

Yargıtay'ın "İpotek Hakkının Bölünmezliği" Olarak İfade Ettiği İlkeye Eleştirel Bir Bakış: Birden Fazla Alacağı Güvence Altına Alan İpotek Hakkının Paraya Çevrilmesi İçin Yapılan İcra Takibinin Etkileri

A Critical Approach to the Supreme Court's "Indivisibility of Hypothec" Principle: The Effects of an Enforcement Proceeding for the Hypothecs Covering Multiple Claims

Evrım ERİŞİR* , Halil Ahmet YÜCE** 

ÖZ

Türk Hukuku'nda ipotek hakkı, aynı kişiden olan birden fazla alacağın güvence altına alınması için kullanılabilir. Teminat kapsamındaki değişik alacakların niteliğine göre; başlatılacak olan icra takipleri farklı kurallara tabi olabileceği gibi ilgili alacakların muacceliyet anları da farklılık gösterebilir. Zira ipotekle teminat altına alınan alacaklardan biri diğerinden daha önce muaccel hale gelebileceği gibi bu alacaklardan biri ödeme emrine diğeri ise icra emrine konu olabilir. Yargıtay bu hallerde meseleyi çözmek için "ipotek hakkının bölünmezliği" ilkesini geliştirmiştir. Bu ilke doğrultusunda Yargıtay, teminat kapsamındaki tüm alacakların tek bir icra takibi içerisinde öne sürülmesi gerektiğini ve (alacaklardan biri için icra emrinin gönderilmesi mümkün olsa dahi) borçluya yalnızca ödeme emrinin gönderilebileceğini kabul etmektedir. Çalışmada ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin bu sonuçları ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Buna göre, Yargıtay'ın görüşünün aksine, ipotek hakkının birden fazla alacağı teminat altına alması halinde bu alacakların hem farklı icra takiplerine konu olabilecekleri ("tek takip" prensibinin reddi) hem de niteliklerine göre borçluya hem icra emri hem de ödeme emrinin gönderilebileceği ("yalnızca ödeme emri" prensibinin reddi) savunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: İpotek, İpotek Hakkının Sona Ermesi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İpotek Hakkının Bölünmezliği, Ödeme Emri.

* Doktor Öğretim Üyesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usûl ve İcra-İflâs Hukuku Anabilim Dalı, ORCID: 0000-0001-8988-0996.

** Doktor (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk), Avukat (Tekirdağ Barosu), ORCID: 0000-0003-4159-5752.

Sorumlu Yazar/Correspondence Author: Evrim ERİŞİR

E-posta/E-mail: evrim.erisir@bilgi.edu.tr / yucehukuk@gmail.com

Geliş Tarihi/Received: 30.03.2023

Kabul Tarihi/Accepted: 28.04.2023

ABSTRACT

The hypothec in Turkish Law can be used to secure multiple claims against the same person. Not only the method of enforcement proceeding can vary according to the character of these claims (i.e. enforcement via a payment order or an enforcement order), but their maturity dates may also be different. To deal with these instances, the Supreme Court has developed the so-called "indivisibility of the hypothec" principle. According to this principle, the Supreme Court concludes that all of the claims must be put forward within a single enforcement proceeding and (regardless of whether one of the claims may qualify for an execution order) only a payment order can be sent to the debtor. In this study, results of the so-called "indivisibility of the hypothec" principle are separately examined. Contrary to the Supreme Court's position, it is asserted in this study that the abovementioned claims can be subject to different enforcement proceedings (rejection of the "single proceeding" principle), and both payment order and enforcement order can be sent to the debtor if the qualification of the claim allows it (rejection of the "payment order only" principle).

Keywords: Hypothec, Dissolution of the Hypothec, Liquidation of the Hypothec, Indivisibility of the Hypothec, Payment Order.

GİRİŞ

İpotek hakkı birden çok alacaklının alacaklarının güvencesi olmak üzere tesis edilebileceği gibi, aynı alacaklının aynı kişiden olan birden çok alacağının güvencesi olmak üzere de tesis edilebilir. Bu ikinci ihtimale, bir bankanın müşterisinin bir yandan banka ile kendisinin akdettiği genel kredi sözleşmesinden doğan kredi borcu, diğer yandan başka bir kişinin aynı bankaya olan kredi borcuna kefaletten doğan borcu için kendisi veya üçüncü kişinin ipotek tesis etmesi örnek verilebilir. Yani bankanın biri kredi diğeri kefalet sözleşmesi olmak üzere iki farklı borç ilişkisinden doğan alacakları ipoteğin kapsamındadır. Önce rehne başvurma zorunluluğunun (İcra ve İflâs Kanunu [İİK] madde [m.] 45) gereği olarak banka, üst sınır ipoteklerinde limite kadar her iki alacağı için de ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak zorundadır¹. Buna karşılık yalnız kredi ilişkisinden doğan

1 Alacağın ipotekle temin edilen kısmı için yapılacak genel haciz yoluyla takibin süresiz şikâyet yoluyla iptal edileceğine ilişkin bkz. İlhan E Postacıoğlu ve Sümer Altay, *İcra Hukuku Esasları* (5. Baskı, Vedat 2010) 688; Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku C III* (3. Baskı, Evrim 2000) 2382; M Necmeddin Berkin, *Tatbikatçılara İcra ve İflâs Hukuku Rehberi* (Filiz 1980) 374; Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı* (2. Baskı, Adalet 2013) 986 ve 988; Saim Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları* (8. Baskı, Beta 2004) 309; Hakan Pekcanitez ve Cemil Simil, *İcra İflâs Hukukunda Şikâyet* (2. Baskı, Vedat 2017) 204-205; Talih Uyar, *İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi* (2. Baskı, Kazancı 1992) 12; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı* (9. Baskı, On İki Levha 2022) 330; Talih Uyar, Alper Uyar ve Cüneyt Uyar, *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı C I ve C II* (2. Baskı, Bilge 2012) C I 567; Müjgan Tunç Yücel, *Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi* (On İki Levha 2010) 120; Abdurrahim Karşlı, *İcra ve İflas Hukuku* (4. Baskı, Filiz 2022) 716; Adnan Deyneki, *İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip* (Turhan 2013) 67-68; İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok, ve Ömer Faruk Saçar, *İcra ve İflâs Hukuku* (Seçkin 2022) 436. Şikâyetin süreli olması gerektiğine ilişkin karşı. Kemal Arar, *İcra ve İflâs Hükümleri C I İcra* (Siyasal Bilgiler Okulu 1944) 97; Sabri Şakir Ansay, *Hukuk İcra ve İflâs Usulleri* (5. Bası, İstiklal Matbaası 1960) 176; Ali Cem Budak, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip* (2. Baskı, On İki Levha 2009) 48; Orhan Eroğlu, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler' (2021) 18(2) YÜHFD 891, 902. Rehne rağmen haciz yoluyla takip yapıldığının şikâyete değil, itiraza konu olacağına ilişkin karşı. Burhan Gürdoğan, *Türk İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi* (Ajans Türk Matbaası 1967) 21-22; Burhan Gürdoğan, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar* (Türkiye Bankalar Birliği Yayınları 1979) 9; Burhan Gürdoğan,

alacak ipotekle temin edilmiş olsaydı, banka yalnız bu alacağı için önce rehne başvurmak zorunda olacak, kefalet sözleşmesinden doğan alacağı için ise genel haciz yoluyla takip yapabilecekti. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapan alacaklının banka olup olmamasına, alacağın ilâm veya ilâm niteliğinde belgeye bağlı olup olmamasına ve ipotek senedinde kayıtsız şartsız borç ikrarında bulunulup bulunulmamasına göre (takip talebi üzerine) icra müdürü borçlu ve varsa ipotek veren üçüncü kişiye ödeme emri (İİK m. 149/b) veya icra emri (İİK m. 149, 150/h ve 150/ı) gönderir. İpotekle temin edilen birden çok alaktan biri için ödeme emri, diğeri için icra emri gönderilmesi gerekebilir.

Yukarıda tarifini vermiş olduğumuz durumlara ilişkin olarak Yargıtay kararlarında “*ipotek hakkının bölünmezliği*” adı altında bir ilkededen bahsedilerek, bir yandan, aynı alacaklının aynı ipotekle temin edilen birden çok alacağının aynı takip talebiyle tahsiline girişmesinin zorunlu olduğu (“*tek takip ilkesi*” olarak adlandırılacaktır); diğeryandan, birlikte takip edilmekle birlikte alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerekiyorsa, ancak her iki alacak için de ödeme emri gönderilerek bu ilkenin hayata geçirilebileceği kabul edilmektedir (“*yalnızca ödeme emri*” olarak adlandırılacaktır). Görüleceği üzere, ipotek hakkının bölünmezliği olarak ifade edilen ilke takip hukukuna iki farklı cepheden yansımaktadır.

Ayrıca, Yargıtay’ın “*ipotek hakkının bölünmezliği*” ilkesinden bahsettiği başka kararlarında ise bu kavramı farklı bir anlamda (daha çok teminat yükünün kapsamına yönelik) kullandığı görülmektedir². Nitekim ipotek senedinde gösterilmese dahi taşınmazın bütünleyici parçaları ve eklentilerinin rehin yükü altında olduğu ortadadır (Türk Medeni Kanunu [TMK] m. 862/1). Bu bakımdan, Yargıtay kararlarında geçen bu ifade yeni bir hukukî durum yaratmamaktadır. Belirtmek gerekir ki Yargıtay’ın bu terimi farklı anlamlara gelecek şekilde kullanması bir anlam bulanıklığına yol açmakla kalmamakta, aynı zamanda terim kullanımındaki özensizliğini de gözler önüne sermektedir. Ancak konunun sınırlanması açısından “*ipotek hakkının bölünmezliği*” ilkesi; çalışmamızda, bu son değindiğimiz (maddî kapsama ilişkin olan) anlamıyla değil, “*ipotek hakkının kullanılmasına olan etkisi*” anlamıyla inceleme konusu yapılacaktır.

Bu çalışmada, ipotek hakkı ile teminat altına alınan birden çok alacağı bulunan alacaklının birden çok ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıp yapamayacağı; bunun yanında alacaklardan biri için icra emri gönderilebilirken diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerekiyorsa, icra emri gönderilebilecek alacak için ödeme emri gönderilmesinin gerekip gerekmediği Yargıtay kararlarında kabul edilen ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi çerçevesinde ayrı ayrı tartışılacaktır.

İcra Hukuku Dersleri (Ajans Türk Matbaası 1970) 165; M Necmeddin Berkin, *İcra Hukuku Dersleri* (2. Baskı, Hamle Matbaası 1969) 159. Limit ipoteklerinde belirlenen limitin anaparanın azami miktarına ilişkin olduğu konusunda bkz. Seza Reisoğlu, *İpoteğin Kapsamı Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar* (Türkiye Bankalar Birliği 1979) 15.

2 Örn. bkz. Yargıtay 17 HD, 21.02.2013, 1190/2014 (Lexpera): “...taşınmaz ipoteği, mütemmim cüzleri ve teferruatı da kapsar. Taşınmaz ipoteği kurulunca taşınmaz üzerinde bulunan mütemmim cüzler ve teferruat kendiliğinden ipotek kapsamına girer. İpotek akıt tablosunda yazılı olmasa bile ipotek kapsamında oldukları kabul edilir. Hal böyle olunca taşınmazla birlikte bir bütün olarak ipotek edildiği anlaşılan dava konusu mahcuzların **ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi karşısında** ayrıca haczedilmelerinin mümkün olmayacağı kabul edilerek davanın kabulü gerekirken yanlış değerlendirme sonucunu reddi bozmayı gerektirmiştir.”.

I. "TEK TAKİP" İLKESİ: AYNI İPOTEKLE TEMİN EDİLEN BİRDEN ÇOK ALACAĞIN VEYA AYNI ALACAĞIN FER'İLERİ İLE BİRLİKTE TAMAMININ AYNI TAKİP TALEBİYLE TAHSİLİNE GİRİŞİLMESİ ZORUNLULUĞU

A. YARGITAY KARARLARINA BAKIŞ

Yargıtay'a göre ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi gereğince alacaklı, ipotekli taşınmazın bedelinden tahsil etmek istediği tüm alacağını aynı takip dosyasından talep ederek ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmelidir. Aynı ayrı, yani iki farklı takip yapamaz; yaptığı takdirde sonraki takibin iptaline karar verilir.

Yüksek Mahkeme'nin gerekçesi hemen tüm kararlarda matbu ifadelerle ortaya konulmaktadır:

"İpotek hakkının bölünmezliği ilkesi gereğince alacaklı, ipotek ile teminat altına almak istediği tüm alacağını aynı takip dosyasından talep ederek ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmelidir; zira takip konusu taşınmazın satışı gerçekleştiğinde taşınmazda yer alan ipotek çözülmekle, teminat oluşturmaktan çıkacaktır. Kaldı ki; dosya borcunun ödenmesi nedeniyle ipotek satışının yapılmamış olması bu sonucu değiştirmeyecektir; ipotek bir kez kullanılmakla artık aynı ya da farklı bir borcun teminatını oluşturamayacaktır. Bu nedenle sırf ipotek şerhinin tapudan fek edilmemesi nedeniyle aynı ipotek, borçlunun alacaklı nezdinde doğmuş doğacak tüm borçlarının teminatını oluşturmayacağı gibi, tahsilde tekerrür olmamak üzere takip başlatılmış olması da sonucu değiştirmeyecektir."

Bu matbu gerekçeye yer verilen kararlarda, alacaklının yalnızca bir kereye mahsus ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabileceği; bu talepten sonra (ilgili takip henüz sonuçlanmamış olsa dahi) ikinci defa ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunamayacağı kabul edilmektedir. Örneğin, alacaklının başlattığı ilk ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borcun haricen ödenmesinden sonra, aynı ipotekle teminat altına alınan başka bir alacak için başlatılan ikinci ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin iptali cihetine gidilmiştir³.

Yine ilk takip devam ederken farklı bir alacağın tahsili için yeni bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmasına izin verilmemiş, ikinci takip iptal edilmiştir⁴.

Diğer bir kararda, tek bir alacağı bulunan bankanın takip tarihine kadar işlemiş temerrüt faizinin tahsili için başlattığı ikinci ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte icra emrinin iptaline

3 Yargıtay 12 HD, 14.9.2020, 153/6889 (E-Uyar). Aynı yönde – *tespit edebildiğimiz* – Yargıtay'ın en güncel kararına konu olan olayda bankanın kredi alacağının tahsili için başlattığı ilk takip, süresinde satış talep edilmediği için sona ermiştir. Bu takip devam ederken alacak haricen ödenmiştir. Bu sefer aynı ipotekle temin edilen başka bir kredi ilişkisine kefaletten doğan borç için başlatılan yeni ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkin olarak Yargıtay, ilk takipte alacağın haricen tahsilinin ipoteği çözeceği, ipotekli taşınmazın satışının yapılmamasının ve ipotek şerhinin tapudan fek edilmemesinin, takip tutarı ipotek limitinin altında olsa dahi aynı ipoteğe dayalı yeniden takip yapma imkânı vermeyeceği sonucuna varmıştır, bkz. Yargıtay 12 HD, 8.11.2021, 10344/9813 (E-Uyar).

4 Yargıtay 12 HD, 7.12.2020, 1258/10193 (E-Uyar). Aynı yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 23.9.2019, 9935/13240 (E-Uyar). Benzer bir kararda ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinden iki gün önce alacaklı başka bir alacağı için yeni bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmış, bu ikinci takip aynı ilkedен hareketle iptal edilmiştir, bkz. Yargıtay 12 HD, 24.12.2019, 11511/18415 (Lexpera).

hükmedilmiştir⁵. Kararda, ipotek hakkının bölünmezliği gereğince, alacaklının ipotek ile teminat altına almak istediği tüm alacağını aynı takip dosyasından talep ederek ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmesi gerektiği, takipte talep edilmeyen bakiye alacak var ise bunun sonradan ipoteğin teminatı kapsamında istenemeyeceği gibi, bu hakkın saklı tutulmuş olmasının da sonucu değiştirmeyeceği belirtilmiştir. Demek oluyor ki, Yargıtay’a göre alacağın fer’isi için dahi ikinci bir takip yapılamaz ve bu hakkın saklı tutulması da bu sonucu değiştirmez. Bu kararda takibin iptali yerine icra emrinin iptal edilmiş olması dikkat çekicidir. Kararın gerekçesinde ilk takip tarihinde doğmuş başka bir borç bulursa bile bu alacağın ipoteğin güvencesinden mahrum kalacağı ifade edilmiştir. Kanaatimizce gerekçeyle uyumlu olacak şekilde – eğer borçlu veya ipotek veren talep sonucunda takibin iptalini talep etmişse – icra emrinin değil, ipotek güvencesinden çıkan temerrüt faizi için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamayacağından takibin iptaline hükmedilmesi icap ederdi.

Bu son kararın gerekçesinden hareketle denilebilir ki Yargıtay’a göre; asıl alacağın bir kısmının tahsili için takip başlatıldıktan sonra, bakiyesi için ikinci bir takip yapılamaz. Yani alacaklı muaccel hâle gelen tüm alacağını aynı takip talebinde istemelidir; aksi takdirde alacağın fer’isi veya bakiyesi için başlatacağı ikinci takip iptal edilir. İsviçre Hukuku’ndaki içtihadın bu yönde olmadığını belirtmek gerekir⁶.

Son olarak, Yargıtay ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin ihlâlinin borçlu ve varsa ipotek veren üçüncü kişi tarafından süresiz şikâyet yoluna başvuru olarak ileri sürülebileceğini içtihat ederek⁷ bu ilkenin kamu düzenini ilgilendirdiğini kabul etmektedir.

B. BENZER BİR KAVRAM OLARAK “TAŞINIR REHNİNDE REHNİN BÖLÜNMEZLİĞİ” İLKESİNE GENEL BİR BAKIŞ

Yargıtay’ın “*ipotek hakkının bölünmezliği*” olarak ifade ettiği ilkenin akla getirdiği ilk husus, taşınır rehnine hâkim olan “*rehnin bölünmezliği*” ilkesidir. Rehnin bölünmezliği ilkesi (bir başka ifadeyle “*teminatın bölünmezliği*” ya da “*rehin teminatının bölünmezliği*”), TMK’da açık bir şekilde düzenlenmemiştir. Öte yandan teslimine bağlı taşınır rehni hükümleri arasında yer alan TMK m. 944/2’nin bu ilkeye ilişkin olduğu kabul edilmektedir. Nitekim, alacağın ödenmesinin ardından rehnin iade edilmesi borcunu düzenleyen TMK m. 944/2’nin Hükümet Gerekçesinde “*rehnin bölünmezliği ilkesi*” ifadesi kullanılmıştır⁸.

5 Yargıtay 12 HD, 9.2.2017, 26343/1647 (E-Uyar).

6 Alacaklının alacağının bir kısmı için veya yalnızca faizi için VZG Art 54/2 hükmü uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunabileceği, zira ilgili hükmün rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe de uygulanabileceği yönündeki İsviçre Federal Mahkemesi kararları için bkz. BGE 107 III 124 (1) ve BGE 58 III 16 (2).

7 Yargıtay 12 Hukuk Dairesi’nin kararına konu olan bir olayda alacaklının ilk ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip devam ederken başlattığı ikinci takibin haksız olduğu iddiasıyla borçlu icra emrinin iptali talebiyle yedi günlük süre geçtikten sonra şikâyet yoluna başvurmuştur. Yargıtay, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi yönünden inceleme yapılması gerektiğinden bahisle bozma kararı vererek bu konudaki şikâyetin süresiz olarak ileri sürülmesinin yolunu açmıştır, bkz. Yargıtay 12 HD, 21.9.2020, 5640/7294 (E-Uyar).

8 Bkz. TMK m. 944 hükmünün Hükümet Gerekçesi: “...*rehnin bölünmezliği ilkesi gereğince alacağın tamamı ödenmedikçe rehninli alacaklı, rehnedileni veya onun bir kısmını rehnedene iade zorunda tutulmamıştır*.” <<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723m-2.htm>> Erişim Tarihi 29 Mart 2023.

Çalışmamızda ele aldığımız mesele, rehnin alacağın tamamına yahut tüm alacaklara güvence teşkil etmesidir. Gerçekten bir taşınır eşya (tıpkı ipotekte söz konusu olduğu gibi) aynı veya farklı kişilerin birden fazla alacağını teminat altına almak için rehnedilebilir⁹. Böyle bir durumda "*rehnin bölünmezliği*" prensibi etki gösterir ve borçlu borcunu kısmen öderse veya rehin birden çok alacağı teminat altına almaktaysa, bunlardan biri ödense dahi teslimine bağlı taşınır rehninde rehin konusunun geri verilmesi talep edilemez¹⁰. Teslime bağlı taşınır rehinlerinde TMK m. 944/2 uyarınca aksi kararlaştırılmadıkça alacaklı, alacağının tamamını elde edinceye kadar rehin konusu taşınırı veya onun bir bölümünü geri vermekten kaçınabilir. Rehnin bölünmezliği (bütünlüğü) ilkesi gereğince, teminat altına alınan alacağın veya alacakların tamamı sona erene kadar rehin hakkı devam eder ve rehin konusu eşyanın kısmen dahi olsa iade edilmesi gerekmez¹¹. Nitekim bu ilkeyle güdülen amaç alacaklının elindeki teminat miktarının yüksek tutularak menfaatinin korunmasıdır¹². Görüldüğü üzere, burada Yargıtay'ın benimsediği ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin aksine alacaklının hukukî konumunu güçlendiren, onun rehin hakkını kullanma şeklini sınırlandırmayan bir durum mevcuttur.

Ek olarak, taşınır rehninin birden fazla eşyanın aynı alacağı teminat altına almak için tesis edildiği hâllerde her eşyanın alacağın tümünden sorumlu olması da yine taşınır rehnine hâkim olan rehnin bölünmezliği ilkesi ile ilişkilendirilmiş ve ortada bir "*toplu rehin*" (Almanca [Alm.] "*Gesamtpfandrecht*") olduğu belirtmiştir¹³. Nitekim benzer bir ilke taşınmaz rehni bakımından TMK m. 873/3 hükmünde kabul edilmiş olup, anılan madde hükmüne göre birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır, ancak icra dairesi yalnızca gerektiği kadarını paraya çevirir¹⁴. Taşınmazlardan yalnız birinin paraya çevrilmesi talep edilirse, icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurulabilir¹⁵.

Görüldüğü üzere, doktrinde benimsenmiş bulunan *rehnin bölünmezliği* ilkesi taşınır rehnine dair olup, alacaklının menfaatinin korunması için kısmî ifa (veya teminat altına alınan birden fazla alacağın yalnızca bir kısmının ifa edilmesi) hallerinde rehin konusu eşyanın alacaklının elinde kalmaya devam edeceğini ifade eder. Fakat rehnin tapu sicili nezdinde tesis edildiği ipotekte ise;

9 Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar* (Fakülteler Matbaası 1982-1983) 472.

10 Karl Oftinger ve Rolf Bär, *ZK – Das Sachenrecht Die beschränkten dinglichen Rechte Art 884-918 ZGB mit ergänzender Darstellung der im Gesetz nicht geordneten Arten dinglicher Sicherung mittels Fahrnis Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV/2c* (Schulthess 1981) Art 889 N. 22; M Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (20. Baskı, Filiz 2017) N. 3649. Öte yandan yazarlar, bu durumun aksinin kararlaştırılabileceğine dikkat çekmektedir.

11 Dieter Zobl ve Christoph Thurnherr, *BK – Schweizerisches Zivilgesetzbuch Systematischer Teil und Art 884-887 ZGB Das Sachenrecht Die beschränkten dinglichen Rechte Das Fahrnispfand Band IV/2/5/1* (Schulthess 2010) Sys Teil N. 310; Köprülü ve Kaneti (n 9) 472.

12 Oftinger ve Bär (n 10) Art. 889 N. 21.

13 Zobl ve Thurnherr (n 11) Sys Teil N. 311; Köprülü ve Kaneti (n 9) 472.

14 Ek olarak, taşınmaz rehni bakımından toplu rehni gerçekleşmesi için TMK m. 855'te düzenlenmiş olan toplu rehin şartlarının da sağlanmış olması gerekir.

15 Bu durumda takibin iptal edileceğine ilişkin bkz. Postacıoğlu ve Altay (n 1) 725; Uyar (n 1) 351-352; Deyneklî (n 1) 208. Takibin ancak taşınmazların tamamı hakkında yapılacağı hususunda ayrıca bkz. Gürdoğan, *Sorunlar* (n 1) 14; Budak (n 1) 98-99. Şikâyet yoluna başvurularak takibin bütün rehinlere teşmil edilmesinin talep edilebileceği hakkında bkz. Arar (n 1) 326; Ansay (n 1) 178.

borcun kısmen ödenmesi hâlinde ipotekli taşınmaz malikinin TMK m. 883'e dayanarak rehlin miktarının temel borç ilişkisindeki değişime (kısmî ifaya) paralel şekilde indirilmesini alacaklıdan talep edebileceği, bu talebin kabul edilmediği hâlde tapu sicilinin düzeltilmesi davası (TMK m. 1025) açabileceği kabul edilmektedir¹⁶. Bu bakımdan doktrinde, taşınmaz rehlindeki anlamıyla (TMK m. 944/2'ye benzer bir şekilde) "ipotek hakkının bölünmezliği" ilkesinin varlığından söz edilmemektedir. İlgili ifadenin ilk kez Yargıtay tarafından kullanıldığını söylemek yanlış olmayacaktır.

C. YARGITAY'IN "İPOTEK HAKKININ BÖLÜNMEZLİĞİ" İLKESİNE YÜKLEDİĞİ İŞLEVİN FARKLILIĞI

Yargıtay'ın kullandığı "ipotek hakkının bölünmezliği" ilkesi ile yukarıda ele almış olduğumuz "taşınır rehlinde rehlin bölünmezliği" ilkesi oldukça farklı anlamlara sahiptir. Bu doğrultuda, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin kendisine özgü yapısına ve sonuçlarına dikkat çekilmelidir. İlk olarak vurgulamak gerekir ki taşınır rehlinde geçerli olan rehlin bölünmezliği ilkesi alacaklının elindeki teminat miktarını (kısmî ifaya rağmen) yüksek tutarak alacaklı menfaatine sonuç doğururken; Yargıtay tarafından ortaya atılan "ipotek hakkının bölünmezliği" ilkesi ise tam tersi bir etki göstererek alacaklının aleyhine sonuç doğurur. Zira Yargıtay'a göre ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi, aynı ipotekle temin edilen birden çok alacağın veya aynı alacağın fer'ileri ile birlikte tamamının aynı takip talebiyle tahsiline girişilmesini emreder. Kararlarda açıkça ifade edilmemekle birlikte; aynı ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi için birden çok takip yapılırsa, ipotek hakkının bölüneceği ve buna izin verilmemesi gerektiği çıkarımında bulunulabilir. Başka bir deyişle, Yargıtay'a göre ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna bir kereye mahsus olarak başvurmasına imkân verir; alacaklı, ipoteğin kapsamı içinde yer alan diğer bir alacağı ya da aynı alacağın fer'isi yahut farklı bir dilimi için¹⁷ ikinci bir takip yapamaz. Örneğin, aynı ipotek bankanın hem müşterisinin kredi borcunu hem de aynı kişinin başka bir kredi ilişkisine olan kefaletinden doğan borcunu temin ediyorsa, Yargıtay'ın rehlin hakkının bölünmezliği ilkesine yüklediği işlev, aynı takip talebinde kefalet borcuna da yer verilmesini mecburi kılmaktadır¹⁸. Aksi takdirde ipotek hakkı

16 Hans Leemann, *BK – Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Band IV Sachenrecht II Abteilung Art 730-918* (Stämpfli 1925) Art 826 N. 6; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 3253; Köprülü ve Kaneti (n 9) 377-378; İlhan Helvacı, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı* (On İki Levha 2008) 403. Öte yandan Yargıtay'ın kısmi ödeme hâlinde ipotek hakkının kısmen dahi olsa ortadan kaldırılmayıp, bunun yerine yapılan ödemenin kütükteki "düşünceler" sütununa kaydedilmesini öngören kararları da mevcuttur (örn. bkz. Yargıtay 14. HD, 9.12.2020, 2139/8237 [Lexpera]).

17 "Somut olayda, alacaklı tarafından ilk olarak ...29. İcra Müdürlüğü'nün...sayılı dosyasında...alacağına ilişkin olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip başlatılmıştır. Söz konusu takipte...nolu bağımsız bölümün satılarak paraya çevrilmesi istenmiş olup, takip halen derdestir...takipte talep edilmeyen bakiye alacak var ise sonradan ipoteğin teminatı kapsamında istenemeyeceği gibi, bu hakkın saklı tutulmuş olması da sonucu değiştirmeyecektir." Yargıtay 12 HD, 9.2.2017, 26343/1647 (Lexpera).

18 Tek takip ilkesi uyarınca kefaletten doğan alacağı için ipotekten mahrum kalmak istemeyen alacaklı muaccel olmuş kefalet alacağı için de takip yapmaya zorlanmakla kalmamakta, aynı zamanda bu ilke aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere onu henüz muaccel olmamış kefalet borcu için de takip şartı olan muacceliyet eksikliğine rağmen ihale bedelinden artacak bedelin depo edilmesi talebiyle takibe geçmeye mecbur kılmaktadır, bkz. aşa. I, D, 3, a.

henüz arttırmaya çıkılmamış olsa dahi kefalet borcu için sona ermektedir. Takip devam ederken kefaletten doğan alacak için yeni bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamamaktadır.

Şu hâlde, kredi borcu için icra emri, kefalet borcu için ödeme emri gönderilebilecek olsa bile alacaklı ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinden tüm alacaklarının karşılanmasını istiyorsa, aynı takip talebinde hem kredi hem de kefalet ilişkisinden doğan alacağına yer vermek zorundadır. Bu bakımdan, ortaya atılan *ipotek hakkının bölünmezliği* ilkesinin alacaklının "*rehni paraya çevirme yetkisini*" sınırlamaya uğrattığı ve (ipotek birden fazla alacağı teminat altına almasına rağmen) paraya çevirme hakkının yalnızca bir kez kullanılabileceğinin kabul edildiği görülmektedir. Hâlbuki rehin hakkının asli işlevi olan paraya çevirtme yetkisinden mahrum kalmış bir alacaklının sahip olduğu hakkın artık ipotek hakkı olarak nitelendirilmesine olanak yoktur¹⁹. Yargıtay'ın benimsediği bu ilkeye göre ipotekli taşınmaz, bir kere takip yapıldığında takip talebinde gösterilmeyen diğer alacaklar için teminat oluşturmaktan çıkmakta, adeta ipotek hakkı takibe konu olmayan alacaklar bakımından sükût etmelidir²⁰. Zira ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi uyarınca artık bu alacaklar için tekrar takip talebinde bulunulamayacaktır. Öyle ki ilk takibin yapıldığı tarihte diğer alacakların muaccel olup olmamasının dahi bir önemi olmadığı gibi, ilk takipte borcun haricen ödenmesi veya takibin taşınmazın paraya çevrilmeden sona ermesi de sonuca etkili değildir. İpotek hakkı, içindeki alacak haklarından herhangi birisi için takibe konu olduğu anda artık diğer alacaklara dayanarak takip talebinde bulunma imkânı kalmamaktadır. Önemle belirtmek gerekir ki matbu gerekçede geçen "*ipotek bir kez kullanılmakla artık aynı ya da farklı bir borcun teminatını oluşturamayacaktır*" şeklindeki ifade; yalnızca borcun takip devam ederken haricen ödenmesi ihtimalinde değil, takibi sona erdiren her durumda, örneğin, süresinde satış istenmediği için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin düşmesi (İİK m. 150/e f. 2) hâlinde de alacaklının artık yeni bir takip yapmasına engel teşkil edecek kapsayıcılıktadır²¹.

Netice itibarıyla, taşınır rehninde geçerli olan "*rehnin bölünmezliği*" ilkesinden farklı hüküm ve sonuçlara sahip olan ve özellikle alacaklı için zıt yönde bir etki doğurarak onun ipotek hakkına sınırlama getiren farklı bir ilkenin ortaya konulduğunu tespit etmek mümkündür. Bu nedenle, ilgili ilke Yargıtay'ın yüklediği bu farklı işlevi itibarıyla kendi başına ele alınıp değerlendirilmelidir.

19 Paraya çevirme yetkisinin rehin hakkındaki merkezî konumuna ilişkin benzer yönde değerlendirmeler için bkz. Leemann (n 16) Art. 816 N. 2; Kemal T Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1984) 1019; Köprülü ve Kaneti (n 9) 461; Erol Cansel, *Türk Menkul Rehni Hukuku C. I: Teslim Şartlı Menkul Rehni* (Sevinç Matbaası 1967) 214.

20 "...takip konusu taşınmazın satışı gerçekleştiğinde taşınmazda yer alan ipotek çözülmekle, teminat oluşturmaktan çıkacaktır. Kaldı ki; dosya borcunun ödenmesi nedeniyle ipotek satışının yapılmaması bu sonucu değiştirmeyecektir; ipotek bir kez kullanılmakla artık aynı ya da farklı bir borcun teminatını oluşturamayacaktır. Bu nedenle sırf ipotek şerhinin tapudan fek edilmemesi nedeniyle aynı ipotek, borçlunun alacaklı nezdinde doğmuş doğacak tüm borçlarının teminatını oluşturmayacağı gibi, tahsilde tekerrür olmamak üzere takip başlatılmış olması da sonucu değiştirmeyecektir." Yargıtay 12 HD, 14.9.2020, 153/6889 (Lexpera).

21 Nitekim aynı yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 8.11.2021, 10344/9813 (Lexpera).

D. CEBRÎ İCRANIN İPOTEK HAKKINI SONA ERDİRMESİ VE BUNUN SONUÇLARI

1. İpotek Hakkının Bölünmezliği Bağlamında İcra Takibinin İpotek Hakkını Sona Erdirdiği Anın Netleştirilmesi

Yukarıda değinildiği üzere “*tek takip ilkesinin*” önemli sonuçlarından birisi, ipotek hakkını sona erdirmesidir. Nitekim ipotek hakkı temel borç ilişkisini teminat altına alan bir hak olduğu için, sona eriyor olması onun doğası gereğidir. Bir başka deyişle ipotek hakkı, normal şartlar altında mülkiyet veya irtifak hakları gibi ilelebet devam etmesi arzulan bir aynı hak değildir. İpotek, yalnızca temel borç ilişkisini teminat altına alma görevini üstlenen bir sınırlı aynı haktır. Bu bakımdan, onun sona ermesi bu *ad hoc* (niyete mahsus) özelliğinin de bir sonucudur. Yargıtay, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesini bu sona erme hâlinin kıstası olarak da kullanmakta olup; şüphesiz ki bu kıstasın somut olaylara uygulanışı ve yerindeliği incelenmeyi hak etmektedir.

a. Rehin Hakkının Kullanılma Sonucu Sona Ermesinin Gerekliliği ve Yargıtay’ın “İpotek Hakkının Bölünmezliği” İlkesini Benimserken Kullandığı Ölçüt

TMK m. 873/1 uyarınca borç ödenmezse alacaklı alacağını rehinli taşınmazın satış bedelinden elde etme yetkisine sahiptir. Rehin hakkı, üzerinde mevcut olduğu eşyanın satılması yoluyla kullanılmaktadır. Takip yapılarak taşınmaz paraya çevrildiği takdirde (alacaklı tatmin edilmese de) rehin hakkı son bulur²². Rehin hakkının kullanım yoluyla sona ermesi gerekliği ortadadır. Aksi takdirde teminat oluşturan eşya, rehin hakkına dayanarak müteaddit kereler cebri icra marifetiyle paraya çevrilerek el değiştirir. Hiç kuşku yok ki kimse böyle bir eşya için satım sözleşmesi akdetmeye yahut arttırmada pey sürmeye yanaşmaz. Bu ise pratikte hakkın kullanılmaz (eşyanın satılmaz) hâle gelmesi sonucunu doğurur. O nedenle rehin hakkının kullanılma suretiyle sona ermesi (paraya çevirme hakkının sınırlandırılması), eşyanın doğası gereğidir.

Nitekim Mevaz İsviçre Medenî Kanunu’nun (Zivilgesetzbuch [ZGB]) paraya çevirme yetkisini düzenleyen Artikel (Art.) 816 (TMK m. 873) hükmünü şerh eden yazarlarca alacaklıya ipotek sayesinde tanınan mülkiyetinde bulunmayan bir taşınmazı paraya çevirtme şeklindeki tasarruf yetkisinin kullanılır kullanılmaz tükeneyeceği, cebri icra faaliyeti sonucunda rehin hakkının sona ereceği, bu takip kısmen veya tamamen semeresiz kalsa bile alacaklının rehin hakkının kendisine bahsettiği takip hakkını kullanmış ve bu sebeple rehin hakkının düşmüş olacağı, tapuda gözükən rehin

22 Leemann (n 16) Art 816 N. 14; Postacıoğlu ve Altay (n 1) 730; Berkin (n 1) 150; Berkin, *Rehber* (n 1) 390; Helvacı (n 16) 410; D Nurdan Korkmaz, *İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi* (On İki Levha 2019) 113. Alacaklı paraya çevirme işleminden sonra alacağını alırsa rehin hakkının düşmüş olacağına ilişkin bkz. Gürdoğan, *Sorunlar* (n 1) 9. Haciz yoluyla takipte rehinli mal paraya çevrilir ve rehinli alacaklı tatmin edilirse, rehin hakkının sona ereceğine ilişkin bkz. Bettina Deillon-Schegg, ‘Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrecht infolge Zwangsversteigerung’ (2000) 81(89) ZBGR 89, 103; Marc Bernheim ve Philipp Känzig, in *Kurzkommentar SchKG* (2. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2014) Art. 135 N. 11. Rehin paraya çevrilmesi yoluyla takipte rehinli mal paraya çevrilir ve takip yapan rehinli alacaklıdan derece itibarıyla sonra gelen rehinli alacaklı da tamamen tatmin edilirse, rehin hakkının sona ereceğine ilişkin bkz. Robin Moser, ‘Die Behandlung von nachrangigen Grundpfandrecht – in der Zwangsverwertung aufgrund von Betreuung – auf Pfandverwertung’ (2011) 1 BJM 1, 15.

hakkının silinmesinin de kurucu değil açıklayıcı etki doğuracağı savunulmakta; "takibin semeresiz kalması" ifadesiyle ilgili olarak arttırmada hiç veya karşılama prensibine uygun pey sürülmemesi, ihale bedelinin alacağı karşılama kısmen veya tamamen yetmemesi hâlleri arasında bir ayırım yapılmamaktadır²³. İsviçre Federal Mahkemesi'nin de rehin hakkının alacaklıya rehin konusu malı birden çok kez paraya çevirtme yetkisi vermediğine, malın paraya çevrilmesiyle rehin hakkının sükût edeceğine, takibin kısmen veya tamamen semeresiz kalmasının bu sonucu değiştirmediyine yönelik kararları mevcuttur²⁴. Bu bakımdan, Yargıtay'ın da rehin hakkının kullanılması yoluyla sona ereceğini benimsemesi yerinde olup, burada problem teşkil eden husus "hakkın kullanılıp kullanılmadığını belirleyen anın" tam olarak hangi an olduğudur.

Yukarıda dikkat çekmiş olduğumuz "hakkın kullanım imkânını sınırlama" tavrını takınan Yargıtay; "ipotek hakkının bölünmezliği" şeklinde ifade ettiği ilke uyarınca alacaklının alacağını rehinli taşınmazın satış bedelinden elde etme hakkını ancak "tek bir takip yaparak" kullanabileceği görüşündedir. Bu bakımdan, kararlarda etraflıca açıklanmamış olmakla birlikte, Yargıtay'ın hakkın kullanıldığı anı tespit etmek için "takip talebinde bulunmayı" ölçüt olarak kullandığı görülmektedir. Alacaklı bu hakkını bir kere kullanmışsa (yani takip talebinde bulunmuşsa); taşınmaz henüz paraya çevrilmemiş (veya başlatılan takip ihalenin sonuçlanmasından başka bir nedenden ötürü sona ermiş) olsa bile bu hak ikinci kez kullanılamaz, yeni bir takip başlatılamaz.

Yargıtay'ın kullandığı "takip talebinde bulunma ölçütü", özellikle teminat kapsamında birden fazla alacağın bulunduğu hâllerde oldukça yakıcı bir etki gösterir. Zira aşağıda tekrar değinileceği üzere²⁵, Yargıtay'a göre birden fazla alacağı teminat altına alan bir ipotek hakkına dayanılarak başlatılan bir takipte alacağın haricen tahsil edilmiş olması da ipotek hakkının kullanıldığı anlamına gelir ve hak böylece sönümlendiği için artık onun başka bir takibe konu olması mümkün değildir²⁶. Bu bakımdan, Yargıtay'ın benimsediği bu ilke teorik bir tartışmanın ötesinde, oldukça önemli pratik sonuçlar doğurmaktadır. O nedenle şu soruyu sormak gerekir: Acaba ipotek, takibe konu edilmemiş alacak bakımından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılır mı (takip talebinde bulunulunca mı), yoksa arttırma sonuçlandığında mı sona erer? Başka bir ifadeyle, yalnızca takip talebinde bulunan alacaklı (arttırma henüz yapılmamış olsa dahi) ipotek hakkını tam anlamıyla kullanmış ve bu hakkını tüketmiş sayılmalı mıdır?

23 David Dürr ve Daniel Zollinger, in Peter Gauch, Jörg Schmid (eds), *ZK – Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Grundpfand Bd. IV/2b/2* (Schulthess 2013) Art. 816 N. 14, 66-67; Deillon-Schegg (n 22) 103-104 ve 116-117; Christina Schmid-Tschirren, in Thomas Geiser, Stephan Wolf (eds), *BSK ZGB II Art 457-977 ZGB und Art 1-61 SchIT ZGB* (Helbing Lichtenhahn, 2019) Art 816 N. 2a; Leemann (n 16) Art. 816 N. 14-15. Taşınır rehni bakımından aynı yönde bkz. Oftinger ve Bär (n 10) Sys Teil N. 131.

24 BGE 106 II 187-188 ve BGE 125 III 254-255.

25 Bkz. a.ş. IV. 2.

26 "...alacaklı banka tarafından başlatılan ilk takipte alacağın haricen tahsil edildiği tarafların da kabulünde olduğuna göre ipotek çözülmüş olup, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi gereğince, ipotekli taşınmazın satışının yapılmaması ve ipotek şerhinin tapudan fek edilmemesi, takip tutarı ipotek limitinin altında olsa dahi aynı ipoteye dayalı yeniden takip yapma imkanı vermeyeceğinden şikayetin bu gerekçe ile kabulü yerine yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi isabetsiz ise de sonuçta istem kabul edildiğinden sonucu doğru İlk Derece Mahkemesi kararının onanması gerekmiştir..." Yargıtay 12 HD, 8.11.2021, 10344/9813 (Lexpera).

b. İpotek Hakkının Sona Ermesi Bakımından Benimsenmesi Gereken Ölçüt: Arttırmanın Tamamlanması

Kanımızca rehin hakkının kullanılmasına (ve hakkın sona ermesine) ilişkin ölçüt olarak “*arttırmanın tamamlandığı an*”, yani arttırmanın sona erdiği gün ve saat (İİK m. 115/2) dikkate alınmalıdır. Bir başka deyişle, Yargıtay’ın görüşünün aksine, yalnızca takip talebinde bulunulması ve takibin başlaması rehin hakkının kullanıldığı anlamına gelmemelidir. Zira aksinin kabulü her şeyden önce TMK m. 873/1’in lafzıyla bağdaşmaz. TMK m. 873/1’de yalnızca bir kez takip talebinde bulunulabileceği, takip talebiyle birlikte artık ipoteğin sona ererek ne ilk takibe konu alacağın ne de farklı bir alacağın teminatını oluşturacağı, ikinci bir takip yapılamayacağı düzenlenmiştir²⁷. Taşınmazı paraya çevirme yetkisini düzenleyen bu hükümden rehin konusu taşınmaz paraya çevrilmese de rehin hakkının sükût etmesine müncer böyle bir ilke çıkarılamaz. Ayrıca hüküm, ipotek hakkının bölünmezliği adı altında bir ilke türetililecek, ipoteğin kapsamına giren alacakların bir kısmı için ipotek güvencesini, buna bağlı olarak takip hakkını ortadan kaldıracak bir anlamı hiçbir şekilde ihtiva etmemektedir²⁸.

Diğer yandan, İİK’da da bu takip yoluna bir kereye mahsus olarak başvurulabileceğine yönelik kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Bilakis, İİK m. 134/1 (ve onunla paralellik arz eden TMK

27 Benzer yönde bkz. Dürr ve Zollinger (n 23) Art. 816 N. 67 (Öte yandan yazarlar önemli olan yegâne hususun satış talebinde bulunulması olduğunu ifade etmekte olup; bizce asıl benimsenmesi gereken ölçüt “*arttırmanın tamamlanması anı*” olduğu için yazarların bu görüşü de aşağıda ayrıca eleştirilmiştir [bkz. aşa. dn 31]). Demek oluyor ki yalnızca takip talebinde bulunmakla rehin hakkı sona ermemektedir.

28 Doktrinde aynı rehinli malın birden fazla alacağa teminat teşkil etmesi hâlinde alacaklının hangi alacağı için bu rehin teminatına başvuracağına kendisinin karar vereceği ifade edilmekte; rehin hakkı, takip konusu alacak için kullanılmıyorsa, borçlunun önce rehne başvurma kuralına dayanamayacağı savunulmaktadır (Domenico Acocella, in Daniel von Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi [eds], *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG* [Helbing Lichtenhahn 2021] Art. 41 N. 29; Tunç Yücel [n 1] 148-149). Muaccel olmuş birden çok alacağı bulunan alacaklının her iki alacağı için birden rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak mecburiyetinde olmadığı, tek bir alacak için de bu takibin başlatılabilecek olması yönüyle bu görüşe katılıyoruz. “*Hangi alacağı için bu rehin teminatına başvuracağına kendisinin karar vereceği*” ifadesi ile “*alacaklardan birisi için genel haciz yoluyla takip yapılabilmesi*” birlikte okunduğunda, alacaklardan yalnız birisi için rehin hakkının kullanılabilceği ve alacaklının rehin teminatı altında olan alacaklardan birisi için genel haciz yoluyla takip yapmayı tercih edebileceği gibi bir intiba uyanmaktadır. Fakat söz konusu yazarlarca atf yapılan İsviçre Federal Mahkemesi’nin 18.5.1978 tarihli kararı (BGE 104 III 8) incelendiğinde anlaşılmalıdır ki Mahkeme ne alacaklının rehin hakkını kullanacağı alacağa dair seçimde bulunması gerektiğini ne de rehne rağmen alacaklardan biri için genel haciz yoluyla takip yapma yetkisinin olduğunu kastetmektedir. Zira karara konu olan olayda iş ve danışmanlık sözleşmesinden doğan para alacağı için yapılan genel haciz yoluyla takipte alacağın bir kısmı için itirazın kaldırılmasına karar verilmiştir. Şirket aracını iade etmesini talep eden borçlu işverene karşı alacaklı hapis hakkını kullanmıştır. Borçlu önce rehne başvurma kuralına aykırılığı ileri sürerek takibin iptalini talep etmiştir. Kararın özet kısmında (doktrinde de ifade edildiği üzere) alacaklının aynı borçluya karşı tek bir rehin hakkı ile teminat altında olan birden çok alacağı varsa, bu alacaklardan herhangi birisi için teminatı paraya çevirtmekte serbest olduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte, kararın gerekçesinde aynı tespiti “*alacaklının bu alacaklardan herhangi biri için rehinden feragat edebileceği ve böylece rehin yerine borçlunun tüm malvarlığına müraacaat etmekte serbest olacağı*” eklenmiş, hapis hakkının itirazın kaldırılması istenmemiş kısmı için kullanıldığı vurgulanmıştır (BGE 104 III 10-11). Demek ki İsviçre Federal Mahkemesi’ne göre de rehin teminatı altındaki alacaklardan birisi için genel haciz yoluyla takip yapmak ancak o alacak için rehin hakkından feragat etmekle mümkündür. Feragat edilmediği sürece rehin hakkı her iki alacağı da güvence altına almaya devam eder; bunun bir gereği olarak önce rehne başvurma kuralı da etkisini sürdürür. Diğer yandan alacaklı, rehin hakkını alacaklarından yalnız birisi için kullanmak zorunda değildir; rehin hakkını her iki alacak için de kullanabilir, hatta her iki alacak için birlikte rehni paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir.

m. 705/2) hükmü ile cebri icra yoluyla satış bir sicil dışı mülkiyet kazanım hâli olarak düzenlenmiş ve mülkiyet hakkının ihalenin yapıldığı an kazanılacağı esası benimsenmiştir. Bu bakımdan, rehin hakkının alacaklıya verdiği "paraya çevirtme" tasarrufunun etki gösterdiği (kullanılarak sona erdiği) an, arttırma ihale ile sonuçlanmışsa ihale anı olmalıdır. İhale kesinleştiğinde ise ipoteğin sona ermesi hâli kalıcılaşır. Tescil işlemi ancak ihale kesinleştiğinden sonra gerçekleşecek olsa da (İİK m. 135/1) alıcı mülkiyet hakkını ihale anında kazanır²⁹. Yani mülkiyet hakkı kamu hukuku tasarrufuyla borçlu veya ipotek veren üçüncü kişiden alıcıya ihale edilme (Alm. "Zuschlag") anında geçer ve ihale kesinleştiğinde ise göstermiş olduğu etkinin ortadan kaldırılma olanağı sona erer³⁰. Bu nedenle, (Yargıtay'ın kabul ettiğinin aksine) rehin hakkının kullanılma (ve sona erme) anını takip talebinde bulunulduğu an değil, neticesi ne olursa olsun (satış gerçekleşsin veya gerçekleşmesin), arttırmanın tamamlandığı an olarak kabul etmek doğru olur. Nitekim arttırmada alıcı çıkmadığı hâlde de kesin rehin açığı belgesi düzenlenerek artık alacaklının alacağını borçlunun ipotekli taşınmaz dışındaki malvarlığı değerlerinden tahsil etmesinin yolu açılır. Bu bakımdan, rehin hakkının takip talebi veya takip içerisinde satış talebinde³¹ bulunulduğu an değil, "taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe konu olup da arttırmanın herhangi bir şekilde – taşınmazın ister – sonradan iptal veya feshedilmemek koşuluyla – ihale edilerek ister ihale edilemeyerek – sonuçlandığı zaman" kullanılacağını kabul etmek gerekir.

29 Sıtkı Akyazan, *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi* (Kutulmuş Matbaası 1959) 64; Ansay (n 1) 157; Berkin, *Rehber* (n 1) 339; Gürdoğan, *İcra* (n 1) 112; Kuru, *İcra El Kitabı* (n 1) 312; Elif Kısmet Aslan, *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Arttırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi* (Günçel 2004) 137; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes (n 1) 238; Murat Dönmez, *Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi* (Vedat 2010) 270; Mehmet Kamil Yıldırım ve Nevhis Deren-Yıldırım, *İcra ve İflâs Hukuku* (8. Baskı, Beta 2021) 300; Ömer Ulukapı, *İcra ve İflâs Hukuku* (Mimoza 2015) 198; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi* (Adalet 2017) 176; Karlı (n 1) 596; Ejder Yılmaz, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi* (Yetkin 2016) 714-715; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku* (8. Baskı, Yetkin 2022) 423; Mert Namlı, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi* (On İki Levha 2019) 506; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 1507; Robert Haab, August Simonius, Werner Scherrer ve Dieter Zobl, *ZK – Das Eigentum Art. 641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Bd. IV/1* (Schulthess 1977) Art 656 N. 60; Arthur Meier-Hayoz, *BK – Das Sachenrecht: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen Art 641-654 ZGB* (Stämpfli 1981) Art 656 N. 100; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku* (6. Baskı, Yetkin 2022) 311; L. Şanal Görgün, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, *İcra ve İflâs Hukuku* (3. Baskı, Yetkin 2022) 282; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 281.

30 İhalenin feshedilmesinin ihale ile sona eren rehin hakkına etkisi aşağıda ele alınacaktır (bkz. aşa. I, D, 2, a, ii).

31 Doktrinde rehin hakkının "alacaklının takip esnasında satış talebinde bulunulması anında kullanıldığını" savunan bir görüş de mevcuttur (bkz. Dürr ve Zollinger (n 23) Art. 816 N. 67. Yazarlara göre hakkın kullanılmış sayılması için belirleyici olan husus, takip içerisinde satış talebinde bulunulup bulunulmadığıdır). Gerçekten de taşınmazın ihale edilmesi bir yönüyle idarî bir işlem teşkil etmektedir (Hans Fritzsche ve Hans Ulrich Walder-Bohner, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht. Band 1* [3. Aufl., Schulthess 1993] § 31 N. 44; Haab, Simonius, Scherrer ve Zobl (n 29) Art. 656 N. 60; Lorenz Strelbel, in Thomas Geiser, Stephan Wolf [eds], *BSK – ZGB II Art 457-977 ZGB und Art 1-61 SchIT ZGB* [Helbing Lichtenhahn 2019] Art 656 N. 45; Meier-Hayoz (n 29) Art. 656 N. 100; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 322. İcra işlemlerinin idarî nitelikte olduğuna ilişkin ayrıca bkz. Berkin, *Rehber* (n 1) 34; Karlı (n 1) 50. Bu açıdan bakıldığında alacaklının bizzat gerçekleştirdiği satış talebinde bulunma işleminin onun bir tasarrufu (rehin hakkının kullanılması) anlamına geldiği normatif açıdan kuşkusuz savunulabilir. Fakat paraya çevirtme yetkisinin cebren kullanıldığı unutulmamalıdır. Satış talebinde bulunan alacaklı hakkını gerçekleştirmek üzere icra dairesinden cebir uygulamasını istemektedir. Hakkın cebren kullanılması da ancak taşınmazın paraya çevrilmesi işlemi tamamlandığında söz konusu olmaktadır. Bu bakımdan, rehin hakkının kullanıldığı an olarak arttırmanın tamamlanması anının (taşınmazın alıcıya ihale edilmesinin veya ikinci arttırmada da taşınmazın satılmamasının) geçerli ölçüt olarak benimsenmesi gerekir. Alacaklının yalnız satış talebinde bulunması rehin hakkının kullanıldığı anlamına gelmemelidir.

Önemle belirtmek gerekir ki hacizli malların paraya çevrilmesi için iki arttırma yapılması öngörülmüştür. Birinci arttırmada taşınmaz ihale edilir ve ihale bedeli ödenirse, ikinci arttırma yapılamaz. Bu durumda arttırma, birinci arttırma sonunda tamamlanır. Birinci arttırmada alıcı çıkmaz yahut taşınmaz ihale edilmekle birlikte ihale bedeli ödenmediği için ihale iptal edilirse, ikinci arttırmaya geçilir (İİK m. 115/6). İkinci arttırmada taşınmaz ihale edilirse, arttırma ikinci arttırma sonunda tamamlanmış olur. Rehin hakkının kullanılıp sona erdiği anın netleştirilmesinde kullandığımız “*arttırmanın tamamlanması*” ölçütü farklı ihtimaller dahilinde birinci veya ikinci arttırmanın sonuçlanmasını ifade etmektedir. İkinci olarak; rehin hakkının kullanılması ölçütü olarak takip talebinde bulunulmasını kabul etmek ve ipotekli taşınmazın arttırmaya konu olmadığı hâllerde dahi “*ipoteğin çözüldüğünden*” bahsetmek, ipotek hakkına adeta yenilik doğuran bir hak muamelesi yapmaktadır³². Zira Yargıtay’ın düşünce tarzına göre ipotek hakkı bir kez takibe konu edilerek öne sürüldüğü vakit tükenir. Oysa takip talebinde bulunularak ipotek hakkının öne sürülmesi, onun kesin olarak kullanıldığı ve sona erdiği anlamına gelmez. Alacaklı takibe giriştiği tarih itibariyle taşınmaz asıl paraya çevirme işlemine (arttırmaya) konu olmamıştır ki ipotek hakkı kullanılmış olsun. Bir başka deyişle, alacaklının rehin hakkından doğan paraya çevirme yetkisi çerçevesinde icra takibi yoluyla eşyayı paraya çevirtmeye girişmesi (takip başlatması) rehin hakkının kullanıldığı sonucunu doğurmaz. Takip talebi alacaklıyı rehin hakkını cebren gerçekleştirme girişiminden ibarettir. Bu nedenle, takip talebinde bulunulması tek başına rehin hakkını sona erdirmez. Takip talebinde bulunmakla ipotek hakkı sona eriyor olsaydı, takip kesinleşince taşınmazın takibin konusunu oluşturan alacaklar için paraya çevrilmesinin hangi hukukî zemin üzerinde gerçekleşeceği de tartışmalı hâle gelirdi.

Ayrıca, Yargıtay’ın görüşü kabul edilecek olursa, ipoteğin kapsamında olan ve iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmeden doğan diğer bir alacağı bulunan alacaklı, kendi edimini takibe geçmeden önce ifa etmişse (örneğin, banka aynı ipotekle korunan diğer bir kredi ilişkisinde müşterisine krediyi

32 Yenilik doğuran hakların, sahip oldukları olağan dışı etki nedeniyle kullanılmakla birlikte karşı taraf üzerinde derhal hüküm ve sonuç doğurdıkları; bu sebepten ötürü de kullanılmakla birlikte amaçlarına ulaştıkları için sona erdiklerine yönelik bkz. Vedat Buz, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar* (Yetkin 2005) 395; Rona Serozan, *Medeni Hukuk: Genel Bölüm, Kişiler Hukuku* (Vedat 2015) II § 4 11-12; Christoph Müller, *BK – Art. 1-18 OR mit allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht Allgemeine Bestimmungen* (Schulthess 2018) Einl. N. 104; Peter Jäggi, *ZK – Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Obligationenrecht Art 1-17 OR* (Schulthess 1973) Vorbem vor Art 1 N. 101. Fakat şuna dikkat çekmek gerekir: Yargıtay’ın ipotek hakkını içine hapsedmiş olduğu “*ipotek hakkının bölünmezliği*” ilkesi, esasen ipotekli alacaklıyı yenilik doğuran hak sahibinden daha kötü bir hukukî pozisyona sokar. Zira yukarıda belirtildiği üzere yenilik doğuran haklar hak sahibi tarafından kullanıldıkları an *kendiliğinden* (muhatabının işbirliğine veya rızasına ihtiyaç duymaksızın) istenen hukukî sonucu doğurur. Bu bakımdan, tek taraflı bir hukukî işlem olan yenilik doğuran hakkın kullanılmasında, istenen sonucu kesinlikle meydana getirir (Buz [n32] 57; Jäggi [n 32] Vorbem vor Art. 1, N. 98). Fakat ipotek hakkının takip talebi ile sönümlenmesi, alacaklının mutlaka ipotek ile arzu edilen sonuca ulaşacağı (taşınmazın mutlaka bir arttırmaya konu edileceği) anlamına gelmez. Hatta arttırmaya çıkılsa ve taşınmaz ihale edilse dahi alacaklının hiç sorumlu olmadığı nedenlerden ötürü ihalenin iptal edilmesi veya feshedilmesi de mümkündür. Böyle bir durumda alacaklı nasıl olur da diğer alacaklıları için ipotek hakkını kullanmış sayılabilir? Mamafih Yargıtay’a göre, ipotek hakkı bir kez takibe konu olduktan sonra bu takibin yalnızca varlığı dahi (henüz sonuçlanmasa da) alacaklının başka bir takip başlatmasını engellemek için yeterlidir (İlk takip açıldıktan yaklaşık bir ay sonra açılan ikinci takibin ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi uyarınca iptal edildiği Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 12 HD, 7.12.2020, 1258/10193 [Lexpera]). Bu bakımdan, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi, yarattığı sonuçlar itibariyle alacaklıyı adeta bir bilinmeze sokmakta; kendi kontrolü dışında gerçekleşecek cebrî icra sürecinin tüm rizikosunu onun sırtına yüklemektedir.

kullandırmışsa), ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi gereği bu alacak için teminattan faydalanamaz. Bu durum aynı zamanda borçlunun gereksiz yere ödüllendirilmesine de neden olur. Zira ilk takiple birlikte sicilde gözükken ipotek hakkının aslında çözülmüş hâle geldiğini ve teminat altına alınan diğer alacaklar için hüküm ifade etmediğini kabul eden Yargıtay'ın içtihadı, borçlunun hem borcunu ödemeyip hem de teminat yükünden kurtulmasına zemin hazırlamaktadır. Hâlbuki ilk takip devam ederken taşınmaz hakkında aynı ipotek güvencesinde olan diğer bir alacak için tekrar ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunulabilmelidir. İhale öncesi yalnızca takip talebinde bulunmakla rehin hakkının sona erdiğine ilişkin Yargıtay içtihadının taraflar arasındaki menfaat dengesini alacaklı aleyhine bozduğu da bir gerçektir. İchtihat, bu yönüyle de eleştiriyi açtır.

Bu gerekçeler doğrultusunda rehin hakkının gerçek anlamda takip talebinde bulununca kullanılmış ve takibe geçildiği tarihte sükût etmiş sayılmayacağı kanaatindeyiz. Cebri icranın rehin hakkını sona erdirici etkisi esas itibarıyla "arttırma tamamlandığında" devreye girer. O itibarla, rehin hakkının cebri icra faaliyetiyle çözüleceğini savunmak, prensip olarak arttırmanın tamamlanması hâlinde mümkün olmalıdır. Arttırma sonucunda taşınmazın ihale edilmesine kadarki dönemde ne takip konusu alacak ne de aynı rehinle temin edilen diğer bir alacak için rehin hakkının ortadan kalktığından söz edilebilir. Dikkat edilirse, İsviçreli hukukçular tarafından da ipotek birden çok alacağı temin ediyorsa, taşınmaz paraya çevrilmemiş olsa bile bir kereye mahsus olmak üzere takip yapılabileceğine, takibe geçilmekle diğer alacaklar için – hele ki ipotek hakkının bölünmezliği adı altında bir ilkeden dem vurularak – ipoteğin sona ereceğine yönelik bir görüş serdedilmemiştir.

2. İpotek Hakkının Bölünmezliği İlkesi Çerçevesinde Cebri İcranın Alacaklının Takibin Konusunu Oluşturmayan Fakat İpotek Hakkıyla Teminat Altına Alınmış Olan Diğer Alacakları Bakımından Etkisi

Takip talebinde bulunmakla ipotek hakkının sona ermemesi gerektiğini belirttikten sonra, ipotek hakkına dâhil olan diğer alacakların durumunu incelemek gerekir. Bu bakımdan, ilk takibin konusunu oluşturmayan alacakların arttırmanın tamamlandığı tarihte muaccel, müeccel veya müstakbel olmasına ve bunun yanında arttırma sonucunda taşınmazın satılıp satılmamasına göre alt ayrımlara gitmek faydalı olacaktır.

a. Arttırmanın Gerçekleştiği İhtimal: İpotekli Taşınmaz İçin Arttırma Yapılmasının Alacaklının Takibin Konusunu Oluşturmayan Diğer Alacakları Bakımından İpotek Hakkına Etkisi

İpotekli taşınmaz için icra takibinde arttırmaya çıkıldığı vakit iki temel ihtimalden biri gerçekleşecektir: Taşınmaz ya arttırma sonucunda (karşılama prensibine uygun en yüksek pey sürene) ihale edilecek ya da her iki arttırmada da karşılama prensibine uygun bir teklif ileri sürülmediği için taşınmaz satılamayacaktır. Bu bakımdan, her iki ihtimalin ayrı ayrı açıklanması gerekir. İkinci ihtimali "her iki arttırmanın yapılmasına rağmen satışın gerçekleşmemesi" şeklinde vurgulamamızın nedeni, yukarıdaki başlıkta da belirtildiği üzere³³ cebri icranın rehin hakkını sona erdirici etkisinin

33 Bkz. yuk. I, D, 1.

arttırmanın tamamlandığı an ortaya çıkmasındandır. Başka bir deyişle, arttırma tamamlandığı zaman rehin hakkının vermiş olduğu paraya çevirtme yetkisi kullanılır ve hak sona erer. Eğer taşınmaz paraya çevrilir ve ihale kararı kesinleşirse, alacaklı alacağını rüçhanlı olarak tahsil eder. Buna karşılık, taşınmaz ikinci arttırma sonucunda da satılmazsa veya birinci veya ikinci arttırmada satılmakla birlikte ihale bedeli alacaklının alacağını karşılamazsa kesin rehin açığı belgesi düzenlenir (İİK m. 152). Fakat netice itibariyle her iki ihtimalde de rehin hakkı etkisini göstererek sona ermiş olur. Öte yandan, ipoteğin teminat altına aldığı diğer alacaklar (özellikle üst sınır ipoteğinde) varlıklarını sürdürmeye devam edebilir veya sonradan varlık kazanabilir. Eğer ki ihale bedeli takip alacaklısının ve ona göre rüçhanı bulunan diğer alacaklıların alacaklarının tamamını karşılamışsa, (alacaklının takip talebi esnasında öne sürememiş olduğu diğer alacak haklarına rağmen) artan bedelin rehin verene iade edilip edilmeyeceği meselesi gündeme gelir. Bu bakımdan, sona eren rehin hakkının koruma altına almış olduğu diğer alacak haklarının da arttırma sonucundan ne şekilde etkileneceğini her bir ihtimal için ayrıca incelemek gerekir.

aa. Arttırma Sonucunda Taşınmazın İhale Edilmesi Hâlinde İpoteğin Sona Ermesi

aaa. İhale Tarihinde Muaccel Olan Alacaklar İçin İpotek Hakkının Sona Ermesi

Mehaz İsviçre Hukukunda da haklı olarak kabul edildiği üzere, ipotek hakkının koruma altına aldığı fakat takibe konu edilmemiş diğer alacaklar için aynı taşınmazın ikinci kez satılıp paraya çevrilmesine olanak bulunmamaktadır³⁴. Alacaklı, birden fazla alacak için tesis edilmiş olan ipotek hakkını bu alacaklardan biri için kullanırsa (paraya çevirtme işlemi gerçekleşirse); en fazla üst sınır olarak belirtilen miktar kadar tatmin edilmelidir³⁵. Alacaklı ipotek hakkını bir kez kullanıp, yani bu hakla taşınmazın satışını gerçekleştirerek satış bedeliyle tatmin olup bir de o eşya üzerindeki rehin hakkını adeta rezerve ederek daha sonra taşınmazı tekrar paraya çevirtememelidir³⁶. Aksi takdirde rehin yüküyle bir taşınmazı cebri arttırmada satın almaya kimse yanaşmayacaktır³⁷. Dikkat etmek gerekir ki (aşağıda ele alınacağı üzere) ihale bedeli takip konusu alacağın tamamını karşılamaya yetmiş,

34 BGE 106 II 183 (Olayda kendisi takip başlatmamakla birlikte başka bir rehinli alacaklının takibinde paraya çevirme işlemi sırasında dikkate alınmış, fakat satış bedelinden faydalanamamış bir muaccel alacağın alacaklısının daha sonra [halen tapu sicilinde mevcut gözükten] rehin hakkına dayanarak tekrar takip yapması engellenmiştir).

35 Bu konuda bkz. Pekcanitez ve Simil (n 1) 218-219; Murat Aydoğdu, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İllamsız Takip' iç Prof. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan (Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1997) 319, 334; Erdal Tercan, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu' (1994) 17(4) BATİDER 83, 92; Hakan Pekcanitez, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar' (2000) 22 Bankacılar Dergisi 40, 43; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özeken (n 1) 336; Budak (n 1) 93; Tunç Yücel (n 1) 165; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukuku Esasları* (6. Baskı, Adalet 2017) 615; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukukunda Rehinin Paraya Çevrilmesi* (Adalet 2017) 376; Deyneklı (n 1) 43-44; Nedim Meriç ve Ahmet Cemal İyilikli, 'Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme' (2018) 33 TAAD 39, 48-49; Eroğlu (n 1) 908; Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 471 ve oradaki dn 24; Görgün, Börü ve Kodakoğlu (n 29) 422.

36 Yargıtay kararına konu olan bir olayda alacaklı ipotekle temin edilen konut kredisi alacağının tahsili için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmış, bu takipte taşınmazın paraya çevrilmesinden sonra muaccel hâle gelen başka alacaklının da ihale bedelinden ödenmesini istemiştir. Yargıtay ipoteğin satılmasıyla ipoteğin çözüleceğini, sonradan muaccel hâle gelen alacakların dosya alacağına dâhil edilemeyeceğini içtihat etmiştir, bkz. Yargıtay 12 HD, 28.3.2017, 12650/4801 (Lexpera).

37 BGE 106 II 189.

üstelik geriye bir bedel kalmışsa; ilk takip sırasında muaccel olmayan ancak teminat kapsamında yer alan diğer alacaklar için rehin hakkı (aynî ikame sonucu) rehin verenin icra dairesinden olan alacak hakkı üzerinde varlığını sürdürmeye devam eder³⁸.

İpoteğin ihale anında sona erdiğinin, henüz doğmamış veya muaccel olmamış alacaklar bakımından alıcının taşınmazı ipotekten ari olarak iktisap edeceğinin diğer bir gerekçesi de şudur: İİK m. 151/3'te atıf yapılan İİK m. 144 f. 4 uyarınca bir taşınmazı paraya çeviren icra dairesi o taşınmaz üzerindeki taşınmaz rehin haklarına dair kayıtların tapu sicilinden terkin ve nakillerini yaptırır³⁹. Alıcı taşınmazı rehin yüküyle birlikte iktisap ediyor olsaydı, icra dairesince rehin hakkı re'sen terkin ettirilmezdi. Buna karşılık, takip halen derdestse; rehin hakkı, teminat altına aldığı diğer alacak veya alacağın fer'ileri için de varlığını sürdürmeye devam eder. Şu hâlde, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi, ancak ipoteğin temin ettiği alacaklar için ipoteğin birden çok kez paraya çevrilmesini engelleyen⁴⁰ ve taşınmazı ihaleden satın alan alıcının diğer alacaklar için bir kez daha ipoteğin paraya çevrilmesine katlanma yükümlülüğü altında olmadığı anlamında kullanılabilir. Başka bir ifadeyle "ipotek hakkının bölünmezliği" ilkesi, yalnızca alıcının menfaatini korumaya yönelik ve onu tekrar tekrar gerçekleşecek paraya çevirme işlemlerinden kurtaracak bir ilke olmalıdır. Nitekim bu ilkenin reddi hâlinde (temel piyasa mantığı gereği) zaten kimse başka bir alacağı da teminat altına almış bulunan bir ipotekli taşınmazı ihaleden satın almak istemeyecektir.

Şunu tekrar vurgulamak gerekir ki, takibe geçen alacaklının rehin hakkının sona ermesi için taşınmazın arttırma sonucunda satılması ihtimalinde ihale bedelinin alacaklıyı tamamen tatmin edip etmemesinin bir önemi yoktur. Alacaklı, takip yaptığı alacağının bir kısmını yahut alacaklarından birini tahsil edememiş olsa bile rehin hakkı sona erer⁴¹. İcra dairesince kendisine kesin rehin açığı belgesi verilir (İİK m. 152/1). Nitekim İsviçre Hukuku'nda da kesin rehin açığı belgesi (ve hatta takipte bulunmayan diğer alacaklılar için düzenlenen alacaklarının karşılanmadığına dair belge), rehin hakkının sona erdiğini göstermekte olup, bu durumun maddî hukuk bakımından da etki göstereceği belirtilmektedir. Zira (önceden taşınmaz rehniyle kesilmiş olan) zamanaşımı, kesin rehin açığı belgesinin düzenlenmesiyle birlikte işlemeye başlar⁴². Bu bakımdan, Türk Hukuku'nda da buna paralel olarak (eğer geçici rehin açığı belgesi verilmemişse) kesin rehin açığı belgesinin tanzimi ile

38 Bu ihtimalde alıcıya devredilen taşınmazın ikinci kez paraya çevrilmesi için takibe geçilmesi mümkün değilse de alacak rehninin paraya çevrilmesi için icra takibi yapılabilir (bkz. aşa. I, D, 3, a, ii).

39 Arttırma şartnamesinde alacaklı lehine olan rehin takyidatının arttırmanın sonucundan bağımsız olarak – pey sürülmese bile – tapu sicilinden terkin edileceğine yer verileceğine ilişkin bkz. Dürr ve Zollinger (n 23) Art. 816 N. 59.

40 Rehlin hakkının alacaklıya rehnin paraya çevrilmesini birden çok kez isteme hakkını vermeyeceğine ilişkin bkz. Namli (n 29) 424.

41 Rehinli alacak ihale bedelinden karşılanamıyorsa, rehin hakkının sona ereceğine ilişkin bkz. Antoine Favre, *Schuldbetreibungs- und Konkursrecht* (Freiburg Univ Verl 1956) 211; Deillon-Schegg (n 22) 104; Moser (n 22) 15; Philipp Possa, Melanie Gasser ve Marlen Stöckli, *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG* (3. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2021) Art 135 N. 18 ve 22.

42 Marc Bernheim, Philipp Känzig ve Gaudenz Geiger, in Daniel von Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi (eds), *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG* (Helbing Lichtenhahn 2021), Art. 158 N. 36; Sven Rüetschi, Sosan Nawid ve Nathalie Loretan, in Jolanta Kren Kostkiewicz, Dominik Vock (eds), *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG* (4. Aufl, Schulthess 2017) Art 158 N. 16; Leemann, Art. 807 N. 3; Schmid-Tschirren (n 23) Art. 807 N. 10; Christoph Käser ve Kathrin Häcki, *Kurzkommentar SchKG* (2. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2014) Art 158 N. 5.

önce rehne başvurma zorunluluğu sona erer (İİK m. 45/1 c. 2) ve alacaklı borçluya karşı genel haciz yoluyla takip yapabilir (İİK m. 152/2). Zira kesin rehin açığı belgesinin düzenlenmesiyle birlikte rehin hakkı sona erdiği için zaten alacaklının diğer malvarlığı unsurlarına başvurma hakkının doğması tutarlılık gösterir⁴³. Bir başka ifadeyle, rehin açığı belgesinin düzenlenmesi zaten cebri icra nedeniyle rehin hakkının düşmüş olmasından kaynaklanır⁴⁴. O nedenle, kesin rehin açığı belgesi; ipoteğe dayanan takibin sonunda ister eşya hiç satılamamış olsun ister alacak tam karşılanamamış olsun takibin sonunda alacaklıya verilir⁴⁵. Bu bakımdan, alacaklının satış bedeliyle tatmin edilememesi hâli, aşağıda ele alınacak olan “taşınmazın arttırma sonucunda satılamaması” hipoteziyle paralellik gösterir⁴⁶.

İhale bedelinin takibe geçen alacaklının alacağını kısmen veya tamamen karşılayamadığı durumda muaccel olup olmamasına bakılmaksızın takibe geçilmemiş, ipotekle temin edilen diğer tüm alacaklar için ipotek hakkı sona erer ve tapu sicilinden o ölçüde terkin edilir. Kanımızca yalnız takibe geçmemiş diğer alacaklıların değil, takibe geçen alacaklının aynı ipotek güvencesinde olan ve takibin konusunu oluşturmayan diğer bir alacağı için de rehin hakkı sona erer. Zira ihalenin kanundaki esaslara göre gerçekleştirilmesiyle birlikte (sonucundan bağımsız olarak) ipotek hakkının verdiği temel yetki tüketilmiş olur ve bu sona erme hâli ipotek hakkıyla koruma altına alınan diğer alacak hakkı için de etki gösterir. Başka bir deyişle, takibe konu edilmemiş diğer alacağı koruma altına alacak bir ipotek hakkı kalmaz ki cebri icra yoluyla tekrar ileri sürülebilir.

Takip yapan ipotekli alacaklıdan derece itibariyle sonra gelen muaccel alacaklar olup ihale bedeli takibe geçilmemiş bu alacakları karşılamaya yetmezse, rehin hakkı sona erer⁴⁷. Bu alacaklılara da kesin rehin açığı belgesi verilir⁴⁸. Fakat böyle bir rehin açığı belgesi derece itibariyle sonra gelen alacaklılar ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıp takiplerini kesinleştirmişlerse borç ikrarını içeren senet mahiyetinde olur. Henüz takip yapmamış yahut takip yapmış olmakla birlikte takibini kesinleştirmemiş derece itibariyle sonra gelen alacaklıların kesin rehin açığı belgesinin böyle bir etkisi yoktur⁴⁹. İsviçre Hukukunda Taşınmazların Paraya Çevrilmesi Hakkında Kararname

43 Favre (n 41) 229; Kurt Amonn ve Fridolin Walther, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts* (9. Aufl, Stämpfli 2013) § 33 N. 45; Jolanta Kren Kostkiewicz, *SchKG Kommentar* (20. Aufl, Schulthess 2020) Art 158 N. 2; Fritzsche ve Walder-Bohner (n 31) § 34 N. 48.

44 Käser ve Häcki (n 42) Art. 158 N. 1; Rüetschi, Nawid ve Loretan (n 42) Art. 158 N. 4.

45 Favre (n 41) 229; Amonn ve Walther (n 41) § 33 N. 42; Bernheim, Känzig ve Geiger (n 42) Art. 158 N. 1. Daha detaylı bir şekilde ifade etmek gerekirse, İsviçre Hukuku'nda kesin rehin açığı belgesinin VZG Art. 112'de yer alan pay cetvelinin (Alm *Verteilungsplan*) düzenlenmesinin ardından verileceği ifade edilmektedir, bkz Bernheim, Känzig ve Geiger (n 42) Art. 158 N. 15; Carl Jaeger, Hans Ulrich Walder ve Thomas M Kull, *Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) Artikel 89-158* (5. Aufl, Schulthess 2006) Art 158 N. 7; Rüetschi, Nawid ve Loretan (n 42) Art. 158 N. 13; Markus Zopfi, *Kurzkommentar VZG* (Schulthess 2011) Art 112 N. 3; Fritzsche ve Walder-Bohner (n 31) § 34 N. 47.

46 Bkz. aşa. I, D, 2, a, ii. İleride bu başlık altında Türk Hukukunda kesin rehin açığı belgesinin düzenlenmesinin rehin hakkını sona erdirmeyeceğine ilişkin görüşler değerlendirilecektir.

47 Gürdoğan, *Rehin* (n 1) 106.

48 Arar (n 1) 334; Gürdoğan, *Sorunlar* (n 1) 32.

49 Gürdoğan, *Rehin* (n 1) 98-99 ve 101. *Tunç Yücel* ise takip yapmayan alacaklılara rehin açığı belgesi verilebileceğinin kabulünün İİK m. 45'in gerçek bir istisnasını ortaya çıkaracağını belirtmektedir (Tunç Yücel [n 1] 126). Bu alacaklılara kesin rehin açığı belgesi verilemeyeceğine ilişkin aynı yönde bkz. İbrahim Özbay ve Ferhat Çelik, 'İcra ve İflâs Hukukunda Rehlin Açığı Belgesi' (2018) 34 TAAD 1, 12. Benzer şekilde *Korkmaz* da bu alacaklılara kesin rehin açığı

(Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG]) m. 120 c. 2 uyarınca da takip yapmamış diğer rehinli alacaklılara rehin açığı belgesinden farklı alacaklarının karşılanmadığını havi bir belge verilmektedir⁵⁰.

Takip yapan ipotekli alacaklıdan derece itibariyle önce gelen muaccel alacaklılar varsa, ihale bedelinin bu alacaklıların alacaklarının toplamını karşılaması gerekir (İİK m. 115/1). İİK m. 150/g uyarınca kıyasen uygulanacak İİK m. 125/3'e göre bu alacakların alacaklılarına ayrı bir takip yapmalarına gerek olmadan icra dairesince rüçhan hakları (İİK m. 206/1 c. 1) gereğince ödeme yapılır⁵¹.

bbb. İhale Tarihinde Müaccel Olan veya Müstakbel Alacaklar İçin İpotek Hakkının Sona Ermesi

Takip yapan alacaklıdan *derece itibariyle sonra gelen* müaccel alacaklar olup ihale bedeli takibe geçilmemiş bu alacakları karşılamaya yetmezse, rehin hakkı sona erer ve bu alacaklılara kesin rehin açığı belgesi verilir. İhale bedelinden takip yapan alacaklıya ödemede bulunulduktan sonra para artarsa, kanımızca alacaklının tatmin edilemediği kısım için rehin hakkı kaim değer üzerinde devam eder. Alacak muaccel hâle geldiğinde, alacaklı alıcıya karşı taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatabilir (İİK m. 145-147)⁵². İhale ile birlikte ipotek sona ereceği için alacak muaccel olunca ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamaz. Bunun yanında önce rehne başvurma kuralı (İİK m. 45) uyarınca alacaklı alıcıya karşı genel haciz yoluyla takip de başlatamaz. Takip yapan alacaklı lehine üst sınır ipoteği tesis edilmiş, söz konusu ipotek aynı alacaklının ileride doğması muhtemel alacaklarını da temin ediyorsa, paraya çevirme işlemi ile ipotek hakkı sona erer.

Alacakların ödenmesinden sonra ihale bedeli artmışsa, müstakbel alacakların varlığı söz konusu ise (örneğin banka teminat mektubunun paraya çevrilerek gayri nakdi kredinin nakdi krediye dönüşme ihtimali varsa) artan paranın, icra dairesince alacaklıya teminat oluşturmaya devam edecek şekilde muhafaza edilmesi gerekir. Bu durumda, fazlalık değer alacaklının ipotek hakkını ikame edecek olup, bu hususa aşağıda ayrıca temas edilecektir⁵³. O bakımdan, üst sınır ipoteğinde ihale ile alacaklının ipotek hakkı sona erse de fazlalık değer üzerinden teminat güvencesi müstakbel alacaklar için devam eder.

belgesi verilemeyeceği, İsviçre Hukukunda olduğu gibi bir belge verilebileceğini savunmaktadır (Korkmaz [n 22] 114).

50 Bu konuda bkz. Amonn ve Walther (n 43) § 33 N. 42; Zopfi (n 45) VZG Art. 120 N. 6; Rolf Gütlün ve Gerhard Kuhn, in Roger Schlegel ve Markus Zopfi (eds), *Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis* (Schulthess 2019) N. 797-798; Käser ve Häcki (n 42) Art. 158 N. 3; Moser (n 22) 20.

51 Deynekli (n 1) 206; Korkmaz (n 22) 109. "15.9.2003 tarihinde gerçekleşen ihalede müşteki Banka 2. derecede ipotek alacaklısı konumunda olup taşınmaz üzerinde 40.000.000 TL bedelle 1. derecede ipoteği bulunan şirketin ipotek alacağını karşılar biçimde 3.800.000.000 TL bedelle İİK'nun 129/2. maddesi koşullarına uygun olarak taşınmaz satışı gerçekleşmiştir. İhalenin kesinleşmesi üzerine, 1. derecedeki ipotek alacağı ihale bedelinden alınarak talep halinde bu ipotek alacaklısına ödenmek üzere, icra veznesine depo edilmek koşuluyla, ihale alıcısının taşınmazı tüm takyidatlarından âri olarak tapuda adına tescil ettirebilir. Bir başka anlatımla İİK'nun 129. madde koşullarında gerçekleşerek kesinleşen ihale sonucunda taşınmaz üzerindeki ipotekler ve hacizler kalkarak taşınmazın tapuda tescili gerçekleşir." Yargıtay 12 HD, 26.1.2004, 24232/1394 (E-Uyar).

52 Alacak rehni takip hukukunda taşınır rehni muamelesi görür (İİK m. 23/1 b. 2).

53 Bkz. aşa. I, D, 3, a, ii.

Takip yapan ipotekli alacaklıdan *derece itibarıyla önce gelen* müeccel alacaklılar varsa, İİK m. 150/g uyarınca kıyasen uygulanacak İİK m. 125/1'e göre arttırma şartnamesinde taşınmazın ipotekle birlikte satılacağı borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal edeceğine yer verilir. Lafzi yorum, alıcının taşınmazı ipotek yüküyle iktisap etmekle kalmayacağı bir de müeccel borca kanun gereğince kısmen katılacağına işaret etmektedir⁵⁴. Öyle ki alıcı ile alacaklının borca katılma için bir anlaşma yapmasına dahi gerek bulunmamaktadır⁵⁵. Dikkat etmek gerekir ki, alacaklı önceki borçluya bir yıl içinde başvuru hakkını saklı tuttuğunu bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur (TMK m. 888/2; İİK m. 125/2). Takibe konu edilmemiş müeccel alacak muaccel hâle geldiğinde, ipotek hakkı bâki kaldığı için bu sefer alıcıya karşı yeni bir ipotegün paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılacak ve taşınmaz bu alacağa dayanılarak tekrar paraya çevrilecektir⁵⁶. İhale bedeli, muaccel hâle gelen bu alacağı karşılamaya yetmezse, alacaklıya kesin rehin açığı belgesi verilecek, alıcı borca katılan konumunda olup borçtan şahsen de sorumlu tutulduğu için bir de diğer malvarlığı değerlerinin haczedilip paraya çevrilmesine katlanmak durumunda kalacaktır⁵⁷. İİK m. 125/1'de öngörülen alıcının hem aynı hem de şahsi sorumluluk altına sokulduğu söz konusu rejim eleştiriye açıktır. Böyle bir sorumluluk rejiminin kişileri pey sürmekten alıkoyacağı, cebri satışa katılımın düşük kalacağı şüpheden uzaktır.

Alıcının aynı ve şahsi sorumluluk altına sokulması, bu şekilde ilgililerin arttırmaya mesafeli duracak olmaları nedeniyle ipotekli taşınmazı satmak hiç de kolay değildir. Bu nedenle, uygulamada bazı dosyalarda ipotekli taşınmaz paraya çevrilirken müeccel ipotekli alacaklar muaccel ipotekli alacaklarmış gibi değerlendirilip asgari ihale bedeli belirlenirken dikkate alınmakta, yani taşınmaz ipotek yüküyle birlikte satılmamakta⁵⁸; bunun yanında, müeccel alacaklılara ihale bedelinden

54 Örn. bkz. Gürsoy, Eren ve Cansel (n 19) 1020. Alıcının yalnız iktisap ettiği taşınmazın değeriyle değil, fakat bütün malvarlığıyla sorumlu tutulacağına ilişkin bkz. Postacıoğlu ve Altay (n 1) 578. İİK m. 125/2'nin ihale ile birlikte borcun da müşteriye ayrıca bir anlaşmaya lüzum olmaksızın devrolunmuş bulunacağı tarzında ifade bulunduğu hususunda bkz. Üstündağ (n 1) 263. Alıcının ipotek sözleşmesindeki alaktan rehinin alacak bakımından kapsamına göre taşınmazla sorumlu olacağına ilişkin karşı. Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 266.

55 Üstündağ (n 1) 263; Aslan (n 29) 80; Dönmez (n 29) 151; Uyar, Uyar ve Uyar, *CI* (n 1) 1639. Borçtan alacaklıya karşı hem borçlunun hem de müşterinin sorumlu olacağına ilişkin bkz. Mustafa Reşit Belgeşay, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm: Metinler ve İzahlı* (2. Baskı, İstanbul Üniversitesi 1949) 140.

56 Bu görüşte bkz. Postacıoğlu ve Altay (n 1) 578; Aslan (n 29) 80; Dönmez (n 29) 153; Muşul, *İhale* (n 29) 113-114; Muşul, *Esaslar* (n 35) 480-481; Muşul, *Rehin* (n 35) 361-362; Namlı (n 29) 424 ve 502. İpotegün paraya çevrilmesi yoluyla takipte önceki derecedeki müeccel ipotekli borçların alıcıya geçeceğine ilişkin ayrıca bkz. Akyazan (n 29) 38; Gürdoğan, *Sorunlar* (n 1) 32; Gürdoğan, *İcra* (n 1) 193; Kuru, *İcra El Kitabı* (n 1) 1024 ve oradaki dn 20; Deynekli (n 1) 204; Muşul, *İhale* (n 29) 112-113; Muşul, *Esaslar* (n 35) 479; Korkmaz (n 22) 108-109. Genel haciz yoluyla takip bakımından aynı görüş için bkz. Arar (n 1) 284; Ansay (n 1) 151; Aslan (n 29) 77, 80; Karlı (n 1) 436; Görgün, Börü ve Kodakoğlu (n 29) 267; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 257.

57 *Postacıoğlu ve Altay*, arttırma şartnamesinde kişisel borçların alıcıya geçeceği açıkça belirtilmek koşuluyla, 10.000 TL pey sürerek taşınmazı 30.000 TL muaccel olmamış bir borç için ipotekle yüklü olarak iktisap eden alıcının 30.000 TL borcu ödemek zorunda kalacağını, taşınmaz kendisine karşı başlatılacak yeni takipte yapılacak bir arttırmada 30.000 TL'nin altına satılırsa, eksik kalan kısım için şahsen sorumlu olacağını belirtmektedirler (Postacıoğlu ve Altay [n 1] 578-579).

58 Bu konuda bkz. Uyar (n 1) 259 ve 359; Deynekli (n 1) 204. Bu uygulamanın eleştirisi için bkz. Yıldırım ve Deren-Yıldırım (n 29) 298. Yargıtay'ın da muaccel olmayan ipotekli alacaklılar bakımından ihalenin ipotek yüküyle birlikte yapıldığına ilişkin bir kararı bulunmaktadır: "(...) taşınmazın açık arttırma şartnamesinde gayrimenkul üzerindeki rehinle temin edilmiş muaccel borçların müşteriye devredilmeyerek satış bedelinden tercihen ödeneceğinin kararlaştırıldığı, söz konusu borçların henüz muaccel olmadıkları anlaşılmalı, ihalenin taşınmaz üzerinde bulunan O.t ...A....ye ait ipotekler ile yükümlü yapıldığı yönündeki mahkeme kararının onanması gerekirken sehven bozulduğu görülmekle, alacaklının karar

iskonto yapılarak derhal ödemede bulunulmakta yahut elde edilen bedel borç muaccel olana kadar icra dairesinde muhafaza edilmektedir. Bu suretle, icra dairelerince zaten müeccel alacakların kaim değer üzerinden karşılanması sağlanarak, taşınmazın ikinci kez satılmasına set çekilmektedir. İcra dairesinin artan ihale bedelini malike vermemesi yerindeyse de alacaklıya taşınır rehininin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmadan ödeme yapılması, sonradan muaccel hâle gelen alacak için alıcıya hukukî dinlenilme hakkı (Hukuk Muhakemeleri Kanunu [HMK] m. 27) tanınmaması itibariyle eleştiriye açıktır.

Rehinli taşınmaz üzerindeki önceki sırada bulunan müeccel borçların ve rehin haklarının intikali meselesi Alman Hukuku'nda Cebrî Arttırma ve Cebrî İdare Kanunu (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung [ZVG]) § 52 hükmünde düzenlenmiş olup; benimsenen "devralma ilkesi" (Alm. "Übernahmeprinzip") gereğince alıcı kendisinden önceki rehin yüklerini devralarak bunların bedelini ihale bedelinden mahsup eder⁵⁹. Kanun koyucunun bu sistemle arttırmalara olan ilgiyi arttırmayı hedeflediği, zira bu sayede diğer alacakları satış bedelinden mahsup eden alıcının (karşılama ilkesine göre) daha az peşinat vererek malın kendisine ihale edilmesinin mümkün kılındığı belirtilmektedir⁶⁰. Öte yandan bu ilke doğrultusunda alıcı rehinle yüklü bir taşınmazı devralmış olur ve bu rehin haklarının kendisine karşı kullanılması riskini de üstlenir⁶¹. Nitekim Alman Hukuku, İİK m. 125 hükmüne paralel bir şekilde, alıcıyı taşınmazda mevcut bulunan (ve satışla kendisine geçen) ipotek haklarının teminat altına aldığı temel borç ilişkilerinden dolayı da sorumlu kılmaktadır. Zira ZVG § 53 hükmünde (eğer ki takip borçlusunu aynı zamanda temel borç ilişkisinin borçlusunu ise⁶²) yasal bir borcun iç üstlenilmesi meydana geleceği öngörülmektedir⁶³. Burada alıcının son tahlilde eski borçluya karşı sorumlu olduğunu vurgulamak gerekir. Zira alıcının devraldığı ipotegün alacaklısı borcun üstlenilmesine rıza göstermese ve dış ilişkide takip borçlusunu ona karşı sorumlu olmaya devam etse dahi iç ilişkide Alman Medeni Kanunu (Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]) § 415/3 hükmü uyarınca alıcının borçluya karşı bu borçtan ötürü sorumlu hâle geldiği ifade edilmektedir⁶⁴. Nitekim alacaklı borcun üstlenilmesine rıza göstermez ve borçlu alacaklıyı kendisi tatmin edecek olursa, alıcıya bu ipotek hakkına dayanarak rücu edebilir ve BGB § 1164 uyarınca tatmin etmiş olduğu alacaklının ipotek hakkı ona geçeceği için alıcıya

düzeltilme isteminin kabulüne karar vermek gerekmiştir." Yargıtay 12 HD, 19.6.2012, 9328/21205 (Lexpera).

59 Rainer Goldbach, in Wolfgang Schneider (ed), *ZVG Kommentar: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung* (Otto Schmidt 2020) § 52 N. 4.

60 Klaus Bartels ve Marie-Louise Noll 'Das ZVG auf dem Prüfstand: Rechtsvergleichende Forschung zur Reform des ZVG: Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz' (2017) <www.bmj.de> accessed 28.03.2023, 21.

61 Kurt Stöber, *Zwangsversteigerungsgesetz: Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen* (CH Beck 2016) § 52 N. 2.1.

62 Bir kimsenin başkasının borcu için rehin verdiği ve bu borç nedeniyle taşınmazı paraya çevrildiği takdirde ZVG § 53 hükmünün işlemeyeceği, alıcı ile eski malik arasında borcun üstlenilmesi ilişkisi kurulmayacağı yönünde bkz. Goldbach (n 59) § 53 N. 4.2; Stöber (n 61) § 53 N. 2.1.

63 Volker Rieble, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §§397-432: J von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Buch 2 Recht der Schuldverhältnissen* (Otto Schmidt/De Gruyter 2017) § 415 N. 39-40; Bernd Stumpe ve Stefanie Simon, in Johann Kindl, Caroline Meller-Hannich (eds), *Nomos Kommentar: Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung* (Nomos 2021) § 53 N. 3.

64 Stöber (n 61) § 53 N. 2.2; Stumpe ve Simon (n 63) § 53 N. 7.

karşı bu ipoteği öne sürebilir⁶⁵. Öyle ki madde hükmü, BGB'nin borcun üstlenilmesi hükümlerine (BGB § 416) atıfta bulunmakta ve iç üstlenen kişinin iç ilişkideki sorumluluğunun devam edeceğini düzenlemektedir. Eğer ki alacaklı, kanunen kurulan iç üstlenmeye rıza gösterirse, artık ortada bir dış üstlenme söz konusu olur ve alıcı borçlunun yerini aldığı için eski borçlu borcundan kurtulur⁶⁶. Yine borcun üstlenilmesine ilişkin genel hükümlere paralel olarak, eğer alıcı ile ipotek hakkı sahibi kimse aynı kişi ise artık “*alacaklının rızası*” aranmaz ve ZVG § 53 hükmünün etkisiyle alacaklı ile borçlu sıfatları birleştiği için ipotek miktarınca borç sona erer⁶⁷.

İsviçre Hukukunda da muaccel olmayan borçlar alıcıya intikal etmekte (SchKG Art. 135/1; VZG Art. 46/3), ihale alıcısı rehinle temin edilmiş alacağın kişisel borçlusu olmaktadır⁶⁸. Bununla birlikte Taşınmazların Paraya Çevrilmesi Hakkında Kararname (VZG) m. 45/1-a'ya göre arttırma şartnamesinin muaccel olmayan borçlardan doğan kişisel yükümün bunların ihale bedeline göre halen hukuken mevcut olduğu sürece alıcıya intikal edeceğini ihtiva etmesi gerekir. Aynı Kararname m. 49/2 uyarınca en yüksek teklifte bulunan, arttırma şartlarında öngörülmediği sürece ihale bedelini aşacak şekilde ödeme yükümlülüğü altına sokulamaz⁶⁹. Taşınmazların arttırma şartlarına yönelik bu Kararname ile hazırlanan ve kullanılan örnek 13B formunun A başlığının 3. maddesine göre rehinle temin edilen muaccel olmayan alacaklar alıcıya ihale bedeli tutarına kadar intikal eder. Görüleceği üzere, alıcının ihale ile intikal eden borçlardan sorumluluğu ödediği ihale bedeli ile sınırlı olup ihale bedelinin takibe konu alacağı karşılayıp karşılamamasına göre ayırım yapılmaktadır⁷⁰. Buna göre, ihale bedelini aşan rehin hakları sona erer ve tapu sicilinden terkin edilir⁷¹. Demek ki, ihale bedeli takip yapan alacaklının alacağını karşılamaya yetmemiş, tüm bedel bu alacaklının alacağına sarf olunmuşsa, borcun alıcıya intikal etmesi söz konusu olmayacak, ipotek sona erecek ve rehin hakkı tapu sicilinden terkin edilecektir. Buna karşılık, takip yapan alacaklının tüm alacağı karşılanmışsa,

65 Goldbach (n 59) § 53 N. 9; Stöber (n 61) N. 2.6; Stumpe ve Simon (n 63) § 53 N. 7.

66 Goldbach (n 59) § 53 N. 6; Stumpe ve Simon (n 63) § 53 N. 3 ve N. 6 (Yazarlar bir kimsenin borçlusunun kendi rızası dışında değiştirilememesi ilkesine sadık kalınarak dış üstlenme için alacaklının rızasının arandığına dikkat çekmektedir).

67 Rieble (n 63) § 415 N. 41 (Aynı yönde 4.6.1996 tarihli BGH kararı için bkz. NJW 1996 2310).

68 Deillon-Schegg (n 22) 107; Moser (n 22) 13; Bernheim ve Känzig (n 22) Art. 135 N. 5.

69 Bu konuda Bkz. BGE 60 III 31 (2). Karara konu olan olayda, alıcıdan istenen ek ödeme, arttırma şartnamesinde de ödenmesi gerektiği belirtilmiş olan, kanalizasyon yenileme bedelidir. Federal Mahkeme, “*Arttırma şartlarının alıcı bakımından icap niteliğinde olduğunu; zira bu şartlara göre onun da teklifte bulunacağı ya da hiç incelemede bulunmayacağı; bu sebepten ötürü şartnamenin düzgün hazırlanmasının uyumsuzlukların giderilmesi açısından önemli olduğu*” yönünde bir değerlendirmede bulunmuştur. Devamında ise Federal Mahkeme'ye göre, “*VZG 49 hükmünün alacaklıya şartnamede açık ve fark edilmemesi mümkün olmayan ek tutarları' ödememe hakkı vermediğini, hükmün alıcıya böyle bir koruma sağlama amacı olmadığını*” belirtmiştir. Bu nedenle, arttırma şartnamesinin kanundaki içerikten farklı olmasının veya takip alacağının çoktan ödenmiş olmasının bu ek ödmeden kaçınma hakkı vermediğine karar verilmiştir.

70 Rehinli mal paraya çevrildiğinde sonraki derecedeki rehin haklarının temin ettiği alacaklar müeccele alıcıya geçecek olmasının sınırının ihale bedeli oluşturduğuna ilişkin bkz. Deillon-Schegg (n 22) 107; Moser (n 22) 14.

71 BGE 106 II 189; Deillon-Schegg (n 22) 107; Moser (n 22) 14; Gerhard Kuhn, *Kurzkommentar VZG* (Schulthess 2011) Art 46 N. 5; Possa, Gasser ve Stöckli (n 41) Art. 135 N. 5, 5a. Bu son yazarlar, ihale bedelinin rehinli alacaklıların alacağını karşılaması gerektiği belirtmektedirler. VZG Art. 45/1-a hükmü 1.1.1997 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten önce doktrinde alıcının sorumluluğunu tarihsel gelişim içinde ele alan *Fritzsche ve Walder-Bohner*, intikal sisteminin benimsendiğini, bu sistemde rehin hakkının sona ermeyeceğini, gerek rehinli alacaklının gerekse alıcının menfaatinin ihale ile rehin hakkının müeccele alacaklar bakımından sona ermemesi yönünde olduğunu ifade etmektedirler (*Fritzsche ve Walder-Bohner* [n 31] § 31 N. 9).

artan bedel kadar alıcı sorumlu olmaya devam edecektir. Bununla birlikte alıcı sorumlu olacağı meblağı ihale bedelinden indirebilecektir⁷².

Kanımızca herhangi bir ayrığa yer verilmeyerek lafzı çok geniş tutulan İİK m. 125/1'de kural aksaklığının meydana getirdiği bir boşluk vardır. Boşluk, hüküm teleolojik redüksiyona tâbi tutulup "ihale bedelinin bakiyesi kadar" şeklinde sınırlayıcı bir ayrık eklenerek, ihale bedelinin yetersiz kaldığı hâlde alıcının aynı ve şahsî sorumluluğu hükmün uygulama alanı dışında tutularak doldurulabilir. İhale bedelinin bakiyesi kadar devam eden rehin hakkının ipotek olmadığı altı çizilmelidir. İpotek, ihale ile her hâl ve kârda sona ermekte, alıcı taşınmazı ipotekli olarak iktisap etmemektedir. Bize göre ancak ihale bedelinden artan bir bedel varsa, rehin hakkı kaim değer üzerinde devam eder. Alacak muaccel hâle geldiğinde, ipotek verenin takip borçlusu veya üçüncü kişi olmasına göre bu kişiye, ayrıca alıcıya karşı taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılabilir. İhale ile birlikte ipotek hakkı sona ereceği için alacak muaccel olunca ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamaz. Bunun yanında, önce rehne başvurma kuralı (İİK m. 45) uyarınca alacaklı alıcıya karşı genel haciz yoluyla takip de başlatamaz. Çünkü alacak rehni, borca katılan alıcının şahsî sorumluluğuna bakiye ihale bedeli kadar güvence teşkil etmektedir. Yani ipoteğin satılması neticesinde ortaya çıkan kaim değer, alıcının borcunu temin etmekte olup ipotekli taşınmaz maliki alıcı rehin veren üçüncü kişi konumundadır.

bb. Satışın Gerçekleştirilememesi Hâlinde İpotek Hakkının Sona Ermesi

İkinci arttırmada ipotekli taşınmazın ihale edilememesi, ihale edilmekle birlikte alıcının ihale bedelini süresi içinde ödemeyip ihalenin iptal edilmesi ve ihalenin icra mahkemesince feshedilmesi olmak üzere üç farklı ihtimalde satış gerçekleştirilememiş olur. Bu başlık altında satışın gerçekleştirilemediğinde ipotek hakkının sona erip ermediği ele alınacaktır.

Satışın gerçekleştirilememesinin ilk hâli, taşınmazın ikinci arttırmada karşılama prensibine uygun pey sürülmediği için ihale edilememesidir. 7343 sayılı Kanunla İİK'da yapılan değişiklikler öncesinde taşınmaz ikinci arttırmada ihale edilemediğinde satış talebi düşmekteydi (İİK m. 129/3). Satış talebi düşünce alacaklı yeniden satış talep edebilirdi. 7343 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle alacaklıya kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini isteme yetkisi (İİK m. 115/7), bunun yanında satış gerçekleştirilemediğinde ek bir yıllık satış isteme süresi (İİK m. 106/2) tanındı⁷³.

7343 sayılı Kanun değişikliği öncesinde ikinci arttırma sonucunda taşınmaz ihale edilemeyip kesin rehin açığı belgesi verildiğinde takibin sona erip ermediği konusunda doktrinde ihtilaf bulunmaktaydı⁷⁴. Buna karşılık, ikinci arttırma sonucunda kesin rehin açığı belgesi düzenlense

72 Possa, Gasser ve Stöckli (n 41) Art. 135 N. 5.

73 Bu konuda bkz. Selçuk Öztekin, *Cebri Satışlarda Elektronik Ortamda Açık Arttırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar* (Platon 2022) 59-60.

74 Gürdoğan, kesin rehin açığı belgesi verildikten sonra takibin sona ermeyeceğini, alacaklının yeniden satış talep edebileceğini savunmaktadır (Gürdoğan, *Rehin* [n 1] 96, 105). Muşul da ikinci arttırmada rehinli mal ihale edilemediğinde satış talebinin düşeceğini ve alacaklının yeniden satış talep edebileceğini belirtmektedir (Muşul, *Rehin* [n 35] 315, 368; Muşul, *İhale* [n 29] 56-57). Fakat yazar yeniden satış talep edileceğinin ilişkin görüşünü alacaklıya bu aşamada kesin

dahi rehin hakkının sona ermediği ittifakla kabul edilmektedir⁷⁵. Yargıtay kararlarında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte alacaklının yeniden satış talep edebileceği konusunda bir tereddüt bulunmamaktadır. O kadar ki, bazı kararlarda satış gerçekleştirilemediğinde yeni bir satış isteme süresinin işlemeye başlayacağı kabul edilmektedir⁷⁶. O halde, Yüksek Mahkemeye göre ikinci arttırma sonucunda ne rehin hakkı ne de takip sona ermektedir.

Kanımızca ikinci arttırmanın tamamlanmasıyla rehin hakkı ve takip sona erer ve alacaklıya derhal bir kesin rehin açığı belgesi verilir. Yukarıda belirtildiği üzere⁷⁷ kesin rehin açığı belgesinin düzenlenip alacaklıya verilebilmesi için rehin hakkı ve buna bağlı olarak icra takibi sona ermiş olmalıdır⁷⁸. İİK m. 152 ve İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği (İİK Yön.) m. 54'te kesin rehin açığı belgesinin düzenlenebileceği zaman açıkça düzenlenmiştir. Buna göre, rehinli mal satılmazsa alacaklıya kesin rehin açığı belgesi verilir. Bunun yanında, aynı hükümde borçlunun malvarlığı değerlerinin hazine kendisine yeniden icra veya ödeme emri tebliği gerekmeden izin verilen 1 yıllık süre arttırma gününden itibaren başlatılmıştır. Görüleceği üzere, cebri icra yoluyla rehin konusu eşyayı satmaya girişen alacaklı için ikinci arttırma adeta bir “*kader anı*” yaratmakta, buradaki neticeye göre rehin hakkı başarılı bir şekilde kullanılmakta veya kesin rehin açığı belgesinin düzenlenmesiyle alacaklı

rehin açığı belgesi de verilip verilmeyeceğinden arı olarak serdetmiştir. Doktrinde diğer görüşe göre ise takip sona erer: “*Takip alacaklısının bırakın hangi sürede tekrar satış isteyebileceği sorusuna yanıt aramayı, rehinli malın yeniden satışını istemesini mümkün kılacak bir icra takibi dahi olmayacaktır*” (Bilgehan Yeşilova ve Hakan Hasırcı, ‘Rehlin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Paraya Çevirme Süresine İlişkin Bir Kısmı Kazai İçtihadın Mukayeseli İncelemesi İİK m. 150/e, f 2, 3’ iç Prof Dr Necmettin M Berkin’e Armağan [Filiz 2021] 1393, 1453). Rehlinli mal satılmadığında takibin sona ereceğine ilişkin bkz. Korkmaz (n 22) 117-118; Melih Işık, *İcra Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Belgesi ve Bu Nitelikteki Haciz Tutanakları İİK m 143 105* (On İki Levha 2019) 65. Kesin rehin açığı belgesi verilmesiyle takibin sona erdiğine ilişkin ayrıca bkz. Özbay ve Çelik (n 49) 25. Kesin rehin açığı belgesi verildiğinde takibin sonuçlandığına ilişkin bkz. Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 29) 544. Kesin rehin açığı belgesinin verilebilmesi için satış aşamasının bitmesi ve takibin sona ermesi gerektiğine ilişkin bkz. Tunç Yücel (n 1) 126. Rehlin açığı belgesinin takip sonunda verileceğine ilişkin ayrıca bkz. Selçuk Öztekin, *İcra ve İflâs Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Vesikası İİK m 143 m 251* (Alfa 1994) 37; Deynekli (n 1) 229.

75 *Gürdoğan’a göre taşınmaz satılmadığında takip yapan alacaklının rehin hakkı sona ermez. O, bir yandan rehin hakkı sahibi olarak taşınmazın yeniden satılmasını isteyebilecek, diğer yandan kesin rehin açığı belgesine istinaden borçluya karşı genel haciz yoluyla takip yapabilecektir* (Gürdoğan, *Rehin* [n 1] 96, 105). Rehlin hakkının rehin açığı belgesi tanzimi ile sona ermediğine ilişkin aynı yönde bkz. Berkin (n 1) 156; Berkin, *Rehber* (n 1) 391; Postacıoğlu ve Altay (n 1) 730; Korkmaz (n 22) 117-118; Yeşilova ve Hasırcı (n 74) 1455. Kesin rehin açığı belgesi düzenlenmesi ile rehin hakkının sona ermediğini savunan bu son yazarlar diğer yandan da alacaklıya derhal bir kesin rehin açığı belgesi verilmesi gerektiğini, alacaklının yalnızca genel haciz yoluna başvurabileceğini belirtmektedirler. Bunun yanında yazarlar rehin hakkı baki kalan alacaklının yeni bir rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıp yapamayacağı sorusunu ortaya atmakla birlikte İİK m. 45 ile ilgili içinden çekilmesi güç sair soruların sorulması gerektiğini belirtmekle yetinmektedirler (Yeşilova ve Hasırcı [n 74] 1454-1456).

76 “*Satış talebinin düşmesi ile geçerli bir satış talebi kalmayacağından, satış isteme süresinin durması ve yeniden işlemeye başlaması söz konusu olamaz. Bu nedenle satış talebinin düşmesinden itibaren yeni bir süre işlemeye başlar, dolayısıyla İİK’nın 150/e maddesinde belirtilen iki yıllık sürede alacaklının yeniden satış talep etmesi zorunludur.*” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 14.9.2021, 749/992 (E-Uyar). Aynı yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 11.5.2016, 11294/13958 (E-Uyar).

77 Bkz. yuk. I, D, 2, a, i, i/a.

78 Rehlin açığı belgesinin düzenlenebilmesinin temel koşulunun rehin hakkının sona ermesi olduğuna ilişkin bkz. Rüetschi, Nawid ve Loretan (n 42) Art. 158 N. 3-5. Rehlin açığı belgesinin takip yapan alacaklıya tebliği ile takibin sona ereceğine ilişkin bkz. Karl Spühler, *Schuldbetreibungs – und Konkursrecht I* (6. Aufl, Schulthess 2014) N. 652. Rehlin açığı belgesinin düzenlenmesiyle takibin esas itibarıyla sona ereceğine, bununla birlikte alacaklının borçluya ödeme emri göndermeden haciz talep edebileceği süre devam ettiği müddetçe ödeme emrinin hükmünü yitirmeyeceğine ilişkin bkz. Käser ve Häcki (n 42) Art. 158 N. 8.

rehin hakkını kaybetmektedir. Bu bakımdan, satış işleminin ve rehin hakkının akıbeti belirli bir ana (ikinci arttırmanın tamamlanması anına) sabitlenmiştir⁷⁹.

Alacaklı bir yandan rehni yeniden paraya çevirtme yetkisini kullanabilirken, diğer yandan kesin rehin açığı belgesi ile borçlunun malvarlığı değerlerine el atamamalıdır. Başka bir deyişle, ya alacaklıya derhal kesin açığı belgesi verilmemeli; o, rehinli malın yeniden satışa çıkarılmasını talep edebilmeli ya da rehin hakkı sona erip kesin rehin açığı belgesi verilmeli, buna bağlı olarak da takip sona ermeli, alacaklı yeniden satış talep edememelidir. Kanun koyucu İİK m. 152 ve İİK Yön. m. 54'te tercihini ikincisinden yana yapmıştır. İlki tercih edilmiş olsaydı, rehin hakkı sahibi alacaklı alacağını halen taşınmazın satış bedelinden tahsil edebilecek durumda olacağı için, önce rehne başvurma zorunluluğuna tâbi olmaya devam eder, rehin hakkı sona ermeden de alacaklıya kesin rehin açığı belgesi verilemezdi. Aksi takdirde İİK m. 45'te düzenlenen "*önce rehne başvurma ilkesi*" de aşındırılmış olurdu. Kanun koyucu böyle bir tercihte bulunmuş olsaydı, temel amacı "*alacaklıyı borçlunun diğer malvarlığına başvurmaya yetkili hale getirmek*" olan⁸⁰ kesin rehin açığı belgesinin bir işlevi kalmazdı.

Görüşümüze göre, ipotekli taşınmaz ikinci arttırma sonunda ihale edilemediğinde rehin hakkı da takip de sona erdiğine göre, alacaklı 7343 sayılı Kanun değişikliği öncesinde yeniden satış talebinde bulunamaz, anılan değişiklikten sonra ise yeni bir satış günü verilmesini talep edemez. Dikkat edilirse, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte paraya çevirme usulünü düzenleyen İİK m. 150/g'de atf yapılan hükümler, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine kıyasen uygulanmaktadır. Rehin hakkının sona erdiği an ikinci arttırmanın da sonuçsuz kaldığı an olmakla İİK m. 115/7 işin niteliğine uygun düşmediği için kanaatimizce rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte uygulanma kabiliyetini haiz değildir.

Taşınmaz arttırma sonucunda satılamamışsa, yalnız takip yapan alacaklının rehin hakkı sona erer, aynı taşınmazla temin edilen diğer alacaklıların rehin hakkı bâkidir. Bu nedenle, diğer

79 Hâlbuki rehin konusu eşya kredi sözleşmesindeki geçerli bir özel yoldan paraya çevirme hükmüne istinaden bankanın kendisi tarafından bizzat paraya çevrileseydi, belki de daha uzun bir zaman aralığına yayılan (mutlaka kanunla katı bir şekilde belirlenmiş bir tarihte yapılması zorunlu olmayan) esnek bir satış işlemi gerçekleştirilebilecek ve bu sayede daha fazla alıcı ile irtibata geçilebilecekti (Özel satış yöntemindeki esnekliğin faydası hakkında genel olarak bkz Halil Ahmet Yüce, 'Rehin Hakkının Teminat İşlevi Bakımından Alacaklının Rehin Konusu Eşyayı Paraya Çevirme Yetkisi' [Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi 2023] 47 ve 474). Bu bakımdan, rehin konusu eşyanın özel yoldan satılması, eşyaya alıcı bulma evresinde (rehin hakkını kaybetme riski altında olmaksızın) alacaklının rehin hakkı varlığını sürdürmeye devam ettiği ve satılmadığı zaman rehin hakkı sona ermediği için, alacaklı için daha avantajlı sonuçlar yaratmaktadır. Cebrî icrada ise mutlaka belirli bir anda tamamlanacak olan satışa katılan alacaklı, taliplilerin arttırmaya o an gösterdiği ilgiye göre, rehin hakkını kullanabilecek veya kaybedecektir. Kaldı ki cebrî icra yoluyla yapılan satışların fiyat verimliliğine ilişkin dezavantajı da herkesçe bilinen bir olgudur.

80 Rehin açığı belgesinin temel işlevinin alacaklıyı diğer malvarlığı unsurlarına başvurmaya ehil hâle getirmek olduğu yönünde bkz. Fritzsche ve Walder-Bohner (n 31) § 34 N. 48; Rüetschi, Nawid ve Loretan (n 42) Art. 158 N. 2; Kren Kostkiewicz (n 43) Art. 158 N. 2. Kesin rehin açığı belgesi tanzim edildiğinde artık önce rehne müracaat kuralına dayanılmayacağına ilişkin ayrıca bkz. Spühler (n 78) N. 653; Postacıoğlu ve Altay (n 1) 729; Gürdoğan, *Rehin* (n 1) 101; Gürdoğan, *İcra* (n 1) 194; Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku C III* (3. Baskı, Evrim 2000) 2482; Yıldırım ve Deren-Yıldırım (n 29) 349; Eroğlu (n 1) 922; Okan Yağcı, 'Rehin Açığı Belgesi' (2016) 3(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 313, 318-319. Bu konuda ayrıca bkz. Tunç Yücel (n 1) 125; Deynekli (n 1) 230; Yılmaz (n 29) 838; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 29) 544; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 468-469.

rehinli alacaklılara kesin rehin açığı belgesi verilmez⁸¹. İsviçre Hukukunda VZG m. 111'de paraya çevirme sonuçsuz kalırsa, icra dairesinin takibe konu edilen alacak bakımından rehin hakkının terkin edilmesini isteyeceği açıkça düzenlenmiştir. Aynı Kararname m. 120 uyarınca taşınmaz yeterli pey sürülmediği için paraya çevrilemezse, satış talep eden alacaklıya Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) Art. 158 uyarınca rehin açığı belgesi verilir. Bu alacaklının rehin hakkı, takip konusu alacağının miktarına göre kısmen veya tamamen terkin edilir⁸². Bunun yanında, aynı alacaklının birden çok alacağı aynı ipotekle temin ediliyor, alacaklı bu alacaklarından birisi için takip yapmışsa, rehin hakkı yalnız takibe konu alacak için sona erer; alacaklı, muaccel hâle gelmek koşuluyla diğer alacakları için sonradan yeni bir takip yapabilir. Alacaklarının muaccel olup olmamasına bakılmaksızın takip yapmamış alacaklıların rehin hakkı paraya çevirtme yetkisi henüz kullanılmadığından devam eder. Bu alacaklılara ne rehin açığı belgesi ne de VZG Art. 120 c. 2 uyarınca takip yapmamış diğer rehin alacaklılara alacaklarının karşılanmadığını havi bir belge verilir⁸³.

Satışın gerçekleştirilememesinin ikinci hâli, taşınmaz ikinci arttırmada ihale edilmekle birlikte alıcının ihale bedelini süresi içinde yatırmaması üzerine ihalenin iptal edilmesidir⁸⁴. Alıcı ihale bedelini 7 günlük süre içinde ödemezse ihale iptal edilir (İİK m. 115/6, 118, 130). İhalenin iptali geçmişe etkilidir. Yani ihale hiç yapılmamış olur. Bu durumda, ipotek hakkı avdet eder; alacaklıya verilmişse kesin rehin açığı belgesi de hükmünü yitirir. Alacaklı ipotekli taşınmazın yeniden paraya çevrilmesini talep edebilir. Şu hâlde, İİK m. 115/7, rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ihalenin iptal edilmesine uygun düştüğü için kıyasen uygulanabilir. Alacaklı kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilir; kök süre geçmişse, İİK m. 106/2 uyarınca ek 1 yıllık süreden yararlanabilir.

Son olarak, ihale icra mahkemesince feshedilince de satış gerçekleştirilememiş olur. Zira ihalenin feshi kararı geçmişe etkilidir⁸⁵. İhalenin iptal edilmesinde olduğu gibi bu ihtimalde de ipotek hakkı avdet eder, alacaklıya verilmişse kesin rehin açığı belgesi hükmünü yitirir. Buna bağlı olarak, alacaklı

81 Gürdoğan, *Rehin* (n 1) 106; Gürdoğan, *İcra* (n 1) 193; Gürdoğan, *Sorunlar* (n 1) 32; Özbay ve Çelik (n 49) 12; Eroğlu (n 1) 924.

82 Gütlin ve Kuhn (n 50) N. 797; Moser (n 22) 19-20.

83 Zopfi (n 45) Art. 120 N. 4.

84 Taşınmaz birinci arttırmada ihale edilmiş, fakat alıcı ihale bedelini süresi içinde yatırmamışsa, 7343 sayılı Kanun değişikliği sonrasında ikinci arttırmaya geçilir (İİK m. 115/6 c. 2).

85 İhalenin feshi kararının geçmişe etkili sonuçlar doğuracağı hakkında bkz. Postacıoğlu ve Altay (n 1) 622; Berkin, *Rehber* (n 1) 359; Ramazan Arslan, *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1984) 202; Dönmez (n 29) 466; Yıldırım ve Deren Yıldırım (n 29) 306; Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 329; Ömer Çon, *İhalenin Feshi İcra ve İflâs Kanunu Madde 134* (Yetkin 2021) 140-141; Görgün, Börü ve Kodakoğlu (n 29) 312; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 322. İhalenin feshedilmesi hâlinde, alıcının ihale anında kazanmış olduğu mülkiyet hakkının geriye etkili olarak son bulacağı yönünde bkz. Y. 12. HD, 7.2.2019, 16268/1548 (Lexpera). İhale yoluyla iktisabın bozucu şartta bağlı olduğu, o şartın da ihalenin feshedilmesi olduğu konusunda bkz. Deillon-Schegg (n 22) 100-101 ve 114-115. İsviçre Hukukunda ihalenin feshi hâlinde tekrar arttırma yapılabileceği konusunda bkz. BGE 119 III 74 (1a); Jaeger, Walder, Kull ve Kottmann (n 45) Art. 132a N. 9; Jürg Roth, in Daniel von Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi (eds), *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG* (3. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2021) Art 132a N. 37.

kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilir (İİK m. 115/7), kök süre geçmişse, İİK m. 106/2 uyarınca ek 1 yıllık süreden yararlanabilir.

b. Arttırmanın Gerçekleşmediği İhtimal: Takibin Taşınmaz Paraya Çevrilemeden Sonuçsuz Kalmasının Alacaklının Takibin Konusunu Oluşturmayan Diğer Alacakları Bakımından İpotek Hakkına Etkisi

Yargıtay'ın benimsemiş olduğu "ipoteke hakkının bölünmezliği" ilkesinin en büyük etkisi bu hipotezde ortaya çıkmaktadır. Zira Yargıtay'a göre takip talebinde bulunulduğu an ipotek hakkı kullanılmış sayılacağı için takip sonuçsuz kalsa dahi ipotek hakkı sona ermiştir. Hâlbuki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip taşınmaz arttırmaya çıkılmadan sonuçsuz kalmışsa, rehin hakkı henüz kullanılmamış demektir.

Takibi bu şekilde sonuçsuz bırakacak hâllerden ilki, süresinde satış talep edilmemesidir. Alacaklı süresinde satış talep etmediği için ilk takip düşmüşse (İİK m. 150/e), rehin hakkı sırf takibe geçildiği için sükût etmez. Gerek düşen takibin konusunu oluşturan gerekse ipotek kapsamında olup bu arada muaccel hâle gelen diğer alacaklar için yeni bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir⁸⁶.

Takibin bu şekilde sonuçsuz bırakacak hâllerden bir diğeri, yukarıda anılan Yargıtay kararına konu olan olayda geçen takip konusu borcun haricen ödenmesidir. Takip devam ederken borç ödenirse, bu takipte talep edilmeyen diğer alacak ile yeni doğan alacakların ipoteğin teminatı kapsamında istenemeyeceği ve haricen tahsilin ipoteği çözeceği şeklindeki gerekçe, Yargıtay'ın ödeme ile rehin hakkının sona erdiği görüşünde olduğu intibasını uyandırmaktadır. Gerçekten fer'ilik ilkesi gereğince rehin hakkının sona ermesine neden olan olgulardan birisi kuşkusuz teminat altına alınan alacağın sona ermesidir (Türk Borçlar Kanunu [TBK] m. 131)⁸⁷. Alacak sona erince, ipotekli taşınmazın maliki alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir (TMK m. 883). Alacaklı terkin ettirmemiş, ipotek şeklen de olsa varlığını sürdürmüşse, yeni bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıldığında, İİK m. 150 c. 3 uyarınca sicil düzeltilmesini davasının açılması gündeme gelecektir⁸⁸.

86 Yukarıda temas edilen Yargıtay 12 HD, 8.11.2021, 10344/9813 (E-Uyar) sayılı kararda süresinde satış talep edilmediği için sona eren ilk takip devam ederken borç haricen ödenmişken, aynı ipotekle temin edilen başka bir kredi ilişkisine kefaletten doğan borç için başlatılan yeni ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin ilk takipte ipoteğin çözüldüğü gerekçesiyle iptali cihetine gidilmiştir. Dikkat edilirse, Yargıtay ilk takip süresinde satış talep edilmediği için düşmüş olsa bile ipoteğin çözüldüğünü, aynı veya farklı bir alacak yeni bir takip yapılamayacağı sonucuna varmamıştır. Başka bir alacak için de olsa "ipoteke hakkının bölünmezliği ilkesi" uyarınca yeni bir takip yapılmasına, ilk takip derdestken yapılan harici ödemenin ipoteği çözmesinin engel teşkil ettiği içtihat edilmiştir. Zaten süresinde satış talep edilmemesi neticesinde takibin düşmesiyle, takip yapılmasına bağlanan hukukî sonuçlar prensip itibarıyla ortadan kalkar. Bir an için takibe geçilmesiyle rehin hakkı kullanıldığı içtihat edilmiş olsaydı bile, ilk takibin yapılmamış sayılmasıyla rehin hakkının avdet etmesi gerekirdi.

87 Kısmî ifadadaki durum için bkz. yuk. d.n. 16. Bu konuda ayrıca bkz. Sezin Aktepe, 'İpoteğin Alacağına Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri' (2007) 12 İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 177, 183.

88 Borç sona erdiğinde açılacak sicil düzeltilmesi davası hakkında bkz. Uyar (n 1) 6; Budak (n 1) 208; Tunç Yücel (n 1) 261; Deynekli (n 1) 131; İbrahim Özbay, 'İpoteğin İptali Davası İİK m 150 c 3 Üzerine Bir İnceleme' (2007) 11(3-4) EÜHFD 403, 415 vd; Tolga Akkaya, 'İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek' (2013) 12 TAAD 161, 174-175; Meriç ve İyilikli (n 35) 61-62.

Fakat kanımızca haricen ödeme rehin hakkının adeta tüketilmesi ve kapsamındaki diğer alacaklar bakımından da sona ermesi sonucunu doğurmaz. Bir kere alacaklı; alacağına ipoteğin satış bedelinden değil, borçlu veya üçüncü kişinin borcu ifa etmesi sonucunda kavuşmuştur. Sonra, üst sınır ipoteği, doğmuş borçların yanında ileride doğabilecek borçların da teminatını teşkil edebilmesi için ihdas edilmiş olup (TMK m. 881) ipotekle alacak hakkının bağlılığı gevşetilmiştir⁸⁹. Fer'ilik ilkesinin esnetildiği üst sınır ipoteğinde (anapara ipoteğinden farklı olarak) taşınmaz henüz paraya çevrilmeden doğmuş tüm borçlar ifa edilse bile, ipoteğin kapsamı içinde bulunan diğer alacaklar için sona ermez⁹⁰ ve teminat kapsamı içerisinde yer alan alacaklar⁹¹ ileride doğdukları zaman kendiliğinden üst sınır ipoteğinin koruması altında olur. Böylece, o an için muaccel bir borç bulunmasa bile, alacaklı ile borçlu arasındaki borç ilişkisinden doğabilecek yeni alacaklar olduğu sürece, ipotek de varlığını devam ettirir⁹². Bu bakımdan, örneğin bir kredi sözleşmesinden gelecekte doğacak borçlar da ipotek limiti dâhilinde ipoteğin sağladığı teminatın kapsamına girer. Taşınmaz farklı alacaklar için teminat teşkil ediyorsa, bu alacaklardan biri sona erdiğinde, üst sınır ipoteği diğer alacağın teminatını oluşturmaya devam eder⁹³. O nedenle, şunu vurgulamakta fayda vardır:

- 89 David Duerr, in Peter Gauch, Jörg Schmid (eds), *ZK – Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Grundpfand Bd. IV/2b* (Schulthess 2009) Art. 794 N. 99; Pascal Simonius ve Thomas Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht Band II Die beschränkten dinglichen Rechte* (Helbing Lichtenhahn 1990) § 5 N. 22; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 3403; Helvacı (n 16) 304; Türker Yalçınduran, 'Ana Para ve Üst Sınır İpoteki Arasındaki Farklılıklar' iç *Prof Dr Ergun Özsunay'a Armağan* (Vedat 2004) 671, 675; Aktepe (n 87) 181; Meriç ve İyilikli (n 35) 43. Nitekim bu doğrultuda, doğmuş ya da doğacak birden fazla alacak için genel bir rehin hakkı tesis edilmesi istendiği vakit üst sınır ipoteğinin kurulması gerektiği ifade edilmektedir (Ayşe Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* [7. Baskı, Yetkin 2019] 593; Jörg Schmid ve Bettina Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht* [Schulthess 2017] N. 1507a).
- 90 Banka genel kredileri bakımından benzer yönde bir örnek için bkz. Mehmet Işık, *Banka Genel Kredi Sözleşmesinde İpotek* (Yetkin 2022) 83 (Özellikle sözleşme boyunca müşterinin farklı krediler çekmesi mümkün olduğu için genel kredi sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran çerçeve bir sözleşme olduğu ve bu nedenle sözleşme süresi boyunca bir tarihte borcun sıfırlanmasının ipotek hakkının sona ermesi anlamına gelmeyeceği yönünde bkz. Işık [n 90] 85).
- 91 Bu bakımdan (uyuşmazlıkların önlenmesi için) teminat kapsamına giren alacak ilişkisinin sözleşmede belirlenmesinin, bir başka deyişle üst sınır ipoteğinin hukuki sebebinin (alacağın kökeninin) ipotek sözleşmesine yazılmasının önem taşıdığı ortadadır (bkz. Duerr [n 89] Art. 794 N. 71; Simonius ve Sutter [n 89] § 5 N. 21; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir [n 10] N. 3253 d.n. 85a; Işık [n 90] 84-85). Zira ileride açılacak "ipotek kaydının kaldırılması" davalarında bu hukuki sebebin (alacağın) gerçekten sona erip ermediğinin incelenmesi gerektiğine ilişkin Yargıtay kararları da mevcuttur (örneğin bkz. Yargıtay 14 HD, 28.4.2014, 1728/5448 [Lexpera]).
- 92 Duerr (n 89) Art. 794 N. 104-106 (Yazara göre bu özelliğinden ötürü üst sınır ipoteğinin içi taraflar arasındaki temel borç ilişkisinin o anki durumuna göre [adeta rehin derecelerini andırır bir biçimde] dolu veya boş olabilir. Bu bakımdan üst sınır ipoteği anapara ipoteğine göre oldukça yüksek bir *elastikiyete* sahiptir); Simonius ve Sutter (n 89) § 5, N. 22 (Yazarlar cari hesabın o anki alacak durumuna göre taşınmaz üzerindeki teminat yükünün üst sınır içerisinde sürekli daralma ve genişleme gösterdiğini vurgulamaktadır); Helvacı (n 16) 304. Bu bakımdan, üst sınır ipoteği, tapu sicilinde var olmaya devam ettiği sürece ileride doğan alacakları kendiliğinden teminatı altına almaya devam ettiği için, anapara ipoteğinin aksine, tapuda tekrar ipotek tesis edilmesi gerekliliğini ortadan kaldırır (bkz. Duerr [n 89] Art. 794 N. 104). O nedenle, şimdilik borçların ifa edilmiş olması, üst sınır ipoteğinin sona ermesini gerektirmez. İpotenin kapsamı içinde yer alan diğer alacağın henüz doğmamış olması, ipotek tescilinin yolsuz olmasına sebebiyet vermez (Özbay [n 88] 419; Meriç ve İyilikli [n 35] 43). Bu durumun, prosedürel kolaylığa ek olarak, taraflar için vergi ve harç ödemeleri bakımından da avantaj sağladığı vurgulanmaktadır (bkz. Yalçınduran [n 89] 675).
- 93 Vurgulamak gerekir ki, bu durumun gerçekleşmesi için elbette diğer alacakların da ipoteğin kapsamında olduğu üzerinde bir uyumsuzluk bulunmamalıdır. Örneğin Yargıtay, konut finansmanı kredisinin teminatı olarak tesis edilen ipoteği konu edinen bir kararında, ipotek senedinde yer alan taşınmazın borçlunun bankadan kullandığı diğer kredilerin de teminatı olduğu yönündeki kaydı şaşırtıcı şart olarak nitelendirmiş ve tüketici açısından yazılmamış sayılacağı, borçlunun bankadan kullandığı diğer kredilerin veya kredi kartından doğan borçların bu üst sınır ipoteği kapsamında sayılamayacağı sonucuna varmıştır (bkz. Yargıtay 23 HD, 16.11.2016, 3963/5051 [E-Uyar]; kredi kartı borcu bakımından

Birden fazla alacak ipotekle teminat altına alınmışsa, bunlardan biri ifa ile son bulursa, yalnızca o alacak ve üst sınır ipoteği arasındaki rabıta sona erer. Diğer alacakların ipotek hakkıyla olan ilişkileri bundan zedelenmez. Her alacak hakkının üst sınır ipoteğiyle kurduğu ilişki ayrı olup, müstakbel alacakların da dâhil edildiği ihtimalde bu ilişki zaten oldukça zayıftır. Bu sebepten ötürü üst sınır ipoteğiyle teminat altına alınan bir alacağın ifayla sona ermesi, diğer alacaklar bakımından da ipotek hakkının sona erdiği anlamına gelmez. İpotek hakkı, ipotek sözleşmesine göre teminatın kapsamında bulunan diğer alacak haklarıyla kurmuş olduğu (ya da bu haklar doğunca kuracağı) fer'ilik ilişkisine dayanarak varlığını sürdürmeye devam eder.

Öte yandan, paraya çevirme hâlinde ise doğrudan ipotek hakkının kendisi kullanılarak sönmüldüğü için artık hangi alacağın tahsilinin amaçlandığına bakılmaksızın ipotek hakkı tamamen (teminat kapsamındaki tüm alacaklar için) sona erer. Bu bakımdan, alacaklının tatmin edilme şekli rehin hakkının verdiği "paraya çevirme" yetkisi kapsamında yapılan bir satış vasıtasıyla gerçekleşmediği (bir başka deyişle henüz rehin hakkı kullanılmadığı) sürece ipotek sona ermemelidir. Bu nedenle, takibin başlayıp daha sonra alacaklının başka bir şekilde tatmin edilmesinin söz konusu olduğu hâllerde henüz rehin hakkı kullanılmış sayılamayacağı için "ipotek hakkının bölünmezliği" ilkesi gerekçe gösterilerek rehin hakkının ipotekle korunan diğer alacakların tahsili için kullanılmayacağı sonucuna ulaşmak mümkün gözükmemektedir, hele ki haricen tahsil nedeniyle alacağın sona ermiş olduğundan bahsedilerek. Rehin hakkı, teminat altına aldığı diğer alacak yahut takip konusu yapılmamış alacağın bakiyesi ya da fer'isi için varlığını sürdürmeye devam etmelidir.

3. "TEK TAKİP" İLKESİNİN DİĞER ETKİLERİ

a. Müstakbel veya Müeccel Diğer Bir Alacağının Üst Sınır İpoteğinden Mahrum Kalmasını İstemeyen Alacaklının Alacağı Henüz Doğmadan veya Muaccel Hâle Gelmeden Takibe Geçmeye Zorlanması

Yargıtay'ın benimsemiş olduğu ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin doğal bir sonucu olan "tek takip ilkesi" uyarınca alacaklı, yalnızca bir defaya mahsus olarak takip talebinde bulunabilir. Öte yandan özellikle üst sınır ipoteklerinin birden fazla alacağı (hatta bunların bir kısmı henüz doğmamış olsa dahi)⁹⁴ aynı anda teminat altına alması mümkündür. Elbette ipotek koruması altındaki bu alacakların farklı tarihlerde muaccel hâle gelmesi veya varlık kazanması da söz konusu olabilir. Bu bakımdan,

bkz. Yargıtay 23 HD, 3.6.2020, 8166/1903 [Lexpera]). Zira Yargıtay'a göre: "...ipotek konut finansmanı kredisinin teminatı olarak kabul edilen ve istisna getiren kanuni düzenlemeler gözetildiğinde MK'da düzenlenen ipotekten farklı olduğu açıktır. Tüketicinin Kanunu'nun amacı olan tüketicinin korunması öncelendiğinden, hareketle konut finansmanı kredisinin teminatı dışında ipotek senedine yazılan kayıtların az yukarıda belirtildiği gibi haksız şart olarak kabulü ile yazılmamış sayılma müeyyidesine tabi tutulacaktır." (bkz. Yargıtay 23 HD, 13.9.2017, 7190/2135 [Lexpera]). Böyle bir durumda taraflar arasında bu alacakların da ipotek güvencesinden yararlanmasına ilişkin irade uyumu gerçekleşmemiş olacağı için ipotek hakkı tek bir alacağı koruma altına alacak ve bu alacak sona erdiği zaman ipoteğin kendisi de sona erecektir. Nitekim taşınır rehni bakımından Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen bir kararda da tüketicinin taşıt kredisinin için tesis edilmiş olduğu rehinin kredi kartı borcunu da teminat alması esası reddedilmiş, haksız şart oluşturacağı nedeniyle iptaline karar verilmiştir (bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 28.1.2015, 596/792).

94 Helvacı (n 16) 304; Sirmen (n 89) 593; Köprülü ve Kaneti (n 9) 376-377; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 3403.

Yargıtay içtihadıyla ipotek hakkının özellikleri arasında bir uyumsuzluk olduğu görülmektedir. Zira özellikle şu hipotez alacaklıyı oldukça dezavantajlı bir konuma sokar: Alacaklının ipotekle teminat altına alınan ve takip talebine konu edilmemiş bir alacağı, takip talebinden sonra (fakat arttırmanın tamamlanmasından önce) muacceliyet kazanabilir. Fakat Yargıtay’a göre alacaklı, böyle bir durumda “*tek takip*” prensibi nedeniyle ipotek hakkının takip talebi anında sona ermesinden ötürü, sonradan muacceliyet kazanan (örneğin bu aralıkta vâdesi gelen) diğer alacakları için ipotek hakkını kullanamaz⁹⁵. Bu ise alacaklıyı takip talebinde bulunmak için beklemeye itecek ve borçlu için adeta *fiili vâde uzatımı* anlamına gelecektir. Yahut henüz varlık kazanmamış ya da varlık kazanmakla birlikte muaccel hâle gelmemiş alacak için henüz takip yapmaya imkân bulunmamasına rağmen taşınmazın paraya çevrilmesinden önce alacağın varlık kazanacağı yahut muaccel hâle geleceği beklentisi ile muaccel alacakla birlikte takip talebinde gösterilmek mecburiyetinde kalınacaktır.

aa. Diğer Alacağın İhaleden Önce Doğması veya Muaccel Hâle Gelmesi

Yargıtay’ın benimsediği “*ipotek hakkının bölünmezliği*” ilkesine göre alacak ilk takibin yapıldığı tarihte hiç doğmamış ya da doğmuş olmakla birlikte henüz muaccel hâle gelmemişse, ipoteğin sağladığı teminattan mahrum kalmasını engellemek için alacaklının bunları da takibe konu etmesi Yargıtay’ın benzer bir konuda takındığı tutum dikkate alındığında mümkün olmalıdır. Yargıtay, nakdî krediye dönüşmemiş gayri nakdi krediden doğan riskin taşınmazın satış bedelinden mahrum bırakılmaması adına bankanın muaccel alacakları ile birlikte ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe konu edilmesine izin vermektedir⁹⁶. Doktrinde de alacaklının nakdî kredi için yapacağı takipte gayri nakdî kredi bedelinin depo edilmesini isteyebileceği kabul edilmektedir⁹⁷. Böyle bir objektif takip birleşmesinde gayri nakdi kredi ilişkisinden doğması muhtemel (müstakbel) alacağın ödetilmesi

95 Örn. bkz. yuk. d.n. 3’te anılan Yargıtay kararı.

96 “Hemen belirtelim ki, banka teminat mektuplarından kaynaklanan risk doğmamışsa, diğer bir deyişle gayrinakdi kredinin ödenmemiş olması nedeniyle borcun tazmin edilmiş olması söz konusu değilse, bu durumda gerek ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla, gerekse genel haciz yoluyla icra takibi yapılması mümkün değildir. Bununla birlikte somut olayda banka komisyon alacaklarından kaynaklanan nakit krediler yönünden mahkemece verilen hüküm temyiz edilmeyerek kesinleştiğinden, taşınmazların başlatılan takip nedeniyle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satılması ve ipoteğin nakte çevrilmesi söz konusu olduğundan, taşınmazlar üzerindeki ipotekler kalkacaktır. Bu durumda meri teminat mektuplarına ilişkin gayrinakdi kredilerin ödenmemesi ihtimalinden kaynaklanan rizikonun teminatı olması amacıyla; kesinleşen komisyon alacağı nedeniyle söz konusu olan ‘bankanın nakit alacağı’ tahsil edildikten sonra, kalan paranın banka nezdindeki faizsiz bir hesaba depo edilmesi ve bu para üzerinde bankaya rehin hakkı tanınması gerekir. Öte yandan, takip konusu borcun ödenmesi halinde ise takibin düşeceği tartışmasızdır.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2.5.2007, 241/239 (Lexpera). Aynı yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 17.1.2017, 7570/445 (E-Uyar). Gayri nakdi kredi riski için de takibe geçilebilmesinin hesap kat ihtarında söz konusu müstakbel alacağa da yer verilerek borçluya bildirimde bulunulması koşuluna bağlı olduğuna ilişkin bkz. Yargıtay 8 HD, 28.1.2013, 12446/866 (E-Uyar).

97 Seza Reisoğlu, *Bankalar Açısından İcra ve İflas Kanunundaki Yeni Düzenlemeler 3494 Sayılı Kanun* (Türkiye Bankalar Birliği 1989) 20; Ramazan Arslan, ‘İcra ve İflâs Kanunu’nun 68/B ve 150/I Maddeleri’nde Düzenlenen Kuralların Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar’ (1998) 27 *Bankacılar Dergisi* 76, 83; Ramazan Arslan, ‘İcra ve İflâs Kanunu’nun 68/B ve 150/I Maddelerinin Banka Alacaklarının Tahsiline Getirdiği Kolaylıklar’ iç *Türk İngiliz ve ABD Hukukunda İşletmelerin Ödeme Güçlüğü Sorunları ve Banka İlişkileri Sempozyumu* (İstanbul Sanayi Odası Yayını 1993) 188, 203; Tercan, *İpotek* (n 35) 97; Yılmaz (n 29) 821. Gayri nakdî risk doğmadan İİK m. 150’nün uygulama alanı bulmasının mümkün olmadığına ilişkin karşı yönde bkz. Pekcanitez ve Simil (n 1) 216. Gayri nakdî kredi riskinin depo edilmesi talepli bir takibin icra tekniği bakımından savunulması güç bir görüş olduğu gerekçesiyle karşı yönde bkz. Bilgehan Yeşilova, ‘İcra ve İflâs Hukukunda Kredi Alacaklarının Tahsil’ (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi 2000) 164.

istenmemekte, ipotek paraya çevrilince elde edilecek ihale bedelinin muaccel diğer alacağa sarf edilmesinden sonra artan bedelin depo edilmesi talep edilmektedir. Örneğin; takip devam ederken banka teminat mektubu bedeli banka tarafından ödenmek suretiyle gayri nakdi kredi nakdi krediye dönüştüğü için bankanın alacağı doğup muaccel hâle gelirse, takip talebinde depo edilmesi istenen alacak için de artık tahsil talebinde bulunulabilir ve elde edilecek ihale bedeli her iki alacağa da sarf edilebilir⁹⁸. Her ne kadar kararlarda ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinden hiç bahsedilmese de Yargıtay, ipotekli taşınmazın satılmasından sonra rehin hakkının sükût edecek, gayri nakdi kredinin nakdi krediye dönüşmesi hâlinde bankanın alacağının artık taşınmazın yeniden paraya çevrilmesi suretiyle elde edilecek satış bedelinden veya bakiye ihale bedelinden karşılanamayacak olmasına binaen alacaklının rehin hakkından mahrum kalmaması adına müstakbel alacağı için de takibe geçmesine izin vermektedir. İlk takip devam ederken gayri nakdi kredi nakdi krediye dönüşse bile, aynı ipotekle temin edilen başka bir alacağa yönelik yeni bir "ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip" yapılamayacak olmalıdır ki takip tarihinde bankanın ileride doğması muhtemel bir alacağı için takibe geçebilmesi mümkün olsun. Bu açıdan, söz konusu içtihat aynı ipotekle temin edilen ve takip devam ederken doğan veya muaccel olan – örneğin, borçlunun başka bir kredi ilişkisine kefaletinden doğan – borç için ipoteğin artık teminat teşkil etmeyeceğini kabul eden içtihatla tutarlılık arz etmektedir.

Öyle anlaşılıyor ki, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi Yargıtay'a göre ipoteğin alacaklıya tanıdığı paraya çevirtme yetkisinin ancak borç ödenmeyince kullanılabilmesinin (TMK m. 873/1) göz ardı edilmesini haklı kılmaktadır⁹⁹. Hâlbuki muacceliyet, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız ve ilâmlı takipte icra müdürünce resen gözetilebilecek bir takip şartıdır (İİK m. 149, m. 149/b)¹⁰⁰.

98 "...mahkemeye, hesap kat ihtarında talep edilen ve hesap kat ihtarına uygun olarak düzenlenen takip talebine göre gayri nakti alacak olarak talep edilen, 16.255,00 TL'nin takip tarihinden sonra tazmin edilmesi nedeniyle takibe dahil edilmesi takibi genişletme mahiyetinde olmadığından..." Yargıtay 12 HD, 16.3.2017, 717/3952 (E-Uyar).

99 Paraya çevirtme yetkisinin kullanılabilmesi için aranan objektif şartın ipotekle temin edilen alacağın muaccel hâle gelmesi olduğuna ilişkin bkz. Dürr ve Zollinger (n 23) Art. 816 N. 25; Schmid-Tschirren (n 23) Art. 816 N. 5 (Yazar rehin hakkının bahsettiği paraya çevirtme yetkisinin kullanılabilmesi için borcun muaccel hâle gelmesinin yeterli olduğunu, borçlunun temerrüde düşmesinin aranmadığını vurgulamaktadır. Aynı yönde bkz. Oftinger ve Bär [n 10] Art. 891 N. 18 ve 57; Schmid ve Hürlimann-Kaup [n 89] N. 1551); Leemann (n 16) Art. 816 N. 5 (Yazar, muacceliyet unsurunun tarafların arasındaki sözleşme şartlarına ve kanundaki muacceliyet hükümlerine göre belirleneceğine dikkat çekmektedir); Köprülü ve Kaneti (n 9) 280.

100 Evrim Erişir, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Takip Şartı Olarak Malike Muacceliyet İhbarında Bulunulması TMK m 887' (2021) 17(48) MİHDER 67, 118. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı ve ilâmsız takipte icra dairesine muacceliyeti inceleme yetkisi verildiğine ilişkin bkz. Berkin, *Rehber* (n 1) 197; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanagası (n 29) 535. İİK m. 149 hükmünün kamu düzenini ilgilendirip reşen dikkate alınacağına ilişkin bkz. Yılmaz (n 29) 793-794. İİK m. 150/1'ya göre yapılacak takiplerde icra müdürünün muacceliyet incelemesi yapabileceği yönünde bkz. Cemal Fazıl Karakaş, *İcra ve İflas Hukukunda Banka Alacaklarının Korunması* (Yetkin 2019) 133 dn 137. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takipte icra memurunun alacağın muaccel olup olmadığını gözetmesi gerektiğine ilişkin bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 473. Fakat doktrinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmsız takipte icra müdürünün alacağın muaccel olup olmadığını reşen araştırma yetkisinin bulunmadığı hâkim görüştür (Gürdoğan, *Sorunlar* [n 1] 15; Uyar, Uyar ve Uyar, *C. II* [n 1] 2012; Bilgehan Çetiner, *Taşınmaz Teminatı* [Filiz 2015] 317; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar [n 1] 460). Diğer bazı yazarlar icra müdürünün ilâmsız takipte prensip olarak bu konuda icra müdürünün inceleme yetkisinin bulunmadığını, yalnız muacceliyet incelemesi için ipotek senedi dışında başkaca bir araştırmaya gereksinim duymayan icra müdürünün bu yetkiyi haiz olduğunu savunmaktadırlar (Kuru, *C. III* [n 80] 1458 dn. 10; Yeşilova [n 97] 171 ve oradaki dn 695; Budak [n 1] 181-182; Tunç Yücel [n 1] 208, 274. İlâmlı takipte icra memurunun alacağın muaccel olup olmadığını araştırmayacağına açıkça düzenlendiği, icra memurunun açıkça belirtilmediği sürece alacağın esasına ilişkin inceleme yapamayacağı, icra memuruna böyle bir yetki tanımaması gerektiğine ilişkin bkz.

Takip devam ederken alacak muaccel hâle gelmediği sürece takibin kısmen iptal edilmesi gerekir¹⁰¹. Bu bakımdan Yargıtay, kendisinin ortaya attığı “*ipotek hakkının bölünmezliği*” ilkesi ile tutarlı bir görünüm çizmekte, fakat yine rehin hakkının temel mantığı ile bağdaşmayan bir hukukî durum yaratmaktadır.

Görüldüğü üzere, takip talebinde bulunulduktan sonra doğan ve aynı ipotekle temin edilen alacak için taşınmaz paraya çevrilmeden yeni bir ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamaması, alacaklıyı ileride doğması muhtemel veya müeccel alacağı için de takibe geçmeye zorlamaktadır. Zira takip talebinde bulunulduktan sonra doğan veya muaccel hâle gelen alacak için yeni bir takibe geçilemiyorken; ilk takipte doğmamış veya muaccel olmamış alacak için de tahsil talebinde bulunulur ve takip devam ederken bu alacak da muaccel hâle gelirse, ihale bedelinden her iki alacak için de ödemede bulunulabilecektir. Bu bakımdan, Yargıtay’ın öne sürdüğü “*ipotek hakkının bölünmezliği*” ilkesi normatif açıdan tartışmalı bir durum yaratmaktadır. Hâlbuki, yukarıda ifade ettiğimiz görüşümüze göre¹⁰², arttırma sonuçlanmadığı sürece ipotek hakkı varlığını sürdürecektir; müstakbel ve müeccel alacaklar teminat altında olmaya devam edecektir. O itibarla, alacaklının takip şartı eksikliğine rağmen takibe geçmeye zorlanması hem hukuka aykırı hem de gereksizdir. Alacaklı takip talebinde bulunulduktan sonra ve ihale tamamlanmadan önce muaccel hâle gelen diğer alacaklar için de ipotek hakkını kullanılabilir. Hâlbuki, yukarıda ifade ettiğimiz görüşümüze göre¹⁰², arttırma sonuçlanmadığı sürece ipotek hakkı varlığını sürdürecektir; müstakbel ve müeccel alacaklar teminat altında olmaya devam edecektir. O itibarla, alacaklının takip şartı eksikliğine rağmen takibe geçmeye zorlanması hem hukuka aykırı hem de gereksizdir. Alacaklı takip talebinde bulunulduktan sonra ve ihale tamamlanmadan önce muaccel hâle gelen diğer alacaklar için de ipotek hakkını kullanılabilir.

bb. Diğer Alacağın İhaleden Sonra Doğması veya Muaccel Hâle Gelmesi: Fazlalık Değerin İpotek Konusu Taşınmaz İkame Etmesi

Bazı hallerde ipotekli taşınmaz arttırmaya konu olana kadar gayrî nakdi kredinin nakdî krediye dönüşmeyebileceği; bu bakımdan bankanın alacağının arttırma tamamlandıktan sonra doğması halinde teminattan mahrum kalacağı belirtilerek henüz muaccel hâle gelmemiş alacak için de takibe geçilmesine izin veren yargı kararlarına getirdiğimiz eleştiriye yanıt verilebilir¹⁰³. Fakat gözden kaçırmamak gerekir ki yukarıda açıklandığı üzere üst sınır ipoteği, ileride doğması muhtemel alacaklara da teminat teşkil etmesi murat edilerek tesis edilen bir sınırlı aynî hak olup, bu bakımdan hakkın özündeki fer’ilik ilkesi dahi esnetilmiştir¹⁰⁴. Bu açıdan yukarıdaki amacı haiz üst sınır ipoteklerine dair şu soruyu sormak gerekir: Acaba taşınmazın ipotekle temin edilen alacaklardan

Pekcanitez [n 1] 49. İlamlı takipte muacceliyeti inceleme yetkisi tanıyan açık hükmün ilâmsız takiplerde bulunmadığına ilişkin benzer yönde bkz. Deyneki [n 1] 123. *Gürdoğan*’ın konu ile ilgili görüşleri tutarlılık arz etmemektedir. Yazar bir yandan ilâmsız takipte icra memuru ibraz edilen belgelerden alacağın muaccel olup olmadığını inceleyeceğini ve neticede muaccel olduğunu görürse borçluya bir ödeme emri göndereceğini ifade ederken (*Gürdoğan, Rehin* [n 1] 63; *Gürdoğan, İcra* [n 1] 177), diğer yandan kanunun ifadesi ve gerekçesine rağmen icra memurunun böyle bir yetkisinin olmadığı kanaatinde olduğunu belirtmektedir (*Gürdoğan, Sorunlar* [n 1] 15).

101 Tazmin edilmemiş teminat mektubu için takip yapılamayacağına ilişkin bu yönde bkz. Tunç Yücel (n 1) 306-307.

102 Bkz. yuk. I, D, 1.

103 Henüz doğmamış veya muaccel olmamış alacak için de takip yapılabileceğini savunan yazarlar, ipotekli taşınmazın satışından elde edilen ihale bedeli muaccel alacağın tamamını karşılayıp geriye para artmışsa, bu paranın bankanın nakdî teminatı olarak depo edilmesi gerektiğini belirtmektedirler (Reisoğlu, *Yeni Düzenlemeler* [n 97] 20; Tercan, *İpotek* [n 35] 97).

104 Bkz. yuk. A, IV, 2, b.

biri için satılması halinde, teminat kapsamında yer alan ve ileride doğması muhtemel olan diğer alacaklar bu ipoteğin sağladığı teminattan her hâl ve kârda mahrum mu kalmaktadır?

Kanaatimizce, üst sınır ipoteğinin amacına uygun bir değerlendirme yapılacak olursa; şayet üst sınır ipoteğiyle yüklü taşınmaz paraya çevrildiğinde alacağın tamamı alındıktan sonra geriye bir para kalmışsa; rehin hakkı, *kaim değer* olan artan para üzerinde varlık göstermelidir. Böylece, teminat kapsamında yer alan ancak henüz doğmamış ya da o an muaccel olmayan diğer alacaklar da teminat altında kalmaya devam eder. Bu durumda alacaklı paraya çevirme ile bir bakıma ipotek hakkını yitirir¹⁰⁵, fakat alacağı teminat altında kalmaya devam eder. Böylece alacaklı, ipotek hakkını kaybetmenin sonuçlarından korunur ki zaten aynı ikame müessesesinin temel amacı kişinin (menfaat sahibinin) malvarlığındaki değişimlerden korunmasıdır¹⁰⁶. Dikkat etmek gerekir ki artık bu durumda teminatın konusu, paraya çevrilmiş olan taşınmaz eşya değil, rehin verenin ihale bedelinin fazlasına ilişkin icra dairesinden olan alacak hakkı olur. Zira bu durumda ipotek hakkı ihale işlemiyle sona ermiş olsa da (tıpkı taşınmaz rehininin diğer benzer sona erme hâlleri için savunulduğu gibi)¹⁰⁷

105 Nitekim bir hakla ilgili olarak aynı ikamenin (Alm. "die dingliche Surrogation") gerçekleşmesi için ilgili hakkın sona ermesi gerektiğine dair 11.03.2010 tarihli BGH kararı için bkz. DZWIR, 2010, Heft 7, 305, N. 13. İlgili karara aşağıda ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından taşıdığı önemden ötürü tekrar değinilecektir.

106 Büşra Cömert Akbay, 'Aynı İkame İlkesi ve Paylaşılmalı Mal Ayrılığı Rejimi' (2021) 25(1) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 267, 268. Ayrıca, genel anlamda aynı ikame ilkesi ve tarihsel gelişimi hk. bkz. Işık Önay, *Medeni Hukukta İkame ve Kaim Değer Kavramları* (On İki Levha 2022) 37 vd.; Cömert Akbay [n 106] 270 vd.

107 TMK m. 879/1 uyarınca alacaklı bir kaim değer olan sigorta tazminatı alacağı üzerinde kanundan doğan bir *alacak rehnine* sahiptir (bkz. Schmid-Tschirren [n 23] Art. 822 N. 3; Önay [n 106] 195 vd.; Murat Tümerdem, 'Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi' (2017) 32 TAAD 337, 346). Bu hükmün genişletici yorum yönüne tâbi tutularak alacaklının sigorta tazminatı haricindeki diğer kaim değerler üzerinde de (örn. taşınmaza karşı gerçekleştirilen bir haksız fiilden dolayı rehin verenin üçüncü kişiye karşı doğan alacağı üzerinde) alacak rehininin bulunduğu ağırlıklı olarak kabul edilmektedir: BGE 110 II 24; Simonius ve Sutter (n 89) 172-173; Hans Michael Riemer, *Grundriss der schweizerischen Sachenrechts Band II Die beschränkten dinglichen Rechte* (Stämpfli 2000) § 22 N. 18; Schmid-Tschirren (n 23) Art. 822 N. 5; Jale Güral Akipek, *Türk Eşya Hukuku C. III: Mahdut Aynı Haklar-Menkul Rehni Hariç* (Sevinç Matbaası 1974) 174 (Yazara göre kanun koyucunun yalnızca sigorta tazminatına değinip diğer tazminat türlerine değinmemiş olması ortada bir kanun boşluğu olduğunu göstermekte olup, bu boşluk TMK m. 879'un kıyasen uygulanması yoluyla doldurulmalıdır. Aynı yönde bkz. Dürr ve Zollinger [n 23] Art. 822 N. 17-18); Gürsoy, Eren ve Cansel (n 19) 1012; Köprülü ve Kaneti (n 9) 273 (Yazarlar bu durumun "*rehin hakkının taşınmazın değerini yükümleyen bir hak olmasının doğal sonucu olduğuna*" haklı olarak dikkat çekmektedir); Suat Sarı, 'Taşınmaz Rehninde Belirlilik Muayyenlik İlkesi' iç *Prof. Dr. M. Kemal Öğuzman'ın Anısına Armağan* (Beta 2000) 963, 1003; Tümerdem (n 107) 346 (Nitekim Türk-İsviçre Hukuku'nda genel olarak aynı ikame ilkesinin uygulama alanının kesin sınırlarla çizilmediği yönündeki genel tespit için bkz. Cömert Akbay [n 106] 274 vd.; Önay [n 106] 211). Aksi yöndeki görüş ise, kanunda açık bir hüküm bulunmadığı için yalnızca lafza uygun şekilde sigorta değeri açısından kaim değer üzerinde rehin hakkının devam edebileceğini savunmaktadır bkz. Leemann (n 16) Art. 822 N. 24; Cansel (n 19) 164; Önay (n 106) 221 (Yazar taşınmaz rehininin tazminat bedeli üzerinde ikame edilmesinin TMK m. 867'nin açık lafzı karşısında *de lege lata* mümkün olmayacağını, ancak ilgili hükmün menfaatleri dengeleme konusunda yetersiz kalmasından ötürü mümkün olduğu ölçüde dar yorumlanmasını ve uygulama alanı dışında kalan hallerde [örn. taşınmazın değerinin azalmasının söz konusu olmayıp tamamen yok olduğu hallerdeki tazminat alacağında] TMK m. 879'un kıyasen uygulanmasıyla aynı ikamenin gerçekleşmesini savunmaktadır. Ek olarak, yazar rehin konusu eşyanın malik tarafından satılması halinde [şayet bu satış rehin hakkının ortadan kalkmasına sebep olursa] eşya için verilen ivaza dair alacağın da ikame bedel oluşturacağını savunmaktadır [bkz. Önay {n 106} 237]. Bu bakımdan yazarın kural olarak açıkça düzenlenmeyen hallerde dahi kıyas yoluyla aynı ikamenin kabul edilmesi ve rehin hakkının etkisini sürdürmesi fikrine karşı olmadığı; ancak tazminat alacağı özelinde TMK m. 867 nedeniyle olumsuz görüş bildirdiği görülmektedir.). Kanaatimizce bu görüş kanunun lafzını fazla sınırlayıcı yorumlamakta; rehin hakkının son tahlilde eşyanın *değerine* yönelik bir hak olduğunu gözden kaçırmaktadır. Bu görüş, uygulamada istenmeyen sonuçlara yol açabilir. Zira Yargıtay'ın da rehin hakkının ihale bedeli üzerinde devam edeceği yönünde bir kararı bulunmaktadır: Karara konu olan olayda icra mahkemesi, ihale kesinleştikten fakat ihale bedeli henüz alacaklıya

fazlalık bedel üzerinde tekrar varlık kazanır ve bu bakımdan rehin verenin fazlaya ilişkin olan alacak hakkı üzerindeki bir rehin hakkı ile ikame edilir¹⁰⁸. Böylece, ilgili müstakbel alacak ileri tarihte doğduğu zaman (bir nevi, *riziko* gerçekleştiği zaman), alacaklı artan para üzerindeki rehin hakkını kullanabilir. Ancak dikkat etmek gerekir ki alacaklı, ipotek hakkının ikame edilmesi sonucu artık bir *alacak rehniyle*¹⁰⁹ temin edildiğinden, taşınır rehininin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılacaktır. Şu hâlde, taşınmaz satıldıktan sonra müstakbel alacak doğsa veya müeccel alacak muaccel hâle gelse bile, bu alacaklar yine de rehin güvencesinde kalabilir; yeter ki ihale bedelinin takibe konu alacağı sarf edilmesinden sonra geriye bir para artsın ve rehin hakkı için çizilen üst sınıra riayet edilerek mükerrer tahsilat yapılmamış olsun¹¹⁰. Nitekim bu durum rehin sözleşmesine giren tarafların iradelerine de uygundur: Rehlin veren ve alacaklı, rehin konusu eşyanın *değerinin* rehin sözleşmesi

ödenmeden önce takibin iptaline karar vermiştir. Yargıtay'a göre takip iptal edilmiş olsa dahi, usulüne göre yapılmış olan ihale geçerlidir. Alacaklının ipotek ile sağlanan teminat hakkı, niza çözümlünceye kadar ihale bedeli üzerinde devam eder. Belirtilen nedenlerle ihale bedelinin borçluya ödenmesi de söz konusu değildir, bkz. Yargıtay 12 HD, 18.1.2016, 31478/1097 (Kazancı). Buna karşılık, ihale kararı kesinleştikten sonra takibin iptal edilmesi hâlinde ihale bedelinin takip borçlusuna ödenmesi gerektiğine ilişkin aksi yönde bir karar da bulunmaktadır, bkz. Yargıtay 12 HD, 7.9.2015, 9771/19944 (Kazancı). Son olarak vurgulamak gerekir ki kanunda açıkça düzenlenmemiş olsa da kamulaştırma ile sona eren bir ipotek bakımından ikamenin gerçekleşeceği ve ipotekli alacaklının kamulaştırma bedeli üzerinde rehin hakkı sahibi olacağı da yine benzer bir genişletici yorum vasıtasıyla kabul edilmektedir (Akipek [n 107] 175; Gürsoy, Eren ve Cansel [n 19] 1012; Köprülü ve Kaneti [n 9] 273; Sirmen [n 89] 608; Helvacı [n 16] 208-209 [*Helvacı*, bu görüşünü, doğrudan TMK m. 879'un kıyasen uygulanabileceği fikri üzerine inşa etmiştir.]; Çetiner [n 100] 226-227; Önay [n 106] 211-212 ve 215). Kanaatimizce, ihale bedeli bakımından farklı bir değerlendirmede bulunmayı gerekli kılabilecek bir sebep olmadığı gibi, alacaklının bu imkâna duyduğu ekonomik ihtiyaç da benzerdir. O nedenle, ipotek hakkı ihale ile sona erdiği vakit, ihale esnasında muaccel olmamış alacaklar için fazlalık değer ile ipoteğin ikame edilmesi ve alacaklının bir alacak rehni sahibi olarak teminat altında kalmaya devam etmesi gerekir. Elbette bu durum, üst sınır ipoteği için başlangıçta öngörülen limitin aşılması sonucunu doğuramaz.

- 108 Benzer yönde bir çözüm için bkz. Oftinger ve Bär (n 10) Art. 906 N. 62 (Yazarlara göre icra dairesi bir eşyayla ilgili artırma gerçekleştirdikten sonra TMK m. 961/2'de anılan anlamıyla borçlu hâline gelebilir, zira rehinli eşyanın malikinin fazlalık kısmı ilişkin olan alacağı üzerinde [ikame sonucu] rehinli alacaklının rehin hakkı devam eder.).
- 109 Kanaatimizce artık alacaklının taşınmaz rehni yerine alacak rehinine sahip olması, özellikle zamanaşımı bakımından önemli bir etki gösterir. Zira kaim değer üzerinde devam eden rehin hakkı, artık taşınmaz rehni olarak nitelendirilemeyeceği için TMK m. 864'te öngörülmüş olan sonucu gerçekleştiremez ve (TBK m. 154 b. 1'e göre taşınmaz rehni tesis edildiği an kesilmiş olan) zamanaşımı işleyebilir. Nitekim TBK m. 159 hükmü de taşınır rehniyle güvence altına alınan bir alacak için zamanaşımının işleyeceğini, fakat alacaklının rehin konusundan hakkını almasının mümkün olduğunu açıkça düzenlemiştir.
- 110 Örneğin, 500.000 TL limitli bir üst sınır ipoteği güvencesinde olan muaccel 300.000 TL alacağın tahsili için başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip kapsamında bir taşınmaz 1.200.000 TL'ye satılmış olsun. Alacaklıya bu takip sonunda takip tarihi itibarıyla muaccel olan alacağı için 300.000 TL ödeme yapılsa ve başka bir alacaklı yoksa, ihale bedelinden 900.000 TL artmış olacaktır. Bu durumda, alacaklının üst sınır ipoteği ile teminat altına alınan ve ileride doğabilecek olan diğer alacakları için teminat devam etmeli; ipotek hakkının yerini bu fazlalık kısım üzerinde bir alacak rehni almalıdır. Fakat bu durum alacaklı için bir sınır aşımına bahane oluşturmamalıdır. Başlangıçta belirlenen ipotek üst sınırına sadık kalınmalı ve rehin verenin eşya üzerindeki mülkiyet hakkını gerçekten arzu ettiği ölçüde sınırlandırması sağlanmalıdır. Bu bakımdan, ilgili 900.000 TL. içerisindeki yalnız 200.000 TL'lik kısım icra dairesinde muhafaza edilerek alacaklıya teminat oluşturmaya devam etmelidir. Şu da var ki, burada alacak rehinine ilişkin TMK m. 961 hükmü uygulama alanı bulmalı ve üzerinde rehin hakkı bulunan alacak yalnızca rehinli alacaklının rızasıyla rehin verene ödenebileceği için rehne konu miktar tevdi edilmelidir (Benzer yönde bkz. Dieter Zobl, *BK – Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Fahrnispfand Art 888-906 ZGB mit kurzem Überblick über das Versatzpfand Band IV/2/5/2* [Schulthess 1996] Art 906 N. 93; Oftinger ve Bär [n 10] Art. 906 N. 61). Böylece netice olarak rehin verene fazlalık kısım içerisinde yalnızca 700.000 TL'lik tutar ödenmeli ve onun mülkiyet hakkına da (başlangıçta ipotek için çizilen üst sınır doğrultusunda) saygı duyulmalıdır. Tevdi edilen 200.000 TL'lik kısım ise, sonradan doğabilecek borcun akibetine göre, ileride ayrıca değerlendirilmelidir.

kapsamında anılan *alacaklara* teminat oluşturmasını sağlamak için rehin hakkı tesis etmişlerdir. Bu bakımdan, fazlalık bedel üzerinde de diğer haklara ilişkin olarak rehin hakkının devam edebilmesi; ihale bedelinden artan paranın malike verilmemesi, alacaklının ipotek hakkıyla tatmin edilmemiş bulunan alacak miktarı kadar kısmının icra dairesince TMK m. 961'e uygun olarak tevdi edilmesi gerekir¹¹¹.

Taşınmazın satıldığı tarihte bankanın gayri nakdi kredi teminatının kaim değer (ilk takipteki fazlalık değer) üzerinde devam ettiğine, dolayısıyla rehin güvencesinde olduğuna ve ipotek hakkının bölünmemesi adına bankanın müstakbel alacağı için de en başta takibe geçmeye zorlanmasının gereksiz bulunduğuna ilişkin kanaatimiz; aynı zamanda kefaletten doğan alacakların teminat altına alındığı hâllerde de geçerlidir. İpotek hakkı bankanın hem kredi ilişkisinden doğan muaccel bir alacağını hem de başka bir kredi ilişkisine kefaletten olan alacağını temin ediyorsa ve muaccel alacak için takibe geçileceği tarihte asıl borcun (diğer kredi ilişkisinden doğan borcun) ödenmemesi henüz söz konusu olmadığından ötürü kefilin sorumluluğunun kurucu unsuru (koşul olgusu) şimdilik gerçekleşmemişse; Yargıtay'ın perspektifinden meseleye yaklaştığımızda, banka kefaletten doğan alacağı için de takibe geçebilmeli ve ihale bedelinden muaccel alacak tamamen karşıladığında geriye artan para kefaletten doğup henüz muaccel hâle gelmemiş kefalet alacağı için tahsis edilebilmelidir.

111 Rehlin özel yoldan paraya çevrildiği ihtimal ise farklılık gösterecektir. Zira bu ihtimalde alacaklı satışı bizzat gerçekleştirdiği için satış bedelini de bizzat kendisi tahsil eder. Doktrinde, alacaklının özel satış yönteminde de alacağı aşan fazlalık kısmı rehin verene ödeme borcu altında olduğu ifade edilmektedir (Schmid-Tschirren [n 23] Art. 816 N. 14; Yüce [n 79] 483; Ayşe Lale Sirmen, *Alacak Rehni* [Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1990] 125; Cansel [n 19] 235-236). Fakat yukarıda açıklanan aynı ikame görüşünde bu fazlalık kısım üzerinde de alacaklının rehin hakkı varlık göstermeye devam eder. Böylece, başlangıçta taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan rehin, artık satış bedeli üzerinde geçerli olur ve alacaklının fazlalık bedeli rehin verene ödeme borcu gündeme gelmez (Rehlin özel yoldan satılması halinde de tıpkı cebri icra yoluyla satışta olduğu gibi aynı ikamenin gerçekleşeceğine ilişkin benzer yönde hüküm kurulan 11.03.2010 tarihli BGH kararı için bkz. DZWIR, 2010, Heft 7, 304, N. 8. Kararda BGH, satış nedeniyle ortadan kalkan tüm aynı haklar için benzer bir sonuç doğacağına dikkat çekmektedir. Nitekim kararda ayrıca; şayet ilgili hak paraya çevirmeye rağmen varlığını sürdürebiliyor ve alıcıya karşı da öne sürülebiliyorsa, artık aynı hak sahibinin satış bedelinden öncelikli olarak tatmin edilme talebinde bulunamayacağı yerinde olarak ifade edilmektedir. Bu konuda ayrıca bkz. Yüce [n 79] 446 ve oradaki dipnot 221).

Ayrıca dikkat çekmek gerekir ki özel satış yönteminde satış bedeli hâlihazırda alacaklının elinde bulunduğu için yukarıdaki gibi bir alacak rehni söz konusu olmayacaktır. Zira cebri icra yoluyla satışta rehlin ikame ettiği değer esasen rehin verenin icra dairesinden olan alacağıydı ve borçlu konumunda olan icra dairesinin alacak rehni hükümlerine (TMK m. 961) göre alacağı tevdi etmesi gerekiyordu. Fakat özel satış yönteminde esasen bir alacak bulunmaz; çünkü satış bedeli zaten satışı gerçekleştiren alacaklının elindedir. Bu bakımdan, alacaklının hukukî durumu cebri icraya göre daha güvencelidir. Alacaklı, fazlalık bedeli teşkil eden ve kendi nezdinde bulunan bedel üzerinde bir taşınır rehinine sahip olur. Örneğin, alacaklı bankaysa, bu para doğrudan bankanın kendi hesaplarında tutulabilir. Para üzerinde ikame edilmiş olan rehin hakkı sayesinde alacaklı, fazlalığı iade etme borcu altında değildir; bu rehin hakkı sayesinde parayı elinde tuttuğu için rehin verenin bu bedeli alacaklıdan talep etme hakkı yoktur. Rehin veren, rehinin alacaklı nezdinde kalmasına katlanmak zorundadır. Öyle ki alacaklının bu para üzerindeki rehin hakkı kanaatimizce bir *düzensiz rehin* teşkil eder. Nitekim alacak rehlinde alacaklıya tahsil yetkisi verildiği hâlde de benzer bir hukukî durum ortaya çıkmakta olup, rehin teşkil eden alacağın asıl alaktan daha önce muaccel olmasından ötürü *erken* tahsil edilmesi hâlinde rehlinli alacaklının elinde tuttuğu bu bedel üzerinde bir *düzensiz rehin* hakkı olduğu kabul edilmektedir (bkz. Otfinger ve Bär [n 10] Art. 906 N. 40 ve 48; Zobl [n 110] Art. 906 N. 74; Sirmen, *Alacak Rehni* [n 111] 102, Aslı Makaracı Başak, *Taşınır Rehni Sözleşmesi* [On İki Levha 2014] 303-304; Seda İrem Çakırca, *Adi Alacakların Rehni* [Vedat 2006] 65). Benzer şekilde burada da paranın mülkiyeti alacaklının malvarlığına geçer (Düzensiz rehinde rehin konusunun mülkiyetinin alacaklıya geçirildiği yönünde genel olarak bkz. Rona Serozan, *Eşya Hukuku I* (3. Baskı, Filiz 2014) 348; Erden Kuntalp, 'Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk' iç *Prof Dr Reha Poroy'a Armağan* [İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1995] 263, 284.).

Zira bu düşünce tarzına göre; mademki müstakbel alacak için dahi takip yapılabilir ve taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen ihale bedeli (alacak doğmuşçasına) müstakbel alacağına rezerve edilebiliyor, muaccel olmamış¹¹² kefaletten doğan alacağına yönelik evleviyetle takibe geçilebilmelidir. Hâlbuki burada savunduğumuz görüşümüze göre ise banka yalnız muaccel alacağı için takip yapabilir; ipotek paraya çevrildiğinde elde edilen ihale bedelinden arta kalan para üzerinde bankanın rehin hakkı, kefaletten doğan alacağı için kaim değer olarak devam eder. Böylece, kefalet akdinden doğacak alacak için (normatif sınırları zorlayarak) takipte bulunulması gerektiğine hükmetmeye gerek kalmaz. Zira görüşümüz uyarınca, kefilin borcu muaccel hâle geldiği takdirde alacaklı ihale bedelinden artan bedel (fazlalık değer) üzerindeki rehin hakkını kullanabilir, ipotek verene karşı taşınır rehininin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatabilir. Burada ikinci alacak her ne kadar kefalet akdinden doğuyor olsa da artık rehin konusu şey, rehin verenin ihaledeki fazlalık tutara dair alacağıdır. Rehin veren kefilen başka bir kişi – örneğin asıl borçlu – ise bir üçüncü kişi rehni söz konusu olacağından, takip talebinde kefil ile birlikte rehin verenin de borçlu olarak gösterilmesi gerekir. Çünkü rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte de borçtan şahsen sorumlu olan ile rehin veren arasında mecburi takip arkadaşlığı ilişkisi vardır (İİK m. 145-146; m. 149, 149/b)¹¹³.

b. Rehin Hakkının Bölünmezliğine Yüklenen Farklı İşlevin Tasarruf İlkesine İstisna Getirmesi

Yargıtay, ilk takibin yapıldığı tarihe henüz doğmamış veya doğmuş olmakla birlikte muaccel hâle gelmemiş alacaklar ile birlikte ilk takibin yapıldığı tarihte muaccel olan diğer bir alacak ya da takip

112 Dikkat etmek gerekir ki, kefilin borcu her ne kadar alacaklı ile kefil arasındaki ayrı bir borç ilişkisinden doğuyor olsa da (kefaletin fer'i yapısından ötürü) kefilin borcunun muaccel olabilmesi için hem asıl borcun muaccel olması hem de ayrıca kefilin borcunun muaccel olması gerekir (bkz. Hugo Oser ve Wilhelm Schönenberger, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Das Obligationenrecht Band V/3 Art 419-529 OR* (Schulthess 1945) Art 501 N. 6; Christoph M Pestalozzi, in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand (eds), *BK – Obligationenrecht I Art 1 – 529 OR* (Helbing Lichtenhahn 2007) Art 501 N. 1; Silvio Giovanoli, in Arthur Meier-Hayoz (ed), *BK – Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, 2. Abteilung 7. Teilband: Die Bürgschaft, Spiel und Wette Art 492-515 OR* (Stämpfli 1978) Art 501 N. 1; Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. II* (Vedat 2014) 420; Burak Özen, *Kefalet Sözleşmesi* [4. Baskı, Vedat 2017] 74-75 [Yazar özellikle kefilin borcunun asıl borçtan önce muaccel hâle geleceği yönünde bir sözleşme yapılamayacağını vurgulamaktadır {Aynı yönde bkz. Oser ve Schönenberger –n 112– Art. 492 N. 42}]. Bu bakımdan, asıl alacağın henüz muaccel olmadığı dönemde kefalet sözleşmesinden doğan ve rehinle teminat altında bulunan bir borç henüz muaccel hâle gelmiş olamaz. Ayrıca, asıl borç ilişkisi için rehin verilmemişken bile kefilin borcu için ayrıca rehin verilebileceği yönünde ve borçlunun iflasıyla muaccel hale gelen bir borcun kefilinin bu muacceliyette etkilenmeyeceğine (kefilin borcunun henüz muaccel olmayacağına) dair genel olarak bkz. Özen (n 112) 74 (Yazara göre tüm bunlar, kefalet ilişkisinin asıl borç ilişkisinden ayrı bir varlığa sahip olmasının bir sonucudur. Nitekim aynı sebepten ötürü kefaletle konu olan borcun asıl borçtan daha sonra muaccel olacağına ilişkin bir vade de kararlaştırılabilir.).

113 Postacıoğlu ve Altay (n 1) 735; Kuru, İcra El Kitabı (n 1) 997-998; Pekcanitez ve Simil (n 1) 206; Pekcanitez, (n 1) 44; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes (n 1) 336; Nazlı Gören Ülkü, *İcra Hukukunda Ödeme Emri* (Arıkan Yayınları 2008) 79; Muşul, *Esaslar* (n 35) 609; Budak (n 1) 104; Tunç Yücel (n 1) 176; Öz Seçer, 'İpoteğin İlamlı Takip Yoluyla Paraya Çevrilmesi' (2010) 75-76 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Dergisi 25, 28-29; Karşlı (n 1) 721; Çetiner (n 100) 287; Ulukapı (n 29) 289 ve oradaki dn 422; Deynekli (n 1) 92; Yılmaz (n 29) 99; Buse Dişel, *İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı* (On İki Levha 2014) 101; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 29) 535 ve oradaki dn 11; Görgün, Börü ve Kodakoğlu (n 29) 422; Meriç ve İyilikli (n 35) 50; Barış Küçük, 'İİK m. 150/1 Uyarınca İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Yapılan Takiplerde Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu' (2019) 158 Terazi Hukuk Dergisi 1946, 1949; Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 472; Erişir (n 100) 123-124; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 440-441.

edilen alacağın fer'isi için de ikinci takip yapılmasına izin vermemektedir. Yukarıda değinilen işlemiş temerrüt faizinin ipoteğin satış bedelinden ödenmesi için dahi ikinci bir takip yapılamayacağına ilişkin içtihat çarpıcıdır¹¹⁴.

Yargıtay, alacaklıyı alacağın tamamı ve ipotek kapsamındaki tüm muaccel alacakları için tek bir takip yapmaya zorlayarak adeta bir mecburi objektif takip birleşmesi tesis etmiştir. Objektif dava birleşmesinde (davaların yığılmasında) (HMK m. 110) davacı aynı davalıdan olan birden çok alacağının tek bir dava dilekçesiyle hüküm altına alınmasını talep edebilir. Aynı şekilde alacaklı kanaatimizce aynı borçludan olan birden çok para alacağını veya birden çok borçludan olan para alacaklarını takip talebinde ayırtırmak koşuluyla prensip olarak birlikte takip edebilir¹¹⁵. Fakat objektif dava birleşmesi usûl ekonomisi ilkesi (Anayasa m. 141/4; HMK m. 30) gereğince alacaklının ayrı ayrı dava açmasına alternatif bir dava türüdür. Hiçbir hukuk kuralı yoktur ki alacaklıyı alacağının tamamını yahut birden çok alacağını birlikte dava etmeye zorlasın. Aynı şekilde icra takibi yapacak alacaklıyı tüm alacaklarını birlikte takip etmeye zorlayan bir norm da bulunmamaktadır. Tersine, medenî usûl ve takip hukukuna egemen olan tasarruf ilkesi (HMK m. 24/2) uyarınca kanunlarda açıkça belirtilmedikçe hiç kimse kendi lehine olan bir hakkı dava etmeye, bu hakkın teslimi için takip yapmaya zorlanamaz. Bu ilkenin doğal bir sonucu olarak hiçbir alacaklı tüm alacaklarını birlikte ya da bir alacağının tamamını dava veya takip etmeye zorlanamaz¹¹⁶. Kısmi dava tasarruf ilkesi üzerine inşa edilmiştir¹¹⁷. TMK ve İİK'da tasarruf ilkesine bir istisna getirilmiş değildir. Ne var ki rehin hakkının bölünmezliği ilkesine yüklenen mevcudiyeti tartışmaya açık farklı işlev, alacaklıyı tek bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmaya zorlayarak bu ilkeye bir istisna getirmektedir. Kanımızca alacaklı pekâlâ birden çok ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir, yeter ki ilk takipte taşınmaz paraya çevrilmemiş olsun. Birden çok takipten birinde taşınmaz paraya çevrildiğinde, elde edilen bedel aynı alacaklının muhtelif alacaklarına ipoteğin derece ve sırasına göre sarf edilir.

c. Mecburi Objektif Takip Birleşmesinin Mecburi Takip Arkadaşlığına Zemin Hazırlaması

İpotek hakkının bölünmezliği adı altında ifade edilen ve bizatihi mevcudiyeti tartışmaya açık bulunan ilke yine yargılama ve takip hukukunda yeri olmayan mecburi objektif takip birleşmesini zorunlu kılması, aynı taşınmaz ile temin edilen farklı alacaklılar arasında mecburi takip arkadaşlığı ilişkisini beraberinde getirir. Gerçekten aynı alacaklının farklı alacakları için ayrı ayrı takip yapıldığında

114 Bkz. Y. 12. HD, 9.2.2017, 26343/1647 (E-Uyar). İsviçre Federal Mahkemesi'nin VZG Art. 54/2 hükmü uyarınca bir borcun yalnızca faizi veya bir kısmı için takip yapılabileceğine yönelik aksi yöndeki içtihadı için bkz. BGE 107 III 124 (2).

115 Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi (BAM) kararına konu olan bir olayda banka iki ayrı hesap kat ihtarnamesi ile iki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı icra takibi başlatmıştır. Asıl borçluları farklı, ipotek vereni aynı kişi olan bu olayda ilk derece mahkemesinin ipotek hakkının bölünmezliğine (özellikle asıl borçluları farklı olduğundan) aykırı ilâmlı takip yapıldığı iddiasının dosya kapsamına göre yerinde olmadığı, bu şartlarda ilâmlı takip yapılmasında bir engel bulunmadığına yönelik kararı Gaziantep BAM tarafından hukuka uygun bulunarak, istinaf başvurusu esastan reddedilmiştir, bkz. Gaziantep BAM 12 HD, 9.11.2020, 2312/1770 (Lexpera).

116 Bu konuda bkz. Nedim Meriç, *Medenî Yargılama Hukukunda Tasarruf İlkesi* (Yetkin 2011) 77.

117 Hakan Pekcanitez, *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku C. II* (15. Bası, On İki Levha 2017) 989; Süha Tanrıver, *Medenî Usûl Hukuku C I* (3. Baskı, Yetkin 2020) 590; Ali Cem Budak ve Varol Karaaslan, *Medenî Usul Hukuku* (5. Bası, Filiz 2021) 87 ve 157.

ipotek hakkı bölünüyorsa, aynı şekilde farklı alacaklılar münferiden takip yaptıklarında da ipotek hakkı bölünecektir. Bu nedenle, alacaklıların birlikte hareket etmeleri, aynı takip talebini doldurarak harekete geçmeleri kaçınılmaz bir hâl alır. Hâlbuki her bir alacaklının birbirinden bağımsız ipotek hakkı vardır. Her bir alacaklı alacakları muaccel olduğunda münferiden ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçebilir. Yerleşik kabule göre birden fazla alacaklının alacağı aynı sebepten doğsa bile çoğu zaman ortak bir işlem yapılması söz konusu olmayacağından, onların borçluya karşı ayrı ayrı takip yapmaları gerekir¹¹⁸. Fakat kanımızca ihtiyari dava arkadaşlığının caiz olduğu hâllerde (HMK m. 57) ihtiyati takip arkadaşlığı da caizdir¹¹⁹. Aynı taşınmazın farklı alacaklılara ipotekli olması hâlinde hak elbirliği mülkiyeti dışındaki bir sebeple ortaktır (HMK m. 57/1-a). Ayrıca ipotekli taşınmaz ortak bir işlemle paraya çevrilerek alacaklılara tatmin edilecektir. O itibarla, bu alacaklılar tek (ortak) bir takip talebi doldurarak takibe geçebilmelidirler. Bu ihtimalde aralarında ihtiyari takip arkadaşlığı ilişkisi meydana gelir¹²⁰. Fakat alacaklılar kanımızca birlikte takip yapmaya zorlanamazlar. İçlerden biri önce harekete geçip takibini kesinleştirdikten sonra taşınmazı sattırması olabilir. Birden fazla ipotekli alacaklı birbirlerinden bağımsız olarak alacaklı sıfatına sahip olmaları itibarıyla ipotekli taşınmazın satış bedelinden – takiplerin kesinleştirilmesi koşuluyla – ipotek dereceleri doğrultusunda, öncelik sırasına göre, alacaklarını tahsil ederler.

II. “YALNIZCA ÖDEME EMRİ” İLKESİ: BİRLİKTE TAKİP EDİLEN ALACAKLARDAN BİRİSİ İCRA EMRİ, DİĞERİ ÖDEME EMRİ GÖNDERMEYE UYGUNSA, HER İKİ ALACAK İÇİN DE ÖDEME EMRİ GÖNDERİLMESİ ZORUNLULUĞU

A. GENEL OLARAK

Yargı kararlarında kabul edilen ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin takip hukukuna ikinci yansıması, birlikte takip edilen alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerekiyorsa, ancak her iki alacak için de ödeme emri gönderilerek bu ilkenin hayata geçirilebileceğidir. Yargıtay öteden beri tüketici kredilerinde İİK m. 150/ı'nın uygulanmayacağını kabul etmektedir¹²¹. Öyle ki ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takip yapılması kamu

118 Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku C I* (3. Baskı, Evrim 1988) 165; Yıldırım ve Deren-Yıldırım (n 29) 22-23. Bu durumun İİK'da öngörülmediği, aynı borçluya karşı birlikte tek bir takip talebi ile takip yapılabilmesinin mümkün olmadığına ilişkin bkz. Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası (n 29) 148. Ayrı ayrı takip yapılmasının daha isabetli olacağına ilişkin benzer yönde bkz. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes (n 1) 87. HMK m. 57/1-b ve-c bentlerinde yer alan ihtiyari dava arkadaşlığına ilişkin sebeplerle icra hukukunda ihtiyari takip arkadaşlığının oluşmayacağını savunan Dişel, kısmi alacaklılıkta da alacaklıların birlikte takip yapmasının mümkün olmadığını ifade etmektedir (Dişel [n 113] 126-130). Borçlunun her bir alacaklıya farklı itiraz sebeplerini ileri sürebilecek olması ihtimaline binaen takip arkadaşlığını tereddütle karşılayan diğeri bir yaklaşım için bkz. Gören Ülkü (n 113) 44.

119 Bilge Umar, *İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi* (Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Fakültesi 1973) 35 ve oradaki dn 4.

120 Doktrinde haklı olarak işaret ettiği gibi takip talebinde birden çok alacaklı varsa, alacaklıların kimlik bilgileri ve adresleri açık bir şekilde belirtilir (Kuru, *İcra C. I* [n 118] 225; Aydoğdu [n 35] 332; Gören Ülkü [n 113] 44-45; Uyar, Uyar ve Uyar, *C. I* [n 1] 609; Deyneklî [n 1] 91; Görgün, Börü ve Kodakoğlu [n 29] 65).

121 Yargıtay 12 HD, 19.9.2013, 20063/29227 (E-Uyar); Yargıtay 12 HD, 27.10.2015, 21440/26091 (E-Uyar); Yargıtay 12 HD, 17.12.2020, 3787/10966 (E-Uyar); Yargıtay 12 HD, 11.3.2021, 6167/2819 (E-Uyar). İİK m. 150/ı hükmünün eleştirisi için

düzenini ihlâl etmekte olup tüketici süresiz şikâyet yoluna başvurarak icra emrinin iptalini talep edebilir.¹²² Tüketici kredisi ipotekle temin edilmişse, tüketici ve varsa ipotek verene ödeme emri gönderilmesi gerekmektedir.¹²³ Aynı ipotek aynı müşterinin ticarî krediden doğan borcunu da temin ediyorsa, bankanın bu iki farklı alacağı için İİK m. 150/1 uyarınca birlikte icra emri gönderilmesine izin verilmemektedir. Tüketici kredisinden doğan alacak için icra emrinin iptal edilmesi, bankanın bu alacak için teminatsız kalmasına sebebiyet vereceğinden, ipotek hakkının bölünmezliği adı altında ilke dayanak gösterilerek her iki alacak için de icra emrinin iptali cihetine gidilmekte, bu suretle her iki alacak için de ödeme emri gönderilmesinin yolu açılarak ipotek hakkının bölünmesine engel olunmak istenmektedir¹²⁴.

İpoteğin kapsamı içindeki alacaklardan biri için icra emri diğer için ödeme emri gönderilmesi, bankanın aynı müşterisinin hem kredi ilişkisinden hem de başka bir krediye kefaletinden doğan alacağı için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak istediğinde de gündeme gelebilecektir. Kefalet borcu için borçluya İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilemeyeceği kabul edilirse, icra mahkemesince icra emrinin yalnız kefalet borcu için mi yoksa takip borçlusunun kredi borcunu da içine alacak şekilde tümüyle mi iptal edilmesi gerektiği, ipotek hakkının bölünmezliği bağlamında çözüme muhtaç meselelerden bir diğerini oluşturmaktadır. Bu meselenin çözüme kavuşturulabilmesi için öncelikle kefalet borçlarının tahsili için İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilip gönderilemeyeceğine açıklık getirilmesi gerekmektedir.

ayrıca bkz. Muhammet Özeken, 'İcra ve İflâs Kanunu'nda Yer Alan Kredi Kurumları ile İlgili İcra Hükümlerinin Eleştirisi' iç *Banka Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 2007) 97, 111 vd.

122 Yargıtay 12 HD, 13.3.2018, 29554/2477 (E-Uyar). Tüketici icra emri gönderilemeyeceğinden bahisle değil, başka bir sebeple şikâyet yoluna başvurmuşsa, icra mahkemesinin kamu düzeninin söz konusu sebeple ihlâl edildiğini re'sen dikkate alıp icra emrinin iptaline karar verip veremeyeceği sorulabilir. İcra mahkemesinin şikâyet sebepleri ile bağlı olması kuralının istisnası kamu düzeninin ihlâli sonucunu doğuran hukuka aykırılıklardır, bu konuda bkz. Pekcanitez ve Simil (n 1) 332-333. Yargıtay'a göre tüketici kredisi için ödeme emri yerine icra emri gönderilmesi kamu düzenine aykırılık teşkil ettiğine göre, tüketici başka bir sebeple şikâyet yoluna başvurursa bile icra mahkemesi icra emrini yine de iptal edebilecektir.

123 Bu konuda ayrıca bkz. Pekcanitez ve Simil (n 1) 212-213.

124 "...kredi kartı alacağına ilişkin alacağın varlığı ve miktarı, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında yargılama yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu durumda kredi kartı alacağı bakımından, takibe dayanak belgeler ilam niteliği kazanmadığından, İİK'nun 150/1 maddesi kapsamında icra emri gönderilemez. Ancak, ipotek, bu alacaklar dışında ticari nitelikteki diğer alacakları da teminat altına aldığından, takibin kredi kartı alacağı yönünden kısmen iptali halinde, bu kredi alacağının teminatsız kalması sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi karşısında icra emrinin tamamının iptal edilerek yerine ödeme emri çıkarılması gerekir. Açıklanan ve kamu düzenine ilişkin olan bu hususun, borçlunun takibin iptali istemi ile yaptığı başvurusunun incelenmesi sırasında, mahkemece re'sen gözetilmesi ve icra emrinin iptaline karar verilmesi gerekir. Bu durumda, yukarıda belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde kredi kartı alacağı bakımından, takibe dayanak belgelerin ilam niteliği kazanmadığı gerekçesi ile icra emrinin iptaline karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 12 HD, 30.6.2020, 10927/5977 (Lexpera). Aynı yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 9.3.2016, 290/6806 (Lexpera); Yargıtay 12 HD, 9.2.2017, 25142/1608 (Lexpera); Yargıtay 12 HD, 17.12.2020, 3787/10966 (Lexpera).

B. İPOTEKLE TEMİN EDİLEN KEFALETTEN DOĞAN ALACAKLAR İÇİN BORÇLU VE VARSA İPOTEK VERENE İİK M. 150/1 UYARINCA İCRA EMRİ GÖNDERİLEBİLİR Mİ?

Kanımızca İİK m. 150/1 kefiller hakkında uygulanmaz¹²⁵. İpoteğin kefalet sözleşmesinden doğan borcu kapsayıp kapsamamasının bu açıdan bir önemi yoktur. Hükmün kenar başlığı ile lafzında geçen “*krediyi kullanan taraf*” ifadesi, İİK m. 150/1'nin uygulama alanına münhasıran kredi sözleşmesinden doğan alacakların tahsilinin girdiğini göstermektedir. Banka ile müşterisi arasında bir kredi ilişkisinin bulunması, borçluya bu hüküm uyarınca icra emri gönderilebilmesinin olmaz ise olmaz koşuludur. Her ne kadar kefil kredi sözleşmesinin altını bu sıfatla imzalıyor da kefalet sözleşmesi kredi sözleşmesinden ayrı bir sözleşmedir. Banka ile kefil arasında İİK m. 150/1'nin tanımladığı şekilde bir kredi ilişkisinin bulunmadığı, kefilin krediyi kullanan taraf değil, kredinin ödenmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği (TBK m. 581) açıktır. Diğer yandan, kefil hesap kat ihtarının muhatabı değildir¹²⁶. Alacağın kredi kullanan taraf için muaccel kılındığının kefile bildirilmesi TBK m. 590/3 uyarınca alacağın kefil için de muaccel hâle getirilmesi gerekliliğinden ileri gelir. Yoksa borcu ipotekle temin edilen kefile hesap kat ihtarı kendisine de icra emri gönderilebilmesi için tebliğ edilmemektedir¹²⁷. Şunu da eklemek gerekir ki, hesap kat ihtarı kefile tebliğ edilmiş olsa bile onun itiraz hakkı bulunmamaktadır¹²⁸. Bu hüküm bankaya ilâmlı takip yapma hakkını noter aracılığıyla gönderilen hesap kat ihtarına sekiz gün içinde itiraz edilmediğinde tanımaktadır. Hesap katına itiraz hakkı yalnız krediye kullanana tanındığına göre ilâmlı takibin de yalnız ona karşı yapılabilmesi gerekir.

Sözün özü, aynı kişinin hem kredi borcu hem de kefalet sözleşmesinden doğan borcu için İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilirse, borçlunun ve varsa ipotek veren üçüncü kişinin şikâyet yoluna başvurması üzerine, kefalet borcu için icra emrinin kısmen iptaline karar verilmesi gerekir.

Yargı kararlarında ise bir sözleşmenin hem asıl borcu hem de asıl borç için verilmiş olan kefaletin borcu ipotegin kapsamı içinde yer almıyorsa, ipotekle temin edilen asıl borçla birlikte kefalet borcu için de birlikte ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamayacağına birlik bulunmaktadır¹²⁹.

125 Reisoğlu, *Yeni Düzenlemeler* (n 97) 26-27; Arslan, *Sorunlar* (n 97) 79, 84; Arslan, *Kolaylıklar* (n 97) 205; Kuru, *İcra C. III* (n 80) 2472; Yeşilova (n 97) 222; Tunç Yücel (n 1) 353; Uyar, Uyar ve Uyar, *C. II* (n 1) 2074; Karşlı (n 1) 728; Deynekli (n 1) 182; Yılmaz (n 29) 833; Küçük (n 113) 1953.

126 Hesap kat ihtarının kefile gönderilmesinin gerekmediğine ilişkin bkz. Kuru, *İcra C. III* (n 80) 2472; Arslan, *Sorunlar* (n 97) 79; Arslan, *Kolaylıklar* (n 97) 197; Erdal Tercan, ‘Takip Hukuku Açısından Cari Hesap ve Kısa Orta Uzun Vadeli Kredi Sözleşmeleri’ (1995) 85 TNBD 40, 47; Yeşilova (n 97) 222; Tunç Yücel (n 1) 353; Yılmaz (n 29) 833; Karakaş (n 100) 129; Küçük (n 113) 1953.

127 Kuru, *İcra C. III* (n 80) 2472; Deynekli (n 1) 183-184.

128 Kuru, *İcra El Kitabı* (n 1) 1018; Deynekli (n 1) 183.

129 “24.1.1991 tarih 8173 yevmiye no.lu gemi ipoteği mukavelesi ile, Roman Yatıcılık Turz. San. ve T.A.Ş.’ne ait ‘Yazyeli Yolcu Gemisi’ 600.000.000 limitle aynı zamanda şirketin kefalet borcu nedeniyle bankaya ipotek edilmiştir. İİK’nun 150/1 yollaması ile 149. maddesi gereğince sadece ‘asil borçlu’ ve ‘ipotek verene icra emri çıkartılması gerekir. Bu nedenle, asıl borçlu ve ipotek verene icra emri çıkartılması ve bunlara çıkartılan icra emrinin iptali isteminin reddi yerindedir. Ancak, ‘müteselsil kefiller’ hakkında da ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması ve müteselsil kefiller Ar Sey. Acentası Roman Turz. Seyahat İş. Ltd. Şti. A. Roman, Y. D. O., Akça Turz. Sey. ve Tic. A.Ş.’ne de icra emri çıkartılması ve bunlar hakkındaki icra emrinin mercice iptal edilmemiş olması yasaya aykırıdır.” Yargıtay 12 HD, 25.5.1993, 4885/9833 (E-Uyar). Aynı

Bir başka deyişle, asıl borç ve kefilin borcu aynı ipoteğin kapsamına alınmadıysa bu ikisinin borcu için tek bir ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamaz. Fakat aynı kişinin hem kredi borcunu hem de başka bir kredi ilişkisine kefaletinden doğan borcunun ipotek kapsamında yer alması hâlinde ise kararlarda kefalet borcu için İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilemeyeceği açıkça belirtilmemiş, bilakis aynı kişinin hem kredi kullanan hem de diğer bir kredinin kefilisi sıfatıyla yüklendiği borçları için İİK m. 150/1 uyarınca birlikte icra emri gönderilmesinde bir mahzur görülmemiştir¹³⁰.

C. İPOTEK HAKKININ BÖLÜNMEMESİ İÇİN KEFALETTEN DOĞAN ALACAK İÇİN DE ÖDEME EMRİ GÖNDERİLMESİ GEREKLİLİĞİ

1. Genel Olarak

İpotek hakkının bölünmezliği ilkesi dayanak gösterilerek icra emrinin her iki alacak için de iptal edilmesine yönelik olarak tüketici ve ticarî kredi ilişkisinden doğan alacakların birlikte takibinde çok sayıda karar bulunmakla birlikte, kredi ilişkisi ile kefaletten doğan borçların birlikte takibinde – tespit edebildiğimiz kadarıyla – verilmiş bir karar yoktur. Fakat her ne kadar Yargıtay asıl borçlu ile birlikte kefile karşı da İİK m. 150/1 uyarınca ilâmlı takip yapılmasında bir mahzur görmemekteyse de ipotek hakkının bölünmezliği perspektifinden meseleye yaklaşıldığında, salt kefil hakkında icra emrinin iptaliyle ipotek hakkı kredi ilişkisi ile kefaletten doğan borçların birlikte takibinde de bölünecektir. Şu hâlde, bankanın aynı taşınmazla temin edilen alacaklarından birisi için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerekliliğinin, bu alacaklardan birinin tüketici kredisi diğeri için ticarî kredi ilişkisinden doğmasının yanında birinin kredi ilişkisinden diğeri için kefaletten doğması hâlinde de mevcut olduğu söylenebilir.

2. Her İki Alacak İçin Ödeme Yerine İcra Emri Gönderilip İcra Emri İcra Mahkemesince Her İki Alacak İçin de İptal Edildiğinde, Bu Aşamaya Kadar İcra Dairesince Yapılan İşlemlerin Akıbeti

Tüketici kredisinden veya kefaletten doğan alacak için İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilmişse, icra mahkemesi yalnız icra emrini iptal eder¹³¹. Takip iki alacak bakımından da iptal edilemez.

yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 29.2.2016, 2481/5603 (E-Uyar); Yargıtay 12 HD, 26.9.2016, 15369/19784 (E-Uyar); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 18.6.2019, 12-356/711 (Kazancı). İpotek kefalet borcunu temin etmiyorsa, bankanın kredi borcu için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla, kefile karşı da genel haciz yoluyla olmak üzere iki ayrı takip yapması gerekir. Bu konuda bkz. Kuru, *İcra C. III* (n 80) 2472; Muşul, *Rehin* (n 35) 210-211; İ Murat Haznedar ve Özyay Şule Gürses, *Bankacılar İçin İpotek Hukuku* (Legal 2018) 106-107. Kefilin kefalet borcu ipoteğin kapsamı içinde olmamasına rağmen aynı takip talebiyle hem kredi müşterisine hem de kefile karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılırsa, takip kefilin müracaatı üzerine icra mahkemesince yalnız onun bakımından iptal edilir.

130 Aynı kişinin hem kredi ilişkisinden hem de başka bir kredi ilişkisine kefaletinden doğan borçları için taşınmaz üzerinde banka lehine ipotek tesis edilen bir olayda, banka her iki alacağı için birlikte ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmış, borçluya İİK m. 150/1 uyarınca icra emri tebliğ edilmiştir. Ne Bölge Adliye Mahkemesi ne de Yargıtay kefalet borcu için icra emri gönderilemeyeceği gerekçesiyle bozma/kaldırma kararı vermiştir, bkz. Yargıtay 12 HD, 21.10.2014, 23772/24544 (E-Uyar). Aynı yönde bkz. Yargıtay 12 HD, 27.5.2014, 14135/15131 (E-Uyar); Yargıtay 8 HD, 27.10.2014, 740/19233 (E-Uyar); Yargıtay 12 HD, 1.3.2021, 6538/2196 (E-Uyar).

131 Tüketici kredisinin söz konusu olduğu hâllerde İİK m. 150/1 uyarınca ilâmlı takip yapılamayacağı görüşü için bkz. Muşul, *Rehin* (n 35) 509; Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 478.

İcra emrinin mi yoksa takibin mi iptal edileceği icra mahkemesinin iptal kararına kadar yapılan başta kıymet takdiri ve taşınmaz kirada ise kiracıya kiralari icra dairesine ödemesi içim yapılan bildirim (TMK m. 863; İİK m. 150/b) olmak üzere icra dairesince yapılan işlemlerin akıbetinin belirlenmesinde rol oynayacaktır. Çünkü takip iptal edilirse yeniden harç yatırılarak yeni bir takip yapılacak ve tüm işlemler tekrar edilecektir. Buna karşılık, yalnız icra emri iptal edilirse, takip derdest kalmaya devam edecektir. Görüşümüze göre icra mahkemesi yalnız tüketici kredisi veya kefaletten doğan borçlar için icra emrini iptal etmeli, borçluya ve varsa ipotek veren üçüncü kişiye bu sefer bir ödeme emri gönderilmelidir. Bu durumda, ticarî krediden doğan alacak için ipotekli taşınmaz paraya çevrilebileceğine göre, tüm işlemler geçerliliğini muhafaza eder; tüketici kredisi veya kefaletten doğan alacak için bu sefer ödeme emri gönderilecek olması, işlemlerin tekrar edilmesi gerektirmez.

Yargıtay'ın bakış açısıyla ipotek hakkının bölünmezliği adı altında bir ilke dayanak gösterilerek her iki alacak için de icra mahkemesinin icra emrinin iptali kararından sonra bu sefer ödeme emri gönderilmesi lüzumu hasıl olduğunda, takip yine de derdest kalmaya devam etmekle birlikte acaba iptal kararından önceki işlemlerin tekrar edilmesi mi gerekecektir? Kanımızca bu soruya olumsuz yanıt verilmelidir. Genel haciz yoluyla takipten farklı olarak rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte arttırmaya hazırlık tedbirlerine ödeme/icra emri kesinleştiğinde yahut bunlar borçlulara tebliğ edildiğinde değil, takip talebinde bulunulur bulunulmaz derhal başlanır. İcra dairesinin takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlayacağı, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptıracağına ilişkin İİK m. 150/d hükmünün lafzı hiçbir yoruma gereksinim göstermemektedir. O hâlde, kıymet takdirine başlanabilmesi için ödeme veya icra emri gönderilmesine dahi gerek yoktur¹³². İcra mahkemesinin icra emrini iptal etmesi, önceden yapılan kıymet takdiri ve sair işlemlerin sıhhatini haleldar etmez.

İpotekli taşınmaz kirada olup kiracıya yapılan bildirim de icra mahkemesinin kararından etkilenmez. İİK m. 150/b uyarınca rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra müdürü, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları takipten haberdar eder ve işleyecek kiralardan icra dairesine ödenmesini emreder. Takibin kesinleşmesini beklemeden ifadesi ile alacaklının takip talebinde bulunur bulunmaz kiracıya söz konusu bildirim yapılmasını isteyebileceği kastedilmektedir. Zira kiralardan takibin derdestlik kazanmasıyla birlikte alacaklı lehine kanunî rehin hakkı teşkil eder¹³³. TMK m. 863'e göre kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehin hakkının kapsamına borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri girer. Bu hükümde de takibin başlangıç anı esas alınmıştır. İcra emrinin iptalinin ardından bu sefer ödeme emri gönderilecek, borçlunun da ödeme emrine itiraz ederek alacağı tartışmalı hâle getirebilecek olması, kiralardan maddî hukuk anlamında alacaklıya kanunî rehin hakkı bahsettiği gerçeğini değiştirmez. Her iki alacak için gönderilecek ödeme

132 Takibin kesinleşmesine gerek olmadığına ilişkin bkz. Postacıoğlu ve Altay (n 1) 681; Kuru, *İcra El Kitabı* (n 1) 1000; Karşlı (n 1) 721; Muşul, *Rehin* (n 35) 246; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar (n 1) 466. İcra müdürünün takip talebini alır almaz satış hazırlıklarına başlayacağına ilişkin bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 473.

133 Kanun hükmünde belirtilen kira alacakları üzerinde esasen alacaklının kanundan doğan ve ipotek hakkına bağlı bir alacak rehni kazandığı yönünde bkz. Leemann (n 16) Art. 806 N. 2; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 10) N. 3335; Sirmen (n 89) 627; Helvacı (n 16) 196. Zira kiralardan teminatın kapsamına girmeyeceği yönünde yapılan anlaşmaların yalnızca taraflar arasında hüküm ve sonuç doğuracağı belirtilmektedir (bkz. Akipek [n 107] 169).

emrine itiraz edilirse, kiracı tarafından yatırılmaya devam edilecek kiralar takip kesinleşmedikçe alacaklıya ödenemez¹³⁴. Şunu da eklemek gerekir ki, görüşümüze göre icra mahkemesi yalnız tüketici kredisi veya kefaletten doğan alacak için icra emrinin iptaline hükmedebilir. Asıl borçlu (bankanın müşterisi) hakkında İİK m. 150/1 uyarınca düzenlenecek icra emrinin tebliğinden itibaren borç otuz gün içinde ödenmez ve takip kesinleşirse, kiracı tarafından icra dairesinin hesabına yatırılan kiralar bankaya derhal verilebilir.

D. İPOTEĞİN KAPSAMI İÇİNDEKİ HER İKİ ALACAK İÇİN ÖDEME EMRİ GÖNDERİLMESİ GEREKLİLİĞİNİN ELEŞTİRİSİ

İpotek hakkının bölünmemesi için her iki alacağın tahsiline yönelik olarak ödeme emri gönderilmesi gerekliliği farklı cephelerden eleştirilebilir:

Bir kere, borçluya tüketici kredisinden doğan borçlar veya kefalet borçları için de İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilmişse, icra mahkemesi takibin değil, icra emrinin iptaline karar verir. Zira ipotek her iki alacağı da kapsamakta olup, alacaklının alacağının taşınmazın satış bedelinden elde etme (TMK m. 873/1, bu doğrultuda alacaklının ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapma) yetkisi vardır. İcra emri iptal edilince, aynı dosyadan tüketici kredisinden doğan borç veya kefalet borcu için bu sefer İİK m. 149/b uyarınca ödeme emri gönderilebilir. Ticarî krediden doğan alacak için borçlu ve varsa ipotek verene icra emrinin tebliğ edilmesi ise kanuna uygundur. Bir icra takip işlemi ancak kanuna veya olaya aykırı ise iptal edilir (İİK m. 16). Ticarî krediden doğan alacağın tahsili için icra emri gönderilmesi kanuna aykırı değildir ki icra mahkemesince bu alacak için de icra emri iptal edilebilir. Takip talebinde belirtilen alacaklardan biri için icra emrinin iptal edilmesi gerekliliği, aynı takip talebinde yer verilen ve kanuna uygun olarak icra emri gönderilen diğer bir alacak için de icra emrinin iptalinin bir dayanağı olamaz. Kanuna aykırılık, ipotek hakkının bölünmezliği adı altında bir ilkenin hayata geçirilmesi adına başka alacaklar için gönderilen icra emrine teşmil edilemez. O itibarla, icra mahkemesi bir şikâyet yargılaması yaptığına göre icra emrini ancak yalnız tüketici kredisinden veya kefaletten doğan borç için iptal etmekle yetinebilir.

Sonra, birden çok alacağın tahsili için aynı takip talebiyle takibe girişildiğinde, bu alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesinin önünde bir engel bulunmakta mıdır? Yargıtay'ın ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi adı altında bir ilke geliştirmesinin nedeninin yalnız tüketici kredisinden veya kefaletten doğan borç için icra emri iptal edilir, ticarî kredi için gönderilecek icra emrine istinaden taşınmaz satılırsa, tüketici kredisinden veya kefaletten doğan

134 Kuru, *İcra El Kitabı* (n 1) 1000; Uyar (n 1) 163; Karlı (n 1) 721; Atalı, Ermenek ve Erdoğan (n 29) 473; Sema Taşpınar Ayvaz, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takipte Kiracılar Haber Verme İİK m 150/b Hükmü ve Ortaya Çıkan Sorunlar' iç Prof. Dr. Necmettin M. Berkin'e Armağan (Filiz 2021) 1003, 1025 ve 1029. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nce ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takibe itiraz edilerek takibin durdurulmasının, kendisine İİK m. 150/b uyarınca bildirim yapılmış olan kiracının kiralari icra dairesine ödeme mecburiyetini ortadan kaldırmayacağı içtihat edilmiştir, bkz. Yargıtay 12 HD, 13.5.2003, 8060/10943 (E-Uyar). Demek ki, takip yapan alacaklının alacağının borçlu tarafından çekışmeli kılınması dahi TMK m. 863 ve İİK m. 150/b'nin uygulanmasına engel değildir. Aynı şekilde icra emri iptal edildikten sonra ipotek verenin kira üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına bağlı olarak kiracının kendisine geçerli bir ifade bulunması mümkün olmayacak, icra dairesince yapılan bildirim gereğince kiralar icra dairesine ödenmeye devam edilecektir.

alacakların ipotek güvencesinden mahrum kalması olduğu anlaşılmaktadır. Bu alacakların ihale bedelinden ödenebilmesi Yargıtay'a göre borçluya tüm alacaklar için ödeme emri gönderilmesini zorunlu klmaktadır. Fakat ticarî krediden doğan alacak için icra emri, tüketici kredisi veya kefaletten doğan alacak için ödeme emri gönderilmesine rağmen herhangi bir alacağın ipotek güvencesinden mahrum kalması söz konusu olmayacaksa, yani ipotek hakkı bölünmeyecekse, ticarî krediden doğan alacak için pratik mülahazalarla icra emrini iptal etmek doğru olmayacaktır.

Kanımızca tek bir takip talebine bağlı olarak aynı borçluya bir ödeme bir de icra emri gönderilmesinin önünde bir engel bulunmadığı gibi, bu şekilde herhangi bir alacağın ipotek güvencesinden mahrum kalması endişesine de mahal yoktur. Ne İİK'da ne de İİK Yönetmeliğinde objektif takip birleşmesinde borçluya karşı yeknesak bir icra takip işlemi yapılması mecburi tutulmuştur. Ayrıca takip talebi tüm takip türleri için müşterektir. Alacak rehinle temin edilmişse, alacaklının bu durumu takip talebinde belirtmesi yeterlidir. Alacaklı takip talebinde bulunurken ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı veya ilâmsız takibi seçmeye zorlanmamıştır. Takip talebini hazırlamak alacaklının, ödeme veya icra emrini düzenlemek ise icra müdürünün görevidir¹³⁵. Genel haciz yoluyla takipte ödeme emrini düzenleyen İİK m. 60/1 c. 1 hükmünde açıkça ödeme emrinin icra dairesince hazırlanacağı öngörülmüştür. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takipte icra emrini düzenleyen İİK m. 149 ve ilâmsız takipte ödeme emrini düzenleyen m. 149/b hükmünde ödeme/icra emrinin icra dairesince gönderileceği belirtilmiştir. Her ne kadar uygulamada alacaklı vekilleri borçluya gönderilecek ödeme veya icra emrini de hazırlayarak bir bakıma takibin türünü de belirlemekte iseler de borçluya ödeme emrinin mi yoksa icra emrinin mi gönderileceği, yani takibin türünü, takip talebine eklenen belgeleri incelemesi gereken icra müdürünce belirlenir¹³⁶. İİK m. 149 ve 149/b'nin lafzından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibin türünün ilâmlı mı yoksa ilâmsız mı olacağına alacaklının değil, icra müdürünün karar vereceği çıkmaktadır. Alacaklı aynı ipotekle temin edilen birden çok alacağı için takibe geçmişse, icra müdürü ilâmlı takip yapılabilecek borç için icra emri, ilâmlı takip yapılamayacak borç için ise ödeme gönderilmesine karar verebilmelidir. Buna göre, borçluya tüketici kredisinden veya kefaletten doğan borç için İİK m. 149/b uyarınca ödeme emri, ticarî krediden doğan borç için ise İİK m. 150/1 uyarınca icra emri tebliğ edilmelidir. Borçlu 7 gün içinde ödeme emrine itiraz edip takibi durdurabilir (İİK m. 150, m. 150/a). Buna karşılık, borçlu icra emrine itiraz edemez; borcunu ödemişse, İİK m. 149/a uyarınca icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasını talep edebilir yahut hesap katına 8 gün içinde itiraz etmişse İİK m. 150/1 c. 2 uyarınca icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurabilir. Borçlunun icra emrine karşı koyma imkânı ödeme emrine nazaran zayıflatıldığı için ödeme emri henüz kesinleşmemiş olsa da icra emrine hiç karşı konulmaması yahut konulsa dahi takibin durdurulamaması nedeniyle taşınmazın satılması olasıdır. Bu durumda, icra dairesine alıcı tarafından ödenen para icra emri gönderilen alacak için bankaya derhal ödenir; geriye para

135 Arar (n 1) 121; Gürdoğan, *İcra* (n 1) 32; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes (n 1) 103; Muşul, *Esaslar* (n 35) 268; Yılmaz (n 29) 324; Aşık, Oruç, Tok ve Şaçar (n 1) 99.

136 Mehaz İsviçre İİK m. 38/3 uyarınca ne tür bir cebri icranın tatbik edileceğini icra memuru belirler. Demek ki, icra dairesi cebri icranın türünü reşen belirlemekle yükümlüdür (Kren Kostkiewicz [n 43] Art. 38 N. 17; Benno Krüsi, in Jolanta Kren Kostkiewicz ve Dominik Vock [eds], *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG* [4. Aufl, Schulthess 2017] Art 38 N. 23 ve 28). Bu hüküm Kanunumuza alınmamıştır, bu konuda bkz. Yıldırım ve Deren-Yıldırım (n 29) 30. Fakat kanımızca Türk Hukuku bakımından farklı bir sonuca varılamaz. Ödeme/icra emrini düzenleme görevinin icra dairesine yüklenmesinden de bu sonuç çıkmaktadır.

artmışsa, kesinleşmemiş ödeme emrinin konusu olan alacağa tahsis edilir. Her ne kadar taşınmaz paraya çevrilmişse de artan ihale bedeli, yukarıda belirtildiği üzere¹³⁷, bir kaim değer olup ödeme emrinin konusu olan alacak için rehin hakkı bu kaim değer üzerinde devam eder. Borçlunun itirazı kaldırılır veya iptal edilirse, muhafaza edilen para alacaklıya; itirazın kaldırılması veya iptali talebi reddedilirse, bu sefer ipotekli taşınmazın malikine verilir. Görüleceği üzere, borçluya bir ödeme bir de icra emri gönderildiğinde de her iki alacak taşınmazın ihale bedelinden karşılanabilmekte, ipotek hakkı bölünmemektedir.

Nihayet, ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi birden çok alacağın tahsiline yönelik olarak yeknesak bir icra takip işlemi yapılmasını zorunlu tutuyor olsaydı, taşınmaz farklı alacaklıların alacaklarını temin edip bu alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerektiğinde de aynı ilke gereğince icra müdürünün icra emri gönderilmesinin koşullardan biri mevcut olmasına rağmen önceki takibe uygun olarak ödeme emri göndermesi gerekirdi. Örneğin, bir banka hesap katını noter aracılığıyla, diğer banka ise iadeli taahhütlü mektupla göndermişse, hesap katını noter aracılığıyla gönderen banka için de ödeme emri gönderilmek zorunda kalıncırdı¹³⁸. İpotek hakkının bölünmezliği ilkesinden hareketle borçlusuna icra emri gönderebilecek alacaklı bundan vazgeçmek zorunda bırakılamaz. Alacaklıları farklı takiplerden birinin diğeri takibi bu şekilde bağlamasına, hatta yeknesaklığı sağlamak adına alacaklıları birlikte takip yapmaya zorlamasına hukuken olanak yoktur. Böyle bir değerlendirme, İİK m. 149 ve 150'in lafzına açıkça aykırı olacağı gibi, her bir alacak için birbirinden bağımsız rehin hakkı tesis edildiğini göz ardı etmek anlamına gelir. Nasıl ki aynı alacaklının birden çok alacağı için başlattığı takipte alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderildiğinde, ilâmsız takibin ilâmlı takibe göre daha geç kesinleşmesi alacağın ihale bedelinden karşılanmasına engel değilse, aynı şekilde birden çok alacaklının¹³⁹ başlattığı birden çok takipte de ilâmsız takibe konu alacak derece veya sıra itibarıyla ilâmlı takibe konu alacağın derece veya sırasının üzerinde yer alıyorsa, ilâmsız takip kesinleşene kadar öncelikle bu alacaklıya ödenecek para icra dairesinde muhafaza edilir; ilâmsız takibe konu alacak derece veya sıra itibarıyla ilâmlı takibe konu alacağın derece veya sırasının altında alıyorsa, rehin hakkı artan bedel üzerinde devam eder.

Sonuç itibarıyla, tek bir takip talebiyle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapan aynı bankanın aynı ipotekle temin edilen ticarî krediden doğan alacağı için İİK m. 150/1 uyarınca icra emri, tüketici kredisi veya kefaletten doğan alacakları için İİK m. 149/b uyarınca ödeme emri gönderilebilir.

137 Bkz. yuk. I, D, 3, a, ii.

138 İİK m. 150/1 uyarınca icra emri gönderilebilmesi için hesap kat ihtarının münhasıran noter aracılığıyla gönderilmesi bir takip şartıdır (Tunç Yücel [n 1] 301, 310-313; Erişir [n 100] 120). İhtarın noter vasıtasıyla tebliğinin geçerlilik şartı olduğuna ilişkin bkz. Karakaş (n 100) 128. İadeli taahhütlü mektupla gönderilen hesap katına istinaden icra emri gönderilirse, şikâyet üzerine icra emri icra mahkemesince iptal edilir, bu konuda bkz. Erişir (n 100) 147. Bu ihtimalde takibin iptal edilmesi gerektiğine ilişkin karş. Muşul, *Esaslar* (n 35) 618.

139 Yukarıda belirtildiği üzere her bir alacaklının rehin hakkının bağımsızlığının, buna bağlı olarak her bir alacaklının münferiden takibe geçebileceğinin sonuçlarından birisi de, rehinli malın satılamaması hâlinde yalnız takipte bulunan alacaklıya rehin açığı belgesi verilmesidir. Satış talep eden alacaklıdan derece veya sıra itibarıyla önce ve sonra gelen alacaklılara bu belge verilmez. Çünkü bunların rehin hakları ve rehni paraya çevirtme yetkileri devam eder (Aynı yönde bkz. Bernheim, Känzig ve Geiger, Art. 158 N. 8; Rüetschi, Nawid ve Loretan, Art. 158 N. 6; Kren Kostkiewicz, Art. 158 N. 3).

Tüketici kredisi ile kefaletten doğan alacaklar için icra emri gönderilememesi, ticarî krediden doğan asıl alacak için de ödeme emri gönderilmesini, yani icra emrinin bütünüyle iptal edilmesini gerektirmez. Çünkü tüketici kredisi ile kefaletten doğan alacaklar için icra emrinin iptal edilmesi, bu alacakları ipotek güvencesinden mahrum bırakmaz. Tüketici kredisi veya kefaletten doğan alacak için icra emrinin iptaliyle yetinilip icra dairesince derhal gönderilecek bir ödeme emri ile aynı dosyadan her iki alacak da ihale bedelinden karşılanabilir. Yani bizatihi varlığı tartışmaya açık ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi ihlâl edilmiş olmaz.

SONUÇ

1. Bir ipotek hakkı birden fazla alacağın teminat altına alınması için kullanıldığı zaman, bu alacakların farklı muacceliyet anına sahip olmaları mümkündür. Buna bağlı olarak borçluya ve varsa ipotek veren üçüncü kişiye farklı zamanlarda ödeme veya icra emri gönderilmesi söz konusu olabilir. Bu hâllerde Yargıtay, ipotek hakkının kullanılmasına ilişkin önemli sınırlamalar teşkil eden ve doktrinde hiç rastlanılmayan “*ipotek hakkının bölünmezliği*” isimli bir ilkeyi benimsemiştir. Bu ilkeye dayanarak Yargıtay’ın iki adet sonuca ulaştığını görmek mümkün olup, ifade kolaylığı bakımından ilgili sonuçlar “*tek takip ilkesi*” ve “*yalnızca ödeme emri ilkesi*” olarak adlandırılabilir.

a) Tek takip ilkesine göre, tüm alacaklar tek bir icra takibi içerisinde öne sürülmelidir. Zira ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip için talepte bulunulduğu an ipotek hakkı aynı ipotekle temin edilen diğer alacaklar için de sona erecektir. Bu bakımdan başlatılan icra takibinin taşınmaz için arttırmaya çıkılmadan sona erdiği hâllerde de (örneğin alacağın haricen ödenmesi) artık ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunulamayacak, başlangıçta ipotegin kapsamında yer alan diğer alacaklar için de ipotegin sona ermesinden ötürü genel haciz yoluyla takibe başvurulması gerekecektir.

b) Yalnızca ödeme emri ilkesine göre ise, birlikte takip edilmek istenen alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi mümkünse de ancak her iki alacak için de ödeme emri gönderilebilir.

2. a) Tek takip ilkesiyle ilgili olarak; elbette rehin hakkı alacaklıya rehni paraya çevirme yetkisini bir kereye mahsus olarak vermelidir. Fakat rehin hakkının takip talebinde bulunulduğu an değil, rehin konusu taşınmaz için arttırma sonuçlandığında sona erdiğini kabul etmek gerekir. O nedenle rehin hakkı, yalnızca arttırma sonucunda taşınmaz – ileride feshedilmemek bozucu şartıyla – ihale edildiğinde veya kesin rehin açığı belgesinin düzenlendiği an son bulur. Böylece, bu iki hâlin dışında sonuçlanan bir takibin (örneğin borcun haricen ödendiği bir takipte) ipotek hakkını sona erdirmeyeceği ve diğer alacak için tekrar ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip talebinde bulunulabileceği kabul edilmelidir. Zira bu ihtimalde takip talebinde bulunulmuş olsa da arttırma sonuçlanmadığı için ipotek hakkı sona ermeyecektir.

b) İpotek hakkının sona erdiği anın takip talebinde bulunulduğu an değil de “*arttırmanın tamamlandığı an*” olarak tespit edilmesi, birden fazla alacağın ipotekle teminat altına alındığı

hâllerde ilk takip talebine konu olmayan alacak haklarına etkisi bakımından incelenmelidir. Zira burada değişik ihtimaller söz konusu olabilir:

i. İlk ihtimal arttırmanın gerçekleşmesidir. Eğer ki arttırma gerçekleşip de taşınmaz bir kimseye ihale edilecek olursa, ihale tarihinde muaccel olan alacaklar için ipotek hakkı sona erer. Tatmin edilemeyen alacaklılar için kesin rehin açığı belgesi düzenlenir. Eğer diğer alacaklar ihale tarihinde müeccel (veya müstakbel) alacak durumunda ise, derece itibariyle sonra gelen müeccel alacaklar ihale bedeliyle karşılanamazlarsa sona erer ve bunlar için kesin rehin açığı belgesi verilir; ihale bedeli artacak olursa bu rehin hakları fazlalık kısım üzerinde varlıklarını sürdürmeye devam eder. Müeccel alacaklara ilişkin ipotek derece itibariyle önceki sırada bulunuyor ise herhangi bir ayrığa yer verilmeyerek lafzı çok geniş tutulan İİK m. 125/1'deki kural aksaklığının meydana getirdiği boşluk, hüküm teleolojik redüksiyona tâbi tutulup "*ihale bedelinin bakiyesi kadar*" şeklinde sınırlayıcı bir ayrık eklenerek, ihale bedelinin yetersiz kaldığı hâlde alıcının aynî ve şahsî sorumluluğu hükmün uygulama alanı dışında tutularak doldurulabilir. Son olarak, iki arttırma da yapılmasına rağmen taşınmaz kimseye ihale edilemezse ipotek hakkı yine sona erer. İİK m. 115/7 hükmü ile getirilen "*kalan satış isteme süresi içerisinde satış isteyebilme hakkı*", esasen rehin hakkının yapısıyla bağdaşmadığı için kural olarak kıyasen uygulanmaması gerekir. Fakat şu iki ihtimali ayrı değerlendirmek gerekir: 1) Taşınmazın bir kişiye ihale edilmesi ancak ihale bedelinin ödenmemesi (ihalenin iptali) ve 2) Yapılan ihalenin icra mahkemesi tarafından feshedilmesi. Bu iki ihtimalde, rehinli alacaklının kontrolünde bulunmayan sebeplerden ötürü satış netice itibariyle sonuçsuz kalmakta ve geçmişe etkili kararlarla (ihalenin iptali ve feshiyle) ipotek hakkı tekrar varlık kazanmaktadır. Bu bakımdan, bu iki ihtimalde alacaklının İİK m. 115/7'nin kıyasen uygulanmasından faydalanarak kalan süre içerisinde tekrar satış talebinde bulunabilmeli ve İİK m. 106/2'de yer alan ek 1 yıllık süreden de yararlanabilmelidir.

ii. İkinci ihtimal ise arttırmanın gerçekleşmemesi, takibin taşınmazın paraya çevrilmeyerek sonuçsuz kalmasıdır. Burada alacaklı tarafından satışın süresi içerisinde talep edilmemesi ve takip borcunun haricen ödenmesi ihtimalleri örnek olarak gösterilebilir. Bu ihtimallerde, ipotek hakkının konusunu oluşturan diğer alacaklar Yargıtay'a göre ipotek hakkının bölünmezliği ilkesi uyarınca sona erer. Halbuki, bu ihtimallerde rehin hakkının kullanıldığından ve bu nedenle sona ermiş sayılması gerektiğinden bahsetmek mümkün değildir. Özellikle bir üst sınır ipoteğinin tesis edildiği hâllerde, teminatın kapsamına giren alacaklardan biri hakkında takip talebinde bulunulduğundan bahsedilerek (özellikle bu takip arttırma tamamlanmadan sona ermiş olduğu için) diğer alacak için de ipotek hakkının sona erdiğini savunmak güçtür. Her ne kadar (örneğin haricen ödeme ihtimalinde) ipoteğin kapsamına giren bir alacak sona ermiş olsa da henüz arttırma yoluyla ipotek hakkının *kendisi* kullanılmamış olduğu için, kapsamındaki diğer alacaklar için sona erdiğini savunmak mümkün değildir. Bu ihtimallerde ipotek hakkının diğer (takibe konu olmayan, fakat ipoteğin kapsamında yer alan) alacaklar için teminat oluşturmaya devam etmesi gerekir.

3. Tek takip ilkesinin sonuçları yukarıda bahsedilenlerle sınırlı değildir. Zira kapsamına birden fazla alacağı alan ipotek haklarında elindeki teminatı yitirmek istemeyen alacaklının davranışları da bu ilke çerçevesinde düzenlenmektedir.

a. İlk olarak, teminat kapsamında yer alan bir alacak müstakbel veya müeccel durumda olsa dahi, ipoteğin bölünmezliği ilkesinin yakıcı sonuçlarından kaçınmak için, alacaklının bu alacakları için de takibe geçmesi adeta bir zorunluluktur. Bu ise ya henüz muaccel olmamış (veya varlık dahi kazanmamış) bir borç için takip yapılmasına izin verilmesi gibi tartışmalı bir durum meydana getirir (örneğin, bir banka teminat mektubu nedeniyle verilen gayri nakdî kredinin henüz nakdî krediye dönüşmeden takibe konu olması) ya da alacaklının bu hakların da muaccel hâle gelmesini zorunlu kılarak adeta bir “*fiili vade uzatımı*” etkisi doğurur. Bu bakımdan, yukarıda da savunduğumuz gibi henüz rehin hakkının sona ermediği (arttırmanın sonuçlanmadığı) ve bu sayede ilgili alacaklar için ileride muaccel hâle geldiklerinde takip başlatılabileceği kabul edilirse, böyle tartışmalı bir hukukî durum yaratmaya gerek kalmaz.

b. Ek olarak, ipoteğin (kapsamına aldığı alacaklardan herhangi birisi için) paraya çevrilmesi hâlinde diğer alacak henüz muaccel değilse ve ihale bedelinde bir fazlalık meydana gelmişse, alacaklının bu fazlalık bedel üzerinden korunmaya devam etmesi gerekir. Üst sınır ipoteğiyle yüklü bir taşınmaz ihale edildiğinde teminat kapsamındaki bir alacak henüz muaccel değilse ve ihale bedelinden arta kalan bir kısım rehin verene iade edilecek ise; alacaklının bu fazlalık miktar üzerinde rehin hakkına sahip olacağını kabul etmekte fayda vardır. Bir başka deyişle; fazlalık ihale bedeli, teminat konusu olarak taşınmazı ikame etmeli ve ileride diğer alacak muaccel hâle geldiğinde kullanılmalıdır. Bu sonuca, tıpkı taşınmazla ilgili rehin verene ödenen tazminat ve kamulaştırma bedelleri için de savunulduğu gibi, taşınmaz için ödenen sigorta bedelinde geçerli olan aynı ikame prensibinin (TMK m. 879) ihale bedeline kıyas yoluyla uygulanması yoluyla ulaşılmıştır. Zira her ne kadar ikameye sebep olan olay ipoteğin paraya çevrilmesi olsa da ipoteğin kapsamında bulunan diğer alacaklar bulunduğu gibi aynı zamanda rehin konusu eşyanın maddi değeri de (ihale fazlası olarak) varlığını sürdürmeye devam etmektedir. Bu bakımdan, ilgili değer üzerinde rehin hakkının kendini ikame etmesi “*rehnin eşyanın değerine yönelik bir hak olması*” gerçeğiyle de bağdaşır ve alacaklı rehin sözleşmesine uygun bir şekilde o malvarlığının *değeri* üzerinde öncelikli konuma gelerek gerçekten teminat altına alınmış olur. Altını çizmek gerekir ki bu hâlde kazanılan rehin hakkı, bir alacak rehni (rehin verenin ihale bedeline ilişkin alacağı üzerinde bir rehin hakkı) olacak ve gerek takip edilmesi (taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunulması) gerek zamanaşımına olan etkisi (taşınır rehninin TBK m. 159 gereği zamanaşımının işlemlerini engelleyememesi) bakımından taşınır rehninin hüküm ve sonuçlarına tâbi olacaktır. Burada alacaklının mükerrer tahsilatta bulunmaması ve netice itibarıyla ipotek hakkı için çizilen üst sınıra riayet etmesi gerekir ki rehin verenin mülkiyet hakkına da saygı duyulmuş olsun. Diğer yandan, rehnin özel yoldan paraya çevrilmesi yöntemi tercih edilecek olduğunda alacaklı (örneğin banka), bu fazlalık değeri bizzat kendi elinde tutabilir ve gelecekte muaccel hâle gelecek olan alacağın teminatı olarak kullanabilirdi. Bu bakımdan ilgili durum özel yoldan paraya çevirmenin faydalarına da ışık tutmaktadır.

c. Yargıtay kararlarında görüldüğü üzere, teminat kapsamında yer alan bir alacağın fer’isi için (örneğin işlemiş temerrüt faizinin satış bedelinden ödenmesi için) dahi ikinci bir takip yapılmasına müsaade edilmemektedir. Bu bakımdan Yargıtay, alacağın tamamını ve ipotek kapsamındaki tüm muaccel alacaklar için tek bir takip yapma zorunluluğu getirerek adeta bir mecburi objektif takip birleşmesi tesis etmektedir. Fakat bir kimseyi alacağının tamamını yahut birden çok alacağını birlikte

dava etmeye zorlayacak bir hukuk kuralı yoktur. Bu bakımdan Yargıtay'ın tesis ettiği ipotek hakkının bölünmezliği ilkesiyle tasarruf ilkesine adeta bir istisna getirilmektedir. Kanımızca alacaklı pekâlâ birden çok ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir, yeter ki ilk takipte taşınmaz paraya çevrilmemiş olsun. Şayet bu takiplerden birinde taşınmaz paraya çevrilecek olursa, alacaklının diğer alacakları da derece ve sıralarına göre bedelin paylaşılmasında göz önünde bulundurulmalıdır.

d. Nihayet bu durum, aynı zamanda birden fazla alacaklının da birbirinden ayrı takip yapmasını engeller. Zira aynı alacaklı farklı alacakları için ayrı takip yaptığında ipotek hakkı bölünüyorsa, farklı alacaklılar münferit takipler yaptığında da bölünür. Bu ise alacaklıların mecburi takip arkadaşlığına zorlanması, aynı takip talebini doldurarak birlikte harekete geçmeleri gerektiği anlamına gelir. Birden fazla alacaklı olduğu vakit münferit takip başlatılırsa, takiplerin kesinleştirilmesi koşuluyla, diğer alacaklılar da ipotek derecelerine ve öncelik sırasına göre alacaklarını tahsil edebilmelidirler.

4. İpotek hakkının bölünmezliği ilkesinin bir diğer alt unsuru olarak Yargıtay kararlarında kendisine yer bulan ilke "*yalnızca ödeme emri*" ilkesidir. Bu ilke uyarınca Yargıtay, takip edilen alacaklardan biri için icra emri, diğeri için ödeme emri gönderilmesi gerekiyorsa; her iki alacak için de ancak ödeme emri gönderilebileceğini kabul etmektedir. Bu durum özellikle bir müşterinin aynı ipotekle hem ticarî kredisini hem de tüketici kredisini teminat altına aldığı zaman bankanın iki alacak için de (İİK m. 150/1 hükmüne dayanamayıp) ödeme emri gönderilmeye sevk edilmesi hâlinde kendini göstermektedir. Bir diğer hâl ise bir müşterinin hem kredi borcu hem de başka bir krediye yönelik üstlendiği kefalet borcunda; bankanın yine aynı şekilde her iki alacak için de yalnızca ödeme emri göndermesi ve (şayet gönderilirse) icra emrinin tümüyle iptal edilmesidir.

Kanımızca İİK m. 150/1 maddesi münhasır olarak kredi sözleşmesinden doğan alacakların tahsilini konu edindiği için kefalet sözleşmeleri hükmün uygulama alanı dışında kalır. Nitekim hesap kat ihtarının kefile gönderilmemesi ve kefilin buna itiraz edememesinin altında yatan sebep de budur. Bundan ötürü, bir kimseye hem kredi borcu hem de kefalet sözleşmesinden doğan borcu için İİK m. 150/1 hükmüne dayanarak icra emri gönderilirse, icra emrinin kısmen (kefalet borcu için) iptal edilmesi gerekir. Yargı kararlarında ise ipotegin kapsamına aynı kişinin hem kefalet hem de kredi borcu giriyorsa, İİK m. 150/1 uyarınca bu borçlar için birlikte icra emri gönderilmesine müsaade edilmiştir.

5. a. İcra emrinin her iki alacak için de iptal edilmesine ilişkin Yargıtay kararları, daha çok yukarıda açıklanan "*bir kimsenin hem tüketici kredisini hem de ticarî kredi borcu için tek bir ipotek hakkı tesis ettiği*" hipotezine dairdir. Bir kimsenin "*hem kredi borcu hem de başka bir krediye dair kefalet borcunun birlikte takibi*" hipotezine dair aynı şekilde içtihadı rastlanılamamıştır. Halbuki meseleye "*ipotek hakkının bölünmezliği*" bakımından yaklaşıldığında durum aynıdır.

b. Şayet bir kimsenin kredi borcunun yanında tüketici kredisinden veya başka bir borcun kefaletinden doğan borcu için de icra emri gönderilecek olursa; mahkeme sadece icra emrini iptal etmeli, takibi iptal etmemelidir. Böylece takip derdest kalmaya devam etmeli, borçluya ve varsa ipotek veren üçüncü kişiye bu sefer ödeme emri gönderilmelidir. Bu hâlde, asıl kredi ilişkisinden doğan alacak için ipotekli taşınmaz paraya çevrilebileceğine göre; tüm işlemler geçerliliğini korur. İptal edilen icra emri

yerine ödeme emri gönderilecek olması işlemlerin tekrarını gerektirmez. Özellikle rehlin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibinde arttırmaya hazırlık tedbirlerinin takip talebinde bulunduğu anda derhal yapılması burada etkili olur. Zira icra emrinin iptal edilmesi, ondan daha önce yapılmış olan kıymet takdiri ve sair işlemlerin geçerliliğini etkilemez. Benzer durum İİK m. 150/b uyarınca ipotekli taşınmazın kiracısına yapılan bildirim bakımından da geçerlidir. Zira gerek ilgili maddede gerek maddi hukuk açısından (TMK m. 863) rehinli taşınmazın kira bedelleri hakkında takibin başlangıç anı esas alınmıştır. Öte yandan, fikrimizce burada icra emri kısmen (yalnızca tüketici kredisinden veya kefaletten doğan borç için) iptal edileceğinden ötürü; şayet sıhhatli olan kısımdan (asıl borç için İİK m. 150/ı'ya dayanılarak gönderilen icra emrinden) dolayı takip kesinleşecek olursa kira bedelleri alacaklıya verilir.

6. a. Borçlunun ticarî kredi yanında kefalet veya tüketici kredisinden doğan borcu için de icra emri gönderilirse, bu borçlar için icra emrinin iptal edilip İİK m. 149/b uyarınca ödeme emri gönderilmesi gerekir. Fakat başlangıçtaki icra emri aynı zamanda (yerinde bir şekilde) ticarî kredi için de gönderilmiştir. İcra dairesinin hukuka uygun bu işlemi (kanuna aykırılığın mevcut olmamasından ötürü) iptal etmesi yerinde değildir. Bir alacak için icra emrinin iptal edilmesi, diğer alacak için hukuka uygun şekilde düzenlenmiş olan icra emrinin iptal edilmesinin gerekçesi olamaz. İcra emrinin yalnızca tüketici kredisini veya kefaletten doğan (kanuna aykırı kısım) için iptal edilmesi gerekir. Bu iptal edilen icra emri yerine de derhal ödeme emri gönderilmeli, aynı dosyadaki her iki alacak da ihale bedelinden faydalanabilmelidir.

b. Tek bir takip talebine dayanılarak borçluya bir ödeme bir de icra emri gönderilmesinin önünde bir engel bulunmamaktadır. Nitekim mevzuatta objektif takip birleşmesinde borçluya karşı yeknesak bir icra takip işlemi yapılması mecburi tutulmadığı gibi takip talebi tüm takip türleri için müşterektir. Takip talebinde alacaklı yalnızca alacağın rehinle teminat altına alındığını belirtmekle yetinir. O, özellikle ipotegin ilâmlı veya ilâmsız takibini seçmeye zorlanmamıştır. İcra dairesi, ödeme veya icra emrini düzenler. Bu doğrultuda, takip talebini inceleyen icra müdürü bir borç için icra emri diğeri için ise ödeme emri gönderilmesine karar verebilmelidir. Borçlu da kendisine gönderilen ödeme ve icra emrine karşı uygun düşen hukukî müracaat imkânlarını ayrı ayrı kullanabilmelidir. Şayet ödeme ermine itiraz mevcutken icra emrine binaen taşınmaz satılmışsa, ihale bedeli icra emrine kaynak teşkil eden alacak için derhal alacaklıya ödenmeli; eğer artan satış bedeli mevcutsa bunun da kesinleşmemiş ödeme emrine kaynaklık eden alacağa tahsis edilmesi gerekir. Rehin hakkı, burada da kaim değer üzerinde devam eder. Ödeme emrine yapılan itirazın muvaffakiyetine göre bu fazlalık değer, alacaklıya veya ipotekli taşınmazın malikine verilir. Böylece birden çok alacağın takibinde borçluya bir ödeme bir de icra emri gönderilmesine rağmen ipotek hakkı bölünmeden kullanılmış olur.

c. Nihayet, Yargıtay'ın benimsediği ipotek hakkının bölünmezliği ilkesinin mantıksal sonucu, bir ipotegin farklı alacaklılara ait birden çok alacağı teminat altına aldığı ihtimalde; yeknesaklığı sağlamak adına her iki alacaklıyı da ödeme emri göndermeye, hatta onları birlikte takip yapmaya zorlamaktır. Böyle bir zorlama, özellikle icra emri göndermeye yetkili olan alacaklıyı ödeme emrine

mahkûm etmektir. Bu ise İİK m. 149 ve 150'nin lafzına aykırı olacağı gibi, her alacak için birbirinden bağımsız rehin hakkı tesis edildiğini göz ardı etmek anlamına gelir.

KAYNAKÇA

- Acocella D, in Daniel von Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi (eds), Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG (Helbing Lichtenhahn 2021).
- Akipek JG, Türk Eşya Hukuku C. III: Mahdut Ayni Haklar-Menkul Rehni Hariç (Sevinç Matbaası 1974).
- Akkaya T, 'İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek' (2013) 12 TAAD 161-184.
- Aktepe S, 'İpoteğin Alacağına Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri' (2007) 12 İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 177-193.
- Akyazan S, Cebri İcra İhale ve İhalenin Feshi (Kutulmuş Matbaası 1959).
- Amonn K ve Walther F, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (9. Aufl, Stämpfli 2013).
- Ansay SŞ, Hukuk İcra ve İflâs Usulleri (5. Bası, İstiklal Matbaası 1960).
- Arar K, İcra ve İflâs Hükümleri C I İcra (Siyasal Bilgiler Okulu 1944).
- Arslan R, 'İcra ve İflâs Kanunu'nun 68/B ve 150/I Maddeleri'nde Düzenlenen Kuralların Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar' (1998) 27 Bankacılar Dergisi 76-85.
- Arslan R, 'İcra ve İflâs Kanunu'nun 68/B ve 150/I Maddelerinin Banka Alacaklarının Tahsiline Getirdiği Kolaylıklar' iç Türk İngiliz ve ABD Hukukunda İşletmelerin Ödeme Güçlüğü Sorunları ve Banka İlişkileri Sempozyumu (İstanbul Sanayi Odası Yayını 1993) 188-206.
- Arslan R, İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1984).
- Arslan R, Yılmaz E, Taşpınar Ayvaz S ve Hanağası E, İcra ve İflâs Hukuku (8. Baskı, Yetkin 2022)
- Aslan EK, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi (Günçel 2004).
- Aşık İ, Yakup Oruç, Ozan Tok, ve Ömer Faruk Saçar, İcra ve İflâs Hukuku (Seçkin 2022).
- Atalı M, Ermenek İ ve Erdoğan E, İcra ve İflâs Hukuku (6. Baskı, Yetkin 2022).
- Aydoğdu M, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlämsiz Takip' iç Prof. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan (Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1997) 319-347.
- Bartels K ve Noll ML 'Das ZVG auf dem Prüfstand: Rechtsvergleichende Forschung zur Reform des ZVG: Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz' (2017) <www.bmj.de> accessed 28.03.2023.
- Belgesay MR, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm: Metinler ve İzahı (2. Baskı, İstanbul Üniversitesi 1949).
- Berkin MN, İcra Hukuku Dersleri (2. Baskı, Hamle Matbaası 1969).
- Berkin MN, Tatbikatçılara İcra ve İflâs Hukuku Rehberi (Filiz 1980).
- Bernheim M ve Känzig P, in Kurzkommentar SchKG (2. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2014).
- Bernheim M, Känzig P ve Geiger G, in Daniel von Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi (eds), Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG (Helbing Lichtenhahn 2021).
- Budak AC ve Karaaslan V, Medenî Usul Hukuku (5. Bası, Filiz 2021).
- Budak AC, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip (2. Baskı, On İki Levha 2009).
- Buz V, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar (Yetkin 2005).
- Cansel E, Türk Menkul Rehni Hukuku C. I: Teslim Şartlı Menkul Rehni (Sevinç Matbaası 1967).
- Cömert Akbay B, 'Ayni İkame İlkesi ve Paylaşmalı Mal Ayrılığı Rejimi' (2021) 25(1) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 267-311.

- Çakırca Sİ, *Adi Alacakların Rehni* (Vedat 2006).
- Çetiner B, *Taşınmaz Teminatı* (Filiz 2015).
- Çon Ö, *İhâlenin Feshi İcra ve İflâs Kanunu Madde 134* (Yetkin 2021).
- Deillon-Schegg B, 'Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung' (2000) 81(89) ZBGR 89-120.
- Deynekli A, *İcra ve İflas Hukukunda İpotegın Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip* (Turhan 2013).
- Dişel B, *İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı* (On İki Levha 2014).
- Dönmez M, *Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi* (Vedat 2010).
- Duerr D, in Peter Gauch, Jörg Schmid (eds), *ZK – Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Grundpfand Bd. IV/2b* (Schulthess 2009).
- Dürr D ve Zollinger D, in Peter Gauch, Jörg Schmid (eds), *ZK – Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Grundpfand Bd. IV/2b/2* (Schulthess, 2013).
- Erişir E, 'İpotegın Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Takip Şartı Olarak Malike Muacceliyet İhbarında Bulunulması TMK m 887' (2021) 17(48) MİHDER 67-196.
- Eroğlu O, 'İpotegın Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler' (2021) 18(2) YÜHFD 891-930.
- Favre A, *Schuldbetreibungs – und Konkursrecht* (Freiburg Univ Verl 1956).
- Fritzsche H ve Walder-Bohner HU, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht. Band 1* (3. Aufl, Schulthess 1993).
- Giovanoli S, in Arthur Meier-Hayoz (ed), *BK – Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, 2. Abteilung 7. Teilband: Die Bürgschaft, Spiel und Wette Art 492-515 OR* (Stämpfli 1978).
- Goldbach R, in Wolfgang Schneider (ed), *ZVG Kommentar: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung* (Otto Schmidt 2020).
- Gören Ülkü N, *İcra Hukukunda Ödeme Emri* (Arıkan Yayınları 2008).
- Görgün LŞ, Börü L ve Kodakoğlu M, *İcra ve İflâs Hukuku* (3. Baskı, Yetkin 2022).
- Gümüş MA, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. II (Vedat 2014).
- Gürdoğan B, *İcra Hukuku Dersleri* (Ajans Türk Matbaası 1970).
- Gürdoğan B, *İpotegın Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar* (Türkiye Bankalar Birliği Yayınları 1979).
- Gürdoğan B, *Türk İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi* (Ajans Türk Matbaası 1967).
- Gürsoy KT, Eren F ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1984).
- Gütlin R ve Kuhn G, in Roger Schlegel ve Markus Zopfi (eds), *Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis* (Schulthess 2019).
- Haab R, Simonius A, Scherrer W ve Zobl D, *ZK – Das Eigentum Art. 641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bd. IV/1* (Schulthess 1977).
- Haznedar İM ve Gürses ÖŞ, *Bankacılar İçin İpotek Hukuku* (Legal 2018).
- Helvacı İ, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı* (On İki Levha 2008).
- Işık M, *Banka Genel Kredi Sözleşmesinde İpotek* (Yetkin 2022).
- Işık M, *İcra Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Belgesi ve Bu Nitelikteki Haciz Tutanakları İİK m. 143 105* (On İki Levha 2019).
- Jaeger C, Walder HU ve Kull TM, *Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) Artikel 89-158* (5. Aufl, Schulthess 2006).

- Jäggi P, ZK – Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Obligationenrecht Art 1-17 OR (Schulthess 1973).
- Karakaş CF, İcra ve İflas Hukukunda Banka Alacaklarının Korunması (Yetkin 2019).
- Karslı A, İcra ve İflas Hukuku (4. Baskı, Filiz 2022).
- Käser C ve Häcki K, Kurzkomentar SchKG (2. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2014).
- Korkmaz DN, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi (On İki Levha 2019).
- Köprülü B ve Kaneti S, Sınırlı Aynı Haklar (Fakülteler Matbaası 1982-1983).
- Kren Kostkiewicz J, SchKG Kommentar (20. Aufl, Schulthess 2020).
- Krüsi B, in Jolanta Kren Kostkiewicz ve Dominik Vock (eds), Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG (4. Aufl, Schulthess 2017).
- Kuhn G, Kurzkomentar VZG (Schulthess 2011).
- Kuntalp E, 'Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk' iç Prof Dr Reha Poroy'a Armağan (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1995) 263-299.
- Kuru B, İcra ve İflâs Hukuku C I (3. Baskı, Evrim 1988).
- Kuru B, İcra ve İflâs Hukuku C III (3. Baskı, Evrim 2000).
- Kuru B, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (2. Baskı, Adalet 2013).
- Küçük B, 'İİK m. 150/1 Uyarınca İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Yapılan Takiplerde Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu' (2019) 158 Terazi Hukuk Dergisi 1946-1954.
- Leemann H, BK – Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Band IV Sachenrecht II Abteilung Art 730-918 (Stämpfli 1925).
- Makaracı Başak A, Taşınır Rehni Sözleşmesi (On İki Levha 2014).
- Meier-Hayoz A, BK – Das Sachenrecht: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen Art 641-654 ZGB (Stämpfli 1981).
- Meriç N ve İyilikli AC, 'Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme' (2018) 33 TAAD 39-93.
- Meriç N, Medeni Yargılama Hukukunda Tasarruf İlkesi (Yetkin 2011).
- Moser R, 'Die Behandlung von nachrangigen Grundpfandrechten – in der Zwangsverwertung aufgrund von Betreuung – auf Pfandverwertung' (2011) 1 BJM 1-21.
- Muşul T, İcra ve İflâs Hukuku Esasları (6. Baskı, Adalet 2017).
- Muşul T, İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi (Adalet 2017).
- Muşul T, İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (Adalet 2017).
- Müller C, BK – Art. 1-18 OR mit allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht Allgemeine Bestimmungen (Schulthess 2018).
- Namlı M, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi (On İki Levha 2019).
- Oftinger K ve Bär R, ZK – Das Sachenrecht Die beschränkten dinglichen Rechte Art 884-918 ZGB mit ergänzender Darstellung der im Gesetz nicht geordneten Arten dinglicher Sicherung mittels Fahrnis Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV/2c (Schulthess 1981).
- Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, Eşya Hukuku (20. Baskı, Filiz 2017).
- Oser H ve Schönenberger W, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Das Obligationenrecht Band V/3 Art 419-529 OR (Schulthess 1945).
- Önay I, Medeni Hukukta İkame ve Kaim Değer Kavramları (On İki Levha 2022).
- Özbay İ ve Çelik F, 'İcra ve İflâs Hukukunda Rehin Açığı Belgesi' (2018) 34 TAAD 1-36.

- Özbaş İ, 'İpoteğin İptali Davası İİK. m. 150 c. 3 Üzerine Bir İnceleme' (2007) 11(3-4) EÜHFD 403-451.
- Özkes M, 'İcra ve İflâs Kanunu'nda Yer Alan Kredi Kurumları ile İlgili İcra Hükümlerinin Eleştirisi' iç Banka Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 2007) 97-122.
- Özen B, Kefalet Sözleşmesi (4. Baskı, Vedat 2017).
- Öztek S, Cebri Satışlarda Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar (Platon 2022).
- Öztek S, İcra ve İflâs Hukukunda Borç Ödemeden Aciz Vesikası İİK m 143 m 251 (Alfa 1994).
- Pekcanitez H, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar' (2000) 22 Bankacılar Dergisi 40-58.
- Pekcanitez H, Atalay O, Sungurtekin Özkan M ve Özkes M, İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı (9. Baskı, On İki Levha 2022).
- Pekcanitez H, Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku C. II (15. Bası, On İki Levha 2017).
- Pekcanitez P ve Simil C, İcra İflâs Hukukunda Şikâyet (2. Baskı, Vedat 2017).
- Pestalozzi CM, in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand (eds), BK – Obligationenrecht I Art 1 – 529 OR (Helbing Lichtenhahn 2007).
- Possa P, Melanie Gasser ve Marlen Stöckli, Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG (3. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2021).
- Postacıoğlu İE ve Altay S, İcra Hukuku Esasları (5. Baskı, Vedat 2010).
- Reisoğlu S, Bankalar Açısından İcra ve İflâs Kanunundaki Yeni Düzenlemeler 3494 Sayılı Kanun (Türkiye Bankalar Birliği 1989).
- Reisoğlu S, İpoteğin Kapsamı Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (Türkiye Bankalar Birliği 1979).
- Rieble V, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §§397-432: J von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Buch 2 Recht der Schuldverhältnissen (Otto Schmidt/De Gruyter 2017).
- Riemer HM, Grundriss der schweizerischen Sachenrechts Band II Die beschränkten dinglichen Rechte (Stämpfli 2000).
- Roth J, in Daniel von Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi (eds), Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I Art 1-158 SchKG (3. Aufl, Helbing Lichtenhahn 2021).
- Rüetschi S, Nawid S ve Loretan N, in Jolanta Kren Kostkiewicz, Dominik Vock (eds), Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG (4. Aufl, Schulthess 2017).
- Sarı S, 'Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi' iç Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan (Beta 2000.963.1011).
- Schmid J ve Hürlimann-Kaup B, Sachenrecht (Schulthess 2017).
- Schmid-Tschirren C, in Thomas Geiser, Stephan Wolf (eds), BSK – ZGB II Art 457-977 ZGB und Art 1-61 SchIT ZGB (Helbing Lichtenhahn, 2019).
- Seçer Ö, 'İpoteğin İlamlı Takip Yoluyla Paraya Çevrilmesi' (2010) 75-76 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Dergisi 25-49.
- Serozan R, Eşya Hukuku I (3. Baskı, Filiz 2014).
- Serozan R, Medeni Hukuk: Genel Bölüm, Kişiler Hukuku (Vedat 2015).
- Simonius P ve Sutter T, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht Band II Die beschränkten dinglichen Rechte (Helbing Lichtenhahn 1990).
- Sirmen AL, Alacak Rehni (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1990).

- Sirmen AL, Eşya Hukuku (7. Baskı, Yetkin 2019).
- Spühler K, Schuldbetreibungs – und Konkursrecht I (6. Aufl, Schulthess 2014).
- Stöber K, Zwangsversteigerungsgesetz: Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Tezete und Tabellen (CH Beck 2016).
- Strebel L, in Thomas Geiser, Stephan Wolf (eds), BSK – ZGB II Art 457-977 ZGB und Art 1-61 SchIT ZGB (Helbing Lichtenhahn 2019).
- Stumpe B ve Simon S, in Johann Kindl, Caroline Meller-Hannich (eds), Nomos Kommentar: Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung (Nomos 2021).
- Tanrıver S, Medenî Usûl Hukuku C I (3. Baskı, Yetkin 2020).
- Taşpınar Ayvaz S, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takipte Kiracılara Haber Verme İİK m 150/b Hükmü ve Ortaya Çıkan Sorunlar' iç Prof. Dr. Necmettin M. Berkin'e Armağan (Filiz 2021) 1003-1032.
- Tercan E, 'İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu' (1994) 17(4) BATİDER 83-110.
- Tercan E, 'Takip Hukuku Açısından Cari Hesap ve Kısa Orta Uzun Vadeli Kredi Sözleşmeleri' (1995) 85 TNBD 40-47.
- Tunç Yücel M, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi (On İki Levha 2010).
- Tümerdem M, 'Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi' (2017) 32 TAAD 337-366.
- Ulukapı Ö, İcra ve İflâs Hukuku (Mimoza 2015).
- Umar B, İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi (Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Fakültesi 1973).
- Uyar T, Alper Uyar ve Cüneyt Uyar, İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı C. I ve C. II (2. Baskı, Bilge 2012).
- Uyar T, İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (2. Baskı, Kazancı 1992).
- Üstündağ S, İcra Hukukunun Esasları (8. Baskı, Beta 2004).
- Yağcı O, 'Rehin Açığı Belgesi' (2016) 3(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 313-337.
- Yalçınduran T, 'Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar' iç Prof Dr Ergun Özsunay'a Armağan (Vedat 2004) 671-700.
- Yeşilova B ve Hasırcı H, 'Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Paraya Çevirme Süresine İlişkin Bir Kısım Kazaî İctihadın Mukayeseli İncelemesi İİK m. 150/e, f 2, 3' iç Prof Dr Necmettin M Berkin'e Armağan (Filiz 2021) 1393-1486.
- Yeşilova B, 'İcra ve İflâs Hukukunda Kredi Alacaklarının Tahsili' (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi 2000).
- Yıldırım MK ve Deren-Yıldırım N, İcra ve İflâs Hukuku (8. Baskı, Beta 2021).
- Yılmaz E, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Yetkin 2016).
- Yüce HA, 'Rehin Hakkının Teminat İşlevi Bakımından Alacaklının Rehin Konusu Eşyayı Paraya Çevirme Yetkisi' (Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi 2023).
- Zobl D ve Thurnherr C, BK – Schweizerisches Zivilgesetzbuch Systematischer Teil und Art 884-887 ZGB Das Sachenrecht Die beschränkten dinglichen Rechte Das Fahrnispfand Band IV/2/5/1 (Schulthess 2010).
- Zobl D, BK – Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Fahrnispfand Art 888-906 ZGB mit kurzem Überblick über das Versatzpfand Band IV/2/5/2 (Schulthess 1996).
- Zopfi M, Kurzkommentar VZG (Schulthess 2011).