." 14. HD, 24.5.2011, 5428/6768 (Legalbank).

önüne çoğu zaman ipotekle güvence altına alınan bir alacağın ödenmemesi nedeniyle gerçekleştirilen icra takiplerine itiraz edilmesi nedeniyle açılan davalarla geldiğinden, temyiz mahkemesinin konuya bakışı ve ele alışı buna göre şekillenmiştir.

Yargıtay'ın görüşünü eleştiren ve kısmen ilk görüşe katılan bir başka görüşe göre ise, Yargıtay'ın uygulaması, alacağın muacceliyet tarihinin belli olduğu anapara ipotekleri bakımından, tarafların asıl amacı belirli bir alacağı güvence altına almak olduğundan ve bu amacın gerçekleşmesini engelleyen süre sınırlaması yapılamayacağından yerindedir. Buna karşılık,özellikle bankalarca açılan kredileri güvenceye alan limit ipoteklerinde, bankaların ipotek süresi dolmadan kredi alacağını muaccel hale getirmesi ve ipoteğin paraya çevrilmesi için takip başlatması gerekli olduğundan, yerinde değildir[14]. Başka bir deyişle, limit ipoteklerinde ipotek süresi sona erdikten sonra, ipoteğin paraya çevrilmesi için takip yapılamayacaktır.

Kanımızca ipotek belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulabileceğine göre, bu sürenin sona ermesine hangi hukuki sonuçların bağlanacağı konusunda kanundaaçık bir düzenleme bulunmadığından, intifa hakkının (sınırlı ayni hakların)sona erme sebepleri arasında yer alan sürenin dolması durumu,kıyasen ipoteği sona erdiren bir neden olarak kabul edilebilir. Ancak, diğer sınırlı ayni haklar bakımından geçerli olan bu sona erme sebebini, mutlak biçimde ipotek hakkı bakımından da uygulamak isabetli olmadığından, sürenin sona ermesi nedeniyle ayni hakkın sona ermesi kuralını, ipotek kurumunun niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulamak gerekir. Zira, ipotek sadece güvence işlevi bulunan bir rehin türü ve güvence sağladığı alacağa bağlı fer'i nitelikte sınırlı bir ayni hak olduğundan, bu hakkın sona ermesi için sürenin sona ermesi tek başına yeterli değildir. İpotek hakkının fiilen ve hukuken son bulabilmesi için, güvenceye aldığı alacağın da sona ermiş olması veya belirlenen süresi içinde ipotek sözleşmesiyle belirlenen herhangi bir alacağın doğmamış olması gerekir. Sadece sürenin sona ermesi, ipoteği sona erdiren bir neden sayılırsa, bu süre içinde doğmuş alacaklar bakımından ipoteğin güvence işlevini yerine getirmesi mümkün olmayacaktır. Nitekim Türk Medeni Kanunu'na göre, ipotekli taşınmaz maliki veya borçtan şahsen sorumlu olmayan ipotekli

[14] Şener, s. 170.

taşınmaz maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini ancak alacak sona erince talep edebilir (TMK m. 883, 884).

Sürenin dolması halinin ipoteği sona erdirip erdirmediğini, sürenin dolmasında önce doğan alacaklar ve süre dolduktan sonara doğan alacaklar bakımından ayrı ayrı değerlendirmek gerektiği kanısındayız. Sürenin dolmasından önce doğan alacaklar bakımından, ipotek süresinin sona ermesi tek başına ipoteği sona erdirmez. Zira, bu durumda ipoteğin sona ereceğini kabul etmek ipoteğin güvence fonksiyonunu işlemez hale getirecektir. Buna karşılık, sürenin dolmasından sonra doğan alacaklar bakımından, sadece sürenin dolması ile ipotek hakkının maddi hukuk açısından sona erdiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Zira, ikinci durumda taşınmaz, rehin (ipotek) sözleşmesine göre, sürenin dolmasından sonra doğan alacaklara güvence olamayacaktır.

Sona eren süreli ipoteğin tapu sicilinden nasıl terkin edileceği konusunda da farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, ipoteğin sona ermesi için, kural olarak alacaklınınterkin talebinde bulunması gerekirken, sürenin sona ermesi durumunda, ipotekli taşınmazın maliki de bizzat terkin talep edebilir[15]. Kanımızca ipotekli taşınmaz malikinin tapu dairesinden sürenin dolması nedeniyle ipoteğin terkinini talep etmesi mümkün değildir. Bu sonuca Türk Medeni Kanunun sınırlı ayni haklara ve ipoteğe ilişkin hükümleri birlikte değerlendirerek varmaktayız. Türk Medeni Kanunu'nun "tapu siciline" ilişkin hükümleri arasında "ayni hakların sona ermesini" düzenleyen 1026'ncı maddesine göre, ayni hakkın sona ermesi nedeniyle tescil hukuki değerini kaybettiği taktirde -bu hüküm ayni hakkın sicilden terkin edilmeden önce sona erebileceğini kabul etmektedir- yüklü taşınmaz maliki terkin talep edebilecektir[16].Bununla birlikte, ipoteğe ilişkin özel bir hüküm olan, Türk

[15] Akipek/Akıntürk, s. 341; Helvacı, s. 409. Helvacı'ya göre, ipotek süresinin sona ermesi halinde tapu memuru ipotekli taşınmaz malikinin (borçlunun) talebiyle terkin işlemini gerçekleştirebilir. Taşınmaz malikinin talebiyle gerçekleştirilen terkin işlemi, tapu kütüğünde hak sahibi olarak gözüken ipotekli alacaklıya tapu memuru tarafından bildirilmelidir. Medeni Kanun'un "tapu sicili" bölümü altında düzenlenen "tebliğ zorunluluğu" başlıklı 1019. maddesine göre, tapu memuru, tapu kütüğünde ilgili oldukları anlaşılan kişilerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlü tutulmuştur. İpotek alacaklısı, ipotek hakkının sona ermediğini iddia etmekteyse, terkin işleminin tebliğden itibaren 30 gün içinde terkine karşı dava açabilir. Burada açacağı dava yolsuz terkinin düzeltilmesi davası olacaktır (Helvacı, s. 410).

[16] Akipek/Akıntürk, s. 767.

Medeni Kanunu'nun 883'üncü maddesine göre, alacak sona erince, ipotekli taşınmaz maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini talep edebilir. Aynı biçimde, borçtan şahsen sorumlu olmayan ipotekli taşınmaz maliki de borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmaz üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir (TMK m. 884). Bu hükümlerde her ne kadar alacağın sona ermesine bağlı olarak ipoteğin sicilden nasıl terkin edileceği ifade edilmekteyse de, yukarıda açıkladığımız üzere zaten süreli ipoteklerde de alacağın sona erdiği veya en azından belirlenen süre içinde doğmadığı anlaşılmadıkça ipotek sicilden terkin edilemeyecektir. İpotek alacağa bağlı ve fer'i nitelikte sınırlı bir ayni hak olduğundan, alacağın sona erdiği anlaşılmadan, borçlunun veya ipotekli taşınmaz malikinin tek taraflı beyanı ile tapu memurunun ipoteği terkin etmemesi gerekir.

Sürenin sona ermesi nedeniyle terkin, geçerli bir şekilde yapılmış olan bir tescilin sonradan geçerliliğini kaybetmesi nedenine dayanır. Sonuç olarak, talep üzerine, tapuda terkin işlemi yapılabilmesi için ilgililerin anlaşması, yani ipotekli taşınmaz maliki ile alacaklının rızasının bulunması veya en azından hak sahibinin, yani ipotek alacaklısının bunu talep etmesi gerekir (TMK m. 883, 884)[17]. İpotek alacaklısının talebi veya rızası olmadığı için tapu sicilinden terkin edilmeyen ipoteğin terkini için, ayni hakkı zedelenen ipotekli taşınmaz malikinin başvurabileceği yol ise, Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesinin I'inci fıkrası gereğince, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaktır[18]. Zira, ipoteğin tapuya tescil edilmesinin hukuki sebebi olan borç sona erdiği andan itibaren, tapuda tescilin kalmaya devam etmesi yolsuz tescil işlemi sayılır. Terkine ihtiyaç olmaksızın sona erme durumunda[19], ipotek tapu sicilinde terkin işlemi yapılmadan önce sona erdiğinden, tapu kütüğünde

[17] Akipek/Akıntürk, s. 343 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C. I, s. 414; Üstündağ, s. 11; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 770. Uygulamada, tapu daireleri, süreli olsun veya olmasın, ipoteğin sicilden terkin edilmesi için ya ipotek alacaklısının talebini ya da bir mahkeme kararını aramaktadır.

[18] Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop,C. I, s. 416; Üstündağ, s. 11; Postacıoğlu, s. 574, 577; Postacıoğlu/Altay, s. 695, 715; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 770.

[19] İpoteği sona erdiren mahkeme kararının bulunması, ipotekli taşınmazın doğal olaylar sonucunda yok olması, kamulaştırma, taşınmazın cebri icra yoluyla satılması, ipoteğin belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulduğu hallerde sürenin dolması ipoteği kendiliğinden sona erdiren nedenler arasında sayılmaktadır. (Akipek/Akıntürk, s. 767; Helvacı, s. 407 vd.). Bir başka görüşe göre ipoteği kendiliğinden sona erdiren nedenler, alacağın ifası, takas, tecdit ve rehnin paraya çevrilmesi ve kamulaştırmadır (Saymen/Elbir, s. 581).

yapılacak terkin işlemi sadece açıklayıcı (bildirici) niteliktedir[20]. Burada terkin, hukuki durum hakkında herkesi bilgilendirmek ve tapu kütüğünü fiili ve gerçek hukuki duruma uydurmak amacıyla yapılır[21].

II. SÜRELİ İPOTEĞİN İCRA HUKUKUNDAKİ ETKİLERİ

Yukarıda ipoteğin belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulabileceğinin hem öğreti hem de Yargıtay'ca kabul edildiğini, ancak sürenin sona ermesinin ipotek hakkının varlığına etkileri ve ipoteğin sicilden terkini konusunda farklı görüşler bulunduğunu belirterek, Yargıtay uygulamasını ve kendi görüşümüzü aktarmaya çalıştık. Bu bölümde ise, süreli ipoteğin icra hukuku bakımından etkileri üzerinde durulacaktır.

A. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA TAKİP EDİLEBİLECEK ALACAKLAR

İpotek teminat sağlamak için oluşturulan, asıl alacağa bağlı, sınırlı bir ayni haktır. İpoteğin hüküm ve sonuç doğurabilmesi için, ipotekle güvence altına alınan bir alacağın var olması, başka bir deyişle güvence altına alınan alacağın geçerli bir şekilde doğmuş ve sona ermemiş olması gerekir.

İpotek hakkının kapsamı, ipotek sözleşmesinde belirleneceğinden[22],taraflarca ipotekli taşınmazın sözleşmede kararlaştırılan süreyle sınırlı olarak güvence oluşturacağı kararlaştırılmışsa, taşınmaz sadece ipotek süresi içinde doğmuş veya doğacak olan borçlar için güvence oluşturur[23]. Aynı hukuki ilişkinin tarafları arasında sürenin dolmasından sonra doğmuş veya doğacak alacaklar bakımından ise güvence oluşturmaz. Zira, ipoteğin güvence oluşturacağı zaman dilimi, taraflarca ipotek sözleşmesinde sınırlandırılarak belirlenmiş olduğundan, o zaman dilimi geçtikten sonra doğacak alacaklar bakımından,

---

20 Köprülü/Kaneti, s. 346; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 733; Helvacı, s. 407.

21 Akipek/Akıntürk, s. 340.

22 Tunç Yücel, s. 154.

23 "İpotek 4 yıl süreli olarak düzenlenmiştir. Bu durumda mahkemece ipotek süresi içinde düzenlenmiş olan tüm, Finansal Kiralama Sözleşmelerinden doğan ve dava tarihi itibarıyla oluşan borçlar gözetilmek suretiyle uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekmektedir. Somut olayda, dava tarihi itibariyle bir kısım sözleşmelerden dolayı borç olduğu saptandığına ve davacının bu borçların depo edilmesi suretiyle ipoteğin fekki yönünde bir talebi de bulunmadığına göre, davanın reddi gerekirken, HUMK'un 74. maddesine aykırılık oluşturacak biçimde yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir." 19. HD, 25.1.2010, 2009/3260, 2010/514 (Legalbank)

ipotek sözleşmesinin bir bağlayıcılığı ve etkisi olmayacaktır. Buna göre, ipotek süresinin geçmiş olması, ipotek süresi içinde doğmuş olan alacaklar bakımından, ipotek hakkını sona erdirmez ve dolayısıyla icra takibini engellemez.

İpotekli taşınmazın güvence oluşturabilmesi için, takip konusu alacağın belirlenen ipotek süresi içinde doğmuş olması gerekir. Alacağın doğduğu tarih ise, hukuki sebebin gerçekleştiği tarihe göre belirlenmelidir. Alacağın muaccel hale gelip gelmediği veya borçlunun temerrüde düşüp düşmediği, ipotek güvencesinin kapsamı bakımından önemli değildir. Alacağın muaccel olması, alacaklının rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatabilmesi bakımından, borçlunun temerrüdü ise, sözkonusu alacak için hangi andan itibaren temerrüt faizi talep edilebileceğinin belirlenmesi bakımından etkilidir.

İpotek süresi içinde doğmuş veya doğacak hangi alacakların süreli ipotekle güvenceye bağlandığı da ipotek sözleşmesine göre belirlenmelidir. İpotek sözleşmesinde hangi alacağın veya alacakların güvence altına alındığı açık biçimde belirlenmelidir. Zira, ipotek süresi içinde doğan ve tarafları aynı olan bir başka borç, ipotek güvencesinin kapsamı dışında kalabilir. Özellikle limit ipoteklerinde, ipotek kapsamında olan alacakların hukuki sebeplerinin açıkça gösterilmesi gerektiği kanısındayız. Yargıtay,limit ipoteğine ilişkin bir olayda, taraflar arasında imzalanmış veya imzalanacak finansal kiralama sözleşmelerinden doğan borçların ipoteğe ilişkin resmi senetle güvenceye bağlandığının belirtilmesi halinde, belirlenen süre içinde yapılan tüm finansal kiralama sözleşmelerinden doğan alacakların ipotek güvencesinde olacağına karar vermiştir[24]. Kanımızca somut örnekte, belirlenen süre içinde hangi

[24] "Davalı F. Finansal Kiralama A.Ş'nin temyizi yönünden dava konusu ipoteğe ilişkin resmi senette, imzalanmış ve imzalanacak Finansal Kiralama Sözleşmelerinden doğan borçların ipotekle teminat altına alındığı anlaşılmaktadır. İpotek 4 yıl süreli olarak düzenlenmiştir. Bu durumda mahkemece ipotek süresi içinde düzenlenmiş olan tüm, Finansal Kiralama Sözleşmelerinden doğan ve dava tarihi itibarıyla oluşan borçlar gözetilmek suretiyle uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekmektedir." 19. HD, 25.1.2010, 2009/3260, 2010/514 (Kazancı). "Dava konusu ipoteğin dava dışı KaracivanLtd.Şti. ile davacı Er-Kar Ltd.Şti. lehine davalı banka tarafından açılacak her türlü kredilerden dolayı doğmuş ve doğacak borçların teminat olarak verildiği anlaşılmaktadır. Mahkemece bu yön üzerinde yeterince durulmaması doğru olmadığı gibi dava dışı KaracivanLtd. Şti'nin halen 5.797.635.860.TL borcu bulunduğu tarafların kabulünde olmasına rağmen, borcun tamamen ödendiği gerekçesiyle yazılı şekilde hüküm kurulmasında da isabet görülmemiştir." 19. HD, 17.6.2005, 2004/11841, 2005/6833 (Kazancı)

hukuki ilişkinden kaynaklanan alacakların ipotek kapsamında olacağı açıkça belirlenmiş sayılmalıdır.

Anapara ve limit ipoteği bakımından değerlendirildiğinde, taşınmaz, ipotek süresi içinde doğmuş ana para alacağı ile diğer faiz ve giderler bakımından güvence oluşturur. Anapara ipoteğinde, ipotek süresi içinde doğan bir alacak bakımından, ana para alacağı, alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi için yaptığı giderler (TMK m. 875), borçlunun temerrüde düştüğü tarihten itibaren alacak tahsil edilinceye kadar geçecek sürede tahakkuk edecek temerrüt faizi, taraflarca kararlaştırılmış olması halinde borcun vadesi gelinceye kadar işleyen sözleşme faizi, alacaklının ipotekli taşınmazın korunması için yaptığı zorunlu masraflar (TMK m. 876)güvence kapsamında yer alır ve bu alacak kalemleri için taşınmaz rehininin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapılabilir. Kanımızca, anapara dışında kalan alacak kalemleri de ipotek süresi dolduktan sonra doğmuş olsa dahi,güvence kapsamında yer alır. Zira, süreli ipotekte önemli olan, asıl alacağın belirlenen zaman dilimi içinde doğması olduğundan, asıl alacağa bağlı fer'i nitelikli bir hak sayılan faiz ve benzeri alacaklar da asıl alacak gibi ipotek güvencesinden yararlanabilecektir. Miktarı henüz belli olmayan veya henüz doğmamış bir alacak için limit ipoteği kurulması halinde de, asıl alacağınipotek süresi içinde doğmuş olması kaydıyla, ona bağlı diğer alacak kalemleri süre dolduktan sonra doğsa dahi ipotek güvencesi kapsamında sayılacaktır. Ancak, bu durumda güvence, ipotek sözleşmesiyle belirlenen azami miktarla sınırlı olacaktır[25].

Süreli ipotekte,taraflarca kararlaştırılan süre dolduktan sonra doğan alacaklar için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takip yapılması halinde, takibe karşı koymak isteyen borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki, ödeme emrine itiraz etmelidir. Zira, icra müdürü takip konusu alacağın ipotek sözleşmesiyle kararlaştırılan süre içinde doğup doğmadığını, alacağın muaccel olup olmadığını re'sen araştırma yetkisine sahip değildir.İpotekli taşınmazın alacağın tamamı veya bir bölümü bakımından güvence oluşturmadığı şeklindeki itiraz, hukuki niteliği itibariyle borca itirazdır. Borçlu, kısmi itirazda bulunmakta ise, itiraz ettiği kısmı ayrıca ve açıkça belirtmelidir. Bu durumda itiraz edilen

25 Anapara ve limit ipoteğinde, ipotek güvencesinden yararlanacak alacak kalemleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Tunç Yücel, s. 158-164.

kısım bakımından icra takibi durur, kalan kısım bakımından ise takibe devam edilebilir. Borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki, menfi tespit davası açarak da takip konusu alacağın tamamının veya bir bölümün ipotek kapsamında bulunmadığını ileri sürebilir.

B. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA TAKİBİN BAŞLATILABİLECEĞİ TARİH

Süreli ipotekle güvence altına alınan para alacağı için ne zaman takip yapılabileceği yanıtlanması gereken bir başka sorudur. Yargıtay'ın, çok açık olmamakla birlikte, sözleşmeyle belirlenen ipotek süresini borçlu lehine belirlenen bir süre olarak kabul ettiğini, bu süre dolmadan takip yapılamayacağı gösteren kararları bulunmaktadır. Temyiz mahkemesi bu kararlarında, alacaklının, ancak ipotek süresinin sona ermesinden sonra icra takibi başlatabileceğini ifade etmektedir[26].

Kanımızca, ipotek süresi,her zaman alacak için kararlaştırılmış bir vade gibi değerlendirilmemelidir. İpoteğin belirli bir süreyle sınırlı olarak kurulması, sadece o süre içinde doğmuş ve doğacak alacakları güvence altına almasını sağlamak, süre dolduktan sonra doğan alacakları ise güvence dışında bırakmak, başka bir deyişle güvencenin kapsamını zaman bakımından sınırlandırmak içindir. Bu süreyi,her halükarda borçlu lehine oluşturulmuş bir vade gibi değerlendirmek, borçlar hukukunun temel ilkeleri ve ipoteğin güvence oluşturma amacıyla bağdaşmamaktadır. İcra takibi yapılabilmesi için ipotek süresinin dolmasını beklemek, bir yandan alacağını geç tahsil etmesi nedeniyle alacaklıya, diğer yandan ise daha fazla faiz ödemek zorunda kaldığı için borçluya zarar verecek bir yaklaşımdır. Kanımızca, ipotek süresi içinde muaccel hale gelmiş alacaklar için ipotek süresi dolmadan önce de icra takibi

[26] "Dava konusu ipotek teminat ipoteği ve 5.000.000.000 lira ile sınırlı olup, 3.12.1996 tarihinden itibaren bir yıl süreli olup, bu bir yıllık süre içinde dava dışı şirketin davacıya doğmuş ve doğacak borçlarının temini amacıyla verilmiştir. Dava dışı şirketin, bir yıllık süre içinde doğmuş ve doğacak borçlarının ödenmemesi halinde bir yıllık sürenin dolmasından sonra davacı alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip hakkı doğar." 13. HD, 16.3.2001, 528/2529 (Kazancı); " ... ipoteğin süreye bağlanmasının ipotek borçlusu yararına bir vade anlamını taşıdığı, sürenin geçmesiyle ipoteğin kendiliğinden kaldırılması sebebinin doğmayacağı anlaşıldığına göre; davacının temyiz itirazı yerinde değildir." 1. HD, 21.10.2003, 9012/11096 (Legalbank); "Davacı alacaklının 1 yıllık ipotek süresi dolduktan sonra alacağını takip etme imkanı varken bu hakkı kullanma yolunu seçmemiş, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takibin düşmesine neden olduğu gibi yeni bir takipte de bulunmamıştır. Böylece davacı alacaklı alacağın geç tahsil edilmesine kendi kusurlu davranışı ile neden olmuştur." 13. HD, 29.11.2002, 6835/13024 (Legalbank).

başlatılabilir. İpotek süresinin dolmasından sonra ise, alacak sona ermemişse, ipoteğin paraya çevrilmesi için icra takibi yapılabileceğinde tereddüt yoktur.

İpotekle güvence altına alınan alacağın ödenmesi için bir vade kararlaştırılmışsa, böyle bir olasılıkta,belirlenen vadeden önce ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması mümkün değildir. Vade tarihi ile ipotek süresinin sona ereceği tarih aynı olsa dahi, bu durumda takip yapılabilmesi için aranan belir bir sürenin geçmesi şartı, ipotek süresinin sona ermesi sebebiyle değil, vadenin sona ermesi nedeniyle gerçekleşmektedir. Başka bir ifadeyle, ipotek borçlusuna takip yapılamamasının nedeni, ipotek süresinin henüz sona ermemiş olması değil, ipotekle güvence altına alınan alacağın vadesinin dolmamış olmasıdır. Yargıtay, bir olayda vadeye bağlanmış bir alacak için vade tarihiyle aynı gün olacak şekilde kurulan süreli ipotekte, belirlenen tarihin ipoteğin paraya çevrilmesi için azami bir süre olmadığını, bunun borcun ödenmesi için verilen bir vade tarihi olduğunu belirtmiştir[27]. Somut olay bakımından Yargıtay'ın görüşüne katılmakla birlikte, ipotek süresi içinde kalan bir vadenin belirlenmesi halinde, icra takibi yapmak için ipotek süresinin sona ermesini beklemeye gerek kalmadan, vadenin dolmasıyla birlikte icra takibi yapılabilecektir.

Bazı hallerde ise, alacak için kararlaştırılan vade, ipotek senedinde belirlenen ipotek süresinden daha uzun olabilir. Bu olasılıkta ise, alacağın ipotek süresi içinde doğması önemli olduğundan, taşınmaz, ipotek süresi sona erdikten sonra muaccel hale gelen alacak bakımından da güvence oluşturacaktır. Buna karşı, ipotek süresinin sona ermesi nedeniyle ipoteğin kendiliğinden sona erdiği ve sona eren bir ipotek hakkına dayanılarak icra takibi yapılamayacağı ileri sürülebilirse de; ipotek hakkı asıl alacağa bağlı ve onu güvence altına alan fer'i bir hak niteliğinde olduğundan, asıl alacak sona ermeden ipotek hakkının da sona ermeyeceği kabul edilmelidir. Yargıtay da ipotek süresi sona ermiş olsa dahi, ipotekle güvence altına alınan alacak sona ermeden, ipoteğin sicilden

[27] "Somut olayda, 13.11.2008 tarihinde borçlu Zeynep Kıraç'ın Ali Şimşek'ten aldığı 100.000,00 TL karşılığında taşınmaz üzerine 1. derece, 07.11.2009 tarihine kadar süreli ve faizsiz olarak ipotek konulmuş, ipotek sözleşmesinde borcun 07.11.2009 tarihine kadar peşin ve defaten ödeneceği kararlaştırılmış olup, anılan ipotek açıklanan bu hali ile karz ipoteği niteliğindedir. Söz konusu tarih, mahkemenin kabulünde olduğu gibi ipoteğin paraya çevrilmesi için azami süre olmayıp, borcun ödenmesi için verilen vade tarihidir. Bir başka anlatımla alacaklı, anılan süreye kadar takip yapamayacak, sürenin dolmasından itibaren ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip hakkı doğmuş olacaktır." 12. HD, 29.3.2011, 2010/24258, 2011/5015 (Kazancı)

terkin edilemeyeceği yönünde kararlar vermektedir[28]. Buna göre, ipotek süresi sona ermiş olsa dahi, bu süre içinde doğmuş ancak daha sonraki bir tarihte muaccel hale gelmiş alacaklar bakımından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapılabilecektir.

C. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA TAKİPTE İPOTEĞİN VARLIĞINA KARŞI KONULMASI

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, borçlu, süreli ipoteğin varlığına karşı koymaktaysa, başka bir deyişle ipotek hakkınınsona erdiğini ve bu nedenle tapu sicilindeki ipotek kaydının yolsuz tescil[29] haline geldiğini ileri sürmekteyse, bunu ancak ipoteğin terkini için mahkemede açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla ileri sürebilir. Zira, ipotek resmi bir senetle düzenlenmiş olduğundan, ipoteğin geçersizliği itirazla değil, ancak dava yoluyla ileri sürülebilir.

İpotek süresinin sona ermesi nedeniyle açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davası, mahkemeden istenen hukuki korunmanın türüne göre bir tespit davasıdır. Bu dava ile borçlu, tapu siciline kayıtlı ipoteğin sürenin sona ermesi ve borcu olmadığı gerekçesiyle sona erdiğini ileri sürerek hem borçlu olmadığının tespitini hem de geçerli bir ipotek hakkının bulunmadığının tespitini talep eder. Zira, alacağın sona ermesi, ona bağlı olarak ipoteğin de sona ermesi sonucunu doğurur[30]. Mahkeme davacının talebini kabul ederse tapu sicilinin buna uygun biçimde düzeltilmesine karar verir. Tapu sicilinin düzeltilmesi, yenilik doğuran bir hakkın kullanılması sonucunda değil, var olan bir hakkın

28 "... Her ne kadar süre konmuş ise de, ipoteğin ilişkin olduğu borcun ödenmesi iki takside bağlanmış olup sözkonusu süreyi aşmaktadır. Bu durumda ipotek süresinin dolması ile dava konusu ipoteğin sona ereceğinin kabulü mümkün değildir. ... Bu itibarla, davacı çekişmeli ipoteği kabul ederek 25 nolu bağımsız bölümü temellük ettiğine, ipotek borcunun ödenmesi ile ilgili vade günleri ipotek süresini aşmasına, Medeni Yasa'nın 798. maddesinde öngörüldüğü veçhile alacağın sükutu halinde ipoteğin iptali istenebileceğine, borcun ödendiği ileri sürülmediğine ve ispatlanmadığına göre, davanın reddi gerekirken aksine bazı görüş ve düşünce ile kabul usul ve yasaya aykırıdır." 14. HD, 17.03.1992, 1992/9389, 1992/3386 (Altay/Eskiocak, s. 162); Aynı yönde bkz. 1. HD, 21.10.2003, 9012/11096; 19. HD, 24.11.2000, 5576/8867 (Legalbank).

29 Tapu kütüğündeki bir tescilin, geçerli bir hukuki temele dayanmaması veya hukuki temelini kaybetmiş olması yüzünden ayni hak durumunu doğru biçimde yansıtmaması, yolsuz tescildir. İpotekle güvence altına alınmış bir borç ödenmiş olmasına rağmen ipoteğin sicilden terkin edilmemesi yolsuz tescilin örneklerinden biridir (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C. I, s. 410, 413; Üstündağ, s. 42 vd.).

30 Budak, s. 236.

tespit edilmesinin sonucunda ortaya çıkar[31]. Aleyhine takip yapılan ipotekli taşınmaz maliki, ipotek hakkına tapu sicilinin düzeltilmesi davası açarak karşı koyabileceğinden, menfi tespit davasına ilişkin hükümler (İİK m. 72), İİK'nun 150'nci maddesi gereğince kıyasen ipoteğin terkini için açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında da uygulanır[32]. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, ayni hak değişikliğine yol açacak sonuçları olduğundan, davaya ipotekli taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde bakılabilir. Mahkemenin yetkisi kesindir. Bu davada ispat yükü, olayın somut özelliklerine göre davacı borçluda veya davalı alacaklıda olabilir. Örneğin, limit ipoteğinin sicilden terkini için açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, davacı borçlunun ipotekle güvenceye alınan parayı almadığı iddiası karşısında, davalı alacaklı söz konusu paranın davacıya ödendiğini ispat etmelidir[33]. Bu karşılık ipotekle güvence atına alınan paranın ödendiği gerekçesiyle açılan menfi tespit ve tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ispat yükü davacı borçludadır.Dava, ipotekli taşınmaz maliki lehine sonuçlanırsa, takibin haksız ve kötüniyetli olduğu anlaşılırsa, talep edilmesi halinde mahkeme davalı alacaklıyı takip konusu alacağın yüzde yirmisinden az olmayacak bir tazminata mahkum etmelidir (İİK m. 72, V).

İpotek süresinin ve alacağın sona ermesi sebebiyle ipoteğin terkini için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılırsa, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ödeme emrine itiraz üzerine açılan itirazın iptali davası bakımından, ipoteğin terkini hakkında yürütülen dava bekletici mesele yapılmalıdır[34].Zira, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında verilecek karar itirazın iptali davasının sonucunu etkileyecektir.

---

31 Akipek/Akıntürk, s. 352; Üstündağ, s. 38-40; Kuru/Budak, s. 200; Tapu sicilinin düzeltilmesi davasını eda davası olarak nitelendiren görüş için bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop,C. I, s. 416.

32 Menfi tespit davasına ilişkin hükümlerin tapu sicilinin düzeltilmesi davasına hangi ölçüde uygulanabileceği konusundaki tartışmalar ve özellikle ihtiyati tedbir yoluyla takibin durdurulmasında, teminat gösterilmesi gerekip gerekmediği konusunda bkz. Postacıoğlu, s. 577; Tunç Yücel, s. 261; Budak, s. 237 vd.

33 14. HD, 18.6.2004, 3260/4870 (Legalbank).

34 "Eldeki dava, 204 nolu parsel maliki Nevin Taş tarafından tesis edilen ipoteğe dayalı alacağın tahsiline yönelik olarak yapılan ve davacıya temlik edilen takibe itirazın iptaline ilişkin olup, ipotek borçlusu tarafından açılan ipoteğin terkini davasının sonucu, ipoteğin varlığına dayalı itirazın iptali davasını etkileyecek niteliktedir. Bu nedenle ipoteğin terkini isteğine ilişkin Kemer Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2003/44 esas sayılı dosyasının bekletici mesele yapılarak sonucuna uygun bir karar verilmelidir." 13. HD, 19.12.2005, 16114/18894 (Kazancı)

Ancak, ödeme emrine itiraz edilmesi üzerine ipotekli alacaklı itirazın kesin kaldırılması yoluna başvurursa, icra mahkemesi, daha önce açılmış olan menfi tespit ve tapu sicilinin düzeltilmesi davasında ihtiyati tedbir kararı verilmiş olsa dahi, bu davayı bekletici mesele yapmadan, mevcut belgelere göre kararını vermelidir. Zira, icra mahkemesinin inceleme yetkisi İİK'da belirtilen belgelerle sınırlı olup, incelemesini de bu belgelere göre yapmak zorundadır. İcra mahkemesinin, genel mahkemelerde açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasını bekletici mesele yapması veya görevsizlik kararı vermesi mümkün değildir. İcra mahkemesi, borçlunun itirazının kaldırılmasına karar verirse, takibin durdurulmasına yönelik ihtiyati tedbir kararıancak bu aşamada etkili olabileceğinden, takibe devam edilmesi mümkün değildir[35].

D. ALACAK ZAMANAŞIMI VE KEFİLE TAKİP YAPILMASI

Süreli ipotekle ilgili diğer bir konu, zamanaşımına uğramama ilkesinin nasıl uygulanacağıdır. Belirtmeliyiz ki zamanaşımına uğramama kuralının uygulanabilmesi için ipoteğe ilişkin tescil geçerli olmalıdır. Zira, alacak hakkında zamanaşımının işlememesi, ipoteğe ilişkin tescilin varlığınadayanmaktadır (TMK m. 864)[36]. Buna göre, geçerli olarak tescil edilmiş bir ipotekte, ipotek süresi içinde doğmuş veya doğacak alacaklar ipotek güvencesinden yararlanacağı için zamanaşımına uğramazlar ve icra takibinde zaman aşımı itirazı ileri sürülemez. Ancak, muacceliyet tarihinden başlayarak üç yıl geçtikten sonra, alacağın faizleri ipotek güvencesinden yararlanamaz (TMK m. 875, I, b. 3). Üç yıllık sürenin dolmasıyla birlikte faiz alacakları için zamanaşımı işlemeye başlar.

Buna karşılık, ipotek süresi dolduktan sonra doğmuş veya doğacak alacaklar ise, zaten ipotek güvencesi kapsamında yer almadıklarından, bunlar hakkında zamanaşımı süresi işler. İpotek süresi içinde herhangi bir alacağın doğmaması halinde, tapu kütüğüne ipotek için yapılan tescil, artık yolsuz tescil haline gelmiş

---

35 "Tarafların iddia ve savunmalarına, dosyadaki belgelere, yerel mahkeme kararının dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle, iş mahkemesince ihtiyati tedbir yolu ile icra takibinin dava sonuna kadar durdurulmasına karar verilmiş olmasının, icra tetkik merciinin işin esasını incelemesine engel teşkil etmeyeceğine, tedbir kararı icra memurluğunca gözönünde bulundurulacağına göre, usul ve yasaya uygun olan direnme kararının onanması gerekir." HGK, 27.11.1981, 1980/12-3317, 1981/771 (Kazancı). Ayrıca bkz. Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 235 vd., dn. 180.

36 Köprülü/Kaneti, s. 348; Altay/Eskiocak, s. 164.

olacağından, başka bir deyişle geçerli bir tescilden söz edilemeyeceğinden, süre dolduktan sonra doğan alacaklar ipotek güvencesinden ve dolayısıyla zamanaşımına uğramama kuralından yararlanamazlar. Zamanaşımına uğramama güvencesinden yararlanamayan alacaklar için icra takibi yapılmışsa, takibe karşı koymak isteyen borçlu, koşulları varsa, süresi içinde ödeme emrine zamanaşımı yönünden itiraz edebilir.

Süreli ipotekle güvence altına alınan alacak aynı zamanda kefaletle de güvenceye bağlanmışsa, cebri icraya başvuru bakımından adi kefalet ve müteselsil kefalette farklı hükümler öngörülmüştür. Borçlar Kanunu'nun 585'inci maddesine göre, adi kefalette kefil, alacağın öncelikle rehin konusundan alınmasını isteyebileceğinden, kural olarak, alacaklı öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmalıdır[37]. Başka bir deyişle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmadan, genel haciz yoluyla takip başlatılamaz. Buna karşılık, Borçlar Kanunu'nun 586'ncı maddesine göre, borçlu müteselsil kefil sıfatıyla yükümlülük altına girmişse, alacaklı ipoteği paraya çevirmeden, doğrudan kefile karşı genel haciz yoluyla takip başlatabilir[38].

Rehinle güvence altına alınan alacaklar bakımından, kefile karşı takip başlatma hakkı konusunda adi ve müteselsil kefalette öngörülen farklılık, süreli ipotekte de geçerlidir.

Süreli ipotekle güvence altına alınan alacak için ipotekli taşınmaz maliki veya bir başka kişi adi kefaletle sorumluluk altına girmişse, öncelikle alacağın ipotek süresinin dolmasından önce doğup doğmadığına bakılarak değerlendirme yapılmalıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun 585'inci maddesinin 2'nci fıkrasına göre, *"Alacak, kefaletten önce veya kefalet sırasında rehinle de güvence altına alınmışsa, adi kefalette kefil, alacağın öncelikle rehin konusundan alınmasını isteyebilir. Ancak, borçlunun iflasına veya kendisine konkordato mehli verilmesine karar verilmişse, bu hüküm uygulanmaz"*. Buna göre, ipotek

---

37 Ancak, borçlunun iflasına veya kendisine konkordato mühleti verilmesine karar verilmişse, bu hüküm uygulanmaz.

38 Özen'e göre, müteselsil kefil de İİK'nun 45'inci maddesindeki düzenlemeden yararlanmalıdır. Buna göre, rehinle güvenceye balanmış bir alacak hakkında aynı zamanda müteselsil kefalet sözleşmesi yapılmış olsa bile, kefil asıl borçlunun İİK m. 45 çerçevesinde yararlandığı savunma sebeplerinden yararlanarak, önce rehne müracaat edilmesi gerektiği def'ini ileri sürebilmelidir. Zira, bu kefaletin fer'iliğinin ve kefilin asıl borçludan daha fazla sorumlu olamayacağı kuralının bir sonucudur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özen, s. 233-237.

kurulmadan önce veya ipotek süresi içinde doğmuş bir alacak, en erken ipoteğin kurulduğu sırada veya ipotek süresi içinde adi kefaletle de güvence altına alınmışsa, alacaklı öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmalıdır. Buna karşılık, alacak ipotek kurulmadan önce kefaletle güvence altına alınmışsa, önce rehne müracaat kuralı uygulanmaz ve alacaklı doğrudan kefile karşı takip yapabilir[39]. Aynı şekilde ipotek süresinin dolmasından sonra doğmuş bir alacak, ipotek güvencesinden yararlanamadığı için, önce rehne müracaat kuralından etkilenmez. Alacaklı, öncelikle asıl borçluya müracaat etmek kaydıyla, ipoteğe başvurmadan, kefile karşı da genel haciz yoluyla takip başlatabilir.

Süreli ipotekle güvenceye alınan alacaklarda, kefile karşı takip yapılabilmesi bakımından ayrıca kefaletin süresini de dikkate almak gerekir. Zira, alacak belirli süreli kefaletle güvence altına alınmışsa, bu sürenin dolmasıyla kefalet kendiliğinden sona ereceği için, alacaklı kefile takip yapamayacaktır (TBK m. 600). Alacak, süresi belli olmayan adi kefaletle güvence altına alınmışsa, Borçlar Kanunu'na göre, alacağın muaccel olmasından sonra, kefil her zaman alacaklıya ihtar çekerek bir ay içinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini talep edebileceğinden, alacaklı bir aylık süre içinde kefilinin talebini yerine getirmezse kefil borcundan kurtulur (TBK m. 601). Sonuç olarak, alacağını ipotekli taşınmazın satışından elde edilen gelirle karşılamayan alacaklı kefile müracaat hakkını korumak istiyorsa, süreli olmayan kefalet bakımından, kefilin ihtarının kendisine ulaşmasından itibaren bir ay içinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmak zorundadır. Alacaklı bu şartı yerine getirmemesine rağmen, daha sonra adi kefile karşı takip başlatırsa, kefil ödeme emrine itiraz edebileceği gibi, genel mahkemelerde borçlu olmadığının tespiti için menfi tespit davası açarak da takibe karşı koyabilir[40].

[39] Rehnin kefaletten önce veya aynı zamanda kurulmuş olması şartı bakımından, rehin kurma taahhüdünün kefalet sözleşmesinden önce yapılması yeterli olduğundan, ayrıca rehin hakkının doğmuş olması gerekli değildir. Özen'e göre, kefilin önce rehne müracaat kuralından yararlanabilmesi için, kefalet sözleşmesinin rehinden önce veya rehin sırasında kurulmasının bir önemi yoktur. Zira, kefil önce rehne başvurulması kuralını Borçlar Kanunu'nun hükümlerine göre değil, doğrudan İİK'nun 45'inci maddesine göre ileri sürmektedir. Dolayısıyla İİK'nun asıl borçlu bakımından aramadığı bir şartın kefil açısından aranması uygun olmamıştır. Yazarın Türk Borçlar Kanunu'nun kefalet sistemi hakkındaki eleştirileri için bkz. Özen, s. 225.

[40] Türk Borçlar Kanununun rehinli alacaklarda kefile müracaat edilmesiyle ilgili bu hükümleri, yukarıda süreli ipotekte takibe başlanabilecek tarihle ilgili açıklamalarımızı da haklı

Adi kefalete konu olan bir alacak aynı zamanda ipotekle güvenceye alınmış olmasına rağmen, alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmadan, doğrudan genel haciz yoluyla takip yapar ve icra dairesi kefile ödeme emri gönderirse, kefil bu işleme karşı süresiz şikayet yoluna başvurabilir. Zira, adi kefalette kefile karşı takip başlatılabilmesi için öncelikle asıl borçluya başvurulmalıdır. Asıl borçluya karşı genel haciz yoluyla takip yapılabilmesi için ise, daha önce ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmış ve alacağın rehinden tahsil edilemeyeceği anlaşılmış olmalıdır. Asıl borçlu bakımından öngörülen bu kural, İcra ve İflas Kanunu'nun 45'inci maddesinde düzenlenen, takip hukukuna özgü emredici bir hüküm olup[41], Borçlar Kanunu'nun 585'inci maddesinin 1'inci fıkrasındaki *"adi kefalette alacaklı, borçluya başvurmadıkça kefili takip edemez"* hükmü gereğince kefili de etkilemektedir. Böylece İcra ve iflas Kanunu'nun 45'inci maddesinde asıl borçluya vermiş olduğu savunma sebebinden (önce rehne müracaat kuralından) yararlanma imkanı kefile de tanınmıştır. Daha doğrusu, Borçlar Kanunu'nun 591'inci maddesine göre, kefil, asıl borçluya veya mirasçılarına ait olan ve asıl borçlunun ödeme güçsüzlüğünden doğmayan bütün def'ileri alacaklıya karşı ileri sürme hakkına sahip olduğu gibi, bunları ileri sürmek zorundadır. Asıl borçlu kendisine ait olan bir def'iden vazgeçmiş olsa dahi kefil, yine de bu def'iyi alacaklıya karşı ileri sürebilir[42].

Süreli ipotekle güvence altına alınan alacak için ipotekli taşınmaz maliki veya bir başka kişi müteselsil kefaletle sorumluluk altına girmişse, söz konusu alacağın ipotek süresinin dolmasından önce doğup doğmadığına bakılmaksızın, kefile karşı doğrudan genel haciz yoluyla takip yapılabilir.Alacak ipotek süresi içinde doğmuşsa, Borçlar Kanunu'nun 586'ncı maddesinin ilk fıkrasının açık hükmü sebebiyle, ipotek süresi dolduktan sonra doğmuşsa, zaten ipotek güvencesinden yararlanmadığından, doğrudan kefile karşı takip başlatılabilir.

çıkarmaktadır. Zira, özellikle alacağın ipotek süresi dolmadan önce muaccel hale geldiği durumlarda, Yargıtay'ın uyguladığı şekilde, ipotek alacaklısının takip yapabilmesi için, ipotek süresinin sona ermesi beklenir ve süre sona ermeden alacaklıya ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapma imkanı verilmezse, bu arada kefil tarafından alacaklıya tanınan bir aylık sürenin takip yapılamadan geçirilmesi olasılığı bulunduğundan, alacaklının kefile müracaat hakkını kaybetmesi söz konusu olabilir. Bkz. yuk.

41 Önce rehne müracaat kuralının hukuki niteliği, şikayet süresi ile ilgili tartışmalar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Aşık, s. 131-140; Tunç Yücel, s. 106 vd.

42 Özen, s. 226.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 586'ncı maddesindeki yeni düzenlemeye göre, alacaklının müteselsil kefile karşı takip yapabilmesi için, asıl borçlunun ifada gecikmiş ve asıl borçluya yapılan ihtarın sonuçsuz kalması veya borçlunun açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir.Müteselsil kefalette kefile müracaat edilebilmesi için, adi kefaletten farklı olarak aciz belgesi aranmamaktaysa da asgari olarak alacaklının ifada geciken borçluya ihtar çekmesi ve ihtarının sonuçsuz kalması gereklidir. Asıl borçlunun ifada gecikmiş sayılması için, muaccel hale gelmiş borcun ifa edilmemiş olması yeterli sayılmakta, ayrıca temerrüde düşürülmesi gerekmemekte, hatta ihtar da bir temerrüt ihtarı olarak değerlendirilmemektedir. Dolayısıyla temerrüt için ihtarın gerekmediği hallerde dahi, müteselsil kefile karşı takip yapabilmek için asıl borçlunun borcun muaccel hale gelmesinden sonra ihtar edilmesi gereklidir.İhtarın yapılmış sayılması için özel bir şekil şartı aranmamaktadır. İhtar her şekilde yapılabileceği gibi, asıl borçluya karşı icra takibi başlatılmış olması da ihtar şartının yerine getirildiği anlamına gelmektedir. Asıl borçlunun ihtar edilmesi şartını ortadan kaldıran durum ise, açıkça borçlunun açık bir ödeme güçsüzlüğü içinde olmasıdır. Ancak,bu durumda ise, asıl borçlunun sadece ödeme güçlüğü içinde bulunması, doğrudan kefile müracaat için yeterli sayılmamalı, asıl borç muaccel hale gelmeden ve ifada gecikme oluşmadan müteselsil kefile müracaat edilmemelidir. Asıl borçlunun iflas etmesi, ödemelerini tatil etmesi, konkordato isteminde bulunması ödeme güçsüzlüğünün göstergelerinden sayılmaktadır[43].Keza iflasın ertelenmesi kararı verilmesi de ödeme güçsüzlüğünü gösteren nedenler arasında sayılabilir[44].

Müteselsil kefile başvuru şartlarını öngören bu düzenlemenin nedenleri, madde gerekçesinde açıkça belirtilmemiştir. Kanımızca, kanun koyucu, kefalet sözleşmelerinin, uygulamada neredeyse tamamen müteselsil kefalet şeklinde gerçekleştiğini[45] göz önünde bulundurarak, müteselsil kefaleti adi kefalete yaklaştırmıştır.Asıl borçlunun durumunu ispat etmekle yükümlü taraf alacaklıdır.

43 Özen, s. 240-242; Yavuz/Acar/Özen, s. 682.

44 Özen, s. 243.

45 Uygulamada, sosyal, entelektüel ve ekonomik açıdan daha güçlü olan alacaklıların genellikle daha elverişli olan müteselsil kefaleti terci ettikleri yönünde bkz. Özen, s. 231.

Yukarıdaki şartlar oluşmadan alacaklı müteselsil kefile karşı doğrudan genel haciz yoluyla takip başlatmış ve icra dairesi kefile ödeme emri göndermişse, takibe karşı koymak isteyen kefil, süresi içinde ödeme emrine itiraz etmelidir. Zira, genel haciz yoluyla takip talebini alan icra müdürü, takip borçlusunun kefil olup olmadığını, kefil ise kefaletinin türünü, müteselsil kefalette kefile karşı takip yapılabilmesi için gerekli şartların mevcut olup olmadığını araştırmakla yetkili ve görevli değildir. Bunlar maddi hukuk bakımından hakkın var olup olmadığı ve hakkın kullanılmasıyla ilgili konular olduğundan, icra müdürünün re'sen inceleme yükümlülüğünün dışındadır.

Kefile karşı, duran takibe devam etmek isteyen alacaklının, icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabilmesi ve itirazın kaldırılması kararı alabilmesi için elinde yeterli belge bulunmalıdır. Bu belge, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip henüz başlatılmadan kefile takip yapılması durumunda, asıl borçluya daha önce ihtar çekildiğine dair noterlikçe onaylı bir belge olabileceği gibi, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılmışsa, takip yapıldığına dair icra dairesinden alınan belge de olabilir. Zira yukarıda belirttiğimiz üzere, bizatihi asıl borçluya takip yapılması ihtar şartının gerçekleşmesi için yeterli sayılmalıdır.

Bütün kefalet türlerinde kefil, ayni güvence göstermek suretiyle hakimden mevcut ipotek paraya çevrilinceye kadar ve borçlu hakkında yapılan takip sonunda kesin aciz belgesi alınıncaya veya konkordato kararına kadar, aleyhinde yürütülen icra takibinin durdurulmasını da talep edebilir (TBK m. 590, II). Bu hükme göre, hem adi hem de müteselsil kefil, ancak ayni güvence göstermek suretiyle aleyhindeki takibi durdurabilir. Takibin durdurulması, hukuki niteliği itibariyle geçici hukuki koruma tedbiridir. Kanun durdurma talebinin hakimden talep edilebileceğini belirtmiş, ancak hangi mahkemeye yöneltilmesi gerektiğini açıklamamıştır. Kanımızca diğer geçici hukuki korumalarda olduğu gibi, burada da dava açılmadan önce, o davanın esasına bakmakla görevli ve yetkili mahkemeden, dava açıldıktan sonra ise asıl davaya bakan mahkeme hangisi ise takibin durdurulması talebi o mahkemeye yöneltilmelidir (HMK m. 390)[46].

[46] Bir görüşe göre ise, takip başladıktan sonraki takibin durdurulması talebi, icra mahkemesine yöneltilmelidir (Deynekli, s. 94). Bu görüş İİK'nun ihtiyati haczin teminat karşılığında kaldırılmasına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanmasından hareketle bu sonuca varmaktadır.

SONUÇ

Süreli ipoteğin icra hukukundaki etkileri bakımından ulaştığımız sonuçlar özetle şunlardır:

Süreli ipotek sözleşmesi akdedilmesi ve süreli ipoteğin tapu siciline tescili mümkündür. İpotek süresinin sona ermesi, ipoteği kendiliğinden ve terkine gerek olmaksızın sona erdiren nedenlerden ise de, maddi hukuk açısından sona eren ipoteğin şeklen de sona ermesi için ipoteğin sicilden terkin edilmesi gereklidir. İpoteğin terkin edilmesi ise hem ipotek süresinin sona ermiş olmasına hem de bu süre içinde geçerli bir alacağın doğmamış olmasına veya doğmuş alacağın sona ermiş olması koşuluna bağlıdır. İpoteğin sicilden terkini, tapu sicilinin düzeltilmesi anlamına geldiğinden, açıklayıcı nitelikte bir işlemdir. Terkin ipotek alacaklısının rızasıyla yapılabileceği gibi, bu mümkün olmadığından tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmasıyla sağlanabilir.

Süreli ipotekte,borçlu veya ipotekli taşınmaz malikine karşı,ancakipotek sözleşmesinde belirlenen ve ipoteğin kurulmasından önce veyabelirlenen ipoteksüresi içinde doğmuş ve doğacak alacaklar için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir. Süre sona erdikten sonra doğan alacaklar ise ipotek güvencesinden yararlanamazlar.

Süreli ipotekte, geçerli bir alacağının bulunması ve muaccel hale gelmesi koşuluyla, ipotek süresi dolmadan önce veya ipotek süresi sona erdikten sonra ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, alacaklının ipotek hakkına karşı koymak isteyen borçlu veya ipotekli taşınmaz maliki, bunu ancak ipoteğin terkini amacıyla açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla ileri sürebilir; ödeme emrine itiraz yeterli olmadığı gibi, itirazın kaldırılması yargılamasında icra mahkemesi tarafından da ipoteğin geçerli olup olmadığı incelenemez.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, borçlu, süreli ipoteğin varlığına karşı koymaktaysa, başka bir deyişle sürenin sona ermesi ve geçerli bir alacağın

Kanımızca burada ihtiyati haczin kaldırılmasına ilişkin hükümler değil, ihtiyati tedbir hükümleri kıyasen uygulanmalıdır (HMK m.389-399). Zira maddede (BK m. 590, II) haczin kaldırılmasından veya icranın iadesinden değil, yalnızca takibin durdurulmasından söz edilmektedir. Ayrıca Buna göre, kefilin mal veya hakları haczedilmişse, gösterilen teminat karşılığında ancak bunların paraya çevrilmesi engellenecek, yoksa hacizler kaldırılmayacaktır.

mevcut olmaması nedeniyle ipotek hakkının sona erdiğini ve bu nedenle tapu sicilindeki ipotek kaydının yolsuz tescil[47] haline geldiğini ileri sürmekteyse, bunu ancak ipoteğin terkini için mahkemede açacağı tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla ileri sürebilir. Bu dava hukuki niteliğiitibariyle menfi tespit davası sayılacağından, İcra ve İflas Kanunu'nun menfi tespit davasına ilişkin hükümleri kıyasen burada da uygulanır.

İpotekli alacağın zamanaşımına uğramaması kuralından, ancak ipotek sözleşmesiyle belirlenen ve ipotek kurulmadan önce veya ipotek süresi içinde doğmuş alacaklar yararlanabilir; süre sona erdikten sonra doğan alacak ise zaten ipotek kapsamında olmadığından zamanaşımına tabidir.

Süreli ipotekle ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından bir süre sınırlaması olmamasına rağmen, aynı alacağın kefaletle de güvenceye alınmış olması durumunda, adi kefil alacaklıya ihtar çekmiş ve bir ay içinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmasını istemişse, alacaklının gecikmeksizin (bir ay içinde) ipoteğin paraya çevrilmesi için takip başlatmasında yararı vardır. Aksi taktirde, kefilin borçtan kurtulması nedeniyle, alacağını ipotekten tahsil edemeyen alacaklı, daha sonra adi kefile müracaat hakkını kaybeder.

◆ ◆ ◆ ◆

KAYNAKÇA

ACAR, F., Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, 2008.

AKİPEK, G. J./Akıntürk, T., Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.

Altay, s./Eskiocak, A., Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007.

AŞIK, İ., İcra Sözleşmeleri, Ankara, 2006.

BUDAK, A. C., İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul, 2009.

DEYNEKLİ, A., "Türk Borçlar Kanununda Yer Alan Önemli Usul Hükümleri", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.2, S. 2, Haziran-Aralık 2011, (s. 45-97).

[47] Tapu kütüğündeki bir tecilin, geçerli bir hukuki temele dayanmaması veya hukuki temelini kaybetmiş olması yüzünden ayni hak durumunu doğru biçimde yansıtmaması, yolsuz tescildir. İpotekle güvence altına alınmış bir borç ödenmiş olmasına rağmen ipoteğin sicilden terkin edilmemesi yolsuz tescilin örneklerinden biridir (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C. I, s. 410, 413; Üstündağ, s. 42 vd.).

GÜLEKLİ, Y., İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul, 1992.

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

Kazancı İçtihat Bankası

KÖPRÜLÜ, B./Kaneti, S., Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983.

KURU, B./Budak, A. C., Tespit Davaları, İstanbul, 2010.

Legal İçtihat Bankası

OĞUZMAN, K./Seliçi, Ö./Oktay Özdemir, S., Eşya Hukuku, 12. Baskı, İstanbul 2009.

ÖZEN, B., Kefalet Sözleşmesi, İstanbul, 2008.

PEKCANITEZ, H./Atalay, O./Sungurtekin Özkan, M./Özekes, M., İcra ve İflas Hukuku, 10. Baskı, Ankara, 2012.

POSTACIOĞLU, İlhan E., İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 1982.

POSTACIOĞLU, İlhan E.,/Altay, S., İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 2010.

SAYMEN, F. H./Elbir, H. K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.

ŞENER, Y. S., Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 3. Baskı, Ankara, 2010.

TEKİNAY, S. S./Akman, S./Burcuoğlu, H./Altop, A., Eşya Hukuku, C. I, 5. Bası, İstanbul 1989.

TUNÇ Yücel, M., Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul, 2010.

ÜSTÜNDAĞ, S., Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul, 1959.

YAVUZ, C./Acar, F./Özen, B., Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul, 2012.