

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

DOKTORA TEZİ
GÖKHAN AYKUT
1510050105

Anabilim Dalı: Özel Hukuk
Program: Özel Hukuk Doktora

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hülya TAŞ KORKMAZ

Mayıs 2024

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

DOKTORA TEZİ
GÖKHAN AYKUT
1510050105

Anabilim Dalı: Özel Hukuk
Program: Özel Hukuk Doktora

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hülya TAŞ KORKMAZ

Jüri Üyeleri:

Prof. Dr. Hakan PEKCANİTEZ

Prof. Dr. Atilla ALTOP

Prof. Dr. Güray ERDÖNMEZ

Doç. Dr. Cemil SİMİL

Mayıs 2024

ÖZET

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hülya TAŞ KORKMAZ

Çalışmada, sınırlı aynî hak niteliğindeki ipoteğin, icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesi değerlendirilmiştir. Bilindiği üzere, üzerinde ipotek tesis olunan taşınmaz mala dair alacağın tahsili kural olarak, icra takibi çerçevesinde sağlanmaya çalışılmaktadır. Uygulamada, özellikle bankaların kullandıkları kredileri teminat altına almak maksadıyla, kredi borçlusuna veya bir başka kişiye ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmeleri, sıklıkla görülmektedir. İpotek, hukukumuzda, geçmişten bugüne diğer teminatlara nazaran daha çok rağbet görmektedir. Bunun bir sonucu olarak, uygulamada, alacağın tahsil edilememesi ihtimali söz konusu olduğunda, alacaklılar tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılması ile de sıklıkla karşılaşılmaktadır. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip, takibin başlatılması aşamasından ipoteğin paraya çevrilmesi ve ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda, paraların ödenmesi veya paylaştırılması aşamalarından oluşmaktadır. Her ne kadar çalışmanın başlığı İpoteğin Paraya Çevrilmesi olsa da, çalışmada, İsviçre ve Alman Hukuku ile karşılaştırmalı olarak, ipoteğin paraya çevrilmesi aşaması ve ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda, paraların ödenmesi veya paylaştırılması aşaması değerlendirilmiştir. Zira paraya çevirme kavramı, hukukumuzda, bir üst başlık olarak, paraya çevirme ve paraya çevirmenin söz konusu olduğu durumda, paraya çevirmenin ardından yapılması gereken işlemleri de ifade etmektedir.

İpoteğin paraya çevrilmesi, esasında, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi anlamına geldiğinden, İİK m.150/g'nin atfı doğrultusunda çalışmada taşınmazların paraya çevrilmesi hakkında değerlendirmelerde bulunulmuştur. Ancak çalışmada diğer takiplere nazaran, ipotek hakkının gösterdiği özellik temel alınarak açıklamalar yapılmıştır.

ANAHTAR KELİMELER

İpotek, İpotekli Taşınmaz, İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi, İpoteğin İcra Takibi Çerçevesinde Paraya Çevrilmesi

ABSTRACT
REALIZATION A HYPOTHEC INTO MONEY
Institute of Graduate Studies, Department of Private Law
Thesis Advisor: Prof. Dr. Hülya TAŞ KORKMAZ

In the study, the realization of a hypothec, which is a limited real right, into cash within the framework of enforcement proceedings was generally evaluated. As is known, as a rule, the collection of receivables regarding the immovable property on which a hypothec has been established is tried to be carried out within the framework of enforcement proceedings. In practice, it is frequently seen that especially banks establish a hypothec on the real estate belonging to the borrower or another person in order to secure the loans they provide. Hypothec has been more popular in our law than other guarantees from past to present. As a result of this, in practice, when there is a possibility that the receivable cannot be collected, it is often encountered that creditors initiate proceedings by realizing the hypothec into cash. Enforcement proceeding by realizing the hypothec into cash consists of the stages of initiating the pursuit, realizing the hypothec into cash, and paying or sharing the money if the hypothec is realized into cash. Although the title of the study is Realization of Hypothec into Money, in the study, the stage of realization the hypothec into money and in case of realization the hypothec into money, the stage of payment or distribution of the money are evaluated in comparison with Swiss and German Law. Because the concept of realization into cash, as a header in our law, also refers to realization into cash and, in the case of realization into cash, the acts that must be carried out after realization into cash.

Since realization the mortgage into money essentially means realizing the hypothecated immovable property into money, evaluations were made in the study about the realization of immovable properties into money in line with the reference to Enforcement and Bankruptcy Code Article 150/g. However, in the study, explanations were made based on the features of the hypothec right, compared to other enforcement proceedings.

KEYWORDS

Hypothec, Hypothecated Real Estate, Realization of Hypothecated Real Estate into Money, Realization of Mortgage into Money within the Framework of Enforcement Proceedings

İÇİNDEKİLER

ÖZET	I
ABSTRACT	II
KISALTMALAR.....	XII
KONUNUN TAKDİMİ ve SINIRLANDIRILMASI	1
BİRİNCİ BÖLÜM	23
TAŞINMAZ REHNİNİN BİR TÜRÜ OLARAK İPOTEK ve İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	23
§1 İPOTEK KAVRAMI VE İPOTEĞİN HUKUKÎ NİTELİĞİ	23
I. İpotek Kavramı.....	23
II. İpoteğin Hukukî Niteliği.....	25
§2 İPOTEĞİN TESİSİ, KAPSAMI ve TURLERİ.....	32
I. İpoteğin Tesisi.....	32
A. Genel Olarak	32
B. Sözleşmelere Dair Geçerlilik Şartlarının İpoteğin Tesisine Etkisi	37
C. Hak ve Fiil Ehliyetinin İpoteğin Tesisine Etkisi	37
D. Tasarruf Yetkisinin İpoteğin Tesisine Etkisi.....	38
1. Genel Olarak.....	38
2. Haczin İpoteğin Tesisine Etkisi	38
3. İflâs Kararının İpoteğin Tesisine Etkisi	39
4. Konkordato Mühletinin İpoteğin Tesisine Etkisi.....	40
5. Sermaye Şirketleri veya Kooperatiflerin Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırılmasının İpoteğin Tesisine Etkisi	46
6. Fevkalâde Mühletin İpoteğin Tesisine Etkisi	47
7. Eşin Rızasının İpoteğin Tesisine Etkisi.....	47
II. İpoteğin Kapsamı	48
A. Genel Olarak	48
B. Taşınmaz.....	49
1. Genel Olarak.....	49
2. İpoteğin Tesisi Esnasında Taşınmazın Borçluya Ait Olmasına Gerek Olmaması.....	51
3. İpoteğin Tesisinden Sonra Taşınmazın El Değiştirmesi	55
a. Taşınmazın Devri.....	55
b. Taşınmazın Bir Kısımının Devri veya Bölünmesi	61
c. Taşınmazların Birleştirilmesi.....	69
4. Birden Çok Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis Edilmesi	73
5. Bir Taşınmazın Farklı Alacakları Teminat Altına Alması	77
a. Genel Olarak.....	77

b.	Sabit Derece Sistemi	78
c.	Sabit Derece Sistemi Bakımından Geçerli Bir Kural: Boşalan Dereceye İlerleme Yasası ve İstisnaları.....	85
i.	Boş Dereceye İlerleme Hakkı Tanınması	85
ii.	İpoteğin Paraya Çevrilmesi Durumunda Boş Derecelerin Dikkate Alınmaması ...	90
iii.	Arazi İyileştirilmesi	90
6.	Elbirliği ile veya Paylı Mülkiyete Konu Bir Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi	91
C.	Kaim Değer	92
D.	Bütünleyici Parça ve Eklenti	94
1.	Genel Olarak.....	94
2.	Bütünleyici Parça.....	96
3.	Eklenti	98
E.	Kira Bedeli	101
III.	İpoteğin Türleri.....	124
A.	Genel Olarak	124
B.	Doğuş Sebebi Bakımından İpotek Türleri.....	125
1.	Genel Olarak.....	125
2.	Kanundan Doğan İpotek Hakkı	127
a.	Tescile Tâbi Olan İpotek Hakkı.....	127
i.	Üst Hakkı Sahibinin veya Üst Hakkı Üzerinde İpotek Hakkına Sahip Olan Kişinin Sona Eren Üst Hakkı Yerine Tesis Edebileceği İpotek Hakkı	127
ii.	Malikin Üst Hakkı Üzerindeki İpotek Hakkı	129
iii.	Satıcının İpotek Hakkı	131
iv.	Birlikte Mirasçı Olanların veya Diğer Elbirliği Ortaklarının İpotek Hakkı.....	133
v.	Yapı Alacaklısının İpotek Hakkı.....	134
vi.	Bakım Alacaklısının İpotek Hakkı.....	151
vii.	Kat Maliklerinin İpotek Hakkı.....	152
b.	Tescile Tâbi Olmayan İpotek Hakkı	154
i.	Malikin Kusuruyla İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda	155
ii.	Malikin Kusuru Olmaksızın İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda	158
3.	Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı.....	159
a.	Genel Olarak.....	159
b.	İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda	160
i.	Malikin Kusuru ile İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda	160
ii.	Malikin Kusuru Olmaksızın İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda	162

c. Arazi İyileştirilmesi Durumunda	163
C. Para Birimi Bakımından İpotek Türleri	165
1. Türk Lirası Üzerinden İpotek Tesisi	165
2. Yabancı Para İpoteği.....	165
D. Taşınmaz Adedi Bakımından İpoteğin Türleri.....	174
1. Tek Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi.....	174
2. Birden Çok Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi	174
a. Genel Olarak.....	174
b. Birlikte İpoteğin Türleri	177
i. Toplu İpotek.....	178
ii. Paylaşımlı İpotek.....	180
c. Birlikte İpoteğin Tesisi Usûlü.....	182
E. İpoteğin Teminat Altına Aldığı Alacak Bakımından İpotek Türleri.....	185
1. Genel Olarak.....	185
2. Anapara İpoteği	186
3. Üst Sınır İpoteği.....	195
§3 İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ ve AŞAMALARI	197
I. İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi Türleri	197
II. İpoteğin İcra Takibi Çerçevesinde Paraya Çevrilmesi.....	202
A. Genel Olarak	202
B. Önce Rehne Başvuru Zorunluluğu	203
C. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip.....	204
1. Genel Olarak.....	204
2. Takibin Aşamaları.....	205
a. Takip Talebinin Sunulması.....	205
b. Ödeme veya İcra Emrinin Tanzimi ve Gönderilmesi.....	207
c. Ödeme veya İcra Emrine Karşı Koyulması	208
d. Paraya Çevirme.....	210
e. Paranın Ödenmesi veya Paylaştırılması	213
İKİNCİ BÖLÜM.....	215
İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ TALEBİ ve PARAYA ÇEVİRMeye HAZIRLIK	
İŞLEMLERİ	215
§1 PARAYA ÇEVİRME TALEBİ	215
I. Genel Olarak	215
II. Paraya Çevirme Talebinin Usûlü.....	218
A. Talebin Yöneltileceği İcra Dairesi.....	218

B. Talebin Şekli	219
C. Talebin Yöneltebileceği Süre	219
1. Genel Olarak.....	219
2. Sürenin Özellik Arz Ettiği Hâller	221
a. İtiraz Üzerine İtirazın İptali Davası Açılması veya İtirazın Kaldırılması Yoluna Başvurulması Hâlinde.....	221
b. Tâlik Hâllerinde	222
c. Taksitle Ödemede	223
d. Konkordato Mühleti Verilmesinde	223
e. Fevkâlade Hâllerde Mühlet ve Tatilde	226
f. Artırma Sürecinin Başarıyla Sonuçlanmaması Durumunda	226
D. Talebi Yöneltebilecek Kişiler.....	227
E. Talebin Geri Alınması	234
1. Talebin Geri Alınmasında Usûl	235
a. Talebin Şekli.....	235
b. Talebin Yöneltebileceği Süre	236
c. Talebi Yöneltebilecek Kişiler	237
2. Talebin Geri Alınmasının Sonuçları	240
F. Süresi İçinde Paraya Çevirmenin Talep Edilmemesinin ve Birden Çok Defa Paraya Çevirme Talebinin Geri Alınmasının Sonuçları.....	240
§2 PARAYA ÇEVİRME TALEBİ ÜZERİNE İCRA DAİRESİNCE YAPILMASI GEREKENLER	242
I. Paraya Çevirme Talebinin Hukuka Uygun Olup Olmadığına Karar Verilmesi	242
II. Paraya Çevirme Giderlerinin Hesaplanarak Avans Olarak Depo Edilmesinin İstenmesi....	243
III. Paraya Çevirmenin Cebrî Açık Artırma Yolu ile Yapılmasına Karar Verilmesi	244
IV. Cebrî Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri ile Cebrî Açık Artırma İşlemlerinin Hangi İcra Dairesince Yapılacağına Karar Verilmesi	257
V. Paraya Çevirme Aşamasında İpotekli Taşınmazın İdare Edilmesi ve İşletilmesi	261
A. Genel Olarak	261
B. Taşınmazın İdaresi ve İşletilmesi Kapsamında Alınabilecek Tedbirler.....	271
1. Olağan Tedbirler	271
2. Olağanüstü Tedbirler.....	277
C. Taşınmazın İdaresi ve İşletilmesi Kapsamında Özellik Arz Eden Durumlar	279
1. Eklentinin Korunması	279
2. Doğal Mahsullerin Toplanması	281
3. Taşınmazda Kiracı Bulunması Durumunda Yapılması Gerekenlerin Yapılması	285

§3	PARAYA ÇEVİRME TALEBİ ÜZERİNE CEBRÎ AÇIK ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİNİN YAPILMASI.....	287
I.	Genel Olarak	287
II.	Tapu Dairesinden Kayıt Örneklerinin ve Belediyeden İmar Durumunun Getirilmesi	290
III.	Kıymet Takdiri Yapılması.....	298
A.	Genel Olarak	298
B.	Kıymet Takdirinin Usûlü	300
1.	Kıymeti Takdir Edecek Kişi	300
2.	Kıymetin Takdir Edilme Zamanı	305
3.	Kıymetin Takdir Edilmesi Sürecinde Dikkate Alınacak Hususlar	307
a.	Genel Olarak.....	307
b.	Mükellefiyetler	309
c.	Bütünleyici Parçalar ve Eklentiler	316
4.	Kıymet Takdiri Raporunun Tebliği.....	316
C.	Kıymet Takdirine Karşı Koyulması.....	318
IV.	Artırmanın İlân Edilmesi	328
A.	Genel Olarak	328
B.	İlânın Usûlü.....	330
1.	İlânı Yapacak İcra Dairesi.....	330
2.	İlânda Bulunması Gerekenler	330
3.	İlânın Yapılacağı Yer	337
4.	İlânın Yapılma Zamanı	341
5.	İlânın Tebliği	343
C.	İlâna Karşı Koyulması	353
V.	Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması.....	354
A.	Genel Olarak	354
B.	Listenin Hazırlanmasında Usûl	356
1.	Listeyi Hazırlayacak İcra Dairesi	356
2.	Listede Gösterilmesi Gerekenler	356
a.	Genel Olarak.....	356
b.	İcra ve İflâs Kanunu m.132/1 ve 3 Uyarınca Yapılması Gereken Değerlendirmenin, Listede Gösterilmesi Gereken Mükellefiyetler Bakımından Gösterdiği Özellik.....	370
3.	Listenin Hazırlanması İçin İcra Dairesince Yapılması Gerekenler.....	390
4.	Listenin Tebliği	398
C.	Listeye Bağlanan Sonuçlar.....	402
D.	Listeye Karşı Koyulması.....	407

1. Şikâyet	407
2. İtiraz.....	408
VI. Artırma Şartnamesinin Hazırlanması.....	420
A. Genel Olarak	420
B. Şartnamenin Hazırlanmasında Usûl.....	425
1. Şartnameyi Hazırlayacak İcra Dairesi.....	425
2. Şartnamede Bulunması Gerekenler.....	426
a. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca	426
b. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik Uyarınca	432
c. Örnek Artırma Şartnamesi Uyarınca.....	433
i. Teminat Gösterilmesi Gereği.....	434
ii. Asgarî İhale Bedeli Tutarını Aşan Bir Peyin İleri Sürülmesi ile İhalenin Gerçekleşeceği.....	444
iii. Bazı Durumlarda, İkinci Artırma Sürecinin Birinci Artırma Sürecinin Şartları Çerçevesinde Yapılacağı.....	481
iv. İhale Bedelinin Yatırılmamasının Ardından Alınan Teminatın İade Edilmeyeceği ve Teminatın Ne Şekilde Kullanılacağı	481
v. Harç, Vergi ve Teslim Masrafları Hakkında Bilgi	481
vi. Başkaca Gerekli Açıklamalar	481
C. Şartnameye Karşı Koyulması	483
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	484
CEBRÎ AÇIK ARTIRMA İŞLEMLERİ.....	484
§1 CEBRÎ AÇIK ARTIRMA İŞLEMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	484
§2 CEBRÎ AÇIK ARTIRMA SÜRECİ.....	492
I. Artırma Sürecinin Gerçekleştirileceği Yer: Elektronik Ortam.....	492
II. Artırma Sürecinin Gerçekleştirileceği Zaman.....	501
III. Artırma Sürecinin Kesintisiz Şekilde Devam Etmesi	504
IV. Artırma Sürecine Katılım.....	504
A. Genel Olarak	504
B. Temsilci Vasıtasıyla Artırma Sürecine Katılım.....	505
C. Borçlunun Artırma Sürecine Katılımı.....	507
D. İcra Görevlilerinin Artırma Sürecine Katılımı	510
E. Artırma Sürecine Katılım Bakımından Vatandaş-Yabancı Ayrımı	511
V. Artırma Sürecinde Pey İleri Sürme Usûlü	513
§3 CEBRÎ AÇIK ARTIRMA SÜRECİNİN SONUÇLANMASI.....	521
I. Artırma Sürecinin İhale ile Sonuçlanması	521

A. Taşınmazın En Yüksek Peyi İleri Sürene İhale Edilmesi	521
B. Taşınmazın Muhafazası ve İdare Edilmesi	523
C. Kira Bedeli veya Kullanım Bedelinin İcra Dairesine Yatırılmasının Emredilmesi	526
D. İhale Bedelinin Ödenmesi	529
1. Genel Olarak	529
2. İhale Bedelinin Ödenmesinde Usûl	530
3. İhale Bedelinin Ödenmesi Durumunda İcra Dairesince Yapılması Gerekenler	555
a. Genel Olarak	555
b. İhalenin İptalinin Talep Edilmemiş Olması Durumunda	560
i. Alacaklılara Ödeme Yapılması	560
ii. Tapu Dairesine Yazı Yazılması	584
iii. Malın Teslimi İçin Gerekenlerin Yapılması	594
c. İhalenin İptalinin Talep Edilmiş Olması Durumunda	605
i. Alacaklılara Ödeme Yapılmaması, Tapu Dairesine Yazı Yazılmaması ve Malın Teslimi İçin Gerekenlerin Yapılmaması	605
ii. İhale Bedelinin Nemalandırılması	607
E. İhaleye Konu Mala İlişkin Zapttan ve Ayıptan Doğan Sorumluluk	624
1. Zapttan Doğan Sorumluluk	624
2. Ayıptan Doğan Sorumluluk	625
II. Artırma Sürecinin İhale ile Sonuçlanmaması	628
III. Tutanak Tutulması	634
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	638
BAZI ÖZEL DURUMLARIN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ	638
§1 İPOTEKLİ TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNİN BİRDEN FAZLA KİŞİYE AİT OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ	638
I. Elbirliği ile Mülkiyette	638
II. Paylı Mülkiyette	638
§2 YABANCI PARA İPOTEĞİ TESİS EDİLMİŞ OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ	645
I. Teminatlı Alacağın Tutarının Belirlenmesi Bakımından	645
II. Karşılama Prensibi Bakımından	648
III. Yabancı Para İpoteğinin Artırma Suretiyle Paraya Çevrilmesi Durumunda Uygulama Alanı Bulacak Alman Hukuku'ndaki Özel Düzenleme: ZVG m.145a	651
§3 BİRDEN ÇOK TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNI ALACAK İÇİN İPOTEK TESİS EDİLMİŞ OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ	652
I. Paraya Çevirme Talebinin Tüm Taşınmazlar İçin Yöneltilmesi Zorunluluğu	652
II. Sadece Toplu İpotek Bakımından Geçerli Bir Kural: Gerekliği Kadar Taşınmazın Artırmaya Çıkarılması	662

III. Bütün Taşınmazların Cebri Açık Artırmaya Çıkarılması Durumunda Cebri Açık Artırmanın Usûlü	672
IV. Birden Çok Taşınmazın Paraya Çevrilmesinin Talep Edilmesi Durumunda Paraya Çevirme İşlemlerinin Usûlü.....	677
V. Sadece Toplu İpotek Bakımından Geçerli Bir Durum: Toplu İpoteğe Konu Birden Çok Taşınmazın Paraya Çevrildiği Durumda İhale Bedelinin Taşınmazlara Dağıtımı	690
§4 İFLÂS KARARININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ	707
I. İhaleden Önce İflâs Kararı Verilmesi	707
II. İhaleden Önce İflâs Kararı Verilmesinin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplere Etkisi	709
A. Borçlunun Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	709
1. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi	711
2. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi	719
B. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	719
1. Borçlu Hakkında İflâs Kararı Verilmesi	720
a. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi.....	720
b. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi	720
2. Üçüncü Kişi Hakkında İflâs Kararı Verilmesi.....	721
a. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi.....	721
b. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi	721
III. İhaleden Sonra İflâs Kararı Verilmesi	721
§5 KONKORDATO MÜHLETİNİN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	722
I. İhaleden Önce Mühlet Verilmesi.....	722
A. Adî Konkordatoda	722
1. Kendisine Mühlet Verilen Borçlunun Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	722
2. Kendisine Mühlet Verilen Borçlunun Borcu İçin Üçüncü Kişinin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	731
3. Kendisine Mühlet Verilen Üçüncü Kişinin Bir Başkasının Borcu İçin Kendi Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Etmesi	736
B. İflâstan Sonraki Konkordatoda.....	742
C. Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordatoda	743
II. İhaleden Sonra Mühlet Verilmesi.....	743
§6 SERMAYE ŞİRKETLERİ ve KOOPERATİFLERİN UZLAŞMA SURETİYLE YENİDEN YAPILANDIRILMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	744
§7 FEVKALÂDE HÂLLERDE MÜHLET ve TATİLİN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ	747
I. Fevkalâde Mühlette	747

II. Fevkalâde Hâllerde Tatilde	748
SONUÇ	750
KAYNAKÇA	767



KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AD	: Adalet Dergisi
AHBVÜHFD	: Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AJP	: Güncel Hukukî Uygulama (Aktuelle Juristische Praxis)
AJP/PJA	: Güncel Hukukî Uygulama (Aktuelle Juristische Praxis/Pratique Juridique Actuelle)
AMKBB	: Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası
AndÜHFD	: Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Art.	: Madde (Artikel)
ASBÜHFD	: Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
atf.	: atfıyla
Aufl.	: Baskı (Auflage)
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜEHFD	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AvK	: Avukatlık Kanunu
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: Bent
B. No	: Başvuru Numarası
BanK	: Bankacılık Kanunu
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BauGB	: İnşaat Kanunu (Baugesetzbuch)
Bd.	: Cilt (Band)
BewG	: Yurtdışındaki Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimine Dair Federal Kanun (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland)
BGB	: Medenî Kanun (Bürgerliches Gesetzbuch)
BGBB	: Kırsal Toprak Hukuku Hakkında Federal Kanun (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht)

BGE	: İsviçre Federal Mahkemesi Kararlarının Resmî Külliyyatı (Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts)
BGer	: Federal Mahkeme (Bundesgericht)
BGG	: Federal Mahkeme'ye ilişkin Federal Kanun (Bundesgesetz über das Bundesgericht)
BGH	: Federal Mahkeme (Bundesgerichtshofs)
BGHZ	: Medenî Hukuka Dair Federal Mahkeme Kararları Arşivi (Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen)
BİKİPY	: Basın İlan Kurumu İlan Portalı Yönetmeliği
BK	: Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
BÜHFD	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
C.	: Cilt
CEHHK	: Ceza Evleriyle Mahkeme Binaları İnşası Karşılığı Olarak Alınacak Harçlar ve Mahkûmlara Ödettirilecek Yiyecek Bedelleri Hakkında Kanun
Çev.	: Çeviren
ÇÜHFD	: Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Diss.	: Doktora Tezi (Dissertation)
dn.	: Dipnot
DVK	: Damga Vergisi Kanunu
E-Satış Yön.	: İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Yapılacak Satışların Usûlü Hakkında Yönetmelik
ERÜHFD	: Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
ErzÜHFD	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
GazÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
GBO	: Tapu Sicili Düzenlemesi (Grundbuchordnung)
GBV	: Tapu Sicil Düzenlemesi (Grundbuchverordnung)
GKG	: Mahkeme Masrafları Kanunu (Gerichtskostengesetz)

GrPfREuroV	: Yabancı Para Birimi ve Euro Üzerinden Taşınmaz Rehni Tesisine İlişkin Düzenleme (Verordnung über Grundpfandrechte in ausländischer Währung und in Euro)
GSÜHFD	: Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
GVG	: Mahkeme Teşkilatı Kanunu (Gerichtsverfassungsgesetz)
GwG	: Kara Paranın Aklanmasının ve Terör Finansmanının Önlenmesine İlişkin Federal Kanun (Bundesgesetz über die Bekämpfung der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung)
HAD	: Hukuk Araştırmaları Dergisi
HBM	: Hukukî Bilgiler Mecmuası
HarçK	: Harçlar Kanunu
HD	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HFD	: Hukuk Fakültesi Dergisi
HKÜHFD	: Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Hrsg.	: Editör (Herausgeber)
HÜHFD	: Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
InsO	: Aciz Düzenlemesi (Insolvenzordnung)
ImmoWertV	: Taşınmazların Piyasa Değerinin Belirlenmesine İlişkin Esaslar ve Değerleme İçin Gerekli Veriler Hakkındaki Düzenleme (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten)
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra ve İflâs Kanunu
İİKY	: İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği
İKÜHFD	: İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İMedÜHFD	: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İnÜHFD	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İTÜSBD	: İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

KamK	: Kamulaştırma Kanunu
KDVK	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KHASHFD	: Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
KİB	: Kazancı İçtihat Bankası
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
LAG	: Mükellefiyet Denkleştirme Kanunu (Gesetz über den Lastenausgleich)
LHD	: Legal Hukuk Dergisi
LİB	: Legal İçtihat Bankası
m.	: Madde
MadK	: Maden Kanunu
ManBD	: Manisa Barosu Dergisi
MDR	: Alman Hukukuna Dair Aylık Dergi (Monatsschrift für Deutsches Recht)
MevHFD	: Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
MHFD	: Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
MİHDER	: Medenî Usûl ve İcra – İflâs Hukuku Dergisi
MÜHF HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
MWSTG	: Katma Değer Vergisi Kanunu (Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer)
N	: Sıra (Note)
N.	: Numara
NHK	: Nüfus Hizmetleri Kanunu
NJW	: Haftalık Yeni Hukuk Dergisi (Neue Juristische Wochenschrift)
NJW-RR	: Haftalık Yeni Hukuk İçtihat Raporu Dergisi (Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report)
no.	: Numara
OR	: İsviçre Borçlar Kanunu (Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht))

PartG	: Eşcinsel Çiftlerin Kayıtlı Birlikteliğine ilişkin Federal Kanun (Bundesgesetz über die angetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare)
RG.	: Resmî Gazete
Rn.	: Kenar Sayısı (Randnummer)
RPflG	: İcra Görevlisi Kanunu (Rechtspflegergesetz)
Rz.	: Sıra (Randziffer)
s.	: Sayfa
s. K.	: Sayılı Kanun
S.	: Sayı
SchKG	: İcra ve İflâs Kanunu (Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs)
SHD	: Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
SPK	: Sermaye Piyasası Kanunu
StaRUG	: Şirketler İçin İstikrar ve Yeniden Yapılandırma Kanunu (Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen)
STG	: Satış Giderleri Tarifesi
StGB	: İsviçre Ceza Kanunu (Schweizerisches Strafgesetzbuch)
SÜHFD	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
SZPO	: İsviçre Hukuk Muhakemeleri Kanunu (Schweizerische Zivilprozessordnung)
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TAKKPDY	: Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TebK	: Tebligat Kanunu
THD	: Terazî Hukuk Dergisi
TK	: Tapu Kanunu
TKAKK	: Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMHU	: Temyiz Mahkemesi Heyeti Umumiyesi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TNBHD	: Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TPKKH 32 sayılı Karar	: Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar
TSHK	: Türk Sivil Havacılık Kanunu
TSMYön	: Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Tz.	: Sıra (Teilziffer)
UMD	: Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi
vd.	: Ve devamı
Vol.	: Cilt (Volume)
VZG	: Taşınmazların Cebrî İcra Yoluyla Paraya Çevrilmesine İlişkin Düzenleme (Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken)
WEG	: Kat Mülkiyeti Kanunu (Wohnungseigentumsgesetz)
Y.	: Yıl
YD.	: Yargıtay Dergisi
YHD	: Yasa Hukuk Dergisi
YİBBGK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
YİBGK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
YİİD	: Yargıtay İcra ve İflâs Dairesi
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi
YÜHFD	: Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
YYYön	: Sermaye Şirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Suretiyle Yeninden Yapılandırılmasına Dair Yönetmelik

ZBGR	: İsviçre Belgelendirme ve Tapu Hukuku Dergisi (Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht)
ZBJV	: Bern Hukukçular Derneği Dergisi (Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins)
ZfIR	: Taşınmaz Hukuku Dergisi (Zeitschrift für Immobilienrecht)
ZGB	: İsviçre Medenî Kanunu (Schweizerisches Zivilgesetzbuch)
ZIP	: Ekonomi Hukuku Dergisi (Zeitschrift für Wirtschaftsrecht)
ZPO	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu (Zivilprozessordnung)
ZSR	: İsviçre Hukuku Dergisi (Zeitschrift für Schweizerisches Recht)
ZVG	: Cebrî Açık Artırma ve Cebrî Yönetime Dair Kanun (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)
ZZP	: Medenî Usûl Dergisi (Zeitschrift für Zivilprozeß)
ZZZ	: İsviçre Medenî Usûl ve İcra Hukuku Dergisi (Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht)

KONUNUN TAKDİMİ ve SINIRLANDIRILMASI

Kökeni başlangıçta üzerinde rehin hakkının tesisi ve bu hakkın gerçekleştirilmesi bakımından taşınır ve taşınmaz mal ayrımı yapılmayan *Roma* Hukuku'na dayanan ipotek, bir borç ilişkisinde alacağın aynî teminatı olarak borçlu veya üçüncü bir kişiye ait olan bir veya birden çok taşınmaz üzerinde tesis edilen bir taşınmaz rehni türüdür.

Eskiden beri borç ilişkisi, temel ve yaygın olarak kredi sözleşmesi olarak kendisini göstermektedir. Bu anlamda ipotek, borçlu bakımından ihtiyaç duyulan finansmanın elde edilebilmesi için finansör olan alacaklı tarafından, finansmana dair yapılacak ödemeleri güvence altına almak maksatlı olarak kendisi lehine tesis edilmesini talep ettiği bir finansman argümanıdır. İpoteğin kredi ilişkileri bakımından sahip olduğu bu özellik, aslında sadece alacak ve borçlu bakımından tesiri olan ipoteğe dayalı borç ilişkilerinin ülke ekonomisi bakımından da oldukça önemli olmasına sebebiyet vermektedir.

İpotek kural olarak taşınmaz bir mal üzerinde tesis edilebilecek olsa da mevzuatımızda kural olarak bu niteliğe haiz olmayan bazı mallar üzerinde de ipotek tesis edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Örneğin, bir alacağı temin için gemi üzerinde ipotek tesis olunabilir (TTK m.875/1). Yine, bir alacağın temini için hava aracı üzerinde ipotek tesis olunabilir (TSHK m.69/1). Bundan başka, maden işletme ruhsat sahibinin maden için yapmış olduğu borcunu veya ileride bu maksatla borçlanmasının temini için maden üzerinde bir veya müteaddit derece ve sırada ipotek tesis olunabilir (MadK m.42/1). Bu düzenlemelerde ifade olunan gemi ipoteği, hava aracı ipoteği ve maden ipoteği kapsamı itibariyle bu çalışmayı epeyce genişleteceği ve bu ipoteklerin, klasik ipotek hukukundan daha başka bir bakış açısıyla değerlendirilmesi gerektiği için bu çalışmada söz konusu mallar üzerinde tesis olunabilen ipotek hakkı bakımından herhangi bir açıklama yapılmayacaktır.

Taşınmaz mal ibaresi ile kastedilen, TMK m.998/1 uyarınca tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilen arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Çalışmada araziler üzerinde tesis olunan ipotekler esas alınarak ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından değerlendirmeler yapılmıştır. Bunun dışında kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler de esas itibariyle arazilerin paraya çevrilmesi ile benzer özellikler göstermektedir. Örneğin paraya çevirmeye konu taşınmaza dair kıymet takdiri yapılırken arazinin kıymetini belirleyen şeyler ile bağımsız bölümün kıymetini

belirleyen şeyler farklılık arz etse de, her iki durumda da aslolan paraya çevirmeye konu taşınmazın piyasa değerinin tespit edilebilmelidir. Ancak kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler üzerinde tesis olunan ipoteğin paraya çevrilmesi bazen bazı özellikli durumlara sebebiyet verebilmektedir. Örneğin, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümün üzerinde ipotek tesisi durumunda, söz konusu bağımsız bölüm dışında bağımsız bölümün maliki olan kişinin kat mülkiyetine konu taşınmazın tamamı ile de bir paylı mülkiyet ilişkisi söz konusu olmaktadır. Bu açıdan bu pay sahipliği hakkı da bağımsız bölümle birlikte artırmaya çıkarılmakta ve ihale ile ihale alıcısına geçmektedir. İşte bu gibi özellikler hakkında ayrı bir çalışmada açıklama yapılması gerektiği düşünüldüğünden bu hususlar üzerinde durulmamış, yeri geldiğinde bu özellikli durumlar bakımından kısa açıklamalar yapılmakla yetinilmiştir. Bundan başka, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar üzerinde ipotek tesisi ile kastolunan, bağımsızlık ve süreklilik özelliğini taşıyabilen üst hakkı, kaynak hakkı gibi haklar üzerinde ipotek tesis edilmesidir. Uygulamada bu tür haklar üzerinde ipotek tesis edilmesi oldukça nadirdir. Çalışmada kanun koyucu tarafından üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilmesine imkân verilen durum (TMK m.834/1) bakımından kapsamlı olmayan açıklamalar yapılmıştır. Ancak arazilerin paraya çevrilmesine nazaran farklı birtakım özellikleri sebebiyle kanaatimizce ayrıca bir çalışma yapılması gerektiğinden üst hakkı, kaynak hakkı gibi haklar üzerinde sözleşmeden doğan ipotek tesisi durumunda ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından açıklamalar yapılmamıştır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, taşınmaz mallar dışında, paylı mülkiyete konu taşınmazlar bakımından paylı mülkiyet payı üzerinde de ipotek tesis edilebilir. Bu durumda ipotekli payın nasıl paraya çevrileceği yine kanaatimizce ayrıca değerlendirilmesi gerektiği için çalışmada bu hususta kapsamlı açıklamalar yapılmamıştır.

Taşınmaz ibaresi ile kastedilen, Türkiye’de bulunan bir taşınmazdır. Çalışmamızda yabancı ülkede bulunan bir taşınmaz üzerinde o ülke mevzuatına uygun olarak tesis olunan ipotek hakkı ve bu hakka dayalı olarak Türkiye’de icra takibi başlatılabiliyor başlatılamayacağı; takip başlatılmasının mümkün olduğunu varsaydığımızda ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi prosedürüne bu hususun etkisi bakımından açıklama yapılmayacaktır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, çalışmada, yabancıların taraf olduğu Türkiye’de bulunan bir taşınmaz üzerinde tesis olunan ipotek hakkı bakımından da herhangi bir açıklama yapılmayacaktır. Zira bu hususlar milletlerarası özel hukuka ilişkin bakış açısıyla daha isabetli bir şekilde değerlendirilebilir.

İpotek, her ne kadar kökeni itibariyle *Roma Hukuku*'na dayansa da, günümüzde, üzerinde rehin tesis edilebilecek mallara dair temel ayrım olan taşınır-taşınmaz mal ayrımı niteliğindeki Iustinianus Dönemi'nin sonlarına kadar yapılan res mobiles-res immobiles ayrımı, *Roma Hukuku*'nda, Klasik Dönem'den itibaren yapılmaya başlanmıştır. Bu anlamda, Klasik Dönem'e kadar tüm malvarlığı değerleri üzerinde aynı şekilde rehin tesis edilebilmekteydi. *Roma Hukuku*'nda rehnin tesis olunması açısından yapılan temel ayrım, - günümüzde de önemini muhafaza eden- rehin tesis olunurken rehin verilen malın zilyetliğinin devredilip devredilmemesiydi¹. Zilyetliğin devri ile kurulan rehin, rehin sözleşmesi ve zilyetliğin devrini gerektirmekte; zilyetlik devredilmeden kurulan rehin ise sadece taraflar arasında bu hususta yapılan bir anlaşmayı gerektiriyordu. Kıta Avrupası Hukuk Sistemi'ne tâbi olan ülkelerde bu anlamda Türk Hukuku'nda da ipotek, kural olarak taşınmaz bir mal üzerinde tesis edilebilen rehni ifade ederken, *Roma Hukuku*'nda, ipoteğin karşılığı olarak ifade edilebilecek *pignus-hypotheca* veya *hypotheca*, zilyetlik devredilmeden kurulan rehni ifade etmektedir.

İpotek hakkı ile alacaklı, muaccel olduğu hâlde alacağının ödenmemesi ihtimalinde, kendisi lehine tesis edilen ipotek hakkı uyarınca üzerinde ipotek hakkı tesis edilen ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme ve bu sayede alacağını elde edebilme ve alacağını elde etmeye ilişkin süreç içerisinde meydana gelen zararlarını tazmin edebilme imkânına sahip olur. Zira rehnin paraya çevrilmesi üst başlığının altında birinci başlık olarak paraya çevirme şekli kenar başlığı ile düzenlenen TMK m.873/1 uyarınca, borç ödenmezse alacaklı, alacağını rehlinli taşınmazın ihale bedelinden elde etme hakkına sahiptir. Bu anlamda, ipotek hakkı sahibine ipotek hakkının bahşettiği yetkilerden olan TMK m.873/1'de düzenlenen ipoteği paraya çevirmeyi talep edebilme hakkı uyarınca, ipotekle teminat altına alınmış olan muaccel alacağın ödenmemesi durumunda, ipotekli alacaklının yapabileceği yegâne şey, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın paraya çevrilmesini talep etmektir. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, paraya çevirmeyi isteme yetkisi alacağı ipotekle teminat altına alınan alacaklının alacağının tahsili amacı kapsamında söz konusudur. Yani aslında ipotek hakkının hak sahibine verdiği yetkilerden olan ipotekli malın ihale bedeli ile alacağını tahsil edebilme imkânı, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile gerçekleşmektedir. Paraya çevirme bu hususta bir

¹ **Buckland**, William, W, A Textbook of Roman Law From Augustus to Justinian, Second Edition, Cambridge 1950, s.238 vd; **Goebel**, Roger, Reconstructing the Roman Law of Real Security, Tulane Law Review, C.36, 1961-1962, s.57; **Koschaker**, Paul/**Ayiter**, Kudret, Modern Hususi Hukuka Giriş Olarak Roma Hususi Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1983, s.179; **Erdoğan**, Belgin, Roma Eşya Hukuku (Eşya), Dördüncü Basım, İstanbul 2009, s.122, dn.19; **Umur**, Ziya, Roma Hukuku Ders Notları (Ders Notları), İstanbul 1987, s.347.

argümandır. Ancak bu argüman kanun koyucu tarafından özel olarak düzenlenmiş olup, bu yolla ipotekli alacaklının başka yollarla -hukuka aykırı olabilecek özel yollarla- tatmini durumunda söz konusu olabilecek tehlikeler bertaraf edilmeye çalışılmıştır.

Her ne kadar hukukumuzda da Kıta Avrupası Hukuk Sistemi'ne tâbi olan diğer ülkelerde olduğu gibi rehin hukuku bakımından *Cermen* Hukuku'ndan etkilenilse de modern hukuklarda kural olan teslimsiz rehin olarak ifade edilebilecek *pignus-hypotheca* veya *hypotheca* kurumu ile ipoteğe kaynaklık eden ve Kıta Avrupası Hukuk Sistemi'ni oldukça etkileyen *Roma* Hukuku'nda, adî bir alacağın elde edilmesi ile bir alacağa ilişkin olarak üzerinde aynî nitelikte bir hak tesis edilen bir varlığın söz konusu olduğu durumda bu hakkın gerçekleştirilmesi arasında başlangıçta farklılık söz konusuydu.

Adî alacaklar, başlangıçta şahsen ancak daha sonraları borçlular bakımından güvence teşkil eden devlet gücünden faydalanılması suretiyle elde edilebilirken, aynî nitelikte bir hak sahibi olan alacaklılar Klasik Dönem'de bu hususta açık düzenlemeler olmasa da resmî yollar yerine özel yollardan alacağını tahsil etmeye çalışmaktaydı. Adî alacakların elde edilebilmesi için ön koşul mahkeme kararıydı. Bu kapsamda, magistra tarafından yönetilen ve el koyulan malın paraya çevrilmesine yönelik olarak Klasik Dönem'den itibaren görülen modern hukuklardaki haciz kurumunun kökeni olarak değerlendirilebilecek “mal haczi” veya “yargısal rehin” olarak ifade edilen *pignus in causa iudicati captum*² adlı bir yol söz konusuydu. Bu anlamda alacaklı mahkeme tarafından gerçekleştirilen paraya çevirme sonucu elde edilen gelirle tatmin olmaktaydı. Rehinli mallar, yalnızca rehinli mal varsa, adî alacaklıları tatmin etmek için zorunlu olarak kullanılırdı. Ancak bu ihtimalde dahi, bugün pek çok Avrupa ülkesinde farklılıklarına rağmen uygulanan “Deckungsprinzip” veya “Deckungsgrundsatz” olarak adlandırılan kökeni *Roma* Hukuku'na dayanan karşılama prensibi uyarınca, rehinli alacaklının paraya çevirme sürecinden zarar görmemesi için müstakbel ihale alıcısının, en azından rüçhanlı rehinli alacak tutarını teklif etmesi gerekiyordu. Bu sayede, ihale gerçekleştiği zaman rüçhanlı rehinli alacaklı alacağını tahsil ediyor, ihale alıcısı da söz konusu haktan arî olarak mal üzerinde mülkiyet hakkını iktisap ediyordu.

² Bu yola dair bkz. **Erdoğan**, Belgin, *Roma Hukukunda Borcun Ayni Teminatına Genel Bir Bakış*, Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan, C.1, İstanbul 1982, s.268; **Umur**, Ziya, *Roma Hukuku Lügatı* (Lügat), İstanbul 1983, s.157.

Devlet gücünden faydalanmanın söz konusu olmadığı aynî nitelikte bir hak sahibi olan alacaklılar bakımından ise *Roma* Hukuku'nun, -kökleri eski Yunanistan'daki *iptali kabil satış* olarak ifade edilen *prasis epi lysei* kurumuna dayanan- *fiducia cum creditore* veya *fiducia creditore pignoris iure* olarak adlandırılan kurum aracılığıyla alacak elde edilebilmekteydi. Modern anlamda aynî teminatın söz konusu olmadığı dönemde bu işlevi yerine getiren ve teminata dair gerek *Roma* Hukuku'ndaki gerekse modern anlamdaki kurumları da oldukça etkileyen *fiducia cum creditore* veya *fiducia creditore pignoris iure* kurumu, bilinen en eski teminat kurumudur³ ve aynı zamanda modern hukuklardaki *inançlı işlem* kurumunun da temeli niteliğindedir. Bu kurum, *Roma* Hukuku'nda, tartışmalı olmakla birlikte *res mancipi* denilen malvarlığı unsurları bakımından uygulama alanı bulmaktadır.

Bundan sonra *fiducia* olarak kısaltılacak olan ve aslında *fiducia cum amico*, *fiducia remancipationis causa*, *fiducia manumissionis causa* ve *manumissio fiduciaria* gibi çeşitli amaçlara hizmet eden pek çok türü olan *fiducia* kurumunun bir -ama en yaygın- türü olan *fiducia cum creditore* veya *fiducia creditore pignoris iure* adlandırılan kurum, şekle tâbi olmayan bir anlaşma olup, niteliği tartışmalı olmakla birlikte *Roma* Hukuku'nda *contractus realis* olarak ifade edilen *aynî akitler* kapsamında incelenen bir hukukî işlemdir. Bu kurum ile *Roma* vatandaşı olan alacaklı alacağını teminat altına almak için mal üzerinde malik ve aksi kararlaştırılabilmekle birlikte zilyet olabiliyordu. Bu doğrultuda, mülkiyet hakkının geçişi, *ius civile* kapsamındaki şekilci mülkiyeti nakil muameleleri olan *mancipatio*⁴ veya *in iure cessio*⁵ yollarıyla –uygulamada çoğunlukla *mancipatio* yoluyla- gerçekleşiyor; borç sona erince mülkiyetin *remancipatio* veya *ricedere in iure* yollarıyla eski malike iadesi gerekiyordu. Bu ihtimalde alacaklı, borcun sona ermesinden sonra malın mülkiyetini ve malın zilyetliği kendisinde ise bunu –mal ortadan kalkmış ve onun yerini kaim değer olarak bir başka şey almışsa malın yerine geçen kaim değerini- iade etmekle kişisel olarak yükümlüydü. Yani *fiducia* ile aslında söz konusu mal, borç ilişkisinde asıl edimin yerine geçen bir edim olarak ifade edilebilecek *datio in solutum* olarak kabul edilmekteydi. Borcun ifa edilmemesi durumunda ise tartışmalı olmakla birlikte önceleri doğrudan hâlihazırda zaten söz konusu

³ **Peter**, Hans, *Roma ve Pandekt Hukukunda Fiducia ve Güveni Kazandırıcı Hukuki Muameleler*, Çev. Özcan Karadeniz, AÜHFD, C.XXI, S.1-4, 1964, s.532; **Koschaker/Ayiter**, s.176; **Karadeniz Çelebicin**, Özcan, *Roma Eşya Hukuku*, Ankara 2005, s.297 vd.; **Uçaryılmaz**, Talya Şans, *Conventio Pignoris ve Rehin Hakkının İn Rem Niteliği*, HÜHFD, 11(1), 2021, s.317.

⁴ *Mancipatio*, sekiz kişinin katılımıyla gerçekleştirilen ve mülkiyetin karşı tarafa geçişinin sağlayan şekle bağlı bir ritüeldir. Bu konuda bkz. **Berger**, Adolf, *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, Philadelphia 1953, s.573.

⁵ *In iure cessio*, Praetor huzurunda gerçekleştirilen ve mülkiyeti devralan tarafın davacı, devralan tarafın ise davalı olduğu bir prosedürdür. Bu konuda bkz. **Berger**, s.496.

mala malik olan alacaklının mülkiyet hakkının varlığı muhafaza ediliyordu. Daha sonra ise ancak -tartışmalı olmakla birlikte Klasik Dönem'den önce ve Klasik Dönem'de mevcut olan fakat çok fazla uygulama alanı bulmayan, yine tartışmalı olmakla birlikte genel olarak ilk defa *fiducia* kurumu ile birlikte uygulandığı kabul edilen- *lex commissoria*⁶ anlaşması varsa bu anlaşma uyarınca, hâlihazırda zaten söz konusu mala malik olan alacaklının mülkiyet hakkı varlığını muhafaza ediyordu. Aslında bu yolla, *fiducia* kurumu ile malın mülkiyetini edinen kimsenin borcun ifa edilmemesi durumunda dahi sona ermeyen malın mülkiyetini iade etme borcu sona erdirilmekteydi.

Tartışmalı olmakla birlikte yaygın olarak Oniki Levha Kanunları'ndan itibaren Klasik Dönem'in hatta yine tartışmalı olmakla birlikte Iustinianus Dönemi'nin sonlarına kadar uygulama alanı bulduğu kabul edilen *fiducia* ile alacaklılar önemli bir imkân elde etse de, bu kurum hem alacaklı hem de borçlu bakımından bazı zorluklara sebep oluyordu. Örneğin borçlu bakımından, alacaklı malın mülkiyetini elde ettiği için mal üzerinde tasarruf yetkisine haiz olabilmekte; bu doğrultuda haksız yere malı bir başka kişiye devredebilmekte veya bu alacaklının alacaklıları tarafından söz konusu mal satışa çıkarılabilmekteydi. Yine alacaklı malın mülkiyetini bir başka kişiye devretmese dahi mülkiyet borcun sona ermesi ile doğrudan eski malike dönmekte; yine bu ihtimalde borç sona ermesine rağmen teminat konusu malın mülkiyeti alacaklı tarafından borçluya iade edilmeyebilmekteydi. Bundan başka bu ihtimalde, -her ne kadar aksine anlaşma yapılabilmesi mümkün olsa da- malın zilyetliğinin devri de borçlu bakımından olumsuz bir durumdu. Zira bu ihtimalde borçlu bakımından malın kullanımı ve bu maldan gelir elde edilmesi ihtimali de söz konusu olamıyordu. Aksine alacaklı, malın mülkiyet hakkına haiz olması ve zilyetliğin kendisine devredilmiş olması sebebiyle, aksinin taraflarca kararlaştırılmış olması ihtimali dışında teminat amacına aykırı olarak malı kullanabilmekte ve malın semerelerinden faydalanabilmekteydi. Aksi kararlaştırılmamışsa alacaklı sadece mala zilyet oluyor ama malı kullanamıyordu. Bu da bu hakkın, -borç sona erdirilmedikçe malın zilyetliğinin iade edilmemesi hususunda hak sahibine yetki verildiğinden- borcun sona erdirilmesi hususunda sadece tazyik edici bir etkiye haiz olmasından ibaret olması anlamına geliyordu. Sonuç olarak kendisinden ne alacaklı ne de malın sahibi tarafından yararlanılamayan eşyanın ekonomik değeri bu ihtimalde hiçbir anlam ifade etmiyordu. Yine zilyetliğin devri durumunda, mal bir defaya mahsus olmak üzere

⁶ Lex commissoria, tarafların aralarında yaptıkları ve borcun ödenmemesi hâlinde alacaklının rehin konusu mala malik olması anlamına gelen bir anlaşmadır. Bu konuda bkz. **Berger**, s.399.

teminata konu yapılabiliyordu. Alacaklı bakımından da zilyetlik kendisine devredildiği için mala nezaret etme bir sorumluluk olarak kendisini gösteriyordu. Bu sakıncaları ve menfaat dengesi bakımından özellikle finansman ihtiyacı bulunan borçlu aleyhine orantısızlığı, rehnin söz konusu olmadığı dönemlerde onun teminat işlevini yerine getiren *fiducia* kurumunun zaman içinde gelişmesi sonucunu doğurmuştur. Daha sonra Klasik Dönem’de ise hukuk okullarının da açılması ile önceleri kabul edilmeyen sınırlı aynî hak niteliğindeki haklar ile aynî hak niteliğindeki mülkiyet hakkı arasındaki fark belirginleşmiştir. Bu doğrultuda, sakıncaları sebebiyle milattan önce dördüncü yüzyıldan itibaren sakıncaları ve *pignus* kurumunun “keşfedilmesi” sebebiyle *fiducia* fiilen etkisini kaybetmiştir. Daha sonra da *res Mancipi-res nec Mancipi* ayrımının bu doğrultuda mülkiyetin devri yollarından *mancipatio* veya *in iure cessio* kurumlarının ortadan kaldırılmasıyla tam anlamıyla pratik hayattan silinmiştir. Bunun yerine, *fiducia* kurumunun yerini alacak şekilde, ihtiyaçlar doğrultusunda Praetorların çabalarıyla, modern hukuktaki rehin sözleşmesinin temeli olan –aslında daha önceleri de tıpkı *fiducia* gibi milattan önce beşinci yüzyıldan itibaren kurumsal olarak değil de fiilî olarak mevcut olan- *pignus* bir kurum olarak işlerlik kazanmıştır.

Fiducia kurumuna nazaran *pignus* ile alacaklıların yetkisi sınırlanmıştır. Zira mülkiyetin teminat amacıyla alacaklıya geçirildiği *fiducia* kurumunun aksine *pignus* kurumunda teminat amacıyla sadece rehne konu malın zilyetliği rehinli alacaklıya geçiriliyordu. *Pignus*, İlk Dönemler’de öncelikle *res Mancipi* daha sonra *res nec Mancipi* ve bundan sonra da *res Mancipi-res nec Mancipi* ayrımının kalkmasından itibaren *res mobiles-res immobiles* denilen taşınır ve taşınmaz malvarlığı unsurları bakımından uygulama alanı bulmaktaydı. Bu kurumda da rehne konu malın zilyetliğinin hak sahibine devri öngörüldüğünden, bu kurum da zilyetliğin devri konusunda –*fiducia* kurumunda aksi kararlaştırılabilse de- *fiducia* bakımından söz konusu olan sakıncalara sebebiyet vermiştir. Sakıncalarına rağmen zilyetliğin devredilmesinden vazgeçilmemesinin sebebi, zilyetlik dışında, aynî nitelikte bir hakkın varlığına veya yokluğuna karine teşkil edebilecek modern hukuklarda aynî haklar bakımından geçerli olan ve tapu siciline tescille gerçekleşen aleniyet ilkesinin gerçekleştirilmesine hizmet eden sicillerin bulunmamasıdır. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere, zilyetliğin devrinin sakıncaları sebebiyle, zilyetliğin devrinin gerekmediği yeni bir usûl ihtiyacı varlığını muhafaza etmekteydi. Zira pek muhtemeldir ki, rehin veren, kendisine ait belki de borcunu ödeyebilme imkânını artıran önemli bir malvarlığı değerinin zilyetliğini rehin amacıyla rehin alacaklısına devrediyor ve bu andan itibaren artık bu maldan fiilen istifa edemiyordu. Rehinli

alacaklı ise rehin amacıyla zilyetliği kendisine devredilen malı, aksine bir anlaşma söz konusu değilse kullanamıyor ancak bu mala nezaret etmek onun bakımından ciddi bir yükümlülük teşkil ediyordu. Bu durum âtil kalan rehne konu malın ekonomik değerinin bir hiç olması anlamına geliyordu.

Bu doğrultuda ilk olarak, değişiklik ihtiyacını dikkate alan Praetorların çabalarıyla rehne konu malın zilyetliğinin devrini gerektirmeyen şekle tâbi olmayan rehin anlaşması olarak ifade edilebilecek *conventio pignoris* kurumuna dayanılarak rehin tesis edilebileceği kabul edildi. Böylece rehin verme olarak adlandırılabilen rehne konu malın zilyetliğinin rehinli alacaklıya devrini gerektiren *datio pignoris* ile *conventio pignoris* birbirinden ayrılmıştır⁷. Bu doğrultuda artık rehinli malın zilyetliği devredilmek zorunda kalınmıyor, mal üzerinde aynî nitelikte bir hak tesis edilmesi ile yetiniliyordu⁸. Zilyetlik devredilmişse borç sona erdikten sonra rehinli malın zilyetliğinin -mal ortadan kalkmış ve onun yerini kaim değer olarak bir başka şey almışsa malın yerine geçen kaim değerinin- rehin verene iade edilmesi gerekiyordu. Zira zilyetliğin devrinin amacı, alacağı teminat altına almaktır. Zilyetlik devredilmemiş ve borç muaccel olduğu hâlde ödenmediği takdirde ise rehinli alacaklı, rehinli malın zilyetliğinin kendisine devredilmesini talep edebiliyordu. Zira bu ihtimalde başlarda malın mülkiyetinin doğrudan alacaklıya geçtiği kabul ediliyordu. Daha sonraları ise Klasik Dönem’de bu kurumda da borcun muaccel olmasından önce borcun ödenmemesi hâlinde rehinli malın rehinli alacaklıya satılmış veya ifa yerine eda (*datio in solutum*) edilmiş sayılacağına dair anlaşma varsa bu mümkün olabiliyordu. Bu ikinci ihtimalde rehinli alacaklı alacağı ödenmediği takdirde *lex commissoria* anlaşması uyarınca rehinli malın mülkiyetini kazanabiliyordu. Bu husus, özellikle, ürün kirası ile bir köy taşınmazını kiralayan kişilerin, kira bedellerine karşılık olarak *invecta et illata* adı verilen kendileri tarafından getirilen taşınır mal niteliğini haiz tarım aletleri üzerinde zilyetliği devretmeksizin rehin hakkı tesis etmelerine imkân veriyordu. Her ne kadar süreç içerisinde köy dışındaki taşınmazlar ve kira ilişkisi dışındaki ilişkiler bakımından da uygulama alanı bulsa da netice itibarıyla taşınır bakımından uygulanmakta olan bu husus bakımından rehin konusu zilyetliği borçluda bulunan taşınır malların üçüncü kişiye devri hususunda rehinli alacaklı lehine herhangi bir koruma öngörülüyordu. Bu sebeple, bu ihtiyacın gerçek anlamda giderilebilmesi gerekiyordu. Bu doğrultuda, Praetorların çabalarıyla, modern hukuktaki ipotek hakkının

⁷ Umur, Ziya, Roma Hukuku, Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İstanbul 1985, s.162.

⁸ Umur, s.162.

temeli olan *iura in re aliena* adında *başkasına ait mallar üzerindeki haklar* olarak ifade edilen sınırlı aynî hak niteliğindeki modern hukuklarda kural olan teslimsiz rehin anlamına gelen zilyetliğin devrine gerek olmayan *pignus-hypotheca* veya *hypotheca* olarak adlandırılan kurum doğmuştur⁹.

Zilyetliğin devredildiği duruma nazaran zilyetliğin devredilmesinin gerekmediği *pignus-hypotheca* veya *hypotheca* kurumu ile rehinli alacaklının yetkisi geçmişe göre daha da sınırlanmıştır. Bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, örneğin, daha önceleri, zilyetlik kendisine devredildiğinden rehinli alacaklı, rehin veren üzerinde, borç ifa edilmedikçe rehinli malın zilyetliğini iade etmeme yetkisi sayesinde borcun ifa edilmesi için bir baskı oluşturabiliyordu. Rehlinli alacaklı teslimsiz rehin anlaşmalarının kabul edilmesinden sonra bu imkândan yoksundur. Sadece iki husus bakımından teslimsiz rehin anlaşmaları rehinli alacaklı bakımından olumlu olarak değerlendirilebilir: Bunlardan *birincisi*, artık zilyetliğin devri söz konusu olmadığı için rehinli alacaklının rehin konusu mala nezaret etme borcunun söz konusu olmamasıdır. *İkinci* olarak ifade etmek gerekir ki, zilyetliği rehin verende olan malvarlığı unsuru işletilmek suretiyle bir ekonomik değer yaratabilir ve bu sayede, eski dönemlerde adeta ekonomik olarak ölüme terk edilen borçlu hayatta kalabilir ve borcunu ifa edilebilir. Alacaklının aksine bu uygulama borçlu bakımından büyük bir kazanım anlamına gelmekteydi. Bu kapsamda kazanım olarak ifade edilebilecek en önemli örnek, rehin verenin, rehinli malı kullanıp ekonomik değerinden faydalanabilmesidir. Bu kapsamdaki bir diğer avantaj, borcunu ifa eden borçlunun artık rehinli malın zilyetliğinin iadesi hususunda herhangi bir çaba sarfetmesine gerek olmamasıdır.

Pignus-hypotheca veya *hypotheca* modern hukuklardaki ayrıma göre hem taşınır hem de taşınmaz mallar bakımından hem de zilyetliğin devri gerekmediği için fizikî varlığı bulunmayan haklar ve alacaklar gibi malvarlığı unsurları bakımından da uygulama alanı bulabilmekteydi. Hatta öyle ki, zilyetliğin devri gerekmediği için yaşamın sürdürülebilmesi, daha sonraları mesleğin sürdürülebilmesi için gerekli olan malvarlığı unsurları hariç olmak üzere *genel rehin* olarak adlandırılabilen malvarlığının tamamı üzerinde de teslimsiz rehin tesis edilebilmekteydi. Yine bu sayede, bir malvarlığı unsuru üzerinde birden çok rehin tesisi mümkün olabiliyordu. Bundan başka bu sayede, kanundan doğan rehin hakları tesisi mümkün

⁹ **Özsunar**, Erdal, Roma Hukukunda Rehin Hakkı, DEÜHFD, C.7, S.2, 2005, s.139; **Sayın Korkmaz**, Bengi Sermet, Roma Hukuku'nda Ayni Teminatın Tarihsel Gelişimi ve Rehin Hakkı (Pignus ve Hypotheca), TAAD, Y.9, S.36 (Ekim 2018), s.77.

hâle gelmişti. Zilyetliğin devrine ihtiyaç olmamasının avantajları dışında elbette dezavantajları da vardı. Şöyle ki, zilyetliğin devri yoluyla rehin tesisi suretiyle cereyan eden alenîyet ilkesi, zilyetliğin devredilmediği durumlarda siciller de söz konusu olmadığı için ciddi şekilde zedeleniyordu. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, teslimsiz rehin durumunda alenîyet ilkesinin zedeleniyor oluşu, rehin anlaşmalarının magistra önünde veya tanıklar huzurunda yapılması gibi yollarla aşılmaya çalışılmış olsa da bunlar alenîyetin sağlanması hususunda uygulamada yeterli olmamıştır. Yine zilyetliğin devrine gerek olmamasının avantajı niteliğindeki birden çok rehin tesisi imkânı, sicillerin bulunmadığı *Roma Hukuku*’nda hangi hak sahibinin daha önce tatmin edileceği hususunda problemlere sebep oluyordu. Bir başka sıkıntı ise zilyetliğin devrine gerek olmadığı için bazı özellikli alacaklar bakımından ama giderek artan şekilde kabul edilen öncelikle tatmin gereken kanundan doğan rehin hakları idi. Zira bu durumda diğer rehin hakkı sahipleri bakımından rehin haklarının kendilerine sağladığı geniş yetkilere rağmen öngörülemez bir durum söz konusuydu.

Olumlu ve olumsuz özellikleri dışında çalışmamız bakımından önem arz eden husus, *pignus-hypotheca* veya *hypotheca* kurumu kapsamında, rehinli alacaklıya, muaccel alacağın ödenmemesi durumunda -modern hukuklarda kural niteliğindeki icra dairelerince ipoteğin paraya çevrilmesi kuralı bakımından istisna teşkil eden ancak *Roma Hukuku*’nda asıl olarak geçerli olan- şahsen rehni paraya çevirme ve paraya çevirme bedeli ile kendini tatmin edebilme hakkı verilmesidir. Bu hak, tartışmalı olmakla birlikte, başta, gerçek olmayan bir paraya çevirme yetkisi verilmesi anlaşması olarak ifade edilebilecek, ilk uygulamalarının *fiducia* ile söz konusu olduğu *lex commissoria* anlaşması kapsamında tanınmıştır. Daha sonraları ise gerçek bir paraya çevirme yetkisi verilen bir anlaşma olarak ifade edilebilecek *pactum de vendendo* veya *pactum distrahendi* anlaşmaları temelinde bu hak tanınmıştır.

Pactum de vendendo veya *pactum distrahendi* kurumunun ardından etkisini kaybetmeden önce ve *Roma İmparatoru Constantinus* tarafından Post-Klasik Dönem’de 326 yılında borçluları korumak için yasaklanmadan önce *lex commissoria*, *Roma Hukuku*’nun En Eski Dönemleri’nde de kullanılmaktaydı. Yine bu anlaşma, zaten hâlihazırda teminat amaçlı olarak malın mülkiyetinin alacaklıya geçirildiği *fiducia* kurumunun ve rehinli malın mülkiyetinin rehinli alacaklıda olmadığı *pignus* kurumunun geçerli olduğu dönemlerde de -özellikle Klasik Dönem’de ve milattan sonra üçüncü ve dördüncü yüzyıllarda meydana gelen ekonomik sorunlar sebebiyle yaygın bir şekilde- uygulama alanı bulmaktaydı. *Fiducia* bakımından *lex commissoria* ile inanç anlaşması olarak ifade edilebilecek *pactum fiduciae* anlaşmasından

kaynaklanan iade borcu ortadan kaldırılıyordu. *Pignus* bakımından ise *lex commissoria* mülkiyetin rehinli alacaklıya geçmesi bakımından bir etkiyi haiz oluyordu. Sonuç olarak bu yolla, malın, sözleşmeye eklenen bir hükümle veya ek bir sözleşmeyle, borç muaccel olmasına rağmen ödenmediği takdirde alacaklıya kalacağı hükme bağlanıyordu. Bu son ihtimalde, *lex commissoria* anlaşmasının hükümlerini icra edebilmesi için malın zilyetliğinin de alacaklı tarafından devralınması gerekirdi.

Fiducia kurumunun uygulandığı dönemlerden itibaren varlığı gözlemlenen *pactum de vendendo* veya *pactum distrahendi* ise özellikle *fiducia* kurumundaki malik sıfatına haiz alacaklının, mülkiyet hakkına sahip olması sebebiyle sahip olduğu ancak tarafların alacaklının nasıl hareket edeceğini, mülkiyetin hangi gaye ile devredildiğini belirledikleri, iç ilişki bakımından etki doğuran, borçlandırıcı bir hukukî işlem olarak ifade edilen *pactum fiduciae* adlı anlaşma ile sınırlandırdıkları tasarruf yetkisinin sınırını aşması üzerine haksız fiilden dolayı sorumlu olması sebebiyle, bu sorumluluğu ortadan kaldırmak maksatlı olarak kabul edilmişti. Bu anlaşmanın kabul edilmesinin bir diğer sebebi ise zilyetliğin devredilmesine gerek olmayan rehin anlaşmaları bakımından, rehne konu mal üzerinde birden çok rehin tesis edilmesi imkânının olması ve böyle bir durumda rehinli alacaklılar ile sıklıkla *lex commissoria* anlaşmalarının da yapılmış olmasının ciddi bir problemler teşkil etmesidir. Zira bu ihtimalde, hangi rehinli alacaklının *lex commissoria* anlaşması uyarınca rehinli mala malik olacağı ciddi bir sorun teşkil etmekteydi. Bu doğrultuda rehinli alacaklı ile rehin veren arasında rehinli malın paraya çevrilmesini isteme hususunda bir anlaşma yapılması bir elzemdi. Bu sayede, hangi alacaklının daha önce tatmin edilmesi gerekiyorsa bu husus tespit edilecek ve bu hak sahipleri bu sıraya göre rehinli malın satış bedeli ile tatmin edilebilecekti.

Pactum de vendendo veya *pactum distrahendi* anlaşması uyarınca, alacaklı, malı satabilir ve satış bedeli ile alacağını tahsil edebilirdi. Bu anlaşmalar aslında zilyetliğinin devrine gerek olmaksızın rehin hakkı tesisine imkân verilmesi ile aynı yönde bir zihniyet dönüşümünün ürünüdür. Zira artık malın kendisi ile değil de değeri ile tatmin edilmek hususunda bir anlayış hâkim olmaya başlamıştır. Buna göre, alacaklı, Klasik Dönem'den itibaren rehin aktinde isteğe bağlı şekilde yani arızî olarak (*accidentale negotii*), daha sonraları rehin aktinin doğal unsuru (*naturale negotii*) olarak kabul edilen ve bu dönemin sona ermesi ile de Iustinianus tarafından modern hukuklarda olduğu gibi rehin aktinin asıl unsuru (*essentiale negotii*) hâline getirilen *pactum de vendendo* veya *pactum distrahendi* olarak isimlendirilen sözleşme hükmüne dayalı olarak ifa süresi sona erdikten sonra *ius vendendi* veya *ius distrahendi* olarak

adlandırılan yetki kapsamında malı paraya çevirebilmekteydi. Ancak bu durumda da alacaklının malı nasıl ve hangi yöntemle paraya çevireceği kendi takdirine bırakılmıştı. Zira Klasik Dönem’de paraya çevirme usûlüne dair açık düzenlemeler söz konusu değildi.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, şekle bağlı olmasa da çoğunlukla yazılı olarak yapılan *pactum fiduciae*, yine *conventio pignoris* anlaşmaları ile alacağın nasıl elde edilebileceği, bu anlamda satış yapılabileceği ve bu doğrultuda satışın nasıl yapılabileceği taraflarca hüküm altına alınabilirdi. Tartışmalı olmakla birlikte baskın görüşe göre bu bir imkân olup, zorunluluk değildi. *Conventio pignoris* anlaşmalarında sıklıkla modern hukuklarda da kabul edilen *açık artırma yoluyla satış* ile modern dünyada ticarî hayatta sıklıkla karşılaşılan *spot piyasada satış* usûlü kararlaştırılmaktaydı. Bundan başka burada ifade etmek gerekir ki, *conventio pignoris* anlaşmaları uyarınca sahip olunan satış yetkisi kapsamında satış dürüstlük kuralına uygun olarak ancak alacaklı dışında bir kimseye yapılabılırdı. Yani alacaklı rehinli malı kendisine satamazdı. Yine alacaklı ile bağlantılı bir başka kişinin kullanılması suretiyle, rehinli alacaklının malı dolayısıyla satın alması da mümkün değildi. Zira bu kuralın amacı, rehinli alacaklının malı satışı yoluyla rehin verene zarar vermesi tehlikesini -bir ölçüde- bertaraf edebilmektir. Zira rehinli alacaklının rehinli malı bir başkasına özensiz şekilde satması suretiyle da her zaman rehin verene zarar verebilmesi ihtimal dâhilindedir. Ancak bu dönemde tartışmalı olmakla birlikte borçlunun piyasa değerine göre rehinli malı rehinli alacaklıya satması geçerli olarak kabul ediliyordu. Böyle bir ihtimalde, rehinli alacağı aşan tutarın rehinli alacaklı tarafından rehin verene iade edilmesi gerekirdi. Klasik Dönem’in aksine Iustinianus Dönemi’nde ise satış usûlü hakkında çok sayıda düzenleme yapılmıştır. Örneğin, alacaklı bu dönemden itibaren malın satışından önce borçluya durumu ihtar etmek zorundaydı. Bu husus üç defa tekrar edilmek zorundaydı. Bunun dışında bir diğer kural olarak, *conventio pignoris* anlaşması ile taraflarca satışın rehinli alacaklıya yapılabilmesi kararlaştırılabilirdi. Bir başka kural, taraflarca, alacağın muaccel olmasından sonra ifa yerine eda (*datio in solutum*) olarak rehinli malın alacaklıya bırakılmasının kararlaştırılabilecek olmasıdır. Yine bir başka kural olarak, alacaklı, malı satın alacak birini bulamaması durumunda, imparatorun bir kararı (*impetratio dominii*) ile modern hukuklarda da kabul edilen “alacağa mahsuben” malı kendisi edinebilmekteydi. Bu husustaki bir diğer kural, malın satılabilmesi için malın zilyetliğinin alacaklıya devredilmesi idi. Bu doğrultuda alacaklı anlaşma gereği malı teslim (*traditio*) ederek mülkiyetin devrini sağlayabilirdi. Bir başka kural, rehne konu malın bulunduğu yerde satılmasıydı.

Bu kapamda son olarak ifade etmek gerekir ki, ilerleyen dönemlerde, *ius vendendi* veya *ius distrahendi* yetkisi kapsamında satış yapılması durumunda, -modern hukuklarda olduğu gibi- satış üzerine satış bedelinin alacağı karşılması ve geriye bir para kalması durumunda bu tutarın rehin verene verileceği de satış yetkisi veren anlaşma kapsamında önce isteğe bağlı bir kural daha sonra ise zorunlu olarak öngörülmüştür. Aksi hâlde, satış yoluyla rehinli alacağın rehinli malın değeri ile tatmini değil de satış yoluya rehinli malla tatmine benzer bir durum söz konusu olurdu ve bu husus bir çeşit daha sonra yasaklanan *lex commissoria* anlaşması teşkil ederdi.

Kökeni *Roma* Hukukuna dayanan, *pactum de vendendo* veya *pactum distrahendi* kurumunun ardından nadiren uygulanan, bugün hâlâ Kıta Avrupası Hukuk Sistemi'ne tâbi olan pek çok ülkede olduğu gibi hukukumuzda da borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir, yani *lex commissoria* yasaktır (TMK m.873/2; ZGB m.816/2; BGB m.1149).

Genel itibarla, taraflar arasında borç muaccel olmadan önce, borcun muaccel olması ancak ödenmemesi durumunda ipotekli alacaklının tatmini amacıyla ipotekli malın mülkiyetinin ipotekli alacaklıya geçeceğine dair sözleşme hükümlerinin yasaklanması anlamına gelen “*lex commissoria* yasağı” birden çok gerekçe ile kabul edilmiştir:

Genel itibarla ipotek vereni korumak amacıyla kabul edilen bu yasağa dair *gerekçelerin başında* söz konusu yasağın aslında ipotek hakkının özüne aykırılık oluşturması gelmektedir. Zira ipotek hakkının amacı, borcun ödenmemesi durumunda ipotek hakkı sahibinin ipoteğe konu olan malın paraya çevrilmesini talep edebilmek; paraya çevirme gerçekleşebilirse, paraya çevirme bedelinden alacağını rüçhanlı olarak tatmin edebilmesine imkân verebilmektir. Bu anlamda, ipotekli mala ilişkin mülkiyet hakkının ipotek hakkı sahibine devri ipotek hakkının özüne aykırıdır. Aynı kapsamdaki *bir diğer gerekçe*, ipoteğin, ipotekli taşınmazın değeri ile ilişkili bir hak olmasıdır. Yasağın *bir diğer gerekçesi*, borçlunun istismar edilerek alacaklının aşırı yararlanmasına karşı korunması gereğidir. Şöyle ki, borçlu kimsenin acil finansman ihtiyacı gibi durumlarda zor durumda kalması sebebiyle elde edeceği para karşılığında kendisine sunulan menfaate göre olağan hayat akışına göre daha değerli olan malın mülkiyetinin karşı tarafa geçirilmesini de kabul eder veya üçüncü kişiyi buna ikna eder şekilde borç ilişkisi kurması ile ipotekli alacaklı lehine meydana gelecek haksız kazanç engellenmelidir. Bu kapsamdaki *diğer bir gerekçe* ise bu ihtimalde söz konusu olabilecek

ipoteekli alacaklının borçlunun zor durumundan yararlanmasının, ahlaka aykırı olarak değerdendirilmesidir. Yine *bir başka gerekçe*, borçlunun borç ilişkisinin kurulduğı esnada borcunu ödeyeceğine inanması; bu anlamda, ileride ekonomik anlamda ödeme güçlüğü çekebileceğı hususunda ciddi bir kanaatinin olamamasıdır. Bu doğrudaki *bir diğer gerekçe* de, ipotek hakkına konu olan taşınmazın değerdinin borç ilişkisinin tesis edildiğı tarihe nazaran değerd kazanabilecek olması ve malikin o esnada bunu tahmin edebilecek durumda olmamasıdır.

Bu yasak dışında, ipotekli malın paraya çevrilmesi, ipotek hakkının maddî hukuka ilişkin “teminat ilkesi” ve icra hukukunun kendine özgü ilkelerinden olan “paraya çevirme ilkesi” gibi ilkelerinin de gereğidir.

İpotek hakkına ilişkin *teminat ilkesi*, *lex commissoria yasağı* kurumuna da esas teşkil eden, ipotekli alacaklının, alacağının muaccel olmasına kadar alacağının tahsil edilebilmesi için güvence teşkil etmesi; alacağın muaccel olmasından sonra ise muaccel alacağının ödenmemesi durumunda, ipotekli alacağın, ipoteğe konu malın değeri ile tatmin edilebilmesi için ipotekli malın paraya çevrilmesini isteyebilmesi ve paraya çevirme mümkün olursa, paraya çevirme bedeli ile alacağını rüçhanlı olarak tatmin edebilmesine imkân verilmesi anlamına gelmektedir. Bu anlamda, alacağa bağı bir fer’î hak niteliğindeki ipotek hakkı, ipotekli alacaklının muaccel alacağının tahsil edilebilmesi için ipotekli malın paraya çevrilmesini gerektirmektedir. İpotek hakkına dair *teminat ilkesi* kapsamındaki paraya çevirmeyi isteyebilme yetkisinin temel gerekçesi, *lex commissoria yasağı* bakımından da temel gerekçe niteliğindeki ipotekli malın değerdinin, ipotekli alacak tutarından fazla olabilecek olmasıdır. Bu anlamda, ipotekli mal paraya çevrilmeli ve paraya çevirme bedeli ile ipotekli alacak tatmin edilmelidir. İpotekli malın paraya çevirme bedelinden arta bir tutar kalırsa bu tutar malike aittir.

Yine, icra hukukunda geçerli olan paraya çevirme ilkesi, bilindiğı üzere, son derece kötü sonuçlar doğurmuş ve bundan sonra da doğurabilecek, bu yüzden modern hukuklarda kural olarak yasaklanan kendiliğinden hak almayı (ihkak-ı hak) engellemeyi amaçlamaktadır.

Sonuç olarak ifade etmek gerekir ki, modern hukuklarda kabul edilen alacağın elde edilebilmesi için ipoteğin paraya çevrilmesi usûlü, *Roma Hukuku*’nda önceleri yasaklanmamış olan *lex commissoria* kurumunun sakıncalarını ortadan kaldırabilmek için ve ipotek hakkının maddî hukuka ilişkin en önemli ilkelerinden biri niteliğinde olan *teminat*

ilkesi ile icra hukukunun kendine özgü ilkelerinden olan paraya çevirme ilkesi cereyan edebilsin diye kabul edilmiştir.

İpotekli alacaklının, ipotekli taşınmazı mutlaka başlatılacak icra takibi çerçevesinde paraya çevirmesinin gerekip gerekmediği hâlihazırda tartışmalıdır. Çalışmamızda, ipotekli taşınmazın sadece icra prosedürü uyarınca paraya çevrilmesi hakkında açıklamalar yapılmış olup, paraya çevirmenin, mutlaka icra prosedürü çerçevesinde gerçekleştirilmesinin gerekip gerekmediği konusundaki tartışmaya ve bu tartışmanın bir tarafınca ileri sürülen, paraya çevirmenin, icra prosedürü dışında da yapılabileceğine ilişkin görüş doğrultusundaki paraya çevirme usûlüne dair açıklama yapılmamıştır.

İpoteğin icra takibi uyarınca paraya çevrilmesine ilişkin düzenlemeler, İİK m.148 ve devamı maddelerinde yapılmıştır. Burada ifade etmek gerekir ki, ipotekli taşınmaz, örneğin, haczedildikten sonra adf alacaklıların taşınmazın paraya çevrilmesi talebinde bulunmasının ardından da paraya çevrilebilir. Yine ipotekli taşınmaz, iflâs tasfiyesi kapsamında ve yeniden yapılandırma prosedürleri kapsamında da paraya çevrilebilir. Bu ihtimallerde de ipotekle yükümlü taşınmazın paraya çevrilmesi söz konusu olup, ipotek hakkının taşınmaz üzerindeki etkilerinin ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Oysa çalışmamızda sadece ipotekli taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya çevrilmesi bakımından gösterdiği özellikler hakkında açıklamalar yapılmaktadır. Aynı husus ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından da söz konusudur.

Kanun koyucunun ipotek hakkında sadece TMK’da düzenlemeler yapmayıp, buna ek olarak, ipotek hakkı sahibi olarak hak arama özgürlüklerini nasıl kullanacaklarına ilişkin İİK’da da kurallar ihdas etmesi olağandır. Zira kanun koyucunun maddî hukukta bir hakkı düzenledikten sonra, bu hakkın yükümlüsünün hukuka aykırı davranması durumunda hakkın nasıl yerine getirileceğine ilişkin düzenleme yapmaması, kanun koyucunun da hizmet ettiği devletin varlık sebebine aykırı olur.

İpoteğin icra takibi uyarınca paraya çevrilmesine ilişkin kurallar, ipotek dışındaki birtakım haklar bakımından da uygulanmaktadır. Şöyle ki, İİK uygulaması bakımından, “*ipotek*” tabiriyle, ipotekler dışında, ipotekli borç senetleri, irat senetleri, eski hukuk hükümlerine göre tesis edilmiş taşınmaz rehinleri ve taşınmaz yükleri de kast olunmaktadır (İİK m.23/1).

Çalışmamızda, sadece ipotek hakkı bakımından değerlendirilmeler yapılmıştır. Çünkü hukukumuz bakımından İİK uyarınca ipoteğin kaderine tâbi tutulan hakların uygulaması oldukça istisnai olup, bu hakların maddî hukukta ipoteğe göre arz ettiği özelliklerin değerlendirilmesi bu çalışmanın amacı değildir.

Yukarıda ifade edildiği gibi ipotek veya ipoteğin kaderine tâbi tutulan haklar ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi prosedürüne tâbi olmaktadır. Hatta öyle ki, ipotekli alacaklının kural olarak diğer takip prosedürlerine başvurması yasaktır (İİK m.45/1, c.1). Buna, önce rehne başvuru zorunluluğu denilmektedir. *Roma* Hukuku'nda söz konusu olabilen özel rehin hakkı ile genel rehin hakkının bir arada bulunması durumunda öncelikle özel rehin hakkının paraya çevrilmesi gerektiğine dair bir kural niteliğinde olan; bu anlamda kökeni itibarıyla *Roma* Hukuku'na dayanan ve hâlihazırda Kıta Avrupası Hukuk Sistemine tâbi olan ülkelerde bazı farklılıklara rağmen yürürlükte olan bu kural hukukumuzda da söz konusudur.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip, uygulamamızda en sık rastlanan takiplerden birisidir. Bu takipte alacaklı, alacağı ipotekle teminat altına alınmış bir kişi olup, çoğunlukla bankadır. Kuşkusuz herhangi bir borç ilişkisinden doğan alacağın ipotekle teminat altına alınması mümkündür. Ama geçmişten bugüne uygulamamız, ipoteğin, genellikle bankalar tarafından müşterilerine verilen kredilerin teminatı şeklinde cereyan etmiştir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip, alacağın dayanağına göre ilâmlı ve ilâmsız olarak ikiye ayrılmaktadır. Bu ayrım *İsviçre* Hukuku'nda mevcut değildir. Yine *Alman* Hukuku'nda da böyle bir ayrım yoktur. Bu ayrım Türk Hukuku'na özgüdür. Aslına bakılırsa, mehz SchKG -tıpkı bu konuda olduğu gibi- pek çok konuda mehz olmaktan çıkmıştır. Yine bu takibe ilişkin Türk Hukuku'na özgü bir diğer ayrım, alacaklının kredi kurumu olması ve olmaması bakımından söz konusudur. Şöyle ki, alacaklı kredi kurumu ise, kredi kurumu, aslında ilâmsız icra takibi başlatabilme imkânına sahipken, İİK m.150/1'daki imkândan yararlanarak, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı icra takibine ilişkin hükümlere tâbi olabilmektedir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takibe nazaran ilâmsız takibe uygulamada daha sık rastlanmaktadır. Bunun temel birkaç sebebi olabilir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, kural olarak İİK m.150/h'de düzenlenen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takibe ancak alacağın bir ilâm veya ilâm niteliğinde belge ile veya ipoteğin ilâmla tespit edilmiş olması durumunda başvurulabilir. Alacağın veya ipotek hakkının bu şekilde tespit edilmesini

sağlamak, alacağını elde etmeye çalışan alacaklının en son tercih edeceği yoldur. Zira bu tespit, alacağın ilâm niteliğinde belge ile tespit edilebilmesi ihtimali dışında, ancak alacaklı tarafından borçlu aleyhine dava açılması ve bu dava sonucunda lehe hüküm verilmesi durumunda mümkün olabilir. Dava uzun ve meşakkatli bir yol olduğu ve dava açılmasının ardından da -şayet lehe bir karar verilmesi söz konusu olursa- verilen kararın icrası için ilâmlı icra takibi başlatılması gerektiği için uygulamada alacaklıların bu takip prosedürüne başvurmalarına daha az rastlanmaktadır. Bir diğer ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takip türü, İİK m.149 ve 149/a'da düzenlenen ilâmlı takiptir. Bu takibe başvurulabilmesi için alacağı teminat altına alan ipoteğe ilişkin ipotek akit tablosunun, kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermesi gerekir. Bu ise alacaklı ile borçlu arasındaki borç ilişkisinin henüz ipotek tesis edilmeden önceki aşamada kararlaştıracakları bir şeydir. Uygulamada, ipoteğin, kayıtsız şartsız bir para alacağının teminatı olarak tesis edilmesiyle son derece istisnai olarak karşılaşılmaktadır. Uygulamada sıklıkla görülen şey, yukarıda da ifade edildiği gibi, ipoteğin bir kredinin teminatı olarak tesisi; borçlunun kredinin gereğini yerine getirmemesi, bunun üzerine alacaklının alacağını talep etmesi ve bu kapsamda icra takibi başlatmasıdır. Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı icra prosedürüne ilişkin kurallara tâbi olan İİK m.150/1 uyarınca başlatılan icra takibine uygulamada sıklıkla rastlanmaktadır. Zira bu takip ile kredi kurumları, aslında ilâmsız takibe tâbi olabilecek alacaklarını, belirli şartların gerçekleşmesi durumunda, ilâmlı takip yoluyla elde etme imkânı elde etmektedir. Menfaat dengesinin açıkça alacaklı kredi kurumu lehine bozulduğu, doktrinde de sıklıkla eleştirilen bu hüküm çerçevesinde başlatılan icra takipleri, henüz takip başlatılmadan önce alacaklı kredi kurumu tarafından borçluya yönelik olarak belli birtakım işlemlerin yapılmasını gerektirmektedir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip de tıpkı diğer takipler gibi, belirli aşamalardan oluşmaktadır:

Takip, takibin ilk aşaması olan takip talebi ile başlamaktadır. Takip talebi, alacaklı tarafından İİK m.148 atf. 58'e uygun olarak doldurulmalıdır. Takip talebi, takip ilâmsız takip ise taşınmazın bulunduğu yer veya İİK m.50/1 uyarınca tespit olunacak yetkili icra dairesine (İİK m.148); ilâmlı takip ise herhangi bir icra dairesine (İİK m.34, c.1) sunulmalıdır. Takip talebinin sunulduğu icra dairesi, bu takip talebine uygun olarak muaccel alacaklar için borçlu aleyhine İİK m.149 uyarınca icra emri veya 149/b/1 atf. 60'a uygun olarak bir ödeme emri düzenleyecektir. Daha sonra bu emir, borçlunun alacaklı tarafından takip talebinde belirtilen

adresine tebliğe çıkarılacaktır. İcra veya ödeme emrinin borçlu tarafından tebellüğünün ardından, borçlu, bu emre karşı koyabilir. Karşı koyma durumunda, borçlunun karşı koyma sebeplerinin bertaraf edilmesi gerekebilir. Borçlu emre karşı koymazsa muhtemelen borcu ödeyecektir. Borç ödenirse takip son bulur. Ancak borçlu emre karşı koymamasına rağmen borcu ödemeyebilir. Borçlunun emre karşı koymaması ve borcu da ödememesi üzerine takibin bir sonraki aşaması olan paraya çevirme aşamasına geçilir. Paraya çevirme aşaması, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın paraya çevrilmesi sürecini konu almaktadır. Bu anlamda, her ne kadar çalışmanın başlığı *İpoteğin Paraya Çevrilmesi* olsa da, aslında burada ipotekle yükümlü bir taşınmazın paraya çevrilmesi söz konusu olup, ipotek hakkı paraya çevrilmemektedir. İpotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile ipotek hakkının hak sahibine verdiği ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini isteyebilme yetkisi tatbik edilmektedir.

İpotekli taşınmazın paraya çevrilmesi, ipotekle yükümlü olmayan taşınmazın paraya çevrilmesi ile büyük ölçüde aynı şekilde gerçekleşmektedir. Ancak ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde söz konusu olduğu için bu prosedürün diğer prosedürlerden farkları sebebiyle paraya çevirme prosedürü de diğer prosedürler çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedüründen farklılık arz etmektedir. Bu kapsamda örneğin, kira bedelleri de TMK m.863 uyarınca ipotek hakkının kapsamında olup İİK m.150/b uyarınca, ipotekli taşınmazda kiracı varsa kiracının kendisine yapılan bildirim üzerine kira bedellerini icra dairesine ödemesi gerekir. Bunun için takibin kesinleşmiş olması gerekmez. Aynısı, İİK m.150/d uyarınca, icra dairesinin takibin kesinleşmesini beklemeden paraya çevirme hazırlıklarına başlaması bakımından da kendisini gösterir. Yine, örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip, diğer takiplerin aksine konkordato talebi üzerine verilen mühletten etkilenmez. Keza iflâs kararı bakımından da benzer şeyler söylenebilir. Böyle farkları sebebiyle ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi prosedürü, taşınmazların paraya çevrilmesi prosedüründen -kapsamlı olmasa da- farklıdır.

Paraya çevirme *İsviçre* ve *Alman* Hukuku'nun aksine Türk Hukuku'nda sadece cebrî açık artırma yolu ile gerçekleşmektedir. Çalışmamızda cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirmeye dair değerlendirmeler yapılmakla birlikte, *İsviçre* ve *Alman* Hukuku'ndaki diğer paraya çevirme türleri bakımından da kapsamlı olmayan açıklamalar yapılacaktır.

Üzerinde ipotek tesis olunan taşınmazın paraya çevrilmesiyle elde edilen para ile ipotekli alacaklı tatmin edilir. Birden çok alacaklı varsa ve taşınmazın paraya çevrilmesinden elde

edilen tutar bu alacaklıların alacağının karşılanmasına yetmiyorsa paraların paylaşılması söz konusu olabilir. Paylaşma neticesinde alacağın tam olarak elde edemeyen alacaklıya, icra dairesince, alacaklı ipotekli alacaklı ise kesin rehin açığı belgesi; aynı durumdaki diğer alacaklılara ise diğer şartlar da varsa kesin aciz vesikası verilir.

Çalışmamızda, ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin icra prosedürü, sadece paraya çevirme aşaması bakımından değerlendirilmiştir. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibine ilişkin takibin diğer aşamaları çalışmada değerlendirilmemiştir.

Türk Hukuku uygulamasında sıklıkla karşılaşılan bu takip, takibin paraya çevirme aşaması bakımından doktrinde herhangi bir monografik çalışmada ele alınmamıştır. Kuşkusuz doktrinde her bir icra hukuku ders kitabında Hocalarımız tarafından bu konuda kapsamlı açıklamalar yapılmıştır. Yine, doktrinde, monografik çalışmalarla ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takip belirli bir aşamaya kadar kapsamlı şekilde değerlendirmiştir. Doktrindeki bu değerlendirmeler de dikkate alınarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin paraya çevirme aşamasının, hem İİK'nın yeni hükümleri hem güncel Yargıtay uygulaması karşısındaki durumu çerçevesinde *İsviçre* ve *Alman* Hukuku ile sınırlı olarak karşılaştırmalı hukuktan da yararlanılarak monografik bir çalışma ile değerlendirilmesinin, Türk Hukuku bakımından faydalı olacağı kanaatiyle bu çalışma hazırlanmıştır. Çünkü her ne kadar haciz yolu ile takibe nazaran ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, paraya çevirmeye konu mal önceden belirli olsa da, yine, alacak hakkı sınırlı aynî hak niteliğindeki rüçhan hakkını da ihtiva eden ipotek hakkı ile teminat altına alınmış, bu anlamda borçlunun malî durumundaki değişiklik ipotekli alacaklı bakımından kural olarak önem arz etmeyecek olsa da, bu takip bakımından da uygulamada ciddi problemler yaşanmaktadır. Bir diğer deyişle, alacaklıların alacağının ipotekle teminat altına alınması sebebiyle mutlaka alacaklarına ulaşabileceklerinin tahmin edildiği bu takip bakımından da uygulamada ciddi problemler söz konusudur. Bu problemler, özellikle, ipoteğin paraya çevrilmesine esas olan kıymet takdiri aşaması ile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin ardından elde edilen paranın paylaşılması aşamasında cereyan etmektedir. Bu problemler çalışmada kapsamlı şekilde değerlendirilecektir. Ancak hemen burada ifade etmek gerekir ki, ekonomik sebeplerle üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın değerini kaybetmesi, paraya çevrilememesi gibi durumlar da uygulamada pek çok probleme sebep olabilmektedir. Maalesef bu problemlerin giderilebilmesi hususunda bu aşamada bizim tarafımızdan söylenecek pek bir şey yoktur. Yine uygulamada, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın değerinin alacaklı tarafından hatalı

olarak değerlendirilmesi, taşınmazın kıymetini çok aşar tutarlarda ipotek tesis edilmesi gibi sebeplerden dolayı da problemlerin yaşandığına şahit olunmaktadır. Genel olarak taşınmazın kıymetinin değerlendirilmesinden kaynaklanan bu problemlerin çözümü de bu çalışmanın konusu değildir. Uygulamada ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi konusunda pek çok hususta problem olmasının dışında, burada, değerlendirilmesi gereken bir husus olarak, ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin icra takibinin, menfaat dengesinin borçlu aleyhine daha takibin en başında paraya çevirme işlemlerini etkileyecek şekilde açıkça sarsıldığı bir takip özelliği taşıdığı da ifade edilmelidir. Şöyle ki, örneğin, İİK m.150/d uyarınca, “*icra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.*”. Görüldüğü üzere bu takipte, diğer takiplerin aksine, takip talebi ile birlikte icra dairesince paraya çevirme hazırlıklarına başlanır. Bu amaçla icra dairesince tapu dairesinden, tapu kaydına ilişkin örnekler getirtilir; belediyeden, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaza ilişkin imar durumu sorulur. Ayrıca icra dairesince taşınmazın değeri tespit edilir. Alacaklı lehine cereyan eden bu “acelecilik”, mehz SchKG’da mevcut değildir. *İsviçre Hukuku*’nda, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz malın paraya çevrilmesine ilişkin işlemlerin yapılabilmesi için SchKG m.153/4 atf. 71 ilâ 86 arasındaki takibin kesinleştirilmesine ilişkin işlemlerin tamamlanması gerekmektedir.

Yaygın uygulamasına ve bir kısmı yukarıda kısaca ifade edilen kapsamlı problemlerine rağmen, Türk Hukuku’nda doktrinde bu konuda monografik bir çalışma yapılmamış olması sebebiyle bu alanda çalışma yapılmasına karar verilmiştir. Çalışmamızın başlığı, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi* olarak belirlenmiştir.

İpoteğin Paraya Çevrilmesi başlığı bakımından öncelikle ifade etmek gerekir ki, yukarıda da ifade edildiği üzere, ipotek hakkının, sahibine, üzerinde ipotek tesis olunan taşınmazın paraya çevrilmesini isteme yetkisi vermesi sebebiyle burada paraya çevrilen şey taşınmazın kendisidir. İpotek hakkının kendisinin paraya çevrilmesi söz konusu değildir. Zira üzerinde ipotek tesis edilebilen üst hakkı, kaynak hakkı gibi sınırlı aynî hakların aksine ipotek hakkının paraya çevrilmesi söz konusu değildir. Bu doğrultuda *İpoteğin Paraya Çevrilmesi* başlığı kanaatimizce tam anlamıyla isabetli değildir. Ancak ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından *Alman Hukuku*’nda ZPO m.864 ilâ 871 arasında hüküm altına alınan ve ipotekli taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından da uygulama alanı bulan sekizinci kitabının ikinci bölümünün üçüncü başlığında kullanılan “*taşınmaz mallar üzerinde icra*” ifadesinin

aksine, hem Türk Hukuku'nda İİK m.148 ilâ 150/d arasında düzenlenen beşinci bap ikinci bölüme dair başlığın “*ipoteğin paraya çevrilmesi*” hem de mehz *İsviçre* Hukuku'nda SchKG m.151 ilâ 158 arasında hüküm altına alınan dördüncü bölümün başlığının “*rehnin paraya çevrilmesi*” şeklinde ifade edilmesi ve ayrı bir icra takip türü olarak öngörülmesi sebebiyle çalışmanın başlığında bu ifadenin kullanılması tercih edilmiştir.

Bundan başka çalışmada *satış* ifadesi yerine icra hukuku bakımından kullanımı kanaatimizce daha isabetli olan *paraya çevirme* ifadesinin kullanılması tercih edilmiştir. Zira esas itibariyle maddî hukuk bakımından taraflar arasındaki bir akdi ifade eden satış, icra hukukunda, paraya çevirmenin bir tarzı olup, paraya çevirme, alacaklar bakımından alacakların devri gibi (İİK m.120) başka tarzlarda da gerçekleşebilir. Öyle ki kanun koyucu da, esas olarak haciz yolu ile takip bakımından geçerli olan ancak İİK m.150/g atfı kapsamı uyarınca bir kısmı ipotegin paraya çevrilmesi bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilen pek çoğunda *satış* ibaresinin kullanıldığı paraya çevirmeye dair hükümlerin düzenlendiği İİK m.106 ve devamında düzenlenen hükümleri içeren üst başlığı “*paraya çevirme*” olarak ifade etmiştir. Bu anlamda *paraya çevirme* ifadesi icra hukukunda bir üst başlık olarak kullanılmaktadır. Ancak ifade etmek gerekir ki, ipotegin paraya çevrilmesi ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi anlamına gelip taşınmaz bir mal –aslında taşınır veya taşınmaz olması önem arz etmeksizin herhangi bir mal- sadece “*satılarak*” paraya çevrilebilmektedir. Dolayısıyla “*satış*” ibaresini kullanmak da kanaatimizce isabetsiz değildir.

Bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, çalışmamız dört bölüme ayrılmıştır: Taşınmaz rehninin bir türü olarak ipotek ve ipotegin paraya çevrilmesi hakkında genel bilgiler başlıklı *birinci* bölümde, genel itibarla maddî hukuka ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Bu bölüm tezin maddî hukuk ile en ilişkili bölümü olması, bir diğer deyişle, tezin, icra hukuku alanında yazılan bir tez olması sebebiyle beni en çok zorlayan bölümüdür. Zira ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibindeki takip talebine esas olan alacağı teminat altına alan ipotek hakkına dair bu bölümde açıklamalar yapılmıştır. Yine ipotegin alacakla olan ilişkisi, bir diğer deyişle ipotegin hukukî niteliği bu bölümde ifade edilmiştir. Bundan başka ipotegin kurulması, kapsamı ve türlerine dair açıklamalar da bu bölümde yapılmıştır. Son olarak, ipotegin paraya çevrilmesi ve aşamaları hakkında da bu bölümde açıklamalar yapılmıştır. *Birinci* bölümdeki genel hatlarıyla maddî hukuka dair açıklamaların ardından, ipotegin paraya çevrilmesi talebi ve paraya çevirmeye hazırlık işlemleri başlıklı *ikinci* bölümde, icra prosedürü uyarınca ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde ipotegin paraya

çevrilmesi bakımından artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır. İpoteğin paraya çevrilmesi talebinin yöneltilmesinden önce takibe dair genel birtakım açıklamaların ardından öncelikle paraya çevirme talebi ve bu talep üzerine icra dairesince yapılması gerekenler değerlendirilmiştir. Ardından, paraya çevirme işlemlerinden artırmaya hazırlık işlemleri hakkında açıklamalar yapılmıştır. Cebrî açık artırma işlemleri başlıklı *üçüncü* bölümde ise paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden ve icra dairesince talebin hukuka uygun bulunmasından sonra söz konusu olacak cebrî açık artırma sürecine dair açıklamalar yapılmıştır. Bazı özel durumların ipoteğin paraya çevrilmesi işlemlerine etkisi başlıklı *dördüncü* bölüm ise bazı özellik arz eden durumların, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin paraya çevirme aşamasına etkisinin değerlendirildiği bölümdür. Bu kapsamda öncelikle, ipoteğin tesis edildiği malın mülkiyetinin birden çok kişiye ait olması durumu değerlendirilmiştir. Bundan başka, yabancı para ipoteğinin paraya çevirme işlemlerine etkisine dair açıklamalar da burada yapılmıştır. Yine burada, aynı alacak için birden çok mal üzerinde ipotek tesisinin paraya çevirme işlemlerine etkisi değerlendirilmiştir. Bunlar dışında, burada, iflâs kararının, konkordato mühletinin, sermaye şirketleri ve kooperatiflerin uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırılmasının, fevkalâde hâllerde mühlet ve tatilin paraya çevirme işlemlerine etkisi bakımından açıklama yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ REHNİNİN BİR TÜRÜ OLARAK İPOTEK ve İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

§1 İPOTEK KAVRAMI VE İPOTEĞİN HUKUKÎ NİTELİĞİ

I. İpotek Kavramı

Herhangi bir hukukî ilişki dolayısıyla alacak hakkı sahibi olan kişinin alacağının teminat altına alınmasının sağlanması için borç ilişkisinin karşı tarafındaki kişi ile bu kişiye veya üçüncü bir kişiye ait olan taşınmaz mal üzerinde tesis edilen sınırlı aynî hak niteliğini haiz olan rehin hakkına ipotek denilmektedir.

İpotek, bir borç ilişkisinin alacaklı tarafında bulunan kişinin alacağının bir taşınmaz ile teminat alınmasına imkân veren sınırlı bir aynî haktır. İpotek (TMK m.881 ilâ 897), TMK’da öngörülen taşınmaz rehinlerinden biri olup, uygulamada en sık görülenidir. İpotek dışında, ipotekli borç senedi (TMK m.898 ilâ m.902 ve 909 vd.) ve irat senedi (TMK m.903 vd.) de TMK’da düzenlenen uygulamada ipoteğe nazaran çok daha az rastlanan diğer taşınmaz rehni türleridir (TMK m.850). *İsviçre Hukuku*’nda, iki çeşit taşınmaz rehni mevcuttur (ZGB m.793/1). Bunlar, ipotek (ZGB m.824 ilâ 841) ve ipotekli borç senedir (ZGB m.842 ilâ 865). *İsviçre Hukuku*’nda, irat senedi söz konusu değildir.

Maddî hukuk bakımından taşınmaz rehni ancak ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde tesis edilebilir. Bu bakımdan, bu üç tür taşınmaz rehni dışında başka türde bir taşınmaz rehni kurulması söz konusu olamaz (TMK m.850). Bu anlamda taşınmaz rehni türleri bakımından sınırlı sayı prensibi egemendir¹⁰. *İsviçre Hukuku*’nda kanun koyucu, ipotek ve ipotekli borç senedi dışında taşınmaz rehni kurulamayacağını hüküm altına almıştır (ZGB m.793/2).

Maddî hukuktan kaynaklanan haklar, hak sahibinin hakkına esas teşkil eden karşı tarafça yerine getirilmesi gereken yükümlülüğün yerine getirilmediği durumlarda devlet gücü ile

¹⁰ **Davran**, Bülent, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul 1972, s.9; **Saymen**, Ferit Hakkı/**Elbir**, Halit Kemal, *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul 1963, s.516; **Gürsoy**, Kemal T./**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol, *Türk Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara 1984, s.1015; **Akipek**, Jale/**Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, İstanbul 2018, s.736; **Ayiter**, Nuşin, *Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara 1983, s.169; **Aybay**, Aydın/**Hatemi**, Hüseyin, *Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul 1996, s.272; **Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe, *Eşya Hukuku*, Güncellenmiş ve Eklmeler Yapılmış 23. Bası, İstanbul 2021, N. 3186; **Ertaş**, Şeref, *Eşya Hukuku*, 16. Baskı, İzmir 2021, N. 2521; **Erman**, Hasan, *Eşya Hukuku Dersleri*, 9. Basım, İstanbul 2020, s.172.

yerine getirilmeye çalışılır. Bu, ya dava açılması ya da icra takibi başlatılması yolu ile yapılır. Davaya ilişkin kurallar HMK’da, icra takibine ilişkin kurallar da İİK’da düzenlenmiştir.

Maddî hukuktan kaynaklanan hakların icra takibi uyarınca elde edilmesine ilişkin kuralların düzenlendiği İİK uyarınca, İİK uygulamasında “*ipotek*” tabiri, ipotekleri (TMK m.881 ilâ 897; ZGB m.824 ilâ 841), ipotekli borç senetlerini (TMK m.898 ilâ 902 ve 909 ilâ 929; ZGB m.842 ilâ 874), irat senetlerini (TMK m.903 ilâ 929), eski hukuk hükümlerine göre tesis edilmiş taşınmaz rehinlerini, taşınmaz mükellefiyetlerini (TMK m.839 ilâ 849; ZGB m.782 ilâ 792), bazı taşınmazlar üzerindeki hususî imtiyazları ve taşınmaz eklenti üzerine rehin muamelelerini ihtiva eder (İİK m.23/1; SchKG m.37/1).

Eski hukukumuzda göre tesis edilen taşınmaz rehinlerinden kasıt, İİK’nın yürürlüğe girdiği 04.09.1932 tarihinde yürürlükte olan 04.10.1926 yılında yürürlüğe giren 743 sayılı TMK’nın yürürlüğünden önceki hukukumuzda göre tesis edilen taşınmaz rehinleridir. SchKG’da yer alan önceki yasaya göre kurulan taşınmaz rehinleri ibaresi ile kastolunan, ZGB’nin yürürlüğe girdiği 01.01.1912 tarihinden önceki hukuka göre tesis olunan taşınmaz rehinleridir.

Bazı taşınmazlar üzerindeki hususî imtiyazlar, hukukumuz bakımından herhangi bir anlam ifade etmemektedir. İİK’nın iktibası sürecinde bu ibare de bir şekilde kanun metni içerisinde kendisine yer bulabilmiştir. Ancak burada ifade edilen imtiyazlar, İİK m.23/1’in karşılığı olan SchKG m.37/1’de, ZGB m.836’da ifade edilen, federal hukuka aykırı olmayan kanton hukukuna tâbi kanundan doğan taşınmaz rehni türlerini ifade etmek için kullanılmaktadır¹¹. Dolayısıyla bunun hukukumuz bakımından herhangi bir karşılığı yoktur.

Taşınmaz eklenti üzerine rehin muameleleri, TMK m.862/1 uyarınca, rehinli taşınmazın eklentisi niteliğini haiz taşınır malların, taşınmaz mal için tesis edilen rehin hakkının kapsamında olduğunun, bu doğrultuda rehinli taşınmaza ilişkin rehinin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi prosedüründen bağımsız olmadığının bir kez de burada vurgulanması için kullanılmaktadır¹².

¹¹ **Stähelin**, Adrian/**Bauer**, Thomas/**Lorandi**, Franco, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Basler Kommentar, Art. 1-158 SchKG, 3. Aufl., 2021 (BSK SchKG I-**Nordmann/Oneyser**, Art. 37 N 3); **Kren Kostkiewicz**, Jolanta/**Vock**, Dominik, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, Schulthess Kommentar SK, Zürich 2017 (SK SchKG-**Bäriswyl/Milani/Schmid**, Art. 37 N 6); **Amonn**, Kurt/**Walther**, Fridolin, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. vollständig aktualisierte Aufl., Bern 2013, §32 Rz. 5. Bu ibarenin, tapu siciline tescil edilmeyen ipotekleri de ifade ettiğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-**Bäriswyl/Milani/Schmid**, Art. 37 N 6.

¹² SK SchKG-**Bäriswyl/Milani/Schmid**, Art. 37 N 7.

O hâlde ifade etmek gerekir ki, maddî hukuk bakımından taşınmaz rehni niteliğini haiz olan ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedinden doğan haklar İİK uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin kurallara (İİK m.148 vd.) tâbi olacaktır. Yani, TMK uyarınca taşınmaz rehni türü olan ancak uygulamada sıkça rastlanan taşınmaz rehni türü olan ipotekten ayrılan ipotekli borç senedi ve irat senedi, İİK uygulaması bakımından ipoteğin kaderine tâbidir. Bunlar dışında, TMK uyarınca taşınmaz rehni niteliğini haiz olmayan, eski hukukumuzda göre tesis edilen taşınmaz rehinleri ve taşınmaz yükü de ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi hükümlerine tâbidir.

İpoteğe ilişkin düzenlemeler, maddî hukuk boyutu bakımından TMK m.881 ilâ 897 arasında düzenlenmiştir. Buna göre, kanun koyucu, TMK m.881’de, amaç ve nitelik bakımından bir düzenleme yapmış; TMK m.882 ilâ 887 arasında, ipoteğin kurulmasına ve sona ermesine ilişkin hükümleri, TMK m.888 ilâ 897 arasında ise ipoteğin hükmüne ilişkin kuralları düzenlemiştir. Bu kurallar kanun koyucunun doğrudan ipotek bakımından yapmış olduğu düzenlemeler olup, ipoteğin, taşınmaz rehni türlerinden birisi olması sebebiyle, kuşkusuz, TMK m.850 ilâ 880 arasındaki taşınmaz rehnine ilişkin genel hükümler, ipotek bakımından da geçerlidir. Yine kanun koyucu tarafından gerek TMK’da gerekse diğer mevzuatta gerek taşınmaz rehni gerekse doğrudan ipotek bakımından düzenlenen diğer hükümler de burada uygulanabilir. Örneğin, tapu siciline ilişkin TMK m.997 ve devamındaki hükümlerden ipotek hakkına ilişkin olanları, yine örneğin, TST’deki ipotek bakımından uygulanabilir olan hükümler de ipotek mevzuatı olarak burada uygulanabilir.

II. İpoteğin Hukukî Niteliği

Taşınmaz rehni türlerinden birisi olan ipotek, herhangi bir hukukî ilişkiden kaynaklanan belli bir alacağın¹³ güvence altına alınmasını sağlamak için tesis edilen sınırlı bir aynî haktır. Tıpkı diğer rehin hakları gibi ipotek de alacaklının alacağı ile sıkı bir ilişki içerisindedir. Öyle ki, alacak hakkı varsa ipotek de buna bağlı olarak birtakım sonuçlar doğurmakta; alacak

¹³ Alacağın belirliliğine ilişkin olarak bkz. **Doğan**, Filiz, İpotek Açısından Belirlilik İlkesi (Belirlilik), TBBD, 1992/3, s.374 vd.; **Çetiner**, Bilgehan, Geniş Kapsamlı Teminat Amacı Açıklamalarının Geçerliliği Sorunu (Teminat Amacı), Cevdet Yavuz’a Armağan, C.22, S.3, 2016, s.805 vd.; **Tümerdem**, Murat, Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi, TAAD, Y.8, S.32, Ekim 2017, s.355 vd.

hakkının mevcudiyeti bir şekilde sona erdiğinde ipotek de maddî anlamda ortadan kalkmaktadır (TBK m.131/1¹⁴; OR m.114/1).

Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası¹⁵ bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir (TMK m.881/1; ZGB m.824/1; BGB m.1113). *İsviçre* Hukuku'nda da Türk Hukuku ile benzer yönde mevcut veya gelecekte doğacak yahut doğması muhtemel bir alacak ipotekle güvence altına alınabilmektedir. Yine *Alman* Hukuku'nda da Türk Hukuku ile benzer yönde, mevcut bir alacağın teminat altına alınması için ipotek tesis edilebileceği gibi gelecekte doğacak veya şarta bağlı bir alacak için de ipotek tesis olunabilmektedir.

TMK m.881/1'den anlaşıldığı üzere, herhangi bir alacak ipotekle güvence altına alınabilir¹⁶. Bir alacak hakkının ipotek hakkına konu olabilmesi için alacak hakkının bir hukukî işleminden kaynaklanmış olması gerekmez. Alacak hakkı hangi sebepten kaynaklanırsa kaynaklansın ipotek hakkına konu olabilir. Örneğin, haksız fiilden kaynaklanan bir maddî veya manevî tazminat alacağı ipotekle güvence altına alınabilir. Yine sebepsiz zenginleşmeden doğan bir alacak hakkı ipotekle teminat altına alınabilir. İpotek hakkı ile güvence altına alınan alacak hakkının hangi sebepten kaynaklandığı önem arz etmemesine rağmen uygulamada bu hak çoğunlukla sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Bu sözleşmede genellikle, bir kredi sözleşmesi olmaktadır. Yine uygulamada eser sözleşmelerinden doğan alacakların da ipotekle teminat altına alındığına şahit olunmaktadır.

Bir hukukî işleminden kaynaklanan alacak hakkının konusu, verme, yapma veya yapmama edimi olabilir. Alacağın, hukukî işleminden kaynaklandığı durumlarda, uygulamada yapma veya yapmama edimlerinin aksine çoğunlukla verme edimi alacak hakkının konusunu

¹⁴ TBK m.131/1'in niteliği itibarıyla düzenleyici hüküm olduğu; bu anlamda taraflar isterlerse sözleşmede alacağın sona ermesine rağmen ipoteğin sona ermeyeceğini kararlaştırabileceklerine ilişkin olarak bkz. **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Borçlar), 18. Baskı, Ankara 2015, s.1307.

¹⁵ TMK m.881'in karşılığı niteliğindeki 743 sayılı TMK m.796/1'de kullanılan "olası" ibaresinin yerine kullanılan "muhtemel" ibaresi ile kastedilenin şarta bağlı alacaklar olduğuna ilişkin Yargıtay'ın bir kararı için bkz. 11.HD, 06.04.1973, 3688/3659 (**Karahasan**, M. Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, Genişletilerek Yenilenmiş Bası, İkinci Cilt, İstanbul 2007, s.1218). Şarta bağlı alacakların muhtemel alacaklara örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Nomer**, Hâluk Nami/**Ergüne**, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul 2022, N. 1095. Muhtemel ibaresi sebebiyle, geciktirici şarta bağlı ya da iptal edilebilirlik yaptırımına tâbi alacaklar için dahi ipotek tesis edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Özçelik**, Ş. Barış, İpoteğin Alacağa Bağlılığı, BATİDER, C.XXXIII, S.41, 2017, s.160, dn.7.

¹⁶ Şarta bağlı alacaklar için de ipotek tesis olunabileceğine ilişkin olarak bkz. **Erman**, s.181; **Doğan**, Belirlilik, s.375 ve 383. *Roma* Hukuku'nda da şarta bağlı alacaklar için ipotek tesis edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Di Marzo**, Salvatore, *Roma Hukuku* (5. Tabından Çev. Ziya Umur), İstanbul 1954, s.323; **Tahiroğlu**, Bülent, *Roma Borçlar Hukuku*, İstanbul 2003, s.159; **Erdoğan**, Eşya, s.125; **Erdoğan**, s.265; **Ayyıldız**, Havva, *Roma Hukukunda Aynî Teminat*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1989, s.51.

oluşturmaktadır. Yine bu edim de çoğunlukla para alacağı bakımından söz konusu olmaktadır. Para alacağı dışındaki verme edimleri ile yapma ve yapmama edimlerinin ipotekle teminat altına alındığı hâllerde, bu alacakların parasal bir karşılığının gösterilmesi gerekir¹⁷. Zira söz konusu edimler yerine getirilmediğinde edim yükümlüsünün edimini yerine getirmesi için zorlanabileceği bir mekanizma hukuken söz konusu değildir. Bu anlamda, edimin yerine getirilmemesi ihtimaline binaen burada aslında söz konusu edimin yerine tapu sicilinde belirtilen parasal karşılık tutarı teminat altına alınmaktadır. Para alacağı, Türk lirası olabileceği gibi yabancı para alacağı da olabilir. Ancak yabancı para birimi üzerinden verme ediminin kararlaştırılabilip kararlaştırılamayacağı hususunda, bu konudaki kısıtlamaların dikkate alınması gerekir. Burada belirtmek gerekir ki, *Alman Hukuku*’nda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, verme edimi bakımından sadece para alacakları ipotekle teminat altına alınabilir (BGB m.1115/1).

Kanun koyucu, TMK m.881/1’deki düzenleme ile ipotek hakkının konusunu oluşturabilecek alacak hakkının mevcut dahi olmasını aramamıştır. Öyle ki, henüz güvence altına alınabilecek bir alacak hakkı olmamasına rağmen daha sonra mevcut olabilecek bir alacak hakkını güvence altına alan bir ipotek tesis edilebilir. O hâlde, alacak hakkı mevcut olmamasına rağmen ipotek tesisi mümkündür, ancak ileride alacak hakkı doğmadıkça bu hakkın bir anlamı yoktur. İpoteğin alacakla sıkı ilişki içerisinde bulunduğu buradan da net olarak anlaşılabilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kanun koyucunun TMK m.881/1’de kullandığı “.. *doğması kesin veya olası bulunan* ..” ibaresi ile ipotek tesisi için, alacak hakkının mevcudiyetini gerekli görmemesine rağmen ipoteğin tesisinden sonra mevcut olabilme ihtimalini aramasıdır. Yani henüz alacak doğmamasına rağmen ipotek tesis edilebilir¹⁸; ancak ipoteğin tesisi için –en azından- ileride alacağın doğması ihtimalinin

¹⁷ **Saymen/Elbir**, s.531; **Köprülü**, Bülent/**Kaneti**, Selim, Sınırlı Aynî Haklar, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, İstanbul 1982-1983, s.287 ve 377; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.961-962 ve 1017; **Ayiter**, s.171; **Dural**, Mustafa, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1981, s.136; **Kuntalp**, Erden, Anapara ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı (Anapara ve Üst Sınır), Ankara 1989, s.4 vd.; **Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret, Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1993, s.210; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3396; **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku, C.III, Sınırlı Aynî Haklar, 9. Baskı, Ankara 2020, s.194; **Ertaş**, N. 2529; **Altay**, Sümer/**Eskiocak**, Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007, s.8 ve 70; **Aktepe**, Sezin, İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.6, S.12, Güz 2007/2, s.178; **Şener**, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 2. Bası, İstanbul 2006, s.6; **Turan**, Mehmet, Taşınmaz Üzerindeki Hakkın Gelişimi Temelinde İcra İflas Hukukunda İpotek, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Van 2011, s.114; **Ünal**, Hikmet Uğur, Taşınmaz Rehnine Hakim Olan İlkeler, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020, s.7-8 ve 25.

¹⁸ **Sarı**, alacağın doğmamasının yanında, alacak hakkını doğuracak hukukî ilişkinin mevcut olmadığı durumlarda dahi ipotek tesisinin mümkün olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Sarı**, Suat, Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi (Belirlilik), Kemal Oğuzman’a Armağan, İstanbul 2000, s.980. Aynı yönde bkz.

bulunması gerekir¹⁹. Bu ihtimalin gerekli olması, pek çok temel hakka aykırılık oluşturulan “genel rehin” uygulamasının hukuka uygun olmadığının en somut göstergesidir. Burada, kanun koyucunun, TMK m.881/1’deki cümlelerin ilk kelimesi olarak kullanmayı tercih ettiği “hâlen” ibaresine de dikkat çekmek gerekir. Bu ifade ile alacak hakkının henüz doğmadığı ancak doğabilme ihtimalinin bulunduğu müstakbel alacak hakkı dışında, alacak hakkının mevcut olduğu durumlar bakımından, bu alacak hakkının ipotek tesisi aşamasında mevcut olması gerektiğini yani bu hakkın bu aşamada sona ermemiş olması gerektiği ifade edilmelidir. İpotek, çoğunlukla mevcut bir alacak hakkının temini için tesis edilmemektedir. Alacak doğduktan sonra, borçlunun, alacaklının alacak hakkını teminat altına almak için bir yükümlülük altına girmesi çoğunlukla kendisinden beklenemeyecektir. Özellikle uygulamada ipotek uygulamasının diğer borcun doğuş sebeplerine nazaran daha yaygın olduğu hukukî işlemler bakımından bununla nadir şekilde karşılaşmaktadır. Örneğin, uygulamada, temerrüde düşen borçlu veya temerrüde düşmemekle birlikte alacaklı ile ödemelerin ertelenmesi konusunda anlaşmak isteyen borçlu, alacaklıyı ikna etmek amacıyla mevcut alacakların teminat altına alınması için ipotek tesis edebilmektedir. Ancak hukukî işlemlerde, genellikle, borçlunun alacak hakkı doğduktan sonra yaptığı en marjinal şey, alacaklı lehine bir kambiyo senedi düzenleyerek kendisine vermektir. Haksız fiillerde tazminat olarak karşımıza çıkan alacak hakkı kural olarak haksız fiilî işlendiği anda zarar da meydana geldiği için ileride doğabilecek bir alacak hakkı, doğası gereği mümkün değildir. Bazen gelişen zarar bakımından buna rastlanılabilişse de bu zararın karşılığı olan alacak hakkının henüz doğmadan önceden, kanaatimizce burada ipotek tesisi bakımından alacak hakkının ileride doğabilecek olması ihtimali mevcut olsa da, teminat altına alınması için ipotek tesisi teorik olarak mümkün olsa da herhâlde fiilen hiç karşılaşılan bir şey değildir. Uygulamada ipotek

Nomer/Ergüne, N. 1095. *Nomer/Ergüne*, böyle bir ihtimalde ipoteğin süresiz olarak kurulmasının kişilik hakkı ihlali oluşturabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Nomer/Ergüne**, N. 1052 ve 1095. Aynı yönde bkz. **Çetiner**, Teminat Amacı, s.824. Aksi yönde **Özçelik**, ipotek sözleşmesinin açık veya örtülü olarak, mevcut ve tutarı belli bir alacağı ya da en azından alacağı doğurması olası hukukî ilişkiyi içermesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özçelik**, s.164-165. Yazara göre ayrıca, söz konusu hukukî ilişkinin zaman bakımından sınırlı veya sona erdirilebilir olması da gerekir. Taşınmazın sonsuza kadar yüklü kalması sonucunu doğuracak şekilde sınırsız veya malikin hiçbir şekilde sona erdiremeyeceği bir ipotek tesisi söz konusu olamaz. Bu konuda bkz. **Özçelik**, s.164-165. Yazar uygulamada karşılaşılan gelecekte doğması muhtemel her türlü alacağın herhangi bir sınırlama olmaksızın teminat altına alındığı ipotek sözleşmelerinin, -bu tür sözleşmeleri kişilik haklarına aykırılık kapsamında değerlendirmeye tâbi tutan baskın görüşün aksine- ipoteğin alacağa bağlılığı ilkesi kapsamında değerlendirmeye tâbi tutulması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özçelik** s.165 vd. Bu konuda ayrıca bkz. **Çetiner**, Teminat Amacı, s.812 vd.

¹⁹ Muhtemel alacağa dair ipotek tesis edildikten sonra muhtemel alacağın mevcut olma ihtimali ortadan kalkmışsa ipotek maddî değerden yoksun kalacaktır. Bu konuda bkz. **Erol**, Kemal, İpotek Kavramı ve Özellikleri (I), YD., C.7, S.3, Temmuz 1981, s.322; **Köprülü/Kaneti**, s.263.

tesisi ile çoğunlukla henüz alacak hakkının mevcut olmadığı kredi ilişkilerinde karşılaşılmaktadır. Bu tür ilişkilerde, çoğunlukla alacak hakkının sahibi olan kredi kurumu tarafından müşterisi ile bir kredi sözleşmesi tesis edilmekte ve taraflarca bu konuda bir ödeme planı kararlaştırılmaktadır. Bu kredi sözleşmesi uyarınca sağlanan kredinin geri çağırılma ve geri çağırmaya rağmen kullanılan kredi tutarının ve bunun faizi ile kredi sebebiyle ortaya çıkan birtakım diğer alacak ve tazminatların iade edilmemesi ihtimaline binaen, henüz kredi tutarı bakımından müşteriye tasarruf yetkisi verilmeden bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmektedir.

İpoteğin, alacaklının alacak hakkı ile ilişkisi bakımından yukarıda ifade edilenlerin dışında, bunun, ipotek hakkının *sınırlı aynî hak* niteliği bakımından da açıklamaların yapılması gerekir. Muhtevası itibariyle aynî haktan türetilmiş olan sınırlı aynî haklara ilişkin kurallar, TMK m.779 ve devamında düzenlenmiştir. Kanun koyucu, sınırlı aynî haklar başlığı altında, öncelikle irtifak hakları (TMK m.779 ilâ 838; ZGB m.730 ilâ 781a) ve taşınmaz yüküne (TMK m.839 ilâ 849; ZGB m.782 ilâ 792), ardından, taşınmaz (TMK m.850 ilâ 938; ZGB m.793 ilâ 883) ve taşınır (TMK m.939 ilâ 973; ZGB m.884 ilâ 918) rehnine ilişkin düzenlemeler yapmıştır. Taşınmaz rehni niteliğinde olan ipotek hakkı bakımından, taşınmaz rehnine ilişkin genel hükümler (TMK m.850 ilâ 880; ZGB m.793 ilâ 823) ile ipoteğe ilişkin hükümler (TMK m.881 ilâ 897; ZGB m.824 ilâ 841) uygulama alanı bulacaktır.

Bilindiği üzere, sınırlı aynî hak, mülkiyet hakkının sınırlandırılmış hâlidir. Şöyle ki, sınırlı aynî hak sahibi, hakkın konusu olan şey üzerinde, mülkiyet hakkının kendisine verdiği yetkilerden tasarruf yetkisi dışında, kural olarak kullanma ve yararlanma yetkilerini haizdir. Örneğin, intifa hakkı, bir kişinin üçüncü bir kişiye ait olan bir malı kullanması ve ondan yararlanması için yetkili olması durumudur. Yine üst hakkı bakımından aynı durum söz konusudur. Zira üst hakkında, bir kişinin başka bir kişiye ait bir taşınmazda inşaat yapabilmesi bakımından yetkilendirilmesi söz konusudur.

Sınırlı aynî hakkın en temel özelliği, bazı sınırlı aynî hak türlerinde, hakkın sahibinin hakkın konusunu oluşturan şey üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olmasıdır. İpotek hakkı, rehin hakkının bir türü olarak; rehin hakkı, sınırlı aynî hakkın bir türü olarak hakkın sahibine hakkın konusu olan şey üzerinde kullanma ve yararlanma imkânı vermez. Öyle ki, burada hakkın konusunu oluşturan şey malın kendisi değil, değeridir. Yani ipotek hakkı bakımından taşınmazın kendisinin hak ile bir ilişkisi yoktur, hak, taşınmazın değeri ile

ilişkilidir. Bu kapsamda bu hakkın kullanımı, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın paraya çevrilmesinin istenebilmesi; paraya çevirme mümkün olabilirse taşınmazın parasal bir değere çevrilmesi ve elde edilen para ile alacaklının alacak hakkının rüçhanlı olarak tatmini yolu ile gerçekleşir.

Doktrinde ipotek hakkının hak sahibine verdiği bu yetki, kural olarak sınırlı aynî haklarda söz konusu olmayan ancak sınırlı aynî hak niteliğindeki ipotek hakkı bakımından ipotek hakkı sahibinin de haiz olduğu kabul edilen tasarruf yetkisinin bir görünümü olarak ifade edilmektedir²⁰. Bu özelliği sebebiyle, ipotek hakkının, mülkiyet hakkı karşısında, ipotek hakkının kullanılmasına dair şartlar oluştuğu takdirde oldukça önemli bir etkiye haiz olduğu ifade edilebilir. Bu aslında, mülkiyeti kendisine ait olan malikin, ipotek hakkının ipotekli alacaklıya verdiği yetkiye dayanarak ipotekli malın paraya çevrilmesini talep edebilmesi ve bu doğrultuda, ipotekli malın paraya çevrilmesi mümkün olursa ihale anında ipotekli malın mülkiyetinin kaybedilmesi ve ihale alıcısı tarafından aslen kazanılmasının sonucudur. Bu ihtimalde, ihale anında ipotek hakkı sona erse de, ipotekli alacaklı ihale bedelinden kendisine düşen tutarın kendisine ödenmesi ile alacağını tahsil edebilecektir. Zira ipotek hakkı hak sahibine sadece ipotekli malın paraya çevrilmesini isteme yetkisi vermez; ipotek hakkı, ipoteğin paraya çevrilmesi ile sona ermesine rağmen ileriye etkili olarak ipoteğin paraya çevrilmesi bedeli ile ipotek hakkı kapsamındaki alacağını öncelikle tatmin edebilme hakkı verir²¹. Bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, ipotek hakkı ile malikin ipotekli taşınmazı

²⁰ **Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2020, s.138; **Belen**, Herdem, Ana Hatları ve Bazı Temel Özellikleriyle Taşınmaz Rehin Hakları, İKÜHFD, C.5, S.1-2, 2006, s.7; **Javadkhani**, Sheida, Türk Hukukunda İpotek, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016, s.21-22.

²¹ **Berki**, ihale ile birlikte alacaklıların ihale bedeli üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Berki**, Şakir, Aynî Haklar, Ankara 1965, s.125. **Postacioğlu**, ipotekli malın paraya çevrilmesiyle elde edilen bedelin kaim değer olarak ipoteğe konu olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Postacioğlu**, İlhan, İflâs Hukuku İlkeleri (İflâs), C.I, İstanbul 1978, s.119. **Alman** Hukuku'nda da bu doğrultuda bkz. **Kindl**, Johann/**Meller-Hannich**, Caroline, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, Handkommentar, NomosKommentar, 4. Aufl, 2021 (**Stumpe/Simon** ZVG § 90 Rn. 9). Kanaatimizce ipoteğin paraya çevrilmesiyle birlikte ihale bedeli üzerinde ipotekli alacaklıların maddî hukuk anlamında herhangi bir hakkı söz konusu değildir. Zira ihale ile birlikte ipotek hakkı da sona ermektedir. Ancak ihale ile birlikte sona eren ipotek hakkı, ipotekli alacaklılara, ileriye etkili olarak ihale bedeli ile öncelikle tatmin imkânı vermektedir. Paraya çevirme icra dairesince gerçekleştiriliyorsa, tatmin, icra dairesince ihalenin ardından yapılması gereken işlemlerden sonra gerçekleşebilmektedir. Kanaatimizce burada ipoteğin paraya çevrilmesi ile herhangi bir kaim değer olduğundan da söz edilemez. Zira kaim değer ipotekli taşınmazın örneğin kamulaştırılması gibi durumlarda üzerinde ipotek tesis olunan taşınmazın yerine bir başka değer geçmesi durumunda söz konusu olabilir. İpoteğin paraya çevrilmesi durumunda ise ipotek hakkı sona erer, ipotek hakkı sona eren ipotekli alacaklı ihale bedeli ile tatmin edilir. Bu ihtimalde ipotek hakkı ileriye etkili olarak ipotekli alacaklıya ihale bedeli ile tatmin imkânı verir. İpotek hakkının hak sahibine verdiği yetkilerden biri olan ipotekli malın paraya çevirme bedeli ile alacağı rüçhanlı olarak tatmin hakkı, hakkın verdiği yetkilerden biri olarak ipotek hakkı sona erdikten sonra da etki doğurabilmesinin bir sonucudur. Bu anlamda burada ipotek hakkının kapsamında bir yetki durumu söz konusu olup, hemen her hak bakımından söz konusu olabilecek kaim değer söz konusu değildir.

üzerindeki aynî hakkı niteliğindeki mülkiyet hakkı, mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerden olan tasarruf yetkisi bakımından sınırlanmaktadır. Ancak burada sınırlandırılan tasarruf yetkisi, malın bir başka kişiye devredilememesi şeklinde cereyan etmemektedir. Mal, maliki tarafından bir başka kişiye serbestçe devredilebilir. Ancak bu durumda taşınmaz, ipotekle yükümlü olarak devredilir. Dolayısıyla burada devir yetkisinin sınırlanmasından ziyade, taşınmazın ipotekle yükümlü olarak devredilmesi söz konusudur. İpotekli malın devri, ancak bu konuda mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi şartları varsa bir ihtiyatî tedbir kararı alınması ile engellenebilir.

Malikin ipotekli taşınmazı bir başka kişiye devredebilmesi kural olarak mümkün olmakla birlikte, bu kişinin ipotekli mal üzerinde tasarruf yetkisinin bir diğer görünümü olan malı tüketmesi ise yasaktır. Malik, ipotekli taşınmazın değerini düşüren davranışlarda bulunursa, alacaklı, hâkimden bu gibi davranışları yasaklamasını isteyebilir (TMK m.865/1; ZGB m.808/1). Yine alacaklıya, gerekli önlemleri almak üzere hâkim tarafından yetki verilebileceği gibi; gecikmesinde tehlike bulunan hâllerde alacaklı, böyle bir yetki verilmeden de gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir (TMK m.865/2; ZGB m.808/2).

İpoteğin, alacaklının alacak hakkı ile ilişkisi bakımından yukarıda ifade edilenlerin dışında, bunun, ipotek hakkının *ferî bir hak* olması bakımından da açıklamaların yapılması gerekir. Fer'îlik, bir hakkın başka bir hakkın kaderine tâbi olması durumudur. Yani asıl bir hak varsa fer'î hakkın varlığından söz edilebilir. Asıl hakkın doğumuna imkân veren hukukî sebebin geçerli olmaması veya geçerli olmakla beraber daha sonra gerçekleşen bir neden ile hakkın sona ermesi durumunda, kaderi bu hakkın mevcudiyetine bağlı olan fer'î hak da sona

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ipotekli alacaklıların paraya çevirmeyi gerçekleştiren icra dairesine yönelik maddî hukuk anlamında bir talep hakkından da söz edilemez. Zira paraya çevirmeyi gerçekleştiren icra dairesi, söz konusu organizasyonu gerçekleştirmekle görevli olup, icra dairesi ile ipotekli alacaklı arasında herhangi bir borç ilişkisi söz konusu değildir. Paraya çevirmeyi gerçekleştiren icra dairesi, devletin idarî-icraî fonksiyonunu hayata geçiren bir kurum olup görevini yerine getirmemesi ihtimalinde, icra hukuku bakımından şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna, icra dairesi görevlilerinin sebep olduğu herhangi bir zarar söz konusu olduğunda da İİK m.5 uyarınca devletin sorumluluğuna gidilebilmektedir. Ancak paraya çevirme işlemlerini gerçekleştiren icra dairesi görevlilerinin davranışı sebebiyle bir sorumluluk söz konusu olduğunda ipotekli alacaklıların devlete yönelik olarak talep hakkından söz edilebilir. *Erişir/Yüce*, ihale bedelinin hak sahiplerine ödenmesinin ardından arta kalan bir para söz konusu olursa, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıdan sonra gelen müeccel ipotekli alacaklıların kaim değer olarak bu para üzerinde alacak rehni şeklinde rehin hakkına sahip olduklarını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Erişir**, Evrim/**Yüce**, Halil Ahmet, 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, MÜHF HAD, C.29, S.1, Haziran 2023, s.458 ve 472-473, dn.107.

erer. Burada dikkate edilmesi gereken husus, ipotek hakkının, sadece mevcut bir alacak hakkı durumunda söz konusu olmaması, aksine, uygulamada olduğu gibi çoğunlukla müstakbel bir alacak hakkını teminat alması için kurulmasıdır. Henüz mevcut olmayan bir hakkın teminat altına alınması ipotek hakkının fer'î bir hak olması niteliğini ortadan kaldırmaz. Zira ipotek hakkının mevcut bir alacak hakkının henüz söz konusu olmadığı bir esnada mevcut olması bu hakkın kurulabileceği aşamaya ilişkindir. Bu anlamda kuruluş aşamasında ipoteğin alacağına bağlı olması anlamına gelen fer'î olması niteliği gevşetilmiştir²². Oysa bu hakkın sahibi bu hakkını ancak alacak hakkı mevcut olduktan sonra kullanabilmektedir. Yani burada ipotek hakkının kuruluş zamanına ilişkin yapılacak değerlendirme ile bu hakkın fer'îliğine dair bir değerlendirme yapılması isabetli olmayan bir sonuca götürür, ki bu doğru olmaz. Sonuç olarak, ipotek hakkı temel borç ilişkisinden doğan alacak hakkını teminat altına alması özelliği sebebiyle fer'î bir hak olup, bu hak, hakkın kullanılabilmesi bakımından alacak hakkının varlığını gerektirir.

§2 İPOTEĞİN TESİSİ, KAPSAMI ve TÜRLERİ

I. İpoteğin Tesisi

A. Genel Olarak

İpotek hakkı, kural olarak, bu hakkın tapu siciline tescili ile tesis olunur (TMK m.856/1, c.1; ZGB m.799/1) ve tescilden önce kural olarak ipotek hakkının varlığından söz edilemez. Zira kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz (TMK m.1021; ZGB m.971/1). Bu husus taşınmaz rehnine hâkim olan ilkelerden alenîyet ilkesinin gereğidir.

Hak tescil ile kurulmakla birlikte tescilin etkisi geçmişe etkili olarak cereyan eder. Zira tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar (TMK m.1022/2; ZGB m.972/2).

Bazı özel durumlarda tescile gerek olmadan da ipotek hakkına sahip olunabilir (TMK m.856/1, c.2; ZGB m.799/1). Örneğin, ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın maliki tarafından malın değerinin düşürülmesine yönelik davranışları önlemek için birtakım giderler yaparsa, bu giderlere ilişkin alacak hakkı bakımından, taşınmaz üzerinde, tescile gerek olmaksızın

²² **Davran**, s.23; **Akipek**, Jale G., Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) (Sınırlı Aynî Haklar), Üçüncü Kitap, Mahdut Aynî Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara 1974, s.227; **Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s.736; **Kuntalp**, Anapara ve Üst Sınır, s.11-12; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3403.

ipotek hakkına sahip olur (TMK m.865/3; ZGB m.808/3). Bu tür ipotekler, aleniyet ilkesine istisna teşkil etmektedir.

Bazı özel durumlarda da ipotek hakkı tescilden önce kazanılabilir. Örneğin, ipotek hakkı, kesinleşmiş bir mahkeme kararından kaynaklanıyorsa tescilden önce kazanılmaktadır²³. İpotek hakkının tescilden önce kazanıldığı özel durumlarda, hak sahibi, gerekli belgeleri ibraz ederek tescilden önce kazandığı ipotek hakkının tapu siciline tescilini isteyebilir (TMK m.1013/3). Bu durumda tescil kurucu değil açıklayıcıdır.

İpotek hakkının, kanundan, kesinleşmiş mahkeme kararından veya buna eşdeğer bir belgeden dolayı tescilden önce kazanıldığı ve hak sahibi tarafından ilgili belgelerin tapu dairesine ibraz edilerek tescilin yapıldığı durumlar dışında (TMK m.1013/2; ZGB m.963/2), tescil için, kural olarak taşınmaz malın maliki tarafından tapu dairesine tescile yönelik tek taraflı bir yazılı irade beyanının yöneltilmesi gerekir (TMK m.1013/1; TST m.16/1; ZGB m.963/1; GBV m.46).

Bu irade beyanı, ipotek hakkının kanundan doğduğu hâller dışında, kural olarak gerekli olan, taşınmaz malın maliki ile alacaklı arasındaki ipotek sözleşmesinin gereğidir.

Kamu kurum ve kuruluşları, kredi kuruluşları, bankalar, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerince açılmış veya açılacak tüm borç ve kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazlara dair ipotek hakkı, tarafların istemi hâlinde, ipotek sözleşmesi tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden²⁴, tapu dairesince tescil edilebilir (TK m.26/10; TSMYön m.32/1). Ayrıca, Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki tasarruf finansman şirketleri tarafından müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazlara dair ipotek hakkı, tarafların istemi hâlinde, imzalanan tasarruf finansman sözleşmesine istinaden tapu dairesince tescil olunur (TK m.26/12; TSMYön m.32/1).

²³ Çalışmada ipotek hakkının tescilden önce kazanıldığı ifade edilse de, tescile tâbî ipotek haklarının tescilden önce mahkeme kararı ile kazanılıp kazanılmadığı hukukumuzda tartışmalıdır. Bu tartışma hakkında bkz. dn.31 ve 32.

²⁴ Doktrinde bu düzenlemenin, borç sözleşmelerine istinaden ibaresi sebebiyle ipotekli taşınmazın borçluya ait olduğu ihtimal bakımından uygulanabileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3235; **Helvacı**, İlhan, Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008, s.115; **Bak**, Başak, Taşınmaz Rehni Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009, s.125; **Karamercan**, İnci, İpoteğin İradi Olarak Kurulması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2019, s.62.

İpoteğe ilişkin tescil talebinin dayanağı olan ipotek sözleşmesi, kural olarak, taşınmazın sicile kayıtlı olduğu tapu dairesinde (TMK m.856/2; TMK m.1004; TK m.26/1; TST m.6/1) yapılmalıdır. Belirtmek gerekir ki, tescil talebinin dayanağı ipotek sözleşmesi olmak zorunda değildir. Örneğin, tescile tâbi kanundan doğan ipotekler bakımından dayanak kanundur. Yine örneğin, ölüme bağlı tasarruf yolu ile örneğin, bir kimse lehine ipotek hakkı tescil edilmesi vasiyet edilebilir ve bu vasiyet doğrultusunda ipotek tescil edilebilir²⁵. Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik uyarınca, ipotek tesisine ilişkin işlemlerin taşınmazın bulunduğu yere göre yetki alanında olmayan bir tapu dairesinin yetkili tapu dairesinden yetki alması suretiyle de gerçekleştirilebilecek olmasıdır.

İsviçre Hukuku'nda da ipoteğin tesisine dair sözleşmenin geçerli olabilmesi için resmî şekilde yapılması gerekir (ZGB m.799/2). Birden çok bölgede bulunan taşınmaz, diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir (TMK m.1005/1; TST m.6/3, c.1). Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır. Bu durumda, yapılan tescil sicile işlenmek üzere diğer bölgelerdeki tapu dairesine bildirilir (TMK m.1005/2; TST m.6/3, c.2).

İpotek hakkı, süreye bağlı olarak tesis olunabileceği²⁶ gibi süresiz şekilde de tesis olunabilir.

İpoteğin tescil edilmesinin ardından tapu dairesince ipotek hakkı sahibi alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verilir (TMK m.882/2, c.1; ZGB m.825/2). Tescilin yapıldığının ipotek sözleşmesinin üzerine yazılarak onaylanması da bu belge niteliğini haizdir (TMK m.882/3; ZGB m.825/3). Her iki belge de sadece ipotek hakkının tescilini ispata yarayıp, kıymetli evrak niteliğini haiz değildir (TMK m.882/2, c.2; ZGB m.825/2).

²⁵ **Hatemi**, s.144; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3242 ve 3401; **Acar**, Faruk, *Rehin Hukuku Dersleri*, 2. Bası, İstanbul 2017, N. 388; **Nomer/Ergüne**, N. 1047. TK m.26/10 uyarınca, kredi veya borç sözleşmesine istinaden tescil olunan ipotekler bakımından, hukukî sebebin, ilgili sözleşme olduğuna ilişkin olarak bkz. **Bak**, s.124-125. Aksi yönde, temel borç ilişkisinin, ipoteğin hukukî sebebinin değil yalnızca saikini oluşturduğu; zira alacak hakkının var olmasının yalnızca alacaklıya alacağı talep hakkı verdiği, fakat alacağın teminat altına alınmasını talep hakkı vermediği; alacaklının bu konuda teminatı talep hakkının ancak borçlunun veya üçüncü kişinin alacaklıya bu konuda teminat taahhüdünde bulunması ile olacağı, dolayısıyla ipotek sözleşmesinin hukukî sebebinin borç ilişkisinin değil borç ilişkisi içerisinde yer alan ipotek kurma taahhüdü olduğuna ilişkin olarak bkz. **Çetiner**, Bilgehan, *Taşınmaz Teminatı*, İstanbul 2015, s.119; **Karamercan**, s.61-62.

²⁶ Süreli ipoteğin icra hukukuna etkisi hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. **Akkaya**, Tolga, *İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek (Süreli İpotek)*, TAAD, 2013, S.12, s.161 vd.; **Zora**, Fatih, *İpotek Süresi ve Bu Sürenin Geçmesinin İcra Hukukuna Etkileri*, ABD, 2022/3, s.346 vd.

İpotek sözleşmesi, hukukî niteliği itibariyle borçlandırıcı işlem olup, malik²⁷ bu sözleşme ile malı üzerinde ipotek tesis edilmesi için irade beyanında bulunma borcu altına girer.

Malik tarafından tek taraflı irade beyanı ile tapu dairesine yöneltilen tescil talebinin hukukî niteliği tartışmalıdır: *Bir görüşe* göre, tescil talebi ile birlikte aynî hakkın doğmasına imkân verilen bir tasarruf işlemi yapılmaktadır. Tescil talebi her ne kadar tek taraflı bir irade beyanı ise de tescil talebi aslında aynî bir sözleşme niteliğindedir. Zira lehine bir sınırlı aynî hak tescil edilen kimse de karine olarak kendisi lehine tescil yapılacak hakkı kabul etmektedir²⁸. *Diğer bir görüşe* göre, aynî hakkın kazanılmasına imkân veren tasarruf işlemi tescile sebebiyet veren borçlandırıcı işlemin içindedir. Bu doğrultuda, tescil talebi hakkın kazanılmasında etkili olmayan usûlî bir işlemden ibarettir²⁹. Bu husustaki *bir başka görüşe* göre, tescil talebi çift yönlü bir irade beyanıdır. Bu beyanla malik, taşınmazı üzerinde bir sınırlı aynî hakkın kurulması konusundaki iradesini dışa vurmakta, öte yandan tapu dairesinden söz konusu hakkın tescilini gerçekleştirmesini istemektedir. Bu bakımdan bu işlem bir yönüyle tasarruf işlemi, diğer yönüyle de usûlî bir işlemdir. Dolayısıyla bu işlem, sonuçlarını aynî haklar üzerinde gösteren ve tek taraflı bir aynî işlem niteliğinde olan tasarruf işlemidir³⁰.

Müstakbel ipotek hakkı sahibi ile malik arasındaki ipotek sözleşmesi ile bu sözleşmenin gereği olarak tapu dairesine malik tarafından yöneltilen tescil talebine ilişkin hukukî işlemler birbirinden ayrı hukukî işlemler olmakla birlikte, uygulamada, bu iki ayrı işlemin, iki ayrı işlem olarak yapıldığına neredeyse rastlanmamaktadır.

İpotek sözleşmesinin gereği olarak tapu dairesine yöneltilecek tescile yönelik tek taraflı irade beyanı, uygulamada, ipotek sözleşmesinin bir maddesi olarak kendisini göstermektedir. Bu uygulama hukuka aykırı bir uygulama değildir. Hatta öyle ki bazen pratik sonuçları bakımından daha isabetli olarak bile değerlendirilebilir. Zira ipotek sözleşmesi ve bu

²⁷ İpotek sözleşmesi hukukî niteliği itibariyle borçlandırıcı işlem niteliğinde olduğundan, malik olmayan bir kişinin de bu sözleşmeyi yapabileceğine ilişkin olarak bkz. **Helvacı**, s.111, dn.1.

²⁸ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.263; **Reisoğlu**, Safa, Eşya Hukuku, C.I, Gözden Geçirilmiş Yedinci Bası, Ankara 1984, s.150; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.489 vd.; **Aybay/Hatemi**, s.86; **Karamercan**, s.68. Ayrıca bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 853; **Helvacı**, s.123 vd.

²⁹ **Kocayusufpaşaoğlu**, Necip, Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959, s.17 vd. Ayrıca bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 853.

³⁰ **Velidedeoğlu**, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956, s.36 ve 632; **Tekinay**, Selâhattin Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Halûk/**Altıp**, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.I, 5. Bası, İstanbul 1989, s.328 vd.; **Akipek**, Jale G., Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) (Zilyedlik ve Tapu Sicili), Birinci Kitap, Zilyedlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Ankara 1972, s.360 vd.; **Sirmen**, A. Lale, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, s.190-191. Ayrıca bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 853.

sözleşmenin gereği olarak tescil talebinin aynı anda cereyanı malikin ipotek sözleşmesinin gereğini derhâl yerine getirmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle taraflar arasında bu hususta bir uyuşmazlık söz konusu olmamaktadır.

Ancak tescil talebinin ipotek sözleşmesinde mündemiç olması bu iki işlemin birbirinden ayrı hukukî işlemler olduğu gerçeğinin üstünü örtebilmekte ve bu doğrultuda uygulamada bazı problemlere de sebep olabilmektedir. Örneğin, borçlandırıci işlem niteliğini haiz olan ipotek sözleşmesi her iki tarafın iradelerinin uyuşması durumunda bu konuda kanunda bir sınırlama olmadığı için şarta bağlı alacakların teminat alınması için yapılabilirken, bu sözleşmenin gereği olarak tapu dairesine yöneltilen tescil talebi şarta bağlanamaz (TST m.16/2; TSMYön m.11/2). Uygulamada, şarta bağlı ipotek sözleşmelerinde mündemiç tescil taleplerinin şartın kapsamında olup olmadığı, bu yönü ile söz konusu talebin ve bu talep doğrultusunda tesis edilen işlemin hukuka aykırı olduğu iddiası ile davalar açılmaktadır.

Bu iki işlemin aynı anda yapılmadığı ve örneğin, ipotek sözleşmesinin gereğinin yerine getirilmediği yani malik tarafından tapu dairesine tescil talebinin yöneltilmediği durumda, tescil için gerekli bu eksiklik dava yolu ile ikame edilebilir. Dava açılması üzerine verilen karar ile davalının ipotek sözleşmesinin gereği olarak tapu dairesine yöneltilmesi gereken tescil talebi mahkeme kararı doğrultusunda ikame edilmektedir. Bu kararın niteliği doktrinde tartışmalıdır: *Bir görüşe* göre, diğer sınırlı aynî hakların aksine (irtifak hakları hakkında bkz. TMK m.780/2, TMK m.795/2, TMK m.823/3, TMK m.838/3; taşınmaz yükü hakkında bkz. TMK m.840/3) rehin hakkının kazanılması bakımından, mülkiyet hakkının mahkeme kararı ile kazanılmasına ilişkin TMK m.716'ya herhangi bir atıf yapılmamış olsa da bu konuda bir kanun boşluğu vardır ve bu düzenleme, rehin hakkının kazanılması bakımından da kıyasen uygulanabilir. Buna göre, ipotek hakkı, mahkemenin inşaî hükmü ile tescilsiz kazanılmaktadır³¹. *Diğer görüşe* göre ise TMK m.716, rehin hakkının kurulmasına kıyasen uygulanamaz. Zira kanun koyucunun diğer sınırlı aynî haklarda bu yönde atıf yapmış olmasına rağmen, rehin uygulaması bakımından kamuya açıklık ilkesi çerçevesinde buna imkân verilmemiştir. Buna göre, mahkemenin hükmü eda hükmü olup, bu karar

³¹ **Erel**, Şafak N., Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara 1974, s.104 vd.; **Köprülü/Kaneti**, s.299, dn.6 ve 343-344; **Tekinay**, Selâhattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar, Eşya Hukuku, C.II/3, İstanbul 1994, s.76; **Aybay**, Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul 1962, s.37; **Akıpek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.201; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s.764; **Esener/Güven**, s.208; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.730 ve 737; **Serozan**, Rona, Taşınmaz Rehni (Taşınmaz Rehni), İÜHFM, C.LXIV, S.2, 2006, s.308; **Ayan**, C.III, s.246; **Şener**, s.89; **Belen**, s.9.

doğrultusunda tapuda işlem yapılması ve hakkın tapu siciline tescili ile ipotek hakkı sahibi olunmaktadır³².

B. Sözleşmelere Dair Geçerlilik Şartlarının İpoteğin Tesisine Etkisi

TBK'nın sözleşmelerin kurulması bakımından gerekli olan geçerlilik şartları ipotek sözleşmesi bakımından da uygulanır. Örneğin, ipotek sözleşmesinin konusu kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olmamalıdır. Yine sözleşmenin konusu imkânsız olmamalıdır (TBK m.27/1). İpotek sözleşmesi muvazaalı olmamalıdır³³. Sözleşme, taraflardan birisi bakımından aşırı yararlanmaya sebep olmamalıdır. Aksi hâlde aşırı yararlanmaya ilişkin TBK m.28 burada da uygulama alan bulur. İpotek sözleşmesi bakımından da genel işlem şartlarına ilişkin TBK m.20 ilâ 25 arasındaki düzenlemeler uygulama alanı bulur. Bu sözleşme bakımından da TBK m.30 ilâ 39 maddeleri arasında düzenlenen irade sakatlıklarına dair hükümler ile m.40 ilâ 48 arasında düzenlenen temsile ilişkin hükümler uygulama alanı bulur.

C. Hak ve Fiil Ehliyetinin İpoteğin Tesisine Etkisi

Gerek ipotek sözleşmesi gerekse bu sözleşmenin gereği olarak malik tarafından tapu dairesine yöneltilen tescil talebi, ipotek sözleşmesi bakımından her iki tarafın, tescil talebi bakımından ise talepte bulunan tarafın hukukî işlemler bakımından ehliyetli olmasını gerektirir. Bunun için öncelikle hak ehliyetinin varlığı gerekir. Bundan başka, fiil ehliyetinin varlığı gerekir (TST m.19). Gerçek kişilerin fiil ehliyeti bakımından, tam ehliyetli olmak gerekir. Tam ehliyetsizler, bu işlemleri yapamazlar. Sınırlı ehliyetsizler de kural olarak tek başlarına bu işlemleri yapamazlar. Sınırlı ehliyetsizler bu işlemleri ancak kanunî temsilcilerinin rızası veya icazeti ile yapabilirler (TMK m.16/1, c.1; ZGB m.19/1). Sınırlı ehliyetsiz vesayet altındaysa onun için yapılacak işlemler için ayrıca vesayet makamından bu konuda izin alınması gerekir (TMK m.462/1, b.1; ZGB m.416/1, b.4). Sınırlı ehliyetlilerin ehliyetlerinin genişlediği istisnâî durumlarda, bu işlemleri yapması mümkündür. Sınırlı ehliyetlilerden kendisine oy danışmanı atananlar bu işlemleri ancak yasal danışmanlarından onay almak yolu ile yapabilirler. Ancak sınırlı ehliyetlilerden kendisine yönetim danışmanı atananlar, bu işlemleri ancak yasal danışmanlarının rızası veya icazeti ve vesayet makamının

³² Üstündağ, Saim, Tapu Kütüğünün Tahsisi Davası (Tapu Kütüğü), İstanbul 1959, s.3; Gürsoy/Eren/Cansel, s.983; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3247; Acar, N. 167 ve 398; Ertaş, N. 2583; Sirmen, s.645. Ayrıca bkz. Davran, s.31.

³³ Borç ilişkisinin mahiyetini ve sınırını aşar şekilde tesis olunan üst sınır ipoteklerinin muvazaalı olduğu yönünde bkz. Meriç, Nedim/İyilikli, Ahmet Cahit, Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme, TAAD, Y.9, S.33, Ocak 2018, s.68.

bu konuda izin vermesi ile yapabilirler. Tüzel kişilerin fiil ehliyeti bakımından, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olunmakla fiil ehliyeti kazanılır (TMK m.49; ZGB m.54). Bunun dışında, tüzel kişiler bakımından, tapu dairesinde yapılacak işlem esnasında tapu dairesine verilmek üzere, tapu işlemlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerdeki en büyük mülki amirden tüzüklerine göre taşınmaz mallar üzerinde tasarruf işlemi yapmaya yetkili olduklarına ve bu tescil işlemi yapacak temsilcinin yetkili olduğuna dair bir belge alınması gerekir (TK m.2, c.1).

D. Tasarruf Yetkisinin İpoteğin Tesisine Etkisi

1. Genel Olarak

Gerek ipotek sözleşmesi ve bu sözleşmenin gereği olarak yapılan tescil talebi için gerekli olan ehliyetlilik, gerekse ipotek sözleşmesi bakımından yukarıda ifade edilen TBK'da düzenlenen hükümlere uygun olarak hukukî işlem yapılması dışında ayrıca üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın malikinin taşınmaz üzerinde tasarruf işlemi yapabilmesi için tasarruf yetkisinin bulunması ve bunun belgelenmesi gerekir (TMK m.1015/1 ve 2; ZGB m.965/1 ve 2). Kural olarak mülkiyet hakkı kişiye maliki olduğu mal üzerinde tasarruf yetkisi verir. Ancak bazı durumlarda bu yetki sınırlandırılabilir. Bu anlamda tapu dairesine tescil talebini yöneltecek malikin bu husustaki tasarruf yetkisinin sınırlandırılmamış olması da bir gereklilik olarak karşımıza çıkar.

Tasarruf yetkisinin sınırlandırıldığı bazı durumlar şu şekilde ifade edilebilir: taşınmazın haczedilmiş olması; taşınmazın malikinin iflâsına karar verilmiş olması; konkordato yargılamasında taşınmazın malikine mühlet verilmesi veya onun hakkında tasarruf yetkisinin kaldırılmasına dair karar verilmiş olması; sermaye şirketleri veya kooperatifler tarafından başvurulabilecek uzlaşma yolu ile yeniden yapılandırma sürecinde tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına dair karar verilmiş olması, fevkalâde hâllerde malın malikine mühlet verilmiş olması; eşin rızasının gerektiği hâller.

2. Haczin İpoteğin Tesisine Etkisi

Mahcuz mal ipotekle yükümlü hâle getirilebilir. Malik bu tasarruf işlemi serbestçe yapabilir. Ancak bu işlem, adî alacaklının haklarını bertaraf edemez. Daha doğrusu bu işlem,

adî alacaklının, haczin yapıldığı tutar kadar alacağına dair hakkını bertaraf ettiği oranda hükümsüzdür³⁴ (İİK m.91/1, c.1; SchKG m.101/1, c.1).

Yukarıdaki açıklamalar esas itibariyle kesin haciz bakımından yapılmıştır. Böyle olsa da bu açıklamalar, geçici haciz ve tamamlama haczi bakımından da geçerlidir.

Kesin haciz dışında, ihtiyatî haciz de söz konusu olabilir. İhtiyatî haciz kararı üzerine gerçekleşen haciz bakımından da, yukarıda haczin ipoteğin tesisine etkisi bakımından ifade edilen hususlar aynen geçerlidir.

Haciz veya ihtiyatî haciz, 6183 sayılı Kanun uyarınca tatbik edilmiş olabilir. Taşınmaz bir mal bakımından 6183 sayılı Kanun mucibince haciz veya ihtiyatî haciz kararı verildikten sonra, malik borçlu tarafından, alacaklı kamu idaresinin muvafakati alınmaksızın hacizli mallar üzerinde tasarrufta bulunulması durumunda, bu tasarruf, alacaklının alacak hakkına tesir etmez (6183 s.K. m.73/1, c.1). Bu durumda da malik tarafından alacaklıdan muvafakat alınmaksızın yapılan ancak alacaklının alacak hakkını etkilemeyen tasarruf işlemleri geçerliliğini devam ettirir. Bu anlamda 6183 sayılı Kanun kapsamında söz konusu olan haciz ve ihtiyatî haciz bakımından, yukarıda, haczin ipoteğin tesisine etkisi bakımından ifade edilen hususlar aynen geçerlidir³⁵.

3. İflâs Kararının İpoteğin Tesisine Etkisi

İflâs da müflisin, masaya ait mallar üzerindeki tasarruf yetkisini iflâs alacaklılarına karşı ortadan kaldırmaktadır (İİK m.191/1; SchKG m.204/1).

Bu doğrultuda *iki* sorunun cevaplanması gerekir: *İlk* olarak, iflâsın ne zaman açıldığı; *ikinci* olarak ise masaya ait malların neler olduğu ifade edilmelidir. *İlk* sorunun cevabını tespit etmek basittir. İflâs hükümle açılır ve bu hükümde açılma anı gösterilir (İİK m.165/1; SchKG m.175). *İkinci* soru da kolayca cevaplanabilir. Zira iflâs açıldığı zamanda müflisin haczi kabil bütün malları hangi yerde bulunursa bulunsun bir masa teşkil eder ve alacakların ödenmesine tahsis olunur. İflâsın kapanmasına kadar müflisin uhdesine geçen mallar³⁶ masaya girer (İİK

³⁴ Haczin tasarruf yetkisine etkisi hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. **Özmen**, E. Sabâ, Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhile Kazandığı Hukukî Nitelik ve Buna Bağlı Hukukî Sonuçların İrdelenmesi, ABD, 1991/2, s.188 vd.; **Yüksel Orhun**, Mercan, Haczin Tasarruf Yetkisine Etkisi, Cevdet Yavuz'a Armağan, s.2087 vd.

³⁵ Aksi yönde, 6183 s. K. m.73/1, c.1 uyarınca, alacaklı kamu idaresinin muvafakatini almaksızın 6183 s. K. uyarınca haczolunan mahcuz mallar üzerinde tasarruf edemeyeceği için muvafakat alınmaksızın tesis olunan ipoteğin geçersiz olduğuna ilişkin olarak bkz. **Helvacı**, s.73-74; **Haznedar**, İbrahim Murat/**Gürses**, Özey Şule, Bankacılar İçin İpotek Hukuku, İstanbul 2018, s.74-75; **Yüksel Orhun**, s.2094, dn.62.

³⁶ Müflisin uhdesine geçen mallar ifadesinden anlaşılması gerekenin, müflisin kişisel çalışmasına dayanmayan kazanımları olduğuna ilişkin olarak bkz. **Postacıoğlu**, İflâs, s.101; **Gürdoğan**, Burhan, İflâs Hukuku Dersleri

m.184/1; SchKG m.197). Yani, mahkemece iflâs kararı verildiği anda malikin taşınmazı üzerindeki tasarruf yetkisi iflâs alacaklılarına karşı ortadan kalkar. Bu doğrultuda, iflâs kararından sonra müflis sıfatını alan malik tarafından ipotek tesis edilemez, edilmiş olursa bu tasarruf, iflâs alacaklılarına karşı hükümsüz olur³⁷.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, iflâs talebini inceleyecek mahkeme ilk önce muhafaza tedbiri olarak borçlunun tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına veya kaldırılmasına karar verebilir (İİK m.159/1, c.1 ve 2; SchKG m.170). Böyle bir karar ipotek tesisini engelliyor ise ipotek tesis edilemeyecektir. Bu ihtimalde ipotek tesisi söz konusu olursa bu ipotek, iflâs alacaklılarına karşı hüküm ifade etmeyecektir.

4. Konkordato Mühletinin İpoteğin Tesisine Etkisi

Adî konkordato bakımından, konkordato talebi üzerine borçluya mühlet verilmesi durumu da ipotek tesisine dair işlem yapılmasını etkilemektedir. Çünkü konkordato talebi üzerine mahkeme İİK m.286'da belirtilen belgelerin eksiksiz olarak mevcut olduğunu tespit ettiğinde derhâl geçici mühlet verir ve İİK m.297/2'deki tedbirler de dâhil olmak üzere borçlunun

(İflâs), Ankara 1966, s.80; **Kuru**, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C.III, İstanbul 1993, s.2835. Ayrıca bkz. **Belgesay**, Mustafa Reşid, İcra ve İflâs Hukuku, İkinci Cild, Konkordato-İflâs-İptal Davası-Tahliye, İkinci Basım, İstanbul 1953, s.63-64; **Başözen**, Ahmet, İflâs Tasfiyesinde Müflisin Kişisel Çalışmasına Dayalı Malların Durumu – “Müflisin Uhdesine Geçen Mal” Kavramı (İİK m.184, I) (Müflisin Uhdesine Geçen Mal Kavramı), AÜHFD, C.54, S.4, 2005, s.268 vd.; **Başözen**, Ahmet, İflas Kuralları ve Müflisin Tasarruf Yetkisine İlişkin Güncel Bazı Düşünceler (İflâs), MİHBİR 13. Antalya Toplantısı, 09-10 Ekim 2015 /Antalya, s.111-112.

³⁷ Doktrinde iflâs durumunda tasarruf yetkisinin ortadan mı kalktığı; bu anlamda, tapu sicilinin mi kilitlendiği veya yapılan işlemlerin her ihtimalde hükümsüz mü olduğu yoksa yapılan işlemlerin iflâs alacaklılarına karşı mı hüküm ifade etmediği konusunda tartışma vardır. *Tasarruf yetkisinin ortadan kalktığı* yönünde bkz. **Esmer**, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998, s.945 ve 976; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, s.394; **Reisoğlu**, s.215; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.449 vd.; **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku, C.I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 14. Baskı, Ankara 2020, s.453; **Özmen**, s.186; **Yüksel Orhun**, s.2090. *Tasarruf yetkisinin iflâs alacaklılarına karşı ortadan kalktığına* ilişkin olarak bkz. **Arar**, Kemal, İcra ve İflâs Hükümleri, C.2, Ankara 1945, s.64 vd.; **Berkin**, Necmeddin M., İflâsın Müflisin Mal ve Alacaklarına Tesiri (İflâsın Tesiri), İÜHFM 1951, C.XIV, S.3-4, s.719; **Berkin**, Necmeddin M., İflâs Hukuku (İflâs), İstanbul 1972, s.239 ve 246-247; **Berkin**, Necmeddin, Tatbikatçılara İcra ve İflâs Hukuku Rehberi (Rehber), İstanbul 1979, s.67-68; **Güral**, Jale, Hükümsüzlük Nazariyeleri Karşısında Türk Medeni Kanununun Sistemi, Ankara 1953, s.223; **Cansel**, Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara 1964, s.117; **Kuru**, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (El Kitabı), 2. Bası, Ankara 2013, s.1022; **Kuru**, Baki/**Aydın**, Burak, İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 8. Baskı, Ankara 2023, s.444-445; **Umar**, Bilge, İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi (İcra), İzmir 1973, s.247 vd.; **Üstündağ**, Saim, İflâs Hukuku (İflâs), İstanbul 2009, s.85 vd.; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.326; **Altay**, Sümer, Türk İflas Hukuku (İflâs), C.1, İstanbul 2004, s.771 vd.; **Doğan**, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması Şerhi (Şerh), Ankara 2004, s.169, dn.220 ve s.172-173; **Öğütçü**, A. Tahir/**Çitoğlu**, Ali, Uygulamalı İcra ve İflâs Kanunu, C.2, Ankara 1977, s.938. Bu doğrultuda ayrıca bkz. **Ayiter**, Kudret, Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri (Tasarruf), Ankara 1953, s.133; **Atalı**, Murat/**Ermenek**, İbrahim/**Erdoğan**, Ersin, İcra ve İflâs Hukuku, 7. Bası, Ankara 2023, s.580. *Tasarrufun masaya karşı hükümsüz olduğuna* ilişkin olarak ayrıca bkz. **Belgesay**, s.81. Bu ihtimalde, *iflâs hukuku normları tarafından düzenlenmiş, iflâsın amacını gerçekleştirmeye hizmet eden, iflâsa özgü iflâsın amacı ile sınırlı bir tasarruf yaşadığından* söz edileceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Başözen**, Ahmet, Müflisin Tasarruf Yetkisi, Ankara 2005, s.130 vd. Aynı yönde bkz. **Albayrak**, Hakan, İflâsın Kaldırılması, Ankara 2007, s.8, dn.24. Ayrıca bkz. **Başözen**, İflâs, s.117 vd.

malvarlığının muhafazası için gerekli gördüğü bütün tedbirleri alır (İİK m.287/1; SchKG m.293a/1, c.1).

Mahkemenin izni dışında mühletten itibaren rehin tesis edilemez. Mahkeme bu işlem hakkında karar vermeden önce komiserin görüşünü almak zorundadır (İİK m.297/2, c.1 ve 3; SchKG m.298/2). Borçlunun, üçüncü kişinin borcu için rehin tesis etmesi de aynı kurala tabidir³⁸. Böyle bir durumda, kanaatimizce, mahkemece izin verilmemesi gerekir. *İsviçre Hukuku*’nda, mahkemenin veya alacaklılar kurulunun izni olmaksızın rehin tesis edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, *İsviçre Hukuku*’nda, sadece alacaklılar kurulunun izni ile de rehin tesis edilebilir. Hukukumuzda ise sadece mahkemenin izni ile rehin tesis edilebilmesi mümkündür. Ancak belirtmek gerekir ki, İİK m.297/2, c.3’de Anayasa Mahkemesi’nin 04.04.2024 tarihli 2024/10 esas 2024/97 karar sayılı kararı ile iptal edilmeden önce yer alan “*ile alacaklılar kurulunun muvafakatini*” ibaresi sebebiyle, hukukumuzda eskiden rehin tesis edilebilmesi için mahkemenin izni dışında alacaklılar kurulunun muvafakati de alınmak zorundaydı³⁹.

Bu düzenlemeden, tek başına, kendisine mühlet verilen borçlunun tasarruf yetkisine ilişkin tam bir sonuç çıkarılamamaktadır. Bu nedenle bu düzenlemeden ne anlaşılması gerektiği ifade edilmelidir:

İlk olarak ifade edilmesi gereken husus, bu düzenlemedeki “*rehin*” ibaresinden ne anlaşılması gerektiğidir. İİK’nın uygulaması bakımından, “*rehin*” tabiriyle, taşınır ve taşınmaz rehinleri kastolunmaktadır (İİK m.23/1, b.3; SchKG m.37/3). Buna göre, taşınmaz rehninin bir türü olan ipotekler de bu kapsamdadır.

İfade edilmesi gereken diğer bir husus, borçlunun rehin tesis edememesine dair düzenlemenin, ipotek sözleşmesi bakımından mı yoksa bu sözleşmenin gereği olarak yöneltilen ipoteği tescil talebi bakımından mı yoksa her ikisi için de mi geçerli olduğu konusundadır. Konkordato, malî durumu kötü olan veya kötüye giden bir borçlunun, borçlarını ödeyebilmek veya muhtemel bir iflâsı önlemek (İİK m.285/1) amacıyla, borçlu ile alacaklılarının kanunda öngörülen çoğunluğu (İİK m.302/3, b.a veya b; SchKG m.305/1, b.a veya b) arasında yapılan ve diğer alacaklıları da kural olarak aynı şartlara tâbi kılan mahkemece tasdik edilen bir anlaşmadır. Bu anlamda, kanun koyucunun muradı, borçlunun,

³⁸ SK SchKG-Umbach-Spahn/Kesselbach/Bossart, Art. 298 N 19.

³⁹ İptal edilmeden önce bu düzenlemeye dair eleştirileri için bkz. **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.686.

kendisi bakımından bir imkân olarak düzenlenen konkordatoda, mevcut haklarını konkordato komiseri nezaretinde dikkatle kullanmasıdır. Bu doğrultuda, söz konusu yasak, kanaatimizce her iki işlem bakımından da geçerlidir.

Değerlendirilmesi gereken diğer bir husus, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın borçluya değil de üçüncü bir kişiye ait olması durumunda da bu yasağın geçerli olup olmadığıdır. Konkordato, mühlet ile birlikte borçlunun malvarlığı unsurları hakkında bir korumayı gerektirdiği için bu ihtimalde kanaatimizce herhangi bir yasakla karşılaşılmayacaktır⁴⁰.

İfade edilmesi gereken diğer bir husus, borçlunun, bu yasağa aykırı davranarak kendisine ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmesi durumunda bu işlemin akıbetinin ne olacağıdır. Kanun koyucu, kendisine mühlet verilen borçlunun tasarruf yetkisini kural olarak kısıtlamamıştır. Zira borçlu, komiserin nezareti altında işlerine devam edebilir (İİK m.297/1, c.1; SchKG m.298/1, c.1). Bununla birlikte mahkemece, mühlet verirken veya mühlet içinde mahkeme, bazı işlemlerin geçerli olarak ancak komiserin izni ile yapılmasına karar verebilir (İİK m.297/1, c.2; SchKG m.298/1, c.2). Mahkeme tarafından belirtilen işlemler bakımından borçlunun tasarruf yetkisi sınırlandırılmıştır. Zira borçlu tarafından yapılan bu işlemlerin geçerlilik kazanabilmesi için komiserin izni gerekir. Ancak kanun koyucu tarafından İİK m.297/2, c.1’de belirtilen aralarında rehin tesisi işleminin bulunduğu bazı işlemler tasarruf yetkisi bakımından özellik arz etmektedir. Bu düzenlemeye göre, borçlu, mahkemenin izni dışında mühletten itibaren rehin tesis edemez, kefil olamaz ve ivazsız tasarruflarda bulunamaz; taşınmazını, işletmenin faaliyetinin devamı için önem arz eden taşınırını ve işletmenin devamlı tesisatını devredemez ve takyit edemez (İİK m.297/2, c.1). *İsviçre Hukuku’nda*, Türk Hukuku’na göre belirtilen işlemler bakımından daha dar kapsamlı bir düzenleme mevcuttur. Buna göre, borçlu, işletmenin devamlı tesisatını kısmen devredemez ve sınırlandıramaz, rehin tesis edemez, kefil olamaz ve karşılıksız tasarruflarda bulunamaz (SchKG m.298/2). Yine, *İsviçre Hukuku’nda*, mahkeme dışında alacaklılar kurulu da bu izni verebilmektedir (SchKG m.298/2). İpotek tesisi işleminin de aralarında bulunduğu bu işlemlere kanun koyucu özel bir önem atfetmiş ve bu işlemler bakımından borçlunun tasarruf yetkisi sınırlandırılmıştır. Zira İİK m.297/2, c.1’de belirtilen aralarında rehin tesisinin de bulunduğu bu işlemler bakımından geçerli olan “*Aksi hâlde yapılan işlemler hükümsüzdür.*”

⁴⁰ Simil, Cemil, Konkordatoda Mühletin Borçlu Bakımından Sonuçları, İstanbul 2020, s.127.

şeklinde düzenlenen İİK m.297/2, c.2 uyarınca, bu hükme aykırı davranışın sonucu hükümsüzlüktür. Buradaki hükümsüzlük, kanaatimizce, sadece konkordato prosedürü bakımından söz konusu olup tasarruf işlemi maddî hukuk anlamında hüküm ifade etmektedir⁴¹.

Borçlunun, mahkeme kararında belirtilen veya İİK m.297/2, c.1’de özel olarak belirtilen işlemleri yapması yahut komiserin ihtarlarına aykırı davranması durumunda mahkeme kararı ile tasarruf yetkisi tamamen kaldırılabilir. Aynı durumda, mahkemece, borçlunun tasarruf yetkisinin tamamen kaldırılması yerine, İİK m.292 uyarınca, re’sen, kesin mühletin kaldırılmasına ve konkordato talebinin reddine; borçlunun iflâsa tâbi kişilerden olması durumunda⁴², ayrıca re’sen iflâsına karar verilebilir (İİK m.297/3; SchKG m.298/4). Böyle bir ihtimalde, iflâsın ipotek tesisine etkisine dair yukarıdaki açıklamalar geçerlidir.

Konkordato talebi reddedildiği anda mühletin etkileri sona erer, bu durumda borçlu hakkında mühletten önceki tasarruf yetkisine ilişkin sonuçlar yeniden geçerli olur. Konkordato talebinin reddinin ardından iflâs kararı verilmesi durumunda ise iflâsın, müflisin kendisine ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmesi durumundaki tasarruf yetkisine etkisi hakkında yukarıda⁴³ yapılan açıklamalar aynen geçerlidir.

Bunun dışında, mahkemece, mühlet verilirken veya mühlet içinde daha sonra borçlunun yerine komiserin işletmenin faaliyetini devam ettirmesine de karar verilebilir (İİK m.297/1,

⁴¹ Yıldırım, M. Kâmil/**Deren-Yıldırım**, Nevhis, İcra ve İflâs Hukuku, 7. Baskı, İstanbul 2016, s.528; **Simil**, s.135-136. Aksi yönde bkz. **Arar**, C.2, s.274; **Berkin**, Necmeddin M., İflâs Hukukunda Konkordato (Konkordato), İstanbul 1949, s.51 vd.; **Berkin**, İflâs, s.540; **Postacioğlu**, İlhan E., Konkordato (Konkordato), İstanbul 1965, s.58-59; **Buruloğlu**, Enver/**Reyna**, Yuda, Konkordato Hukuku ve Tatbikat, İstanbul 1968, s.37; **Kuru**, C.IV, s.3663; **Kuru**, El Kitabı, s.1254; **Üstündağ**, İflâs, s.240-241; **Pekcanitez/Erdönmez**, s.85; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.395; **Reisoğlu**, s.215; **Taşpınar Ayvaz**, Sema, Adî Konkordato Hakkında İcra ve İflâs Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler, (2003) C.XXII (Aralık) BATİDER, s.69-70; **Helvacı**, s.79; **Özmen**, s.189; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.649; **Şahin**, Çağatay Serdar, Amerikan Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları, İstanbul 2020, s.201; **Köksoy**, Mesut, Adi Konkordatoda Geçici Mühlet Kararının Etkileri, Ankara 2022, s.288-289. Ayrıca bkz. **Akil**, Cenk, Sorularla Adi Konkordato (Konkordato), Ankara 2019, s.168 ve 170-171. *İsviçre* Hukuku’nda, İİK m.297/2, c.2’nin karşılığı bulunmasa da *Umbach-Spahn/Kesselbach/Bossart*, böyle bir ihtimalde yapılan tasarruf işleminin maddî hukuk bakımından geçerli olacağı ancak bunun icra hukukunu, buradaki anlamıyla konkordato prosedürünü etkilemeyeceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Umbach-Spahn/Kesselbach/Bossart**, Art. 298 N 16.

⁴² Bu durumda borçlu hakkında iflâs kararı verilebilmesi için borçlunun iflâsa tâbi kişilerden olmasının gerekmediğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-**Umbach-Spahn/Kesselbach**, Art. 296b N 3. Burada belirtmek gerekir ki, Türk Hukuku’nda, İİK m.297/3 uyarınca, İİK m.292 çerçevesinde karar verilecek olup, İİK m.292/1 uyarınca iflâs kararı verilebilmesi için borçlunun iflâsa tâbi olması gerekir. Oysa Türk Hukuku’ndan farklı olarak, *İsviçre* Hukuku’nda, SchKG m.298/4 herhangi bir düzenlemeye yollama yapmaksızın bu fıkra, iflâs kararı verileceğini hüküm altına almış ve söz konusu fıkra, borçlunun, iflâsa tâbi bir kimse olması ya da olmaması hakkında herhangi bir husus ifade edilmemiştir.

⁴³ Birinci Bölüm, §2, I, D, 3.

c.2; SchKG m.298/1, c.2). Bu karar ile birlikte de borçlunun tasarruf yetkisinin sona erdiğini ve borçluya ait işletmeye dair işlemlerdeki tasarruf yetkisinin ancak komiser tarafından kullanılabileceğini ifade etmek gerekir. Bu durumda komiser tarafından işletmeye ait taşınmaz bir mal üzerinde mahkemenin izni ile⁴⁴ ipotek tesis edilebilir.

Borçlu hakkındaki konkordato talebi üzerine mahkemece yapılan konkordatonun tasdiki yargılaması sonucunda konkordato talebinin kabulü ve tasdik kararı verilmesi durumu ile konkordato talebinin reddi ve borçlu iflâsa tâbi kişilerdense re'sen iflâs kararı verilmesi durumunun borçlunun ipotek tesisi konusundaki tasarruf yetkisine etkisi hakkında da açıklama yapılması gerekir.

Konkordato yargılamasında gerekli şartlara uygun olduğu için talebin kabul edilmesi, bir diğer deyişle, kararın icrasının mümkün hâle gelmesi durumunda, mühletin etkileri sona erer (İİK m.308/c/1, c.2; SchKG m.308/2). Buna göre, konkordato projesinde, konkordatonun tasdik kararının kesinleşmesi ile bağlayıcı hâle geleceği kararlaştırılmışsa bu takdirde, mühletin etkileri, konkordatonun bağlayıcı hâle geldiği tarihe kadar devam eder. Bu durumda borçlu bu tarihe kadar ipotek tesis edemez.

Mahkemece, kararda tasdik edilen konkordatonun yerine getirilmesini sağlamak için gözetim, yönetim ve tasfiye tedbirlerini almak için bir kayyım görevlendirilebilir (İİK m.306/2, c.1). *İsviçre* Hukuku'nda, bu işlemleri yapmak için hâlihazırdaki konkordato komiseri veya yeni⁴⁵ bir konkordato komiserine yetki verilmektedir (SchKG m.314/2). Mahkemece böyle bir kayyım görevlendirilecekse kararda, açıkça kayyımın yetkileri hakkında da karar verilmelidir. Bu durumda, borçlunun taşınmazları üzerinde ipotek tesis edebilip edemeyeceği bu karar uyarınca belirlenecektir. Mahkemenin bu kararı, tapu dairesine bildirilecektir (İİK m.306/3 atf. 288/2, c.1; SchKG m.308/1, b.a).

Konkordato yargılamasında gerekli şartlara uygun olmadığı için talebin kabul edilmemesi durumunda, mahkeme, konkordato talebinin reddine, borçlu iflâsa tâbi şahıslardan ise re'sen iflâsına karar verir (İİK m.308/1; SchKG m.309). *İsviçre* Hukuku'nda, *Türk Hukuku*'ndan

⁴⁴ **Simil**, s.127.

⁴⁵ Tasdik edilen konkordatonun sorunsuz bir şekilde yürütülmesini sağlayabilecek, borçlu ve eski konkordato komiseri dışındaki herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin yeni bir kişi olduğuna ilişkin olarak bkz. SK SchKG-**Hunkeler/Wohl**, Art. 314 N 22; **Hunkeler**, Daniel, Kurzkommentar SchKG Schuldbetreibungs und Konkurs Gesetz, 2. Aufl., 2014 (KUKO SchKG-**Hunkeler**, Art. 314 N 24).

farklı olarak, borçlu hakkında iflâs kararı verilebilmesi için borçlunun iflâsa tâbi kişilerden olması gerekmez.

Konkordato talebinin reddine karar verilmesi durumunda, borçlunun, taşınmaz malları üzerindeki ipotek tesisi bakımından tasarruf yetkisi eski hâline döner. Ancak tapu sicilinde bu hususta işlem yapılabilmesi için konkordato talebinin reddine dair kararın tapu dairesine bildirilmesi gerekir.

Borçlu hakkında konkordato talebinin reddi ile birlikte iflâs kararı verilirse, bu durumda, iflâs kararının, müflisin taşınmaz malları üzerindeki ipotek tesisi konusundaki tasarruf yetkisine etkisine dair yukarıda⁴⁶ yapılan açıklamalar aynen geçerlidir.

İflâstan sonra konkordato, borçlunun tasarruf yetkisi bakımından herhangi bir özellik arz etmez. Zira daha önce hakkında iflâs kararı verilmiş ve müflis sıfatını almış borçlunun, masaya giren mallar üzerindeki tasarruf yetkisi hakkında iflâs kararı verilmesi ile sınırlanmıştır. Dolayısıyla bu aşamada iflâs kararının tasarruf yetkisine dair yukarıda yapılan açıklamalar aynen geçerlidir. Ancak konkordato talebi üzerine, konkordato talebi gerekli şartlara uyularak kabul edildikten ve müflis hakkındaki iflâs kararı, İİK m.309/5'in gereği olarak mahkemece kaldırıldıktan sonra borçlunun tasarruf yetkisi iflâstan önceki hâline döner.

Yine malvarlığının terki suretiyle konkordatoda ise İİK m.309/1 atfı uyarınca, yukarıda, adî konkordatonun ipotek tesisi konusundaki tasarruf yetkisine dair yapılan açıklamalar aynen geçerlidir. Ancak adî ve iflâstan sonra konkordatonun aksine malvarlığının terki suretiyle konkordatoda, konkordatonun tasdikine ilişkin kararın kesinleşmesinden itibaren, borçlunun konkordatoya tâbi malvarlığı üzerinde alacaklılara tasarruf etmek yetkisi verilebilmektedir. Bu anlamda, öncelikle, borçlunun, konkordatoya tâbi olan malvarlığının neler olduğunun tespit edilmesi gerekir. Konkordatoya tâbi olan malvarlığı ile kastedilen borçlunun konkordato projesinde gösterilen malvarlığıdır. Borçlunun, gerek kendi borcu için gerekse bir başka kişinin borcu için üzerinde ipotek tesis edilebilecek taşınmaz malları, konkordato masasında yer alabilir. Bu durumda, borçlunun, taşınmaz malları üzerindeki tasarruf yetkisi sona erer. Hatta bu mallar üzerinde tasarruf yetkisine sahip başka kişiler varsa bunların da imza yetkileri sona erer (İİK m.309/c/1; SchKG m.319/1). Bu durumda, bu mallar üzerinde

⁴⁶ Birinci Bölüm, §2, I, D, 3.

borçlu tarafından bu aşamadan sonra ipotek tesis edilemez. Alacaklılar tasarruf yetkisini konkordato tasfiye memurları aracılığıyla kullanırlar⁴⁷.

5. Sermaye Şirketleri veya Kooperatiflerin Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırılmasının İpoteğin Tesisine Etkisi

Sermaye şirketleri ve kooperatifler bakımından geçerli olan uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırmada borçlunun, ipotek tesisi konusunda tasarruf yetkisine etki edebilir. Şöyle ki, borçlu, mahkemeye sunacağı yeniden yapılandırma projesinde projenin malvarlığı üzerindeki tasarruf yetkisine etkisi hakkında da açıklama yapmak zorundadır (İİK m.309/n/1, b.3). Bu, mahkemeden uzlaştırma suretiyle yeniden yapılandırma talep eden borçlu bakımından bu başvuru üzerine ipotek tesisi bakımından tasarruf yetkisinin sınırlandığı veya sınırlanacağı anlamına gelmez. Bu, sadece, borçlu tarafından mahkemeye yöneltilen, mahkemece yeniden yapılandırma kararı verilmesi durumunda borçlarını ödemek konusunda malvarlığını nasıl yöneteceğine dair bir niyet beyanıdır. Dolayısıyla mahkemece borçlu tarafından mahkemeye sunulan bu yeniden yapılandırma projesi doğrultusunda tasarruf yetkisi hakkında bir karar verilmedikçe borçlunun tasarruf yetkisi bakımından herhangi bir sınırlama söz konusu olmayacaktır. Ancak başvuru üzerine mahkemece, başvuru hakkındaki nihai kararın verilmesi anına kadar geçecek olan dönem için borçlunun malvarlığını korumaya yönelik tedbirler alınabilir (İİK m.309/ö/2, c.1). Mahkemece bu yönde bir karar verilirse tasarruf yetkisi bakımından bu karara göre hareket edilir.

Bunun dışında burada, başvuru üzerine mahkemece projenin tasdikine veya talebine reddine karar verilmesi durumu da ayrıca değerlendirilmelidir: Mahkemece projenin tasdikine karar verilmesi durumunda, tasdik edilen projede ipotek tesisi konusunda tasarruf yetkisi bakımından nasıl bir düzenleme varsa, tasdik kararının verildiği andan itibaren tasarruf yetkisi bakımından projedeki bu düzenlemeler geçerli olacaktır. Tasdik edilen projede tasarruf yetkisinin sınırlanmasına dair düzenlemeler varsa mahkemece karar verildikten sonra tasarruf yetkisi bakımından bu düzenlemeler dikkate alınır. Mahkemece talebin reddine karar verilmesi durumunda, borçlunun tasarruf yetkisi bakımından daha önce herhangi bir sınırlama

⁴⁷ **Kuru/Aydın**, s.553; **Pekcanitez**, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Sungurtekin Özkan**, Meral/**Özekes**, Muhammet, İcra ve İflâs Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2023, N. 2349; **Durak**, Yasemin, Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordato, İBD, C.88, S.6, Kasım – Aralık 2014, s.350. Alacaklıların tasarruf yetkisini konkordato tasfiye memurları ve alacaklılar kurulu eliyle kullanacağına ilişkin olarak bkz. **Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Taşpınar Ayvaz**, Sema/**Hanağası**, Emel, İcra ve İflâs Hukuku, 9. Baskı, Ankara 2023, s.726; **Muşul**, Timuçin, İflâs ve Konkordato Hukuku (İflâs ve Konkordato), 2. Baskı, Ankara 2019, s.553; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.724.

kararı verilmişse bunlar kalkar (İİK m.309/r/4); böyle bir karar verilmemişse borçlunun tasarruf yetkisi eskisi gibi devam eder.

6. Fevkalâde Mühletin İpoteğin Tesisine Etkisi

Cumhurbaşkanı tarafından İİK m.318 ilâ 329 arasındaki hükümlerin uygulanmasına karar verilir ve olağanüstü durumlar sebebiyle kusuru olmaksızın borçlarını ödeyemeyen borçlu, mühletin sona ermesinden sonra borçlarını ödeyebileceğini belirterek icra mahkemesinden kendisine 6 ayı geçmemek üzere mühlet verilmesini ister ve bu talebi kabul edilirse bu da borçlunun, ipotek tesisi konusunda tasarruf yetkisine etki edebilir. Zira mühlet devam ettikçe kural olarak borçlu tasarruf yetkisini kaybetmese de borçlunun, alacaklıların menfaatini ihlal edecek yahut alacaklılardan bir kısmını diğerlerine göre zarara uğratacak şekilde işlem yapması yasaktır (İİK m.324; SchKG m.344). Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, icra mahkemesi, talebi kabul etmeden önce veya en geç talebi kabul ederek mühlet verdiği tarihte, alacaklıların haklarını korumak maksadıyla tedbir alınmasını emreder (İİK m.321/1; SchKG m.341/1, c.3). Bu kapsamda icra mahkemesi, mühlet verirken, varsa komiserin (İİK m.321/2; SchKG m.341/2) yoksa bizzat icra mahkemesinin muvafakati olmaksızın ipotek tesis edilemeyeceğini; edilirse bunların alacaklılara karşı hükümsüz olacağına karar verebilir (İİK m.325/1; SchKG m.345/1, c.1).

7. Eşin Rızasının İpoteğin Tesisine Etkisi

Üzerinde ipotek tescil edilmek istenen taşınmaz aile konutu niteliğini haiz ise ipoteğin tesisi için malik dışında aynı zamanda malikin eşinin açık rızası da gerekir⁴⁸ (TMK m.194/1;

⁴⁸ Akıntürk, Turgut/Ateş Karaman, Derya, Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku, 23. Bası, İstanbul 2021, s.122; Reisoğlu, Seza, Yeni Medeni Kanun'un Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri (Yeni), Bankacılar Dergisi, S.40, İstanbul 2002, s.68-69; Kılıçoğlu, Ahmet, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı (Eşin Rızası), Ankara 2002, s.18 vd.; Kılıçoğlu, M. Ahmet, Medeni Kanunumuzun Aile Miras Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler (Yenilikler), 3. Bası, Ankara 2014, s.65; Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Alper, Türk Özel Hukuku, C.III, Aile Hukuku, 16. Bası, İstanbul 2021, s.177; Şipka, Şükran, Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları (Sınır), MHB, C.35, S.1, s.51; Şipka, Şükran, Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), 2. Baskı, İstanbul 2004, s.127; Gümüş, Mustafa Alper, Teori ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (Teori ve Uygulama), 1. Bası, İstanbul 2008, s.77; Başpınar, Veysel, Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz (Aile), AÜHFD, C.52, S.3, 2003, s.93-94; Erdem, Mehmet, Aile Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2019, s.225; Seçer, Öz, İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı (Kapsam), İBD, C.82, S.4, 2008, s.1904; Taşpolat Tuğsavul, Melis, Aile Konutu Üzerindeki Hukukî İşlemlere Yönelik Sınırlamanın İcra Hukukundaki Etkilerinin Değerlendirilmesi, GSÜHFD, 2022/1, s.944; Demir, Mehmet, Türk Medeni Kanunu'na Göre Evlilik Birliğinin Temsili ve Aile Konutu ile İlgili İşlemler (Aile Konutu), Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2005, s.704; Doğan, Murat, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu (Aile Konutu), AÜEHFD, C.VI, S.1-4, s.290; Ayan, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması (Evlilik), 1. Baskı, Ankara 2004, s.86; Badur, Emel, Eşin Rızası, TBBT, S.109, 2013, s.262; Şener, s.76 ve 79; Gençcan, Ömer Uğur, Aile Konutu: Kavramı, Şerhi ve Üzerindeki Haklar, İBD Aile Hukuku Özel Sayısı, İstanbul 2007, s.47; Vurucu, Çıdam Nur, Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu

ZGB m.169/1). Eşin rıza göstermemesi durumunda, hâkimin müdahalesi ile rıza eksikliği ikame edilebilir (TMK m.194/2; ZGB m.169/2).

Aile konutu niteliğini haiz olmayan, eşlerden birisine ait bazı veya tüm taşınmazlar bakımından, ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan malî bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektirdiği ölçüde, eşin talebi üzerine, mahkemece, tasarrufların ancak eşin rızasıyla yapılabilmesine karar verilmesi de söz konusu olabilir (TMK m.199; ZGB m.178). Bu ihtimalde de bu kapsamdaki taşınmazlar üzerinde ipotek tesisi ancak eşin rızasıyla mümkün olur.

Yine edinilmiş mallara katılma rejiminin söz konusu olduğu durumlarda, aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payı üzerinde ipotek tesis edemez (TMK m.223/2; ZGB m.201/2).

II. İpoteğin Kapsamı

A. Genel Olarak

İpotek hakkı, kural olarak üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmazla sınırlıdır. Üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz dışında, taşınmazın kısmen⁴⁹ veya tamamen yok olması ihtimalinde bu mala dair kaim değer de ipotek hakkının kapsamında yer almaktadır. Yine bütünleyici parça, eklenti ve kira bedeli de ipotek hakkının kapsamında yer almaktadır.

Alman Hukuku'nda, kanun koyucu, yukarıda ipoteğin kapsamında olduğu ifade edilen hususlar dışında, ipotekli taşınmaza dair sürekli ödemelerin de ipotek hakkının kapsamında

Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları, İstanbul Ekim 2021, s.74; **Hacısalihoglu**, Abdurrahman, Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ve Şerhi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, s.33; **Muratoğulları**, Harun, Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilen İpotek (Aile Konutu), THD, 8 (82), s.44-45; **Ceylan**, Ebru, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi, TBB, S.128, 2017, s.212. Aksi yönde, aile konutu üzerinde ipotek tesisi bakımından kural olarak eşin rızasının gerekmediğine ilişkin olarak bkz. **Özcan**, Bilge, Aile Hukuku, 6. Bası, Ankara 2015, s.313-314. Aksi yönde ve istisnâî hâllere ilişkin olarak ayrıca bkz. **Acar**, Faruk, Aile Hukukumuzda Aile Konutu, Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı (Aile), 6. Baskı, Ankara 2021, N. 203 vd.; **Kılıçoğlu**, Eşin Rızası, s.22-23; **Şipka**, s.171; **Karabağ Bulut**, Nil, Aile Konutu Üzerinde İpotek Tesisi, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları C.1 Eşya Hukuku, İstanbul 2016, s.64; **Uçar**, Ayhan, 4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi, AÜEHFD, C.X, S.1-2, 2006, s.430-431; **Vurucu**, s.75; **Kamacı**, Mahmut, Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı, YD., C.30, S.1-2, 2004, s.129. Ayrıca bkz. **Günergök**, Özcan, Eşlerden Birinin Mülkiyetindeki Tapuya Kayıtlı Aile Konutu Üzerinde Üçüncü Kişilerin Mülkiyet veya Sınırlı Ayni Hak İktisabı, ErzÜHFD, C.XIII, S.1-2, 2009, s.257-258; **Uzunkeya**, Mehmet Celal, Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018, s.86-87.

⁴⁹ İpotekli taşınmazın kısmen yok olması durumunda, ipotek kalan kısım üzerinde devam eder. Bu konuda bkz. **Saymen/Elbir**, s.530; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.988; **Ayan**, C.III, s.247. Yok olan kısım bakımından taşınmazın kısmen veya tamamen yok olması durumundaki kaim değere ilişkin aşağıdaki (Birinci Bölüm, §2, II, C) açıklamalar aynen geçerlidir.

olduğunu hüküm altına almıştır (BGB m.1126, c.1). Sürekli ödemeler ibaresinden kasıt, bir hakka dayalı olarak periyodik olarak tekrarlanan ifası gereken borçlardır. Ödeme ibaresi kuşkusuz sadece para borçları için geçerli olup, para borcu dışındaki borçlar bakımından sürekli ödeme ibaresi, sürekli ifa olarak anlaşılmalıdır. Sürekli ödemelere doktrinde şu örnekler verilmektedir⁵⁰: ipotekli taşınmaz üzerinde aynı zamanda taşınmaz yükü tesis olunmuş ise taşınmaz yükü kapsamında malike yapılan ifalar, karşılığında bedel ödenmesinin kararlaştırıldığı üst hakkı tesisi durumunda malike ödenen bedeller, taşkın yapı durumunda taşınan malike ödenen bedeller, zorunlu geçit irtifakının tanınmasının gerektiği durumlarda üzerinde geçit irtifakının tesis edildiği malike bunun karşılığında ödenen bedeller. Böyle bir durumda, aşağıda⁵¹ ifade edilen, BGB m.1123/2, c.1, 1124/1 ve 3 ve 1125 hükümleri kıyasen uygulanır (BGB m.1126, c.2). Yine bu durumda, ipotekli alacaklı lehine cebrî yönetim kararı verilmeden önce yapılan ancak bu tarihten itibaren en erken 3 ay sonra muaccel hâle gelen bir alacağa dair tasarruf, ipotekli alacaklı aleyhine hüküm ifade etmez (BGB m.1126, c.3).

B. Taşınmaz

1. Genel Olarak

İpotek, kural olarak, taşınmaz bir mal üzerinde tesis olunabilir. İpotek hakkına konu olabilecek taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallardır (TMK m.853; ZGB m.796/1). Tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse tapu sicilinden çıkarılır (TMK m.999/2; TST m.8/3; ZGB m.944/2). Dolayısıyla ipotek hakkı da kendiliğinden sona erer.

Tapu siciline ancak araziler, taşınmaz mallar üzerinde tesis edilmiş bağımsız ve sürekli haklar veya kat mülkiyetine tâbi olan bağımsız bölümler taşınmaz mal olarak kaydedilebilmektedir (TMK m.998/1; TST m.8/1). *İsviçre* Hukuku'nda ise araziler ve taşınmaz mallara ilişkin bağımsız ve sürekli haklar dışında, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, madenler ve paylı mülkiyete tâbi taşınmazlardaki paylı mülkiyet payları da tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilmektedir (ZGB m.655/2, b.3 ve 4; ZGB m.943/1, b.3 ve 4). Her ne kadar Türk Hukuku'nda *İsviçre* Hukuku'ndan farklı olarak paylı mülkiyete tâbi taşınmazlardaki paylı mülkiyet payları tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilemese de, hem Türk Hukuku'nda hem de *İsviçre* Hukuku'nda paylar üzerinde de ipotek tesisi mümkündür

⁵⁰ **Wieczorek**, Bernhard, Zivilprozeßordnung und Nebengesetze, Band IV, Teil 2, ZPO, 8-10. Buch: Zwangsvollstreckung, §§ 864-1048, Berlin 1958, ZPO § 865 A IV e.

⁵¹ Birinci Bölüm, §2, II, E.

(TMK m.688/3, c.2; TMK m.857/1; ZGB m.646/3; ZGB m.800/1). Ayrıca belirtmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, kat mülkiyetine tâbi bağımsız bölümler, paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazdaki pay olarak muamele görmektedir (ZGB m.712a/1).

Taşınmazlardan özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça tapu siciline taşınmaz olarak kaydolunmaz (TMK m.999/1; TST m.8/2; ZGB m.944/1). *İsviçre* Hukuku'nda, ayrıca, kantonların tapu siciline dâhil edilmesini öngörmesi durumunda da taşınmazlar tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilir.

İpotek tesis edilebilmesi için hangi taşınmaz üzerinde ipotek tesis edileceğinin önceden belirli olması gerekir (TMK m.854/1; ZGB m.797/1). Taşınmaz rehnine hâkim olan ilkelerden belirlilik ilkesinin rehin konusu olan şeyin belirliliğine dair bu hükümle, “genel rehin” uygulamasının hukuka aykırı olduğu tespit edilmiştir⁵².

⁵² **Karahasan**, s.214; **Saymen/Elbir**, s.535 ve 581; **Köprülü/Kaneti**, s.290; **Tekinay**, s.74; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.970; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.193; **Aybay/Hatemi**, s.183 veya 283; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.354 ve 725-726; **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.319; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3212; **Esener/Güven**, s.211; **Ertaş**, N. 2541; **Ayan**, C.III, s.306; **Erman**, s.174; **Nomer/Ergüne**, N. 1028; **Öğütçü**, A. Tahir/**Doğrusöz**, M. Edip, *Rehin Hukuku*, Ankara 1982, s.164; **Karahacıoğlu**, Ali Haydar/**Doğrusöz**, M. Edip/**Altın**, Mehmet, *Türk Hukukunda Rehin*, Ankara 1996, s.111; **Altay/Eskiocak**, s.19; **Şener**, 65; **Doğan**, Belirlilik, s.373 ve 398; **Bozkurt**, Oğuz, *Banka Kredilerinde Gayrimenkul (İpotek) Teminatı*, Ankara 1998, s.236. *Roma* Hukuku'nda “genel rehin” uygulamasının mümkün olduğuna ilişkin olarak bkz. **Heilfron**, Eduard, *Römische Rechtsgeschichte und System des Römischen Privatrechts*, 6. Aufl., Berlin 1908, s.800; **Koschaker/Ayiter**, s.181-182; **Ayyıldız**, s.47; **Sayın Korkmaz**, s.88; **Uçaryılmaz**, s.339. Bu durumda modern hukuklarda “*haczedilemeyecek mal ve haklar*” olarak ifade edilen yaşamın sürdürülebilmesi için gerekli olan malvarlığı unsurlarının, hatta sonraki dönemlerde mesleğin sürdürülebilmesi için gerekli olan malvarlığı unsurlarının “genel rehin” durumunda bile rehlin kapsamında olmadığına ilişkin olarak bkz. **Di Marzo**, s.323; **Prichard**, A. M., *Leage's Roman Private Law: Founded on the Institutes of Gaius and Justinian*, Londra 1964, s.226. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, “*haczedilemeyecek mal ve haklar*” kategorisinin söz konusu olduğu modern hukuklarda “genel rehin” uygulamasının sakıncalarını gidermek maksatlı olarak kabul edilen borçlunun yaşamını ve iş yaşamını sürdürebilmesi için “rehnedilemeyecek mal ve haklar” gibi bir kategorik ayrım yoktur. Böyle bir uygulamanın modern hukuklarda ipotek hakkı bakımından da kabul edilen aleniyet ilkesine aykırı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Ayyıldız**, s.47. *Roma* Hukuku'nda kanundan doğan ipotekler bakımından da “genel rehin” uygulamasının söz konusu olabildiğine ilişkin olarak bkz. **Ayyıldız**, s.43-44 ve s.47. *Roma* Hukuku'nda Klasik Devir'de borçlunun mevcut olan ve ileride elde etme ihtimali olan tüm malvarlığını rehnetmesinin mümkün olduğuna ilişkin olarak bkz. **Di Marzo**, s.287; **Koschaker/Ayiter**, s.179; **Karadeniz Çelebican**, s.301; **Uçaryılmaz**, s.334 ve 338. *Roma* Hukuku'ndaki kanundan doğan “genel rehin” örnekleri şu şekilde ifade edilebilir: Hazinenin vergi sebebiyle veya akitlerden doğan alacakları için borçlunun bütün malvarlığı üzerinde sahip olduğu rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Ayiter**, Kudret, *Roma Hukuku Dersleri – Aile Hukuku (Roma)*, Ankara 1960, s.83. Vesayet altındaki çocukların korunması amacıyla, vesayet sebebiyle doğan alacakları için vasi (tutor) veya kayyımın (curator) bütün malvarlığı üzerinde sahip olduğu rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Ayiter**, Roma, s.83. Post-Klasik Dönem'den itibaren geçerli olmak üzere, evli kadınların evlilik birliğini sağlamak amacıyla getirdikleri ve koca tarafından başkasına devredilemeyecek çeyizi teminat altına almak üzere kocanın tüm malvarlığı üzerinde sahip olduğu rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Lee**, Robert Warden, *The Elements of Roman Law*, Londra 1949, s.173; **Honsell**, Heinrich, *Römisches Recht*, Zürich 2011, s.70; **Ayiter**, Roma, s.36. Kiliselerin uzun süreli kiracıların kiralanan mallara verdikleri zararları için malvarlıkları üzerinde sahip oldukları rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Di Marzo**, s.324.

2. İpoteğin Tesisi Esnasında Taşınmazın Borçluya Ait Olmasına Gerek Olmaması

Üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmazın mülkiyetinin borçluya ait olması gerekmez⁵³.

Borçlu, kendisine ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edebileceği gibi, borçlunun borcu için üçüncü bir kişiye ait taşınmaz üzerinde de ipotek tesis edilebilir (TMK m.881/2; TMK m.884/1; ZGB m.824/2; ZGB m.827/1).

Üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilmesinin sebebi, ipoteğin, geçmişten bugüne ekonomik ihtiyaçlara cevap verebilmek için yaygın şekilde kullanılan bir aynî teminat kurumu olmasıdır. Bir diğer deyişle, üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilmesinin sebebi, ipoteğin, alacaklının alacağını teminat altına alması işlevi ile ilgilidir. Öyle ki, alacaklının alacağı bir malla teminat altına alınsın da, bu mal kime ait olursa olsun. Bu hususta sadece borçluya ait olan taşınmaz mallar üzerinde ipotek tesis edilmesi şimdiki duruma göre olumsuz olurdu. Ayrıca bir kimsenin kendisine ait bir taşınmaz üzerinde bir başkasının borcu için ipotek tesis edilmesine onay vermesi durumunda onun bakımından korunmaya değer herhangi bir husustan söz edilemezdi. Bundan başka, nasıl ki şahsî teminatlarda bir üçüncü kişi, borçlunun borcunun ödeneceği hususunda tüm malvarlığı ile teminat teşkil ediyorsa borçlu dışındaki bir kimseye ait bir malvarlığı değeri hükmünü haiz taşınmaz mal veya mallar da teminat teşkil edebilmeliydi. Bu açıdan hâlihazırda ekonomik hayatta bir finansman argümanı olarak kullanılan ipotek, borçlu dışındaki bir kimsenin taşınmazı üzerinde de tesis olunabilir. Elbette, bu ihtimalde, kendisine ait taşınmaz üzerinde bir başkasının borcu için ipotek tesis edilecek kişinin bunu kabul etmesi ve bu kabulü doğrultusunda tapu dairesinden, kendisine ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini talep etmesi gerekir.

⁵³ Roma Hukuku'nda da üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde borçlu yararına rehin tesis edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Mayer-Maly**, Theo, Römischen Privatrecht, Wien 1991, s.63; **Umur**, s.164-165; **Umur**, Ders Notları, s.497; **Di Marzo**, s.287; **Tahiroğlu**, s.159; **Erdoğan**, Eşya, s.123; **Akıncı**, Şahin, Roma Borçlar Hukuku (Borçlar), Sekizinci Baskı, Konya 2018, s.106; **Ayyıldız**, s.41; **Endes**, Nurtaç, Roma Hukukunda Rehin Sözleşmesi ve Lex Commissoria Yasası, SÜHFD, C.26, S.2, 2018, s.548; **Aslanova**, Kemale, Roma Hukuku'nda Rehin Akti (Pignus), Rehin Hakkı (Hypotheca) ve Türk Hukuku'na Etkileri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Aralık 2009, s.11 ve 19; **Uçaryılmaz**, s.333 ve 337-338. Bunun sebebinin, Roma Hukuku'ndaki en eski teminat kurumu niteliğindeki *fiducia* kurumunun aksine, rehin hakkı olarak ifade edilen *pignus* kurumu ile malın mülkiyetinin teminat amaçlı olarak alacaklıya devri yerine, mal üzerindeki zilyetliğin devrinin öngörülmüş olmasıdır. Bu anlamda, rehin hakkı ile alacaklı, mal üzerindeki mülkiyet hakkını değil de malın zilyetliğini elde ettiği için zilyetliği devredecek kişinin malın maliki olması zorunlu değildir. Bu konuda bkz. **Karaman**, Başak, Roma Hukukunda Rehin Akti (Rehin), İstanbul 2008, s.85; **Yüce**, Halil Ahmet, Rehin Hakkının Roma Hukukundaki Dönüşümü: Alacaklıya Verdikleri Yetki Bakımından Fiducia, Pignus ve Hypotheca Kavramları, KHASHFD, Aralık 2021, C.9, S.2, s.567.

Borçlunun taşınmazı üzerinde ipotek tesisi durumunda, alacaklı ile borçlu arasındaki borç ilişkisinin yanında bu kişiler arasında ayrıca ipotek sözleşmesi de söz konusu olmaktadır. Oysa borçlunun borcu için bir başka kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesisi durumunda, borçlu ile alacaklı arasında bir borç ilişkisi; bundan başka, malik ile alacaklı arasında bir ipotek sözleşmesi; bunun dışında da, borçlu ile malik arasında ayrı bir ilişki söz konusu olmaktadır.

Kanun koyucu, üçüncü kişilerin taşınmazı üzerinde ipotek tesisine imkân vermiş olması dışında, bununla paralel olarak, malik üçüncü kişilerin belirli şartlar dâhilinde ipoteğin terkin edilmesini talep edebileceklerini de hüküm altına almıştır. Bu kapsamda, ilk olarak ifade etmek gerekir ki, teminat altına aldığı alacak sona erince ipotek de sona ereceği için, malik, alacaklıdan ipoteğin terkin edilmesini talep etmesini isteyebilir (TMK m.883/1; ZGB m.826). Yine, ipotek süreli olarak kurulmuş ve süre sona ermiş ancak sürenin sona ermesi tarihinden itibaren 30 gün içerisinde taşınmazın kayıtlı olduğu tapu siciline ipotekli alacaklı tarafından başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin İİK m.150/c şerhi işletilmemişse malik, tapu dairesinden ipoteğin terkin edilmesini talep edebilir⁵⁴ (TMK m.883/2). Bundan başka, borçtan sorumlu olmayan ipotekli taşınmazın maliki, borçluya ait koşullar içerisinde borcu ödeyerek⁵⁵ ipotekli alacaklıdan taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını talep etmesini isteyebilir (TMK m.884/1; ZGB m.827/1). Yine, ipotekli alacakta alacaklının gaip bulunması veya borcu almaktan imtinayı kenar başlıklı İİK m.153'te düzenlenen imkândan⁵⁶, malik üçüncü kişi de faydalanabilir⁵⁷.

⁵⁴ Zora, böyle bir durumda, TMK m.1026/3 uyarınca tapu dairesinin de re'sen mahkemeye başvurarak ipotek hakkının sona erdiğinin tespitini talep edebileceğini; daha sonra bu karara dayanarak ipoteği tapu sicilinden terkin edebileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Zora**, s.346-347, dn.59 ve 362.

⁵⁵ Borcun ödenmesi dışında takas ile alacağın sona erdirilmesi yolu ile de bu hakkın kullanılabilmesine ilişkin olarak bkz. **Bayram**, Aziz Erman, Üçüncü Kişi İpoteğinde Taşınmaz Malikinin Borcu İfası ve İfanın Hukuki Sonuçları, ÇÜHFD, C.5, S.1, Nisan 2020, s.434. Kanun koyucu, TMK m.884/1'de "ödeme" ibaresini kullansa da, para borçları dışında ipotekle teminat altına alınan alacaklar için de borcun ifa edilmesi ile bu hakkın kullanılabilmesine ilişkin olarak bkz. **Bayram**, s.434.

⁵⁶ İİK m.153'te düzenlenen bu imkân hakkında kapsamlı bilgi için bkz. **Budak**, Ali Cem, İpotekli Borcun İcra Dairesine Tevdii Yoluyla İpoteğin Terkini (İİK m.153), Haluk Konuralp Anısına Armağan, 2. Cilt, Ankara 2009, s.38 vd.; **Akkaya**, Tolga, İpotek Alacaklısının Adresinin Meçhul Olması veya Borcu Almaktan ve İpoteği Çözmekten Kaçınması Sebebiyle İcra Mahkemesi Kararıyla İpoteğin Terkini, AndÜHFD, Prof. Dr. Akar Öcal Armağanı, s.305 vd.

⁵⁷ **Kuru/Aydın**, s.367, dn.1; **Budak**, İİK m.153, s.50, dn.24; **Akkaya**, s.310; **Uyar**, Talih, İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (Paraya Çevirme), 2. Bası, Manisa 1992, s.475; **Uyar**, Talih/**Uyar**, Alper/**Uyar**, Cüneyt, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, C.2, 3. Baskı, Ankara 2014, s.2085-2086. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 25.10.2011, 4348/20419 (E-Uyar).

İpotekli taşınmazın borçlu dışındaki bir kişiye ait olması, ipotekli taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesi işlemleri bakımından, herhangi bir özellik arz etmez. Zira taşınmaz borçluya ait olsa da olmasa da, malik, ipotekli taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlüdür. Ancak kanun koyucu, taşınmazın borçluya ait olmadığı ihtimalde, malikin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibinin tüm aşamalarında takiple irtibatlı olmasını istemiştir⁵⁸.

Kanun koyucunun malikin icra takibi ile irtibatlı olması istemesinin sebebi, malikin borçlunun borcu için teminat teşkil eden taşınmazın paraya çevrilmesine engel olmayı isteyebileceğini düşünmesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekten de kimse, kendisine ait bir taşınmazın bir başkasının borcu için paraya çevrilmesini istemez. Burada, malikin ipotek tesis edilmeden önce bu ihtimali göz önünde bulundurduğu; buna rağmen ipotek tesis ettiği haklı olarak ifade edilebilir. Böyle olsa da malik, kendisine ait ipotekli taşınmazın paraya çevrileceğini, en sıcak şekilde, alacaklı tarafından kendisine ödeme istemi gönderildiğinde veya ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi başlatılması üzerine kendisine ödeme veya icra emri gönderildiğinde hissedecektir. İşte bu tehlike yaklaştığı zaman, malik tarafından, alacaklının alacağının ödenmesine gayret edilmeye çalışılacaktır. Zira malik bu gayretleri göstermez ise kendisine ait taşınmaz belki de yok pahasına denebilecek şekilde paraya çevrilecektir. Oysa malik, borçlunun o taşınmazla teminat altına alınan borcunu öder ise taşınmazını kaybetmeyecektir. İşte kanun koyucu, malikin bu menfaatini korumak maksadıyla malikin icra takibindeki süreçler hakkında bilgilendirilmesini ve isterse bu süreçlere müdahale edebilmesine imkân verilmesini murad etmiştir.

Kanun koyucu, malik olan üçüncü kişiye, takiple irtibatlı olmasını sağlamak için ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmsız takipte ödeme emri (İİK m.149/b/1); ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takipte icra emri (İİK m.149/1) gönderilmesini hüküm altına almıştır. Ancak İİK m.150/c uyarınca, icra dairesince ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığı hususunda tapu dairesi bilgilendirildikten ve bu husus ayrıca tapu siciline şerh verildikten sonra taşınmazı devralanlara ödeme veya icra emri tebliğ edilmez (İİK m.150/c, c.3). *İsviçre* Hukuku'nda da taşınmazın, *Türk Hukuku*'ndaki İİK m.150/c şerhinin benzeri niteliğindeki VZG m.90/1 veya *Türk Hukuku*'nda bir karşılığı olmayan VZG m.97/1

⁵⁸ **Muşul**, Timuçin, *İcra ve İflâs Hukukunda; Rehnin Paraya Çevrilmesi (Rehin)*, Ankara 2017, s.184.

uyarınca tapu siciline işlenen ZGB m.960 anlamındaki şerhten sonra üçüncü kişiler tarafından edinilmesi durumunda, ödeme emrine itiraz imkânı verilebilmesi için ödeme emri tebliğ edilmez (VZG m.88/1 ve 2). Malik üçüncü kişi, kendisine gönderilen ödeme emrine itiraz edebilmektedir (İİK m.150/1, c.1).

Benzer amaca hizmet eden bir düzenleme maddî hukukta da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, ipotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır⁵⁹ (TMK m.887; ZGB m.831; BGB m.1141/1, c.1). Bu doğrultuda, üçüncü kişiye ait bir taşınmazla ipotekle teminat altına alınan bir alacağın elde edilebilmesi amacıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılmak⁶⁰ isteniyorsa ödeme isteminin borçtan sorumlu olmayan malike de yöneltmesi gerekir. İpotekli pay bakımından da TMK m.887 kıyasen uygulanabilir. *Alman Hukuku*’nda ayrıca, paraya çevirme aşaması bakımından da aynı amaca hizmet eden benzer bir düzenleme söz konusudur. *Alman Hukuku*’nda kanun koyucu, ihale alıcısını korumak amacıyla ihale alıcısı tarafından devralınan üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde tesis edilen ipoteklere ilişkin malike yönelik ödeme isteminin ihale alıcısına karşı geçerli olabilmesi için en geç artırma duruşmasında teklif verme davetinden önce gerçekleşmiş ve mahkemede bildirilmiş olması gerektiğini hüküm altına almıştır (ZVG m.54/1). Aksi hâlde, ihale alıcısı, bu ödeme istemi dikkate alınmaksızın kendisi tarafından devralınan hakkın mevcut şartlarına göre hakkın gereğini yerine getirebilir. ZVG m.54/1, tapu sicilinden anlaşılamayan ve dolayısıyla talebin vaktinden önce ileri sürülebileceği bir vakıa için de geçerlidir (ZVG m.54/2).

⁵⁹ TMK m.887’nin, kökeni itibarıyla *Roma Hukuku*’na dayandığı söylenebilir. Zira *Roma Hukuku*’nda da muaccel hâle gelen alacağın ödenmemesi üzerine rehin verenin satıştan haberdar edilmesi gerekirdi. Bu konuda bkz. **Schwind**, Fritz, *Römisches Recht*, Wien 1950, s.247; **Erdoğan**, Eşya, s.128. Ödeme istemi kenar başlıklı TMK m.887’de hüküm altına alınan ödeme isteminin maddî hukuk bakımından anlamı ve bu anlam doğrultusunda ödeme isteminin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe etkisine dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Budak**, Ali Cem, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, 3. Baskı, İstanbul 2010, s.109 vd.; **Erişir**, Evrim, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Takip Şartı Olarak Malike Muacceliyet İhbarında Bulunulması* (TMK m.887), *MİHDER*, C.17, S.48, 2021, s.67 vd.

⁶⁰ TMK m.887’nin düzenlenme amacının kendisine ödeme isteme gönderilen malikin borcu ödeyerek takip başlatılmasını önlemek olmadığı zira ipotekli alacaklı tarafından mecburî takip arkadaşlığı sebebiyle kendisinin de taraf olarak gösterildiği bir takip başlatılmak zorunda olan malikin ödeme süresi içerisinde borcu ödeyerek takibi zaten sona erdirebileceği; aksine bu düzenlemenin düzenlenme amacının kendisine ödeme istemi gönderilen malikin borcu ödeyerek ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini engellemek olduğuna ilişkin olarak bkz. **Erişir**, s.90 vd. Benzer yönde bkz. **Aktepe**, s.186.

3. İpoteğin Tesisinden Sonra Taşınmazın El Değiştirmesi

a. Taşınmazın Devri

Yukarıda ifade edilen, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın borçlu dışındaki bir başka kişiye ait olması ipoteğin tesis edilmesi aşamasında söz konusu olabilir. Bunun dışında, ipotek, borçluya ait bir taşınmaz üzerinde tesis olunduktan sonra borçlu bu taşınmazı bir başka kişiye devredebilir veya ipotek, üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunduktan sonra üçüncü kişi, bu taşınmazı, bir başkasına devredebilir. Bir başka kişi olarak ifade edilen kişi, dördüncü kişi olabileceği gibi borçlu da olabilir.

Burada öncelikle ipotekli taşınmazın devrinin mümkün olup olmaması ile ilgili açıklamalar yapılması gerekir. Kanun koyucu, ipotekli taşınmazın devrinin mümkün olup olmaması ile ilgili doğrudan bir düzenleme yapmamıştır. Esasında kanun koyucunun bu konuda bir düzenleme yapmasına gerek de yoktur. Zira bu husus, tasarruf yetkisi çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir husustur. Bilindiği üzere, taşınmaz bir mal üzerinde ipotek tesisi, malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldırmamaktadır. Zira bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi ile beraber, malik, asıl olarak, o malın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü hâle gelmektedir. O hâlde, malik, bu malla ilgili her türlü tasarruf işlemi yapabilir; bu kapsamda, taşınmazı bir başkasına devredebilir. Kuşkusuz malikin taşınmazın kıymetini azaltacak davranışlardan kaçınması gerekir.

İpotekli malın devrinin mümkün olması, yukarıda da ifade edildiği üzere, ipotekli taşınmaz, alacaklının alacağını teminat altına aldığı için malikin kim olduğunun fark etmemesi gerekçesiyle de ifade edilebilir.

İpotekli malın devrinin mümkün olup olmayacağına dair doğrudan bir düzenleme yapmayan kanun koyucu, devir durumunun nasıl bir etki doğuracağını hüküm altına almıştır. Buna göre, ipotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez (TMK m.888/1; ZGB m.832/1). Kanun koyucu bu düzenleme ile ipotekli taşınmazın devrinin, kural olarak, iki hususta değişiklik meydana getirmeyeceğini hüküm altına almıştır. *Birinci* husus, devrin, borçlunun sorumluluğunda; *ikinci* husus ise devrin, güvencede değişiklik meydana getirmemesidir. Yani, borcu için ipotek tesis eden borçlu, borçlu olmaya devam eder; ipotekli taşınmazı devralan, taşınmazı ipotekle yükümlü olarak devralır. Aynısı taşınmazın paylı mülkiyet oluşturacak şekilde birden çok kişiye devredilmesi durumunda da geçerlidir. Yine

aynısı paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi ve taşınmazın devri durumunda da geçerlidir. Bundan başka bu husus ipotekli taşınmazın değil de paylı mülkiyete konu ipotekli taşınmaza dair ipotekli pay ve payların devri durumunda da geçerlidir.

Devrin borçlunun sorumluluğunda değişiklik meydana getirmemesi, mantık kurallarına uygundur. Bu anlamda kanaatimizce bu ibarenin kanunda yer alması da gerekli değildir. Zira ipotekle teminat altına alınan alacakla üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz arasındaki ilişki, taşınmaz ile malik arasındaki ilişkiden bağımsızdır. Bu anlamda taşınmazın malikinin değişmesi ile borç ilişkisinde herhangi bir değişiklik söz konusu olmaz. Bir diğer deyişle, ipotekli taşınmazı devralan yeni malik taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmak zorunda olacak; ancak taşınmazın paraya çevrilmesi suretiyle elde edilen para ile alacak tatmin olsun ya da olmasın bu onu ilgilendirmeyecektir. Devrin güvencede herhangi bir değişiklik meydana getirmemesinin kanun koyucu tarafından ifade edilmesi ise önemlidir. Zira alacaklı bakımından önemli olan alacağının güvence altında olmasıdır. Güvence, taşınmaz malın kendisidir. Taşınmaz malın sahibinin kim olduğu alacaklı bakımından önem arz etmez. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu tarafından ifade edilen güvencede herhangi bir değişikliğin meydana gelmemesi, güvencenin kendisi dışında, tutarı, derecesi gibi hususlar bakımından da söz konusudur.

İpotekli taşınmazın devrinin borçlunun sorumluluğu ve güvence bakımından nasıl sonuçlar doğurabileceği ipotek hakkı sahibi ile taşınmazın eski ve yeni malikleri arasında yapılacak bir anlaşma ile kararlaştırılabilir.

Borçlunun sorumluluğundaki değişiklik bakımından, örneğin, ipotekli taşınmazı devralan kişi, borçlunun borcunu da devralabilir. Bu *iki* şekilde mümkün olabilir:

İlk olarak, borcun nakli yolu ile borçlunun borcu, ipotekli taşınmazı devralan kişiye geçebilir (TBK m.195 ilâ 203). Bunun dışında, *ikinci* olarak, borcun nakli söz konusu olmaksızın ipotekli taşınmazı devralan kişi borçlunun borcunu TMK m.888 ve devamı hükümleri uyarınca devralmak isteyebilir (TBK m.204).

Borcun nakli yolu ile borçlunun borcunun devralınabilmesi için TBK m.195 ilâ 203 arasındaki hükümler uyarınca usûlüne uygun olarak yapılan sözleşmelerin söz konusu olması gerekir. Bu ihtimalde, borçlu borcundan tamamen kurtulur veya borcu üstlenen kişi ile birlikte (TBK m.201) borçlu hâle gelir ve ipotekli taşınmazın maliki, tüm malvarlığı ile alacaklının

yeni borçlusu hâline gelir. Kuşkusuz bu durumda, alacaklının alacağını teminat altına alan ipotek hakkı taraflar arasındaki anlaşmaya göre muamele görür. Burada iradesi önem arz edecek kişi, alacaklı ve ipotek borçlu dışındaki bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa, üçüncü kişidir. Zira alacaklı, borcun nakli sözleşmesinde ipotek hakkının da muhafaza edilmesini ister ve ipoteği terkin etmezse yeni borçluya karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılabilir veya başlamış takip, kanunî taraf değişikliği yapılarak, yeni borçluya karşı devam ettirilebilir. Alacaklı, borcun nakli sözleşmesinde ipotek hakkının terkin edilmesini isterse ipotek hakkı tapu sicilinden terkin edilecektir. Buna göre, artık yeni borçluya karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılamayacaktır veya eski borçluya karşı takip başlatılmış ise artık bu takibe, taraf değişikliği yapılması suretiyle de, devam edilemeyecektir. Taraflar arasında bu yönde bir anlaşma yok ise, eski borç her şeyi ile yeni borçluya devrolunacağı için ipotek hakkı da muhafaza edilecektir. Zaten ipotek hakkı, ipotek hakkı sahibi olan alacaklı tarafından tapu sicilinden terkin edilmedikçe bu ihtimalin söz konusu olduğu ifade edilebilecektir. Yine ipoteğin borçlu dışındaki bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuş olması durumunda borcun nakli söz konusu olacak ise, ipotek, borçlunun borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden üçüncü kişinin borcun nakline yazılı olarak rıza göstermesi durumunda muhafaza edilebilir (TBK m.198/2). Borca katılma (TBK m.201) durumunda böyle bir rızaya ihtiyaç yoktur.

Borcun nakli söz konusu olmaksızın taşınmazı devralanın borçlunun borcunu devralmak istemesi, taşınmazı devralanın borçlu ile yapmış olduğu anlaşmaya binaen tapu dairesine bu konuda bir beyanda bulunması ile gerçekleşir. Buna göre, taşınmazın yeni maliki borcu yüklenirse, tapu dairesi bu hususu alacağı ipotekle teminat altına alınan alacaklıya bildirir (TMK m.890/1; ZGB m.834/1). Bu durumda alacaklı, borçluya başvurma hakkını saklı tutabilir. Alacaklının bu hakkını saklı tuttuğunu 1 yıl içinde yazılı olarak borçluya bildirmesi gerekir. Aksi hâlde, borçlu borcundan kurtulur (TMK m.888/2; ZGB m.832/2). Bu husus, ipotekli taşınmazın tamamının değil de bir kısmının devredildiği durumda da geçerlidir (TMK m.889/3; ZGB m.833/3). Yine, ipotekli paylı mülkiyet hissesinin devri durumunda da bu husus geçerlidir. 1 yıllık süre, tapu dairesince kendisine yapılan bildirimin tebliği tarihinden itibaren başlar (TMK m.890/2; ZGB m.834/2). Yine alacaklının bu 1 yıllık süre içinde taşınmazı devralan kişinin borçlunun borcunu devralmasına rıza göstermesi de mümkündür. Bu ihtimalde de borçlu borcundan kurtulur. Kanun koyucunun, ipotekli taşınmazın iradî olarak devri durumunda uygulanan bu hüküm, ipotekli taşınmazın icra yolu ile paraya

çevrilmesi bakımından da benzer şekilde uygulanmaktadır. Zira sadece ipoteğe ilişkin bir hüküm niteliğindeki TMK m.888/2'nin aksine, ipotekle veya ipotekli borç senediyle temin edilen alacaklar bakımından, borçlu, ipotekle veya ipotekli borç senediyle temin edilen ancak muaccel olmadıkları için ihale bedelinden tatmin olunmayan ihale ile birlikte ihale alıcısına geçen (İİK m.150/g atf. 125/1) ancak borçlunun sorumluluğunun da kural olarak sona ermediği borçtan, alacaklının, ihale tarihinden itibaren 1 yıl içinde kendisine karşı başvurma hakkını saklı tuttuğunu bildirmemesi durumunda kurtulur (İİK m.150/g atf. 125/2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.2). Doktrinde, İİK m.125/2 değerlendirilirken, 1 yıllık süre içinde, ipotekli alacaklı tarafından borçluya kendisine karşı başvurma hakkının saklı tutulduğu bildirilirse, ihale alıcısının borçtan şahsî sorumluluğunun sona ereceği ifade edilmektedir⁶¹. Kanaatimizce bu düşünce, İİK m.125/1, 2 ve 3'ün lafzı uyarınca isabetli değildir. Bunun için burada ifade etmek gerekir ki, ihale alıcısı ihale ile birlikte taşınmazla teminat altına alınan borcu da kanunen devralmaktadır. İhale tarihinden itibaren, ipotekli alacaklının borçluya kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bildirebileceği 1 yıllık süre boyunca, bu borçtan borçlu ile ihale alıcısı müteselsilen sorumludur⁶². Bu doğrultuda, 1 yıllık süre içinde ipotekli alacaklı borçluya kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bildirirse artık 1 yıllık sürenin sona ermesi beklenmeyecektir. Bu süre içinde ipotekli alacaklı borçluya kendisine başvurmayacağını bildirirse, bu tarihten itibaren sadece ihale alıcısı borçlu olmaya devam edecektir. Bu süre içinde ipotekli alacaklı borçluya kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bildirmezse, bu tarihten itibaren borçlunun sorumluluğu sona erecek; ihale alıcısı sorumlu olmaya devam edecektir. *Alman Hukuku*'nda da Türk ve *İsviçre Hukuku* ile benzer bir düzenleme mevcuttur. BGB m.416 uyarınca, taşınmazın devri durumunda, devralan, taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden devredenle sözleşme yaparak onun borcunu üstlenebilir. Bu durumda, ipotekli alacaklı, ancak devredenin bunu kendisine bildirmesi durumunda borcun üstlenilmesini onaylayabilir. Bildirimin alınmasından itibaren 6 ay geçmiş; buna rağmen, ipotekli alacaklı bu süre içinde borcun üstlenilmesini reddetmemişse onay verilmiş sayılır. Devredenin bildirimi ancak devralanın tapu siciline malik olarak kaydedilmesiyle gerçekleşebilir. Bildirimde, ipotekli alacaklının 6 ay içinde söz konusu borcun üstlenilmesini reddetmemesi hâlinde, devralanın, önceki borçlunun yerine geçeceği yazılı olarak ifade edilmelidir. Devralanın talebi üzerine devreden, borcu üstlendiğini ipotekli alacaklıya bildirir.

⁶¹ Helvacı, s.333; Çetiner, s.239.

⁶² Helvacı, s.333.

Onay verildiği veya borcun üstlenilmesinin reddedildiği anda devreden, devralana bildirimde bulunur

Güvencedeki değişiklik bakımından, örneğin, ipotekli taşınmazın müstakbel yeni maliki ipotek hakkı sahibine, ipotekli taşınmazın kendisine devri durumunda veya bir başka kişinin taşınmazı üzerinde borçlunun borcu için ipotek tesis etmeyi teklif eder; buna hak sahipleri tarafından onay verilir ve devir gerçekleşirse ipotekli taşınmaz üzerindeki ipotek hakkı terkin edilebilir. Burada dikkat edilmesi gereken, gerek mülkiyet gerekse ipotek hakkı bakımından tescil talebinin şarta bağlanamaması ancak bu tescil taleplerine imkân veren sözleşmelerin şarta bağlanabilecek olmasıdır.

İpotekli taşınmazın devri durumunda, TMK m.885 ve 886⁶³ uyarınca, taşınmazı devralan kişi belirli şartlar dâhilinde taşınmazı, ipotekten kurtarma hakkına⁶⁴ sahiptir. Buna göre, taşınmazı devralan kişinin değerlendirmesi uyarınca değerini aşan bir borcu ipotekle teminat altına alan taşınmaz, sahibi borçlu ise bir üçüncü kişiye; sahibi borçlu değilse sahibi tarafından borçlu dışındaki bir kişiye devredilirse, taşınmazı devralan kişi, borçtan şahsen sorumlu olmaması kaydıyla, devir bir ivaz karşılığında yapılmış ise bu bedeli, aksi hâlde kendisinin takdir edeceği bedeli ipotek hakkı sahibine ödeyerek taşınmazı ipotekten kurtarma hakkına sahiptir (TMK m.885/1). Bundan başka bu hak, ipotekli alacaklılara hakkın kullanılmak istendiği tarihten 6 ay önce⁶⁵ yapılacak yazılı bildirimle kullanılabilir (TMK m.885/2). Bu hakkın kullanılabilmesi için en başta, ipotekli alacaklının, bildirimden önce henüz ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatmamış olması gerekir. Bildirimden sonra ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılmasının bu hakkın kullanılabilmesine herhangi bir etkisi yoktur⁶⁶. Bildirim üzerine ipotekli alacaklılar, ipotekten kurtarma hakkının kullanılma şartlarının somut olayda söz konusu olmadığı yönünde karşı koyabilirler. Buna ilişkin kanunda herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bundan başka, bildirim üzerine

⁶³ Düzenlemenin ne anlatmak istediğinin açıkça belli olmadığı; bunun açığa kavuşturulması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Hatemi**, s.149.

⁶⁴ İpotekten kurtarma hakkına dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Örs**, Halil Fahri, İpotekten Kurtarma, Ankara 1956, s.9 vd.; **Budak**, Ali Cem, İpotekten Kurtarma (Kurtarma), YÜHFD, C.IV, S.2, 2007, s.3 vd.

⁶⁵ *Tekinay'a* göre yazılı bildirimin hangi tarihten 6 ay önce yapılacağı konusunda kanunda bir değerlendirme yapılmamış olup, buradaki sürenin alacağın muaccel olduğu tarihten 6 ay önce olarak anlaşılması gerekir. Bu konuda bkz. **Tekinay**, s.113. Alacağın 6 aylık süreden önce muaccel olduğu ihtimalde, ipotekten kurtarma hakkının kullanılabilmesi için 6 aylık sürenin beklenmediğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Saymen/Elbir**, s.563; **Ayan**, C.III, s.276

⁶⁶ **Postacıoğlu**, bildirimden sonra başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip kısa zamanda kesinleştirilse dahi, bu takip neticesinde ipotekli malın paraya çevrilmemesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Postacıoğlu**, İlhan E., İcra Hukuku Esasları (İcra), 4. Bası, İstanbul 1982, s.590-591.

ipotekli alacaklılar, bildirimden kendilerine tebliğinden itibaren 1 ay içinde giderlerini peşin ödemek suretiyle, ipotekli taşınmazın, İİK hükümleri uyarınca, artırma yolu ile paraya çevrilmesini talep edebilirler⁶⁷ (TMK m.886/1 ve 2). Bu, taraflar arasında ipotekten kurtarma bedeline ilişkin bir uyuşmazlığın olduğu durumda söz konusu olabilir. Bu talep üzerine ihale bedeli olan tutar, ipotekten kurtarma hakkını kullanmak isteyen kişinin ipotek hakkı sahiplerine yaptığı bildirimde ifade ettiği satış bedelinden veya takdir olunan değerden fazla olursa, ihale gerçekleşir; ihale bedeli, ipotekten kurtarma bedeli olarak muamele görür (TMK m.886/3, c.1). Aksi hâlde ipotekli taşınmaz ihale edilmez. Bildirim üzerine ipotekli alacaklılar 1 aylık süre içinde sessiz kalır veya bu süre içinde ipotekten kurtarma hakkının kullanılmasına açıkça rıza gösterirlerse, taşınmaz kendisine devrolunan kişinin ipotekli alacaklılara yaptığı bildirimde belirttiği ipotekten kurtarma bedelinin ipotekli alacaklılara ödenmesi üzerine ipoteğin terkin edilmesi gerekir. Bu ihtimalde, ipotek hakkı sahipleri, ipotekten kurtarma bedelini elde etmelerine rağmen ipoteğin terkinini talep etmezler ise malik, ipotekten kurtarma hakkının kullanıldığını ispat ederek tapu dairesinden ipoteğin terkin edilmesini talep edebilir.

Açık artırma yolu ile veya bu yola gerek olmaksızın elde edilen ipotekten kurtarma bedeli, ipotekli alacaklılara, sıralarına göre dağıtılır (TMK m.885/3; TMK m.886/3, c.1 atf. 885/3). Açık artırma yolu ile paraya çevirme durumunda söz konusu olabilecek, gideri peşin olarak ipotekli alacaklılar tarafından ödenen açık artırma masrafları, ihale bedelinin satış bedelinden veya takdir edilen değerden fazla olduğu hâllerde malike; aksi hâlde, açık artırma yolu ile paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya ait olur (TMK m.886/3, c.2).

Burada, ayrıca, ipotekli taşınmazı daha sonra satın alanlar ya da bunların haleflerinin, tapu sicil müdürlüğüne yurt içinde bir tebligat adresi bildirmek zorunda olduklarını; aksi hâlde, tescil talebinin reddedileceğinin de ifade edilmesi gerekir (İİK m.148/a/1). Devir söz konusu değilse eski, devir söz konusu ise yeni malikin veya bunların haleflerinin daha önce bildirilen adresi değiştirmesi durumunda, yeni adresin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi gerekir (İİK

⁶⁷ İpotekten kurtarma bedeli olarak belirtilen tutarın esas alındığı ihtimalde alacağını elde edemeyecek ipotekli alacaklıların bu talepte bulunabileceğine ilişkin olarak bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.375; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3389; **Ayan**, C.III, s.277; **Sirmen**, s.685. Yazarlara göre, madde metni bütün ipotekli alacaklıların bu yetkiye sahip oldukları biçiminde ise de, ipotekten kurtarma hakkının kullanılmasından zarara uğrayabilecek olanlar, alacaklarını elde edemeyen ipotekli alacaklılardır. Dolayısıyla sadece bu alacaklıların taşınmazın artırma yolu ile paraya çevrilebilmesini talep edebilme hususunda yetkisi olmalıdır. Diğer ipotekli alacaklıların bunu talep etmek hususunda hukuken korunmaya değer menfaatleri yoktur.

m.148/a/2, c.1; TSMYön m.12). Yeni adresin bildirilmemesi durumunda, tebligatların eski adrese ulaştığı tarih tebellüğ tarihi sayılır (İİK m.148/a/2, c.2).

b. Taşınmazın Bir Kısımının Devri veya Bölünmesi

İpotekli taşınmazın bir kısmının devri veya bölünmesi durumunda, ipotek bedeli, tapu dairesince taşınmazlara taşınmazların değerleri oranında re'sen dağıtılır. Aksine bir anlaşma söz konusu olabilir⁶⁸. Aksine bir anlaşma var ise tapu dairesince bunun dikkate alınması gerekir (TMK m.889/1; ZGB m.833/1). Tapu dairesi, aksine anlaşma yok ise re'sen yapacağı bu dağıtımı hak sahiplerine bildirir. Bu dağıtımı kabul etmeyen ipotek hakkı sahibi alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak 1 ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağın, alacak muaccel olmasa dahi⁶⁹, 1 yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir⁷⁰ (TMK m.889/2; ZGB m.833/2). *İsviçre Hukuku*'nda ZGB m.833/2'nin lafzı uyarınca bildirimin yazılı olması gerekmemektedir. 1 yıllık sürede borç ödenmezse, alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi başatabilecektir⁷¹. Bu durumda alacak, dağıtımdan önceki hâli ile teminatlı olmaya devam edecektir⁷².

İlk durumda, ipotekli taşınmazın bir kısmının devri durumu düzenlenmiştir. Buna göre, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazın bir kısmı malik tarafından bir başka kişiye devredilirse, taşınmazın devredilmesinden önce tesis olunmuş ipotek, devredilen kısım ile devralınan kısım arasında dağıtılır. Örneğin, 100.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz

⁶⁸ Anlaşmanın ipotek bedelini değiştirdiğinden ipotek sözleşmesinin tâbi olduğu şekle uygun olarak yapılması gerektiği; ipotekli alacaklı tarafından verilen rızanın ise adı yazılı şekilde olmasının yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Helvacı**, s.316, dn.11. Ayan, C.II, s.; Akipek, s.

⁶⁹ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.791-792; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3446; **Helvacı**, s.319; **Şener**, s.155; **Özer**, M. Tolga, Taşınmazların Birlikte Rehni (Aynı Alacağı Teminat Altına Almak İçin Birden Fazla Taşınmazın Rehni), İstanbul 2015, s.57; **Gören**, Serdar, Rehin Türü Olan İpotek, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2018, s.102; **Ünal**, 109. Bu ihtimalde, alacağın, 1 yıllık sürenin sona ermesinden sonra muaccel hâle geleceğine ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3446; **Çetiner**, s.235; **Aktepe**, s.191; **Javadkhani**, s.50; **Bengisu**, Hande, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar, İBD, C.83, S.4, 2009, s.1903; **Özer**, s.57.

⁷⁰ **Bengisu**, TMK m.889/2'deki “.. ödenmesini .. isteyebilir.” ibaresinin, tıpkı ödeme istemi kenar başlıklı TMK m.887'de olduğu gibi muacceliyet ihbarı anlamına geldiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Bengisu**, s.1903, dn.106. Benzer yönde bkz. **Javadkhani**, s.49-50. İhbarın hem borçluya hem parsel sahiplerine yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Javadkhani**, s.50-51.

⁷¹ Doktrinde ipotekli alacaklının 1 yıllık sürenin sona ermesinin ardından mümkünse hemen sonra takip başlatması gerektiği; aksi hâlde, her bir somut olayda iyi niyet kurallarına göre değerlendirme yapılacağı ve bu değerlendirme neticesinde haktan vazgeçildiği sonucuna varılabileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Gürsoy**, Kemal T., Birden Ziyade Gayrimenkulun Aynı Borç için İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978, s.29-30; **Kuntalp**, Erden, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni (Birden Çok), Yiğit Okur'a Armağan, İstanbul 1998, s.287.

⁷² **Köprülü/Kaneti**, s.394; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1044; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3446; **Acar**, Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi (Belirlilik), 2. Basım, İstanbul 2017, s.229; **Helvacı**, s.319; **Çetiner**, s.235; **Altay/Eskiocak**, s.262; **Şener**, s.155; **Javadkhani**, s.51; **Aktepe**, s.191.

üzerinde 50.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edildikten sonra bu taşınmazın yarısı üçüncü bir kişiye devredilirse, tapu dairesi re'sen, devredilmeyen kısım üzerindeki ipoteği 25.000 lira olarak günceller ve devredilen kısım üzerinde de 25.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis eder. Kuşkusuz bunun için malikler ile ipotekli alacaklı arasında tapu sicilinden anlaşılan aksine bir anlaşmanın olmaması gerekir. Bu husus, paylı mülkiyete konu olan bir taşınmazdaki ipotekli paylardan birisinin, birkaçının veya tamamı bakımından payın bir kısmının devredilmesi durumunda da geçerlidir. Bu, TMK m.888/1'de düzenlenen taşınmazın devrinin aksine bir anlaşma olmadıkça güvencede herhangi bir değişiklik meydana getirmeyeceğine dair kuralın kanundan doğan bir istisnasıdır.

İlk durumda, TMK m.868 de uygulama alanı bulabilir. Buna göre, malik, rehinli taşınmazın güvence altına aldığı alacağın yirmide birinden az değeri olan bir parçasını başkasına devrederse; alacaklı, kendisine bu parça ile orantılı bir ödeme yapıldığı veya taşınmazın geri kalan kısmı yeterli güvence oluşturduğu takdirde, devredilen parça üzerindeki rehni kaldırmaktan kaçınmaz (TMK m.868; ZGB m.811). Örneğin, 100.000 lira değerindeki taşınmazın 1/50'si ipotekli alacaklı dışındaki bir kişiye devredilirse, *iki* ihtimalde ipotekli alacaklının ipotek hakkı sona erer.

Birinci ihtimal, ipotekli alacaklıya, devredilen 1/50 oranındaki kısma düşen 2.000 Türk lirası tutarındaki ödemenin yapılmasıdır.

İkinci ihtimal ise 100.000 lira değerindeki taşınmazın devredilmeyen kısmı olan 49/50'sine karşılık gelen 98.000 lirasının ipotekli alacaklının alacağı bakımından yeterli güvence oluşturması durumudur. İşte bu durumlarda taşınmazın kısmen devri ile birlikte devre konu kısmın yeni malikinin talebi üzerine ipotek hakkı sahibi tarafından tapu dairesinden ipotek hakkının terkinin talep edilmesi gerekir. İpotek hakkı sahibinin tapu dairesine bu talebi yöneltmemesi durumunda, terkin, mahkemeden bu yönde talepte bulunulması yolu ile gerçekleştirilir (TST m.69/1).

Doktrinde *ilk* durumda, devrin ayrı bir parsel oluşturularak gerçekleştirilmesi veya parselleme söz konusu olmaksızın ipotekli taşınmazın bir kısmının başka birine devri suretiyle paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda, devralan kısmın maliki ile devreden kısmın maliki bakımından ipotekli alacağa ilişkin olarak müteselsil sorumluluk söz

konusuysa TMK m.855/1 uyarınca toplu ipoteğin söz konusu olacağı ifade edilmektedir⁷³. Bu anlamda böyle bir ihtimalde güvence bedelinin dağıtılması gerekmez.

İpotekli taşınmazın bir kısmının devri durumunda, taşınmazın bir kısmını devralan yeni maliklerin borçlunun borcunu üstlenmesi, yukarıda⁷⁴ taşınmazın tamamen devri durumuna ilişkin olarak yapılan açıklamalardaki usûle ve sonuçlara tâbidir.

İkinci durum, *birinci* durumun aksine, taşınmazın üçüncü bir kişiye devri ile ilgili olmayıp, taşınmazın bölünmesine ilişkindir. Şöyle ki, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz, malik tarafından gerekli usûller dikkate alınarak bölünmüş, bir diğer deyişle, taşınmaz yeni parsellere ayrılmışsa ve bu parseller tapu siciline ayrı ayrı kaydedilmişse (TMK m.854/2; ZGB m.797/2), tapu dairesi re'sen ipotek bedelini dağıtır. Örneğin, üzerinde 50.000 lira bedelli ipotek bulunan 100.000 Türk lirası değerindeki taşınmaz, aynı değerdeki iki parsel ayrılmış ve bu iki parsel de ayrı ayrı tapuda tescil edilmiş ise tapu dairesi re'sen, 50.000 Türk liralık ipotek bedelini 25.000 Türk lirası olarak her iki taşınmaza dağıtır. Bu durumda da malik veya malikler ile ipotekli alacaklı arasında tapu sicilinden anlaşılan aksine bir anlaşmanın söz konusu olmaması gerekir. Aynısı paylı mülkiyete veya elbirliği ile mülkiyete konu bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesinin ardından ortaklığın aynen taksim yolu ile sona ermesi durumunda da söz konusudur.

Doktrinde, *ikinci* durumda taşınmazların malikleri değişmezse yani, bölünen parseller malikin mülkiyetinde kalır ise toplu ipoteğin söz konusu olacağı, dolayısıyla TMK m.889/1'in uygulanmayacağı da ifade edilmektedir. Yazarlara göre burada, TMK m.855/1'e göre toplu ipotek söz konusudur ve güvence bedelinin dağıtılması söz konusu değildir⁷⁵. Aynısı bölünen parsellerin borçtan müteselsilen sorumlu bir kişiye devri bakımından da söz konusudur⁷⁶. Parsellerden birisi veya birkaçı üçüncü bir kişiye veya borçtan müteselsilen sorumlu olmayan bir kişiye devredilmişse kalan parseller bakımından toplu ipotekten söz edilebilir. Bu ihtimalde de, devredilmeyen parseller ile devredilen parsellerin değeri ile orantılı olarak

⁷³ **Helvacı**, s.247, dn.36.

⁷⁴ Birinci Bölüm, §2, II, B, 3, a.

⁷⁵ **Davran**, s.52; **Köprülü/Kaneti**, s.392, dn.35; **Gürsoy**, s.16; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1111; **Kuntalp**, Birden Çok, s.281; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3443; **Acar**, Belirlilik, s.220; **Helvacı**, s.215 ve 314-315, dn.8; **Sirmen**, s.693; **Çetiner**, s.232; **Altay/Eskiocak**, s.62; **Kurşat**, Zekeriya, Birlikte Rehin, Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s.394; **Şener**, s.152; **Aktepe**, s.189. **Gürsoy**, böyle bir ihtimalde, ilgililerin ayrıca toplu ipoteğin sürmesine yönelik bir iradeye de sahip olması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Gürsoy**, s.26-27. Aynı yönde bkz. **Bengisu**, s.1906.

⁷⁶ **Köprülü/Kaneti**, s.392, dn.36; **Gürsoy**, s.16; **Kuntalp**, Birden Çok, s.281; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3443; **Helvacı**, s.215, dn.20; **Sirmen**, s.693; **Çetiner**, s.232.

parseller arasında ipotek güvencesi bakımından tapu dairesince re'sen dağıtım yapılması gerekecektir. Kuşkusuz bunun için taraflarca aksine bir anlaşma yapılmamış olması gerekir. Bu hususlar, paylı mülkiyete konu taşınmazın paydaşlar arasında aynen bölünmesi ve parsellerden birkaçının veya tamamının aynı kişide kalması veya parseller farklı kişiye kalmakla birlikte bu kişinin borçtan müteselsilen sorumlu bir kişi olması durumunda da söz konusudur. Bu kapsamda birden çok parsel söz konusu olmakla birlikte, bazı parseller bu kapsamda değilse toplu ipotek bu kapsamdaki parseller bakımından söz konusu olacak, diğer parseller ile toplu ipotek konu parseller arasında TMK m.889/1 uyarınca dağıtım yapılması gerekecektir. Yine elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu durumda da benzer hususlar ifade edilebilmekle birlikte burada özellikli bir durum söz konusu olabilir. Şöyle ki, elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu durumda, örneğin, mirasçılar terekenin borçlarından TMK m.641/1 uyarınca müteselsilen sorumlu olduğu için bu ihtimalde bölünme üzerine oluşan parseller üzerinde toplu ipotek söz konusu olacağı için TMK m.889/1 uyarınca dağıtım yapılmaz.

Taşınmazların bölünmesi durumunda tapu dairesince re'sen ipotek bedelinin bölünen taşınmazlara dağıtılacağı yukarıda ifade edildi. Ancak taşınmazların bölünmesinde rehnin taşınması veya paylaşılması kenar başlıklı TST m.60'da aksine bir düzenleme söz konusudur. Buna göre, taşınmazların bölünmesinde, rehin hakları yeni taşınmazların tamamına aynen nakledilir. Bu durumda, yeni oluşan taşınmazların kütük sayfalarının düşünceler sütununda, ipoteklerin birbirleriyle bağlantıları belirtilir ve taşınmazın bölünmesi ile ipoteğin taşınması alacaklılara hemen bildirilir (TST m.60/1). Taşınmazların bölünmesi sırasında, rehnin ayrılan parçaların kıymeti oranında veya farklı oranlarda paylaşılması istenilirse taraflar arasında sözleşme varsa sözleşme hükümlerine, ipotekli alacaklının onayının bulunması hâlinde ise bu onaya göre ipotek hakları oluşan taşınmazlara nakledilir (TST m.60/2). Düzenlemelerden de anlaşıldığı üzere, TMK m.889/1'da düzenlenen kural, TST m.60/2 ile tersine çevrilmiştir. Yani, bu düzenlemeler uyarınca, taşınmazın bölünmesi durumunda aslolan ipotek bedelinin yeni taşınmazların tamamına aynen nakledilmesi; ancak ilgililer tarafından aksi yönde bir talep söz konusu olur ise dağıtımın gerçekleştirilmesidir. Doktrinde TST m.60/2'nin TMK m.889/1 karşısında uygulanamayacağı ifade edilmektedir⁷⁷.

⁷⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3445, dn. 307; Çetiner, s.234.

Tapu dairesince TMK m.889/1 uyarınca yapılan dağıtımı kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak 1 ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağın 1 yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir (TMK m.889/2; ZGB m.833/2). Tapu dairesince TMK m.889/1 uyarınca re'sen yapılan ipotek bedelinin dağıtımı işlemine, ipotekli alacaklı, ilgililer arasında aksine bir anlaşma olduğu veya paylaşmanın hukuka uygun yapılmadığından bahisle karşı koyabilir. Bu durumda, ipotek yükünün tapu dairesince re'sen dağıtılmasından önceki duruma dönülecektir. Yani alacaklı dağıtımdan önceki ipotek bedellerine göre ipotek hakkını kullanabilecektir. Bu karşı koyuş, ipotekli alacaklının, borçluya, 1 aylık süre içinde yönelteceği yazılı talep ile alacağın 1 yıl içinde ödenmesini talep etmesi ile gerçekleşmektedir. Alacak muaccel olmasa dahi, alacağın, yazılı talebin yöneltilmesinden itibaren 1 yıl içinde ödenmesi gerekir. İpotekli alacaklı bu 1 aylık süre içinde borçludan bu yönde talepte bulunmaz ise paylaşma zımnen rıza göstermiş kabul edilecektir.

İştirak hâlinde malik olunan bir taşınmazın bölünmesi durumunda da yukarıda mirasçılar bakımından belirtilen özellikli ihtimal bir kenara bırakılırsa aynı durum gerçekleşir. Zira burada taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edilmiş olup, aksine bir anlaşma olmadıkça, ipoteğin bedeli taşınmazın bölünmesi ile meydana gelen her bir bölüme değeri ile orantılı olarak geçecektir.

Yine, paylı mülkiyete konu bir taşınmaza ilişkin paylardan biri veya bir kısmı üzerinde ipotek tesis edilmesi ve ipotekli payın bir kısmının devri veya taşınmazın bölünmesi durumunda da aynı durum gerçekleşir. Bu durumda da ipoteğin bedeli, aksine bir anlaşma olmadıkça, devrolunan ve devrolunmayan paylar veya bölünen taşınmazda ipotekli paya düşecek kısımlar üzerine o kısımların değeri oranında re'sen dağıtılır. Ancak paylı mülkiyete konu bir taşınmazda paylardan birisi üzerinde ipoteğin söz konusu olması ve paylı mülkiyetin bölünme ile sona erdirilebilmesi için ipotekli alacaklının onayının alınması gerekir (TST m.61/1, c.1). Zira payın ayrı bir taşınmaz olarak hukuk hayatına girmesine nazaran bölünmeksizin hukuk hayatında var olması alacaklının menfaatine olabilir. İpotekli alacaklının rıza vermemesi durumunda, bu rıza eksikliği mahkeme aracılığıyla ikame edilebilir (TST m.61/1, c.2). Mahkeme tarafından rıza eksikliğinin ikame edilmesi durumunda da mahkemenin kararı ipotekli alacaklılara bildirilir (TST m.61/1, c.2). Zira bu durumda da ipotekli alacaklıların TMK m.889/2'deki imkândan yararlanması mümkündür.

Taşınmazın bölünmesi bazen yetkili kamu idaresi tarafından yetkileri çerçevesinde yapılan parsel birleştirilmesi sebebiyle de söz konusu olabilir. Zira parsel birleştirilmesi durumunda, bazen, birleştirilen parsel maliklerinden birisi mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen yitirmek zorunda kalmaktadır. İşte bu durumda, yitirilen mülkiyet hakkına konu olan taşınmazın üzerinde ipotek tesis edilmiş olması önem arz etmektedir. Zira taşınmazı üzerinde ipotek tescil olunan malike, taşınmazın yitirilen kısmı oranında idare tarafından tazminat ödenmektedir. İşte bu ihtimalde, ipotek hakkı sahibinin, bu tazminatla alacağını tahsil etmesi gerekecektir. Bu doğrultuda, bu bedel, alacaklının rızası olmaksızın malike ödenmez. Meğerki bedel, ipotekle teminat altına alınmış olan alacağın 1/20'sinden fazla olsun veya yeni taşınmaz, ipotekli alacak için yeterli güvence oluştursun (TMK m.861/2; ZGB m.804/2). Bedel olarak ödenen para, ipotekli alacaklılar arasında sıralarına göre, aynı sıradalar ise garameten paylaşılır (TMK m.861/1; ZGB m.804/1).

Taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması sebebiyle bölünmesi durumunda, bu kısım kamu hukuku hükümlerine tâbi bir taşınmaz olarak değerlendirilecekse yeni parsel oluşturulmaz. Bu durumda, ipoteğin yeni taşınmaza aktarılmasına gerek olmaksızın taşınmazın bir kısmı sicilden terkin edilir ve bu işlemin sonucu, hak sahiplerine bildirilir (TST m.65/1). Bu ihtimalde, ipotek hakkı, kaim değer şeklinde kamulaştırma bedeli olarak malike ödenecek bedel üzerinde devam eder. Burada, ipotekli alacaklının rızası olmaksızın ödeme yapılmamasına dair TMK m.861/2 de kıyasen uygulama alanı bulabilir⁷⁸.

Malikin istemiyle kamuya ayrılan ve kamu hukuku hükümlerine tâbi bir taşınmaz olarak değerlendirilecek alanlara terk hâlinde ise ipotek hakkı sahibinin onayı aranır (TST m.65/2).

Burada, ipotekli taşınmazın kısmen devrine ilişkin TMK m.868 de uygulama alanı bulabilir. Bu maddenin uygulanmasını gerektiren durum var ise bu madde; aksi hâlde, yukarıda ifade edilen TMK m.889/1 uygulanacaktır. TMK m.868 uyarınca, malik, bu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilerek teminat altına alınmış olan alacağın 1/20'sinden az değeri olan bir parçasını başkasına devreder ve alacaklıya, bu parça ile orantılı bir ödeme yapar veya taşınmazın devredilmeyen kısmı alacak için yeterli bir güvence oluşturuyor ise alacaklının devredilen kısım üzerindeki ipoteği terkin ettirmesi gerekir.

⁷⁸ Özel, Bengisu, İpotek Hakkının Sona Ermesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s.74.

Bu kapsamda, aynı malike ait birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek⁷⁹ tesis edilmesi ve bu taşınmazlardan birisinin veya birkaçının bir başka kişiye devredilmesi de değerlendirilmelidir. Bu durumda da, taşınmazın eski ve yeni malikleri ile ipotekli alacaklı arasında tapu sicilinden anlaşılan aksine bir anlaşma yoksa ipotek güvencesi taşınmazların değerleri oranında tapu dairesince re'sen dağıtılır (TMK m.889/1; ZGB m.833/1). Bu husus, paylı mülkiyete konu olan bir taşınmazdaki toplu ipoteye konu ipotekli paylardan birisinin veya birkaçının devri durumunda da geçerlidir. Bu, ipotekli taşınmazın devrinin, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, güvencede bir değişiklik meydana getirmeyeceğine dair kuralın (TMK m.888/1) kanundan doğan bir istisnasıdır. Örneğin, 100.000 Türk lirası değerindeki maliki aynı olan iki taşınmazdan birisinin üzerinde 40.000, diğerinin üzerinde 60.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edilmiş ve taşınmazlardan, örneğin, üzerinde 60.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edilmiş olan ipotekli alacaklı dışındaki bir kişiye devredilmişse, tapu dairesi re'sen, devredilen taşınmaz üzerindeki ipotegi 50.000 Türk lirası olarak güncelleyecek; diğer taşınmaz üzerinde de 10.000 Türk lirası bedelli daha ipotek tesis edecektir.

Doktrinde, bu durumda da taşınmazlardan birisinin veya birkaçının devredildiği kişi veya kişilerin ipotekle teminat altına alınan alacaktan müteselsilen sorumlu olması durumunda, toplu ipotegin devam ettiği, dolayısıyla, TMK m.889/1'in uygulanmayacağı da ifade edilmektedir. Zira burada, TMK m.855/1'e göre toplu ipotek söz konusudur ve güvence bedelinin dağıtılması söz konusu değildir⁸⁰. *İsviçre Hukuku*'nda, bu husus, doğrudan ancak

⁷⁹ Kanun koyucu, TMK m.889/1'de, aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birisinin bir başkasına devri durumundaki ipotek bedelinin dağıtımını düzenlemiştir. Toplu ipotek dışında paylaşımlı ipotek durumunda da birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi söz konusudur. Ancak paylaşımlı ipotek de zaten her taşınmazın ne kadarlık bir değerle ipotekle yükümlü olduğu belirli olduğu için paylaşımlı ipoteye konu taşınmazlardan birisinin bir başkasına devri durumunda tapu dairesince herhangi bir dağıtım yapılması gerekmez. Bu anlamda TMK m.889/1 paylaşımlı ipoteye konu taşınmazlardan birisinin bir başkasına devri durumunda uygulanmaz. Bu doğrultuda bkz. **Ayan**, C.III, s.229, dn.161. Benzer yönde bkz. **Kaşak**, Fahri Erdem/**Güvenç**, İpek, *Taşınmazların Birlikte Rehni* (TMK m.855), AHBVÜHFD, C.XXIII, S.1, 2019, s.87. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, mehz ZGB m.833/1'deki gibi TMK m.889/1'de de "*aynı malike ait*" ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ibaresinin kullanılması, borçtan müteselsilen sorumlu olan toplu ipoteye konu taşınmazların malik veya maliklerinin taşınmazları bir başkasına devretmesi durumunda kanaatimizce de haklı olarak TMK m.889/1'in uygulanamayacağı hususunda tereddüte sebep olmaktadır. Oysa kanun koyucunun TMK m.889/1 ile muradı, toplu ipotegin tesisinin mümkün olduğu her iki ihtimalde de, toplu ipoteye konu taşınmazlardan birisi veya birkaçının başka bir kimseye devri durumunda, taraflarca aksi kararlaştırılmış olmadıkça, taşınmazların değerine göre ipotek bedelini dağıtmaktır. Aksini kabul etmenin haklı bir gerekçesi de olamaz. Bu konuda bkz. **Bengisu**, s.1905. Kanaatimizce, aynı malike ait taşınmazlar dışında, birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek tesis edilmesi imkânının söz konusu diğer hâlde de TMK m.889/1 uygulama alanı bulmalıdır. Ancak bu hususta haklı olarak tereddüt edilmesi sebebiyle kanun değişikliği isabetli olacaktır.

⁸⁰ **Köprülü/Kaneti**, s.392, dn.35; **Gürsoy**, s.25; **Kuntalp**, *Birden Çok*, s.281-282; **Helvacı**, s.215, dn.20; **Özer**, s.71; **Bengisu**, s.1906. *Gürsoy*, böyle bir ihtimalde, ilgililerin ayrıca toplu ipotegin sürmesine yönelik bir iradeye

tam ters istikametten yola çıkılarak hüküm altına alınmıştır. Buna göre, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin bir başka kişiye devri durumunda, iktisap eden, borçtan müteselsilen sorumlu bir kişi değilse paylaşımlı ipoteğin tesciline dair GBV m.113 uygulanır (GBV m.115/1, c.1). Tarafların taşınmazların değerini belirtmediği durumlarda, tapu dairesi, GBV m.113/2 uyarınca ipotek bedelini paylaşır (GBV m.115/1, c.2). Tapu dairesi, dağıtım hakkında ilgilileri derhâl bilgilendirir (GBV m.115/2). Aynısı toplu ipoteğe konu ipotekli payın devri bakımından da ifade edilebilir. Taşınmazlardan birisi veya birkaçının yukarıda belirtilen kapsamda olması diğerlerinin ise bu kapsamda olmaması durumunda, kapsamda olmayan taşınmazlar bakımından dağıtım gerçekleşecek, diğer taşınmazlar bakımından dağıtım gerçekleşmeyecektir.

Tapu dairesince TMK m.889/1 uyarınca re'sen yapılan ipotek bedelinin dağıtımına karşı koyulması ihtimali bakımından yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir.

Burada paylı mülkiyetin söz konusu olduğu ve paylardan birisinin, birkaçının veya tamamının ipotekli olduğu veya birden çok paylı mülkiyete konu taşınmazın ipotekli olduğu durumda, paydaşların ortaklığın sona erdirilmesi talebinin ipotek bedelinin dağıtılmasına etkisinin arz edebileceği özellikler hakkında da açıklama yapılması gerekir:

Paylı mülkiyete konu bir taşınmazın paydaşlarından biri, birkaçı ve tamamının payı üzerinde ipotek tesis edilmiş olup da, paydaşlar tarafından bu taşınmazın aynen bölünerek paydaşlığın sona erdirilmesi istenilirse, pay veya paylar üzerinde ipotek tesis eden ipotekli alacaklı veya alacaklıların onayının alınması gerekir. İpotekli alacaklı veya alacaklılar onay vermezse, bu onay mahkeme kararı ile alınabilir. Kuşkusuz bu durumda ipotekli alacaklının onay vermemesinin haksız olması gerekir (TST m.61/1). Bunun dışında, ipoteğin, bölünme sonucunda oluşacak taşınmazlara aynen taşınması da söz konusu olabilir. Bu durumda ipotekli alacaklı yerine tüm paydaşların onayı gerekir (TST m.61/2). Doktrinde *Sirmen* tarafından TST m.61'in isabetsiz olduğu ifade edilerek, bu durumda, ipotek bedelinin daha önce payı üzerinde ipotek tesis etmiş olan paydaşa düşecek parsel üzerine geçirilmesi gerektiği, ipotekle yükümlü olmayan payların ise ipotek yükümlülüğünden muaf tutulacağı ifade edilmektedir⁸¹. İpotekli alacaklı tarafından aynen bölüşmeye rıza gösterilmesi durumunda ipotek bedelinin nasıl dağıtılacağı hususunda mevzuatımızda herhangi bir

de sahip olması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Gürsoy**, s.26-27. Aynı yönde bkz. **Bengisu**, s.1906.

⁸¹ TST m.61'in birçok bakımdan isabetsiz olduğuna ilişkin olarak bkz. **Sirmen**, s.695 vd.

düzenleme olmasa da, doktrinde Özer tarafından bu ihtimalde mülga TST m.70 uyarınca, ipotek hakkının, ipotekli pay sahibi olan paydaşlara düşen taşınmaz üzerine nakledileceği ifade edilmektedir⁸². Aynen bölüşme yerine, paylı mülkiyete konu taşınmazın paraya çevrilmesi ve bedelin paydaşlar arasında bölüştürülmesi suretiyle taksim gerçekleşiyor ise ipotek hakkı ipotekli paya düşen alacak üzerinde devam eder. Bu ihtimalde taşınmaz, ipotekli pay dikkate alınmaksızın ihale edilir.

Paylı mülkiyete konu birden çok taşınmaz üzerinde aynı alacak için ipotek tesis edilmiş ve bu ipotekle teminat altına alınan alacağın borçluları bu borçtan müteselsilen sorumlu olup da paydaşlar tarafından taşınmazların bölünme söz konusu olmaksızın paylaşılması talep edilir ise ipotek paylaşımından sonraki taşınmazlar üzerinde de aynen korunur ve işlemin sonucu ipotekli alacaklıya bildirilir (TST m.62/1). Paylı mülkiyete konu birden çok taşınmaz üzerinde farklı alacaklar için ipotek tescil edildiği durumda, paydaşlar, birbirlerinin borcundan müteselsilen sorumlu olmayıp da paydaşlığın sona erdirilmesi için aynen paylaşım talep ederlerse ipotekli alacaklıların onayı gerekir. İpotekli alacaklılar onay vermezse, bu onay mahkeme kararı ile alınabilir. Kuşkusuz bu durumda ipotekli alacaklının onay vermemesinin haksız olması gerekir (TST m.62/2). Bunun dışında, bu durumda da ipoteğin, paylaşım sonucunda oluşacak taşınmazlara aynen taşınması söz konusu olabilir. Bu durumda ipotekli alacaklı yerine tüm paydaşların onayı gerekir (TST m.62/3)⁸³.

TMK m.703/2 uyarınca, elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu ipotekli bir taşınmazın taksimi paylı mülkiyetin taksimi ile aynı esaslara göre gerçekleşir. Dolayısıyla yukarıda ifade edilenler elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu ipotekli taşınmaz veya taşınmazlar bakımından da geçerlidir.

c. Taşınmazların Birleştirilmesi

Aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi mümkündür (TST m.66/1). Aynı malike ait birbirine bitişik taşınmazlar birleştirilirken, taşınmazlar üzerinde ipotek hakkına sahip olan ipotekli alacaklıların da onaylarının alınması gerekir. İpotekli alacaklılar tarafından onay verilmiyorsa, bu onay mahkeme kararı ile alınabilir. Kuşkusuz bu durumda ipotekli alacaklının onay vermemesinin haksız olması gerekir. Bu durumda ipotek sırası da bu onaya imkân veren anlaşmaya göre belirlenecektir. Taşınmazlar farklı maliklere ait ise de aynı husus geçerli olacaktır (TST m.66/2 ve 3). Ancak bu durumda

⁸² Özer, s.61.

⁸³ TST m.62'nin de tıpkı TST m.61 gibi isabetsiz olduğuna ilişkin olarak bkz. Sirmen, s.695, dn.338.

yeni oluşan taşınmaz üzerindeki mülkiyet paylı mülkiyet olacaktır. Dolayısı ile bu durumda ipotek, ilgililerin anlaşması veya bu konuda mahkemeye başvurulması durumunda mahkeme kararı gereğince paydaşlardan birisinin payı üzerinde veya yeni taşınmazın tamamı üzerinde tescil olunur. Her iki durumda da ipotek hakkı, yeni oluşan taşınmazın tapu siciline kaydedilir (TST m.66/5, c.1). Aynı malike ait ipotekli bir parsel ile üzerinde herhangi bir mükellefiyet söz konusu olmayan parsellerin birleştirilmesi söz konusu ise ipotek hakkı sahibinin onayı aranmaz (TST m.66/3). Zira bu ipotek hakkı sahibinin lehinedir. Çünkü birleştirilen parsellerden birisi üzerindeki ipotek hakkı, yeni oluşan taşınmazın üzerine aynen nakledilir (TST m.66/5, c.1).

Bunun dışında, yetkili kamu kurum veya kuruluşu tarafından gerçekleştirilen parsel birleştirme veya dağıtım işlemi sonucunda da iki ayrı taşınmazın birleştirilmesi söz konusu olabilir. Bu aynı malike ait birden çok parselde kayıtlı taşınmazın veya taşınmazların birleştirilmesi şeklinde de karşımıza çıkabileceği gibi; farklı maliklere ait bir veya birden çok taşınmazın paylı mülkiyet oluşturacak şekilde birleştirilmesi şeklinde de karşımıza çıkabilir.

Bu durumda, eski parselde kayıtlı taşınmazlar aynı alacaklının alacağı için ipotekli ise bu ipotekler, eski sırasını koruyarak, o parselin yerine birleştirilen parselde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazların üzerine geçer (TMK m.859/1; ZGB m.802/1). Bu işlem tapu dairesince re'sen gerçekleştirilir. Örneğin, A ve B parsellerinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde Ali'nin 1. dereceden ipotek hakkı var ise bu parseller C parselinde birleştirildiğinde, bu ipotek hakkı aynı sıra ile C parselinde kayıtlı yeni taşınmaz veya taşınmazların üzerine geçer. Aynı durumda, her bir parselde başka bir alacaklının alacağı için ipotek tesis edilmişse veya bir parselde birden çok alacaklı lehine ipotek tesis edilmişse yahut eski parselde kayıtlı taşınmazlardan birisi ipotekli değilse durum özellik arz eder. Örneğin, A parselinde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazlar üzerinde Ali'nin alacağı, B parselinde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazlar üzerinde Veli'nin alacağı için ipotek tesis edilmiş olabilir. Ya da örneğin, A parselinde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazlar üzerinde hem Ali'nin hem Veli'nin alacağı için B parselinde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazlar üzerinde sadece Ahmet'in veya Ahmet ile birlikte Mehmet'in alacağı için ipotek tesis edilmiş olabilir. Ya da A parselinde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazlar üzerinde bir veya birden çok alacaklının alacağı için ipotek tesis edilmiş olabilir; ancak B parselinde kayıtlı taşınmaz veya taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmemiş olabilir. Bu durumlarda, varsa eski parsellerdeki ipotek hakları, tapu dairesince re'sen yapılacak işlemle, birleştirilen parsellerden oluşan taşınmaz veya taşınmazların üzerine

geçer ve taşınmazı veya taşınmazları bütün olarak kapsar (TMK m.859/2; ZGB m.802/2). Ancak birleştirilen taşınmazlardan birisi ile teminat altına alınan alacağın borçlusu, birleştirmeden 3 ay önce ipotekli alacaklı veya alacaklılara bildirmek şartıyla, birleştirme sırasında, borcun ipotekle teminat altına alınan tutarını ödeyerek taşınmazı veya taşınmazları ipotekten kurtarabilir (TMK m.860; ZGB m.803).

Yukarıdaki ihtimallere göre değerlendirme yapılacak olursa, *ilk* örnekteki gibi A parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde Ali'nin alacağı, B parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde Veli'nin alacağı için ipotek tescil edilmişse, C parselinde kayıtlı yeni taşınmaz her iki alacaklının alacağı için teminat oluşturur. Bu durumda bu ipotekler olanak ölçüsünde sıralarını korur (TMK m.859/2). Buna göre, hangi parseldeki ipotek daha önce tescil edilmişse o diğerine göre önceki dereceye tescil edilecektir. Ali'nin ipotek hakkı önce, Veli'nin ipotek hakkı sonra ise Ali, Veli'ye göre rüçhanlı olacaktır.

İkinci örnekteki gibi bir durum söz konusu olursa, yani, A parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde hem Ali'nin hem Veli'nin alacağı için B parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde sadece Ahmet'in veya Ahmet ile birlikte Mehmet'in alacağı için ipotek tescil edildikten sonra bu iki parsel C parseli olarak birleştirilirse, C parselinde kayıtlı yeni taşınmaz 3 veya varsa 4 alacaklının alacağı için teminat oluşturur. Bu durumda da bu ipotekler olanak ölçüsünde sıralarını korur (TMK m.859/2). Yani burada A parseli ile B parselinde kayıtlı ipoteklerin kendi içindeki sırası C parselinde de değişmez. A parseli ile B parselinde kayıtlı ipotekler arasındaki sıra ise hangi ipotek önce tescil edilmişse C parselinde ona göre gerçekleşir. Yani, A parselindeki ipoteklerin her ikisi B parselindeki ipoteklerden önce tescil olunmuşsa, C parselinde de bu ipotekler önceki dereceye tescil edilecektir. A parselindeki ipoteklerden birisi B parselindeki ipoteklerden birisinden önce diğerinden sonra tescil edilmişse, C parselinde de ipotekler önce tescil edilmiş olma kıstasına göre önce tescil olunacaktır.

Üçüncü örnekteki durumda ise yani, A parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde bir veya birden çok alacaklının alacağı için ipotek tescil edilmiş; ancak B parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde ipotek tescil edilmemişse, A ve B parsellerinin birleştirilmesinden oluşan C parseli A parselinde kayıtlı eski taşınmazla teminat altına alınan alacakları teminat altına alır. Bu durumda A parselinde kayıtlı taşınmaz üzerindeki ipotek hakkı, C parselinde kayıtlı taşınmazın tapu siciline A'da bulunduğu dereceye göre tescil edilir.

Birleştirme üzerine, birleştirilen parsellerin ayrı ayrı değerleri ile bu parsellerin birleştirilmesi ile ortaya çıkan yeni parsel veya parsellerin değeri denk olmayabilir. İşte bu durumda, malik veya maliklere eksik kalan kısım için devlet tarafından karşılık olarak bir para ödenmesi gerekir. Zira bu durumda malik veya maliklerin mülkiyet hakkına devlet tarafından müdahale edilmesi söz konusudur. Bedel olarak ödenen bu para, ipotek hakkının kapsamında yer alan taşınmazın yerine geçen kaim değer niteliğindedir. Bu kaim değer, alacaklılar arasında derecelerine veya alt derecelerine göre; aynı derecede veya alt derecede yer alıyorsa alacaklılarının oranına göre paylaştırılır (TMK m.861/1; ZGB m.804/1). Örneğin, toplam 100.000 Türk lirası değerindeki A ve B parselinin birleştirilmesi ile 50.000 Türk lirası değerinde C parseli oluşuyorsa, kaim değer niteliğindeki 50.000 Türk lirası, ipotekli alacaklılara A ve B parselindeki sıralarına uygun olarak ödenecektir. Birleştirme durumunda sıra bakımından meydana gelebilecek yukarıda ifade edilen özellikli durumlar burada da yukarıda ifade edildiği şekilde çözüme kavuşturılacaktır. Bunun dışında bu durumda, elde edilen bedel ipotekle teminat altına alınan alacağın 1/20'sinden fazla ise bu bedel, ipotekli alacaklıların rızası olmaksızın malike ödenmez. Bedel, ipotekle teminat altına alınan alacağın 1/20'sinden az olsa dahi söz konusu ipotekli yeni taşınmaz ipotekli alacaklılar için yeterli güvence oluşturmuyorsa, yine aynı durum geçerli olacaktır (TMK m.861/2; ZGB m.804/2).

Burada, birden çok taşınmazın birleştirilmesi niteliğini haiz olmasa da aynı malike ait birden çok taşınmazın tapuda ortak sayfaya kaydedildiği durumda (TMK m.1000/5, c.1; TST m.28/6, c.1), bu sayfaya yapılan ipotek tescillerinin o ortak sayfada kayıtlı olan bütün taşınmazlar bakımından etkili olacağını da ifade etmek gerekir. Bu ortak sayfaya ipotek tescilinden sonra, ortak sayfadan çıkarılan taşınmazlar bakımından ipotek hakkı geçerliliğini muhafaza eder (TMK m.1000/5, c.2) ve bu hak ortak sayfadan çıkarılan taşınmazın sayfasına nakledilir (TST m.28/6, c.3).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, bir taşınmazın başka bir taşınmaza eklenmesi durumunda taşınmazların üzerindeki hakların akıbetinin ne olacağına dair bir düzenleme yapılmıştır. BGB m.1131 uyarınca, ipotekli bir taşınmazın, BGB m.890/2 uyarınca malik tarafından tapu sicilinde bir başka taşınmaza eklenmesinin talep edilmesi durumunda, eklenilecek taşınmazın üzerinde bulunan ipotekler, söz konusu taşınmazın eklenmesinin ardından oluşan taşınmazı da ipotekle yükümlü hâle getirmektedir. Ancak tam tersi söz konusu değildir. Yani, eklenecek taşınmaz üzerinde bulunan mükellefiyetler,

eklemeden sonra oluşan taşınmazı ipotekle yükümlü hâle getirmez. Her ne kadar, eklenecek taşınmazda bulunan mükellefiyetler eklenilecek taşınmazı yükümlü hâle getirmese de ekleme sonucunda eklenecek taşınmazda bulunan ipotekler eklenilecek taşınmazda bulunan ipoteklere göre önceliklidir. Ancak eklenecek taşınmaz üzerindeki mevcut ipotekler ancak bu kısım bakımından sorumluluk doğurmaya devam eder. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, taşınmazlar üzerinde toplu ipotek varsa, eklemenin ardından bu ipotek bireysel ipoteğe dönüşür. Yine, burada ayrıca iki taşınmazın BGB m.890/1 uyarınca birleştirilebileceğini; bu ihtimalde, eski taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler bakımından sadece o taşınmazlara ilişkin artırma talep edilebileceğini; zira bu taşınmazlar üzerindeki mükellefiyetlerin sadece bu taşınmazlar üzerinde değişmeden kaldığını da ifade etmek gerekir.

4. Birden Çok Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis Edilmesi

İpotek, aşağıda⁸⁴ da kapsamlı olarak ifade edileceği üzere, bir veya birden çok alacaklının⁸⁵ -bu anlamda alacaklı tarafta kaç kişinin bulunduğu önem arz etmeksizin⁸⁶- aynı⁸⁷ alacağı⁸⁸ teminat altına almak için birden çok taşınmaz üzerinde de *toplu* veya *paylaşımlı* ipotek yoluyla⁸⁹ yahut uygulamada nadir şekilde söz konusu olan paylaşımlı ipoteğe konu

⁸⁴ Birinci Bölüm, §2, III, D, 2.

⁸⁵ Birden çok alacaklının aynı alacak için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi, uygulamada çoğunlukla “*garame ipoteği*” olarak adlandırılan yolla gerçekleşmektedir. Buna göre, birden çok alacaklı bir konsorsiyum suretiyle borçluya finansman sağlamak hususunda bir araya gelmekte ve bu alacağın teminat altına alınması için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini talep etmektedirler. Bu ihtimalde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile elde edilen bedelden her bir alacaklı, kendi alacağı oranında tatmin edilmektedir. “*Garame ipoteği*” hakkında bilgi için bkz. **Altay/Eskiocak**, s.60. Roma Hukuku’nda da “*garame ipoteği*” örneklerine rastlandığına ilişkin olarak bkz. **Uçarılmaz**, s.342.

⁸⁶ **Gürsoy**, s.14; **Çetiner**, s.200; **Özer**, s.34.

⁸⁷ TMK m.855/1’de “*aynı borç*”, TMK m.855/2’de “*aynı alacak*” olarak ifade edilen “aynı alacak” ibaresinden anlaşılması gereken, aynı hukukî ilişkiden kaynaklanan alacaklardır. Bu konuda bkz. **Gürsoy**, s.13. Bu kapsamda örneğin, genel kredi sözleşmesi çerçevesinde kullanılan bir kredi için birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek tesis olunabilir. Cari hesap sözleşmesinden doğan alacakların da bu hususta örnek teşkil ettiğine ilişkin olarak bkz. **Gürsoy**, s.13; **Çetiner**, s.200; **Çetiner**, Bilgehan/**Korkmaz**, Abdullah Furkan, Teminat Hukuku, Ankara 2023 (**Çetiner**, Teminat Hukuku, s.193); **Kurşat**, s.409.

⁸⁸ *Farklı alacakları* teminat altına alan birden çok taşınmazın söz konusu olduğu durumlar, *aynı alacağı* teminat altına almak için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesinden farklıdır. Bu ihtimalde, her bir taşınmaz her bir alacak için teminat teşkil etmekte olup, birden çok taşınmazın aynı alacak için teminat teşkil etmesi bakımından söz konusu olan özellikler burada cereyan etmemektedir. Farklı alacakların birden çok taşınmazla teminat altına alınması durumunda, TMK m.855 uygulanmaz. **Gürsoy**, bu hususa, biri sebepsiz zenginleşmeden diğeri ise taraflar arasındaki sözleşmeden doğan alacağı örnek olarak vermektedir. Bu konuda bkz. **Gürsoy**, s.13.

⁸⁹ Doktrinde, aynı alacağı birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle teminat altına almak için asıl olan yolun, paylaşımlı ipotek olduğu; toplu ipoteğin ise istisnâî bir yol olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Göktürk**, Hüseyin Avni, Türk Medeni Hukuku, Dördüncü Kitap, Aynî Haklar, Ankara 1949, s.1037-1038; **Gürsoy**, s.12, 15 ve 19 vd.; **Kuntalp**, Birden Çok, s.266-267; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.194 vd.; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.762; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3216 vd.; **Acar**, N. 95; **Acar**, Belirlilik, s.245 ve 251; **Helvacı**, s.212; **Altay/Eskiocak**, s.55; **Ayan**, C.III, s.200-201; **Günel**, Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı, Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara 2006, s.248; **Çetiner**, s.199; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.191-192; **Kurşat**, s.394; **Özer**, s.15 ve 34; **Aydın Ünver**, Tülay, Birden Fazla Taşınmaz

taşınmazlardan bir kısmı üzerinde toplu ipotek tesis olunması suretiyle ipotek tesis olunabilir⁹⁰.

Birden çok taşınmaz üzerinde tesis edilen ipotek, aşağıda⁹¹ ifade edilen, anapara ipoteği veya üst sınır ipoteği olarak tesis edilebilir⁹². Hatta ipoteğe konu taşınmazlardan birisi üzerinde anapara ipoteği, diğeri üzerinde üst sınır ipoteği tesis edilebilir. Kuşkusuz her bir durumda o ipoteğin şartlarının da karşılanması gerekir.

Birden çok taşınmaz ibaresindeki taşınmaz, TMK uyarınca tapu siciline taşınmaz mal olarak kaydedilebilen her şey olabilir. Bu taşınmazların hepsinin aynı türde taşınmaz olması gerekmez⁹³. Örneğin, üzerinde ipotek tesis edilen ilk taşınmaz arazi iken; ikinci taşınmaz, KMK'nın uygulaması kapsamındaki bir bağımsız bölüm olabilir. Paylı mülkiyet hisseleri üzerinde ipotek tesis edilmek isteniyorsa her bir pay ayrı taşınmaz gibi muamele görecektir.

Birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi için ipoteklerin aynı anda tesis edilmesi gerekmez. Önceden tesis edilen ipotekten sonra başka bir taşınmaz mal üzerinde yeni bir ipotek tesis edilmesi durumunda da birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotek tesisine dair kurallar geçerli olur⁹⁴. Bu uygulamada özellikle, kredi sözleşmesi uyarınca kullandırılan krediye binaen tesis edilen ipoteğin ardından, kredi ödemelerinin sorunsuz şekilde

Üzerinde Toplu Rehin Kurulması, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Cilt 1 Eşya Hukuku (20 Ekim 2016), İstanbul 2017, s.88; **Kaşak/Güvenç**, s.84; **Bengisu**, s.1884; **Ünal**, s.22. Bunun sebebi, toplu ipoteğin paylaşımlı ipoteğe nazaran malik veya maliklere kural olarak daha fazla sorumluluk yüklemesidir. Zira malik veya maliklerin toplu ipoteğe konu taşınmazlar üzerinde ipotek tesisi suretiyle finansman bulmakta ve yine bu taşınmazların iradî olarak satılabilmesi konusunda, taşınmazların üzerinde paylaşımlı ipotek olması durumuna nazaran ciddi ölçüde zorlanması muhtemeldir. Aksine, toplu ipoteğin paylaşımlı ipoteğe nazaran malik veya malikler aleyhine ipotekli alacaklı lehine daha sağlam bir güvence teşkil etmesi olağandır. Bir diğer sebep, hukukumuzda müteselsil sorumluluğun hem şahsî hem de aynı sorumluluk bakımından istisna teşkil etmesi; böyle bir sorumluluğun ya kanunda özel olarak düzenlenmesi ya da sözleşme ile özel olarak kararlaştırılabilmesidir. Yine bir diğer sebep, toplu ipoteğin şartlarının düzenlendiği TMK m.855/1'in aksine, herhangi bir şartın öngörülmediği paylaşımlı ipoteğe ilişkin TMK m.855/2'de kanun koyucu tarafından toplu ipotek dışındaki hâller bakımından geçerli olan genel kural olarak değerlendirilebilecek “diğer hâller” ibaresinin kullanılmasıdır. Bu konuda bkz. **Acar**, Belirlilik, s.245. Ayrıca bkz. **Esmer**, s.710; **Davran**, s.27 vd.; **Kuntalp**, Birden Çok, s.272; **Akipek**, Sınırlı Aynı Haklar, s.195-196; **Altay/Eskiocak**, s.56.

⁹⁰ Aynı alacağı teminat altına almak için birden çok taşınmaz üzerinde birbirinden bağımsız şekilde ipotek tesis edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Nomer/Ergüne**, N. 1032 vd. Aksi yönde bkz. **Çetiner**, s.193; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.190-191.

⁹¹ Birinci Bölüm, §2, III, E.

⁹² **Gürsoy**, s.9; **Nomer/Ergüne**, N. 1042; **Kurşat**, s.409.

⁹³ **Kaşak/Güvenç**, s.64.

⁹⁴ **Özer**, s.48. **Haznedar/Gürses**, birden çok taşınmaz üzerinde aynı alacağı teminat altına almak için aynı anda ipotek tesis edilmemesi durumunun kanun koyucu tarafından düzenlenmediğini; bu durumun toplu ipoteğe ilişkin diğer durumlardan farklı olduğunu; bu anlamda, bu ipoteklere, toplu ipoteğe ilişkin kuralların uygulanmaması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Haznedar/Gürses**, s.6, dn.8.

gerçekleştirilmesinden dolayı borçlunun kredi limitlerinin artırılması üzerine borçludan yeni teminatlar göstermesinin talep edilmesi durumunda gerçekleşebilmektedir.

Birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi durumunda, bu ipotekler, her bir taşınmazın tâbi olduğu derece sistemine uygun olarak sıra alırlar. Bu anlamda, bu ipoteklerin aynı derecede olmaları gerekmez⁹⁵.

Birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek tesis edilebilmesi için, taşınmazların aynı kişiye ait olması veya taşınmaz aynı kişiye ait olmasa da bu kişilerin borçtan müteselsilen sorumlu olmaları gerekir (TMK m.855/1; ZGB m.798/1). Her bir taşınmazın aynı alacağın bir kısmı için teminat oluşturduğu paylaşımlı ipotekte ise böyle bir gereklilik söz konusu değildir (TMK m.855/2; ZGB m.798/2).

Birden çok taşınmaz üzerinde aynı alacağı teminat altına almak için ipotek tesis edilmesi, özellikle, alacağın tutarının tek bir taşınmazla teminat altına alınamayacağı durumlarda söz konusu olmaktadır. Ancak bazen de alacak tutarı tek bir taşınmazla kapsanabilecek olsa bile alacağın elde edilebilmesi imkânını artırabilmek için alacağın ödenmemesi riskinin birden çok taşınmaza dağıtılması amacıyla toplu ipotek tesisi yoluna başvurulabilmektedir. Özellikle kredi kuruluşları tarafından verilen krediler bakımından, ekonomik atmosferin getirdiği veya başka sebeplerle meydana gelen muhtemel ödeme zorluğunun söz konusu olduğu dönemlerde bu riske karşı krediden kaynaklanan alacağı teminat altına alabilmek için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilmektedir⁹⁶. Bu durum, belirlilik ilkesine aykırılık teşkil etmemektedir⁹⁷.

Burada, aynı malike ait birden çok taşınmazın tapu siciline ayrı ayrı sayfalarda kaydedilebilmesinin yanında, bu taşınmazların, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle tapu sicilinde ortak bir sayfaya kaydedilebileceğinin de ifade edilmesi gerekir (TMK m.1000/5, c.1; TST m.28/6, c.1). Bu hâlde, ortak sayfaya kaydedilen taşınmazların asıl sayfaları üzerinde herhangi bir işlem yapılamaz (TST m.28/6, c.2). Bu durumda zorunlu olarak bu ortak sayfaya yapılan ipotek tescili, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları

⁹⁵ Saymen/Elbir, s.538; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1037; Çetiner, s.201.

⁹⁶ Kaşak/Güvenç, s.62, dn.4.

⁹⁷ Köprülü/Kaneti, s.290-291; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3214; Acar, Belirlilik, s.242; Aydın Ünver, s.85; Kaşak/Güvenç, s.62. Ayrıca bkz. Benli, Erman, Aynı Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları (Belirlilik), MÜHF HAD, C.25, S.I, Haziran 2019, s.280.

bağlar⁹⁸. Hatta ortak sayfada kayıtlı bu taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde daha önce tescil edilmiş olan ipotek hakkı geçerliliğini muhafaza eder (TMK m.1000/5, c.2 ve 3). Ortak sayfadan çıkarılan taşınmaz üzerindeki ipotek hakkı, taşınmazın asıl sayfasına nakledilir (TST m.28/6, c.3). İpotek hakkı, ortak sayfada kayıtlı olan taşınmazların tamamını kapsamıyorsa, ipotek hakkı ortak sayfaya tescil olunamaz (TST m.32, b.ç, c.1). Yani ipotek hakkı ortak sayfada tescilli bulunan taşınmazlardan bazılarını kapsamakta ise, öncelikle, ipoteğin kapsamı dışında kalan taşınmazın ortak sayfadan çıkartılması gerekir (TST m.32, b.ç, c.2).

Malikler farklı kişiler ise ve bu kişiler arasında müteselsil sorumluluk söz konusu değilse hangi taşınmazın hangi tutardaki alacağı teminat altına aldığıın ipotek tesisi esnasında belirtilmesi gerekir (TMK m.855/2; ZGB m.798/2). Bu konuda taraflarca aksine bir anlaşma yoksa tapuda ipotek tesisi işlemini yapan memur, re'sen her bir taşınmazın değeri oranına göre hangi taşınmazın hangi tutardaki alacağı teminat altına aldığıını belirtecektir (TMK m.855/3; ZGB m.798/3).

İpotekli bir taşınmaz üzerinde yapı inşa edilmesi ve bu yapı uyarınca kat mülkiyetine geçilmesi durumu da değerlendirilmelidir. Zira bu durumda birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesine benzer bir durum söz konusudur. KMK m.5/5 uyarınca, anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar. Buna göre, bu durumda, ipotek, her bir bağımsız bölümün kat mülkiyeti siciline arsa payı⁹⁹ oranına göre tesis olunur¹⁰⁰ (KMK m.13/3, c.1). Doktrinde bazı yazarlar bu durumda, kat maliki veya malikleri ile ipotekli ana taşınmazın maliki veya maliklerinin aynı kişi veya kişiler olması veya kat maliki veya maliklerinin, üzerinde ipotek tesis edilen ana taşınmazın maliki veya maliklerinin ipotekle teminat altına alınan borcundan müteselsilen sorumlu olmaları durumunda toplu ipoteğin söz konusu olacağını ifade etmektedirler¹⁰¹. Kat mülkiyetine geçilmesine dair resmî sözleşmenin (KMK m.13/1) düzenlenmesinin ardından,

⁹⁸ Göktürk, s.1038; Saymen/Elbir, s.537; Köprülü/Kaneti, s.292; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1039; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3212a; Helvacı, s.219, dn.32; Çetiner, s.201; Kurşat, s.407.

⁹⁹ "Arsa payı" ibaresinin, paylı mülkiyet payı olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Belen, s.13, dn.25.

¹⁰⁰ Reisoğlu, bu ihtimalde TMK m.889'un da uygulanabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Reisoğlu, Seza, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (İpoteğin Kapsamı), Ankara 1979, s.38-39.

¹⁰¹ Reisoğlu, İpoteğin Kapsamı, s.38; Helvacı, s.216; Kurşat, s.419.

kat irtifakı kat mülkiyetine çevriliyorsa kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasına, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması söz konusu ise ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu sicili sayfasındaki mülkiyet hanesine “*Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.*” ifadesi yazılır. Bu işlemle, sayfa, ana taşınmazın lehine ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır. Yine bu durumda kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır (KMK m.13/2). Bu bağlantının gerektiği gibi sağlanamadığı durumlarda dahi, bağımsız bölümlerden birisinin mülkiyetini kazanan kişiler, kat mülkiyeti sicilinden ana taşınmazın ipotekli olduğunun anlaşılamadığını; bu anlamda burada TMK m.1023’ün uygulama alanı bulabileceğini söyleyemeyeceklerdir. Zira burada, ana taşınmazın ipotekli olduğu bu taşınmazın tapu sicilinden anlaşılabilmekte olup, bu taşınmazın ipotekli olup olmadığı, kat mülkiyeti sicili ile ana taşınmazın sicili arasındaki bağlantının gerektiği gibi sağlanamamasından kaynaklanmaktadır.

Kat mülkiyetine çevrilmek istenen taşınmaz, paylı mülkiyete konu bir taşınmaz olup da, sadece bazı paylar üzerinde ipotek tesis edilmişse bu ihtimalde bu paylar üzerindeki ipotekler, payına karşılık olarak bağımsız bölüm edinen maliklerin bağımsız bölümleri üzerine nakledilecektir¹⁰².

5. Bir Taşınmazın Farklı Alacakları Teminat Altına Alması

a. Genel Olarak

Aynı alacağı teminat altına almak için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilmesi dışında, bir taşınmazın, farklı alacakları ipotekle teminat altına alması da söz konusu olabilir.

Bu, kural olarak¹⁰³, üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmazın taraflarca tahmin edilen kıymetinin bölünerek, bu bölümlerin her birinin kural olarak¹⁰⁴ en fazla o dereceye düşen

¹⁰² Helvacı, s.324.

¹⁰³ Bir taşınmaz üzerinde birden çok ipotek tesis edilmesi, taşınmazın kıymetinin farazi olarak bölünmesi ve derece oluşturulması suretiyle gerçekleştirilmek zorunda değildir. Taşınmazın maliki, taşınmazı üzerinde derece öngörmeksizin de birden çok ipotek tesis edebilir. Bu ihtimalde, ipoteklerin birbirine önceliği bakımından istisnalarına rağmen sınırlı aynî haklara ilişkin genel kural niteliğindeki tescil tarihine göre önceliğin belirleneceğine dair kural geçerli olacaktır.

değere kadar alacağı teminat altına alması şeklinde mümkün olmaktadır¹⁰⁵ (TMK m.870/1; ZGB m.813/1). Buna sabit derece sistemi denilmektedir. Bu husus, ipoteğin, taşınmazın değerine ilişkin bir hak olmasının sonucudur. Yine ipoteğin, geçmişten bugüne bir finansman argümanı olarak kullanılması da bu bakımından oldukça önemli bir gerekçedir.

b. Sabit Derece Sistemi

Hukukumuzda *Cermen* Hukuku'ndan alınan bu sistem uyarınca, ipoteğin sağladığı güvence, ipotekli alacaklı ile malik arasındaki ipotek sözleşmesi uyarınca malik tarafından tapu dairesine tek taraflı olarak yöneltilen tescil talebi üzerine tapu sicilinde yapılan tescilde belirtilen dereceye göre muamele görmektedir (TMK m.874/1; ZGB m.817/1). Yani, paraya çevirme durumunda elden edilen para ile önce öndeki derecede bulunan alacaklı tatmin edilmekte, sonra diğer alacaklı tatmin edilmektedir. İpotekli alacaklı ile malik arasında derece

¹⁰⁴ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, ipoteğin türleri başlığında teminat altına alınan alacağın kapsamı bakımından yaptığımız ayırmada değindiğimiz anapara ipoteğinde (Birinci Bölüm, §2, III, E, 2), ipoteğin, derecede ifade olunan varsayımsal değeri aşan tutarlardaki alacakları da teminat altına alabilecek olmasıdır.

¹⁰⁵ *Roma* Hukuku'nda da son tahlilde aynı mal üzerinde birden çok rehin tesisi mümkündü. Zira *Roma* Hukuku'nda da İlk Devirler'deki *fiducia* kurumunun etkisinde kalan *pignus* kurumunda, bir malın sadece bir alacak için teminat oluşturabileceği kabul edilirken, daha sonraları, rehne konu malın zilyetliğinin devrine gerek olmaksızın aynî hakkın tesis edilebilmesinin yani *pignus-hypotheca* veya *hypotheca* olarak adlandırılan kurumunun kabul edilmesinin etkisiyle önceki rehinin sona ermesi şartı ile başkaca bir rehinin de kurulabileceği kabul edilmişti. Fakat bu ihtimalde, modern hukuklardaki karşılama prensibinin de kökenini oluşturduğu ifade edilebilecek, sonraki rehin hakkının sahibinin önceki rehin hakkı sahibinin rızası olmaksızın rehinli malı satabilme hakkı yoktu. Bu konuda bkz. **Sohm**, Rudolph, *The Institutes – History and System of Roman Private Law*, New York 1970, s.357; **Prichard**, s.225. Bunun sebebi, *Roma* Hukuku'nda rehinli malın resmî yolla satılmamasıdır. Zira özel yoldan paraya çevirme imkânının söz konusu olduğu bu ihtimalde, sonraki rehin hakkı sahibine rehinli malı satma imkânı verilmesinin, *tilkiyi tavuk kümesine bekçi yapmak* anlamına geldiğine ilişkin olarak bkz. **Koschaker/Ayiter**, s.182. Önceki rehinli alacaklının rehinli malı satması durumunda sonraki rehin hakları sona eriyor, paraya çevirme bedelinden önceki rehinli alacaklının alacağı tatmin edilmesine rağmen arta bir tutar kalırsa rehin hakkı sona eren ancak alacağını tahsil edemeyen alacaklılar önceki rehinli alacaklıya karşı şahsî bir talep hakkına sahip oluyordu. Bu konuda bkz. **Di Marzo**, s.328; **Prichard**, s.225. Bundan sonraki dönemde ise modern hukuklarda olduğu gibi, sonraki rehin sahibinin de önceki veya öncekilerden bağımsız şekilde rehin hakkı kazanabildiği kabul edildi. Ancak bu ihtimalde, modern hukuklarda olduğu gibi, sonraki rehin hakkı sahibinin, rehne konu olan malın satılmasından elde edilen bedelden önceki alacaklı veya alacaklıların alacağını karşılayan tutardan arta kalan tutarla tatmin edileceği kabul edilmişti. Bu durumda, rehinli alacaklıların arasındaki sıra bakımından, sınırlı aynî haklara ilişkin –kanundan doğan imtiyazlı rehinler gibi istisnalarına rağmen rehin hakkı bakımından da uygulanan- zaman itibarı ile önce tesis olunan hakkın sahibinin hakkının tatmini konusunda rüçhanlı olduğuna dair *prior tempore, potior iure* kuralı geçerli idi. Bu konuda bkz. **Erdoğan**, Eşya, s.129; **Honsell**, s.79; **Ayyıldız**, s.67; **Aslanova**, s.24-25. Hangi hakkın tarih olarak önce doğduğuna dair ispat hususunda, İmparator Leo tarafından açıklık getirildiği; bu kapsamda, önceki rehin hakkının tespiti bakımından resmî yollarla tesis olunmanın veya üç şahit huzurunda alenî hâle getirilmenin esas alındığına ilişkin olarak bkz. **Lee**, s.174; **Borkowski**, Andrew/**Du Plessis**, Paul, *Borkowski's Textbook on Roman Law*, Oxford 2015, s.311; **Di Marzo**, s.327; **Erdoğan**, Belgin/**Tahiroğlu**, Bülent, *Roma Hukuku Meseleleri*, İstanbul 1989, s.105. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Roma* Hukuku'nda, birden çok rehinle yükümlü olan taşınmazın önceki rehin alacaklısı tarafından satılması durumunda elde edilen bedelle bu alacaklının alacağı tatmin edildikten sonra arta bir para kalırsa, bu para üzerinde sonraki rehinli alacaklıların rehin hakkına sahip olduğu kabul edilmekteydi. Bu konuda bkz. **Erdoğan**, s.271, dn.36; **Karadeniz Çelebican**, s.311; **Honsell**, s.77; **Ayyıldız**, s.69.

bakımından bir anlaşma yoksa tapu dairesi, taşınmaz üzerinde boş olan ilk dereceye veya alt dereceye ipotek hakkını tescil edecektir. İki farklı ipotekli alacaklının aynı anda bu durumda olması durumunda, ipotekli alacaklılar bakımından hangisinin ipotek hakkının öndeki dereceye veya alt dereceye tescil edileceği tescil talebinin gerekli şartları sağlayacak şekilde yevmiye defterine kaydedildiği tarihe göre belirlenecektir (TMK m.1022/2; TST m.23/1, c.2). Aynı derecede bulunan alacaklılar bakımından, eğer aynı derecede bulunan bu alacaklılar bakımından bu alacaklıların da rızasının alınarak tesis edilebilen bir alt derece söz konusu değilse garameten paylaşım söz konusudur (TMK m.874/2; ZGB m.817/2). Bu sistemde, önceki derecelere ve hatta bu derecedeki alt derecelere ayrılan tutarlar belirtilmek kaydıyla sonraki derecelerde de ipotek tesis edilebilir (TMK m.870/2; TST m.34; ZGB m.813/2). Bu ihtimal, güvence bakımından daha önemli bir teminat teşkil eden önceki derecelerin müstakbel borç ilişkilerini teminat altına almak amacıyla saklı tutulmasına imkân verir. Bu durumda faiz sütunu boş bırakılır (TST m.34, c.2). Boş derece veya boş alt dereceye ayrılan ipotek bedelleri sonraki ipotek hakkı sahiplerinin açıkça rıza göstermesi ihtimali dışında artırılamaz¹⁰⁶. Bu sistemde, aynı derecede birden çok para birimi üzerinden ipotek tesis edilemez (TMK m.851/2, c.3). Her bir derecedeki veya alt derecedeki ipotek hakkı, terkin edilebilir ve terkin edilen ipoteğin yerine yeni bir ipotek tesis edilebilir (TMK m.871/2; ZGB m.814/2). Türk lirası üzerinden tesis olunmuş bir ipoteğe ait derecedeki tüm ipoteklerin terkin hâlinde, bunun yerine, Türk lirası dışında, ipoteğin tescil edileceği tarihteki karşılığı olacak şekilde yabancı para birimi üzerinden de ipotek tesis edilebilir (TMK m.851/3, c.2). Yabancı para birimi üzerinden kurulan ipoteğe ait bir derecedeki tüm ipoteklerin terkin edilmesi hâlinde, yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk lirası veya yabancı para birimi üzerinden ipotek tesis edilebilir (TMK m.851/3, c.1). Bunun dışında burada ifade etmek gerekir ki, ipoteğin hangi yabancı para birimleri üzerinden tesis edilebileceği Cumhurbaşkanı tarafından belirlenir (TMK m.851/4, c.2) ve yabancı para veya Türk lirası karşılıklarının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın döviz alış kuru esas alınır (TMK m.851/4, c.1).

Bazı alacaklıların bazı alacakları ipotek sırası bakımından özel bir düzene tâbi tutulmuştur. Örneğin, alacaklı, önlem için yapmış olduğu giderleri malikten isteyebilir ve bu alacakları için taşınmaz üzerinde, tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer

¹⁰⁶ Köprülü/Kaneti, s.356; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.118; Şener, s.115; Demir, Remzi, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Rehnin Paraya Çevrilmesi (Sabit Derece), Prof. Dr. Nevzat TOROSLU'ya Armağan, C.I, Ankara 2015, s.296.

yüklerden önce gelen bir ipotek hakkına sahip olur (TMK m.865/3; ZGB m.808/3). Kanun koyucunun bu gider sebebiyle doğan alacağı teminat altına alan ipoteğin taşınmaz üzerindeki tüm mükellefiyetlerden önce geleceğini düzenlemesinin sebebi, yapılan bu giderin taşınmaz üzerindeki diğer mükellefiyetlere de olumlu anlamda etkisinin olmasıdır. Örneğin, taşınmaz üzerinde ipotekli alacaklının ipotek asıl alacağını teminat altına alan ipotek hakkı dışında başka bir ipotek hakkı daha var ise ipotekli taşınmazın değerinin korunmasına yönelik giderler, bu ipotekli alacaklının alacağının karşılanmasına da olumlu anlamda etki edecektir. Bunun dışında bu hususa, alacaklının, değer düşmesinin önlenmesi veya giderilmesi için yaptığı masraflardan dolayı rehinli taşınmaz üzerinde tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer yüklerden önce gelen bir ipotek hakkına sahip olması örnek olarak verilebilir (TMK m.867/2, c.2; ZGB m.810/2, c.2 ve 3). Yine, bir kamu kurum veya kuruluşunun katkısıyla iyileştirilen arazinin değerinde bir artma meydana gelirse malik, iyileştirme giderlerinden payına düşeni karşılamak üzere kendisine ödünç veren alacaklı lehine ipotek hakkı tescil edebilir. Bu ipotek, taşınmaz üzerindeki diğer bütün yüklerden önce gelir (TMK m.877/1; ZGB m.820/1). Buna göre, madde metinlerinde belirtilen durumların söz konusu olduğu hâllerde doğan alacaklar bakımından, alacaklının ipotek hakkı, bu taşınmazla teminat altına alınan diğer bütün mükellefiyetlerden, bu anlamda ipoteklerden önce gelir.

TMK dışında da kanun koyucu tarafından bu yönde düzenlemeler yapılmıştır. Örneğin, kat malikinin, KMK m.20 uyarınca payına düşecek gider ve avans borcu ile gecikme tazminatına dair borcu, KMK m.22/1 uyarınca müteselsil sorumlu olan kişilerden de tahsil edilemezse, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için diğer kat malikleri lehine kanunî ipotek hakkı tescil edilir (KMK m.22/2, c.1; ZGB m.712i/1 ve 2). Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir (KMK m.22/3). Bu düzenleme uyarınca, kat maliklerinin, KMK m.20 uyarınca payına düşecek gider ve avans borcu ile gecikme tazminatını ödemeyen kat malikine karşı ipotekle teminat altına alınabilen alacağı önceliklidir. Bu rüçhan hakkı gereğince, ipotekli alacaklının ipoteği, taşınmaz üzerindeki diğer tüm mükellefiyetlerden önce gelir. Burada şu hususu da belirtmekte fayda görüyoruz. KMK uyarınca kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde herhangi bir ipotek tesis edilmese dahi, diğer kat maliklerinin alacağı rüçhanlıdır. Ancak bu rüçhanlı alacak hakkının kat malikinin bağımsız bölümü ile teminat

altına alınması için bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmiş olması gerekir. Sadece bu ihtimalde bu bağımsız bölümün paraya çevrilmesinden rüçhanlı olarak kat maliklerinin alacağı karşılanabilir.

İpotekli alacaklının taşınmaz üzerindeki diğer tüm mükellefiyetlere göre öncelik hakkına sahip olduğu bu örnekler dışında, kanun koyucu, ipotek sırası bakımından özel başka kurallar da öngörmüştür. Örneğin, üst hakkının sona ermesi durumunda geride kalan yapılar için malik tarafından üst hakkı sahibine bir bedel ödenmesi gerekirken, kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir (TMK m.829/2; ZGB m.779d/2). Bu düzenlemeye göre, yukarıda belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda üst hakkı sahibi veya üst hakkı üzerinde ipotek tesis eden kişi, alacağın teminatı olarak, sona eren üst hakkı yerine taşınmazın üzerinde üst hakkı ile aynı derecede ve sırada ipotek tescil edilmesini talep edebilir.

Burada üst hakkı ile “*üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada*” ibaresinden¹⁰⁷ anlaşılması gerekenlerin ne olduğuna da değinilmelidir:

Bilindiği üzere, sınırlı aynî hakların çatışmaması durumunda bu haklar birlikte kullanılabilir¹⁰⁸. Bir taşınmaz üzerindeki sınırlı aynî hakların çatışması¹⁰⁹ durumunda ise hak

¹⁰⁷ TMK m.829/2’deki “*üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada*” ibaresi kanaatimizce isabetsizdir. Zira taşınmaz üzerinde tescil olunan üst hakkı, herhangi bir derece teşkil etmez. Yine ifade etmek gerekir ki, derece, sadece taşınmaz üzerinde tescil olunan sözleşmeden doğan ipotek hakları bakımından söz konusu olabilir. Bu anlamda, TMK m.829/2 uyarınca üst hakkı yerine tescil edilecek ipotek kanundan doğduğundan, derece teşkil etmez. Bundan başka, kanun metninde birbirinden farklı anlamlara sahip hem derece hem de sıra ifadesinin kullanılması da kafa karışıklığına sebep olmaktadır. Derece, ipotek hakkının tescili sonucu ipotekli taşınmazın ipotekli alacaklıya sağladığı teminatın kapsamını, bir diğer deyişle, ipotekle yükümlü olan taşınmazın ipotek hakkı sahibi açısından sınırlandırılmış ipotek bedelini ifade etmektedir. Sıra ise ipotek hakkının diğer ipotekler ve sınırlı aynî haklarla olan öncelik-sonralık ilişkisini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Erel**, s.30 vd. İki ibarenin birden kullanılması kanaatimizce iki ibarenin de teknik olarak ayrı hususları ifade etmesinden bağımsız şekilde, terkin edilen üst hakkının mevcut durumunun muhafaza edileceğini vurgulamak maksatlı olarak kullanılmıştır. Kanaatimizce bu amaç için sadece *sıra* ibaresinin kullanılması yeterlidir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, TMK m.829/2’nin karşılığı niteliğindeki *İsviçre* Hukuku’nda, kanun koyucu, “*mit demselben Rang*” ibaresini kullanmıştır. Bu ibare, sıra anlamına gelmektedir.

¹⁰⁸ **Kaneti/Köprülü**, s.23 vd.; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.779 vd.; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.28 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2708; **Sirmen**, s.559; **Başpınar**, Veysel, Sınırlı Aynî Hakların Sırası, TNBHD, 15.05.1993, S.78, s.51; **Erman**, s.159.

¹⁰⁹ Sınırlı aynî hakların çatışması, ancak hakların aynı yetkileri vermesi yani bir hakkın kullanımının diğerini engellemesi durumunda söz konusu olabilir. Örneğin, ipotek hakkı, hak sahibine sadece ipotekli malı paraya çevirerek paraya çevirme bedelinden ipotekli alacaklının alacağının tahsil edilebilmesi konusunda yetki verdiğinden ipotek hakkı dışındaki kullanma ve semerelerinden yararlanma yetkilerinin verildiği diğer sınırlı aynî haklarla kural olarak çatışmaz. Ancak bu haklar, örneğin, taşınmaz üzerinde ipotek hakkı tescil edildikten sonra tescil edilirse ipotekli taşınmazın paraya çevirme bedeline olumsuz anlamda etki edebileceğinden ve bu sebeple ipotek hakkı sahibi ipotekli alacağını tahsil edebilmek hususunda bundan olumsuz olarak

sahipleri tarafından aksi kararlaştırılabilmekle birlikte¹¹⁰, kural olarak¹¹¹, önce tescil¹¹² edilen hatta tescil edilmek şartıyla yevmiye defterine önce kaydı yapılan sınırlı aynî hak diğerine

etkilenebileceğinden, bu yönüyle ipotek hakkı ile bu sınırlı aynî haklar çatışabilir. Ayrıca bkz. **Erel**, s.80. Bu ihtimalde, ipotek hakkı sahibi, ipotekli taşınmazın TMK m.869/2 ve İİK m.150/g atf. 132/1 uyarınca bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu husus çalışmanın ilerleyen kısımlarında değerlendirileceğinden burada bu hususa dair bu kadar açıklama yapmakla yetiniyoruz. Bu konudaki açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, §3, V, B, 2, b. Doktrinde birbiri ile çatışmayan sınırlı aynî haklara, geçit irtifakı ile manzara kapatmama irtifakı örnek olarak verilmektedir. Bu konuda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2708; **Sirmen**, s.559; **Karabacak Furuncı**, Semra, Sınırlı Aynî Haklar Arasında Sıra İlişkisi, İÜHFM, C.LXXIV, S.2, 2016, s.776. Yine doktrinde bir taşınmazın farklı yerlerinde aynı türden sınırlı aynî hak olan geçit irtifakı tanınması durumunda da bu hakların birbirleriyle çatışmayacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2708; **Başpınar**, s.51; **Erman**, s.159. Ancak örneğin, oturma hakkı ile oturma hakkının tanındığı taşınmaz mala ilişkin intifa hakkı çatışabilir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, bir taşınmaz üzerindeki sınırlı aynî haklar ile tapu siciline şerh edilmiş şahsî haklar da çatışabilir. Bu nedenle bu haklar arasında da sınırlı aynî haklar arasında olduğu gibi sıra ilişkisi söz konusu olabilir. Bu konuda bkz. **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.385-386; **Aybay/Hatemi**, s.25. Aksi yönde sınırlı aynî haklar ile şahsî haklar arasında sıra ilişkisinin olamayacağına ilişkin olarak bkz. **Oğuzman**, Kemal, Eşyaya Bağlı Borçlara Hâkim Olan Esaslar (Eşyaya Bağlı Borçlar), İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü, Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu, I. Tebliğler, İstanbul 1978, s.45; **Erel**, Şafak, Eşyaya Bağlı Borç (Eşya), Ankara 1982, s.81.

¹¹⁰ **Erel**, s.10; **Saymen/Elbir**, s.436; **Köprülü/Kaneti**, s.24-25; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.732; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.678; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2709; **Ayan**, C.III, s.32.

¹¹¹ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, bu kuralın geçerli olmadığı durumların söz konusu olmasıdır. Bu kapsamda örneğin, KamK m.4/1 uyarınca söz konusu olan idarî irtifaklar, taşınmaz üzerindeki bütün sınırlı aynî haklara göre önceliklidir. Bu konuda bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.24-25. Yine TMK m.725/2, m.744/1, m.747/1 ve m.761/1 uyarınca söz konusu olan zorunlu irtifaklar da, taşınmaz üzerindeki bütün sınırlı aynî haklara göre önceliklidir. Bu konuda bkz. **Aral**, Vecdi, Kanuni İrtifaklar, İÜHFM, C.29, S.4, 1963, s.1042; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.718; **Köprülü/Kaneti**, s.24-25; **Esener/Güven**, s.365; **Ertaş**, N. 1875; **Kırca**, Çiğdem, Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği, AÜHFD, C.54, S.4, 2005, s.73-74. Zorunlu geçit hakkının yalnız mülkiyetin değil, tüm aynî hakların sınırlandırılmasını teşkil ettiğinden rehin ve irtifak haklarının önüne geçtiğine ilişkin bir içtihadı birleştirme kararı için bkz. YİBGK, 29.4.1968, 22/8 (E-Uyar).

¹¹² Tescile tâbi olmayan sınırlı aynî haklar arasındaki sıra ilişkisi bakımından hakkın doğduğu tarihe göre öncelik-sonralığın değerlendirilmesi gerekir. Yine tescile tâbi olmayan sınırlı aynî haklar ile tescile tâbi olan sınırlı aynî haklar arasındaki sıra ilişkisi bakımından da hakkın doğduğu tarihe göre öncelik-sonralığın değerlendirilmesi gerekir. Bu ihtimalde tescile tâbi olmayan hak bakımından hakkın doğduğu tarih, tescile tâbi olan hak bakımından tescil tarihi veya tescil edilmek şartıyla yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarih dikkate alınacaktır. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu, tescile tâbi olmayan hakları çoğunlukla tescile tâbi haklardan sonra doğarsa bile o taşınmazdaki diğer haklara nazaran rüçhanlı olarak öngörmektedir. Buna göre ancak böyle bir önceliğin kanun koyucu tarafından öngörülmediği durumlarda bu esas geçerli olabilir. Tescile tâbi haklar bakımından da örneğin, kanun koyucu tarafından bu haklar için öncelik öngörülmüş olabilir. Dolayısıyla buna da dikkat edilmesi gerekir. Bundan başka, tescilden önce kazanılan tescile tâbi olan ve tescil edilmiş sınırlı aynî hakların kendi aralarındaki sıra, hakkın doğduğu tarihe göre belirlenmelidir. Aynısı bu hakların, tescil ile kazanılan ve tescil edilmiş sınırlı aynî haklar ile olan sırası bakımından da geçerlidir. Bu son ihtimalde tescilden önce kazanılan tescile tâbi olan ve tescil edilmiş olan hak bakımından hakkın doğduğu tarih, tescil ile kazanılan ve tescil edilmiş hak bakımından tescil tarihi veya tescil edilmek şartıyla yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarih dikkate alınacaktır. Ancak bu son iki ihtimalde TMK m.1023 de uygulama alanı bulabilir. Buna göre, tescilden önce kazanılan tescile tâbi sınırlı aynî haklar öncelikle doğmuş olsalar bile, tapu siciline güven ilkesi uyarınca tapu sicilinde bu sınırlı aynî hak tescil edilmediği için bir borç ilişkisi kurmak konusunda niyet eden ve bu doğrultuda sınırlı aynî hakkı tapu siciline tescil edilen hak sahibinin hakkı, tescilden önce kazanılan ancak bu hakka göre daha sonra tescil edilen tescile tâbi sınırlı aynî hakka göre önceliklidir. Bu konuda bkz. **Erel**, s.10; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.28; **Karabacak Furuncı**, s.789-790. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, sınırlı aynî haklardan olan tescilden önce veya tescil ile kazanılan tescile tâbi ipotek haklarının, diğer tescilden önce veya tescil ile kazanılan tescile tâbi sınırlı aynî haklar ile ilişkisi bakımından yukarıdaki bu hususa dair açıklamalar aynen geçerlidir. Ancak sınırlı aynî hak niteliğindeki taşınmaz rehininin bir türü olan derece sistemine göre tescil olunan ipotek hakları bakımından tescil tarihinin önceliği-sonralığı, ipoteklerin tescil

üstün tutulmaktadır¹¹³ (TMK m.1022/1 ve 2; ZGB m.972/1 ve 2). Buna kökeni *Roma* Hukuku'na dayanan ve o dönemlerde kanundan doğan imtiyazlı ipotekler gibi istisnalarına rağmen ipotek hakkı¹¹⁴ bakımından da geçerli olan¹¹⁵ aynı şey üzerindeki birkaç aynı hak sahibinin aralarındaki öncelikle tatmin edilecek hak sahibini, önceki hak sonraki hakka göre

edildiği tarihe göre değil bu ipoteklerin tesciline imkân veren ipotek derecesinin tescil edildiği tarihe göre değerlendirilir. Tescile tâbi sınırlı aynı haklar ile tescile tâbi olmayan ipotek hakları arasındaki sıra ilişkisi yahut tam ters ihtimal bakımından, tescile tâbi olmayan sınırlı aynı haklar ile tescile tâbi sınırlı aynı haklar aralarındaki sıra bakımından geçerli olan yukarıda ifade edilen kural geçerli olacak, yani hakların doğduğu tarih esas alınacaktır. Bu son ihtimalde tescile tâbi olmayan hak bakımından hakkın doğduğu tarih, tescile tâbi hak bakımından hak tescilden önceden doğduysa bu tarih, aksi hâlde tescil tarihi veya tescil edilmek şartıyla yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarih dikkate alınacaktır. Bu ihtimalde TMK m.1023'ün uygulama alanı bulabileceği unutulmamalıdır. Yine bu ihtimalde kanun koyucu tarafından tescile tâbi olmayan hak bakımından özel bir sıranın öngörülmüş olabileceği de dikkatten kaçmamalıdır. Aynısı tescile tâbi hak bakımından da geçerlidir. Tescile tâbi ve derece sistemine göre tescil edilmiş ipotek haklarının kendi aralarındaki sıra bakımından ipotek dereceleri dikkate alınacaktır. Tescile tâbi olmayan ipotek haklarının kendi aralarındaki sıra bakımından hakların doğduğu tarih dikkate alınacaktır. Doktrinde aynı taşınmaz üzerinde TMK m.865/3 ve TMK m.867/2, c.2 uyarınca tesis olunan birden çok ipoteğin olması durumunda, bu hakların birbirlerine göre sırası bakımından doğum tarihlerine göre değerlendirme yapılmaması gerektiği; ipotekli taşınmazın kıymetinin muhafazası ortak amacı için yapılan masraf alacaklarının aynı sırada tatmin edilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Erel**, s.70. Aynı değerlendirme, TMK m.877/1, c.2 uyarınca aynı sırada olduğu ifade edilen tescile tâbi ipotek haklarının kendi aralarındaki sıraları bakımından da yapılmaktadır. Bu konuda bkz. **Erel**, s.76. Tescile tâbi olmayan ipotek hakları ile tescile tâbi derece sistemine göre tescil edilmiş ipotek hakları arasındaki sıra ilişkisi bakımından hakların doğduğu tarih esas alınacaktır. Bu ihtimalde tescile tâbi olmayan ipotek hakları bakımından hakkın doğduğu tarih, tescile tâbi olan ipotek hakları bakımından ipotek haklarının tesciline imkân veren ipotek derecesinin tescil edildiği tarih dikkate alınacaktır. Ancak bu ihtimalde kanun koyucu tarafından ipotek hakkı bakımından özel bir sıra öngörülmüş olabileceği de gözden kaçmamalıdır. Tescile tâbi olmayan ipotek hakları ile tescile tâbi olan derece sistemine göre tescil edilmemiş ipotek hakları arasındaki sıra ilişkisi bakımından hakların doğduğu tarih esas alınacaktır. Bu ihtimalde de tescile tâbi olan ipotekler bakımından tescilden önce ipotek hakkının kazanılması söz konusuysa bu tarih, aksi hâlde hakkın tapu siciline tescil edildiği veya yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarih dikkate alınacaktır. Ancak bu ihtimalde kanun koyucu tarafından ipotek hakkı bakımından özel bir sıra öngörülmüş olabileceği de gözden kaçırılmamalıdır. Bu ihtimal bakımından TMK m.865/3 veya TMK m.867/2, c.2 uyarınca tescile tâbi olmayan ipotek hakları ile TMK m.877/1, c.1 uyarınca tescile tâbi olan ipotek hakları karşılaştırılabilir. Hem TMK m.865/3 hem TMK m.867/2, c.2 uyarınca söz konusu olan ipotek hakkı, taşınmaz üzerinde tescil edilmiş olan diğer tüm mükellefiyetlere göre öncelikliyen, TMK m.877/1, c.2 uyarınca ise TMK m.877/1, c.1 uyarınca tescil edilen ipotek hakkı taşınmaz üzerindeki diğer bütün mükellefiyetlerden önce gelmektedir. Buna göre doktrinde böyle bir ihtimalde, TMK m.865/3 veya 867/2, c.2'den kaynaklanan ipotek haklarının, TMK m.877/1, c.1 uyarınca tescil olunan ipotek haklarına nazaran rüçhanlı olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Erel**, s.76. Kanaatimizce aynı değerlendirme, TMK m.865/3 veya TMK m.867/2, c.2 uyarınca söz konusu olan ipotek hakları ile KMK m.22/2, c.1 uyarınca tescil edilen ipotek hakları bakımından da yapılabilir.

¹¹³ **Erel**, s.6; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1052; **Kuntalp**, Erden, İpotek Dereceleri - Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (Boş Derece), Ankara 1979, s.10; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.768; **Esener/Güven**, s.454; **Başpınar**, s.52; **Şener**, s.72; **Tiryaki**, Fuat, Taşınmaz Rehni Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Hükümleri, ABD, 1996/4, s.541; **Aksoy**, Sanem, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, Prof. Dr. Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004, s.599.

¹¹⁴ Burada ifade etmek gerekir ki, hukukumuzda sınırlı aynı hakların aralarındaki sıra ilişkisi bakımından kural olarak hakkın tescil edildiği tarih esas alınsa da, sınırlı aynı hak niteliğindeki derece sistemine göre tescil edilmiş taşınmaz rehinleri arasındaki sıra ilişkisi bakımından dereceler esas alınmaktadır.

¹¹⁵ Yukarıda (Birinci Bölüm, §2, II, B, 5, b) da ifade edildiği gibi kökeni *Roma* Hukuku'na dayanan ve kural olarak ipotek hakkı bakımından da geçerli olan doğuş zamanı itibarıyla önceki hakkın sonraki hakka göre öncelikli olması prensibi dışında, *Roma* Hukuku'nda, sonraki tarihli hak sahibinin ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilmesi için önceki tarihli hak sahibinin hakkının sona ermiş olması da gerekiyordu. Bu konuda bkz. **Honig**, Richard, *Roma Hukuku* (Tercüme Eden: Av. Dr. Şemseddin Talip), İstanbul 1938, s.356; **Di Marzo**, s.291; **Koschaker/Ayiter**, s.182; **Karadeniz Çelebican**, s.314.

önceliklidir şeklinde belirleyen *Roma Hukuku*'nda *prior tempore, potior iure* olarak adlandırılan *kideme itibar ilkesi* adı verilmektedir. Burada da bu doğrultuda bir değerlendirme yapılması gerekir:

Buna göre, üzerinde üst hakkı bulunan taşınmaz üst hakkının tescil edildiği tarihte ipotekli değilse üst hakkı yerine taşınmaz üzerinde ipotek tescil edilir. Aksi durumda ise yani üst hakkı tescilinden önce taşınmaz üzerinde derece sistemine göre bir ipotek hakkı tescil edilmişse üst hakkının yerine taşınmaz üzerinde tescil edilecek ipotek boş derece veya alt derece varsa bu derece veya alt derecelerden sonra gelecek şekilde tescil edilecektir. Boş derece veya alt derecenin söz konusu olduğu ihtimal bakımından ifade etmek gerekir ki, üst hakkı yerine taşınmaz üzerinde tescil edilecek ipotek, kuruluş tarihi daha geç olan, üst hakkının tescilinden sonra fakat üst hakkı yerine taşınmaz üzerinde ipotek tescilinden önceki veya sonraki aşamada derece sistemine göre önceki boş derecede tescil edilen sözleşmeden doğan ipotega göre rüçhanlı olmayacaktır. Taşınmaz üzerinde üst hakkının tescilinden önceki bir tarihte ipotek tesis edilmiş ancak bu ipotek derece sistemine göre tescil edilmemişse üst hakkı yerine tescil edilecek ipotek ile bu ipotek arasındaki öncelik-sonralık ilişkisi bakımından hakların doğum tarihi dikkate alınacaktır.

Benzer yönde bir düzenleme zorunlu masrafların güvencesi bakımından yapılmıştır. Buna göre, alacaklı, rehinli taşınmazın korunması için zorunlu masraf yapmışsa ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemişse, bundan doğan alacakları tescile gerek olmaksızın aynen rehinli alacağı gibi güvenceden yararlanır (TMK m.876; ZGB m.819/1). Ancak *İsviçre Hukuku*'nda kanun koyucu Türk Hukuku'ndan farklı olarak, ipotekli alacaklının, ipotekli malın muhafazası için zorunlu masrafları yapması, özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemesi karşılığında mal üzerinde ipotek hakkına sahip olduğunu ve bu ipotegin, tapu siciline tescil edilmeden doğduğunu ve diğer herhangi bir mükellefiyetten sıra itibariyle önce geldiğini hüküm altına almıştır¹¹⁶. Kanun koyucu TMK m.876'de yaptığı düzenleme ile de ipotek sırası bakımından özel bir kural öngörmüştür. Bu düzenlemeye göre, ipotekli alacaklının, alacağını teminat altına alan taşınmazın korunması için yaptığı zorunlu masraflar sebebiyle doğan alacak hakkı, tıpkı ipotekle teminat altına alınan diğer alacakları gibi bu ipotegin güvencesinden yararlanır. Kanun koyucu, ipotekli alacaklılar arasında ipotek sırası

¹¹⁶ Türk Hukuku bakımından da *İsviçre Hukuku*'nda yer alan düzenlemede olduğu gibi söz konusu bu kanundan doğan ipotek hakkının, diğer ipotek haklarına nazaran rüçhanlı hâle getirilmesinin isabetli olacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Atar**, Eray Aksın, Üst Sınır İpotegi ile Karşılaştırmalı Olarak Anapara İpoteginin Sağladığı Güvencenin Alacak Bakımından Kapsamı, SÜHFD, C.30, S.3, 2022, s.952-953, dn.18.

bakımından birtakım özel düzenlemeler yapmasının dışında, bazen de, bazı ipotekli alacaklılar bakımından kendi içinde ipotek sırasına dair hükümler ihdas etmiştir. Örneğin, zanaatkârlar veya yükleniciler, ipotekten yararlanma bakımından kendi aralarında aynı sırada sayılırlar (TMK m.896; ZGB m.840). Buna göre, TMK m.893/1, b.3 uyarınca, bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan zanaatkâr veya alt yükleniciler bakımından tesis edilebilecek ipotekle alacakları teminat altına alınan ipotekli alacaklılar, kendi aralarında, aynı sıraya tâbi olarak alacaklarını elde edebilirler.

Kanun koyucunun özel olarak ipotek sırası bakımından herhangi bir düzenleme yapmadığı diğer durumlarda (TMK m.834/1; TMK m.893/1, b.1, 2, 3; TBK m.613) ipotekli alacaklılar, kendi aralarında, haklarının tescil edildiği tarih, derece sistemine göre tescil olunan ipotek haklarına karşı haklarının tescil edildiği tarih ve derece sistemine göre tescil edilen ipoteğin tesisine imkân veren derecenin tescil edildiği tarih; derece sistemine göre tescil edilen ipotek hakları kendi aralarında kaydoldukları derece veya alt derece uyarınca sıralanacaktır. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, öndeki sıraya hangi ipotekli alacaklının kaydedileceği, kanunen öngörülen belgelerin sisteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine kayıt tarihine göre belirlenir (TMK m.1022/1 ve 2; TST m.23/1, c.2; ZGB m.972/1 ve 2).

c. Sabit Derece Sistemi Bakımından Geçerli Bir Kural: Boşalan Dereceye İlerleme Yasağı ve İstisnaları

Taşınmaz üzerinde tesis edilen ipotek haklarından birisinin terkin edilmesi, kural olarak, bu ipoteğe göre sonraki derecede yer alan ipotekli alacaklının boşalan dereceye geçmesine imkân vermez (TMK m.871/1; ZGB m.814/1). Buna boşalan dereceye ilerleme yasağı denilmektedir. Bunun *birisi* sözleşmeden *ikisi* kanundan doğan üç istisnası mevcuttur¹¹⁷:

i. Boş Dereceye İlerleme Hakkı Tanınması

İlk istisna, sözleşme ile malik tarafından ipotekli alacaklıya boş dereceye ilerleme hakkının (serbest dereceden istifade hakkı) tanındığı hâllerdir. Boşalan dereceye ilerlemenin mümkün olabilmesi için sonraki derece veya alt derecedeki ipotekli alacaklının boşalan dereceye geçmesine dair malikle ipotekli alacaklı arasında bir sözleşmenin varlığı ve ipotekli alacaklının, malikten, bu sözleşme doğrultusunda tapu dairesinden bu yönde yazılı bir talepte

¹¹⁷ Erel, s.53 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3281 vd.; Helvacı, s.360 vd.; Ertaş, N. 2577 vd.; Sirmen, s.656 vd.; Ayan, C.III, s.209 vd.; Nomer/Ergüne, N. 1073 vd.; Ünal, s.70 vd.

bulunmasını talep etmesi gerekir. Malikin bu talep doğrultusunda işlem yapmaması durumunda dava açılması suretiyle bu hakkın gereği yerine getirilebilir.

Şerh sözleşmesi, ipotek sözleşmesinin bir kaydı olarak yapılmıyorsa resmî şekilde yapılmalıdır¹¹⁸ (TMK m.871/3). Türk Hukuku'nun aksine, *İsviçre Hukuku*'nda, mevzuat ile böyle bir zorunluluk kabul edilmiş değildir (ZGB m.814/3). Resmî şekilden kasıt, sözleşmenin tapu dairesince düzenlenmesidir¹¹⁹. Sözleşme, ipotek sözleşmesinde bir madde niteliğini haizse ipotek sözleşmesi kural olarak zaten resmî şekilde yapılacağından (TMK m.856/2) bu sözleşme de resmî olarak yapılmış olacaktır¹²⁰. TK m.26/10 veya TK m.12 uyarınca ipotek sözleşmesinin adî şekilde yapılabileceği hâllerde, şerh sözleşmesi de, ipotek sözleşmesinin bir kaydı olarak yapıp yapılmadığı önem arz etmeksizin, adî şekilde yapılabilir¹²¹.

Bu sözleşme bakımından aynî etkinin doğabilmesi için sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi gerekir (TMK m.871/3; ZGB m.814/3). Şerh için de kuşkusuz malik ile ipotekli alacaklı arasında bu konuda tapu dairesince veya noterce düzenlenen¹²² (TST m.47/1, b.b¹²³) resmî şekilde yapılmış bir şerh anlaşması mevcut olmalı ve bu anlaşma doğrultusunda malik tarafından tapu dairesinden bu şerhin, taşınmazın tapu siciline işlenmesinin yazılı olarak talep edilmesi gerekir. Malikin bu talepte bulunmaması durumunda bu konuda dava açılması suretiyle bu hakkın gereği yerine getirilebilir.

¹¹⁸ **Franko**, Nisim, Gayrimenkul Rehninde Serbest Dereceden İstifade Şartı, ABD, C.34, S.6, 1977, s.1010; **Kuntalp**, Boş Derece, s.22; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3294; **Ertaş**, N. 2561; **Ayan**, C.III, s.210; **Bozkurt**, s.387; **Şener**, s.117; **Tenekeci**, Cüneyt, İpoteğin Kaldırılması ve İpotekte Sıra Sistemi, 2. Baskı, Ankara 2021, s.139. Aksi yönde bkz. **Yeşil**, Metin, Tapu İşlemleri, 10. Baskı, İstanbul 2016, s.226.

¹¹⁹ **Kaynar**, Reşat, Türk Medeni Kanununa Göre Rehin Hukuku Dersleri, 1967 İstanbul, s.27; **Franko**, s.1010; **Karahasan**, s.224; **Velidedeoğlu**, Hıfzı Veldet, Medenî Hukuk, İstanbul 1969, s.476; **Saymen/Elbir**, s.558; **Köprülü/Kaneti** s.359; **Kuntalp**, Boş Derece, s.22; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1002; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.775; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3294; **Seliçi**, Özer, Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı, İÜHFM, C.XL, 1974/1-4, s.441; **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.320; **Helvacı**, s.361; **Sirmen**, s.658; **Ayan**, C.III, s.210; **Nomer/Ergüne**, N. 1077; **Okumuş**, Selmani/**Demir**, Bahadır, Sabit Derece Sisteminde Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı, AÜHFD, 66 (3), 2017, s.614; **Şener**, s.78; **Olgaç**, Furkan, İpotekte Sıra Sistemi ve Boş Dereceye İlerleme (Sıra), Ankara 2014, s.153; **Aksoy**, s.619; **Ünal**, s.74; **Tenekeci**, s.139. Aksi yönde, noterlerin de bu sözleşmeyi düzenleyebileceğine ilişkin olarak bkz. **Aydın Ateş**, Gülşah Sinem, İpotekte Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesinin Geçerliliği Bakımından Uyulması Gereken Şekil Şartı, SHD, C.11, S.2, Aralık 2023, s.1031 vd.

¹²⁰ **Akıncı**, Bekir, Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, MevHFD, C.2, S.1, 2014, s.185-186.

¹²¹ **Helvacı**, s.360-361, dn.26; **Olgaç**, Sıra, s.154; **Okumuş/Demir**, s.614; **Ünal**, s.74; **Köroğlu**, Ebru, Türk Rehin Hukukunda Sabit Derece Sistemi ve İstisnaları (Sabit Derece), Ankara 2020, s.93. Aksi yönde bkz. **Bak**, s.120; **Aydın Ateş**, s.1039.

¹²² Şerh anlaşmasının, boş dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmenin yan anlaşması niteliğinde olduğu; bu iki sözleşmenin ayrı ayrı yapılması durumunda dahi şerh anlaşmasının tapu dairesince yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Okumuş/Demir**, s.618, dn.80; **Aksoy**, s.621.

¹²³ Bu düzenlemenin işlevsiz olduğuna ilişkin olarak bkz. **Olgaç**, Sıra, s.198, dn.388.

Boş dereceye ilerleme hakkı veren sözleşme tapu siciline şerh edilmişse bu şerh şerhler sütununda gösterilir (TST m.31/3).

Boş dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmenin içeriği taraflarca serbestçe belirlenebilir. Buna göre örneğin, ilerleme, bir önceki dereceye veya önceki derecedeki alt dereceye ilerleme şeklinde kararlaştırılabilir. Yine bu ilerleme hakkı, bir önceki derece veya alt derece dışında önceki boşalan tüm derecelere ilerleme şeklinde de kararlaştırılabilir¹²⁴. Bundan başka ilerleme hakkı tek bir defaya mahsus olarak bu hakkın kullanılabilceği şeklinde de kararlaştırılabilir¹²⁵. Yine ilerlemenin sadece belli bir derecede boşalma söz konusu olduğunda gerçekleşeceği de taraflarca kararlaştırılabilir. Bunların dışında, ilerleme hakkının, malik tarafından ilgili derece veya alt derecede ipotek hakkı tesis edilmediği müddetçe söz konusu olacağı ifade edilerek şarta bağlı bir hak tanınması da söz konusu olabilir. Bu ihtimalde malike ilgili derecede ipotek tesis etmesi hususunda belli bir süre verilmesi de mümkündür. İlerleme hakkının durumu bu sözleşmeye göre değerlendirilecektir.

Birden çok kişiye aynı boş dereceye ilerleme hakkı tanınması da mümkündür. Bu durumda, kural olarak¹²⁶, bu ipotek hakkı sahiplerinden kendisine daha önce boş dereceye ilerleme hakkı tanınan hak sahibi diğerine göre bu hakkı kullanabilmek bakımından öncelik hakkına sahip olacaktır.

Hangi ipotek hakkı sahibinin diğerine göre ilerleme hakkı bakımından öncelik hakkına sahip olduğunu tespit etmek son derece önemlidir. Aslında bu ihtimalde, boşalan derecenin ipotek bedelinin boşalan dereceye ilerleyecek ipotek hakkı sahiplerinin ipotek bedelini aşmaması durumunda ipotekli alacaklılar bakımından ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda kural olarak bir tehlike söz konusu olmayacaktır. Zira bu ihtimalde, boş dereceye ilerleyen ipotekli alacaklıların ipotek bedelleri o dereceye ayrılan tutarın kapsamında olacaklardır. Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, boşalan dereceye ilerleyen ipotek hakkı sahiplerinden sıra itibarıyla sonra gelen ipotek hakkı sahiplerinin ipoteğin paraya çevrilmesini istedikleri durumda karşılama prensibi uyarınca bu ipotek hakkı sahiplerinin haklarının zayıf olmayacak olması; ancak bu ipotek hakkı sahiplerinden birisinin veya bunlardan sıra itibarıyla

¹²⁴ Köprülü/Kaneti, s.359; Kuntalp, Boş Derece, s.21; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1000; Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.212; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3298; Seliçi, s.438; Aksoy, s.619; Köroğlu, Sabit Derece, s.90.

¹²⁵ Kuntalp, Boş Derece, s.21; Seliçi, s.438; Aksoy, s.620; Köroğlu, Sabit Derece, s.90.

¹²⁶ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, kendileri lehine boş dereceye ilerleme hakkı tanınan ipotek hakkı sahipleri ile malik arasında bu hususta ayrı bir anlaşmanın söz konusu olabilecek olmasıdır. Bu konuda bkz. Helvacı, s.367.

önce gelen ipotek hakkı sahiplerinden birisinin ipoteğin paraya çevirmeyi talep etmesi durumunda ise karşılama prensibinin uygulanmayacak olması sebebiyle bu hususta önceliğin önem arz etmesidir. Dolayısıyla bu son ihtimalin söz konusu olduğu nispeten problem arz edebilecek durumda, ilerleme hakkını kullanabilecek hak sahibinin tespitin yapılması gerekir:

Doktrine göre ilerleme hakkının tanındığı tarihin yanında bu hakkın şerh edildiği durumda şerh edildiği tarihin de bu hususta dikkate alınması gerekir. Bu kapsamda; *tüm* ilerleme hakları da *şerh edilmişse*, ilerlenen derecede alt dereceler oluşturulması suretiyle öncelikle şerh edilen hak sahibi bu haktan istifade edebilecektir¹²⁷. Haklardan *biri veya bir kısmı şerh edilmiş diğeri veya diğerleri şerh edilmemişse*, öncelik için şerhin veya şerhlerin ve şerh edilmemiş hakkın veya hakların tanındığı tarihe bakılacaktır¹²⁸. Şerh tarihi veya tarihleri şerh edilmemiş hakkın veya hakların tanındığı tarihten önce ise, şerh edilmiş alacaklılar öncelikle ilerleme hakkını kullanabilir¹²⁹. Zira ancak tanınan bir hak şerh edilebileceği için ilerleme hakkının da daha önce tanındığı kesindir. Bu durumda o derecede şerh edilmiş ve edilmemiş hak sahipleri arasında birbirlerine önceliği olan alt dereceler söz konusu olacaktır. Hakkı şerh edilmiş birden çok ipotekli alacaklı varsa onlar bakımından şerh tarihlerine göre alt derecede alt dereceler oluşturulması suretiyle şerh tarihi önce olan ipotekli alacaklı öncelikle ilerleme hakkını kullanabilecektir. Birden çok hakkı şerh edilmemiş ipotekli alacaklı varsa onlar bakımından haklarının tanındığı tarihe göre alt derecede alt dereceler oluşturulması suretiyle hakkın tanındığı tarih önce olan ipotekli alacaklı ilerleme hakkını kullanabilecektir. Tam tersi durumda ise, yani, şerh tarihi veya şerh tarihlerinin, şerh edilmemiş hak veya hakların tanındığı tarihten sonra olması durumunda, o derecede birbirlerine önceliği olmayan alt dereceler söz konusu olacaktır¹³⁰. Haklardan *hiçbirisi şerh edilmemişse*, öncelik, ipotek derecelerine ve aynı derecede tescil edilmiş ipotekler bakımından ilerleme hakkının tanındığı sözleşmenin yapıldığı tarihe göre belirlenecektir¹³¹. Kanaatimizce, şerhin ve şerhin etkilerinin ilerleme hakkı bakımından söz konusu olan önceliğe herhangi bir etkisi yoktur. Yine, ipotek

¹²⁷ **Kuntalp**, Boş Derece, s.24; **Ertas**, N. 2565; **Seliçi**, s.446-447; **Helvacı**, s.367; **Burcuoğlu**, Haluk, Hukukçu Gözüyle Banka Uygulamasında İpotekle İlgili Önemli Sorunlar, İstanbul 1991, s.10; **Erdoğan**, Mehmet Şirin, Gayrimenkul Rehininde Dereceler ve Sıra, ABD, 2000-3, s.133; **Akıncı**, s.189; **Olgaç**, Sıra, s.214; **Okumuş/Demir**, s.623; **Köroğlu**, Sabit Derece, s.104; **Demir**, Sabit Derece, s.301.

¹²⁸ **Akıncı**, s.189.

¹²⁹ Ayrıca bkz. **Akıncı**, s.189.

¹³⁰ **Akıncı**, s.189.

¹³¹ **Ertas** N. 2565. Benzer yönde bkz. **Şener**, s.78; **Okumuş/Demir**, s.623. Hakkın tanındığı tarihin dikkate alınacağına ilişkin olarak bkz. **Olgaç**, Sıra, s.207-208; **Köroğlu**, Sabit Derece, s.102.

derecelerinin bu hususta herhangi bir etkisi yoktur. Dolayısıyla yukarıda da ifade edildiği gibi, kanaatimizce, burada esas alınması gereken husus, ilerleme hakkının tanındığı tarihtir.

Birden çok ipotekli alacaklıya boş dereceye ilerleme hakkının tanındığı ve ilerlenecek derecenin ilerleyecek ipotek hakkı sahiplerinin ipotek bedellerinin toplamını aştığı durumlarda da aynı esaslar kabul edilmelidir. Ancak bu ihtimalde, öncelik hakkı sahibi veya sahiplerinin söz konusu derecenin ipotek bedelini aşmayan kısmı ile diğer ipotek hakkı sahibi veya sahiplerinin o derecenin kapsamındaki ipotek bedelleri alt dereceler oluşturulması suretiyle sıra itibarıyla öncelik hakkı sahibinin ardından boşalan derecede tescil edilecektir. Boşalan dereceye ayrılan kısmın aşılması sebebiyle ilerlemenin mümkün olmadığı ipotek bedelleri kadarki kısmı ise bulunduğu derecede muhafaza edilecektir.

Boş dereceye ilerleme hakkının tanındığı durumlarda, o dereceye ilerleme hakkına sahip öncelikli ipotekli alacaklının tespiti, TMK m.851/2, c.3'ün uygulaması bakımından da önem arz etmektedir. Zira bu düzenlemeye göre aynı derecede birden çok para birimi üzerinden ipotek tesis edilemez. O hâlde, öncelik hakkının söz konusu olduğu durumda, bu haktan istifade eden ipotek hakkı sahibinin ilerleme hakkı çerçevesinde boşalan derecede ipotek tescil edilmesinin ardından bu para birimine göre farklı bir para birimi üzerinden ipotek tescil edilemez. Bu ihtimalde farklı para birimi üzerinden o derecede ipotek tescil etmek isteyen ipotek hakkı sahibine de boş dereceye ilerleme hakkı tanınması o derecede ipotek tescil edilmesine imkân vermez.

Boş dereceye ilerleme hakkı çerçevesinde öncelik hakkının söz konusu olduğu durumlarda, öncelik hakkına sahip olmayan boş dereceye ilerleme hakkına sahip bir ipotek hakkı sahibi lehine boşalan derecede ipotek tescil edilmesi söz konusu olabilir. Burada herhangi bir hukuka aykırılık söz konusu değildir. Ancak bu ihtimalde, ipoteğin tescilinden sonra, ayrıca öncelikli ipotek hakkı sahibi söz konusu hakkına istinaden öncelik hakkını kullanarak o dereceye ilerlemek isterse öncelik hakkına sahip olmayan ipotekli alacaklının ipoteğinin terkinin için dava açılması gerekecektir. Yoksa öncelik hakkına aykırı olarak o derecede lehine ipotek tescil edilen ipotekli alacaklının ipoteği hükümsüz değildir. Öyle ki, boş dereceye ilerleme hakkı çerçevesindeki öncelik hakkı, bir haktır ve kullanılmak zorunda değildir¹³².

¹³² Akıncı, böyle bir durumda, ipoteğin tesisinden önce, malik tarafından rüçhan hakkına sahip ipotekli alacaklıya ihbarname gönderilmesi ve bu ihbarnamede derecenin boşaldığının bildirilmesi ve kendisinin tescil talebinin

ii. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Durumunda Boş Derecelerin Dikkate Alınmaması

İkinci istisna, TMK m.872'den kaynaklanmaktadır. Buna göre, ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda ihale bedeli boş derecelere tahsis edilmeyecektir. Bu nedenle, derece itibariyle boş dereceye göre daha sonraki bir derecede hakkı tescil edilen ipotek hakkı sahibi, boş dereceye ihalede bedelinden herhangi bir bedel ayrılmayacağı için o derecede ipotek hakkı söz konusu olsaydı bu kişiye ayrılacak olan tutara hak kazanmaktadır. Bir diğer deyişle, ipotek hakkı sahibinin menfaatinin korunması amacıyla paraya çevirmenin ardından ihale bedelinin dağıtımı esnasında boş derece hiç yokmuş gibi muamele görmektedir. Bu da boş dereceye göre sonraki derecelerde ipotek hakkı tescil edilen hak sahiplerinin ihale bedelinden tatmin edilebilmeleri için önceki derecelere ilerlemeleri suretiyle gerçekleşmektedir. Söz konusu derecenin boş olması yanında kısmen boş olması durumunda da aynı esaslar geçerli olur. Ancak bu ihtimalde önceki derecedeki ipotek hakkı sahibi ile sonradan bu dereceye ilerleyen ipotek hakkı sahibi arasında alt derece söz konusu olur. Yani ilerleme sebebiyle aynı derecede yer alsalar dahi ilerleyen ipotek hakkı sahibi, önceki ipotek hakkı sahibine göre sıra itibariyle alacağını daha sonra tahsil edebilir.

iii. Arazi İyileştirilmesi

Üçüncü istisna, kanun koyucunun, iyileştirilen araziler bakımından değer artışının kamu kurum veya kuruluşu dışındaki kişilerin katkısı ile söz konusu olduğu durumlarda tesis olunan aşığıda¹³³ kapsamlı olarak ifade edilecek ipotek hakkının sona ermesi durumunda, bu alacaklılara göre sıra itibariyle sonra yer alan alacaklıların ilerleyebilmesine dair düzenlemeden kaynaklanmaktadır¹³⁴. Bu düzenlemeye göre, alacağın ve yıllık taksitlerin muaccel olmasından 5 yıl sonra ipotek hakkı sona erer ve sonraki alacaklılar sıralarına göre ilerlerler (TMK m.878/2; ZGB m.821/2). *İsviçre* Hukuku'nda, süre, 3 yıl olarak belirlenmiştir. Sonuç olarak ifade etmek gerekir ki, TMK m.877/2 atf. 877/1, c.1 uyarınca tesis olunacak ipotek, ipotekle teminat altına alınan alacağın veya yıllık taksitlerin muaccel olmasından 5 yıl sonra sona erer ve bu ipoteğe göre sonraki sırada yer alan ipotekli alacaklılar

bulunup bulunmadığının sorulması gerektiğini ifade etmektedir. Yazara göre bu doğrultuda, öncelik hakkı sahibi tarafından, uygun bir süre içerisinde bu hakkın kullanılmaması söz konusu olur ise öncelik hakkına sahip olmayan ipotekli alacaklının talebinin yerine getirilmesi gerekir. Yine söz konusu ihbarname, öncelik hakkına sahip olmayan ipotekli alacaklı tarafından da gönderilebilir. Bu konuda bkz. **Akıncı**, s.189.

¹³³ Birinci Bölüm, §2, III, B, 3, c.

¹³⁴ Bu düzenlemeden kaynaklanan istisnanın aslında tescile tâbi olmayan tüm ipotekler bakımından geçerli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Erel**, s.65; **Helvacı**, s.372. Ayrıca bkz. **Ünal**, s.73.

sıralarına göre ilerlerler. Daha doğru bir ifadeyle, bu ipoteğin tescilinden önceki sıralarına tekrar kavuşurlar¹³⁵.

6. Elbirliği ile veya Paylı Mülkiyete Konu Bir Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis

Elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olan bir taşınmaz üzerinde de ipotek tesis edilebilir. Ancak bu durumda ipotek tesis özellikler arz eder:

Elbirliği ile mülkiyete konu olan taşınmazlar bakımından, pay sahipleri, ancak hep birlikte tüm pay sahipleri adına ve taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edebilirler (TMK m.702/2 ve TMK m.857/3; ZGB m.653/2 ve ZGB m.800/2). Zira elbirliği mülkiyetinde pay sahiplerinin belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamı bakımından söz konusudur (TMK m.701/2; ZGB m.652). Bu ancak elbirliği mülkiyetinin, paylı mülkiyete çevrilmesinden sonra mümkün olabilir (TST m.33/4).

Paylı mülkiyete konu olan taşınmaz bakımından ifade etmek gerekir ki, paylı mülkiyet durumunda iki şekilde ipotek tesis edilebilir:

İlk olarak, paylı mülkiyete konu taşınmazın kural olarak tüm paydaşlarının talebi ile (TMK m.692/1) taşınmazın tamamında ipotek tesis edilebilir. Bu durumun, paylı mülkiyete konu olmayan taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmesinden herhangi bir farkı yoktur.

İkinci olarak, bu tür bir taşınmazda her bir paydaş kendi payı üzerinde ipotek tesis edebilir (TMK m.688/3, c.2 ve 857/1; ZGB m.646/3 ve 800/1). *Alman Hukuku*'nda kanun koyucu benzer yönde, taşınmazın bir kısmında, GBO m.3/6'da belirtilen durumlar dışında, ancak söz konusu kısım paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazın bir payı ise ipotek tesis edilebileceğini hüküm altına almıştır (BGB m.1114). Paydaşlardan birisinin kendi payı üzerinde ipotek tesis edildikten sonra, hangi payın ipotekli olduğu düşünceler sütununda belirtilir (TST m.33/1).

Paydaşlardan birisi kendisine ait pay üzerinde ipotek tesis ettikten sonra, kural olarak¹³⁶ malın tamamına ilişkin olarak ipotek tesis edilemez¹³⁷ (TMK m.692/2 ve TMK m.857/2; TST m.33/3; ZGB m.648/3). Ancak aksi mümkündür. Yani, taşınmazın tamamı üzerinde kural

¹³⁵ Erel, s.59.

¹³⁶ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, bu kuralın emredici olmaması; tüm ilgililerin özellikle tüm ipotekli alacaklıların rızası ile taşınmaz üzerinde rüçhan hakkına sahip bir ipotek tesisinin mümkün olmasıdır. Bu konuda bkz. **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.583; **Arpacı**, Abdulkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış (Yeni), Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, 2004, s.110; **Reisoğlu**, Yeni, s.74; **Barlas**, Nami, Yeni Medeni Kanunun Aynı Teminatlara İlişkin Düzenlemeleri, Prof. Dr. Ünal Tekinalp'e Armağan, C.II, İstanbul 2003, s.578-579; **Helvacı**, s.97-98. Ayrıca bkz. **Gürsoy**, s.7; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1239, dn.127; **Nomer/Ergüne**, N. 709, 960 ve 1029.

¹³⁷ Bu yasaklamanın sebepleri hakkında bkz. **Helvacı**, s.96-97.

olarak tüm paydaşların talebi ile (TMK m.692/1) ipotek tesis edildikten sonra da her bir paydaş, ayrıca kendi payı üzerinde ipotek tesis edilmesini talep edebilir¹³⁸.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, paylı mülkiyete tâbi olmayan bir taşınmaz, paylara ayrılarak ipotekle yükümlü hâle getirilemeyeceği gibi; paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazda, bir paydaşın payı bölünerek pay ipotekle yükümlü hâle getirilemez (TST m.33/2).

C. Kaim Değer

Kaim değer de taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça ipotek hakkının kapsamındadır. Kaim değer, bir borç ilişkisindeki bir edimin yerine getirilememesi durumunda, o edimi ikame eden değere verilen addır.

İpotek uygulaması bakımından kaim değere, alacağı teminat altına alan üzerinde ipotek tesis edilen malın kısmen veya tamamen yok olması ihtimalinde, bu malın, yok olma rizikosuna karşı malik lehine sigortalanmış olması durumunda sigorta şirketinden sigorta sözleşmesi uyarınca elde edilecek para örnek olarak verilebilir¹³⁹. Kanun koyucu, sigorta şirketinin kural olarak sigortalıya ödemesi gereken kaim değer kapsamında değerlendirilebilecek sigorta tazminatına dair bir düzenleme yapmıştır. Bu düzenleme uyarınca, muaccel olan sigorta tazminatı, malike ancak bütün ipotekli alacaklıların rızasıyla¹⁴⁰ ödenebilir (TMK m.879/1¹⁴¹; ZGB m.822/1; BGB m.1128). Bir başka düzenleme ile de TMK

¹³⁸ **Köprülü/Kaneti**, s.188; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3211; **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.318; **Eren**, Fikret, Mülkiyet Hukuku (Mülkiyet), 2014 Ankara, s.96-97; **Sirmen**, s.303; **Sirmen**, Lale, Yeni Türk Medeni Kanununda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler (Paylı Mülkiyet), Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s.735; **Helvacı**, s.98; **Çetiner**, s.191; **Nomer/Ergüne**, N. 693; **Ünal**, s.32. Aksi görüşte bkz. **Esener/Güven**, s.451; **Olgaç**, TMK Şerhi, s.194.

¹³⁹ **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.104-105; **Nomer/Ergüne**, N. 983; **Ünlütepe**, Mustafa, Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Sigorta Tazminatı Üzerindeki Hakları (Sigorta), HKÜHFD, C.9, S.17, Ocak 2019, s.157-158; **Ünsal**, Oğuzhan, Sigortalı Eşyalar Üzerindeki Rehin Hakkı, İstanbul 2021, s.90. Taşınmazın değerinde meydana gelen azalma sebebiyle doğan sigorta alacağının kaim değer teşkil etmeyeceği; ancak bu durumda da, ipotekli taşınmazın yanı sıra sigorta alacağının da ipoteğin kapsamında olduğuna ilişkin olarak bkz. **Oktay-Özdemir**, Saibe, Rehin Alacaklısının Sigorta Tazminatı Üzerindeki Hakları, Burcuoğlu'na Armağan, İstanbul 2020, s.1425.

¹⁴⁰ Doktrinde, ipotekli alacaklıların sigorta tazminatının kendilerine ödenmesi hususunda herhangi bir bildirim yapmalarının zorunlu olmadığı; sigorta şirketinin ödeme yapmadan önce bu konuda ipotekli alacaklıların varlığını araştırması ve ipotekli alacaklı varsa rızaların alınması konusunda yapılması gerekenleri yapması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Davran**, s.17; **Köprülü/Kaneti**, s.274; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1080; **Arkan**, Sabih, İpotekli Gayrimenkulün Sigortalanması Halinde Alacaklının Hukuki Durumu, BATİDER, C.XIV, S.3, Ankara 1988, s.70; **Seçer**, Kapsam, s.1927; **Gülekli**, Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1992, s.59; **Altay/Eskiocak**, s.187; **Kayak**, Sevgi, Taşınmaz Rehninin Konu Bakımından Kapsamı, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Sevin Toluner'e Armağan, S.1-2, Y.24, 2004, s.578.

¹⁴¹ TMK m.879/1 uyarınca, ipotekli taşınmazın, malik lehine sigortalanması durumunda ipotekli alacaklının, malikin sigorta şirketine karşı sahip olduğu alacak hakkı üzerinde kanunî bir rehin hakkına sahip olduğuna ilişkin olarak bkz. **Sarı**, Belirlilik, s.1002; **Şener**, s.129; **Tümerdem**, s.346; **Önay**, Işık, Medeni Hukukta İkame ve Kaim Değer Kavramları, İstanbul 2022, s.195 vd.

m.879/1'in uygulanmayacağı bir hâl hüküm altına almıştır. Buna göre, sigorta tazminatı, taşınmazın eski hâle getirilmesi için harcanacaksa yeterli bir güvence gösterilmesi koşuluyla malike ödenir (TMK m.879/2; ZGB m.822/2; BGB m.1130). Yeterli bir güvenceden anlaşılması gereken, alacaklı lehine sigorta tazminatı tutarı ile eş değerde bir teminat¹⁴² gösterilmesidir. *Alman Hukuku*'nda, sigortacı, sigorta mevzuatına göre sadece sigortalı eşyanın eski hâle getirilmesi için sigorta bedeli ödemekle yükümlü ise bu hükümlere göre sigortalıya yapılacak ödeme ipotekli alacaklı için hüküm ifade eder (BGB m.1130¹⁴³).

Sigorta tazminatının ipotek hakkının kapsamında yer alması bakımından, *Türk ve İsviçre Hukuku*'nun aksine, *Alman Hukuku*'nda, BGB m.1127 ve devamında kapsamlı düzenlemeler mevcuttur. Bu kapsamda, *Alman Hukuku*'nda ipoteğin kapsamında olan mallar malik veya aslî zilyet lehine sigortalanmışsa ipotek, sigorta tazminatı da dâhil olmak üzere sigortacıya karşı olan alacağı da kapsamaktadır (BGB m.1127/1). Bu kapsamda, sigorta alacağına hak kazanılan bir taşınmaz hakkında artırma kararı verilirse, bu karar, sigortalının, sigortacıya karşı talebi bakımından da hüküm ifade edecektir. Sigorta alacağına dair sorumluluk malın eski hâline getirilmesi veya onun yerine yenisinin alınması hâlinde sona erer (BGB m.1127/2). İhale kararının verildiği tarihe kadar taşınmaz eski hâle getirilmemiş veya onun yerine yenisi alınmamışsa sigorta alacağına dair sorumluluk devam eder. Bu sebeple, sigortacıya karşı olan talep de taşınmazla birlikte artırmada paraya çevrilir ve bu talep, taleplere dair herhangi bir mükellefiyet olmaksızın ihale alıcısına geçer. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, üzerinde tarım ve orman ürünü yetiştirilen taşınmaz mahsulleri bakımından sigortalanmış ise sigorta alacağının ipoteğin kapsamında değerlendirilebilmesi için mahsullerin, ipotekli taşınmazdan ayrılmamış olması veya ayrılışlar bile eklenti niteliğinde olması gerekir (ZVG m.21/1).

TMK m.879/1'in benzeri *Alman Hukuku*'nda, BGB m.1128 ve 1129'da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, bir bina sigortalanmış ise, sigorta alacağı, sigortacı veya sigortalı hasarın meydana geldiğini ipotekli alacaklıya bildirmiş ve bu bildirimden itibaren 1 ay geçmişse, ipotekliye karşı da geçerli olacak şekilde sigortalıya ödenebilir (BGB m.1128/1,

¹⁴² Doktrinde, güvencenin, aynı veya şahsî nitelikte olabileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Seçer**, Kapsam, s.1928; **Şener**, s.130; **Ünal**, s.89.

¹⁴³ BGB m.1130'un lafzının aksine, artırma durumunda bu hükmün geçerli olmadığı; çünkü bu durumda sigortalıya yapılacak ödemenin genellikle restorasyon amacına hizmet etmeyeceği, bu nedenle bu düzenlemenin amacı ile çelişeceği ve sigortalıya ödemelerin alacağı sona erdirmeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Steiner**, Anton, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar, 9. Aufl. 1984–1986 (Steiner/Teufel § 21 Rn. 184); **Stöber**, Kurt, Zwangsversteigerungsgesetz: ZVG, Kommentar, 22. Aufl., 2019 (Stöber/Becker § 20 Rn. 29).

c.1). İpotekli alacaklı, söz konusu süre dolana kadar sigortalıya yapılan ödemeye karşı koyabilir (BGB m.1128/1, c.2). Eğer elverişsizse bildirim atlanabilir; bu durumda, 1 aylık süre, sigorta tazminatının muaccel olduğu tarihten itibaren hesaplanır (BGB m.1128/1, c.3). İpotekli alacaklı, ipotek hakkını sigortacıya bildirmişse, sigortacı, ancak ipotekli alacaklının ödemeyi yazılı olarak kabul etmesi hâlinde, ipotekli alacaklıya karşı da geçerli olacak şekilde, sigortalıya ödeme yapabilir (BGB m.1128/2). Bundan başka, ipotekli alacaklara ilişkin hükümler burada da uygulanır; sigortacı, tapu sicilinden anlaşılabilen bir ipotekten habersiz olduğunu ileri süremez (BGB m.1128/3). Bina dışında bir başka şey sigortalı ise sigortacının alacaktan sorumluluğu bakımından kira bedellerine dair BGB m.1123/2, c.1 ve BGB m.1124/1 ve 3 uygulanır (BGB m.1129).

Yine, ipotekli taşınmazın kamulaştırılması durumunda kamulaştırma bedeli olarak malike ödenecek para¹⁴⁴ veya üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilmesi¹⁴⁵ ve üst hakkının sona ermesi durumunda üzerinde ipotekli bir üst hakkı kurulan taşınmazda yer alan mülkiyeti taşınmaz malikine geçecek yapılar için taşınmazın maliki tarafından üst hakkı sahibine ödenmesi gereken taraflarca kararlaştırılan bedel¹⁴⁶ de kaim değer olarak ifade edilebilir.

D. Bütünleyici Parça ve Eklenti

1. Genel Olarak

Taşınmazın bütünleyici parçası ve taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça¹⁴⁷ (TMK m.686/1; ZGB m.644/1) eklentisi¹⁴⁸ de ipotek hakkının kapsamındadır (TMK m.862/1; ZGB m.805/1).

BGB m.1120 uyarınca, *Alman Hukuku*’nda da benzer yönde, taşınmazdan ayrılmış mahsuller ve diğer bileşenler, mahsuller ve diğer bileşenlerin edinilmesine dair BGB m.954

¹⁴⁴ Esmer, s.729-730; Saymen/Elbir, s.530; Köprülü/Kaneti, s.275 ve 347; Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.175; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1012; Acar, N. 249; Sirmen, s.608; Helvacı, s.208-209; Çetiner, Teminat Hukuku, s.105; Çetiner, s.226-227; Nomer/Ergüne, N. 983; Seçer, Kapsam, s.1929; Altay/Eskiocak, s.159; Uyar, Talih, İcra Hukukunda “Taşınmaz Rehni” Kavramı (Taşınmaz Rehni), İBD, C.81, S.2, 2007, s.512; Bozkurt, s.357; Yaylak, Cihan, Kamulaştırmanın Sınırlı Ayni Haklara Etkisi, Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6 (2), 2017, s.97; Önay, s.211 vd.; Atar, Eray Aksın, Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkında Güvencenin, Güvenceyi Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Taşınmazdaki Değer Düşmesine Karşı Alacaklının Korunması (Alacaklının Korunması), İstanbul 2021, s.174 vd.

¹⁴⁵ Üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilmesine dair kapsamlı açıklamalar için bkz. Gürses, Davut, Kredi Teminatı Olarak Üst Hakkı İpoteği, Bankacılar Dergisi, S.76, 2011, s.3 vd.

¹⁴⁶ Nomer/Ergüne, N. 1062 ve 1157; Demirsatan, Barış, Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcunun İfa Edilmemesinin Sonuçları, İstanbul 2016, s.28, dn.114.

¹⁴⁷ Bu anlaşmanın resmî şekilde yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Bağcı, Ömer, Rehnin Taşınmaz Bakımından Kapsamı Zaviyesinden Eklentilerin Hukuki Durumu (TMK’nın 862/I Hükümünün Uygulamada Doğurduğu Sakıncalar) (Eklenti), HKÜHFD, S.11, Ocak 2016, s.87, dn.11.

¹⁴⁸ Eklenti niteliğini haiz mal, birden çok taşınmazın eklentisi niteliğinde ise bu malın, alacaklının alacağını tahsil için tahsis edilen taşınmazın kapsamında değerlendirileceği; ancak, bu malın paraya çevirme bedelinden alacaklının orantılı olarak faydalanılabileceğine ilişkin olarak bkz. Stöber/Becker § 23 Rn. 35.

ilâ 957 arasındaki düzenlemelere göre taşınmazdan ayrılmasına rağmen bir başka taşınmazın kapsamına dâhil olmadıkça, ipotek hakkının kapsamındadırlar. *Alman Hukuku*’nda, bir taşınmazın temel bileşenleri, arazi ve toprağa sıkı şekilde bağlı olan şeyler, özellikle de binalar ve mahsullerdir (BGB m.94/1, c.1). Bir şeyin mahsulleri, o şeyin ürünleri ve o şeyden amacına uygun olarak elde edilen diğer gelirlerdir (BGB m.99/1). Mahsul aynı zamanda bir şeyin hukukî bir münasebetle bahşettiği kazanç anlamına da gelmektedir (BGB m.99/3). Yine, tohumlar ekildiğinde, bitkiler ise dikildiğinde taşınmazın temel bileşeni hâline gelir (BGB m.94/1, c.2). Ayrıca, bir taşınmazın mülkiyeti ile bağlı olan haklar, taşınmazın bileşeni olarak kabul edilir (BGB m.96). Yine, malikin mülkiyetinde olmayanlar hariç olmak üzere, eklentiler de ipotek hakkının kapsamındadır.

Alman Hukuku’nda, mahsuller ve diğer bileşenler, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmesinden önce devredilip ipotekli taşınmazdan ayrılmak ile¹⁴⁹ sorumluluktan kurtulmaktadır¹⁵⁰ (BGB m.1121/1). Aksi hâlde, mahsuller ve diğer bileşenler de ipotekli taşınmaz ile birlikte alacağın ödenmesine tahsis edilecektir. Mahsuller ve diğer bileşenlerin devri, bunların taşınmazdan ayrılmasından sonra gerçekleşirse ayırmadan önceki artırma kararı, ancak alıcı ayırma sırasında artırma bakımından iyi niyetli değil ise ona karşı hüküm ifade eder (BGB m.1121/2, c.2). İyi niyet, artırma talebi veya kararı hakkında bilgi sahibi olunulması yahut ipotekli taşınmaza ilişkin artırma kararının tapu siciline işlenmesi esas alınarak değerlendirilme yapılmasını düzenleyen ZVG m.23/2 uyarınca belirlenecektir¹⁵¹. Ancak devir, mahsuller ve diğer bileşenlerin taşınmazdan ayrılmasından önce gerçekleşmişse alıcı, ipotekli alacaklıya karşı zaten iyi niyet iddiasında bulunamamaktadır¹⁵² (BGB m.1121/2, c.1). Ayrıca, mahsuller veya bileşenler, olağan yönetim sınırları dâhilinde bunlara el koyulmadan önce taşınmazdan ayrılmışsa ayırma geçici bir amaç için olmadıkça, devir yapılmasa bile sorumluluktan kurtulur (BGB m.1122/1). Bu şartlar yerine getirilmezse mahsuller veya bileşenler kural olarak sorumluluktan kurtulmaz. Meğerki iyi niyetle söz

¹⁴⁹ Devrin, BGB m.929 ve devamı anlamında taşınır malın mülkiyetinin devri olarak; ayrılmanın ise devir nedeniyle nesnelerin taşınmazdan fiilen kalıcı olarak kaldırılması olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Rauscher**, Thomas/**Krüger**, Wolfgang, Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen, Band 2, 6. Aufl., München 2020 (MüKoZPO/**Dörndorfer** § 865 Rn. 7). Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGHZ 60, 267 (268) = NJW 1973, 997.

¹⁵⁰ **Böttcher**, Roland/**Keller**, Ulrich, ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar, 7. neue bearbeitete Aufl., 2022 (Böttcher/**Böttcher** ZVG § 21 Rn. 30).

¹⁵¹ MüKoZPO/**Dörndorfer** § 865 Rn. 8.

¹⁵² Böttcher/**Böttcher** ZVG § 21 Rn. 31.

konusu malların mülkiyeti bir başkası tarafından kazanılsın¹⁵³. *Alman Hukuku*'nda, eklentiler, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmesinden önce devredilip¹⁵⁴ ipotekli taşınmazdan ayrılmak ile sorumluluktan kurtulmaktadır¹⁵⁵ (BGB m.1121/1). Eklentiler, bunlara el koyulmadan önce olağan yönetim sınırları dâhilinde eklenti niteliğini kaybederlerse devir yapılmaksızın sorumluluktan kurtulurlar (BGB m.1122/2). Eklentiler, bunlara el koyulduktan sonra devredilirse, sorumluluktan muaf olabilmeleri için bunların, iyi niyetli olarak devralınması gerekir. BGB m.1121/2 eklentiler bakımından da uygulanabilir¹⁵⁶.

2. Bütünleyici Parça

Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır (TMK m.684/2; ZGB m.642/2).

Nelerin taşınmazın bütünleyici parçası olduğu, kural olarak, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına ilişkin TMK m.718/2; ZGB m.667/2 uyarınca tespit olunur: Buna göre, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına dâhil olan üst hakkı çerçevesinde yapılmayan veya üst hakkı çerçevesinde yapılmakla birlikte üst hakkının sona ermesinden ve ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinden önce mülkiyeti malike geçen yapılar (TMK m.828/1; ZGB m.779c) bütünleyici parça niteliğini haizdir. Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmadan yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine ait olduğu için bütünleyici parça niteliğinde değildirler (TMK m.728/1; ZGB m.677/1). *Alman Hukuku*'nda da BGB m.95 uyarınca, bir taşınmazın bileşenleri, yalnızca geçici bir amaçla arsaya ve toprağa bağlı olan mallar taşınmazın bileşeni değildir. Aynısı, bir kimsenin, başkasının taşınmazı üzerindeki hakkını kullanırken taşınmaza ilhak ettiği bina veya yapı için de geçerlidir. Yine, bir binaya yalnızca geçici amaçlarla yerleştirilen eşyalar, binanın bileşeni değildir.

Yine bitkiler ve kaynaklar da bütünleyici parça niteliğini haizdir.

¹⁵³ Böttcher/Böttcher ZVG § 21 Rn. 32.

¹⁵⁴ Devrin, BGB m.929 ve devamı anlamında taşınır malın mülkiyetinin devri olarak; ayrılmanın ise devir nedeniyle nesnelerin taşınmazdan fiilen kalıcı olarak kaldırılması olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Vorwerk**, Volkert/**Wolf**, Christian, BeckOK ZPO, 52. Edition, C. H. BECK München 2024 (BeckOK ZPO/**Riedel** § 865 Rn. 17 vd.). Malı taşınmazdan ayırmaksızın sadece malın devrine dair bir anlaşma yapılmasının, malın eklenti olma özelliğini sona erdirmediği; bu anlamda BGB m.1122/2 uyarınca, malın sorumluluktan kurtulmadığına ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGH NJW 1979, 2514.

¹⁵⁵ Böttcher/Böttcher ZVG § 21 Rn. 30.

¹⁵⁶ Böttcher/Böttcher ZVG § 21 Rn. 42 vd.

Bunlardan başka, ipotekli taşınmazdan elden edilen doğal mahsuller¹⁵⁷, asıl şeyden ayrılincaya kadar onun bütünleyici parçasıdır (TMK m.685/3; ZGB m.643/3). Yukarıda¹⁵⁸ da ifade edildiği üzere, *Alman Hukuku*’nda, ipotek hakkının kapsamının genişlemesine dair BGB m.1120 uyarınca, taşınmazdan ayrılmış mahsuller kural olarak ipotek hakkının kapsamındadır. Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, ipotek hakkının kapsamında olan taşınmazdan elde edilen tarım ve orman mahsulleri, taşınmaza bağlı oldukları sürece, ipotekli taşınmaz hakkında verilen paraya çevirme kararı onlar bakımından da hüküm doğurmaktadır (ZVG m.21/1). Yine ayrıca belirtmek gerekir ki, *Alman Hukuku*’nda, ipotekli taşınmazın, taşınmazın kapsamında olan ve artırma kararı kendileri bakımından hâlâ geçerli olan¹⁵⁹ taşınmazla olan fiilî ilişkisi devam eden tüm mallar ile birlikte paraya çevrileceği de hüküm altına alınmıştır (ZVG m.55/1).

Burada, yetişmemiş mahsullerin haczi kenar başlıklı İİK m.84/2’nin de değerlendirmesi gerekir: Bu düzenlemeye göre, alacağı ipotekle teminat altına alınmış olan alacaklının bütünleyici parça olarak ipotekli taşınmazın yetişmemiş mahsulleri üzerinde haiz olduğu hakka helal gelmez. Şu kadar ki bunun için ipotekli alacaklı ipoteye konu taşınmaz malın icra dairesince paraya çevrilmesi için mahsullerin yetişmesinden evvel icra takibi başlatmış olmalıdır (İİK m.84/2; SchKG m.94/3). Bu düzenleme, ipotekli taşınmazdan ayrılana kadar onun bütünleyici parçası niteliğinde oldukları için ipoteğin kapsamında yer alan doğal mahsullerin, yetişmelerinden önceki dönemde söz konusu olabilecek haczinin (İİK m.84/1, c.1) ipoteğin kapsamına etkisini hüküm altına almaktadır. Şöyle ki, haciz sebebiyle ipotekli taşınmazdan ayrılan ve dolayısıyla bütünleyici parça özelliğini kaybeden; bu doğrultuda artık ipotek hakkının kapsamında olmaması gereken doğal mahsuller, yetişmelerinden önce ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılmak kaydıyla ipoteğin kapsamında olmaya devam etmektedir. *İsviçre Hukuku*’nda, *Türk Hukuku*’ndan farklı olarak, yetişmemiş mahcuz

¹⁵⁷ *Roma Hukuku*’nda da zilyetliği devredilmiş rehinli maldan elde edilen mahsuller taraflarca bu yönde anlaşılması durumunda rehlin kapsamında kabul edilmekteydi. Bu konuda bkz. **Ayyıldız**, s.57; **Sayın Korkmaz**, s.84; **Uçaryılmaz**, s.336-337; **Yüce**, s.568.

¹⁵⁸ Birinci Bölüm, §2, II, D, 1.

¹⁵⁹ Artırma kararının kendileri bakımından hâlâ geçerli olmaya devam etmesi bakımından esas alınacak anın, artırmanın başlayacağı an, yani, teklif verme davetinin yapıldığı an olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 55 Rn. 14; **Knees**, Klaus-Niels, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 8. neu bearbeitete Aufl., 2017, s.59.

mahsullerin ipoteğin kapsamında olabilmesi için mahcuz mahsullerin paraya çevrilmesinden önce takip başlatılmış olması gerekir¹⁶⁰.

Bunun dışında, kanun koyucu tarafından taşınmazın bütünleyici parçası olduğu ifade edilen diğer şeyler de ipotek hakkının kapsamında yer alırlar. Örneğin, TMK m.722/1 uyarınca malzemeler, TMK m.725/1 uyarınca taşkın yapılar, TMK m.756/1 uyarınca kaynaklar bütünleyici parça niteliğini haiz oldukları için ipotek hakkının kapsamındadırlar. Yine, KMK m.6/1 uyarınca, bir bağımsız bölümün dışında olmakla beraber doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılırlar ve ipotek hakkının kapsamındadırlar.

3. Eklenti

Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır¹⁶¹ (TMK m.686/2; ZGB m.644/2; BGB m.97/1, c.1).

Alman Hukuku bakımından eklenti, asıl şeyden ayrı, asıl şeyin ekonomik amacına hizmet etmesi amaçlanan ve asıl şeyle bu düzenlemeye karşılık gelen mekânsal bir ilişkiye sahip olan taşınır maldır. Bu malın, asıl şeyin ekonomik amacına hizmet etmek için kullanılabilir kullanılamayacağı her somut olay bakımından ayrıca değerlendirilir. Ancak kanun koyucu, BGB m.98'de bazı malların asıl şeyin ekonomik amacına hizmet ettiğini varsaymıştır. Buna göre, ticarî işletme için kalıcı olarak inşa edilmiş bir binada -özellikle değirmende, demirci dükkânında, bira üretim yerinde, fabrikada-, işletmeye yönelik makineler ve diğer ekipmanlar bu kapsamdadır. Yine, bir çiftlikte, ticarî işletmeye ilişkin ekipmanların, canlı hayvanların, aynı veya benzer mahsullerin hasat zamanına kadar ekonominin devamı için gerekli olduğu ölçüde tarım mahsulleri ile taşınmazdan elde edilen gübrenin bu nitelikte olduğu kabul edilmiştir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, eklenti niteliğini haiz mal, geçici olarak, bir başka taşınmazın ekonomik amacının gerçekleştirilmesi için o taşınmazda kullanılıyorsa eklenti niteliğini haiz olmaz (BGB m.97/2, c.1). Yine bu mal, hukukî ilişki bakımından eklenti olarak görülmüyorsa da eklenti değildir (BGB m.97/1, c.2).

¹⁶⁰ İİK m.84/2 ile SchKG m.94/3'ün karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesine dair bkz. Birinci Bölüm, §2, V, C, 2.

¹⁶¹ KMK uyarınca eklentinin tanımı için ayrıca bkz. KMK m.2/1, b.a.

Eklenti, asıl şeyden örneğin, bakım veya onarım için geçici olarak ayrılmakla, bu niteliğini kaybetmez (TMK m.686/3; ZGB m.644/3; BGB m.97/2, c.2).

Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülünen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz (TMK m.687).

İpoteğin tesisi sırasında¹⁶² makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve TST m.53 uyarınca tapu sicilinde beyanlar sütununa yazılan şeyler (TMK m.1012/1, c.1; TST m.53/1), kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır (TMK m.862/2; ZGB m.805/2). Yalnızca ipoteğin tesisi sırasında¹⁶³ ipotekli taşınmazda yer alan eklenti niteliğini haiz olan mallar değil; ipoteğin tesisinden sonra ipotekli taşınmaza getirilen ve bu taşınmaz bakımından eklenti niteliğini haiz olan taşınırlar da ipoteğin kapsamına dâhildir¹⁶⁴.

Nelerin ipotekli taşınmazın eklentisi olarak ipotek hakkının kapsamında olduğu konusunda tereddüt olursa bu konuda icra dairesince¹⁶⁵ bilirkişi incelemesi yaptırılması isabetli olur.

Bu özellikle, malın, ipotekli taşınmazın maliki dışında bir başka kişiye ait olması durumunda daha da önem arz eder. Zira bu ihtimalde, eklenti ipotek hakkı kapsamında olarak

¹⁶² TMK m.862/2'deki "rehnin kuruluşu sırasında" ibaresinin dar bir anlama sahip olduğu, tarafların sonradan yapacakları bir sözleşme ile ya da malikin tek taraflı irade beyanı ile eklentilerin beyanlar hanesine geçirilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3330. Aynı yönde bkz. **Sarı**, Belirlilik, s.996; **Günel**, Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu (Eklenti), İstanbul 2013, s.43; **Seçer**, Kapsam, s.1913-1914.

¹⁶³ *Alman Hukuku*'nda, **Böttcher**, bir malın eklenti niteliğini haiz olabilmesi için ipoteğin tesisi tarihinde o malla taşınmaz arasındaki ilişkiye odaklanılması gerektiği; bu malların daha sonradan eklenti niteliğini kaybetmeleri durumunda dahi, ipotekli taşınmazın bir parçası olmaya devam edeceklerini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 21 Rn. 38. Federal Mahkeme'nin bu yöndeki bir kararı için bkz. BGH ZfIR 2008, 863.

¹⁶⁴ **Davran**, s.13; **Karahasan**, s.224; **Saymen/Elbir**, s.540; **Bertan**, Suat, Ayni Haklar, C.1, Ankara 1976, s.355-356; **Köprülü/Kaneti**, s.264; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1074; **Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay**, N. 3327; **Ayan**, C.III, s.215-216; **Ertaş**, N. 2611; **Helvacı**, s.177; **Nomer/Ergüne**, N. 973; **Günel**, Eklenti, s.37 ve 45 vd.; **Seçer**, Kapsam, s.1911; **Güleklî**, s.12; **Uyar**, Talih, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Yeni Şerh), C.8, 2. Baskı, İstanbul 2007, s.11963; **Uyar**, Talih, İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (Paraya Çevirme), 2. Bası, Manisa 1992, s.14; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.520-521. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 30.05.2013, 10529/20078 (E-Uyar). *Alman Hukuku*'nda da ZVG bakımından, eklenti niteliğindeki malın, ipoteğin tesisinden önce veya sonra taşınmaza dâhil olmasının önem arz etmediği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Steiner/Teufel** § 21 Rn. 103; **Stöber/Becker** § 20 Rn. 24. Aksi yönde, hukuken ayrı bir eşya vasfına sahip olan ipoteğin tesisinden sonra ipotekli taşınmazla birleştirilen eklenti niteliğini haiz malların, aksi ipotek sözleşmesinde öngörülmemişse ipoteğin kapsamında yer almayacaklarına ilişkin olarak bkz. **Bağcı**, Eklenti, s.94 vd.

¹⁶⁵ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 151 N 34; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 151 N 18.

değerlendirilirse ipotek hakkı sahibinin sınırlı aynî hakkı ile eklenti niteliğini haiz taşınır malın sahibinin mülkiyet hakkı çatışabilecektir. Bu çatışma eklentinin malikinin, eklentinin ipotek hakkı kapsamında yer almasına rızasının olmaması durumunda söz konusu olabilir. Böyle bir ihtimalde hangi hakka üstünlük tanınacağı doktrinde tartışmalıdır: *Bazı yazarlar*, genel itibarla, üzerinde ipotek tesis olunan taşınmaz maliki ile bu taşınmaz bakımından eklenti niteliğindeki taşınmaz maliki dışında başka bir kişiye ait olan taşınırın, TMK m.988 uyarınca ipotek hakkının kapsamında olduğunu; ancak taşınırın, malikinin rızası dışında elden çıkması durumunda, üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki haklarının saklı olduğunu hüküm altına alan ve TMK m.988'i teyit eden TMK m.862/3¹⁶⁶ uyarınca taşınırın ipotek hakkının kapsamında olmayacağını ifade etmektedir¹⁶⁷. *Diğer bazı yazarlar* ise genel itibarla, ipotek hakkının kapsamında yer alan eklenti niteliğini haiz olan taşınırın, *Alman Hukuku*'nda olduğu gibi (BGB m.1120)¹⁶⁸, mülkiyeti taşınmaz malikine ait olan taşınır olduğu; TMK m.862/3'ün TMK m.988'in istisnası olduğunu; üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazda bulunan üçüncü kişiye ait eklenti niteliğini haiz taşınır malların hiçbir surette

¹⁶⁶ *İsviçre Hukuku*'nda da Türk Hukuku'nda olduğu gibi (TMK m.862/3) üçüncü kişilerin eklenti üzerindeki hakları saklıdır (ZGB m.805/3). Burada Türk Hukuku'nda mevcut olmayan *İsviçre Hukuku*'ndaki SchKG m.106/3, c.1'in de değerlendirilmesi gerekir. Buna göre, paraya çevirmeden sonra, üçüncü bir şahıs, taşınır bir malın çalınması, kaybolması veya başka şekilde kötüye kullanılması (ZGB m.934 ve 935) ya da alıcının kötü niyetli olması durumunda (ZGB m.936; ZGB m.974/3) maddî hukuka göre talep edebileceği hakkı, icra takibi dışında ileri sürebilir. Bu doğrultuda da üçüncü kişi hukukî koruma talep edebilir. SchKG m.106/3, c.1 ile taşınmazlara ilişkin ZGB m.974/3'e atıf yapılmış olması sebebiyle SchKG m.106/3, c.1'in taşınmazların paraya çevrilmesi durumunda da uygulanacağına ilişkin olarak bkz. **Jent-Sørensen**, Ingrid, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zürich 2003, Rz. 715 vd.

¹⁶⁷ **Davran**, Bülent, Gayrimenkul Rehninin Teferruat Şümülü (Teferruat), Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul 1956, s.576; **Karahasan**, s.228; **Esmer**, s.715-716; **Saymen/Elbir**, s.541; **Hatemi**, s.146; **Reisoğlu**, İpoteğin Kapsamı, s.21; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.173; **Ayiter**, s.173; **Esener/Güven**, s.446; **Eren**, Mülkiyet, s.82.

¹⁶⁸ *Alman Hukuku*'nda, BGB m.1120 uyarınca üçüncü kişiye ait olduğu için ipotek hakkının kapsamında yer almayan eklentiler bakımından, ZVG m.55/2 uygulama alanı bulabilir. Buna göre, malikin veya yeni bir başka malikin zilyetliğinde bulunmasına rağmen üçüncü kişiye ait olan eklenti niteliğini haiz mallar, üçüncü kişi tarafından artırmanın yapılmasına karşı başvuru imkânı niteliğindeki ZVG m.37, b.5'ten yararlanılmaması durumunda taşınmazla birlikte paraya çevrilmektedir (ZVG m.55/2). Bunun sebebi, artırmanın, her şeyden önce müstakbel ihale alıcılarının menfaatlerine odaklanması ve ihale sebebiyle mülkiyeti kaybeden tarafın menfaatlerini kural olarak göz ardı etmesidir. Bu konuda bkz. **Bartels**, Klaus/**Noll**, Marie-Louise, Rechtsvergleichende Forschung zur Reform des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017, s.104. Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi Federal Mahkeme'nin, artırmayı talep eden ipotekli alacaklının, kural olarak artırma kararı kapsamında bulunan malların hak kaybına sebep olacak şekilde paraya çevrilmesini talep etmekte makûl bir sebebinin olmaması durumunda, böyle bir uygulamanın söz konusu olmayacağına karar vermesidir. Bu yöndeki bir karar için bkz. BGHZ 199, 31 Tz. 6 vd. Bu doğrultuda herhangi bir hak kaybı durumunda zarar gören kişi, kendisine ait malın da paraya çevrilmesi sebebiyle malike karşı tazminat hakkına sahiptir. Paraya çevrilecek malların neler olduğu konusunda şüpheler varsa, icra mahkemesi değil, asıl yargılamayı yapmakla görevli mahkeme bunları netleştirmelidir. Bu konuda bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 55 Rn. 4; **Depré**, Peter, Immobilien günstig ersteigern, 13. aktualisierte Aufl., 14 Oktober 2015, s.28.

ipotek hakkının kapsamında yer almayacağını ifade etmektedir¹⁶⁹. *Bazı yazarlar ise düzenlemenin yukarıda belirtilen iki şekilde de yorumlanabileceğini belirtmektedir*¹⁷⁰.

E. Kira Bedeli

Doğal mahsullerin aksine bütünleyici parça niteliğini haiz olmayan, hukukî mahsul niteliğini haiz olan kira bedelleri de, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça¹⁷¹, ipotek hakkının kapsamındadır. Buna göre, kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki ipoteğin kapsamına, borçluya¹⁷² karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflâsının ilânından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar¹⁷³ işleyen kira bedelleri¹⁷⁴ de girer¹⁷⁵ (TMK m.863/1; ZGB m.806/1¹⁷⁶). *İsviçre Hukuku*’nda, borçlunun iflâsı durumunda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, iflâsın ilân edildiği tarihten itibaren değil;

¹⁶⁹ Göktürk, s.1029; Köprülü/Kaneti, s.268-269; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s.555 vd.; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1010; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.726; Serozan, Taşınmaz Rehni, s.318; Serozan, Rona, Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi (Teferruat), İÜHFM, C.XLI, S.1-2, 1975, s.246-247; Reisoğlu, İpoteğin Kapsamı, s.21; Acar, N. 235; Ertaş, N. 2618; Çetiner, s.210; Nomer/Ergüne, N. 674; Gülekli, s.23; Günel, Eklenti, s.58-59; Günel, s.52-53; Seçer, Kapsam, s.1917; Altay/Eskiocak, s.175; Kayak, s.570 vd.; Dinar, R. Cem, Taşınmaz Rehninde Teminatın Kapsamı, LHD, Ocak 2010, S.85, s.94; Ünal, s.83; Onuş, Abdulhamid, Eklenti Kavramı ve Buna Bağlı Hukukî Sonuçlar, İstanbul 2018, s.160; Atar, Alacaklının Korunması, s.143-144. Yargıtay’ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 21.HD, 07.07.2003, 5174/6493 (E-Uyar).

¹⁷⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3333; Sarı, Belirlilik, s.998-999.

¹⁷¹ Köprülü/Kaneti, s.270; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.741; Kayak, s.574; Çelik, Teminat Hukuku, s.308.

¹⁷² İpotek tesis eden kişinin üçüncü kişi de olabilmesi mümkün olduğundan, TMK m.863/1’deki “*borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanması*” ibaresindeki borçlunun, ipotek tesis eden olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Nomer/Ergüne, N. 979. Benzer yönde ve kira alacaklarına dair talebin muhatabı malik olduğundan, TMK m.863/1’deki “*borçlunun iflâsı*” ifadesindeki “*borçlu*” ibaresinin malik olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Sarı, Belirlilik, s.1000; Gülekli, s.37.

¹⁷³ Kira bedelleri, ipoteğin paraya çevrilmesine kadar ipotek hakkının kapsamında yer alacaksa da, takip konusu borcun ödenmesi, takibin geri alınması, paraya çevirme talebinin geri alınması, paraya çevirmeyi isteme süresinde bu talebin yöneltilmemesi gibi durumlarda bu zaman diliminden sonra kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi gerekmez. Bu anlamda TMK m.863/1’deki “*rehnin paraya çevrilmesi anına kadar*” ibaresinin başına “*kural olarak*” ibaresi eklenerek okunması isabetli olur. Bu konuda düzenleme değişikliği yapılması kanaatimizce başkaca ihtimallerin de bu kapsamda değerlendirilebilmesine imkân verebileceği için isabetli olmaz. *İsviçre Hukuku*’nda da paraya çevirme talebinin geri alınması durumunda bu tarihten veya 2 yıllık paraya çevirmeyi isteme süresi içerisinde bu talebin yöneltilmemesi durumunda sürenin sona erdiği tarihten itibaren kira bedellerinin icra dairesince toplanmayacağına ilişkin olarak bkz. Annen, Philipp/Häberlin, Walter/Kostkiewicz Kren, Jolanta/Kuhn, Gerhard/Schober, Roger/Zopfi, Markus, Kurzkommentar VZG, Wädenswil 2011 (KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 91 N 7).

¹⁷⁴ Kira bedelinin, aynı bir edim olarak belirlendiği hâllerde de bu bedellerin ipotek hakkının kapsamında olduğuna ilişkin olarak bkz. Gülekli, s.38; Çelik, Teminat Hukuku, s.307.

¹⁷⁵ Buradaki durumun ipotek hakkına bağlı olarak TMK m.954 ve devamı düzenlemeleri anlamında kanundan doğan bir alacak rehni olduğuna ilişkin olarak bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3335; Sirmen, s.670; Helvacı, s.196; Atar, Alacaklının Korunması, s.157. Ayrıca bkz. Gülekli, s.33-34; Seçer, Kapsam, s.1921; Altay/Eskiocak, s.178.

¹⁷⁶ *İsviçre Hukuku*’nda, Federal Mahkeme, ZGB m.806/1 uyarınca, sadece kiralanan taşınmazlara ilişkin kira bedellerinin değil, üst hakkına dair gelirlerin de bu kapsamda olduğuna karar vermektedir. Bu konuda bkz. BGE 94 III 8 E. 1 = Pra 1968, 329. Türk Hukuku’nda da bu doğrultuda bir uygulamanın isabetli olacağına ilişkin olarak bkz. Köprülü/Kaneti, s.270; Helvacı, s.197; Gülekli, s.49-50; Atar, Alacaklının Korunması, s.160.

bundan daha önce iflâsın açıldığı tarihten itibaren ipoteğin paraya çevrildiği tarihe kadar işleyen kira bedelleri ipotek hakkının kapsamında kabul edilmektedir.

Alman Hukuku’nda da ipotekli taşınmazın kiralanmış olması durumunda, kira bedelleri, ipotek hakkının kapsamında yer alır (BGB m.1123/1). Alacağın muaccel olması durumunda, kira bedelleri, ipotekli alacaklı lehine alacağa daha önce el koyulmadıkça, muacceliyet tarihinden 1 yıl sonra sorumluluktan kurtulur (BGB m.1123/2, c.1). El koyma ibaresi ile kastolunan kural olarak, ipotekli taşınmaz hakkında, artırma kararı verilmesidir (ZVG m.20/1). Ancak ipotek hakkının kapsamında yer alan kira bedelleri ve taşınmaz üzerinde yer alan bir hakla ilişkili sürekli ödemelerden doğan alacaklardan tatmin, artırma yolu ile değil; kira alacaklarının temlik ve haciz dışında, cebri yönetim yolu ile gerçekleşmektedir¹⁷⁷ (ZVG m.21/2; ZVG m.148/1, c.1). Bu anlamda, bu haklara özgü olarak el koyma anı bakımından, ipotekli taşınmaz hakkında cebri yönetim kararı verildiği an dikkate alınacaktır. Kira bedeli önceden ödenecekse sorumluluktan kurtulma, ipotekli alacaklı lehine kira bedeline el koyulduğu aydan daha sonraki kira bedeli için geçerli olmaz. Aynı ihtimalde, el koyma ayın 15’inden sonra gerçekleşirse sorumluluktan kurtulma, bir sonraki ayın kirası bakımından da söz konusudur (BGB m.1123/2, c.2).

İpotek hakkının kapsamında olan kira bedelleri, sadece takip başlatan ipotekli alacaklının alacağı için tahsis edilecektir. Henüz ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmediğinden taşınmazın henüz icra dairesince idaresi ve işletilmesi de söz konusu olmadığı için taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında yapılması gerekenlere dair masrafların karşılanması için de bu bedeller kullanılamaz¹⁷⁸. Henüz takibe geçmemiş ipotekli alacaklılar, söz konusu kira bedellerinin kendi alacaklarının tahsili için tahsis edilmesini talep edemez. Ancak ipotekli taşınmazın maliki de olan borçlunun iflâsı durumunda, takibe geçmiş ipotekli alacaklılar gibi henüz takibe geçmemiş ipotekli alacaklılar da söz konusu kira bedelleri ile tatmin edileceklerdir. Zira söz konusu ipotekli mal iflâs masasına tâbidir. Bu hususta ipotekli alacaklıların sıralarına göre hangi ipotekli alacaklının öncelikle tatmin edileceği belirlenecektir.

¹⁷⁷ **Wieczorek** ZPO § 865 A IV a ve C I b 1; **Storz**, Karl-Alfred/**Kiderlen**, Bernd, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 13. Aufl. 2021, B., 2., 2.5.

¹⁷⁸ Taşınmazın bakımı için yapılması gerekenlere dair masrafların bu bedellerle tatmin edilmesinin mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. **Üstündağ**, Saim, İcra Hukukunun Esasları (İcra), 8. Bası, İstanbul 2004, s.320-321.

Taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu durum özellik arz edebilir: Kanaatimizce, bu ihtimalde de kira bedelleri, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, ipotek hakkının kapsamında olur¹⁷⁹. Her ne kadar, kira bedellerinin ipoteğin kapsamında yer almasının ardında yatan düşünce, genellikle alacaklı tarafından kullanılan kredi ile inşa edilen ve bu sayede kiralama imkânı yaratılan taşınmazların kira gelirinden, öncelikle alacaklının yararlanması, bu bedelin kendisinin veya bir başka alacaklının alacağı için kullanılmaması ise de¹⁸⁰, kanun koyucu, üçüncü bir kişiye ait taşınmaz üzerinde de ipotek tesis edilebileceğini hüküm altına almıştır. Aslında bu ihtimalde, yukarıda ifade edilen amaç hâsıl olmaz. Ancak ipotekli taşınmazın maliki, taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmak zorunda iken ve kanun koyucu kira bedellerinin ipotek hakkının kapsamında yer alması bakımından ipotekli taşınmazın malikinin kim borçluya ait olup olmaması hususunda herhangi bir ayırım yapmadığından, aksi taraflarca kararlaştırılmamışsa, kira bedelleri bakımından kanaatimizce aksine bir değerlendirme yapılmamalıdır¹⁸¹.

Hangi zaman aralığında doğan kira bedellerinin ipotek hakkının kapsamında yer aldığını düzenleyen TMK m.863/1’de kullanılan, yanlış bir değerlendirme yapılmasına sebebiyet verebilecek “.. borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından ..” ibaresi, üçüncü bir kişiye ait bir taşınmaza dair kira bedellerinin ipotek hakkının kapsamında olup olmadığı konusunda kanaatimizce rehber olamaz. Bunun *ilk* sebebi, bu düzenlemenin, yukarıda da ifade edildiği üzere, hangi zaman aralığında doğan kira bedellerinin ipotek hakkının kapsamında yer aldığını düzenlemesidir. *İkinci* sebebi ise, borçlu ifadesinin, maddî hukuk bakımından borç ilişkisinin yükümlü tarafını ancak icra hukuku bakımından, alacaklı tarafından kendisine takip başlatılan kişiyi ifade etmesi ve malik üçüncü kişinin, icra takibi bakımından borçlu olarak değerlendirilmesidir.

Yine, taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve üçüncü kişi hakkında iflâs kararı verildiği durumda da yukarıdaki açıklamalar geçerlidir.

Borçlu da malikin kiracısı olabilir. Borçlunun, malikin kiracısı olduğu durumda, borçlu tarafından malike ödenmesi gereken kira bedelleri, icra dairesine ödenirse, borçlu hem kira borcunu hem de takip başlatan ipotekli alacaklıya olan borcunu ödemiş olur; aksi hâlde

¹⁷⁹ Acar, N. 236.

¹⁸⁰ Fritzsche, Hans, Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl., Band I, Zürich 1967, s.337; Fritzsche, Hans/Walder-Bohner, Hans Ulrich, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Band I, 3. Aufl., Zürich 1984, s.483, N 29.

¹⁸¹ KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 91 N 8.

borçlunun, hem kira borcu hem de asıl borcu devam eder. Kira bedellerinin ödenmemesi ihtimalinde, kiracı borçlu hakkında İİK m.150/b, c.3 atf. 356 uygulanmaz. Zira bu düzenleme, borçlu dışındaki ipotekli taşınmazın kiracılarının, alacağı kira sözleşmesine konu olan ipotekli taşınmazla temin edilen ipotekli alacaklıların ipotek hakkının kapsamında yer alan kira bedellerini, kiraya veren yerine icra dairesine ödenmesi gereğine aykırı davranılması durumunun sonuçlarına dair bir düzenlemedir.

İpotekli taşınmazın alt kira sözleşmesine konu olduğu durumda, sadece asıl kira sözleşmesi uyarınca kiracı tarafından ödenmesi gereken kira bedelleri ipotek hakkının kapsamındadır. Kiraya veren ile kira sözleşmesi yapan ve alt kira sözleşmesi yapma yetkisine binaen daha sonra kendisi bir başka kişi ile kira sözleşmesi yapan kişiye ödenmesi gereken kira bedelleri bu kapsamda değildir. Zira alt kira durumunda ana kiracı alt kira uyarınca elde edilen kira bedeli bakımından hak sahibi olup, bu bedeller üzerinde ipotekli taşınmazı kiraya veren kimse hak sahibi değildir¹⁸².

Yukarıda kira bedellerine ilişkin açıklama yapılırken, kiraya verenin en kötü ihtimalle malik olduğu hususunda ön kabulle hareket edilmiştir. Ancak bilindiği üzere, kira sözleşmesi yapılabilmesi için malik olunması gerekmez. Dolayısıyla kiraya verenin malik olmadığı ihtimalin de bu bakımdan değerlendirilmesi gerekir: Şöyle ki, kiraya verenin malik olmadığı, örneğin, ipoteğe nazaran öncelikli intifa hakkı sahibinin kiraya veren olduğu durumda, icra dairesi, kiracıya, doğacak kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi hususunda bildirimde bulunamaz. Aksi hâlde bu bildirime karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, icra dairesince ipotekli alacaklının talebi üzerine taşınmazda bir kimsenin bulunduğu tespit edilmesi mümkün ise de, bu kimsenin kiracı olup olmadığının ve kiracı olsa bile hangi kira sözleşmesine istinaden kiracı sıfatını haiz olduğunun bilinmesi veya bu hususun değerlendirilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla icra dairesi, ipotekli alacaklının talebi üzerine taşınmazda bir kimsenin bulunduğunu tespit ettikten sonra bu kişiyi sorgulamalıdır. İpotekli alacaklı ve borçlu da bu hususta bildiklerini söylemek üzere icra dairesine davet edilmelidir. Gerek ipotekli alacaklı gerek borçlu gerekse taşınmazda bulunan kişi icra dairesince kendilerine sorulan sorulara cevap vermek zorundadırlar. Bu kapsamda taşınmazda bulunan kişinin kiracı olduğu tespit edilemezse icra dairesi, bu kişiye kira bedellerinin ödenmesine dair bildirimde bulunmamalıdır. Zira İİK m.150/b sadece kira

¹⁸² **Acar**, N. 236; **KK-VZG/Kren Kostkiewicz**, Art. 91 N 2; **Gülekli**, s.37 vd.; **Altay/Eskiocak**, s.180; **Ünal**, s.85; **Çelik**, Teminat Hukuku, s.308.

sözleşmesinin söz konusu olduğu bir durumda uygulama alanı bulabilir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kiracı sıfatını haiz olmaksızın taşınmazda bulunan kişiden icra dairesince İİK m.150/b uyarınca ecrimisil ödenmesi de talep edilemez. Ancak ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği andan itibaren icra dairesi, İİK m.150/g atf. 92/3, c.1 uyarınca taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında taşınmazın kiralanması hususunda da yetkiye sahip olabileceği için taşınmaz bu kişiye kiralanabilir. Bu ihtimalde, bu aşamadan sonra taşınmazda kiracı olarak bulunan kişinin kira bedeli ödemesi ve bu kira bedellerini icra dairesine ödemesi gerekir. Taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi yetkisi kapsamında taşınmaz bu kişiye kiralanmak zorunda da değildir. Taşınmaz başka bir kişiye de kiralanabilir. Böyle bir ihtimalde bu kişi taşınmazdan tahliye edilecektir. Meğerki ihaleden sonra taşınmazın tahliyesine ilişkin İİK m.135/2'nin burada da kıyasen uygulanması suretiyle, bu kişi, ipoteğin tesisinden önce yapılan ve bu hususun resmî bir belge ile tespit edildiği bir sözleşmeye dayanarak taşınmazda bulunsun. Bu ihtimal dışında, söz konusu bu kişinin kiracı olduğu tespit edilmesine rağmen, bu kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın malik olduğu tespit edilemezse de bildirimde bulunulmamalıdır. Bu ihtimallerde, icra dairesi, ipotekli alacaklıya kiracı sıfatının tespiti için dava açılması için de süre veremez. Zira kiraya veren ile kiracı arasında bu hususta bir uyuşmazlık söz konusu değildir. Böyle bir uyuşmazlık söz konusu olsa bile, bu dava, kiracı olduğunu iddia eden kişi tarafından kiraya verene karşı açılabilir. İcra dairesince yukarıda ifade edilen bildirimde bulunulmamasının gerektiği hâllerde bildirimde bulunulursa, buna karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Kiracı tarafından bu bildirimde karşı şikâyet yoluna başvurulmamış olsa dahi, kiracının, icra dairesince kendisine gönderilen bundan sonra doğacak kira bedellerinin icra dairesine ödenmesine dair bildirim gereğini yerine getirmesi gerekmez. Bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, herhangi bir kimsenin herhangi bir temel ilişkiye dayanmadan ipotekli taşınmazı kiralaması da söz konusu olabilir. Acaba bu ihtimalde, kiracıya, kira bedellerini ödemesi hususunda bildirimde bulunulabilir mi? Dikkat edilirse, burada kira sözleşmesinin geçersizliği söz konusu değildir. Kaldı ki, böylesine bir sözleşme geçersiz olsa bile, ipotekli alacaklı tarafından, kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının taşınmazın maliki olmadığı gerekçesiyle geçersizliği de ileri sürülemeyecektir. Zira nisbî nitelikteki bu sözleşmenin geçersizliği ancak sözleşmenin taraflarınca ileri sürülebilir. Kanaatimizce, böylesi bir ihtimalde, kira bedelleri, ipotekli alacaklının ipotek hakkının kapsamında yer aldığı ve ipotekli taşınmazın kim

tarafından kiralandığı önem arz etmediği için icra dairesince kiracıya kira bedellerinin ödenmesi hususunda bildirimde bulunulabilir.

İpotek hakkının kapsamında yer alan belirli bir zaman aralığında doğan kira bedellerinin kiracı tarafından icra dairesine ödenmesi gerekir. Kuşkusuz bunun için kiracının bu konuda bilgilendirilmiş olması gerekir. Buna göre, rehin hakkı, kiracılara karşı ancak icra yoluyla takibin kendilerine bildirilmesi veya iflâs kararının ilânından sonra ileri sürülebilir¹⁸³ (TMK m.863/2; ZGB m.806/2).

Yine İİK’da da işleyecek kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi gereğinin kiracıya bildirilmesine yönelik TMK m.863/2’yi tamamlayan bir düzenleme mevcuttur. Buna göre, ipotekli taşınmaz, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra dairesi, İİK m.150/g atf. 92/3, c.2’den farklı olarak alacaklının talebi üzerine, takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiralara icra dairesine ödenmesini emreder (İİK m.150/b, c.1; SchKG m.152/2; VZG m.91/1). Buna göre, ipotekli taşınmaza ilişkin herhangi bir kira sözleşmesi olduğu iddiası varsa ve ipotekli alacaklı, TMK m.863/1’e uygun olarak, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte takip talebi ile veya en geç ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesine kadar olmak üzere daha sonraki bir tarihte kira bedellerinin icra dairesine ödenmesini açıkça¹⁸⁴ talep eder ve buna dair masrafı avans olarak yatırır, icra dairesi, öncelikle ipotekli taşınmaza ilişkin bir kira sözleşmesinin bulunup bulunmadığını araştırır¹⁸⁵. Bu genellikle borçlu veya ipotek üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa malik ile görüşme yapılması suretiyle gerçekleşir¹⁸⁶. İcra dairesinin taşınmazda birinin bulunup

¹⁸³ Doktrindeki *bir görüşe* göre, kiracının, belli bir süre ile sınırlı kira bedellerin ipotek hakkının kapsamında olması sebebiyle kiraya verene ödenmemesi gerektiğini icra takibinin kendisine bildirilmesinden veya iflâsın ilânından önce bir şekilde öğrenmesi durumunda kiraya verene ödeme yapmamalıdır. Aksi hâlde, ipotekli alacaklının alacağının tahsili için bir kez daha ödeme yapılması gerekecektir. Bu konuda bkz. **Sarı**, Belirlilik, s.1001; **Çetiner**, s.92; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.127; **Güleklî**, s.34; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.132; **Çelik**, Teminat Hukuku, s.320. Aksi yöndeki doktrindeki *diğer görüş* uyarınca, düzenlemenin lafzı uyarınca kiracının bilgilendirilmesinden veya iflâsın ilânından itibaren doğan kira bedellerinin kiraya verene ödenmemesi gerekir. Bu konuda bkz. **Esener/Güven**, s.369; **Seçer**, Kapsam, s.1923; **Atar**, Alacaklının Korunması, s.164-165.

¹⁸⁴ SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 152 N 9; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 152 N 6.

¹⁸⁵ İcra dairesinin doğrudan böyle bir görevinin olmadığına ilişkin olarak bkz. **Jäger**, s.516-517. İcra dairesinin ipotekli taşınmazın kiraya verilmiş olup olmadığını, kiraya verilmiş ise kiracıların kim olduğunu araştırmakla yükümlü olmadığı; zira TMK m.863/1 uyarınca ipoteğin kapsamında yer alan kira bedellerinin ancak ipotekli alacaklı tarafından talep edilmesi hâlinde bu hususta icra dairesince işlem yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Seçer**, Öz, İpoteğin İlamlı Takip Yoluyla Paraya Çevrilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.75-76, s.37. Ayrıca bkz. **Üstündağ**, İcra, s.319; **Postacıoğlu/Altay**, s.681.

¹⁸⁶ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 91 N 5; **Brand**, Eduard, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Ein Handbuch für die Praxis, Zürich 2008, s.24; **Schlegel**, Roger/**Zopfi**, Markus, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis,

bulunmadığı; biri varsa bu kişinin kim olduğuna ve hangi sıfatla orada bulunduğuna dair herhangi bir bilgisi yoktur. Bu konuda re'sen araştırma yapmak icra dairesinin görevi de değildir. Aksi hâlde, yani, ipotekli alacaklının icra dairesinin taşınmazda kiracı bulunup bulunmadığı hususunda re'sen bir araştırma yapması gerektiği kabul edilirse icra dairesi bakımından altından kalkılamayacak, bir diğer deyişle, uçsuz bucaksız bir iş yükünden söz edilecektir. Yine bu ihtimalde menfaat dengesi bakımından da adeta icra dairesi ipotekli alacaklının menfaatinin peşinde bir “vekil” gibi hareket etmiş olacaktır. Oysa bu onun konumu bakımından isabetli değildir. İcra dairesinin bu husustaki yetkisi ancak, ipotekli alacaklının, bu hususta icra dairesinden talepte bulunması ve icra dairesine kira sözleşmesine dair bilgi ve belgeleri vermesi ile birlikte başlar. Bu aşamadan itibaren icra dairesi, ipotekli taşınmaza ilişkin bir kira sözleşmesinin bulunup bulunmadığını; kira sözleşmesi varsa kimler arasında olduğunu, kira bedelinin hangi tutar üzerinden belirlendiğini, kira bedelini ödeme borcunun hangi aralıklarla, hangi tarihlerde ve ne şekilde yerine getirileceği gibi hususlarda bir soruşturma yapmalıdır.

Kira sözleşmesi var ise icra dairesi ödeme emrinin tebliğe çıkarılmasının ardından söz konusu takipte kira bedellerinin de talep edildiğini kiracıya bildirir ve çifte ödeme riskine işaret ederek kural olarak¹⁸⁷ ipoteğin paraya çevrilmesine kadar¹⁸⁸ işleyecek kira bedellerinin kiracıya, kira bedelinin ödenmesi gerektiği tarihlerde icra dairesine ait banka hesabına ödenmesini emreder (İİK m.150/b, c.1; SchKG m.152/2; VZG m.91/1¹⁸⁹). Zira ipotekli malın

2019 (Mügler, Rz. 388). *İsviçre Hukuku*'nda, *Kren Kostkiewicz*, borçlunun veya ipotek üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa malikin, haciz yolu ile takip bakımından uygulama alanı bulan alacak tutarına kadar üçüncü kişilerdeki alacaklarını bildirmek zorunda olduğuna dair SchKG m.91/1, b.2 kapsamında bu hususta bilgi vermekle yükümlü olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 91 N 5.

¹⁸⁷ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesini talep etme süresinin sona ermesi, alacağın ödenmesi, takip talebinin geri alınması durumunda da bu tarihten sonra işleyecek kira bedellerinin ipotek hakkının kapsamında değerlendirilmeyecek olmasıdır. Bu doğrultuda bkz. Mügler, Rz. 388.

¹⁸⁸ Brand, s.23; Mügler, Rz. 388.

¹⁸⁹ Taşınmaza ilişkin bir kira sözleşmesi yoksa kira gelirlerine ilişkin VZG m.91 ve devamına ilişkin hükümlerin uygulanamayacağına; bu doğrultuda icra dairesinin, örneğin, taşınmazın kira sözleşmesi dışında bedelsiz olarak üçüncü bir şahsa tahsis ettiği bir anlaşmayı sona erdirebilmek için VZG m.94/1'den faydalanamayacağına ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 131 III 141 = Pra 94 [2005] Nr. 122. Bu kararı eleştiren *Schlegel/Zopfi*, prensip olarak icra dairesine, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden sonra malın muhafazasını ve kârlılığını sağlama görevi verildiğini; sınırlı yönetme yetkisi kapsamında icra dairesinin sadece kirayı güvence altına almak ve tahsil etmek için gerekli tedbirleri almasının yeterli olduğunu ifade etmektedir. Yazarlara göre ancak VZG m.94 uyarınca icra dairesine verilen yetki uyarınca, sınırlı yönetme kapsamında da, taşınmazın fiili bakımının yapılmasının ve kazanç kapasitesinin korunmasının sağlanması gerekir. Bu doğrultuda, icra dairesi, sınırlı yönetme yetkisi kapsamında da alacaklılarla istişare ederek bu konuda bir karar verebilir. Bu bir yatırım kararı olabileceği gibi kullanılmayan veya kısmen kullanılmayan bir taşınmazın kiralanması şeklinde de cereyan edebilir. Yazarlara göre burada da ölçülük ilkesine uygun hareket edilmelidir. Örneğin, paraya çevirmeye hazır bir araziye kiralamak her zaman mantıklı değildir. Zira kural olarak, herhangi

kiraya verilmesi hâlinde, ipotek, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başlanmasından veya iflâsın ilân edilmesinden ipoteğin paraya çevrilmesine kadar tahakkuk eden kira bedellerini de kapsar (TMK m.863/1; ZGB m.806/1). Ancak bu husus, icra takibinin başlatıldığından kendilerine bildirilmesinden veya iflâsın ilân edilmesinden sonra kiracı aleyhine hüküm ifade eder (TMK m.863/2; ZGB m.806/2).

Kira sözleşmesi dışında, örneğin, taşınmazdan bir kimsenin karşılıksız yararlanması hususundaki sözleşme bu kapsamda değerlendirilmez¹⁹⁰. Aynı borçlunun veya üçüncü kişi ipotekli taşınmaz malikinin söz konusu taşınmazı kendi konutu veya işyeri olarak kullanması durumunda da geçerlidir¹⁹¹.

İcra dairesi, ipotekli taşınmaza ilişkin varsa kira sözleşmelerini tespit ettikten hemen sonra gerekli bildirimleri yapmaz ve bu sebeple ipotekli alacaklı zarar görürse İİK m.5 uyarınca devletin sorumluluğu söz konusu olur¹⁹².

İpotekli alacaklının, icra dairesine yönelik kira bedellerinin icra dairesine ödenmesine dair kiracıya yazı yazılması hususundaki talebi, takip talebinin sunulmasından daha sonraki bir tarihte de yöneltilebilir¹⁹³. Ancak en geç ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesine kadar bu talepte bulunulabilir. Zira ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumunda, bu tarihten itibaren taşınmaz icra dairesince idare edilmeye ve işletilmeye başlanacak ve bu doğrultuda icra dairesince talebe gerek olmaksızın kira bedellerinin elde edilmesi amacıyla gerekenler yapılacaktır. Talep, talebin yöneltildiği tarihten itibaren etkili olur, talebin geçmişe herhangi bir etkisi olmaz¹⁹⁴. Masraflara dair avansın yatırılmaması talepten vazgeçildiği anlamına gelir¹⁹⁵.

bir kiralama ilişkisi yoksa bir taşınmaz daha iyi bir tutara paraya çevrilebilir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 167 vd. Ayrıca bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 2.

¹⁹⁰ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 91 N 6; **Müggler**, Rz. 388.

¹⁹¹ *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 19 uyarınca borçlunun, kullandığı konut veya işyeri için ipoteğin paraya çevrildiği tarihe kadar kullanım bedeli ödemekle yükümlü tutulamaması sebebiyle bu doğrultuda bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 91 N 6.

¹⁹² KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 91 N 10.

¹⁹³ **Gürdoğan**, Burhan, Türk – İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (Paraya Çevirme), Ankara 1967, s.61-62; **Budak**, s.138; **Deynekli**, Adnan, İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Ankara 2013, s.115; **Eroğlu**, Orhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler, Prof. Dr. Abdülkadir Arpacı'ya Armağan, YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.915; SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 152 N 9. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 121 III 187 E. 2c, 2d.

¹⁹⁴ KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 152 N 6. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 121 III 187.

¹⁹⁵ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 91 N 4.

İşleyecek kira bedellerinden anlaşılması gereken, doğacak kira bedelleri olup, daha önce doğmuş ancak kiracı tarafından kiraya verene henüz ödenmemiş kira bedellerinin bu kapsamda icra dairesine ödenmesi gerekmez¹⁹⁶. Bildirimin tebliğe çıkarılmasından sonra doğan ve kiracı tarafından, icra dairesince kendisine bildirim yapılmadan önce kiraya verene ödenebilecek olan ve bu doğrultuda kiraya verene hukuken geçerli olarak ödenen kira bedelleri bakımından da aynısı geçerlidir.

İpotekli alacaklı, TMK m.863/1 uyarınca ipotek hakkının kapsamında yer alan kira bedellerinin icra dairesine ödenmesini talep ettikten sonra bundan vazgeçebilir. Bu ihtimalde vazgeçme geleceğe etkili sonuç doğurur, hâlihazırda icra dairesince kiracıya yazılan yazı kapsamında tahsil edilmiş kira bedelleri bakımından herhangi bir sonuç doğmaz¹⁹⁷.

Kiracıya, borçlu veya ipotek üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa onun bakımından geçerli olan talik hâllerinin mevcudiyeti durumunda (İİK m.52 ilâ 55) dahi İİK m.150/b, c.1 uyarınca bildirim yapılabilir. Zira bildirim hukukî niteliği itibariyle talik hâllerinin mevcudiyeti süresince kural olarak yapılmaması gereken icra takip işlemi niteliğinde değildir¹⁹⁸. *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.91/2, c.1'de, ödeme emrinin tâlik hâlinin (SchKG m.57 ilâ 62) başlamasından önce tebliğe çıkarılması hâlinde, bildirimin, tâlik süresi içerisinde de yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Taşınmaz daha önceden zaten haczedilmişse bildirim yapılmaz. Çünkü kiracıya bu hususta zaten daha önce bildirim yapılmıştır (İİK m.92/3, c.2; VZG m.15/1, b.b). Ancak haczin kalktığı tarihten itibaren yeniden bildirim yapılmalıdır. Yine daha önce başlatılan bir ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde bu bildirim yapılmışsa da bu bildirimin tekrar edilmesine gerek yoktur.

¹⁹⁶ *İsviçre Hukuku*'nda da doktrinde, her ne kadar doğmuş kira bedelleri bakımından ne SchKG'da ne de VZG'de herhangi bir düzenleme olmasa da, taşınmazın henüz icra dairesinin idaresi ve işletmesi altında olmadığı bir döneme ilişkin kira borçları bakımından, ödenmesi gereken ancak henüz ödenmemiş kira bedellerinin icra dairesine ödenmek zorunda olmadığı ifade edilmektedir. Buna ilişkin olarak bkz. **Jäger**, s.314; BSK SchKG I-Sievi, Art. 102 N 6; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 219 ve 275. Bu yöndeki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 64 III 26, 27.

¹⁹⁷ SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 152 N 9; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 152 N 6; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 91 N 12.

¹⁹⁸ İcra dairesinin İİK m.150/b, c.1 uyarınca kiracılara gönderdiği kira bedelinin icra dairesine ödenmesine dair bildirimin, hukukî niteliği itibariyle İİK m.89'da düzenlenen haciz ihbarnamesi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Üstündağ**, İcra, s.319; **Olgaç**, Senai, İçtihatlarla Tatbikatımızda İcra ve İflâs Kanunu, C.2, İstanbul 1974, s.1095. Aksi yönde bu bildirimin hukukî niteliği itibariyle İİK m.89 anlamında haciz ihbarnamesi olmadığı; zira bu bildirimin haciz ihbarnamesi olarak kabul edilmesi durumunda kiracıların bu ihbarnameye belirli bir süre içerisinde cevap vermelerinin gerekeceği; süresi içerisinde cevap verilmezse söz konusu borcun kendi zimmetlerinde sayılacağı ancak kanunda İİK m.150/b bakımından böyle bir zorunluluğun söz konusu olmadığına ilişkin olarak bkz. **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.67-68; **Gürdoğan**, Sorunlar, s.14; **Seçer**, s.38; **Savaş**, Fatma Burcu, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlâmsız Takip, İBD, 2007/6, s.2576.

İsviçre Hukuku'nda, bu husus, VZG m.91/2, c.2'de hüküm altına alınmıştır. İpotekli paya dair bir icra takibi söz konusuysa icra dairesi, diğer ortaklardan veya ortaklık bir kimse tarafından yönetiliyorsa yöneticiden, ipotekli paya dair takip hakkında bilgi verir ve borçlunun veya taşınmaz üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa payı üzerinden onun lehine tahakkuk eden kira bedellerinin icra dairesine ödenmesini talep eder.

İİK m.150/b, c.1, İİK m.150/g atf. 92/3, c.2'nin aksine ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumunda değil, ipotekli alacaklının takip talebini icra dairesine vermesinden itibaren takibin kesinleşmesine yani paraya çevirmenin artık talep edilemeyeceği ana kadar uygulama alanı bulabilir.

İİK m.150/b, c.1 uyarınca kiracıya yapılacak ihtara rağmen, kiracı, kira bedelini icra dairesine yatırmazsa hakkında kıyasen İİK m.356 uygulanır (İİK m.150/b, c.3). Buna göre, söz konusu kira bedelleri kadarki tutar ayrıca hükme hacet kalmaksızın icra dairesince kiracının maaşının veya mallarının haczi suretiyle elde edilir. Bu aşamada kiracının kira bedelini kiraya verene ödemiş olması kiracı bakımından icra dairesinin emrine karşı koyma imkânı vermez. Zira bu ihtimade kiracının yaptığı ödemenin ipotekli alacaklıya herhangi bir etkisi söz konusu değildir. Kiracı icra dairesinin emrine rağmen kira bedelini ödemişse ödediği bu bedelin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iadesini talep edebilir. *İsviçre* Hukuku'nda, bildirimin gereği kiracı tarafından yerine getirilmezse, söz konusu bedel, icra dairesince, kira alacağının tahsiline dair önlemleri de hüküm altına alan aşağıda ifade olunacak VZG m.94/1, c.1 uyarınca icra yoluyla tahsil edilebilir.

İcra dairesince İİK m.150/b, c.1 uyarınca işlem yapılması, İİK m.132 ve İİK m.135'te hüküm altına alınan hakları ortadan kaldırmaz (İİK m.150/b, c.2). Buna göre, ipotekli taşınmaz ipotekli alacaklının rızası olmaksızın kiraya verilir ve bu husus tapu siciline şerh ettirilirse bu şerhin ipotekli alacaklının hakkına kural olarak herhangi bir etkisi olmayacaktır (İİK m.132/3). Yine, ipotekli taşınmazın ihalesinden sonra bu taşınmaz borçlu tarafından veya ipotek tesisinden önceki bir tarihte yapıldığı resmî bir belge ile belgelenen bir sözleşmeye dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise 15 gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri gönderilebilir. Bu süre içinde tahliye söz konusu olmazsa taşınmaz zorla tahliye edilerek alıcıya teslim olunabilir (İİK m.135/2).

İcra dairesince İİK m.150/b, c.1 uyarınca kendisine doğacak kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi hususunda bildirimde bulunulan kiracı, söz konusu bildirimi tebellüğ aldığı tarihten önce doğmuş olan kira bedellerini icra dairesine ödemek zorunda değildir.

İİK m.150/b, c.1 uyarınca elde edilen kira bedelleri, sadece bu hususta talepte bulunan takip başlatmış ipotekli alacaklının tatmini için harcanacaktır. Taşınmaz ayrıca haczedilmişse ipotekli alacaklı ile adî alacaklı bakımından sıraya ilişkin belge çerçevesinde bu bedelden tatmin söz konusu olacaktır.

Birden çok ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin başlatıldığı ve alacaklıların talebi doğrultusunda her bir takipte İİK m.150/b, c.1 uyarınca kiracıya kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi hususunda bildirim yapıldığı ihtimal de değerlendirilmelidir. Şöyle ki, icra dairesince toplanacak kira bedelleri bakımından birden çok dosyada bu hususta talep söz konusu ise sonradan gelen talebi inceleyen ve kira bedellerinin zaten hâlihazırda başka bir icra dairesince toplandığını bilen icra dairesi öncelikle hangi ipotekli alacaklının derece itibarıyla daha önde olduğunu tespit etmelidir. Eğer kendisinden talepte bulunan ipotekli alacaklı derece itibarıyla daha önde ise kira bedelleri bundan sonra kendisi tarafından toplanmalıdır. Önceden toplanan bedeller bu bedellerin kendisi lehine toplandığı ipotekli alacaklının tatmini için kullanılacaktır. Kendisi tarafından toplanan bedeller ise kendisi lehine bedellerin toplandığı ipotekli alacaklının tatmini için kullanılacaktır. Dolayısıyla bu bedellerin icra dairesince muhafazası ve daha sonra ipotekli alacaklıya ödenmesi bakımından herhangi bir problem söz konusu değildir. İpotekli taşınmaz paraya çevrilmedikçe bu tutar ödenmez. Zira haciz yolu ile takibin aksine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte gerek bu takibe dair düzenlemelerde bu hususta herhangi bir düzenleme söz konusu olmadığı gerekse en azından bu hususta kıyasen uygulama alanı bulabilecek “*Mahcuz mallar tamamıyla satıldıkta bedelleri alakadarlara hisselerine göre paylaştırılır ve bir kısmı satıldıkta icabına göre bedeli hisseleri nispetinde alakadarlara avans olarak dağıtılır.*” şeklindeki İİK m.138/1’e atıf yapılmadığı¹⁹⁹ için ön ödeme şeklinde bir usûl söz konusu değildir. Ancak kanaatimizce, söz konusu takipler kesinleştiği andan itibaren icra dairesince İİK m.150/b kapsamında toplanan kira bedellerinin ipotekli alacaklıya

¹⁹⁹ Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin paylaşırma kenar başlıklı İİK m.151/1 ile İİK m.138’e atıf yapılmıştır. Ancak bu atıf, sadece ihale bedelinden masrafların çıkarılması ve artan tutarın alacaklılar arasında paylaşılmasına ilişkin İİK m.138/2’ye yapılmıştır. Bu anlamda, ön ödemeye imkân veren İİK m.138/1 hükmü, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler bakımından kanaatimizce mevzuat itibarıyla uygulama alanı bulamaz. Aksi yönde bkz. **Yılmaz**, Ejder, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 2016, m.151, s.836.

ödenmemesi için makûl bir sebep söz konusu değildir. Burada en azından takibi kesinleşen ipotekli alacaklılar bakımından böyle bir düzenlemeye veya atfa gerek olup olmadığı da tartışılabilir. Zira söz konusu kira bedelleri bakımından zaten paraya çevirme aşaması söz konusu olmayacaktır. Bu kira bedellerinin hak sahiplerine ödenmesi için ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin beklenmesine de gerek yoktur. Ön ödeme yapılmasının mümkün olması ile ipotekli alacaklının, faiz, taksit gibi tutarı itibarıyla daha küçük talepleri nedeniyle, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine gerek kalmadan tatmin edilmesi olasılığı da söz konusu olabilecektir²⁰⁰. Özellikle, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatan alacaklının, diğer ipotekli alacaklılarla oluşabilecek rekabetten korkmasına gerek yoksa ödeme emrinin gönderilmesinden itibaren başlayan paraya çevirmeyi isteme süresi boyunca herhangi bir paraya çevirme talebinde bulunmaksızın ipotekli alacaklı sadece bu gelirle alacağını tahsil edebilir²⁰¹. Burada icra dairesince dikkate alınması gereken husus, alacaklının alacaklı olduğunun kesinleşmesi ve birden çok bu durumda alacaklı varsa hangi alacaklıya ödemenin yapılması gerektiğidir. Bunun tespiti de oldukça basittir. Dolayısıyla kanaatimizce İİK m.150/b uyarınca toplanan kira bedellerinin hak sahibine ödenmesi için tespiti gereken tek şey, kimin bu bedeller üzerinde hak sahibi olduğudur. Diğer hususlar bu açıdan önem arz etmemektedir.

İsviçre Hukuku'nda, *Türk Hukuku*'ndaki İİK m.150/b, c.1'in karşılığı niteliğindeki SchKG m.152/2 ve VZG m.91/1 uyarınca toplanan kira bedelleri, talepleri üzerine alacağının kabul edildiğini veya hukuken geçerli olarak tespit edildiğini ispat eden takip başlatmış ipotekli alacaklılara, ipoteğin paraya çevrilmesi talep dahi edilmeden önce bile ön ödeme şeklinde ödenebilir (VZG m.95/1). Birden çok ipotekli alacaklının bu durumda olması durumunda, takip başlatan bu durumdaki tüm ipotekli alacaklıların kira bedellerinin dağıtımı hususunda anlaşmaları veya anlaşmanın söz konusu olmaması durumunda, SchKG m.157/3 uyarınca daha önce sıraya ilişkin belge hazırlanmış ve burada ipotekli alacağın sıralaması ve mevcudiyeti tespit edilmişse bu belge uyarınca ipotekli alacaklılara ön ödeme yapılabilir (VZG m.95/2, c.1). Ancak birkaç ipotekli alacaklı farklı zamanlarda kira bedellerinin kendisine ödenmesi hususunda talepte bulunmuşsa, talebi ilk veren ipotekli alacaklı, daha sonraki talebe kadar ön ödemelerden faydalanabilir. Daha sonra bir başka ipotekli alacaklı tarafından bu hususta talepte bulunulması durumunda da, ön ödeme, sıraya ilişkin belgeye

²⁰⁰ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 23.

²⁰¹ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 152 N 14.

göre yapılacağı için, kendisine göre rüçhanlı bir ipotekli alacaklı tarafından bu talepte bulunulana kadar rüçhanlı ipotekli alacaklı ön ödemelerden yararlanabilir²⁰². Zira sıraya ilişkin belgeye göre yapılacak ön ödemeler, ipotek hakkının bulunduğu derecelerin sırasına göre ve aynı sırada bulunan takip başlatan ipotekli alacaklılar bakımından alacakları oranında yapılır (SchKG m.157/3 atf. 219/3; SchKG m.219/3 atf. ZGB m.817). Paylaşımdan önce bir paylaşım listesi hazırlanmalıdır (VZG m.95/2, c.2).

Burada ifade etmek gerekir ki, ön ödeme yapmak için henüz takip başlatmamış kendisine ödeme yapılan ipotekli alacaklılara derece itibariyle önde yer alan ipotek hakkı sahiplerinin onayı aranmaz²⁰³. Yine söz konusu taşınmaza dair diğer icra takiplerinin hangi aşamada olduğu da ön ödemeler için önemsizdir²⁰⁴.

Belirtmek gerekir ki, ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda elde edilen bedel, kural olarak, tüm ipotekli mallar paraya çevrildikten sonra alacaklılara ödenebilir. Zira bu hususta herhangi bir düzenleme olmadığı gibi, burada haciz yolu ile takip bakımından paraya çevrilen bir kısım mahcuz malların ihale bedellerinin alacaklılara ön ödeme olarak dağıtım yapılabilmesine imkân veren SchKG m.144/2'ye de atıf yapılmamıştır. Ancak ipotekli taşınmaza ilişkin icra dairesince elde edilen kira bedelleri VZG m.95'teki bu düzenleme doğrultusunda bu kurala istisna teşkil etmektedir.

İcra dairesinin ön ödeme olarak ödeme yapıp yapmamak hususunda takdir yetkisi yoktur. Yukarıda ifade edilen husus ispat edilirse ön ödeme yapılmak zorundadır; aksi hâlde, yani bu husus ispat edilemezse ön ödeme yapılmaz²⁰⁵. Borçlunun ön ödemeye olası bir rızası dahi bu hususu değiştirmez.

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, ipoteğin paraya çevrilmesinden önce malik borçlu hakkında iflâsın açılması hâlinde, iflâsın açılmasından önce doğan ve henüz dağıtılmamış ipotek hakkının kapsamında yer alan ipotekli taşınmaza ilişkin kira bedelleri bu bedelleri talep eden ipotekli alacaklının rüçhan hakkı saklı kalmak kaydıyla iflâs masasına dâhil edilmektedir (VZG m.96²⁰⁶). Dolayısıyla kiraya veren malikin iflâsı

²⁰² **Brand**, s.36.

²⁰³ BGer 16.10.2003, 7B.164/2003 E. 1.

²⁰⁴ BGE 122 III 88 E. 2.

²⁰⁵ BGE 130 III 720 E. 2 = Pra 2005, 681 vd.

²⁰⁶ VZG m.96'nın iflâsın ardından söz konusu olacak durumu düzenlemediği; bu durumda meydana gelebileceklerle ilişkin olarak ayrıca bkz. **Herren**, Stephan, Die Erstreckung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen nach Art. 806 ZGB, AJP/PJA, 10/97, s.1214 vd.

hâlinde, ipotekli taşınmaz gibi iflâs masasına dâhil olan ipotekli taşınmaza ilişkin iflâstan sonra doğan kira bedelleri, iflâsın açılmasından önce kira bedellerinin kendisine ödenmesini talep etsin ya da etmesin tüm alacaklılara tahsis edilecektir. Ancak iflâsın açılmasından önce doğan kira bedellerinin kendisine ödenmesini talep etmiş ipotekli alacaklı bakımından yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir.

İİK m.150/b, kira bedellerini de kapsayan ipotek hakkının sahibi olan ipotekli alacaklının korunmasına hizmet etse de, aslında bu aşamada alacağın varlığı konusunda henüz bir netlik söz konusu değildir²⁰⁷. Ancak borçlunun takibe ilişkin muhtemel itirazları dahi bu korumaya engel değildir²⁰⁸.

İsviçre Hukuku'nda, icra dairesi, kiracıya yapılan bildirimle eş zamanlı olarak, taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden kişiye de bir bildirim yapılmaktadır. Bu bildirimde, bundan sonra doğan kira bedellerinin kendisine yönelik olarak başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takip uyarınca icra dairesince tahsil edileceği ifade edilir²⁰⁹. Bu bildirimde ayrıca artık kira bedellerine ilişkin ödemelerin kabul edilmemesi veya bunlar hakkında hukukî işlem yapmasına izin verilmediği; aksine bir davranışın, resmî emirlere itaatsizlik kenar başlıklı StGB m.292 uyarınca yaptırıma tâbi olduğu da belirtilir (VZG m.92/1). Bundan başka bildirimde, ipoteğin kira bedellerini de kapsamadığı veya bir kısmını kapsadığı konusunda karşı koymak isteyen kiraya veren malikin, bildirimin alınmasından itibaren 10 gün içinde, ihtilaf gerekçelerini ve ihtilaflı kısmî tutarları icra dairesine bildirebileceği de ifade edilir (VZG m.92/2). VZG m.92/2 uyarınca gerçekleşen karşı koyuş, kiracının kira bedellerini icra dairesine ödemesi üzerinde herhangi bir etkiyi haiz değildir²¹⁰. Bu doğrultuda, kiracının kira bedellerini icra dairesine ödemeye devam etmesi gerekir.

VZG m.92/2 uyarınca karşı koyma söz konusu olursa, icra dairesince, VZG m.93/2, 3 ve 4 uyarınca işlem yapılması gerekecektir. Buna göre, karşı koymaya dair beyanın alınmasından sonra, ipotekli alacaklıdan 10 gün içinde ipoteğin kira bedellerini de kapsadığının belirlenmesi için dava açması istenecektir. Bu husustaki tebligat ile ipotekli alacaklıya ayrıca,

²⁰⁷ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 152 N 8. Bu doğrultuda bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 117 III 33.

²⁰⁸ **Tunç Yücel**, Müjgan, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul 2010, s.193.

²⁰⁹ Bu ihtimalde, bu işler bakımından daha önce yetkilendirilmiş bir kimse varsa, bu kişinin yetkisinin kanunla geri alındığına ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 10.03.2006, 7B.5/2006 E. 4.1.2. Bu aşamadan sonra, bu kişi tarafından sözleşmenin sonlandırılmayacağına, kiracıların tahliye edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger Art. 152 N 24.

²¹⁰ SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 152 N 15; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 152 N 10; **Mügglar**, Rz. 400.

belirtilen süreye uyulmaması hâlinde kanunda öngörülen kiracının kira bedellerini icra dairesine ödemesine dair emrin iptal edileceği veya kısmen karşı koyma durumunda, karşı koyulan kısım kadar sınırlanacağı; ödenmiş kira bedelleri bakımından, bu bedellerin tamamen veya kısmen kiraya verene ödeneceği de bildirilir. Belirtilen süreye uyulması durumunda, verilen karara göre kira bedellerinin icra dairesine ödenmesine devam edilecek yahut bundan sonra kira bedelleri icra dairesine kısmen ödenecek veya hiç ödenmeyecektir.

Burada dikkat etmek gerekir ki, VZG m.92/2 uyarınca malik tarafından karşı koyulabilecek husus, ipoteğin kira bedellerini kısmen veya tamamen kapsamadığına ilişkindir. Bu anlamda malik tarafından bu yolla alacağın varlığına, muacceliyetine veya ipotek hakkına karşı koyulamaz. Malik, alacağa veya muacceliyete karşı koymak istiyorsa ödeme emrine itiraz etmek zorundadır. İpotek hakkı resmî senetten kaynaklandığı için ipotek hakkına karşı koyulması ancak sahtelik davası açılması suretiyle mümkündür.

Ödeme emrine itiraz durumunda, neredeyse aynı hususları düzenleyen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe dair ödeme emrine itiraza ilişkin genel hüküm niteliğindeki SchKG m.153a ile özel olarak, ZGB m.806/1 uyarınca ipotek hakkının kapsamında olan kira bedellerinin tahsili talebine itiraza dair durumu düzenleyen VZG m.93/1, 3 ve 4'ün uygulanması gerekir. Buna göre, icra dairesi, ipotekli alacaklıdan 10 gün içinde alacağın tanınması veya ipotek hakkının tespiti için dava açmasını yahut itirazın kaldırılması talebinde bulunmasını; bu yollardan birisine başvurulmasına rağmen başvuru reddedilirse kesinleşen ret kararının tebliğinden itibaren 10 gün içinde genel mahkemelerde alacak ve ipotek hakkının tespiti için dava açılmasını talep eder. Bu husustaki tebligat ile ipotekli alacaklıya ayrıca, belirtilen sürelerle uyulmaması hâlinde kanunda öngörülen kiracının kira bedellerini icra dairesine ödemesine dair hususun iptal edileceği veya kısmen itiraz durumunda, itiraz edilen kısım kadar sınırlanacağı; ödenmiş kira bedelleri bakımından, bu bedellerin tamamen veya kısmen kiraya verene ödeneceği de bildirilir. Belirtilen süreye uyulması durumunda, verilen karara göre kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi hususu devam edecek yahut bundan sonra kira bedelleri icra dairesine kısmen ödenecek veya hiç ödenmeyecektir.

Burada ifade etmek gerekir ki, SchKG m.153a/2 uyarınca, ipotekli alacaklı tarafından SchKG m.153a/1 uyarınca yapılan başvuruların reddi durumunda, kararın verildiği tarihten itibaren dava açılabilirken, VZG m.93/1 uyarınca aynı durumda kararın kesinleştiği tarihten itibaren dava açılabilir. Doktrinde bu durumda, SchKG m.153a'nın VZG m.93'teki

düzenleme esas alınarak kanuna eklendiği, onu değiştirme amacı olmadığı; burada, bir editöryel hata yapıldığı bu doğrultuda normlar hiyerarşisinin aksine VZG m.93/1'in esas alınması gerektiği ifade edilmektedir²¹¹. Yukarıda da belirtildiği gibi VZG m.93/1'de, ret kararının kesinleşmesinden itibaren 10 günlük bir süre öngörülmüştür. Bu ifade sebebiyle, doktrinde, 10 günlük sürenin ne zaman başlayacağı hususunda tereddüt edildiği ifade edilmektedir²¹².

Gerek SchKG m.153a'da gerekse VZG m.93'teki süreler hak düşürücü süredir. Bu sürelerin kaçırılması durumunda SchKG m.33/4 uyarınca eski hâle getirme talep edilebilir²¹³.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, Federal Mahkeme'nin kararlarına göre, ödeme emrine itiraz edilmesi durumunun aksine, VZG m.92/2 uyarınca malik tarafından yöneltilen karşı koyma beyanına karşı koymak isteyen ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin kira bedellerini de kapsadığına dair sadece genel mahkemelerde dava açılabilir, itirazın kaldırılması prosedürü ile bu karşı koymaya karşı koyulamaz²¹⁴. Bu uygulama, VZG m.92/2 uyarınca karşı koyma durumunda da bu ihtilafın itirazın bertaraf edilmesi prosedürü kapsamında ortadan kaldırılabilmesi gerektiği ifade edilerek eleştirilmektedir. Eleştiriler, genel itibarla, ipoteğin kapsamına karşı itirazın, itirazın kaldırılması prosedüründe değerlendirilebilmesi mümkün olmasına rağmen ipotek hakkının kapsamının sadece bir kısmını oluşturan kira bedellerinin bu kapsamda olup olmadığının tespitinin itirazın kaldırılması prosedüründe değerlendirilemeyecek olmasının nedeninin açık olmadığına dairdir²¹⁵.

Alacağa veya muacceliyete yönelik olarak ödeme emrine itiraz edilmiş ve aynı zamanda, malik tarafından VZG m.92/2 uyarınca kira bedellerinin kısmen veya tamamen ipotek hakkının kapsamında yer almadığı belirtilerek VZG m.93/2 uyarınca bu hususa karşı koyulmuş olabilir. Bu durumda ipotekli alacaklı, icra dairesince kendisine verilecek 10 günlük süre içinde ipoteğin kira bedellerini de kapsadığının belirlenmesine ilişkin dava açmadan önce başlangıçta sadece itirazın kaldırılması talebinde bulunabilir ve mahkemece bu

²¹¹ BSK SchKG I-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a N 17; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 153a N 21; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 153a N 11; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 93 N 4.

²¹² BSK SchKG I-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a N 15; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 153a N 7.

²¹³ BSK SchKG I-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a N 21a; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 153a N 10; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 93 N 5.

²¹⁴ BGE 126 III 481 E. 1b; BGE 71 III 52 E. 3.

²¹⁵ Schellenberg, s.116 vd; BSK SchKG I-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a N 13; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 92 N 4.

başvuruya dair verilecek kararı bekleyebilir. Bu anlamda ipotekli alacaklı, itirazın kaldırılması talebi ile aynı anda ipoteğin kira bedellerini de kapsadığının belirlenmesi için dava açmak zorunda değildir. Üstelik bu durumda, itirazın kaldırılması talebinin mahkemece reddedilmesi durumunda açılacak alacağın veya ipoteğin tespiti davası ile ipotek hakkının kira bedellerini de kapsadığının tespiti için açılan dava ile birleştirilebilir ve bu ipotekli alacaklı bakımından bir avantaj teşkil eder.

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, borçlu, malik, ipotekli alacaklı veya üçüncü bir kişi, ipoteğin kira bedellerini de kapsayıp kapsamadığı konusunda ihtilafa düşerse icra dairesi, SchKG m.106 ve devamı hükümleri uyarınca istihkak davası açılması için süre verecektir. Kira bedellerinin tahsisi amacıyla istihkak davası açması için kendisine süre verilecek kişi icra dairesince takdir edilecektir²¹⁶. Bu husus, henüz ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmediği ihtimalde söz konusudur. Zira ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinin ardından böyle bir ihtilaf söz konusu olursa bu ihtilaf, sıraya ilişkin belgeye itiraz prosedüründe giderilecektir²¹⁷.

İsviçre Hukuku'nda, icra dairesi, VZG m.91 uyarınca kiracıya bildirimde bulunduktan sonra, borçlu veya ipotek üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa ipotekli taşınmazın maliki adına kira bedellerinin güvence altına alınması ve tahsili için gerekli her türlü tedbiri almak zorundadır (VZG m.94/1, c.1). Bu anlamda, kiracı tarafından söz konusu bildirimin alınmasından itibaren taşınmaz, borçlu veya malik üçüncü kişi yerine icra dairesince yönetilmeye başlanacaktır²¹⁸. Kuşkusuz bunun için ipotekli alacaklı tarafından ZGB m.806/1 uyarınca ipotek hakkının kapsamında yer alan kira bedellerinin talep edilmiş olması, buna dair avansın yatırılmış olması ve icra dairesince bu kapsamda kiracıya bildirimde bulunulmuş olması gerekir. Burada dikkat etmek gerekir ki, buradaki icra dairesinin taşınmazı yönetme yetkisi, aşağıda²¹⁹ ifade olunan SchKG m.155/1 atf. 102/3 ve VZG m.101/1 uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesi üzerine söz konusu olacak yönetme yetkisinden farklıdır²²⁰. Bu ihtimalde, icra dairesinin taşınmazı yönetme yetkisinin kapsamı, ipoteğin paraya çevrilmesinin istenmesi üzerine söz konusu olacak

²¹⁶ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 152 N 32; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 91 N 9. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 17.05.2006, 7B.56/2006 E. 3.1.

²¹⁷ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 152 N 32.

²¹⁸ BGer 08.03.2001, 4C.367/2000 E. 1c.

²¹⁹

²²⁰ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 155 N 19a. Bu hususta bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 10.03.2006, 7B.5/2006 E. 2.

yönetme yetkisine nazaran oldukça sınırlıdır. Zira VZG m.101/1 uyarınca taşınmazı yönetme yetkisi oldukça kapsamlı yetkiler verirken, VZG m.94/1 uyarınca taşınmazın icra dairesince yönetilmesi, kira bedellerinin tahsili ve tahsisi dışında, temel olarak, acil durumlarda düzenlemede de belirtilen güvenlik önlemlerinin alınması ile sınırlıdır²²¹.

İcra dairesince alınabilecek tedbirler VZG m.94/1, c.1²²²’de örnek olarak şu şekilde ifade edilmiştir: İcra takibi yolu ile kira bedellerinin tahsili²²³, hapis hakkının ileri sürülmesi, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi²²⁴, kiralanan taşınmazın tahliyesi, yeni kira sözleşmeleri yapılması²²⁵.

Ayrıca icra dairesi, acil onarımlara²²⁶ dair organizasyonu düzenleme ve tahsil olunan kira bedellerinden mevcut gaz, su, elektrik ve benzeri sürekli ödemeleri yapma ile onarımlar için yapılan masrafları ödeme hususunda yetkilidir (VZG m.94/1, c.2). İcra dairesince acil onarımlara ilişkin kararlar alınması aynı zamanda kira bedellerinin güvence altına alınmasına da hizmet eder. Zira bir taşınmazın kiralınması, onun kiralınabilir durumda olmasını gerektirir. Ancak VZG m.94/1, c.2 kapsamında yalnızca küçük ölçekli onarımlara dair organizasyonlar söz konusu olabilir. Bir onarımın ne kadar küçük ölçekli kabul edildiğine somut olayın özelliklerine göre karar verilecektir²²⁷. *Kren Kostkiewicz*, bu hususta üst sınır

²²¹ BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 19a. Bu doğrultudaki Federal Mahkeme kararları için bkz. BGer 23.12.2004, 7B.241/2004 E. 3.2.2; BGE 129 III 90 E. 2.1.

²²² VZG m.94/1’de belirtilen önlemlerin nihaî olmadığı, bu anlamda icra dairesince başkaca önlemlerin de alınabileceği; ancak kira bedellerinin tahsilinin güvence altına alınması ve tahsilatı ile sınırlı yetkinin genellikle bu önlemlerden başka bir şey olmayacağına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 94 N 2.

²²³ İcra dairesinin, VZG m.94/1 uyarınca kiraya veren ile kiracı arasındaki anlaşma ile belirlenen kira bedellerini tahsil edebileceği; kira bedellerinin artırılması hususunda herhangi bir yetkisinin söz konusu olmadığına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 94 N 7.

²²⁴ İcra dairesinin, anlaşma ZGB m.806, SchKG m.152/2 ve VZG m.91 ve devamı hükümlerini dolanmak üzere yapılmadığı sürece taşınmazın kira sözleşmesi dışında bedelsiz olarak üçüncü bir şahsa tahsis ettiği bir anlaşmayı sona erdirebilmek için VZG m.94/1’den faydalanamayacağına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 23a. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 131 III 141 E. 2.3.2 = Pra 2005, 846.

²²⁵ VZG m.94/1 uyarınca icra dairesince taşınmazın ilk defa kiralınmasının söz konusu olamayacağına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 94 N 6. Yeni bir kiralama durumunda, icra dairesince, önceki kiracının ödemek zorunda olduğu kira bedelinin ödenmesinin talep edileceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 94 N 7. İcra dairesince taşınmazın idaresi kapsamında yeni kiralamalar yapılması durumunda, bu işlemin, şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulması suretiyle iptal edilmesinin mümkün olduğu; bu ihtimalde, icra dairesinin taşınmazın idaresi kapsamında kendisi ile sözleşme yaptığı kiracının söz konusu kira sözleşmesinin işlemin şikâyet yolu ile iptal edilmesi suretiyle ortadan kalkabileceği konusunda dikkatinin çekilmesi gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 294 vd.

²²⁶ Acil onarımın ne olduğu konusunda, icra dairesinin önemli bir takdir yetkisi olduğuna ilişkin olarak bkz. SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 152 N 17. İcra dairesinin yeni kiralamalar yapmasının mümkün olması durumunda, taşınmaza dair makûl onarım kararları vermesinin de mümkün olması gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 273.

²²⁷ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 94 N 3.

olarak, icra dairesince toplanan kira bedellerinden bu aya ilişkin olarak yapılması gerekli sürekli ödemeler ile SchKG m.103/2 uyarınca gerekli ise malik ve ailesinin geçimi için kendisine sunulması gerekli olan katkı payının mahsup edilmesinden sonra elde kalan tutarın kabul edileceği ve bu tutarla söz konusu onarımın masrafı karşılanamıyorsa bu onarımın küçük ölçekli olmadığını ifade etmektedir²²⁸. *Kren Kostkiewicz*'e göre, icra dairesince VZG m.94/1 uyarınca küçük ölçekli onarımlar hakkında karar verilebilecek olmasının yanında, aşağıda ifade edilen VZG m.18/2'de düzenlenen usûle uyulması suretiyle VZG m.94/1'de ifade edilen küçük ölçekli olmayan onarımlara da karar verilebilmesi mümkündür²²⁹. Bu anlamda, icra dairesince gerekli usûle uyulması suretiyle küçük ölçekli olmayan onarımlara karar verilmesi yasak değildir. Bu ihtimalde de, onarımın amacı binanın bakımı ve dolayısıyla ekonomik değerinin muhafaza edilmesi ise bu hususta karar verilebilir. Yine ifade etmek gerekir ki, mevcut gaz, su, elektrik ve benzeri hususlara dair ödemeler, taşınmaza sunulan hizmetlere ilişkin olarak yapılan ve bu ödemelerin yapılmaması durumunda bu hususun taşınmazın ekonomik değerine olumsuz olarak etki etmesinin muhtemel olduğu zorunlu ödeme yükümlülükleridir²³⁰. Zira icra dairesince tahsil olunan kira bedelleri, öncelikle ipotekli alacaklıya tatmin etmek için kullanılacaktır. Bu anlamda, binanın ekonomik değerini muhafaza etmek için yapılacak harcamalar ancak taşınmazın mümkün olan en yüksek bedelle ihale edilmesi sonucunda ipotekli alacaklının tatmin edilmesine hizmet ediyorsa makûl olarak kabul edilebilir²³¹.

İcra dairesi ayrıca, SchKG m.103/2 uyarınca, ihtiyaç hâlinde elde edilen kira bedellerinden, kira bedelinin ödenme süresi ile sınırlı olarak kiraya veren malikin ve ailesinin geçimi için gerekli olan tutarın kendilerine verilmesi hususunda²³² da yetkilidir (VZG m.94/1, c.2). Kuşkusuz bu ödemeler, taşınmazın sınırlı yönetimi çerçevesinde gereken masrafların düşülmesinin ardından arta kalan para ile yapılabilir. Zira kira bedellerinden öncelikle taşınmazın yönetimi için söz konusu olan masrafların karşılanması gerekir (VZG m.102 atf. 46/1).

²²⁸ KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 94 N 3.

²²⁹ KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 94 N 5.

²³⁰ *Fritzsche*, s.339, dn.494; *Fritzsche/Walder-Bohner*, s.485, N 34, dn.68; BSK SchKG I-*Känzig/Bernheim/Geiger*, Art. 152 N 22. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 62 III 56 vd. Taşınmaza ilişkin kazanç vergisinin bu kapsamda olmadığına ilişkin olarak bkz. BGer 08.04.2005, 7B.32/2005 E. 1. Yine üst hakkı bakımından yapılması gerekli ödemelerin de bu kapsamda olmadığına ilişkin olarak bkz. BGE 129 III 90 E. 3.

²³¹ KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 94 N 4.

²³² *Brand*, kanıtlanması hâlinde, malik üçüncü kişi ve ailesi için diğer gerekli ihtiyaçların da bu bedellerden karşılanabilmesinin mümkün olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Brand*, s.35.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, icra dairesinin, şu aşamada sadece kira bedellerinin tahsili ve tahsisini güvence altına almak ile sınırlı olan kural olarak²³³, ipoteğin paraya çevrilmesi talebinin yöneltilmesi aşamasına kadar sürecek taşınmazı yönetme yetkisi, SchKG m.5 uyarınca sorumluluğu kendisine ait olmak üzere üçüncü bir kişiye de devredilebilir²³⁴ (VZG m.94/2). Yetkinin icra dairesinden üçüncü bir kişiye devri, vekâlet veya vekâlete ilişkin hükümlerin niteliklerine uygun düştüğü ölçüde OR'de düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanacağına ilişkin OR m.394/2 uyarınca sui generis bir sözleşme olarak değerlendirilmektedir²³⁵. Ancak OR m.394 ve devamı hükümlerinin aksine, icra dairesinin taşınmazı idare yetkisinin içeriği sınırlı yönetim bakımından VZG m.94/1'de kesin ve kapsamlı bir şekilde tanımlanmıştır. Bu doğrultuda, icra dairesi ile üçüncü şahıs arasındaki sözleşmeye dayalı ilişki kamu hukukuna dayanmaktadır. Dolayısıyla bu atama iki taraflı bir hukukî işlem özelliği göstermez, şikâyete tâbi bir takip işlemi olarak muamaele görür.

Yukarıda da belirtildiği üzere, icra dairesinin taşınmazı yönetme yetkisi, ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinden önce sınırlı ve ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinden sonra kapsamlı olarak ikiye ayrılmakta²³⁶; önceki durumda VZG m.94, sonraki durumda VZG m.101/1 uygulanmaktadır²³⁷. VZG m.94 uyarınca verilen yetki, kira gelirini güvence altına almak; VZG m.101 uyarınca verilen yetki ise bir bütün olarak taşınmazı ve onun ekonomik değerini koruma altına almak için verilmektedir²³⁸. Bir diğer deyişle, VZG m.91 ve VZG m.94 uyarınca verilen sınırlı yetki ile sadece kira gelirleri güvence altına alınacak olup SchKG m.155/1 atf. 102/3 ve VZG m.101/1 atf. 17 uyarınca verilen kapsamlı

²³³ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, taşınmaza ilişkin bu aşamadaki sınırlı yönetme yetkisinin, örneğin, takibin ödeme suretiyle sona ermesi, elde edilen kira bedelleri ile alacağın tahsil edilmesi, takibin geri alınması, kanun koyucu tarafından öngörülen süre içerisinde ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmemesi, kira bedellerine yönelik talebin geri alınması gibi durumlarda da sona erecek olmasıdır.

²³⁴ İcra dairesinin yetkisini üçüncü bir kişiye devretmesi durumunda, üçüncü kişinin kendi adına mı yoksa icra dairesi adına mı hareket edip edemeyeceğinin de net olarak belirlenmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 22a. Üçüncü kişinin işlemlerinin icra dairesini doğrudan veya dolaylı temsil suretiyle gerçekleştirmesinin ilgili yetkinin devri sözleşmesine bağlı olduğu; üçüncü şahsın icra dairesine yardımcı olma pozisyonu uyarınca temsilin doğrudan temsil olarak anlaşıldığı ancak dolaylı temsilin kararlaştırılmasının da mümkün olduğuna ilişkin olarak ayrıca bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 94 N 16.

²³⁵ BGE 129 III 400 E. 1.2 = Pra 2004, 502 vd.

²³⁶ Sınırlı yönetme yetkisi ve kapsamlı yönetme yetkisi bakımından yapılan ayrımın uygulamada yapıldığı; bu ayrımın doğrudan ne SchKG'den ne de VZG'den anlaşılabilirliğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 1.

²³⁷ **Weiss**, Gottfried, Das Recht der Grundpfandgläubiger an den Erträgen des vepfändeten Grundstückes, Diss., Zürich 1936, s.78; **Schellenberg**, s.89; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 19a; KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 1.

²³⁸ **Brand**, s.23-24.

yetki uyarınca ise taşınmazın değeri ile ekonomik değeri korunmaya çalışılmaktadır²³⁹. Sınırlı yetki ile kapsamlı yetki arasındaki bir diğer farklılık, sınırlı yetki sırasında sadece acil güvenlik önlemleri ile idarî tasarrufların söz konusu olabilmesi; buna karşın, VZG m.101/1 atf. 17 uyarınca verilen yetki kapsamında daha da ileri gidilebilecek olmasıdır²⁴⁰.

İcra dairesinin veya görevlendirilen üçüncü kişinin yetkisi, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmeden önce hukukî mahsul niteliğini haiz kira bedelinin güvence altına alınması ve tahsili ile sınırlıdır. Diğer mahsullerin idaresi veya işletilmesi hakkında icra dairesinin veya üçüncü kişinin herhangi bir yetkisi söz konusu değildir²⁴¹.

İcra dairesince alınan veya alınması gerektiği hâlde alınmayan veya geç alınan tedbirlere karşı tıpkı ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra alınan veya alınması gereken önlemlere karşı da mümkün olduğu gibi SchKG m.17 ve devamı hükümleri uyarınca şikâyet yoluna başvurulabilir.

Borçlu ve alacaklıya ek olarak, taşınmazın yönetimi ile görevlendirilen üçüncü şahıs da, çıkarları icra dairesinin kararından etkileniyorsa, örneğin taşınmazın üçüncü kişi tarafından yönetimine dair karar geri alınırsa şikâyetle bulunma hakkına sahiptir²⁴².

Özellikle belirtmek gerekir ki, maddî hukuka dair hususlarda, örneğin, kira ilişkisi ile ilgili tüm işlemlerde, kira hukukuna ilişkin mevzuata uygun hareket edilmelidir²⁴³. Bu doğrultuda, icra dairesince alınan tedbirlere karşı hak sahipleri tarafından şikâyet yoluna başvurmak mümkün olsa da, icra dairesince verilen maddî hukuka ilişkin kararlara karşı kiracılar tarafından SchKG m.17 kapsamındaki şikâyet yolundan değil, maddî hukuka ilişkin hukukî çarelerden yararlanılması gerekir²⁴⁴.

Kiracının kira bedellerini icra dairesine ödemesi gerekliliği dışında, kanun koyucu, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaza ilişkin olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi başlatılmasından ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi anına kadar doğan kira bedelleri bakımından başkaca sınırlamalar da kabul etmiştir. Şöyle ki, ipotekli taşınmaz malikinin

²³⁹ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 164.

²⁴⁰ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 164. Ayrıca bkz. KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 152 N 14; KK-VZG/Zopfi, Art. 17 N 1; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 101 N 1.

²⁴¹ **Jäger/Däniker**, s.294; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 152 N 23. Benzer yönde bkz. KK-VZG/Zopfi, Art. 17 N 2; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 101 N 1; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 164.

²⁴² BGE 129 III 400 E. 1.3 = Pra 2004, 503 vd.

²⁴³ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 199.

²⁴⁴ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 199.

henüz doğmamış kira bedelleri üzerinde yaptığı hukukî işlemler ile diğer alacaklılar tarafından koydurulan hacizler, kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış olan ipotekli alacaklılara karşı geçerli değildir (TMK m.863/3²⁴⁵; ZGB m.806/3). Söz konusu kira bedellerinin muaccel olmalarından önce aynı zamanda kiraya veren sıfatını haiz kişi de olan malikin iflâsı hâlinde aynı durum diğer alacağı muaccel tüm ipotekli alacaklılar bakımından da söz konusudur. Ancak bu hükümsüzlük nisbî bir hükümsüzlük olduğundan²⁴⁶, ipotekli alacaklılar bu haklarından vazgeçebilir.

Bu düzenleme ile amaçlanan şey de, tıpkı kiracının belirli bir zaman aralığında doğan kira bedellerini icra dairesine ödemesi gerekliliğinde olduğu gibi, bu kira bedelleri ile ipotekli alacaklının alacağına kavuşmasını sağlayabilmektir. Ancak bu düzenleme bazı hususlarda eleştirilebilir:

İlk olarak ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu bu düzenleme ile sadece ipotekli taşınmazın maliki ile kiracı arasındaki ipotekli taşınmaza dair kira sözleşmesinden doğan kira bedelleri bakımından bir sınırlama yapmıştır. Oysa bu sınırlama, ipotekli taşınmazın malikinin kira sözleşmesinin tarafı olmadığı durumlarda da gereklidir.

İkinci olarak ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu bu düzenleme ile henüz muaccel olmamış kira bedelleri bakımından bir düzenleme yapmış olmasına rağmen kanun koyucunun burada kastettiği henüz doğmamış kira bedelleridir. Zira sürekli borç ilişkisi niteliğini haiz kira ilişkisi bakımından, kira bedeli ödeme borcu, kiracı açısından dönemlik edim teşkil etmektedir ve belirlenen tarihte doğmaktadır²⁴⁷ ve kanun koyucu ipotek hakkına konu kiralanan taşınmaza dair henüz doğmamış bir kira alacağına ilişkin tasarrufun; yine henüz doğmamış bu kira alacağının haczinin ipotekli alacaklıya karşı hükümsüz olmasını murad etmiştir. Dolayısıyla -her ne kadar muacceliyet doğumdan sonra veya en erken doğumla birlikte söz konusu olabileceksen de-, kanaatimizce düzenlemede birbirinden farklı anlama gelen “muacceliyet” ibaresinin yerine “alacağın doğum anından” söz edilmesi gerekirdi.

TMK m.863/3’ün koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği icra dairesi veya icra mahkemesince tespit edilemez, genel mahkemelerce tespit edilebilir. Şöyle ki, kiraya verilen

²⁴⁵ TMK m.863/3’ün hizmet ettiği menfaat grubu bakımından eleştirilebilir olduğuna ve düzenlemede örtülü boşluk olduğuna ilişkin olarak bkz. **Çelik**, Teminat Hukuku, s.315 vd.

²⁴⁶ **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s.741; **Helvacı**, s.200-201; **Seçer**, Kapsam, s.1923; **Güleklî**, s.36; **Kayak**, s.577; **Çelik**, Teminat Hukuku, s.315; **Atar**, Alacaklının Korunması, s.169. Nomer/Ergüne, N.

²⁴⁷ **Oğuzman**, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, İstanbul 2022, s.13; **Karakılıç**, Hasan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Notları, İstanbul 2017, s.11. Aksi yönde bkz.

bir taşınmaza dair ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatıldıktan ve taşınmazın kiralanan bir taşınmaz olduğu tespit edildikten sonra alacaklının talebi üzerine icra dairesince, kiracı, İİK m.150/b, c.1 uyarınca bu takipten haberdar edilir ve bundan sonra doğacak kiraların icra dairesine ödenmesi gerektiği ihtar edilir. Bu yöndeki ihtarnameyi tebellüğ alan kiracı, kira bedellerinin ödendiği veya herhangi bir borcu sona erdiren sebeple ortadan kalktığını iddia ederek bu ihtarnameye karşı koyabilir. Bu ancak, kiracı tarafından, kendisine gönderilmek üzere bu ihtarnameyi tanzim eden icra dairesine bu hususta başvuru yapılması suretiyle gerçekleşebilir. Bu başvuru üzerine icra dairesince TMK m.863/3'ün şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği hususunda, yani kural olarak maddî hukuka dair bir değerlendirme yapılamayacağı için herhangi bir karar verilemez. Böyle bir başvuru üzerine kanaatimizce icra dairesinin bu hususu ipotekli alacaklıya bildirmesi ve kendisine, kiracı tarafından söz konusu ödeme veya diğer bir borcu sona erdiren sebeple icra dairesine ödenmesine gerek olmadığının iddia edildiği kira bedellerinin TMK m.863/3 kapsamında olmadığını tespit için genel mahkemelerde dava açması için süre verilmesi gerekir. Süresi içerisinde dava açılıp da ipotekli alacaklı lehine bir karar verilmesi durumunda, kiracıya bu karara istinaden kira bedellerini ödemesi için yeniden ihtarname gönderilmesi gerekir. Aksi hâlde, kiracıya ihtarname gönderilmez. Kiracı tarafından kendisine gönderilen yeni ihtarnameye aynı sebeple karşı koyulamaz.

TMK m.863/3'deki kural, *Alman Hukuku*'nda, Türk ve *İsviçre Hukuku*'ndan daha farklı şekilde düzenlenmiştir. Zira *Alman Hukuku*'nda, kira bedeli, ipotekli alacaklı lehine el koyulmadan önce tahsil edilirse veya bu tarihten önce kira bedeli üzerinde başka şekilde tasarruf edilirse bu tasarruf, ipotekli alacaklıya karşı geçerlidir. Tasarruf, alacağın üçüncü bir kişiye devredilmesine dairse alacağın sorumluluğu sona erer; üçüncü bir kişi talepte bulunma hakkını elde ederse bu alacaklı ipoteğe göre öncelikli olur (BGB m.1124/1). Tasarruf, ipotekli alacaklı lehine alacağa el koyulduğu tarihteki aydan daha sonraki bir aydaki kira bedeli ile ilgili ise ipotekli alacaklıya karşı hükümsüzdür. Ancak el koyma ayın 15'inden sonra gerçekleşirse tasarruf, bir sonraki ay kira bedeline dair olduğu ölçüde geçerlidir (BGB m.1124/2). Alacağın üçüncü bir kişiye devri, taşınmazın alacak olmaksızın devri ile aynı sonuçları doğurur (BGB m.1124/3). Kira bedelinin tahsili ipotekli alacaklıya karşı hükümsüz ise kiracı, kiraya verene karşı sahip olduğu alacağı ipotekli alacaklıya karşı takas edemez (BGB m.1125).

III. İpoteğin Türleri

A. Genel Olarak

İpotek, uygulamada, özellikle kredi kurumu olan bankalar tarafından müşterilere sağlanan krediler karşılığında, karşı tarafça bu kredi sözleşmelerinin gereğinin yerine getirilmemesi ihtimali bakımından alacağı güvence altına almak için sıklıkça başvurulanan sözleşmeden doğan bir teminattır. Dolayısıyla uygulamada ipoteğe çoğunlukla bankacılık uygulamasında rastlanmaktadır. Bununla birlikte ipotek, sadece kredi kurumu alacaklarını teminat altına almak için başvurulanan bir imkân değildir. Kanun koyucu bu hakkı, alacaklı ve alacak bakımından sınırlandırmış değildir. Kanun koyucu bu hakkı, sözleşmeden doğan bir hak olarak da sınırlandırmış değildir. Aşağıda ifade edileceği üzere, bazen ipotek hakkı kanundan doğmaktadır. Kanundan doğan ipotek hakkının kuruluşu bakımından bazen tapu siciline tescili gerekirken bazen buna gerek dahi yoktur. Bu doğrultuda, aşağıda, ipotek hakkını önce doğuş sebebi bakımından bir ayrıma tâbi tutarak, önce kanundan doğan daha sonra ise sözleşmeden doğan ipotek hakkı bakımından açıklamalar yapacağız. Bunun dışında ifade etmek gerekir ki, ipotek hakkı, teminat altına aldığı alacağa göre de ayrıma tâbi tutulabilir. Bu alacak, bir şeyin verilmesi, yapılması veya yapılmaması şeklinde karşımıza çıkabilir. Biz burada bu alacağı sadece bir şeyin verilmesi edimi bakımından; bu edimi de sadece para alacakları bakımından değerlendiriyoruz. Zira uygulamada para alacakları dışındaki alacaklar bakımından ipotek uygulamasına pek rastlanmamaktadır. Para alacağı, Türk lirası olabileceği gibi yabancı para da olabilir. Bu ayrım uygulamada önem arz etmekte olup, bu doğrultuda önce uygulamada daha yaygın olarak gördüğümüz Türk lirası bakımından açıklamalar yapılacak, ardından, yabancı para alacağı bakımından özellik arz eden hususlara değinilecektir. İpotek, taşınmaz bir mal üzerinde tesis edilen rehin hakkına verilen addır. Bu anlamda, ipotek, ancak bir taşınmaz mal üzerinde tesis edilebilir. Ancak günümüzde eskiye nazaran daha sıklıkla görüldüğü üzere, birden çok taşınmaz mal üzerinde de aynı alacağı teminat altına almak için ipotek tesis edilebilir. Bu doğrultuda, aşağıda, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz malın bir ve birden çok olması durumu ile birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotek tesisinin gösterdiği özellikler ayrı ayrı değerlendirilecektir. Son olarak, ipoteğin türleri adlı bu başlıkta, teminat altına alacağın kapsamı bakımından birbirinden önemli farkları bulunan anapara ve üst sınır ipoteği hakkında açıklamalar yapılacaktır.

B. Doğuş Sebebi Bakımından İpotek Türleri

1. Genel Olarak

Alacağın teminat altına alınması için taşınmaz bir mal üzerinde tesis olunan ipotek hakkı, tarafların iradesi ile yani ipotek sözleşmesinden doğabilir veya kanun koyucu tarafından niteliği itibarıyla özellik arz ettiği düşünülen bazı alacaklar bakımından kanundan²⁴⁸ doğabilir.

Sözleşmeden doğan ipotek hakkı, alacağın hangi borç ilişkisinden doğduğu fark etmeksizin, alacaklı ile malik arasındaki ipotek sözleşmesinin gereği uyarınca kural olarak malikin tapu dairesine tek taraflı irade beyanı ile bu yöndeki talebini iletmesi ile tescil edilmektedir.

Oysa kanundan doğan ipotek hakkı, maddî hukukta gerçekleşen bazı özel durumlar sebebiyle kazanılmakta ve tapu siciline tescil edilmekle kurulmaktadır. Bunlara “dolaylı kanundan doğan ipotek”, “dolayısıyla kanuni ipotek²⁴⁹” veya “vasıtalı ipotek” denilmektedir. Bazı kanundan doğan ipotek hakları ise aleniyet ilkesine istisna oluşturacak şekilde tapu siciline tescil edilmelerine gerek olmaksızın doğmaktadır. Bunlar ise “doğrudan kanundan doğan ipotek”, “doğrudan doğruya kanuni ipotek²⁵⁰” veya bu tür ipotekler aleniyet ilkesinin

²⁴⁸ *Roma* Hukuku’nda da Klasik Devir’den itibaren “*pignus legale*”, “*pignus tacitum*” veya “*hypotheca tacita*” olarak belirtilen ve tarafların iradelerinin zımnen var olduğunun kabul edildiği “sessiz rehin” veya “zımnî ipotek” olarak ifade edilebilecek kanundan doğan rehin haklarının ortaya çıktığı, bu kapsamda, İmparator Marcus Aurelius tarafından çıkarılan bir emirname ile bir binayı yeniden inşa için karz veren kişinin o bina üzerinde rehin hakkına haiz olmasının örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Erdoğan/Tahiroğlu**, s.103; **Erdoğan**, Eşya, s.124, dn.36; **Özsunar**, s.150. Ayrıca bkz. **Berger**, s.631; **Karadeniz Çelebican**, s.309; **Ayyıldız**, s.43 ve 55. *Roma* Hukuku’ndaki bu kanundan doğan rehin hakkı, TMK m.877 ve TMK m.878’deki ipotek hakkı ile benzer niteliktedir. Sayıca modern hukuklara göre daha fazla sayıda kanundan doğan ipotek hakkının öngörüldüğü ve özellikle Klasik Devir’in sonlarına doğru sayıları iyice artan *Roma* Hukuku’ndaki kanundan doğan diğer ipoteklere şu örnekler verilebilir: Mahsul veren malların kiralanması hâlinde kiraya verenin kira alacağı için mahsuller üzerinde sahip olduğu rehin hakkı, vasiinin vesayet alacağı için küçüğün parasıyla aldığı mal üzerinde sahip olduğu rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Koschaker/Ayiter**, s.181; **Erdoğan**, s.127; **Di Marzo**, s.288; **Honsell**, s.78; **Kaser**, Max/**Knütel**, Rolf, *Römisches Privatrecht*, München 2005, s.151; **Watson**, Alan, *The Law of Obligations in the Later Roman Republic*, Oxford 1965, s.181. *Roma* Hukuku’ndaki kanundan doğan rehin haklarının bazıları imtiyazlıdır. Yani diğer rehin haklarına göre önceliklidir. Bunlar şu şekilde ifade edilebilir: Vergi alacağından kaynaklanan alacaklar için hazinenin sahip olduğu rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Prichard**, s.226; **Di Marzo**, s.324-325; **Umur**, s.166. Iustinianus Dönemi’nden itibaren evlilik birliğini ayakta tutmak için koca tarafından karının rızası olmaksızın başkasına devredilemeyecek mal niteliğindeki evli kadın tarafından getirilen çeyizi teminat altına almak üzere kocanın malvarlığı unsurları üzerinde sahip olunan rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Goebel**, s.62; **Borkowski/Du Plessis**, s.311; **Di Marzo**, s.327; **Umur**, s.66. Eşyayı telef olmaktan kurtaran alacaklının alacağı için mal üzerinde sahip olduğu rehin hakkı. Bu konuda bkz. **Di Marzo**, s.327; **Umur**, s.166. Kanundan doğan imtiyazlı rehin haklarının sicillerin bulunmadığı *Roma* Hukuku’nda diğer rehin alacaklıları bakımından ciddi zararlara yol açtığına ilişkin olarak bkz. **Goebel**, s.63-64; **Erdoğan**, Eşya, s.118; **Karadeniz Çelebican**, s.296; **Özsunar**, s.138; **Ayyıldız**, s.7; **Yüce**, s.582.

²⁴⁹ **Davran**, s.54; **Erel**, s.67; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.54; **Ayan**, C.III, s.262.

²⁵⁰ **Davran**, s.54; **Erel**, s.67; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.54; **Ayan**, C.III, s.262.

istisnasını teşkil ettikleri için “gizli rehin²⁵¹” olarak adlandırılmaktadırlar. Kanundan doğan ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmüş olmadıkça, tapu siciline tescil edilmelerine bağlı değildir (TMK m.892). Bu sebeple yukarıda başkaca adlarla ayrıma tâbi tutulan kanundan doğan ipotek hakları, “tescile tâbi olan” ve “tescile tâbi olmayan” ipotekler olarak da kategorize edilmektedir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, “tescile tâbi olmayan ipotek” hakları üzerinde tasarruf edilebilmesi için de bunların tapu siciline tescili gerekir. Bu tür ipotek haklarının tapu siciline tescili kurucu değil açıklayıcıdır²⁵².

Kanun koyucunun kanundan doğan ipotek hakkı şeklinde, doğuş sebebi bakımından sözleşme dışında istisnai olarak ayrı bir kategori yaratması hukuk devleti olmanın gereğidir. Yani aşağıda ifade edileceği üzere, kanundan doğan ipotek hakları, kanun koyucunun bir tercihi olarak bazı alacaklıların alacaklarının teminat altına alınmasını gerektiğini düşünmesinin bir sonucudur. Bir diğer deyişle, kanun koyucu bazı alacakların tahsili imkânını, bu alacakların önemi sebebiyle kolaylaştırmak istediği için kanundan doğan ipotek hakları öngörülmüştür. Zira aşağıda da ifade edileceği üzere kanundan doğan ipotek hakkına sahip alacaklılar, genel itibarla, maddî hukuka dair menfaat dengesi bakımından karşı tarafa göre zayıf konumda bulunan kişilerdir. Bu kişiler, alacağın teminat altına alınması suretiyle karşıdaki kişiye ve onun diğer alacaklılarına karşı korunmaya çalışılmakta, bu doğrultuda menfaat dengesinin gerçek anlamda hayata geçirilmesine gayret edilmektedir.

Kanundan doğan ipotek hakları, istisnaen söz konusu olmaktadır. Zira bazı alacaklar bakımından kanun koyucunun kanundan doğan ipotekler şeklinde ayrı bir kategorik ayırım yapması her ne kadar hukuk devleti olmanın gereği ise de, -sözleşmeden doğsun ya da doğmasın- ipotek hakkı, hakkın sahibine alacak ödenmediği takdirde ipotekli malı paraya çevirebilme imkânı vermesi sebebiyle mülkiyet hakkı üzerinde oldukça ağır bir etkiye sahiptir. Bu etki, zaman içerisinde başkaca alacaklar bakımından da kabul edilebilirse de, bu türdeki ipoteklerin kanun koyucu tarafından her zaman istisnaen öngörülebileceği unutulmamalıdır.

Aşağıda önce kanundan doğan az sayıdaki ipotek hakkı bakımından açıklamalar yapılacak, ardından her türlü borç ilişkisinden doğabilecek; alacağı, tarafların iradesine uygun

²⁵¹ Saymen/Elbir, s.526; Köprülü/Kaneti, s.342; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1045.

²⁵² Köprülü/Kaneti, s.342; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3453; Ayan, C.III, s.263; Şener, s.132.

olarak teminat altına alabilecek sözleşmeden doğan ipotek hakkı bakımından açıklamalar yapılacaktır.

2. Kanundan Doğan İpotek Hakkı

a. Tescile Tâbi Olan İpotek Hakkı

Kanundan doğan tescile tâbi olan ipotek hakları, kanun koyucunun doğuş sebebi bakımından kanundan doğduklarına dair düzenleme yapmış olduğu ipotek haklarıdır. Bu ipotek haklarının doğuş sebebi kanunun bu yönde bir düzenleme yapmış olması olsa da, bu ipotek haklarının kurulması için de tapu dairesine kanun koyucu tarafından kendisi lehine ipotek hakkı tanınan kişi tarafından yazılı bir tescil talebi yöneltilmesi gerekir. Bu talep üzerine tapu siciline ipotek hakkı tescil edildiği anda ipotek tesis edilmiş olur.

Hak sahibi talebi ile birlikte, talebini haklı çıkarmak için gerekli olan belgeleri de tapu dairesi sunmak zorundadır.

Kanundan doğan tescile tâbi olan ipotek hakları örnek mahiyetinde şu şekilde ifade edilebilir: üst hakkı sahibinin veya üst hakkı üzerinde ipotek tesis eden kişinin, sona eren üst hakkı yerine tescil edilebilecek ipotek hakkı (TMK m.829/2), üzerinde irat karşılığı üst hakkı kurulan taşınmazın malikinin üst hakkı üzerindeki ipotek hakkı (TMK m.834/1), satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcının ipotek hakkı (TMK m.893/1, b.1), elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortaklarının ipotek hakkı (TMK m.893/1, b.2), bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan zanaatkâr veya alt yüklenicilerin ipotek hakkı (TMK m.893/1, b.3), ölünceye kadar bakma sözleşmesi uyarınca, bakım alacaklısının bakım borçlusuna taşınmazını devretmesi durumunda sahip olduğu ipotek hakkı (TBK m.613 atf. TMK m.893/1, b.1), kat maliklerinin, KMK m.20 uyarınca payına düşecek gider ve avans borcu ile gecikme tazminatını ödemediği mahkemece tesbit edilen kat maliki aleyhine sahip olduğu ipotek hakkı (KMK m.22/2, c.1).

i. Üst Hakkı Sahibinin veya Üst Hakkı Üzerinde İpotek Hakkına Sahip Olan Kişinin Sona Eren Üst Hakkı Yerine Tesis Edebileceği İpotek Hakkı

Taşınmaz bir mal üzerinde lehine üst hakkı tesis edilen kişi veya tesis edilen üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilen kişi, üzerinde üst hakkı tesis edilen taşınmaz üzerinde bazı şartlarla ipotek tesis edilmesini talep edebilir. Şöyle ki, üst hakkı sahibi veya üst hakkı

üzerinde ipotek tesis eden kişi²⁵³ tarafından, üst hakkı sona erdiği zaman²⁵⁴ taşınmaz üzerinde üst hakkı uyarınca inşa edilmiş olan yapılara ilişkin olarak taşınmaz malikinden alacaklı oluyor ise yani, bu yapılar bakımından üst hakkı sahibi ile taşınmaz maliki arasında bedel ödenmesine yönelik bir anlaşma var ancak bu bedel²⁵⁵ taşınmaz maliki tarafından TMK m.829/1, c.3'te düzenlenen durum söz konusu olmaksızın hak sahibine ödenmiyorsa veya güvence altına alınmıyorsa bu alacağı teminat altına almak için taşınmaz üzerinde ipotek tescil edilmesi talep edilebilir (TMK m.829/2; ZGB m.779d/2). Kuşkusuz taşınmaz maliki de tapu dairesine bu yönde talepte bulunabilir.

Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak 3 ay içinde tescil edilebilir (TMK m.829/3; ZGB m.779d/3). Kurulan ipotek hakkı, yerine tescil edildiği üst hakkı ile aynı sırada yer alır (TMK m.829/2; ZGB m.779d/2).

Bu ipoteğin tescili için üst hakkı sahibinin alacak hakkının ve tutarının malik tarafından kabul edilmesi gerekir. Malikin alacağın varlığını kabul etmesi, malik tarafından, alacağın ikrar edildiği anlamına gelmemektedir. Üst hakkı sahibinin alacak hakkının ve tutarının malik tarafından kabul edildiği, hak sahibi tarafından her türlü delil ile ispat edilebilir. Üst hakkı sahibinin alacak hakkının ve tutarının malik tarafından kabul edilmediği durumlarda, alacağın mahkeme kararı ile tespit edilmiş olması gerekir. Bu durumda mahkeme kararının kesinleşmiş olması gerekmez.

İpotek bedeli, alacağın tutarını, yani yapıların değerini aşamaz. Zira ipotek, üst hakkının sona ermesi üzerine taşınmaz malikine kalan yapıların bedelinden kaynaklanan alacağı teminat altına almak için tesis olunmaktadır. Taraflarca söz konusu sözleşmeyle bedelin tutarı veya hesaplanmış biçimi de kararlaştırılmışsa ipotek bedelinin tespiti bakımından bu husus esas

²⁵³ Üst hakkı üzerinde ipotek tesis eden kişi, TMK m.829/2 uyarınca kendisi lehine değil üst hakkı sahibi lehine ipotek tescili edilmesini talep edebilir. Bu doğrultuda bkz. **Nomer/Ergüne**, N. 1156.

²⁵⁴ Üst hakkının sona ermesi ile kastolunanın, bu hakkın hem maddî hem de şekli olarak sona ermesi olduğuna ilişkin olarak bkz.

²⁵⁵ TMK m.829'un gerek kenar başlığında gerekse 1. ve 2. fıkrasında, kanun koyucu tarafından “*bedel*” ibaresi kullanılmıştır. *İsviçre Hukuku*'nda ise TMK m.829'un karşılığı niteliğindeki ZGB m.779d'de bu ibare yerine “*tazminat*” ibaresinin kullanımı tercih edilmiştir. Bundan başka hukukumuzda TMK m.829/1, c.1 uyarınca aksi kararlaştırılmış olmadıkça, taşınmaz maliki kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine herhangi bir bedel ödemek zorunda değildir. Mehz *İsviçre Hukuku*'nda ise ZGB m.779d/1 uyarınca, taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılan için üst hakkı sahibine tazminat ödemekle yükümlüdür.

alınacaktır. Aksi hâlde söz konusu bedelin tespiti mahkeme tarafından bilirkişi marifetiyle tespit olunacak ve ipotek bedeli de bu doğrultuda belirlenecektir²⁵⁶.

Taşınmaz malikinın üst hakkı sahibinin alacak hakkını ve tutarını kabul etmemesi durumunda, alacaklı, 3 aylık hak düşürücü süre sebebiyle hak kaybına uğramamak için TMK m.1011/1, b.1 ve TST m.50 uyarınca taşınmazın tapu siciline ipotek hakkına ilişkin geçici tescil şerhi işlenmesi talebinde bulunabilir.

ii. Malikin Üst Hakkı Üzerindeki İpotek Hakkı

Taşınmazı üzerinde bir başka kişi lehine irat karşılığında üst hakkı tesis eden malik, alacağını güvence altına almak için, bazı şartlarla, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmiş (TMK m.998/1 ve 3) üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilmesini talep edebilmektedir²⁵⁷ (TMK m.834/1; ZGB m.779i/1). Bunun mümkün olabilmesi için malikin, irat alacağını teminat altına almak amacıyla üst hakkı sahibinden bu yönde talepte bulunması gerekir. Diğer tescile tâbi kanundan doğan ipoteklerin aksine taşınmaz malikinın tapu dairesinden doğrudan bu hakkın tapu siciline tescilini talep etmesi mümkün değildir. Tescil talebi, üst hakkı sahibi tarafından tapu dairesine yöneltilmelidir. Üst hakkı sahibi böyle bir talepte bulunmaz ise onun irade beyanı eksikliğinin ikame edilmesi için dava açılması ve mahkemece bu hususta karar verilmesi suretiyle ipotek hakkı tescilden önce kazanılabilir.

Malik, en fazla 3 yıllık irat alacağı için bu yönde bir talepte bulunabilir. Ancak irat, her yıl için eşit edimler şeklinde belirlenmemiş ise ipotek, irat alacağının eşit olarak 3 yıla dağıtılması ile 3 yıla düşecek toplam alacak tutarı için istenebilir (TMK m.834/2; ZGB m.779i/2). Malik mutlaka 3 yıllık alacağı için ipotek tesis edilmesini talep etmek zorunda olmayıp, daha kısa süre için doğan alacağının da ipotekle teminat altına alınmasını talep edebilir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, bu sınır, irat alacağı için tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkı üzerinde TMK m.834 ve 835 uyarınca kanundan doğan ipotek hakkı bakımından söz konusu olup, bu hak üzerinde bu alacak için sözleşmeden doğan ipotek hakkı tesisi bakımından herhangi bir sınır söz konusu değildir.

²⁵⁶ **Gümüş**, Mustafa Alper, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri ile Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanunun Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkisinin Tarafları ve İlgilileri için Kabul Edilmiş “Tazminat (Bedel) Alacakları” ve “İpotek Hakları” (Üst Hakkı), Bilgi Toplumunda Hukuk, Ünal Tekinalp’a Armağan, C.II, İstanbul 2003, s.544.

²⁵⁷ Bu hususta kapsamlı açıklamalar için bkz. **Özbilen**, Arif Barış, Üst Hakkı İradı ve İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanunî İpotek Hakkı, TBBD, S.126, 2016, s.263 vd.

Kanun koyucu diğer kanundan doğan tescile tâbi ipotek hakları bakımından alacaklara dair herhangi bir süre sınırı öngörmemişken, TMK m.834/1 uyarınca tescil edilecek ipotek bakımından 3 yıllık bir sınır söz konusudur. Madde gerekçesinde bu sınır, “*taşınmazın²⁵⁸ uzun süreli ağır bir yük altına girmemesi için*” böyle bir süre sınır öngörüldüğü ifade edilmiştir. Doktrinde de TMK m.835/1 uyarınca üst hakkının icra yolu ile paraya çevrilmesi durumunda dahi ipoteğin terkin edilmemesi²⁵⁹ sebebiyle kanun koyucu tarafından taşınmaz maliki olan ipotekli alacaklı ile hakkı üzerinde kanundan doğan ipotek hakkı tesis edilen üst hakkı sahibi arasında bir denge yaratılmasının gerektiğinin düşünüldüğü; bu nedenle böyle bir sınır öngörüldüğü ifade edilmektedir²⁶⁰.

Bu ipotek, üst hakkı devam ettiği sürece tescil olunabilir (TMK m.835/1; ZGB m.779k/1). Bu anlamda ipotek hakkının tescili için diğer kanundan doğan ipoteklerin aksine bu ipoteğin tescili bakımından herhangi bir hak düşürücü süre söz konusu değildir²⁶¹. Madde gerekçesinde bu husus, “.. *Böylece arazi malikinin irata ilişkin alacağının her zaman güvence altına alınabilmesi olanağı sağlanmış ve zaman açısından bir sınırlama getirilmemesinin, ipoteği tescil borcunun eşyaya bağlı bulunması sebebiyle, üst hakkının el değiştirmesi açısından bir sakınca oluşturmayaacağı düşünülmüştür. Çünkü üst hakkının her devrinde onun yeni sahibi, tescili yapma borcu altında olmaktadır.*” şeklinde ifade edilmiştir. Üst hakkı sahibinin, taşınmaz malikinin alacağı için yeterli güvence göstermesi durumunda tescil talep edilemez (TMK m.835/2 atf. 895/4; ZGB m.779k/2 atf. 839/3). Neyin yeterli güvence olup olmayacağı bilimsel ve yargısal içtihatlar uyarınca belirlenebilir.

Bu ipotek hakkının tescil edilebilmesi için irat alacağının ve tutarının, üst hakkı sahibi tarafından kabul edilmesi gerekir (TMK m.835/2 atf. 895/3; ZGB m.779k/2 atf. 839/3). Malikin irat alacağının ve tutarının üst hakkı sahibi tarafından kabul edildiği, malik tarafından her türlü delil ile ispat edilebilir. Üst hakkı sahibinin alacağın varlığını kabul etmesi, üst hakkı sahini tarafından, alacağın ikrar edildiği anlamına gelmemektedir. Malikin alacak hakkının ve tutarının üst hakkı sahibi tarafından kabul edilmediği durumlarda, alacağın mahkeme kararı ile tespit edilmiş olması gerekir (TMK m.835/2 atf. 895/3; ZGB m.779k/2 atf. 839/3). Bu durumda mahkeme kararının kesinleşmiş olması gerekmez.

²⁵⁸ Gerekçede kullanılan “*taşınmaz*” ibaresi, tapu siciline kaydedilen üst hakkını ifade etmektedir.

²⁵⁹ Bunun gerekçesi hakkında bkz. **Özbilen**, s.299-300.

²⁶⁰ **Gürzumar**, Osman Berat, Türk Medenî Hukukunda Üst Hakkı, 2. Baskı, İstanbul 2001, s.133. Ayrıca bkz. **Gümüş**, Üst Hakkı, s.562-563.

²⁶¹ Bunun gerekçesi hakkında bkz.

Üst hakkı sahibinin taşınmaz malikinin alacak hakkını ve tutarını kabul etmemesi durumunda, alacaklı, hak kaybına uğramamak için TMK m.1011/1, b.1 ve TST m.50 uyarınca taşınmazın tapu siciline ipotek hakkına ilişkin geçici tescil şerhi işlenmesi talebinde bulunabilir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, üst hakkından kaynaklanan irat alacağının teminat altına alınması için üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilmesi ve bu ipotekli üst hakkının icra yolu ile paraya çevrilmesi durumunda dahi ipotek terkin edilmez (TMK m.835/1; ZGB m.779k/1). Yani, üst hakkını icra yolu ile elde eden ihale alıcısı, üst hakkı gereğince taşınmaz malikine ödenmesi gereken irat alacağı için üzerinde ipotek tesis edilmiş üst hakkını, ipotekle yükümlü olarak elde eder. Kuşkusuz bu ihtimal, üst hakkı üzerinde irat alacağının teminatı için ipotek tesis edilmiş olması durumunda söz konusu olur. Henüz irat alacağının teminatı için üst hakkı üzerinde ipotek tesis edilmemiş ise ihale alıcısı, artırma şartnamesinin bir cüz'ü olan kesinleşmiş mükellefiyetler listesinde bu konuda herhangi bir bilgi yer almadığı ve icra yolu ile paraya çevirmede hak kural olarak²⁶² bu şartnameye göre kazanıldığı için üst hakkını ipotekten bağımsız olarak kazanır. Ancak böyle bir ihtimalde, taşınmaz maliki, ihale alıcısından irat alacağının teminatı olmak üzere TMK m.834 ve 835 uyarınca üst hakkının üzerinde ipotek tesis edilmesini talep edebilir. Zira üst hakkı sahibinin taşınmaz malikinin irat alacağının güvence altına alınması amacıyla üst hakkı üzerinde ipotek tesis etmesi, kendisi bakımından kanundan doğan eşyaya bağlı bir borçtur²⁶³.

iii. Satıcının İpotek Hakkı

Taşınmaz bir malını, TBK m.237 ve devamı uyarınca bir başka kişiye satan kişi, bu sözleşmeden kaynaklanan alacağını ipotekle teminat altına alabilir (TMK m.893/1, b.1; ZGB m.837/1, b.1). Burada da taşınmaz ifadesinin kapsamı TMK m.998/1 uyarınca belirlenecektir. Bu kapsamda, araziler, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin satılması durumunda TMK m.893/1, b.1 anlamında bir ipotek tesisi mümkündür.

Bunun için alacaklının, tapu dairesinden, taşınmazın, satış sözleşmesinin karşı tarafında bulunan kişi adına tescili tarihinden itibaren 3 ay içinde tescil edilmesi için talepte bulunması gerekir (TMK m.894; ZGB m.838). Kuşkusuz malik de bu talepte bulunabilir. Tescil bu

²⁶² Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, kesinleşmiş mükellefiyetler listesinde yer almamasına rağmen bazı mükellefiyetlerin ihale alıcısına karşı da ileri sürülebilmesidir. Bu konudaki açıklamalar için bkz. s.340.

²⁶³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3475; Gürzumar, s.133; Gümüş, Üst Hakkı, s.561; Özbilen, s.284 vd.

süreden sonra yapılsa da geçerliliğini korur. Zira tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgelerin sisteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden itibaren başlamaktadır (TMK m.1022/2; ZGB m.972/2) ve tapu siciline ilişkin tescil istemleri, istem sahibinin kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhâl yevmiye defterine yazılmaktadır (TMK m.1002/1; ZGB m.948/1).

Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan satış sözleşmesi, resmî şekilde; bu doğrultuda tapu dairesinde yapılabilir (TMK m.706/1; ZGB m.657/1). Bu sözleşmede tarafların edimleri de yer almaktadır. Bu anlamda resmî şekilde yapılan bu sözleşmede satış bedeli de sözleşmedeki edimlerden birisi olarak yer alır. Taşınmaz satışlarında satış bedelinin sözleşmede yer alması tarafların iradesine bağlı olmaksızın, zorunlu olarak yer alır. Ancak alıcının sözleşmede ifade edilen satış bedelini ödeyip ödemediği sözleşmeden anlaşılamayabilir. Taraflar sözleşmede bu konuda bir hüküm ihdas edebilirler de etmeyebilirler de. Bu onların iradesine bağlıdır. Satıcının, satış bedeli bakımından tapuda kendisi lehine ipotek hakkı tescil edilmesini talep edebilmesi için alacağın tamamının veya bir kısmının ödenmemiş olması ve bu durumun satış sözleşmesinde belirtilmiş olması gerekir. Zira satış sözleşmesinde satıcının satış bedelini tahsil ettiği ifade edilmiş veya bu konuda herhangi bir düzenleme yapılmamışsa hayatın olağan akışına uygun olarak satış bedelinin tahsil edildiği sonucuna varılacaktır. Sözleşmede satış bedelinin ödendiğine dair bir düzenleme varsa bunun aksinin, yani alacağın varlığının açılacak bir alacak davasında HMK'nın senede karşı senetle ispat kuralı (HMK m.201) ve bu kuralın istisnaları (HMK m.202, 203/1, b.c, ç, e) uyarınca mahkeme kararı ile ispatlanması gerekir. Bu ispatlanırsa ve henüz tescil için kanunda düzenlenen 3 aylık süre geçmemişse satıcı lehine ipotek tesis edilebilir. Sözleşmede satış bedelinin ödendiğine dair herhangi bir düzenleme yoksa satıcı tarafından açılacak bir alacak davası ile alacağın varlığının tespit edilmesi gerekir. Yine bu durumda da henüz ipotek hakkının tescili için kanunda düzenlenen 3 aylık sürenin geçmemiş olması gerekir. Alacaklı bu durumda hak kaybına uğramamak için TMK m.1011/1, b.1 ve TST m.50 uyarınca taşınmazın tapu siciline ipotek hakkına ilişkin geçici tescil şerhi işlenmesi talebinde bulunabilir. Zira bu şerh ile şerhin konusunu oluşturan ipoteğin sonradan tesis edilmesi durumunda dahi, ipotek, şerh tarihinden itibaren üçüncü kişilere etkili olmaktadır. Burada, alacağın varlığı ve tutarı, alıcı tarafından da ikrar edilebilir. Bu durumda da alacağın varlığı konusunda bir çekişme bulunmadığı için satıcı lehine ipotek tesis edilebilir.

İpoteğin bedeli satış bedelini geçemez. Satış bedelinin bir kısmı ödenmişse bakiye tutar bakımından ipotek tesis edilebilir.

Satıcı, kanunî ipotek hakkından önceden feragat edemez (TMK m.893/2; ZGB m.837/3).

Burada ifade etmek gerekir ki, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda da satış sözleşmesinden kaynaklanan satış bedeli alacağı için satıcı hazine lehine kanunî ipotek hakkı tanınmıştır. Buna göre, bu Kanun'un 5. maddesinin 2. fıkrasının 1. cümlesi uyarınca, *“Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda .. satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı türk medenî kanunu hükümleri uyarınca hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.”*. Burada dikkat çeken şey, hazinenin malik olduğu taşınmazların taksitle satışı durumunda, devrin, hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi şartına bağlanmasıdır. Devir ifadesinden anlaşılması gereken, taşınmazın devrine dair hazine ile alıcı arasında yapılan satış sözleşmesidir. Zira TST m.16/2 uyarınca, satış sözleşmesinin gereği olarak yapılan tescil talebi şarta bağlanamaz.

Burada hazine lehine tesis olunacak kanunî ipotek bakımından son olarak ifade edilmesi gereken husus, kanun koyucunun, her ne kadar TMK hükümlerine göre ipotek tesis edileceğini düzenlemiş olsa da, bu atfin, benzerliği hatta aynılığı sebebiyle TMK m.893/1, c.1'de düzenlenen hükme yapıldığı kabul edilmelidir. Bu doğrultuda yukarıda bu hükümde düzenlenen kanunî ipotek bakımından yapılan açıklamalar hazine lehine tesis olunacak kanunî ipotek bakımından da geçerlidir.

iv. Birlikte Mirasçı Olanların veya Diğer Elbirliği Ortaklarının İpotek Hakkı

Üzerinde elbirliği ortaklığının söz konusu olduğu taşınmaz bir mal üzerindeki ortaklık, aynen paylaşım sebebiyle sona ermesine rağmen, paylaşımın ardından taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı sona eren alacaklı, paylaşım sebebiyle yükümlü olan taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı devam eden borçluya karşı sahip olduğu denkleştirmeye dair alacak hakkını teminat altına almak için bu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini talep edebilir (TMK m.893/1, b.2; ZGB m.837/1, b.2). Taşınmaz mal ibaresinden anlaşılması gereken, TMK m.998/1 uyarınca tespit edilecektir.

Bu ipoteğin tescili için alacaklının, tapu dairesinden, taşınmazın yükümlü lehine tescili tarihinden itibaren 3 ay içinde tescil edilmesi için bu yönde yazılı bir talepte bulunması gerekir (TMK m.894; ZGB m.838). Kuşkusuz malik de bu talepte bulunabilir.

İpoteğin tescil edilmesinin talep edilebilmesi için alacağın varlığı konusunda herhangi bir tereddüt olmamalıdır. Aynen paylaşmanın, taraflar arasında tapuda aynen paylaşma sözleşmesi şeklinde yapılması durumunda, tapu sicilinde denkleştirme alacağının da belirtilmesi gerekir. Bu sözleşmede böyle bir kayıt yoksa alacak ve tutarı, açılacak bir alacak davasında mahkeme kararı ile tespit olunabilir. Aynen paylaşma taraflar bu konuda anlaşamadığı için mahkeme marifetiyle yapılıyorsa alacak hakkının ve tutarının mahkeme kararında tespit edilmesi gerekir. Alacaklı bu durumda hak kaybına uğramamak için TMK m.1011/1, b.1 ve TST m.50 uyarınca taşınmazın tapu siciline ipotek hakkına ilişkin geçici tescil şerhi işlenmesi talebinde bulunabilir. Zira bu şerh ile şerhin konusunu oluşturan ipoteğin sonradan tesis edilmesi durumunda dahi, ipotek, şerh tarihinden itibaren üçüncü kişilere etkili olmaktadır.

Bu kanunî ipotek hakkından önceden feragat edilemez (TMK m.893/2; ZGB m.837/3).

Burada ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu böyle bir ipotek hakkı tesisini elbirliği ortaklığına konu taşınmazın aynen paylaşılması durumuna özgü olarak kabul etmiş olup, paylı mülkiyete konu bir taşınmazın aynen paylaşılması durumunda söz konusu olacak denkleştirme alacağını teminat altına almak için TMK m.893/1, b.2 kapsamında bir ipotek tesisi mümkün değildir²⁶⁴.

v. Yapı Alacaklısının İpotek Hakkı

Taşınmaz bir mal üzerinde yapılan yapı veya diğer işlere, malzeme vererek²⁶⁵ veya malzeme vermeksizin sadece emek sarf ederek katkı koyan ve bu katkı ile taşınmaz üzerinde

²⁶⁴ **Sirmen**, s.697. *Ertaş*, eski hukukumuzda kanun koyucu tarafından paylı mülkiyete konu taşınmazlar bakımından da aynen paylaşımın ardından söz konusu olacak denkleştirme alacağının teminat altına alınması için kanundan doğan ipotek hakkı tesisinin mümkün olduğunu ifade ederek, TMK m.893/1, b.2'nin bu doğrultuda paylı mülkiyetin aynen bölüşülmesinden kaynaklanan denkleştirme alacağı bakımından da uygulanmasını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Ertaş**, N. 2693.

²⁶⁵ Malzemenin kullanımının sadece o yapıya özgü olabilecek olması ihtimali dışında yapı için sadece malzeme verilmesi suretiyle yapı alacağına ilişkin yapı ipoteği tescil edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Davran**, s.58; **Karahasan**, s.253; **Köprülü/Kaneti**, s.311; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1054; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.796; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3491; **Reisoğlu**, Safa, Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanunî İpotek Hakkı (Yüklenici veya Zanaatkar İpoteki), Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1961, s.42; **Ayan**, C.III, s.268; **Ertaş**, N. 2700; **Nomer/Ergüne**, N. 1130; **Altay/Eskiocak**, s.284; **Bıçakçı**, Levent, Yapı Alacaklısı İpoteki, Doğumunun 100. Yılında Atatürk'e Armağan, İÜHFM, C.CLV-XLVII, S.1-4, İstanbul 1982, s.541 vd.; **Sümer**, Binnur N., Müteahhit ve Diğer Çalışanların Kanunî İpotek Hakkı, Halil Cin'e Selçuk Üniversitesi'nde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya 1995, s.606; **Kaşak**, Fahri Erdem, İnşaatçı İpoteki (MK m.895-897), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011, s.121; **Akcan**, Cansın, Yapı İpoteki, ABD, 2018/2, s.83; **Baysal**, Başak, Yapı Alacaklısı İpotekine İlişkin Hukuksal Sorunlar, Prof. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s.156; **Yenice Ceylan**, A. Özge, Yapı İpoteki (TMK m. 893/I-3, m. 895-897) (Yapı İpoteki), İstanbul 2022, s.97-98; **Duman**, İlker Hasan, Açıklamalı İçtihatlı İnşaat Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2008, s.749; **Demir**, Remzi, Yapı Alacaklısı İpoteki (TMK m. 893-897), ERÜHFD, C.XIV, S.2, 2019,

artı değer yaratan²⁶⁶ zanaatkârlar veya alt yükleniciler²⁶⁷, malik veya taşınmaz malda gerçekleşen işin alt veya ana yüklenicisine karşı iş sebebiyle sahip olduğu yapı alacağını²⁶⁸ teminat altına almak için altında veya üstünde yapı veya diğer işler yapılan taşınmaz²⁶⁹ üzerinde ipotek tescil edilmesini talep edebilirler (TMK m.893/1, b.3). Kuşkusuz bu talep malik tarafından da yöneltilebilir²⁷⁰. *İsviçre Hukuku*’nda da bir taşınmaz üzerinde inşaat yapılması veya yıkım işleri, iskele, hafriyat emniyeti ve benzeri diğer işler için malzeme temin eden ve çalışan veya sadece çalışan zanaatkâr veya yüklenicilerin yahut kiracı veya başka bir sıfatla taşınmazda hak sahibi olan kişilerin alacakları için ipotek tesis edilebilir (ZGB m.837/1, b.3). *Alman Hukuku*’nda da Türk ve *İsviçre Hukuku*’nda olduğu gibi yüklenici, sözleşmeden doğan alacakları için sözleşmenin diğer tarafının taşınmazı üzerinde teminat ipoteği tesis edilmesini talep edebilmektedir. İş henüz tamamlanmamışsa yapılan işe

s.507; **Sütçü**, Nezih, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacağı İçin Yüklenicinin Kanuni İpotek Hakkı (TMK m.893) Var mıdır?, Yargı Dünyası, S.182, s.547; **Çakıroğlu**, Mehmet, İnşaatçı İpoteği, LHD, C.17, S.197, 2019, s.2065-2066.

²⁶⁶ **Aybay/Hatemi**, s.193; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3491; **Sirmen**, s.699; **Ayan**, C.III, s.269; **Ertaş**, N. 2700; **Kaçaran**, Hümeysra, Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı, Cevdet Yavuz’a Armağan, MÜHF HAD, C.22, S.3, İstanbul 2016, s.1378 ve 1381; **Çakıroğlu**, s.2072. Aksi yönde artı değer yaratılmasının bu hakkın tescili bakımından şart olmadığına ilişkin olarak bkz. **Davran**, s.59; **Oral**, Tuğçe, Türk-İsviçre Hukukunda Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Sorunlar ve Çözüm Önerileri, AÜHFD, 68 (3), 2019, s.690. **Reisoğlu**, taşınmazda artı değer yaratılmasının ipotek hakkının tescili bakımından önem arz etmediğini; bunun, öncelik hakkının kullanılması bakımından bir anlamı olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.49. Aynı yönde bkz. **Çabri**, Sezer, Yapı Alacaklısı İpoteğinin Önceliği, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, s.383; **Kaşak**, s.136 vd.

²⁶⁷ Kanun koyucunun, TMK m.895/1 ve TMK m.897’nin aksine TMK m.893/1, b.3’te “.. yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici ..” ibaresini kullanması sebebiyle, alt yüklenicilerin varlığı veya yokluğu fark etmeksizin, ana yüklenicilerin, malikten olan alacakları için bu şekilde ipotek tesis edilmesini talep edebilip edemeyecekleri konusunda tereddüt edilebilir. Ancak doktrinde, bu hususta tereddüt edilmemesi gerektiği; ana yüklenicinin de bu hakka sahip olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3486; **Ertaş**, N. 2700; **Ayan**, C.III, s.267; **Sirmen**, s.699; **Nomer/Ergüne**, N. 1129; **Altay/Eskiocak**, s.282; **Akipek-Öcal**, Şebnem, İnşaatçı (Yapı) İpoteği, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2017, s.35-36; **Çabri**, s.381, dn.6; **Baysal**, s.156 vd.; **Yenice Ceylan**, Yapı İpoteği, s.60; **Şener**, s.38; **Can**, Mertol, Yeni Medenî Kanun’un İnşaatçı (Yapı) İpoteği Hakkındaki Hükümleri İle İpoteğin Kendi Adına Tescilini Talep Edebilecek Kişiler Bakımından Bir Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı Meselesi, GazÜHFD, C.8, S.1-2, Haziran-Aralık 2004, s.54 ve 59; **Uyumaz**, Alper, Yapı (İnşaatçı) İpoteği, ErzÜHFD, C.XII, S.1-2, 2008, s.237; **Akcan**, s.78; **Kaçaran**, s.1369-1370; **Çakıroğlu**, s.2062. Aksi yönde bir Yargıtay kararı için bkz. 15.HD, 04.12.2012, 6837/7621 (KİB).

²⁶⁸ Doktrinde sözleşmeden kaynaklanan tazminat alacağının yapı alacağının kapsamına dâhil olmadığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.52-53. Aynı görüşte bkz. **Kaçaran**, s.1382. Yine doktrinde, alacağa işleyen faiz ve takip giderlerinin yapı alacağının kapsamına dâhil olmadığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Esener/Güven**, s.536; **Avcı**, Ali/**Köksal Oruç**, Buket, İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği), TNBHD, Y.1, S.2, Ankara 2014, s.102; **Akcan**, s.85.

²⁶⁹ Söz konusu taşınmaz paylı mülkiyete konu bir taşınmaz ise her bir pay üzerinde arsa payı oranına göre ipotek tesis edilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Ottiker**, Moritz, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, Zürcher Diss., Bern 1972, s.66 vd. Aksi yönde, paylar üzerinde ipotek tesis edilmemişse alacaklının seçim hakkına bağlı olarak taşınmazın tamamı veya paylar üzerinde ipotek tesis edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Oğuz**, Cemal, Yapı Alacaklısı Rehninin Konusu (Yapı Alacaklısı Rehni), GazÜHFD, C.XIII, S.1-2, 2009, s.74. Bu konuda ayrıca bkz. **Kaşak**, s.65 vd.

²⁷⁰ **Davran**, s.61; **Köprülü/Kaneti**, s.317; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.245.

tekabül eden bedel ve bu bedele dâhil olmayan giderler için teminat ipoteği tesis edilmesi talep edilebilir (BGB m.650e).

Doktrinde bu tür ipoteği ifade etmek için çeşitli kavramlar kullanılmaktadır. Bunlar şu şekildedir: yapı ipoteği²⁷¹, inşaatçıların kanunî ipotek hakkı²⁷², müteahhit ve işçilerin kanunî ipotek hakkı²⁷³, yapı (inşaatçı) alacağı ipoteği²⁷⁴, yapı alacaklısı ipoteği²⁷⁵, yapı alacaklısı (inşaatçı) ipoteği²⁷⁶, yapı alacaklılarının kanunî ipotek hakkı²⁷⁷, yapı (inşaatçı) ipoteği²⁷⁸ ve inşaatçı ipoteği²⁷⁹.

Zanaatkârlar veya yüklenicilerin malike yönelik alacakları bakımından herhangi bir özellik söz konusu değilse de, zanaatkârlar ve alt yüklenicilerin ana yükleniciden olan alacakları için ana yükleniciye ait olmayan bir taşınmaz üzerinde kanundan doğan ipotek hakkına sahip olması özellik arz etmektedir. *İlk* durumda, genel itibarla, eser sözleşmesinden doğan bir alacak ipotekle teminat altına alınabilmektedir. Ancak *ikinci* durumda, malik ile zanaatkâr veya alt yüklenici arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi söz konusu değildir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu, bu ipoteğin tesisi için zanaatkâr veya alt yüklenici ile malik olan iş sahibi arasında herhangi bir sözleşmesel ilişkiden kaynaklanan bir alacağın varlığını aramamıştır. Öyle ki, doktrinde, üzerinde yapı söz konusu olan taşınmazın malikini herhangi bir zarardan korumak için taşınmaz üzerindeki yapıya malzeme vererek ya da malzeme vermeksizin emek sarf eden kişiler de vekâletsiz iş görme hükümleri çerçevesinde bu ipoteğin tesisini talep edebilecek kişiler arasında kabul edilmektedir²⁸⁰. Bu anlamda burada ipoteğin tesisine imkân veren şey, söz konusu taşınmazdaki yapı için yerine

²⁷¹ Akipek/Akıntürk/Ateş, s.795; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.167; Akcan, s.75 vd.; Yenice Ceylan, Yapı İpoteği, s.55.

²⁷² Saymen/Elbir, s.585.

²⁷³ Göktürk, s.1045; Davran, s.57.

²⁷⁴ Ertaş, N. 2695.

²⁷⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3485; Çabri, s.377 vd.; Baysal, s.149 vd.; Oral, s.668 vd.; Demir, s.496; Kalın, Fatih Reşat, Yapı Alacaklısı İpoteğinde Öncelik Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s.8.

²⁷⁶ Sirmen, s.699.

²⁷⁷ Köprülü/Kaneti, s.223; Nomer/Ergüne, N. 1127; Kaçaran, s.1363 vd.

²⁷⁸ Uyumaz, s.225 vd.

²⁷⁹ Tekinay, Selâhattin Sulhi, İnşaatçı İpoteğinin Tescilini İsteme Hakkının Mahiyeti (İnşaatçı İpoteği), İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.3, S.4, 1969, s.133; Tekinay, s.80 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3485; Aybay/Hatemi, s.285; Akın, Levent, İnşaatçı İpoteği, ABD, Y.48, Kasım 1991, s.751 vd.; Nomer/Ergüne, N. 1127; Avcı/Köksal Oruç, s.94 vd.; Kaşak, s.3; Çakıroğlu, s.2057.

²⁸⁰ Reisoğlu, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.40; Akın, s.752; Bıçakçı, s.542; Duman, İlker Hasan, İnşaatçı İpoteği (İnşaatçı İpoteği), THD, C.9, S.100, 2014 Aralık, s.190; Uyumaz, s.226; Demir, s.506.

getirilen ana yüklenici ile zanaatkâr veya alt yüklenici arasındaki sözleşmeden kaynaklanan edimin ifa edilmesinden doğan alacaktır²⁸¹.

İsviçre Hukuku'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, zanaatkâr veya yüklenicilerin borçlusu bir kiracı veya taşınmazda başka bir sıfatla hak sahibi bir kişi ise bu hakkın, kural olarak, ancak malikin işin yapılmasına izin vermesi hâlinde söz konusu olabileceği hüküm altına alınmıştır (ZGB m.837/2). Bu hususta herhangi bir düzenlemenin söz konusu olmadığı *Türk Hukuku*'nda da doktrinde benzer yönde, yapı veya diğer işlerin malik dışında biri tarafından, örneğin, taşınmazda kiracı olarak bulunan bir kişi tarafından yaptırılıyor olması durumunda TMK m.893/1, b.3 uyarınca ipotek tescili için malikin buna rıza göstermiş olması gerektiği ifade edilmektedir²⁸². Yine doktrinde malikin kendi davranışı ile yapının veya diğer işlerin yapılmasına sebep olması durumunda malikin bu işlere rızası olmasa da bu ipoteğin tescil edilebileceği ifade edilmektedir²⁸³. *Ertaş*, yapının malikin rızası olmaksızın yapılması durumunda, haksız inşaat yapan kişinin TMK m.723 uyarınca tazminat alacağı söz konusu olacağından onun da yapı alacaklısı olarak kabul görmesi gerektiğini ifade etmektedir²⁸⁴. Doktrinde bunun dışında yapının veya diğer işlerin kanunen zorunlu olması ve kanunen yetkili kişi tarafından yapıldığı durumlarda da bu rıza olmasa da ipotek tesis edilebileceği ileri sürülmektedir²⁸⁵. Son olarak doktrinde, maliki zarardan korumak amacıyla, vekâletsiz iş görme hükümlerine göre taşınmazda gerçekleşen işlere dair masrafları teminat altına almak için de bu işlere ilişkin rıza aranmaksızın yapı ipoteği tescil edilebileceği ifade edilmektedir²⁸⁶.

Zanaatkâr veya ana yüklenicinin malikten olan alacağı için tescil edebileceği ipotek hakkı ile zanaatkâr veya alt yüklenicinin ana yükleniciden olan alacağı için tescil edebileceği ipotek hakkı birbirinden bağımsızdır²⁸⁷. Her bir alacak, TMK m.893/1, b.3 anlamında ipotek tesciline kendi şartları doğrultusunda imkân verir. Doktrinde, zanaatkâr veya alt yüklenicinin

²⁸¹ **Karahasan**, s.253; **Köprülü/Kaneti**, s.311-312; **Reisoğlu**, *Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği*, s.38-39; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1053-1054; **Bıçakçı**, s.541; **Süral**, s.693.

²⁸² **Köprülü/Kaneti**, s.312-313; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3494; **Nomer/Ergüne**, N. 1131; **Yenice Ceylan**, *Yapı İpoteği*, s.87-88.

²⁸³ **Köprülü/Kaneti**, s.312-313; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3494; **Reisoğlu**, *Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği*, s.41 vd.; **Bıçakçı**, s.544-545; **Süral**, Nurhan, *Müteahhit ve İşçilerin Yasal İpotek Hakkı*, ABD, S.6, 1980, s.695; **Baysal**, s.167; **Yenice Ceylan**, *Yapı İpoteği*, s.87; **Uyumaz**, s.234; **Sütçü**, s.18 ve 548; **Çakıroğlu**, s.2067.

²⁸⁴ **Ertaş**, N. 2700. Aynı yönde bkz. **Bıçakçı**, s.542; **Kaçaran**, s.1381.

²⁸⁵ **Reisoğlu**, *Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği*, s.43; **Uyumaz**, s.234; **Çakıroğlu**, s.2067.

²⁸⁶ **Reisoğlu**, *Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği*, s.39-40; **Yenice Ceylan**, *Yapı İpoteği*, s.85; **Çakıroğlu**, s.2067.

²⁸⁷ **Sirmen**, s.700; **Nomer/Ergüne**, N. 1133; **Sümer**, s.605-606; **Baysal**, s.158; **Demir**, s.505.

ana yükleniciden olan alacağının, zanaatkâr veya ana yüklenicinin malikten olan alacağından fazla olamayacağı ileri sürülmektedir²⁸⁸. Buna, malikin haberinin dahi söz konusu olmayabileceği bir alacak için taşınmazı üzerinde ipotek tescil edilmesi sebebiyle malikin dürüstlük kuralına aykırı birtakım davranışlara karşı korunması ihtiyacı gerekçe olarak gösterilmektedir²⁸⁹.

Zanaatkâr veya yüklenicilerin kanunî ipotek haklarının tescili durumunda, düşünceler sütununa söz konusu ipoteğin, “zanaatkâr ve yüklenici ipoteği” olduğu belirtilir (TST m.35/5). Bu düzenleme ile amaç, bu taşınmazın tapu sicilinde daha sonra işlem yapılmasını talep edecek kişiler bakımından, taşınmaz üzerinde daha önce tesis edilmiş olan ipoteğin, yapı ipoteği olduğu; bunun kendine özgü birtakım sonuçlarının bulunduğu konusunda dikkatlerinin çekilmesidir.

Alacaklı lehine bu yönde bir ipotek tescil edilebilmesi için alacağın yeterli bir güvenceye bağlanmamış olması gerekir (TMK m.895/4; ZGB m.839/3). İpoteğin tescilinden sonra da malik tarafından yeterli güvence gösterilirse ipoteğin terkinini gerekir²⁹⁰. Terkin, ya ipotek hakkı sahibinin TMK m.1014 uyarınca tapu dairesine bu konudaki yazılı beyanı²⁹¹ ile ya da bu beyanın söz konusu olmaması ve taraflar arasında bu konuda uyuşmazlık olması durumunda, dava açılması ve mahkeme tarafından ipoteğin terkinine dair hüküm verilmesi suretiyle gerçekleşir²⁹² (TMK m.1026/1 ve 3). Yeterli bir güvenceden anlaşılması gereken, malik tarafından alacaklı lehine ipotekle eş değerde bir teminat²⁹³ gösterilmesidir. Teminatın

²⁸⁸ **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.38; **Süral**, s.754; **Duman**, s.749; **Uyumaz**, s.234; **Çakıroğlu**, s.2071. Aksi yönde bkz. **Davran**, s.58-59; **Nomer/Ergüne**, N. 1133; **Baysal**, s.169; **Sümer**, s.607; **Kaçaran**, s.1380. Ayrıca bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3493.

²⁸⁹ **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.50.

²⁹⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3502; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.101; **Sümer**, s.609; **Nomer/Ergüne**, N. 1134; **Çabri**, s.386; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.210; **Yenice Ceylan**, Yapı İpoteği, s.146; **Uyumaz**, s.245; **Gören**, s.85-86; **Kaşak**, s.155; **Sütçü**, s.550; **Çakıroğlu**, s.2079.

²⁹¹ **Köprülü/Kaneti**, s.313; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1057; **Sirmen**, s.631; **Süral**, s.700; **Akın**, s.759; **Avcı/Köksal Oruç**, s.115; **Uyumaz**, s.245; **Akcan**, s.88-89.

²⁹² **Köprülü/Kaneti**, s.313.

²⁹³ Doktrinde, malikin göstereceği güvencenin, aynî veya şahsî nitelikte olabileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Göktürk**, s.1049; **Tekinay**, s.86-87; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.99; **Ayan**, C.III, s.269; **Nomer/Ergüne**, N. 1134; **Çetiner**, s.254; **Çabri**, s.385; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.210; **Sümer**, s.609; **Bıçakçı**, s.556; **Akcan**, s.89; **Demir**, s.509; **Kaçaran**, s.1390; **Çakıroğlu**, s.2079. Doktrinde, malik tarafından alacaklı lehine kıymetli evrak tanzim edilmesi ve bunun alacaklıya teslimi, üçüncü bir kişi tarafından borca kefil olunması, alacağın tamamı karşılığında bir malvarlığı değerinin alacaklıya depo edilmesi gibi örnekler verilmektedir. Bu konuda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3502; **Ayan**, C.III, s.269; **Uyumaz**, s.245; **Demir**, s.509. Ödeme gücü kuvvetli olan başka şahısların bonoda imzaları bulunsa bile malikin bono tanzim veya ciro etmesinin yeterli teminat sayılmayacağına ilişkin olarak bkz. **Bıçakçı**, s.556. *Reisoğlu*'na göre söz konusu alacak için ipotek tesis edilmesi de yeterli bir güvenceye örnek olarak verilebilir. Bu konuda bkz. **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.99.

ne olacağı malik tarafından takdir edilecektir²⁹⁴. Alacaklı tarafından, gösterilen teminat yeterli görülmezse ipoteğin tesciline dair açılan davada bu husus mahkemece takdir edilecektir²⁹⁵.

Bu ipoteğin tescilinin, zanaatkâr veya yüklenici tarafından yöneltilecek taleple, yüklenilen işin fiilen²⁹⁶ tamamlanmasından itibaren 3 ay içinde yapılması gerekir (TMK m.895/2; ZGB m.839/2). *İsviçre* Hukuku'nda süre 4 aydır. Kuşkusuz malik de bu talepte bulunabilir. Hak düşürücü süre malik bakımından da söz konusudur. Zira bu şekilde tesis olunan ipotek hakkı, diğer ipoteklere nazaran, TMK m.896 ve 897 uyarınca söz konusu olan haklar sebebiyle nitelikli bir ipotek hakkıdır. Bu anlamda, malikin, hileli birtakım işlemler yapmak suretiyle, diğer alacaklılarına karşı bazı alacaklılarını bu imkânlardan yararlandırabilmesini önleyebilmek için bu hak düşürücü sürenin onun bakımından da söz konusu olduğunu kabul etmek gerekir. Kuşkusuz bu süreden sonra da taşınmaz üzerinde sözleşmeden doğan bir ipotek hakkı tesis edilebilir.

Burada TMK m.895/1'in de değerlendirilmesi gerekir. Bu düzenleme uyarınca, zanaatkârların veya yüklenicilerin kanunî ipotek hakları, çalışmayı veya malzeme vermeyi yüklendikleri andan başlayarak tapu kütüğüne tescil olunabilir (TMK m.895/1; ZGB m.839/1). TMK m.895/1 ile kanun koyucu, zanaatkârlar veya yükleniciler lehine tesis edilecek ipotek hakkı bakımından, henüz belki de ipotek hakkına vücut verecek alacak hakkı dahi doğmadan önce tapu sicilinden anlaşılan bir kaydın bulunmasını; böylelikle, bu taşınmaz üzerinde sonradan sınırlı aynî hak kazanacaklara nazaran önceden bu taşınmaz üzerinde zanaatkârlar veya yükleniciler lehine ipotek tesis edilebilmesini murad etmiştir. O hâlde ifade etmek gerekir ki, TMK m.895/1, zanaatkârların veya yüklenicilerin ipotek haklarının tescil edilebileceği en erken tarihi, TMK m.895/2 ise en geç tarihi düzenlemektedir. Bu husus, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.02.2020 tarih 2020/1(1901) sayılı genelgesinde de "*Türk Medeni Kanununun 895 inci maddesine göre; yüklenicilerin ve zanaatkarların kanuni ipotek hakkı, çalışmayı veya malzemeyi vermeyi üstlendikleri andan başlar ve yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren en geç üç ay içerisinde tescil edilebilir.*" şeklinde ifade edilmektedir.

²⁹⁴ Kaçaran, s.1390.

²⁹⁵ Davran, s.62; Köprülü/Kaneti, s.313; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1057; Baysal, s.173; Yenice Ceylan, Yapı İpoteği, s.146; İnce-Akman, Nurten, Yapı Alacaklısı İpoteği, Gayrimenkul Davalar, C.1, 2019 Ankara, s.1142.

²⁹⁶ Reisoğlu, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.85; Oral, s.696; Demir, s.510. Taraflarca sözleşmede kararlaştırılan işin sona ereceği tarih, bu düzenlemenin uygulaması bakımından işin tamamlandığı tarihin tespiti için esas alınmaz. Bu konuda bkz. Reisoğlu, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.86; Çabri, s.387; Avcı/Köksal Oruç, s.108; Akcan, s.91; Demir, s.510; Kaçaran, s.1384; Sütçü, s.550; Çakıroğlu, s.2080.

Burada ayrıca, TST m.56'ya da değinmek gerekir. Bu düzenleme uyarınca, işe başlama tarihi, hak sahibi, zanaatkâr veya yüklenicinin bildirimi üzerine beyanlar sütununa yazılır (TST m.56). Bu düzenleme ile yapılmaya çalışılan ilk şey, henüz tapu sicilinde yapı ipoteği tescil edilmeden önce, söz konusu taşınmaz üzerinde yapı ipoteği tescil edilebileceği konusunda bu taşınmaz üzerinde ipotek tesis ederek alacağını elde etmeye çalışan alacaklıları uyarmaktır. Zira bu usûl izlenerek taşınmaz üzerinde yapı ipoteği tescil edilirse bu ipoteğin tescilinden önce taşınmaz üzerinde başka bir alacaklı tarafından ipotek tesis edilmesi, ipoteğin sırasına dair aşağıda ifade edilecek TMK m.897/1'in uygulanma şartlarından birisi olan ikinci cümlesinde, “*Ancak bu, taşınmaz üzerindeki yüklerin zanaatkârlar ve yüklenicilerin zararına olacağının alacaklılar tarafından bilinebilir olmasına bağlıdır.*” şeklinde ifade edilen şartın gerçekleşmesine imkân verecektir. Bunun dışında ifade etmek gerekir ki bu düzenleme ile kabul edilen usûl, TMK m.897/3'ün uygulanabilmesi için ön şarttır. Bu düzenleme uyarınca, işe başlandığı, hak sahibi, zanaatkârlar veya yüklenicilerden birinin bildirimi üzerine tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra, tescilin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka türde rehin tescil edilemez²⁹⁷ (TMK m.897/3; ZGB m.841/3). Düzenleme ile daha sonra kendileri lehine ipotek tesis edilebilecek zanaatkâr veya yükleniciler bakımından, alacaklarını doğuran işe başlandığının beyanlar sütununa yazılmasının ardından bu alacaklılar lehine ipoteğin tesis edilebileceği ana kadar taşınmaz üzerinde ipotek dışında başka bir taşınmaz rehni tesis edilebilmesi yasaklanmıştır. İpotek dışındaki taşınmaz rehni ancak ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde olabilir (TMK m.850). O hâlde burada kanun koyucunun yasakladığı şey, taşınmaz üzerinde rehin tesis edilerek taşınmazın değerinin tedavül edilmesine imkân veren ipotekli borç senedi ve irat senedi düzenlenmesidir. Bu husus, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.02.2020 tarih 2020/1(1901) sayılı genelgesinde de, “*Zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin beyanlar sütununa yazılmasındaki amaç taşınmaz üzerine kanuni ipotek tescil edilinceye kadar taşınmazda ipotekli borç senedi ve irat senedi kurulmasını yasaklamak, yani taşınmazı sadece o işlemlerle sınırlı kısıtlamaktır.*” şeklinde ifade edilmiştir. Kanun koyucu bu imkânı yasaklamanın ötesinde, bu yasağın gerekçesi söz konusu olmadan önce taşınmaz üzerinde taşınmazın değerinin tedavül edilmesine imkân veren ipotekli borç senedi veya irat senedi düzenlenmesi ihtimalinde de, alacağı bu senetlere dayalı olan alacaklılar hakkında sorumluluk

²⁹⁷ Düzenleme ile muhtemel kötü niyetli ipotekli borç senedi ve irat senedi alacaklılarının senetleri devrederek yapı ipoteği hakkı sahibine zarar vermelerinin engellenmek istendiğine ilişkin olarak bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3514.

doğuran bir hüküm ihdas etmiştir. Buna göre, önceki sırada bulunan alacaklılar, senetlerini devrederlerse bu devir yüzünden zanaatkârlar ve yüklenicilerin elde edemedikleri alacak tutarını tazmin etmekle yükümlü olurlar (TMK m.897/2; ZGB m.841/2). Yani, yukarıda ifade edilen yasak başlamadan önce taşınmaz üzerinde taşınmazın değerinin tedavül edilmesi için ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde taşınmaz rehni tesis edilmesi ve bu senetlerin devredilmesi hâlinde, TMK m.897/1 uyarınca gerçekleşecek aşağıda ifade edilecek uygulama, senetleri devreden alacaklılar bakımından söz konusu olacaktır. Tabî ki bunun mümkün olabilmesi için senetlerin iyi niyetle devralınmış olması gerekir. Bu husus, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.02.2020 tarih 2020/1(1901) sayılı genelgesinde de “*Öndeki sırada yer alan rehin hakkının ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi olması yapı alacaklılarının öncelik hakkını kullanmalarına engel değildir. Ancak rehlin alacağın devredilmesi halinde rehlin tipine göre hukuki sonucu farklı olmaktadır. Önceki ipotek alacaklısı alacağını temlik etmiş ise; yapı alacağının öncelik hakkı, alacağı devralan yeni alacaklıya karşı da ileri sürülebilmektedir. Ancak, önde gelen sıradaki rehin; ipotekli borç senedi veya irat senedi olup alacaklı bunları bir başkasına devretmişse bu kişiye karşı yapı alacaklısının öncelik hakkını kullanabilmesi, alacağı devralan üçüncü kişilerin kötüniyetli olmasına bağlıdır.*” şeklinde ifade edilmiştir.

Zanaatkâr veya yüklenici tarafından tapu dairesine yöneltilen talep üzerine tapu dairesince tapu siciline ipoteğin tescil edilebilmesi için alacak hakkının, malik tarafından kabul edilmesi veya mahkemece bu konuda bir karar verilmiş olması gerekir (TMK m.895/3; ZGB m.839/3²⁹⁸). Malikin tescile rıza göstermesi de alacağın varlığının kabul edildiği anlamına gelmektedir²⁹⁹.

Alacak hakkının malik tarafından kabul edilmesi veya mahkemece bu konuda bir karar verilmiş olmasına dair husus diğer kanundan doğan tescile tâbi ipotekler bakımından da geçerli olmakla birlikte, yapı ipoteği bakımından TMK m.895/3'te özel olarak düzenlenmiştir. Bunun sebebi, yapı ipoteğinde alacağın taşınmazda artı değer yaratan yapı ve diğer işlerden kaynaklanmasıdır. Bu doğrultuda, taraflar arasında buna imkân veren ilişki çoğunlukla adı nitelikteki eser sözleşmesinden, taraflar arasında herhangi bir ilişki olmadığı bazı hâllerde ise

²⁹⁸ İsviçre Hukuku'nda, ZGB m.839/3'te, alacak hakkı yerine, ipotek bedelinin alacaklı tarafından tanınması veya mahkeme tarafından bu yönde bir karar verilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Türk Hukuku'nda da doktrinde, TMK m.895/3'te kullanılan “*alacak*” ibaresinin, İsviçre Hukuku'ndaki gibi ipoteğe esas teşkil eden bedel olarak anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Kaşak**, s.148-149, dn.649; **Oral**, s.693.

²⁹⁹ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.799; **Baysal**, s.172; **Kaçaran**, s.1387.

vekâletsiz iş görme hükümlerinden doğmaktadır. Bu kapsamda, örneğin, satıcının sahip olduğu ipotek hakkı bakımından, tapu sicilinde ödenmemiş satış bedeli tutarı da belirtildiğinden alacağın varlığı hususunda kural olarak tereddüt olmayacağı için bunun kanunda belirtilmesine gerek yoktur. Yine, elbirliği ortaklığına giren taşınmazlar bakımından aynen bölüşümün ardından söz konusu olacak denkleştirme alacağı bakımından da, çoğunlukla alacağın tutarı ya taraflarca tespit edilmiş ya da mahkemece önceden karara bağlanmış olduğu için alacağın varlığına dair olabilecek ihtilaf zaten önceden giderilmektedir. Ancak yukarıda ifade edilenler, kural olarak, yapı ipoteği bakımından söz konusu değildir. Yine bu ipotek, henüz alacağın dahi doğmadığı, işe başlandığı tarihte bile tescil edilebilmektedir. Bu sebeple kanun koyucu ipoteğin tescilinden önce taraflar arasında alacağın varlığı bakımından ihtilaf olmaması veya varsa bu ihtilafın mahkemece giderilmiş olması gereği hususunda TMK m.895/3'te özel bir düzenleme yapmıştır.

Malikin alacağın varlığını kabul etmesi şartı, malik tarafından, alacağın ikrar edildiği anlamına gelmemektedir³⁰⁰. Hatta öyle ki, çoğu zaman, iş devam ederken üst sınır ipoteği şeklinde bir yapı ipoteği tesis edilmekte, ipoteğin tesisinden sonra dahi alacaklar doğmaktadır. Bu anlamda, buradaki alacak hakkının malik tarafından kabul edilmesi ifadesi ile ipotek değerinin ne kadar olacağının veya yapılan işin değerinin malik tarafından kabul edilmesi kastolunmaktadır.

Malikin alacak hakkına dair kabulü, en geç ipoteğin tescili anında mevcut olmalıdır.

Alacaklı, malikin, alacak hakkına dair kabulünü mevzuat itibariyle her türlü delil ile ispat edebilir³⁰¹. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.02.2020 tarih 2020/1 (1901) sayılı genelgesi uyarınca, bu durumda alacak hakkının malik tarafından kabul edildiğini gösteren imzası noterce onaylanmış belgenin aranılması gerekir. Genelgenin ilgili kısmı şu şekildedir: *“Yüklenici veya zanaatkar tarafından yapı alacağına ilişkin olarak tek taraflı olarak kanuni ipotek talebinde bulunulması üzerine tapu müdürlüğünce yüklenilen işin tamamlanma süresini gösteren imzaları noterce onaylı eser sözleşmesi ile malikin kimlik bilgileri ve söz konusu sözleşmeye atıf yapan, alacak miktarının malik tarafından kabul edildiğini gösteren*

³⁰⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3499; Reisoğlu, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.90 vd.; Çetiner, s.256; Demir, s.512; Güleş, Bedia, Türk Hukukunda Yapı İpoteği, Ankara 2018, s.156; Yenice Ceylan, Yapı İpoteği, s.133 vd. Kaçaran, s.1387; Akcan, s.87; Kalın, s.25; Çakıroğlu, s.2077; İnce-Akman, s.1139.

³⁰¹ Alacak hakkının kabul edildiğinin ispatı için resmî belgenin gerekli olduğuna ilişkin olarak bkz. Yenice Ceylan, Yapı İpoteği, s.138.

imzası noterce onaylanmış belgenin aranılması gerekir.”. Kanunun aramadığı bir zorunluluk genelge ile getirildiği için kanaatimizce genelgedeki bu açıklamalar hukuka aykırıdır.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, malikin, alacak hakkı bakımından kabulünün söz konusu olmadığı durumlarda, alacak hakkının varlığının mahkeme kararı ile tespit edilmiş olması gerekir. Bu durumda mahkemenin vermiş olduğu kararın kesinleşmiş olması aranmaz.

Malik, alacak hakkını kabul etmez ve mahkemece de işin tamamlanmasından itibaren 3 ay içinde tescil edilmesi gereken kanunî ipotek hakkına esas teşkil edecek alacak hakkının varlığı tespit edilemezse yapı ipoteği tescil edilemez. Alacaklı bu durumda hak kaybına uğramamak için TMK m.1011/1, b.1³⁰² ve TST m.50 uyarınca taşınmazın tapu siciline ipotek hakkına ilişkin geçici tescil şerhi işlenmesi talebinde bulunabilir. Zira bu şerh ile şerhin konusunu oluşturan ipoteğin sonradan tescil edilmesi durumunda dahi, ipotek, şerh tarihinden itibaren üçüncü kişilere etkili olmaktadır³⁰³.

Yapı ipoteği hakkı sahiplerinin tatmin edileceği sıra bakımından kanun koyucu özel bir düzenleme yapmamıştır. Buna göre burada genel kural uygulanacaktır. Yani, yapı ipoteğinin taşınmaz üzerindeki diğer mükellefiyetlere göre sırası, bu ipoteğin tescil tarihine göre belirlenir.

Taşınmaz üzerinde yapı ipoteği tescil edildikten sonra yeni bir yapı ipoteği tescil edilirse durum özellik arz edebilir: Zira yapı ipoteği alacaklıları aynı sırada yer alacakları için bu alacaklılar, alacaklarını, sonraki tarihli yapı ipoteğinden önce tescil olunan ipotekli alacaklılardan önce elde edebileceklerdir. Çünkü kanun koyucu bu alacaklıların ipoteklerinin kendi aralarındaki sıra bakımından özel bir düzenleme yapmıştır. Buna göre, zanaatkârlar veya yükleniciler, ipotekten yararlanma bakımından kendi aralarında aynı sırada sayılırlar (TMK m.896; ZGB m.840). Bu düzenleme uyarınca, bir taşınmaz üzerinde birden çok

³⁰² **Göktürk**, s.1050; **Velidedeoğlu/Esmer**, s.398; **Davran**, s.63; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.397-398; **Akıpek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.247; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s.801; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3501; **Ertaş**, N. 2695; **Sirmen**, s.631; **Çetiner**, s.258; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.240; **Antalya**, O. Gökhan/**Topuz**, Murat, Eşya Hukuku, C.III, Tapu Sicili, İstanbul 2018, s.193; **Sümer**, s.609; **Bıçakçı**, s.539 ve 555; **Akcan**, s.97; **Avcı/Köksal Oruç**, s.110; **Baysal**, s.173; **Kaşak**, s.165-166; **Uyumaz**, s.243; **Kalın**, s.43-44; **Demir**, s.512; **Kostakoğlu**, Cengiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 9. Baskı, İstanbul 2015, s.927; **Sütçü**, s.551. Şerhin TMK m.1011/1, b.1 uyarınca yapılamayacağı; aksine burada, TMK m.1010/1, b.1'in uygulanması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.320-321; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1055-1056; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.743; **Çabri**, s.385; **Çakıroğlu**, s.2078; **Güleş**, s.173-174. Ayrıca bkz. **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpotegi, s.116 vd.

³⁰³ **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpotegi, s.113; **Akın**, s.759; **Avcı/Köksal Oruç**, s.112; **Uyumaz**, s.243; **Akcan**, s.96.

zanaatkâr veya yüklenici tarafından ipotek hakkı tescil edilmiş ise bu alacaklılar alacaklarını aynı sırada yer alacak şekilde elde edebilirler. Burada dikkat etmek gerekir ki, buradaki eşitlik, mükellefiyetler listesinin oluşturulması sırasında değil, yalnızca ihale bedelinin dağıtımı sırasında dikkate alınacaktır³⁰⁴.

Bu durumda, alacaklardan bazılarının muaccel olup olmamasının da önem arz etmediği ifade edilmektedir³⁰⁵. Zira kanun koyucunun yapı ipoteğini özel birtakım imkânlarla birlikte kabul etmesinin amacı, ihale bedelinden, taşınmazda yapı sebebiyle söz konusu olan artı değerden taşınmazın değerine artı değer katan kişilerin öncelikle tatmin edilebilmesidir. Buna göre, alacaklıların alacağı muaccel olana kadar bu imkândan yararlandırılmamaları, bu düzenlemenin amacı ile bağdaşmaz. Zira bu ihtimalde, ihale alıcısı, taşınmazı yapı ipoteği ile devralır ve alacağın muaccel olduğu tarihte alacak ödenmez ise, borçlu ve ihale alıcısına karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılması gerekir.

Kanaatimizce bu düşünce isabetli değildir. Buna gerekçe olarak *iki* husus ifade edilebilir: *Birincisi*, muaccel olmayan alacak, henüz talep edilebilir olmayan alacaktır. Bu anlamda, henüz borçlusundan dahi talep edilebilir olmayan alacağın alacaklısına ileride alacağı talep edilebilir hâle geldikten sonra, -ki bu henüz bir ihtimaldir- alacak talep edilmesine rağmen elde edilemezse, icra takibi başlatmak zorunda kalmasın diye, ihale bedelinden önceki sıradaki alacaklılara düşen tutardan bir pay ayırmak hukuka uygun olmasa gerekir. *İkinci* olarak, aşağıda da ifade edileceği üzere, öncelik hakkı, bu hakkın sahibi tarafından, kendisine karşı hakkın yöneltilebileceği kişilere karşı tazminat davası açılması suretiyle kullanılabilir. Bu anlamda, ancak muaccel bir alacağı elde etmek amacıyla tazminat davası açılabileceği için kanaatimizce, alacak henüz muaccel hâle gelmemesine rağmen alacaklının öncelik hakkına sahip olduğunu ifade etmek kabul edilemez.

TMK m.896, korunmaları gerektiğini düşündüğü için yapı sebebiyle birlikte artı değer yaratan zanaatkârlar veya yükleniciler lehine kanunen tanınan ipotek haklarının birbirlerine göre öncelik teşkil etmesini engellemek maksadıyla³⁰⁶ düzenlenmiştir. Bu hüküm, taşınmaz

³⁰⁴ BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 142a N 43; KK-VZG/**Häberlin**, Art. 53 N 9. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 63 III 1.

³⁰⁵ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.802; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.162; **Çabri**, s.396; **Bıçakçı**, s.548; **Kaşak**, s.180; **Akcan**, s.100; **Yenice Ceylan**, Yapı İpoteği, s.192; **İnce-Akman**, s.1155.

³⁰⁶ **Göktürk**, s.1051; **Davran**, s.64; **Tekinay**, s.88; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.148; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.248; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.801; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3505; **Helvacı**, s.381; **Bıçakçı**, s.561; **Baysal**, s.174; **Altay/Eskiocak**, s.292; **Yenice-Ceylan**, Yapı İpoteği, s.191-192; **Uyumaz**, s.248. TMK m.896'nın karşılığı olan ZGB m.840'a dair bir kararında Federal Mahkeme bu düzenlemenin

üzerinde başkaca ipotekli alacaklıların mevcut olduğu durumda, bu alacaklıların ipoteklerinin tescil tarihinden sonra tesis edilen yapı ipoteklerine bu ipoteklere nazaran öncelik verilmesini öngören bir hüküm değildir. Bu doğrultuda böyle bir ihtimalde, yapı ipoteğine sahip alacaklılar, önceki ve sonraki yapı ipoteği hakkı sahiplerine düşen tutarı, TMK m.874/2 uyarınca, bu tutarın bu alacaklıların alacaklarının toplam tutarına oranına göre alacaklarıyla orantılı olarak paylaşacaklardır. Ancak burada, TMK m.897/1'in uygulanması da gerekebilir. Buna göre, ihale bedeli zanaatkârlar ve yüklenicilerin alacaklarının tamamını karşılamadığı takdirde kalan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların payına düşen satış bedelinden arsa değeri çıkarıldıktan³⁰⁷ sonra³⁰⁸ artan para ile karşılanır. Ancak bu, taşınmaz üzerindeki yüklerin zanaatkârlar ve yüklenicilerin zararına olacağının alacaklılar tarafından bilinebilir olmasına bağlıdır (TMK m.897/1; ZGB m.841/1).

Düzenleme ile menfaat dengesi bakımından zanaatkârlar veya yükleniciler lehine diğer ipotekli alacaklılara³⁰⁹ nazaran önemli ölçüde üstünlük tanınmıştır. Zira düzenlemede, üzerinde yapı ipoteği bulunan ipotekli bir taşınmazın paraya çevirme³¹⁰ bedelinden, aslında önce tatmin edilmesi gereken ipotek hakkı sahipleri yerine, belirli şartlar dâhilinde yapı ipoteği hakkı sahiplerinin faydalanacağı vaaz edilmektedir. Kanun koyucu, burada adeta kendi sistemine göre kural olarak sonra tatmin edilecek alacaklının öndeymiş gibi kabul edilmesine imkân vermiştir. Bir diğer deyişle, üzerinde yapı ipoteği tesis edilen taşınmaz üzerinde daha önce tatmin edilmesi gereken ipoteklere nazaran herhangi bir öncelik vermeyen bu ipotek hakkı, taşınmaz üzerinde yapı inşası veya diğer işlerden dolayı artı değer yaratan

sebebini, kanun koyucu tarafından inşa sürecindeki iş bölümüne göre farklı tarihlerde ipotek hakkını tescil edebilen kişiler arasında eşitsiz muamele yapılamayacağını ifade ederek açıklamıştır. Bu konuda bkz. BGE 116 II 136 E. 5a.

³⁰⁷ Taşınmazdaki artı değerın tespiti için taşınmazın ihale anındaki yapısız değeri ile yapılı değerinin karşılaştırılması gerekir. Çünkü yapılı değer, ihale bedeline göre tespit olunacaktır. Buna göre yapısız değer de bu ana göre tespit edilebilirse yapı sebebiyle artı değerın ne kadar olduğu daha isabetli şekilde belirlenebilir. Bu doğrultuda bkz. **Karahasan**, s.225; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1060-1061; **Kalın**, s.61 ve 82; **Güleş**, s.197; **Yenice Ceylan**, Yapı İpoteği, s.208.

³⁰⁸ Doktrinde, icra dairesince taşınmazların rayiç değerlerine satılmadıkları; bu ihtimalde, ihale bedelinin taşınmazın yapısız değerine eşdeğer olabileceği; böyle bir durumda, ihale bedelinden yapısız değer çıkarıldığında elde herhangi bir para kalmadığı için yapı ipoteği sahiplerinin öncelik hakkını kullanamama tehlikesinin söz konusu olduğu ifade edilmektedir. Buna göre böyle bir durumda, taşınmazın yapısız değeri ile yapı ile taşınmazda yaratılan artı değere göre bir değerlendirmenin yapılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.323; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1062; **Çabri**, s.397; **Bıçakçı**, s.564; **Uyumaz**, s.251.

³⁰⁹ Düzenlemede her ne kadar ipotek hakkı sahiplerinden söz edilmişse de, yapı ipoteğine göre öncelikle tatmin edilmesi gereken bir adî alacaklı var ise kanaatimizce bu düzenleme, düzenlemenin amacı bakımından bir değerlendirme yapıldığında, onun bakımından da uygulanabilir.

³¹⁰ Düzenlemede, ipoteğin icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesi durumunda bu hakkın söz konusu olduğu ifade edilmemiş olup kanaatimizce, hukuka uygun diğer başka yollarla ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda da bu hak kullanılabilir.

ipotek hakkı sahibine, önce tatmin edilmesi gereken ipoteklerin söz konusu olması sebebiyle alacağını tahsil edemediğinden kendisi tarafından yaratılan artı değerle öncelikle tatmin olma imkânı vermektedir³¹¹.

Şöyle ki, bu düzenleme kapsamında muamele görebilmek için evvelce taşınmaz üzerinde yapı ipoteğine sahip olunulmalı ve bu ipotek dışında taşınmaz üzerinde başkaca ipotekler bulunmalıdır.

Bunun dışında, yapı ipoteği hakkı sahibinin ipoteği, tatmin sırası itibarıyla, diğer ipoteklerden sonra bulunmalıdır. Birden çok yapı ipoteği varsa, bunlardan sadece birisinin bu ipoteklerden sonra yer alması yeterlidir. Zira önce tatmin edilecek yapı ipoteği olsa bile, bu ipotekli alacaklıya düşen tutardan, sonra tatmin edilecek diğer yapı ipoteği hakkı sahipleri de alacakları ile orantılı olarak yararlanmaktadır.

Bunun dışında bu ihtimalde, taşınmazın paraya çevrilmesi ile elde edilen bedelin alacaklılara dağıtımına dair sıra esnasında sıra yapı ipoteğine sahip alacaklıya geldiğinde bu alacaklının alacağının tamamı veya bir kısmı tatmin edilmemiş olmalıdır. Birden çok yapı ipoteği varsa ve bu ipoteklerden birisi, öncelikle tatmin edilecek olsa bile, yapı ipoteğine sahip alacaklılar, öncelikle tatmin edilecek yapı ipoteğine sahip alacaklıya düşen tutarla garmeten alacaklarını tahsil edecekleri için, öncelikle tatmin edilecek yapı ipoteğine sahip alacaklı alacağını tahsil edemiyorsa diğerleri de tahsil edemeyecektir.

Bundan başka, öncelik hakkının söz konusu olabilmesi için taşınmaz üzerindeki ipotek hakkı sahipleri tarafından, ipotek tesisinin, zanaatkâr veya yüklenicilerin zararına olacağının bilinmesi gerekir (TMK m.897/1, c.2; ZGB m.841/1). Bu anlamda, tatmin sırası bakımından ön sıralarda yer alan ipotekli alacaklıların ipotek hakları sebebiyle, zanaatkâr veya yüklenicilerin alacaklarını karşılayamayacaklarını bilmeleri veya bilebilecek durumda olmaları gerekir³¹². Bu husus, TMK m.3/1’de düzenlenen iyi niyet karinesi uyarınca, yapı ipoteği hakkı sahibi tarafından ispat edilmek zorundadır³¹³. Bu kapsamda örneğin, işin başladığının tapu siciline bildirilmesinin ardından henüz yapı ipoteği tesis edilmeden önce bir

³¹¹ **Türkmen**, Salih/**Kazancı**, Sadi/**Yüksel**, Selami/**Ünsev**, Saim/**Erten**, Bülent, Türk Gayrimenkul Hukuku, C.I, Ankara 1956, s.717; **Köprülü/Kaneti**, s.322; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.163; **Akın**, s.763; **Duman**, s.1011; **Baysal**, s.175; **Altay/Eskiocak**, s.282.

³¹² **Göktürk**, s.1049; **Saymen/Elbir**, s.590; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1062; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.251; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.804; **Esener/Güven**, s.226; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.189; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.744; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3508; **Sirmen**, s.633; **Ayan**, C.III, s.271; **Çetiner**, s.259; **Çabri**, s.392; **Uyumaz**, s.250; **Akın**, s.765-766; **Kaşak**, s.183; **Çakıroğlu**, s.2084.

³¹³ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.804; **Çabri**, s.393; **Güleş**, s.200; **Kaşak**, s.185; **Çakıroğlu**, s.2084.

başka alacaklı tarafından taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi ihtimalinde, bu ipotekli alacaklının, kendisi lehine tesis olunacak ipoteğin daha sonra yapı ipoteği tesis eden ipotekli alacaklıya zarar verebileceğini öngörebilmesi gerekir. Buna göre bu ipotekli alacaklı bu taşınmaz üzerinde ipotek tesis ederken ihtiyatlı davranmalıdır.

Türk Hukuku'nda, zanaatkârlar veya yüklenicilerin öncelik hakkının nasıl kullanılacağına dair herhangi bir düzenleme yoktur. Doktrinde, bu hakkın, taşınmazın paraya çevrilmesinden sonra³¹⁴, dava yolu ile kullanılabileceği ifade edilmektedir³¹⁵.

Kanaatimizce bu hakkın nasıl kullanılacağı bakımından özellikli durumlar söz konusu olabilir:

Şöyle ki, yapı ipoteğinin mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden önce tescil edilmesi durumunda, bu ipotek de mükellefiyetler listesinde yer alacağı için, icra dairesinden sıraya ilişkin belgenin hazırlanmasına kadar bu yönde talepte bulunulması ile bu hakkın kullanılabileceği ifade edilebilir. Bu ihtimalde, icra dairesince, yapı ipoteği alacaklısının alacağını elde edebileceği şekilde sıraya ilişkin belge hazırlanabilir. Yani, bu alacaklı alacağını elde edemeyecekse, önceki sıralardaki kendilerine ödeme yapılabilecek alacaklılara düşen tutardan, kendilerine düşen tutarla orantılı olarak, yapı ipoteği alacaklısına ödeme yapılacak tutar düşülebilir. Ancak bu ihtimalde, icra dairesince sıraya ilişkin belgenin hazırlanacağı esnada yapı ipoteğine sahip alacaklıya ödenmesi gereken tutar konusunda ihtilaf

³¹⁴ **Köprülü/Kaneti**, s.323; **Ayan**, C.III, s.272; **Nomer/Ergüne**, N. 1162; **Çabri**, s.397; **Çakıroğlu**, s.2084. Doktrinde **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, bu hakkın, taşınmazın paraya çevrilmesi ve bu suretle elde edilen bedelin paylaştırılmasından sonra kullanılabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s.806. Aksi yönde, hakkın kullanılabilmesi için elde edilen bedelin paylaştırılmasına gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. **Çabri**, s.397; **Çakıroğlu**, s.2084. Bu hakkın hem ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinden önce hem de paraya çevrilmesinden sonra kullanılabileceğine dair aksi yönde bkz. **Kahn**, s.66.

³¹⁵ **Göktürk**, s.1053; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3515; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.163; **Ayan**, C.III, s.272; **Nomer/Ergüne**, N. 1162; **Kaşak**, s.191; **Akcan**, s.104; **Kahn**, s.65; **Yenice Ceylan**, Yapı İpoteği, s.215. Söz konusu davanın, haksız fiil sorumluluğundan kaynaklanan bir tazminat davası olduğuna ilişkin olarak bkz. **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1063-1064; **Akıpek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.254; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s.806; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.205 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.744; **Akın**, s.767; **Kurt**, Fatma, Yapı Alacaklısının Kanuni İpotek Hakkı (Mehaz Kanundaki Gelişmeler) (Yapı İpoteği), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.7, S.87-88, 2011, s.242. Bu hakkın, sıraya dair belgeye itiraz davası açılması suretiyle kullanılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Jäger**, Carl, Bundesgesetz betreffend Schuldbetreibung und Konkurs, I. Band, 3. Aufl., Zürich 1911, s.530; **Altay/Eskiocak**, s.295-296. Bu hakkın, öncelikle, sıraya dair belgeye karşı şikâyet yoluna başvurulması suretiyle kullanılabileceği; bunun mümkün olmaması durumunda alacak davası açılabilmesine ilişkin olarak bkz. **Çabri**, s.406 vd. Burada açılacak davanın, karakter itibarıyla tasarrufun iptali davasına benzediğine ilişkin olarak bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.325; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.165; **Bıçakçı**, s.566. TMK m.897'nin İİK m.280'de düzenlenen tasarrufun iptali davasından mülhem olduğuna ilişkin olarak bkz. **Saymen/Elbir**, s.589. Burada kendine özgü bir davanın söz konusu olduğunun söylenebileceğine ilişkin olarak bkz. **Ayan**, C.III, s.273; **Güleş**, s.190.

olabilir. Zira bu tutarın tespiti, taşınmaz üzerinde yapılan yapı sebebiyle meydana gelen artı değerın tutarının tespiti gerektirir. Kanaatimizce, bu aşamada, icra dairesince ihale tarihi esas alınacak şekilde bilirkişi incelemesi yaptırılarak, bu tutar tespit edilebilir. Ancak burada, öncelik hakkının hangi alacaklılara karşı kullanılabileceğinin de değerlendirmesi gerekir. Kanaatimizce icra dairesi bu değerlendirmeyi yapamayacağı için icra dairesine yöneltilecek herhangi bir beyanla öncelik hakkı kullanılamaz.

Yapı ipoteğinin, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra tescil edilmesi durumunda, bu ipotek, zaten mükellefiyetler listesinde yer almayacaktır. Bu durumda, bu hak, sıraya ilişkin belgede de yer almayacaktır. Bu anlamda, icra dairesi, bu hakkı dikkate almayacaktır. Hatta paraya çevirme bedelinden artı para kalırsa, bu ihtimalde, para taşınmazı paraya çevrilen kişiye ödenecektir. O hâlde ifade etmek gerekir ki, yukarıda icra dairesinin yapamayacağını ifade ettiğimiz husus icra dairesince yapılabilseydi dahi, bu aşamada tescil olunan yapı ipoteği bakımından, öncelik hakkı, icra dairesine yöneltilecek herhangi bir taleple kullanılamaz.

Sonuç olarak, kanaatimizce, öncelik hakkı, ancak bu hakkın ileri sürülebileceği kişilere, yani, ipoteğin tesisinin yapı ipoteği hakkı sahibine zarar vereceğini bilen veya bilmesi gereken tatmin sırası bakımından ön sırada bulunan ipotek hakkı sahiplerine karşı³¹⁶, haksız fiil sorumluluğundan kaynaklanan bir tazminat davası açılması ile kullanılabilir. Davanın açılabilmesi için, icra dairesince, ihale bedelinin dağıtımına dair sıraya ilişkin belgenin kesinleşmiş olması ve kesinleşen bu belgenin yapı ipoteği sahibine tebliği gerekir. Zira ancak bu ihtimalde zararın doğduğundan söz edilebilir. Sıraya ilişkin belgenin kesinleşmesi ve kesinleşen bu belgenin tebliğinden sonra bu dava açılabilirse de, davanın açılması için ihale bedelinin dağıtımının yapılmasının beklenmesine gerek yoktur. Henüz dağıtım yapılmadan da bu dava açılabilir³¹⁷. Bu son ihtimalde talep üzerine mahkemece, davada talep edilen tutara göre dağıtımda hak sahibi olacak davalı veya davalılara dağıtıma göre hak kazandıkları tutarın muhtemel mahkûmiyet tutarına kadar olan kısmının ödenmesi tedbiren durdurulabilir.

³¹⁶ Doktrinde öncelik hakkının, ön sırada bulunan kendisine karşı bu hak kullanılabilecek ipotek hakkı sahiplerine karşı aynı anda ve ihale bedeli ile tatmin oldukları tutarlarla orantılı olarak ileri sürülmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Tekinay**, s.88; **Köprülü/Kaneti**, s.325; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1063; **Akıpek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.253; **Akıpek/Akıntürk/Ateş**, s.806; **Reisoğlu**, Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği, s.168; **Ayan**, C.III, s.272; **Çabri**, s.399; **Uyumaz**, s.253; **Kalın**, s.77; **Yenice Ceylan**, Yapı İpoteği, s.225.

³¹⁷ **Çabri**, s.397.

İsviçre Hukuku'nda, paylaşım hükümleri arasında, zanaatkârlar aracılığıyla karşı koyma kenar başlıklı VZG m.117'de bu hakkın nasıl kullanılacağına dair bir düzenleme mevcuttur. Buna göre, zanaatkârlar veya yükleniciler, ihale bedelinin paylaştırılması ile alacaklarını tahsil edemeyeceklerse -bu husus paylaşım listesinden anlaşılabilir³¹⁸- icra dairesi, icra dairesinin bulunduğu yerdeki mahkemede, önceki sıradaki ipotekli alacaklılara tahakkuk eden paydan dava yolu ile bir talepte bulunmaları için kendilerine 10 günlük bir süre verir (VZG m.117/1). Süresinde bu talepte bulunulması hâlinde, icra dairesi, ihale bedelinin ihtilaflı kısmının ödemesini bu süreç tamamlanıncaya kadar erteler ve bu tutarı depo eder (VZG m.117/2, c.1). İhale bedelinin tamamı ihtilaflı olmadıkça, paylaştırma planına göre hak sahibi olan ipotekli alacaklı, bu hususu ispat ederek ihale bedelinden kendisine düşen tutarın ödenmesini talep edebilir³¹⁹. Talebin mahkemece kabul edilmesi hâlinde, icra dairesince depo edilen tutardan, mahkemece hükmedilen kadarı zanaatkâr veya yükleniciye ödenir (VZG m.117/2, c.2). Süresinde bu talepte bulunulmaması veya talebin reddi hâlinde, icra dairesi, zanaatkâr veya yüklenicilerin iddialarını dikkate almaksızın dağıtımına devam eder (VZG m.117/4). Bu, zanaatkâr veya yüklenicilerin, alacak haklarını kaybettikleri anlamına gelmez³²⁰. Onlar sadece, taleplerinin kabul edilmesi hâlinde, önceki ipotekli alacaklıların ihale bedelinden payına düşen kısımlardan doğrudan alabilecekleri, kendileri için oldukça önem arz eden öncelik hakkını kaybederler³²¹. Önceki ipotekli alacaklının alacağı müccel olduğu için ipotek hakkı ihale alıcısına devrediliyorsa özellikli bir durum söz konusu olur. Buna göre, mahkeme kararında belirtilen tutar kadarlık kısma dair önceki ipotekli alacaklının ipotek hakkı, mahkemece lehlerine karar verilen zanaatkâr veya yükleniciye devrolunur. Bu amaçla icra dairesi, tapu dairesine söz konusu değişikliklerin yapılması için re'sen bildirimde bulunur (VZG m.117/3). Bu, önceki ipotekli alacaklının ipotek hakkının tapu sicilinde tescil elinen tutarının azaltılması ve azaltılan tutar kadar bir ipotek bedeli için zanaatkâr veya yüklenici lehine ipotek hakkının tescil edilmesi ve kendisine buna uygun yeni bir ipotek senedi verilmesi anlamına gelir. Bu şekilde birden çok ipotekli alacaklı varsa, ipotek bedelleri

³¹⁸ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 772.

³¹⁹ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 39. Federal Mahkeme'nin bu yöndeki bir kararı için bkz. BGE 110 III 78.

³²⁰ **Favre**, Antoine, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Freiburg 1956, s.229. Bu doğrultuda bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 96 III 126 E. 4.

³²¹ **Jäger**, Carl/Däniker, Marta, Schuldbetreibungs- und Konkurspraxis der Jahre 1911-1945, Erster Band, Zürich 1947, s.296; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 39; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 24; KK-VZG/Zopfi, Art. 117 N 2. Bu doğrultudaki Federal Mahkeme kararları için bkz. BGE 110 III 75 E. 1; BGE 96 III 126 E. 4.

oranına göre her bir ipotekli alacaklının hakkı azaltılacak ve toplamda azaltılan tutar kadar alacak için zanaatkâr veya yüklenici lehine ipotek hakkı tescil edilecektir.

Birden çok yapı ipoteği hakkı sahibinin söz konusu olduğu ve bu hak sahiplerinin öncelik hakkının kullanmasının mümkün olduğu durumda, bu hak sahipleri ayrı ayrı haklarını kullanabilirler.

Kanaatimizce TMK m.897’de düzenlenen öncelik hakkı, mevzuattaki eksikliklerden dolayı amacına yeterince hizmet edememektedir. Bu doğrultuda, olması gereken hukuk bakımından, kanaatimizce *İsviçre Hukuku*’ndaki VZG m.117 rehber alınarak bu hakkın nasıl kullanılacağına dair bir düzenleme yapılması isabetli olabilir. Burada özellikle ifade etmek gerekir ki, kanun koyucunun muradı, zanaatkâr veya yükleniciyi, taşınmazda yarattıkları artı değerden dolayı mümkünse ihale bedelinden tatmin etmektir. Ancak bu amacın hâsıl olabilmesi için dağıtımdan sonra dava açılması gerekmektedir. Dağıtımdan sonra bu hakkın kullanılabilmesi, zanaatkâr veya yükleniciler bakımından bazı sorunlara sebebiyet vermektedir: Zanaatkâr veya yükleniciler bakımından en önemli husus, bu durumda ihale bedeli çoktan dağıtılmış olmaktadır. Bu anlamda, hak sahibi, aslında, icra dairesinin tasarrufu altında olan ihale bedelinden tatmin edilebilecekken, dağıtımdan sonra bu hak kullanılabildiği için, bu mümkün olamamaktadır. Bu hakkın dava yolu ile kullanılabilmesi kanaatimizce isabetlidir. Zira burada, icra dairesince kural olarak yapılamayacak, maddî hukuka dair bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Dağıtımdan sonra dava açılması durumunda, dava sonucunda dava lehe sonuçlansa bile, bu hakkın gereğinin yerine getirilmesinin ancak hakkında dava açılan kişilerin malvarlığının bu hakkın elde edilebilmesine imkân vermesine bağlı olur. Ancak dağıtımdan önce dava açılması, bu sorunu bertaraf etmektedir. O hâlde, kanun koyucunun muradı uyarınca, burada, ihale bedelinden yapı ipoteği hakkı sahibinin tatmin edilebilmesi için, *İsviçre Hukuku*’nda olduğu gibi, bu kişilere, dağıtımdan önce icra dairesince bu tutarlar üzerinde öncelik hakkını kullanabilmeleri için dava açma imkânı verilmesi gerekir. Elbette burada dağıtımdan önce şeklinde ifade edilen tutarlar, öncelik hakkına konu yapılabilecek tutarlardır. Bu tutarlar dışındaki ihale bedeli, sıraya ilişkin belgeye göre dağıtılmalıdır.

Öncelik hakkı sebebiyle, kendisine düşen tutarlardan zanaatkâr veya yükleniciye ödeme yapılan ipotekli alacaklılar alacağını tam olarak elde edemez. Bu ihtimalde, bu alacaklıların alacağının nasıl tatmin edileceği de değerlendirilmelidir. Kanaatimizce alacaklılar, icra

daresince kendilerine verilen kesin rehin açığı belgesinin sağladığı imkânlardan da yararlanmak suretiyle alacaklarını tahsil edebilirler. Kuşkusuz bu durumda, alacaklılar, borçlu hakkında alacak davası da açabilirler.

Zanaatkârlar veya yükleniciler bu kanunî ipotek hakkından önceden feragat edemezler (TMK m.893/2; ZGB m.837/3). Aynısı ana yükleniciye karşı TMK m.893/1, b.3 uyarınca ipotek hakkına sahine sahip olabilecek zanaatkârlar veya alt yükleniciler bakımından da söz konusudur.

vi. Bakım Alacaklısının İpotek Hakkı

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin gereği olarak bakım alacaklısının bakım borçlusuna bir taşınmazını devretmesi durumunda, bakım alacaklısı bakım borçlusundan olan alacağını teminat altına almak için devredilen taşınmaz üzerinde satıcı gibi ipotek tesis edilmesini talep edebilir (TBK m.613; OR m.523). Kuşkusuz taşınmazın yeni sahibi bakım borçlusu da bunu talep edebilir.

Kanun koyucu burada bakım alacaklısının satıcı gibi kanundan doğan ipotek hakkına sahip olduğunu belirtmek suretiyle TMK m.893/1, b.1’de düzenlenen ve yukarıda³²² ifade edilen satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcının ipotek hakkına dair hükümlerin burada da uygulanacağını ifade etmiştir. Bu anlamda yukarıda bu başlık altında söylenenler burada da geçerlidir.

Ancak bu ipotek hakkı ile diğer kanundan doğan tescile tâbi ipoteklerden farklı olarak, verme borcu yerine yapma borcu ipotekle teminat altına alınmaktadır. Bu durumda da, söz konusu teminat altına alınmak istenen alacağa dair ipotek bedeli için tapu sicilinde bir tutarın belirtilmesi gerekir. Bu tutar kural olarak taraflarca ölünceye kadar bakma sözleşmesi kurulurken veya daha sonra belirlenmiş olan yahut taraflarca bu hususta mahkemeye başvurulması durumunda kararda belirtilen tutar esas alınarak tespit olunacaktır. Bakım borçlusunun borcunun karşılığı olarak tapu sicilinde bir parasal karşılığın belirlenmesinin sebebi, bakım borçlusunun borcunu ifa etmemesi ihtimalinde söz konusu borcun borçlusunu borcunu ifa etmeye zorlamanın hukuken mümkün olmaması ve bu durumda borcun ifa edilmemesi ihtimaline binaen daha önce taraflarca kararlaştırılan parasal karşılığının teminat altına alınmasının gerekli olmasıdır. Bu sebeple aslında bu ihtimalde ipotekle teminat altına

³²² Birinci Bölüm, §2, III, B, 2, a, iii.

alınan şey, borcun ifa edilmemesi hâlinde ipotekli alacaklı bakımından söz konusu olacak muhtemel alacak talebidir.

vii. Kat Maliklerinin İpotek Hakkı

KMK kapsamındaki yapılarda, kat maliklerinden birisi, KMK m.20 uyarınca kendi payına düşecek gider ve avans borcu ile bunlara dair gecikme tazminatını ödemezse ve söz konusu tutarlar, KMK m.22/1’de belirtilen bu tutarlardan kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu kişi ya da kişilerden tahsil edilemezse³²³ mahkemece tespit edilen tutardaki diğer kat maliklerinin alacağı için borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin (KMK m.35/1, b.i) yoksa kat maliklerinden birinin³²⁴ tapu dairesine yönelik yazılı istemiyle, diğer kat malikleri lehine³²⁵ ipotek tescil edilmesi talep edilebilir³²⁶ (KMK m.22/2, c.1; ZGB m.712i/1 ve 2³²⁷). Kuşkusuz borçlu malik de bu talepte bulunabilir. *İsviçre Hukuku*’nda, *Türk Hukuku*’ndan farklı olarak, son 3 yıla ilişkin alacaklar için böyle bir imkân söz konusudur.

Bu ipotek hakkının tescil edilebilmesi için alacak hakkının ve tutarının, kat mülkiyeti hakkı sahibi tarafından kabul edilmesi gerekir. Kat mülkiyeti hakkı sahibinin alacağı kabul ettiği, hak sahipleri tarafından her türlü delil ile ispat edilebilir. Kat mülkiyeti hakkı sahibinin alacağın varlığını kabul etmesi, bu kişi tarafından, alacağın ikrar edildiği anlamına gelmemektedir. Alacak hakkının ve alacağın tutarının kat mülkiyeti hakkı sahibi tarafından kabul edilmediği durumlarda, alacağın mahkeme kararı ile tespit edilmiş olması gerekir. Bu durumda mahkeme kararının kesinleşmiş olması gerekmez. Hak sahipleri bu ihtimalde hak

³²³ Doktrinde alacağın tahsil edilememiş olması şartının, sorumlu kişiye dava açılması veya icra takibi başlatılmasına rağmen alacağın tahsil edilememiş olması şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Arpacı**, Abdülkadir, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1981, s.284; **Germeç**, Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Bası, Ankara 2020, s.534; **Pulak**, Tahsin Murat, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 9. Bası, Ankara 2019, s.371; **Genç Arıdemir**, Arzu, *Kat Mülkiyeti I*, İstanbul 2021, s.833.

³²⁴ KMK m.22/2, c.1’de geçen “.. varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin ..” ibaresinin “kat maliklerinden her biri veya varsa yönetici tarafından” şeklinde değiştirilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Arcak**, Ali, *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara 1988, s.654. *İsviçre Hukuku*’nda bu talep, yönetici dışında, yöneticinin atanmadığı durumlarda çoğunluk kararına göre veya mahkeme tarafından yetkilendirilmiş herhangi bir kat maliki yahut söz konusu alacağı haczetmiş bir alacaklı tarafından yöneltilebilmektedir.

³²⁵ İpoteğin, kat maliklerinin arsa payı oranına göre her bir kat maliki lehine ayrıca tescil edileceğine ilişkin olarak bkz. **Köprülü**, Bülent/**Kaneti**, Selim, *Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı (Kat Mülkiyeti)*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, Cumhuriyet Döneminde Hukuk, İstanbul 1973, s.331.

³²⁶ KMK m.22/2, c.1 uyarınca tesis edilebilecek ipotek hakkı bakımından kapsamlı açıklamalar için bkz. **Kutlu Doğan**, Nurgül, *Kat Maliklerinin Kanuni İpotek Hakkı*, MHFD, S.1, 2022, s.51 vd.

³²⁷ *İsviçre Hukuku*’nda *Türk Hukuku*’ndan farklı olarak kanun koyucu ZGB m.712i/3 ile bu durumda, ZGB m.839 ve devamında düzenlenen yapı ipoteline ilişkin hükümlere (ZGB m.837/1, b.3 ve m.839 vd.) atıf yapmıştır. *Türk Hukuku*’nda da bu atfın yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Erel**, Eşya, s.222, dn.11.

kaybına uğramamak için TMK m.1011/1, b.1 ve TST m.50 uyarınca taşınmazın tapu siciline ipotek hakkına ilişkin geçici tescil şerhi işlenmesi talebinde bulunabilir. Zira bu şerh ile şerhin konusunu oluşturan ipoteğin sonradan tesis edilmesi durumunda dahi, ipotek, şerh tarihinden itibaren üçüncü kişilere etkili olmaktadır.

Diğer pek çok kanundan doğan ipotek hakkı bakımından geçerli olan (TMK m.829/2, 835/2 atf. 895/4, TMK m.895/4), alacağın güvenceye bağlanmamış olmasına dair olumsuz şart, burada öngörülmüş değildir. Ancak doktrinde KMK m.22/2, c.1 uyarınca tesis olunacak ipotek bakımından da, yeterli güvencenin gösterilmemiş olması olumsuz şart olarak kabul edilmektedir³²⁸.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat malikinden veya diğer sorumlulardan olan alacağı önceliklidir (KMK m.22/3). Bu, bu alacak için KMK m.22/2, c.1 uyarınca ipotek tesis edilmesinin bir sonucu değildir. Yani kat maliklerinin alacağı, alacak ipotekle teminat altına alınsın veya alınmasın ipotekli taşınmazın paraya çevirme bedelinden öncelikle tatmin edilir³²⁹. Ancak söz konusu alacak için ipotek tesis edilmezse bu alacak, adî alacaklılar arasında imtiyazlı olacaktır. Bu alacak için ipotek tesis edilirse ise bu ipotekli alacak, adî alacaklılardan ve taşınmaz üzerindeki diğer tüm yüklerden önce gelecektir. Belirtmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda Türk Hukuku'ndan farklı olarak, kat maliklerinin borcunu ödemeyen kat malikinden olan alacağı öncelikli değildir.

Kanun koyucu, yukarıda ifade edilen diğer kanundan doğan tescile tâbi ipotekler bakımından kural olarak³³⁰ ipoteğin tescili için bir hak düşürücü süre öngörmüşken (TMK m.835/2 atf. 895/2; TMK m.894; TMK m.895/2), burada böyle bir süre söz konusu değildir. Doktrinde bu husus kat malikleri arasındaki ilişkinin sürekli olduğu ifade edilerek gerekçelendirilmektedir³³¹.

Kat malikleri bu kanunî ipotek hakkından önceden feragat edemezler (KMK m.22/2, c.2 atf. TMK m.893/2).

³²⁸ Köprülü/Kaneti, Kat Mülkiyeti, s.334; Arpacı, s.283, dn.73.

³²⁹ Tekinay, s.672.

³³⁰ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, TMK m.835/1 uyarınca, TMK m.834/1'e göre tescil olunan ipotek hakkı bakımından da kanun koyucunun herhangi bir hak düşürücü süre öngörmemiş olmasıdır.

³³¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s.743.

b. Tescile Tâbi Olmayan İpotek Hakkı

Kanundan doğan tescile tâbi olmayan ipotek hakları da tıpkı kanundan doğan tescile tâbi olan ipotek hakları gibi, doğuş sebebi bakımından, bu ipotek haklarının kanundan doğduklarına dair düzenleme yapılmış olduğu ipotek haklarıdır. Ancak bu ipotek haklarının doğuş sebebi de tıpkı tescile tâbi olanlarda olduğu gibi kanunun bu yönde bir düzenleme yapmış olması olsa da, bu ipotek haklarının doğması için diğerlerine nazaran tescil gerekmez. Kanun koyucunun bu ipotek haklarını kanundan doğan diğer ipoteklerin aksine tescile tâbi tutmaması, bunların, diğer ipoteklere nazaran çok küçük boyutlu alacakları teminat altına almasından ve bu alacakların çoğu zaman ipotekle yükümlü malın değerini korumak, bu anlamda unsurlarından biri niteliğindeki “teminat ilkesini” hayata geçirebilmek³³² için yapılan giderlerden doğmasından kaynaklanmaktadır.

Kanundan doğan tescile tâbi olmayan ipotek hakları şu şekilde ifade edilebilir: Malik tarafından, ipotekli alacaklının alacağını teminat alan ipotekli taşınmazın değerinin düşürülmesine yönelik davranışlarda bulunulması durumunda değer düşmesini önlemek için ipotekli alacaklı tarafından yapılan giderden doğan alacağı teminat altına alan ipotek hakkı (TMK m.865/3), malikin kusuru olmaksızın ipotekli alacaklının alacağını teminat alan ipotekli taşınmazın değerinin düşmesi durumunda değer düşmesinin önlenmesi veya değer düşüklüğünün giderilmesi için yapılan giderden doğan alacağı teminat altına alan ipotek hakkı (TMK m.867/2, c.2).

İpotekli taşınmazın değerini düşürülmesine yönelik yapılacak değerlendirme bakımından taşınmazın değeri konusunda esas alınacak an, doktrinde, ipoteğin tesis edildiği tarih olarak kabul edilmektedir³³³. Buna göre, ipoteğin ne ölçüde teminat sağlayabileceği konusunda ipoteğin tesis tarihinde bir değerlendirme yapılacağı için ipoteğin tesis tarihine göre bu konuda bir değerlendirme yapılması gerekir. Kanaatimizce, taşınmazın değerinin düşmesine sebep olan olayın gerçekleştiği andaki değer esas alınması gerekir. Zira taşınmazın değeri özellikle enflasyon sebebiyle her geçen gün zaten arttığından, değeri artan taşınmazın değerinin azalıp azalmadığını tespit etmek bakımından ipoteğin tesis tarihi esas alınmamalıdır. Bu hususu bir örnekle ifade etmek gerekirse, ipoteğin tesis edildiği tarihte 500.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz, değerinin azalmasına sebep olacak olayın gerçekleştiği gün 1.000.000 Türk lirası değerine ulaşırsa, bu andan itibaren taşınmazın

³³² Sirmen, s.590.

³³³ Saymen/Elbir, s.546; Helvacı, s.236-237; Kaçmaz, Mine, Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları, AÜHF, 65 (4), 2016, s.2898; Atar, Alacaklının Korunması, s.260-261.

değerinin düşüp düşmediği 1.000.000 Türk liralık değeri üzerinden tespit olunmalıdır. Bu değerlendirme, ipoteğin tesis edildiği tarihteki taşınmazın değeri olan 500.000 Türk lirası üzerinden yapılırsa, asla, taşınmazın değerinin düştüğünden söz edilemeyecektir. Bu fiilen imkânsızdır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, lehine ipotek tesis edilen kişinin taşınmazın ipoteğin tesis edildiği tarihte ne ölçüde teminat teşkil ettiği konusunda zaten değerlendirme yapması sebebiyle taşınmazın değerinin düşüp düşmediği konusunda yapılacak değerlendirme bakımından ipoteğin tesis tarihinin esas alınması, uygulamada neredeyse imkânsız olsa da, taşınmazın değerinin artmadığı azaldığı durumlarda da kanaatimizce isabetli olmaz. Zira taşınmazın değerinin azalması veya artması piyasa koşullarına göre gerçekleşmekte, bu konuda malikin herhangi bir dahli söz konusu olamamaktadır. Burada ipotek hakkı sahibinin ipotek bedeline herhangi bir müdahale de söz konusu değildir. Değerin azalması alacağın elde edilebilmesi imkânını zora sokmakta; değer artması, alacağın elde edilebilmesi imkânını artırmaktadır. Bütün bunlar, ipotek hakkı sahibi ile malikten bağımsız olarak cereyan etmektedir. O hâlde, ipotek hakkı sahibi ipoteğin güvencesi bakımından ipoteğin tesisi anında bir değerlendirme yapıyor diye, ipotek hakkından bağımsız şekilde değeri azalan veya artan taşınmazın değerinin azalması veya artması hususunda ipoteğin tesisi anının esas alınması fiilî gerçekliğe aykırı olur.

i. Malikin Kusuruyla İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda

Malik, ister kendi borcu için ister başkasının borcu için kendisine ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildikten sonra, bu taşınmazın değerini azaltacak fizikî davranışlardan kaçınmak ve hatta taşınmazın değerinin azalmasını önlemek için pozitif bir fizikî davranışta bulunulması gerekiyorsa bunu yerine getirmek zorundadır. Bu taşınmazı ipotekle yüklenmiş malik için alacağın ödenmemesi durumunda taşınmazın paraya çevrilmesine katlanma yükümlülüğü dışında, bakım ve korumaya dair fer'î bir yükümlülüktür³³⁴. Zira ipotek, ipotekli taşınmazın paraya çevrilerek bu taşınmaz ile teminat altına alınan alacağın ödenmesine imkân veren bir hak olduğu için ipotekli taşınmazın değerinin korunması önem arz etmektedir. Bu korumanın malik tarafından gerçekleştirilecek birtakım davranışlar doğrultusunda yerine getirilmesi gerekse de, bazı durumlarda, malik tarafından bunun aksine davranışlarda bulunulabilir veya yerine getirilmesi gereken davranış yerine getirilmeyebilir.

³³⁴ Akipek/Akıntürk/Ateş, s.746.

Malik³³⁵, ipotekli taşınmazın değerini düşüren veya düşürme tehlikesi bulunan davranışlarda bulunursa alacaklı, hâkimden bu gibi davranışları yasaklamasını isteyebilir (TMK m.865/1; ZGB m.808/1). *Alman Hukuku*’nda da benzer bir durum söz konusudur. Buna göre, malik veya üçüncü bir kişi, ipoteğin teminatını tehlikeye sokacak şekilde ipotekli malın değerini düşürecek davranışlarda bulunursa alacaklı, bunun önlenmesi için dava açabilir (BGB m.1134/1). Yine bu davranışlar, malik tarafından gerçekleştiriliyorsa mahkeme, ipotekli alacaklının talebi üzerine rizikonun önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınmasını emreder (BGB m.1134/2, c.1). Aynı husus, malikin üçüncü kişilerin zarar verici davranışlarına karşı gerekli önlemleri almaması durumunda da söz konusu olur (BGB m.1134/2, c.2). Bu hususlar, sadece, ipotekli taşınmaz bakımından değil, ipotek hakkının kapsamında yer alan eklentilerin zarar görmesi veya eklentinin taşınmazdan olağan yönetim kurallarına aykırı olarak ayrılması durumunda da geçerlidir (BGB m.1135). *Türk Hukuku*’nda bu yönde bir düzenleme olmasa da *Sarı* eklentiler bakımından da TMK m.865/1’in uygulanacağını ifade etmektedir³³⁶. *Sarı*, sadece TMK m.865/1’in değil; TMK m.865’in tüm fıkralarının ve yine TMK m.866 ve 867’nin de ipotekli taşınmazın eklentisi bakımından uygulama alanı bulacağını ifade etmektedir³³⁷.

Bu yasaklama kararı ile ipotekli alacaklıya ipotekli taşınmazın değerinin düşürülmesini veya düşürülmesi tehlikesini engellemek için bazı davranışlarda bulunabilme yetkisi de verilebilir. Zira alacaklıya, gerekli önlemleri almak üzere hâkim tarafından yetki verilebilir. Hatta öyle ki gecikmesinde tehlike bulunan hâllerde alacaklı, böyle bir yetki verilmeden de gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir (TMK m.865/2; ZGB m.808/2).

İpotekli taşınmazın malikinin ipotekli taşınmazın değerini düşürmek için birtakım davranışlarda bulunması veya taşınmazın değerinin düşmemesi için yapması gereken davranışlarda bulunmaması durumunda, gerek hâkim kararı ile alacaklıya değer düşmesini önlemek konusunda yetki verilmesi gerekse bu yetkiye ihtiyaç duyulmayan bir hâlin söz konusu olması üzerine ipotekli alacaklı tarafından değer düşmesini veya değer düşme tehlikesini önlemek için gider yapılırsa bu giderden dolayı malikten olan alacağın teminat

³³⁵ Doktrinde ipotek hakkının aynı hak olması hasebiyle TMK m.865/1 uyarınca açılacak aynî nitelikteki önleme davasının, üçüncü kişilerin eylemlerinin söz konusu olduğu ihtimalde de açılabilceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Davran**, s.20; **Saymen/Elbir**, s.545; **Köprülü/Kaneti**, s.276; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.178; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.747; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3350; **Ayan**, C.III, s.226; **Helvacı**, s.238; **Nomer/Ergüne**, N. 985; **Kaçmaz**, s.2899; **Ünal**, s.102; **Atar**, Alacaklının Korunması, s.358.

³³⁶ **Sarı**, Belirlilik, s.999.

³³⁷ **Sarı**, Belirlilik, s.999.

altına alınması için alacaklı söz konusu ipotekli taşınmaz üzerinde ayrıca ipotek hakkına sahip olur (TMK m.865/3; ZGB m.808/3, c.1). Bu, ipotekli taşınmazın bir başkasının borcu için teminat teşkil ettiği durumda da aynı şekilde gerçekleşir.

Söz konusu giderlerden kaynaklanan alacak, ipotekli taşınmazın değerinin korunması için yapılanlarla sınırlı olarak TMK m.865/3 uyarınca ayrı bir ipotek hakkına imkân verir.

İpotekli alacaklının, asıl alacağı dışında, bu alacağından bağımsız masraf alacağını teminat altına almak için alacak hakkının doğduğu tarihten itibaren sahip olduğu bu kanundan doğan ipotek hakkının doğumu için taşınmazın tapu siciline tescil gerekmez (TMK m.865/3; ZGB m.808/3, c.2). Ancak hak sahibi tarafından, taşınmaz üzerinde tesis edilen bu hakka dair işlem yapılabilmesi için hakkın tapu siciline tescil edilmesi talep edilebilir. Bu durumda tescil gerçekleşirse bu tescil açıklayıcı tescil olur. Bu ipotek hakkının tescil edilebilmesi için alacak hakkının ve alacağın tutarının, malik tarafından kabul edilmesi gerekir. Malikin alacağın varlığını kabul etmesi, malik tarafından, alacağın ikrar edildiği anlamına gelmemektedir. Alacağın ve onun tutarının malik tarafından kabul edildiği, ipotekli alacaklı tarafından her türlü delil ile ispat edilebilir. Malikin, ipotekli alacaklının alacak hakkı ve tutarını kabul etmediği durumlarda, alacağın, mahkeme kararı ile tespit edilmesi gerekir. Bu durumda mahkeme kararının kesinleşmiş olması gerekmez.

İpotekli alacaklının gider alacağını teminat altına alan ipotek hakkı, taşınmaz üzerindeki tüm yüklerden önce gelir (TMK m.865/3; ZGB m.808/3, c.2). Zira bu alacağın doğmasına sebep olan gider, değerinin korunması için gider yapılan taşınmaz üzerindeki yüklerin hak sahiplerine verdiği yetkiye olumlu anlamda etki eder.

Burada son olarak, ipotek hakkının doğumundan sonra ancak bu hakkın tapu siciline tescilinden önce malik ile iyi niyetli bir üçüncü kişi arasında gerçekleşecek hukukî işlemler bakımından TMK m.1023'ün uygulanamayacağını ifade etmek gerekir. Zira taşınmazı sonradan devralan iyi niyetli üçüncü kişilerin, tescile tâbi olmayan ipotek haklarına karşı tapu siciline güvenleri korunmaz. Bu anlamda, söz konusu ipotek hakkı, taşınmazı devralan iyi niyetli üçüncü kişilere dahi ileri sürülebilir³³⁸. Bu husus *İsviçre Hukuku*'nda aksi yönde denilebilecek özel bir düzenleme yapılması suretiyle hüküm altına alınmıştır. Şöyle ki, *İsviçre Hukuku*'nda, iyi niyetli üçüncü kişilerin yaşayabilecekleri hak kaybına karşı, kanun koyucu

³³⁸ **Yenice Ceylan**, Özge, Türk Medeni Kanunu'na Göre Tescile Tâbi Olmayan Kanunî İpotekler, SÜHFD, C.26, S.3, 2018, s.252.

tarafından, ipotekli alacağın tutarının 1.000 frank'tan fazla olması durumunda, alacağın doğmasına sebep olan tedbirin alınmasından itibaren 4 ay içinde ipoteğin tescil edilmemesi hâlinde, tapu siciline iyi niyetle güvenerek taşınmazı edinen üçüncü kişiler aleyhine ipoteğin ileri sürülemeyeceği hüküm altına alınmıştır (ZGB m.808/4).

ii. Malikin Kusuru Olmaksızın İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda

Malikin ipotekli taşınmazın değerini azaltmaması gerektiği ve böyle bir durumda ipotekli alacaklının yapabilecekleri yukarıda ifade edildi³³⁹.

İpotekli taşınmazın değerinde bazen malikin kusuru olmaksızın gerçekleşen üçüncü kişilerin davranışları veya doğa olayları gibi birtakım fiziksel sebeplerle de düşme meydana gelebilir. Bu durumda ipotekli alacaklı, değer düşmesinin önlenmesi veya giderilmesi için gerekli önlemleri, gecikmesinde tehlike bulunan hâl olsun ya da olmasın hâkimden bu konuda izin olmaksızın kendiliğinden alabilir (TMK m.867/2, c.1; ZGB m.810/2, c.1).

İpotekli alacaklı, bu amaçla yaptığı masraflardan dolayı ipotekli taşınmaz üzerinde tescile gerek olmaksızın ipotek hakkına sahip olur (TMK m.867/2, c.2; ZGB m.810/2, c.2 ve 3). Ancak hak sahibi tarafından, taşınmaz üzerinde tesis edilen bu hakka dair işlem yapılabilmesi için hakkın tapu siciline tescil edilmesi talep edilebilir. Bu durumda tescil gerçekleşirse bu tescil açıklayıcı tescil olur. Bu ipotek hakkının tescil edilebilmesi için alacak hakkının ve alacağın tutarının, borçlu tarafından kabul edilmesi gerekir. Borçlunun alacağın varlığını kabul etmesi, borçlu tarafından, alacağın ikrar edildiği anlamına gelmemektedir. Alacağın ve onun tutarının borçlu tarafından kabul edildiği, ipotekli alacaklı tarafından her türlü delil ile ispat edilebilir. Borçlunun, ipotekli alacaklının alacak hakkı ve tutarını kabul etmediği durumlarda, alacağın, mahkeme kararı ile tespit edilmesi gerekir. Bu durumda mahkeme kararının kesinleşmiş olması gerekmez.

İpotekli alacaklı, söz konusu masraflardan doğan alacağını sadece taşınmazın paraya çevrilmesi ile elde edebilir. Bu alacak borçludan talep edilemez. Zira söz konusu masrafların yapılmasına borçlu sebebiyet vermemiştir. Bu anlamda bu masraflardan dolayı borçlunun şahsî sorumluluğu söz konusu değildir (TMK m.867/2, c.3). İpoteğin üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis edildiği ihtimalde de aynısı hem borçlu hem de malik bakımından geçerlidir.

³³⁹ Birinci Bölüm, §2, III, B, 2, b, i.

İpotekli alacaklının gider alacağını teminat altına alan ipotek hakkı, taşınmaz üzerindeki tüm yüklerden önce gelir (TMK m.867/2, c.2; ZGB m.810/2, c.3). Zira bu alacağın doğmasına sebep olan gider, değerinin korunması için gider yapılan taşınmaz üzerindeki yüklerin hak sahiplerine verdiği yetkiye olumlu anlamda etki eder.

Burada son olarak, ipotek hakkının doğumundan sonra ancak bu hakkın tapu siciline tescilinden önce malik ile iyi niyetli bir üçüncü kişi arasında gerçekleşecek hukukî işlemler bakımından TMK m.1023'ün uygulanamayacağını ifade etmek gerekir. Zira taşınmazı sonradan devralan iyi niyetli üçüncü kişilerin, tescile tâbi olmayan ipotek haklarına karşı tapu siciline güvenleri korunmaz. Bu anlamda, söz konusu ipotek hakkı taşınmazı devralan iyi niyetli üçüncü kişilere dahi ileri sürülebilir³⁴⁰. Bu husus *İsviçre Hukuku*'nda aksi yönde denilebilecek özel bir düzenleme yapılması suretiyle hüküm altına alınmıştır. Şöyle ki, *İsviçre Hukuku*'nda, iyi niyetli üçüncü kişilerin yaşayabilecekleri hak kaybına karşı, kanun koyucu tarafından, ipotek bedelinin 1.000 frank'tan fazla olması durumunda, alacağın doğmasına sebep olan tedbirin alınmasından itibaren 4 ay içinde ipoteğin tescil edilmemesi hâlinde, tapu siciline iyi niyetle güvenerek taşınmazı edinen üçüncü kişiler aleyhine ipoteğin ileri sürülemeyeceği hüküm altına alınmıştır (ZGB m.810/3).

3. Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı

a. Genel Olarak

Sözleşmeden doğan ipotek hakkı, üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmazın maliki ile kendisine ipotek hakkı tanınan kişi arasındaki ipotek sözleşmesinden doğar. Burada, sözleşmenin tarafları tapu dairesinde bir ipotek sözleşmesi ihdas ederler ve bu sözleşmenin gereği olarak hak sahibi lehine tapu siciline ipotek hakkı tescil edilir. Bu hakkın tapu siciline tescil edilebilmesi için ipotek sözleşmesinin, kural olarak her sözleşme bakımından geçerli olan sözleşmelere dair genel hükümlere (TBK m.1 vd.) aykırı olmaması gerekir. Yine ipotek sözleşmesi özel bir şekle tâbi tutulduğu için bu şekle de uyulması gerekir.

İpotek sözleşmesinin usûle uyularak tanzim edilmesi ile ipotek hakkının tapu siciline tescili derhâl gerçekleşmez. Tescil için ayrıca, hukuka uygun bir kazanma sebebine de ihtiyaç

³⁴⁰ Yenice Ceylan, s.252.

vardır. Zira tescil için istemde bulunan kişinin ipotek sözleşmesinde hukukî sebebi de belgelemesi gerekir³⁴¹ (TMK m.1015/1 ve 3).

Sözleşmeden doğan ipotek hakkının aksine kanundan doğan ipotek hakkı bakımından kanun koyucu ipotek hakkının kazanılması bakımından herhangi bir kazanma sebebi aramamaktadır. Zira kanundan doğan ipotek hakkı, kanun koyucu tarafından bu yönde bir tasarrufta bulunulması sebebiyle kazanılmaktadır. Bu anlamda bu tür ipotekte ipotek hakkının doğuş sebebi, kanun koyucunun o yönde irade göstermesidir.

Kanun koyucu ipotekli taşınmazın değerinin düşmesi durumunda, bu değer düşüklüğünün, ipotekli alacaklının alacağını elde edebilmesini negatif anlamda etkileyebileceği gerçeğine uygun olarak; bu etkiyi bertaraf etmeye yönelik aşağıda kapsamlı olarak ifade edilecek TMK m.866/1 ve 2, yine TMK m.867/1 ile özel bir sözleşmeden doğan ipotek hakkına imkân vermiştir. Yine iyileştirilen bir arazinin değerinde artış meydana gelmesi ihtimali bakımından da kanun koyucu tarafından TMK m.877/1, c.1 ile iyileştirme giderlerinin kendisine ayrılan payının karşılanması için malike ödünç veren alacaklının alacağının teminat altına alınabilmesi amacıyla tesis olunabilecek bir sözleşmeden doğan ipotek hakkı öngörülmüştür.

b. İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda

i. Malikin Kusuru ile İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda

Malikin kusuru ile ipotekli alacaklının alacağını teminat altına alan ipotekli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse ipotekli alacaklı, borçludan, taşınmazdaki değer azalmasının karşılanması için ek güvence göstermesini isteyebilir (TMK m.866/1; ZGB m.809/1). İpotekli taşınmazın üçüncü kişinin borcu için teminat teşkil ettiği durumda da söz

³⁴¹ İpotek sözleşmesinde bir hukukî sebebin belirtilmesinin gerekip gerekmediği doktrinde tartışmalıdır: *Bir düşünceye* göre, ipotek, doğmuş bir alacağı teminat altına alıyorsa ipotek sözleşmesinde alacağın hukukî sebebinin gösterilmesine ihtiyaç olmayıp doğması olası bulunan alacaklar bakımından bu gereklilik söz konusudur. Bu yönde bkz. **Karahasan**, s.218; **Erol**, I, s.321; **Köprülü/Kaneti**, s.216-217 ve 302; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1043; **Akıpek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.189 ve 199-200; **Esener/Güven**, s.521; **Acar**, N. 378; **Sarı**, Belirlilik, s.980-981; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.174; **Ünlütepe**, Mustafa, İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı, TBBD, S.102, 2012, s.203-204. *Bir başka düşünceye* göre, ipotek sözleşmesinde hukukî sebebin gösterilmesi gerekir. Bu yönde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3238. *Bir diğer düşünceye* göre, ipotek sözleşmesinde hukukî sebebin gösterilmesi zorunlu değildir. Bu yönde bkz. **Kuntalp**, Anapara ve Üst Sınır, s.8 vd.; **Nomer/Ergüne**, N. 1052; **Güleklî**, s.75 vd. Ayrıca bkz. **Ertaş**, N. 2579; **Sirmen**, s.641-642; **Sirmen**, Lale, Yeni Medeni Kanunda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler (Yabancı Para), AÜHFD, C.52, S.1, Ankara 2003, s.10; **Doğan**, Belirlilik, s.378. Belirli özellikteki alacaklar için yabancı para ipoteği tesis edilebileceği için yabancı para ipoteği bakımından hukukî sebebin gösterilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kuntalp**, Erden, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, Prof. Dr. Hayri Domanic'e Armağan, İstanbul 1995, s.313; **Sirmen**, Yabancı Para, s.10; **Nar**, Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Ankara 2009, s.62; **Uysal**, Volkan, Yabancı Para İpoteği, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, s.36.

konusu güvence borçludan talep edilecektir³⁴². Zira ek güvence gösterme bakımından borçlu, borçtan sorumlu olan kişi olup malikin böyle bir yükümlülüğü söz konusu değildir. İpotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde de güvence isteyebilir (TMK m.866/2; ZGB m.809/2).

Ek güvence, borçlunun, kendisine veya bir başkasına ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmesi şeklinde verilebilir. Kuşkusuz bu güvence başka türdeki aynî teminat veya şahsî bir teminat da olabilir³⁴³. Burada dikkat edilmesi gereken, borçlu tarafından verilecek güvencenin ipotek olması durumunda, bu ipoteğin, taraflarca tapu dairesinde yapılan ipotek sözleşmesinin gereği olarak tapu siciline tescili gereken bir ipotek olduğudur. Zira burada ipotekli alacaklı lehine kanundan doğan bir ipotek hakkının söz konusu olduğu söylenemez.

İpotekli alacaklının, borçludan yeterli bir güvence gösterilmesini istediği durumda borçlu tarafından böyle bir güvence gösterilmezse, borçludan mahkeme yolu ile de güvence göstermesi istenebilir. Bu durumda, hâkim tarafından belirlenen süre içinde güvence gösterilmezse ipotekli alacaklı, borçludan, güvence eksikliğini karşılayacak tutardaki alacak kısmının ödenmesini isteyebilir (TMK m.866/3; ZGB m.809/3). Bunun için ipotekli alacaklının alacağının muaccel olması da gerekmez³⁴⁴. Kısmî ödeme talebi, ipoteğin üçüncü kişiye ait taşınmazın üzerinde tesis edildiği durumda taşınmazın malikine yöneltilemez³⁴⁵. Zira yukarıda da ifade edildiği gibi ek güvence göstermek konusunda yükümlü kişi söz konusu borçtan sorumlu kişidir. Ancak borçtan sorumlu olmayan bu sebeple kısmî ödeme talebine muhatap olmayacak malik, borçlu tarafından kısmî ödeme yapılmadığı ihtimalde, alacağın muaccel olmaması durumunda bile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlüdür³⁴⁶.

³⁴² Akipek/Akıntürk/Ateş, s.748; Helvacı, s.243; Nomer/Ergüne, N. 987.

³⁴³ Gürsoy/Eren/Cansel, s.1016; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3347; Sirmen, s.591; Gören, s.108; Kaçmaz, s.2900.

³⁴⁴ Gören, s.108.

³⁴⁵ Saymen/Elbir, s.546; Köprülü/Kaneti, s.278; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1016; Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.179; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.748; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3347; Ayan, C.III, s.227; Kaçmaz, s.2900.

³⁴⁶ Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.180; Ayan, C.III, s.227.

İpotekli alacaklı, alacağını teminat altına alan ipotekli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse borçludan, güvence göstermesini istemek yerine ipotekli taşınmazı eski hâle getirmesini³⁴⁷ de talep edebilir³⁴⁸ (TMK m.866/1; ZGB m.809/1).

Alman Hukuku’nda da Türk ve *İsviçre Hukuku*’ndaki TMK m.866’da hüküm altına alınan malikin kusuru nedeniyle ipotekli taşınmazda meydana gelen değer düşmelerine karşı ipotekli alacaklının korunmasına yönelik hükmün bir benzeri mevcuttur. *Alman Hukuku* bakımından, hem malikin kusuru ile hem de onun kusuru olmaksızın ipotekli taşınmaz malın zarar görmesi durumunda uygulama alanı bulabilecek BGB m.1133 uyarınca, ipotekli taşınmazın zarar görmesi sonucunda ipotek hakkının teminat özelliği tehlikeye girerse ipotekli alacaklı, malike bu tehdidi ortadan kaldırması için makûl bir süre verebilir (BGB m.1133, c.1). Bu sürenin sona ermesinden sonra, ipotekli alacaklı, malın iyileştirilmesi veya başka bir şekilde ipotek tesisi suretiyle tehdit ortadan kaldırılmadığı sürece, ipotekli malın paraya çevrilmesini derhâl, yani ipotekli alacağın henüz muaccel dahi olmadğı bu anlamda ipotekli alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesini kural olarak isteyemeyeceğı dönemde bile talep edebilir (BGB m.1133, c.2). Alacak faizsiz bir alacaksa ve henüz muaccel değilse ipotekli alacaklı yalnızca, ödeme tarihinden muacceliyet tarihine kadar olan süre için kanunî faizin düşölmesiyle elde edilen tutara kadarki alacağın ödenmesini talep edebilir (BGB m.1133, c.3). Bu hususlar, sadece, ipotekli taşınmaz bakımından değil, ipotek hakkının kapsamında yer alan eklentilerin zarar görmesi veya eklentinin³⁴⁹ taşınmazdan olağan yönetim kurallarına aykırı olarak ayrılması durumunda da geçerlidir (BGB m.1135).

ii. Malikin Kusuru Olmaksızın İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda

Malikin kusuru olmaksızın ipotekli alacaklının alacağını teminat altına alan ipotekli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmiş ve malik ipotekli taşınmazın değerini azaltan bu zararın karşılığı olarak tazminat elde etmişse ipotekli alacaklı, borçludan, tazminat tutarını aşmayacak ölçüde alacağı için güvence göstermesini isteyebilir (TMK m.867/1; ZGB

³⁴⁷ Eski hâle getirmenin talep edilebilmesi için bunun kısa sürede mümkün olabilmesinin gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.748; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3347; **Sirmen**, s.591; **Kaçmaz**, s.2899-2900.

³⁴⁸ İpotek hakkı sahibinin güvence gösterilmesini veya eski hâle getirmeyi talep edebilmek yetkisi bakımından seçimlik hakka sahip olduğuna ilişkin olarak bkz. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.748; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3347; **Kaçmaz**, s.2898.

³⁴⁹ Eklentilere ilişkin olarak Türk Hukuku bakımından ayrıca bkz. **Sarı**, Belirlilik, s.999.

m.810/1; BGB m.1133³⁵⁰). Söz konusu talep, ipoteğin üçüncü bir kişiye ait taşınmaz üzerinde tesis olduğu durumda da malike yöneltilemez. Bu ihtimalde de talep borçluya yöneltilebilir.

Malikin aldığı tazminat, kaim değer niteliğinde ise ipotek hakkı kaim değer üzerinde devam edecektir. Dolayısıyla TMK m.867/1 uygulanmayacaktır. Örneğin, ipotekli taşınmaz sigortalanmış ise kaim değer niteliğindeki sigorta tazminatı, TMK m.879/1 uyarınca malike ancak tüm ipotekli alacaklıların rızasıyla ödenebilir. Yine TMK m.879/2 uyarınca sigorta taminatı taşınmazın eski hâle getirilmesi için harcanacaksa, malik tarafından yeterli bir güvence gösterilmesi koşuluyla kendisine ödenir. Dolayısıyla bu ihtimallerde ipotekli alacaklının değer taşınmazın değerinin düşmesi sebebiyle herhangi bir zararı söz konusu olmaz.

Bu güvence, borçlunun, kendisine veya bir başkasına ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmesi şeklinde verilebilir. Kuşkusuz bu güvence başka türdeki aynî teminat veya şahsî bir teminat da olabilir. Burada dikkat edilmesi gereken, borçlu tarafından verilecek güvencenin ipotek olması durumunda, bu ipoteğin, taraflarca tapu dairesinde yapılan ipotek sözleşmesinin gereği olarak tapu siciline tescili gereken bir ipotek olduğudur. Zira burada ipotekli alacaklı lehine kanundan doğan bir ipotek hakkının söz konusu olduğu söylenemez.

İpotekli alacaklı, alacağını teminat altına alan ipotekli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse borçludan, güvence göstermesini istemek yerine kısmî ödeme yapılmasını da talep edebilir (TMK m.867/1; ZGB m.810/1). Kısmî ödeme talebi, üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildiği takdirde bile ancak borçluya yöneltilebilir.

c. Arazi İyileştirilmesi Durumunda

Bir arazinin iyileştirilmesi amacıyla yapılan masrafların karşılanması için malike katkı veren kişiler lehine, bu katkı ile arazide değer artışı gerçekleşmişse ipotek tesis edilmesi talep edilebilir. Kanun koyucu, değer artışının kamu kurum veya kuruluşu tarafından sunulan katkı ile gerçekleşmesi ile bu kişiler dışındaki kişiler tarafından sunulan katkı ile gerçekleşmesi bakımından bir ayırım yapmıştır:

Buna göre, değer artışı, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı ile gerçekleşmişse iyileştirme giderleri için kamu kurum veya kuruluşunun ilgili mevzuat gereğince (TKAKK m.18; TAKKPDY m.5 ve 9) payına düşen sunması gereken katkı sebebiyle doğan alacağını

³⁵⁰ Bkz. Birinci Bölüm, §2, III, B, 3, b, i.

teminat altına alacak şekilde ipotek tesis edilir. Bu ipotek, taşınmaz üzerindeki diğer bütün yüklerden önce gelir (TMK m.877/1; ZGB m.820/1). Zira değer artışından iyileştirme çalışmaları neticesinde değer artışı gerçekleşen taşınmaz üzerinde hak sahibi olan diğer kişiler de faydalanır. Belirtmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, bu imkân sadece kırsal araziler bakımından söz konusudur. Her ne kadar gerekçe madde metnine dâhil olmasa da TMK m.877'nin gerekçesinde, “.. bir tarım arazisinin ıslahı için ..” şeklinde bir açıklama mevcuttur. Dolayısıyla bu düzenlemenin her türlü arazinin iyileştirilmesi bakımından da mı yoksa mehzaz *İsviçre* Hukuku'ndaki gibi sadece kırsal arazilerin iyileştirilmesi bakımından mı uygulama alanı bulacağı tam olarak belli değildir³⁵¹.

Değer artışı, kamu kurum veya kuruluşu dışındaki kimseler tarafından sunulan katkı ile yapılan iyileştirme çalışmaları sayesinde gerçekleşmişse, malik, taşınmazı üzerinde en çok masrafların 2/3'ü oranında ipotek tescil edebilir (TMK m.877/2; ZGB m.820/2). Bu şekilde kurulan ipotek hakkının sırası bakımından, bu taşınmazla teminat altına alınan diğer bütün yüklerden, bu anlamda ipoteklerden önce gelip gelmeyeceği, kanunda bu yönde bir düzenleme olmadığı için net değildir. Ancak kanaatimizce kanun koyucunun kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan katkı üzerine gerçekleşen iyileşme ile bu kişiler dışındaki kişiler tarafından yapılan katkı bakımından bir ayırım yapılmasının herhangi bir haklı gerekçesi olamaz. Bu anlamda bu kapsamda tesis edilen ipotek de taşınmaz üzerindeki tüm yüklerden önce gelecektir³⁵².

Burada, TMK m.878/1 de duruma özellik katmaktadır. Buna göre, iyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise ipotekli alacağın en çok 5 yıl içinde eşit taksitlerle ödenmesi gerekir (TMK m.878/1; ZGB m.821/1). *İsviçre* Hukuku'nda, iyileştirme, devlet katkısı olmadan yapılırsa ipotekli alacak, ipotek bedelinin en az %5'i oranında yıllık ödemeler yoluyla ödenecektir. Yıllık ödemeler bakımından, *Türk Hukuku*'ndaki gibi 5 yıllık bir üst sınır söz konusu değildir.

TMK m.878/1 ile TMK m.877/2 uyarınca tescil edilen ipotegi teminat altına alan alacak, kanundan doğan azamî bir ödeme takvimine bağlanmıştır. Bu takvim, arazinin maliki lehine kanundan doğan bir hak olup, arazi malikinin kabulü ile taraflar arasında aksine bir anlaşma yapılabilir. Zira bu düzenleme emredici değildir.

³⁵¹ Düzenlemenin *İsviçre* Hukuku'ndaki gibi anlaşılması gerektiği yönünde bkz. **Helvacı**, s.369-370, dn.49.

³⁵² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3288; **Seliçi**, s.432; **Helvacı**, s.370; **Erdoğan**, s.137; **Akıncı**, s.192.

İpotek, kamu kurum veya kuruluşu dışındaki bir kişinin alacağını teminat altına alıyorsa alacağın muaccel hâle gelmesinden itibaren 5 yıl sonra sona erer. Kuşkusuz bu şekilde ipotek hakkının sona ermesi için ipotek hakkının başka bir sebeple sona ermemiş olması gerekir. İpotek hakkının sona ermesinin ardından, sonraki sıralarda yer alan diğer ipotekli alacaklılar ilerlerler (TMK m.878/2; ZGB m.821/2). *İsviçre Hukuku*'nda, süre, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak 3 yıldır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, alacak veya yıllık taksitlerin muaccel olmalarından itibaren 5 yıl geçtikten sonra ödenmemiş olmasına rağmen ipotek hakkının sona erecek olmasıdır³⁵³.

C. Para Birimi Bakımından İpotek Türleri

1. Türk Lirası Üzerinden İpotek Tesis

İpotek, tutarı Türk parası ile gösterilen bir alacak için tesis olunabilir (TMK m.851/1, c.1; ZGB m.794/1). *İsviçre Hukuku*'nda, ipotek tesis edilirken alacak tutarının devlet parası cinsinden belirli bir tutar olarak belirtilmesi gerekir. İpotek hakkının Türk lirası üzerinden tesis edilmesi, alacağın da Türk lirası olmasını gerektirmez. Yani, alacaklının alacağı ister Türk lirası isterse yabancı para birimi cinsinden olsun, Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilebilmesi mümkündür. Alacaklının alacağının yabancı para biriminden olmasına rağmen Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilmesi alacaklının alacağını Türk lirasına dönüştürmez. Bu, sadece, alacaklının alacağının elde edilebilmesinin ipotekli taşınmazın paraya çevrilerek gerçekleşmesi ihtimalinde, söz konusu taşınmazın alacaklının alacağını hangi tutar bakımından güvence altına alacağı konusunda bir belirlilik³⁵⁴ sağlar.

2. Yabancı Para İpoteği

Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri teminat altına almak için bazı yabancı birimleri

³⁵³ Akıncı, s.193.

³⁵⁴ Yabancı para ipoteğinde, alacak bakımından belirlilik ilkesinin egemen olmadığına ilişkin olarak bkz. **Barlas**, s.584; **Ertaş**, N. 2539; **Sarı**, Belirlilik, s.988 vd.; **Sirmen**, s.595; **Uysal**, s.79-80. Doktrinde **Ertaş**, yabancı para ipoteğinde belirlilik ilkesinin sağlanabilmesi için borcun muaccelleyeti tarihinde döviz kurunun en fazla kaç lira olacağının ipotek sözleşmesine açıkça yazılması ve bunun aşılması durumunda ipotek verenin aşılan tutarlardan sorumlu olmayacağını kararlaştırılması yoluyla sağlanabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Ertaş**, N. 2540. Yabancı para ipoteğinin belirlilik ilkesini zedelediğine ilişkin olarak bkz. **Barlas**, s.581 vd.; **Altay/Eskiocak**, s.71; **Eken**, Senem, Yabancı Para İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006, s.1, 31 ve 56. Ayrıca bkz. **Eken**, s.62. Aksi yönde bkz. **Çetiner**, s.178. Yabancı para ipoteğinin belirlilik ilkesine uymadığına ilişkin olarak bkz. **Kuntalp**, s.314; **Javadkhani**, s.91. Yabancı para ipoteğinin belirlilik ilkesinin uygulanmasını büyük ölçüde güçleştirdiğine ilişkin olarak bkz. **Serozan**, Rona, Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu Değişikliklerinin, Özellikle Yabancı Para Borçlarına ve Bunların Teminat Altına Alınmalarına İlişkin Değişikliklerin Eleştirilmesi (Yabancı Para), İBD, C.65, S.1-2-3, 1991, s.217 vd.; **Ünal**, s.28.

üzerinden³⁵⁵ ipotek tesis olunabilir (TMK m.851/2, c.1; TPKKH 32 sayılı Karar m.18/3; GBO m.28, c.2; GrPfREuroV m.1 ve 2). Bu özellikle küreselleşen dünyanın da “gereklerine” uygun olarak, kişilerin, çeşitli sebeplerle, yabancı para birimi üzerinden borç ilişkisi kurmaları ve bu borç ilişkisinden kaynaklanan alacaklarını teminat altına almak istemeleri durumunda söz konusu olmaktadır.

Eskiden, yani 743 sayılı TMK’da bu yönde bir düzenleme olmadığı için yabancı para ipoteği tesisi mümkün değildi. Ancak özellikle 1980’li yılların sonundan itibaren çeşitli sebeplerle³⁵⁶ yabancı para birimi üzerinden borç ilişkileri yaygınlaşmaya başlamıştı ve bu borç ilişkilerinden doğan alacakların teminat altına alınması bir ihtiyaç olarak kendisini gösteriyordu³⁵⁷. Bu ihtiyaca kanun koyucu da kayıtsız kalmadı. Bu doğrultuda, 14.11.1990 tarihinde kabul edilen ve 23.11.1990 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3678 sayılı Kanun’un 28. maddesinde yapılan düzenleme ile 743 sayılı TMK’ya yabancı para üzerinden ipotek tesisine imkân veren 766/a maddesi eklendi. Bu düzenlemenin 1. fıkrasının 1. cümlesi uyarınca, “*Yabancı para üzerinden gayrimenkul rehni tesisi, vadesi 5 yıl ve daha fazla olan*³⁵⁸ *dış kaynaklı krediler için mümkündür.*”. TMK m.1028 ile yürürlükten kaldırılan

³⁵⁵ Alman Hukuku’nda da bazı yabancı para birimleri üzerinden ipotek tesisi mümkündür.

³⁵⁶ Yabancı para ipoteği tesis edilebilmesine imkân verilmesinin nedeninin, yüksek ve sürekli enflasyon, diğer bir ifadeyle Türk lirası bakımından sürekli değer kaybı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Reisoğlu**, Safa, Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği (Yabancı Para), Bankacılar Dergisi, S.45, İstanbul 2003, s.72. Yazara göre yabancı para ipoteğine izin verilmemesi sebebiyle, uygulamada yabancı para kredilerinde, özellikle uzun vadeli kredilerde, krediden ve faizinden doğan alacak tutarının Türk lirasıyla belirlenerek güvence altına alınması, ipotek tesis olunurken çok yüksek bir tutarın tapu sicilinde gösterilmesini gerektirmiş ve bu durum, borçlunun ödeyeceği vergi ve harçların büyük meblağlara ulaşmasına ve buna yönelik yakınlara yol açmıştır. Yine, yazara göre yabancı para ipoteğine izin verilmemesi nedeniyle yabancı para kredileri bakımından tapu sicilinde ipotek bedelinin çok yüksek tutarlar şeklinde belirlenmesi, örneğin 1. derecenin, olası enflasyon oranı dikkate alınarak, uzun süre, taşınmazın o günkü değerini çok aşan bir tutar için doldurulmuş olması, malikin, 2. derecede ipotek tescil ederek yeni krediler alma olanağını ciddi ölçüde sınırlamıştır. Ayrıca bkz. **Reisoğlu**, Seza, Yabancı Para İpoteği (Yabancı Para İpoteği), Bankacılar Dergisi, S.44, İstanbul 2003, s.45. **Eken**, yabancı para ipoteğinin ortaya çıkışının büyük ölçüde ekonomik sebeplerden kaynaklandığını ifade etmektedir. Yazar, milli para biriminin düzenli bir şekilde değer kaybetmesi ve bu sebeple milli para birimi üzerinden ipotek tesisinin sabit ve sağlam bir teminat işlevi görememesi; bu doğrultuda, Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilmesinin yerini ülkeye yabancı kaynaklı kredi çekmenin bir aracı olarak tasarlanan yabancı para ipoteği müessesesinin aldığını ileri sürmektedir. Bu konuda bkz. **Eken**, s.1. Ayrıca bkz. **Serozan**, Yabancı Para, s.217 vd.; **Altop**, Atilla, 4489 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği – Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayırımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları, Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Y.19-20, S.1-2, 1999-2000, s.32; **Kılıçoğlu**, Yenilikler, s.394 vd.; **Deynekli**, Adnan, İcra ve İflas Hukuku Bakımından Yabancı Para İpoteği (Yabancı Para İpoteği), 75. Yaş Günü İçin Baki Kuru Armağanı, Ankara 2004, s.323; **Gülekli**, s.68-69; **Eken**, s.26 vd.; **Uysal**, s.20-21.

³⁵⁷ Bu ihtiyacın aslında mevcut sistemdeki üst sınır ipoteği ile giderilebildiğine ilişkin olarak bkz. **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.45; **Serozan**, Yabancı Para, s.222; **Gülekli**, s.68-69.

³⁵⁸ 743 sayılı TMK’ya sonradan eklenen bu düzenlemeyi değerlendiren **Barlas**, bu düzenleme ile getirilen yurtdışında bulunan bir banka ya da finans kuruluşundan en az 5 yıl vade ile alınmış bir döviz kredisi zorunluluğu sebebiyle yüksek tutarlı krediler alındığını ve bu kredilerin karşılanmamasına binaen üzerinde

bu düzenleme ile ülkemizde, yabancı para alacaklarının ipotekle teminat altına alınması konusunda önemli bir değişim gerçekleşmişti. Kuşkusuz bu husus, çeşitli sebeplerle yabancı para birimi üzerinden borç ilişkisi tesisini de bir hayli artırmıştı. 743 sayılı TMK'nın yabancı para ipoteği tesisine imkân veren 766/a maddesinin yürürlüğü ile başlayan serüven, bugün, TMK m.851/2, c.1 ile kapsamı genişleyerek devam etmektedir.

Yabancı para ipoteği tesisi, bazı sınırlamalara tâbidir: *İlk* olarak ifade etmek gerekir ki, TMK m.851/1 uyarınca her türlü alacak için Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilebilmesinin aksine, yabancı para ipoteği tesisi ancak kredi kuruluşları tarafından verilen alacak niteliğini haiz olan TPKKH 32 sayılı Karar m.17 uyarınca kullanılabilir³⁵⁹ güvence altına almak için tesis olunabilir³⁶⁰. Kredi örneğın nakdî kredi olabileceğı gibi gayrinakdî veya aynî kredi de olabilir³⁶¹. Kredi kuruluşlarının yurt içinde veya dışında faaliyette bulunması önem arz etmez. Yine kredinin vadeli olup olmamasının veya vade söz konusu ise vade sayısının bu hususta herhangi bir önemi yoktur. *İkinci* olarak ifade etmek gerekir ki, bu şekilde ipotek tesisi için verilen kredinin, o yabancı para üzerinden veya o yabancı para ölçüsü ile verilmesi gerekir. Yabancı para üzerinden verilen krediler bakımından bu husustaki sınırlamalara dikkat edilmesi gerekir. Yabancı para üzerinden kredi verilmesi, kredi verenin, kredi alana bir kredi sözleşmesi uyarınca yabancı para birimi üzerinden kredi vermesidir. Yabancı para ölçüsüyle kredi ise kredi verenin kredi borçlusuna belirli bir tarihteki kur üzerinden yabancı para tutarını diğer bir yabancı paraya, bu anlamda isterse Türk lirasına, çevirerek kredi sağlaması; kredi borçlusunun krediye ilişkin ödemelerinin, ödeme planına göre ödenmesi gereken paranın belirli bir tarihteki kur karşılığı olarak diğer bir yabancı para olarak ödenmesi durumudur. Hangi yabancı para birimleri üzerinden ipotek tesis edilebileceğı Cumhurbaşkanınca belirlenir (TMK m.851/4, c.2). Bu anlamda, bütün yabancı para birimleri bakımından bu imkân söz konusu değildir. Bu husus hem yabancı para üzerinden kredi verilmesi hem de yabancı para

ipotek tesis edilecek yüksek değerli taşınmaz sayısının az olmasının hükmün uygulamasını oldukça sınırladığını belirtmektedir. Bu konuda bkz. **Barlas**, s.581.

³⁵⁹ Bankaların, sebepsiz zenginleşme, haksız fiil veya kanundan doğan alacaklarının yabancı para ipoteğı ile teminat altına alınamayacağına ilişkin olarak bkz. **Reisoğlu**, Yabancı Para İpotegi, s.46. Kredi kuruluşu tarafından üzerinde yabancı para ipoteğı tesis olunan taşınmazın korunmasına yönelik olarak yapılan, kanun koyucunun kanundan veya sözleşmeden doğan ipotek hakkı tesisine imkân verdiği masraf alacakları, yabancı para ipoteğı ile teminat altına alınamaz. Bu konuda bkz. **Nar**, s.54. Ayrıca bkz. **Deynekli**, Yabancı Para İpotegi, s.324-325.

³⁶⁰ Sadece kredi kuruluşları lehine tesis olunabilen yabancı para ipoteğinin, alacak hakkının, kredi kuruluşu niteliğini haiz olup olmaması önem arz etmeksizin bir başkası tarafından kazanılması durumlarında bu kişiye devrolunacağına ilişkin olarak bkz. **Nar**, s.84; **Haznedar/Gürses**, s.18.

³⁶¹ **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.72-73; **Kuntalp**, s.299 vd.; **Helvacı**, s.168; **Eken**, s.41; **Uysal**, s.45.

ölçüsüyle kredi verilmesi durumunda geçerlidir³⁶². Zira her iki durumda da ipotek yabancı para birimi üzerinden tesis edilmektedir.

Yabancı para ipoteği tesisi söz konusu olur ise bu durumda, her derecenin ifade ettiği tutar, ipoteğin konusunu oluşturan alacağın para birimi üzerinden gösterilir³⁶³ (TMK m.851/2, c.2). Bu husus her ne kadar kanun koyucu tarafından düzenlemenin yapıldığı yer itibariyle sadece yabancı para birimi üzerinden ipotek tesisi durumunda uygulanacak bir hüküm olarak anlaşılabilirse de bu hüküm, Türk lirası üzerinden ipotek tesisi durumunda da bu şekilde uygulanır. Örneğin, 1. derecede 100.000 Türk lirası tutarındaki alacak için aynı bedelli ipotek tesis edilirse, ipoteğin lira üzerinden tesis edildiği tapu sicilinde belirtilir.

Yabancı para ipoteği tesis edilirken, ipotekli alacak ile tesis olunan yabancı para ipoteğinin para biriminin aynı olması gerektiği için yabancı para ipoteği tesis etmek isteyen kredi veren kişiler bakımından kredi verilecek yabancı para birimi bakımından da dolaylı bir sınırlama söz konusudur³⁶⁴.

Aynı derecede, alt derece oluşturulsun ya da oluşturulmasın³⁶⁵, birden çok para birimi üzerinden ipotek tesis edilemez (TMK m.851/2, c.3). Yine bu düzenleme de, düzenlemenin bulunduğu yer itibariyle lira üzerinden tesis olunan ipotek hakkı bakımından geçerli bir düzenleme değilmiş gibi anlaşılabilme potansiyeli, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 04.06.2002 tarihli genelgesinin (a) bendinde yer alan *"Aynı derecede birden çok yabancı para türü kullanılarak rehin tesis edilemez."* ibaresi ile de güçlenmektedir. Ancak bu düzenleme ile kanun koyucu aynı derecede farklı yabancı para birimleri üzerinden ipotek tesisini engellemek istememiş, aynı derecede farklı para birimleri üzerinden ipotek tesisini engellemek istemiştir. Bu anlamda bu düzenleme, Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilmesi durumunda da uygulanacaktır³⁶⁶.

³⁶² **Sirmen**, s.662.

³⁶³ Yabancı para ölçüsü ile verilen kredinin, yabancı para borcu olmayıp yabancı paraya endeksli olarak Türk lirası ile ödenecek bir borç olması sebebiyle bu alacak için yabancı para ipoteği tesisi durumunda TMK m.851/2, c.2'ye aykırılığın söz konusu olacağı; bu aykırılığın TMK m.851/2, c.1 ile verilen bir yetkiyi ortadan kaldırdığı; bu anlamda bu iki cümlelerin çeliştiğine ilişkin olarak bkz. **Sirmen**, s.663; **Sirmen**, Yabancı Para, s.6-7. Bu doğrultuda bkz. **Uysal**, s.55.

³⁶⁴ **Sirmen**, Yabancı Para, s.6.

³⁶⁵ **Helvacı**, s.373; **Deynekli**, Yabancı Para İpoteği, s.326; **Tiryaki**, s.556; **Eken**, s.52, dn.189; **Nar**, Ahmet, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra (Sıra), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.51-52, 2008, s.56; **Uysal**, s.64. Aksi yönde alt dereceler oluşturulması durumunda bu alt derecede tescil olunacak ipotekler bakımından aynı para birimi üzerinden ipotek tesis edilmesinin zorunlu olduğu; ancak alt dereceler arasında böyle bir tekliğin zorunlu olmadığına ilişkin olarak bkz. **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.75 ve 80.

³⁶⁶ **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.47-48; **Eken**, s.52; **Nar**, s.85; **Uysal**, s.64.

Yabancı para ipoteği, şartları varsa anapara ipoteği şeklinde tesis olunabileceği gibi üst sınır ipoteği şeklinde de tesis olunabilir³⁶⁷. Ancak doktrinde bazı yazarlar tarafından, yabancı para ipoteğinin sadece üst sınır ipoteği olarak tesis olunabileceği³⁶⁸; yine bazı yazarlar tarafından yabancı para ipoteğinin sadece anapara ipoteği şeklinde tesis olunabileceği³⁶⁹ ifade edilmektedir.

³⁶⁷ **Kuntalp**, s.308-309; **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.78; **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.48; **Reisoğlu**, Yeni, s.73; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3316b; **Acar**, N. 338 ve 339; **Sarı**, Belirlilik, s.991; **Helvacı**, s.167; **Barlas**, s.586; **Çetiner**, s.178; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.176; **Yalçınduran**, Türker, Anapara ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar, Prof. Dr. Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004, s.696-697; **Şener**, s.72; **Eken**, s.66 vd.; **Tümerdem**, s.363; **Nar**, s.46 vd.; **Kaya**, Ahmet Göktaş, Türk Hukukunda Üst Sınır İpoteği, İstanbul 2020, s.85; **Çelik**, Yağmur Esin, Türk Hukukunda Üst Sınır İpoteği ve Uygulaması (Üst), Ankara 2021, s.29.

³⁶⁸ **Davran**, s.23; **Sirmen**, s.665-666; **Sirmen**, Yabancı Para, s.10. Hem İİK m.58/2, b.3'te değişiklik yapan 4949 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce belirttiğimiz makalede hem de bu düzenlemenin yürürlüğe girmesinden sonra hâlihazırda eşya hukuku isimli eserinde aynı yönde görüş bildiren **Sirmen**'e göre burada yabancı para ölçüsü ile verilen krediler ile doğrudan yabancı para kredileri bakımından bir ayırım yapmak gerekir. Yabancı para ölçüsü ile verilen krediyi teminat altına almak üzere tesis olunan yabancı para ipoteğinde, teminat altına alınan alacağın tutarının değişken olması ve ipoteğin tesisi anında alacak tutarının kesin olmaması sebebiyle yabancı para ipoteği sadece üst sınır ipoteği olarak tesis olunabilir. Doğrudan yabancı para birimi olarak kullanılan kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden ipotek tesisi bakımından ise, ipotek tesis olunurken alacağın tutarı ile ipotek yükünün değeri bellidir. Ancak bu ihtimalde de yabancı para alacağı belli bir alacak olarak kabul edilemez. Çünkü alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibine başvurduğu zaman İİK m.58/2, b.3 uyarınca alacak tutarını Türk lirası ile göstermek zorundadır. Dolayısıyla, alacak, takip talebinde bulunulan günde geçerli olan kur üzerinden Türk lirasına çevrileceğinden, doğrudan yabancı para olarak verilen bir kredi için yabancı para üzerinden tesis olunan ipotekte de, ipotek tesis edilirken tutarı belli olmayan bir alacağın güvence altına alınması söz konusu olmaktadır. Bu nedenle, yabancı para üzerinden verilen kredilerin yabancı para üzerinden güvence altına alınması için de ancak üst sınır ipoteği kurulabilir. Yazara göre bu hususta bir diğer gerekçe, üst sınır ipoteği olarak tesis edilen yabancı para ipoteğinin icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesi sonucunda alacak Türk lirası olarak ödenir. Bu ihtimalde, kur değişikliği sebebiyle üst sınır olarak belirlenen ipotek bedeli sürekli değişecektir. Bu anlamda gerçek anlamda bir üst sınır ipoteği tesisi söz konusu değildir.

³⁶⁹ Yabancı para ipoteğinin sadece anapara ipoteği şeklinde kurulabileceğine ilişkin olarak bkz. **Gülekli**, s.72 vd.; **Yassioğlu**, Serkan, Yabancı Para Üzerinden Rehin, ManBD, S.40, Manisa 1992, s.19 vd. 743 sayılı TMK'nın yürürlükte olduğu dönemde görüşlerini ifade eden yazarlar, genel olarak, 743 sayılı TMK m.766/a'nın gerekçesi ve bu doğrultuda hazırlanan 23.08.1996 tarihli ve 1996/5 sayılı genelgeden hareketle, yabancı para ipoteğinin özellikle turizm yatırımlarına finansman sağlamaya yönelik olarak, döviz kredilerinin teminatını oluşturmak üzere Türk lirası üzerinden kurulan üst sınır ipoteğinin yüksek harç ve damga vergisinin yarattığı sakıncaları gidermek amacı ile getirildiğini; bu sebeple, yabancı para ipoteğinin üst sınır ipoteği olarak kurulabileceğini kabul etmenin mümkün olmadığını ifade etmektedirler. Yine bu yazarlara göre, yabancı para üzerinden üst sınır ipoteği tesisinin mümkün olması hâlinde, ipotek yükünün ipoteğin tescili anında kesin olarak belirlenmesine ilişkin kural zedelenir. Yabancı para ipoteğinin yabancı para ölçüsüyle verilen krediler bakımından ipoteğin tesisi anında alacağın tutarının değişken olmasından veya yabancı para kredileri bakımından İİK m.58/2, b.3 uyarınca söz konusu olan yabancı parayı Türk lirası çevirme zorunluluğu sebebiyle alacağın belirli olmamasından dolayı anapara ipoteği şeklinde tesisinin mümkün olmadığı yönünde bkz. **Sirmen**, s.665-666; **Sirmen**, Yabancı Para, s.9-10. Aksi yönde bkz. **Kuntalp**, s.308-309; **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.78; **Ertas**, N. 2538; **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.47; **Barlas**, s.586; **Helvacı**, s.167; **Yalçınduran**, s.696 vd.; **Aydoğdu**, Murat, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlâmsız Takip, Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, 1997, s.329; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.15; **Eken**, s.69 vd.; **Nar**, s.47-48; **Uysal**, s.61 vd. Yabancı para ipoteğine dayalı olarak yapılan icra takibi sonunda alacak Türk lirasına çevrilerek alacaklıya ödeneceğinden, üst sınır olarak belirlenen tutarın da sabit kalmayacağı, sürekli değişeceği; bu anlamda, yabancı para ipoteğinin gerçek anlamda bir üst sınır ipoteği şeklinde de kurulamayacağı; ancak üst sınır ipoteğine ilişkin hükümlerin yabancı para ipoteğine kıyasen uygulanabileceğine ilişkin olarak bkz. **Sirmen**, s.665-666. Yabancı para ipoteğinin TMK

Yabancı para ipoteğinin söz konusu olduğu bir derecenin boşalması hâlinde, bu ipoteğin yerine, aynı veya farklı bir yabancı para birimi yahut tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilebilir (TMK m.851/3, c.1). Boşalan dereceye aynı yabancı para birimi üzerinden ipotek tesis edilecekse sorun yoktur. O dereceye ayrılan tutar kadar aynı yabancı para birimi üzerinden ipotek tesis edilebilir. Boşalan dereceye farklı bir yabancı para birimi üzerinden ipotek tesis edilecekse ipoteğin tescil edileceği tarihteki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası çapraz kuru esas alınır³⁷⁰. Yabancı para ipoteğinin yerine Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilecekse, en fazla, yabancı paranın Türk lirası üzerinden ipoteğin tescil edileceği tarihteki karşılığı üzerinden ipotek tescil edilebilecektir. Burada, yabancı paranın, Türk lirası karşılığının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın döviz alış kuru esas alınır (TMK m.851/4, c.1).

Türk lirası üzerinden tesis olunmuş bir ipoteğe ait derecenin boşalması hâlinde ise yerine, en fazla, bu ipoteğe ayrılan alacak tutarı kadar Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilebileceği gibi (TMK m.851/3, c.2), tescil edileceği tarihteki Türk lirasının karşılığı kadar yabancı para birimi üzerinden ipotek de tesis edilebilir. Burada, yabancı paranın, Türk lirası karşılığının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın döviz alış kuru esas alınır (TMK m.851/4, c.1).

Tarafların, boş dereceye ilerleme hakkını kararlaştırdıkları durumda da boşalan dereceye ilerleyecek ipoteğin yabancı para ipoteği olması durumunda arz edebilecek özellikler bakımından açıklamalar yapılması gerekir: Buna göre, boşalan dereceye ilerleyecek yabancı para ipoteği, ilerlediği derecedeki ipotek kendi yabancı para birimi dışındaki bir para birimi üzerinden kurulmuş ise ilerleme talebinin yöneltileceği tarihteki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın döviz alış kuru esas alınarak yapılacak hesaplama göre yabancı para alacağının tamamı önceki derecedeki güvence limitini aşmıyorsa önceki dereceye tescil olunabilir. Ancak yabancı para alacağı, çevirinin yapılacağı tarihteki karşılığı bakımından önceki derecedeki limiti aşıyorsa, yabancı para ipoteği sahibinin, boş dereceye ilerleme hakkını şu şekilde kullanması mümkün olacaktır: Limit kapsamında yer alan yabancı para alacağının teminatı bakımından boşalan dereceye ilerlenmesi; bakiye alacak bakımından aynı derecede

m.851/2, c.1'deki "verilen krediler" ibaresinin yabancı para ipoteğinin sadece anapara ipoteği şeklinde tesis edilebileceği sonucunu doğurmayacağına; verilmiş veya verilecek kredileri teminat altına almak için yabancı para ipoteği tesis edilebileceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Deynekli**, Yabancı Para İpoteği, s.328.

³⁷⁰ **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.53; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3319; **Sirmen**, Yabancı Para, s.11; **Günel**, s.254; **Nar**, s.113; **Olgaç**, Sıra, s.235-236; **Okumuş/Demir**, s.621.

teminatının muhafaza edilmesi. Burada dikkate edilmesi gereken en önemli husus, ipotek hakkı sahibinin ipoteğinin güvencesinin dağıtılarak, iki ayrı derecede iki ayrı ipotek hakkına sahip olmasıdır.

Doktrinde, Türk lirası üzerinden tesis olunan ipoteğin yerine yabancı para ipoteği tesis edilebilmesi sonraki derecelerdeki ipotek hakkı sahiplerinin aleyhine haksızlığa neden olacağı iddiasıyla eleştirilmektedir. Şöyle ki;

Reisoğlu, bu imkânın, yabancı para ipoteğinin derece sistemi ile bağdaşmayan en önemli özellik olduğunu ifade etmektedir³⁷¹. Yazara göre derece sisteminin temel amacı, bir ipotek hakkı tesis edilirken, alacaklının, kendisinden önceki sıra veya sıralarda yer alan rehin haklarının teminat altına aldıkları alacak tutarlarını bilebilmesidir³⁷². Böylece, alacaklı 2. derecede bir ipotekle hakkını güvence altına alırken, 1. derecedeki (kendisine önceliği olan) ipoteğin büyüklüğüne bakmakta ve taşınmazın, paraya çevrilmesi halinde kredi alacağı için bir güvence oluşturup oluşturmayacağını değerlendirmektedir. İpoteğin doğrudan doğruya yabancı para üzerinden kurulması hâlinde, “derece prensibine aykırılık” daha azdır³⁷³. Bu husus menfaat dengesi bakımından “kabul edilebilir” bir sınırdadır. Zira alacağını ipotek hakkıyla belli bir derecede güvence altına almak isteyen alacaklı, önceki derece veya derecelerdeki ipotek haklarının yabancı para üzerinden tesis edilmiş olduğunu görmekte, riskini buna göre hesap etmektedir. Sonuç kendisi için sürpriz değildir. Buna karşılık örneğin, 1. derecenin 150.000 Türk lirası tutarındaki bir alacak için ipotek edildiğini veya boş bırakıldığını, taşınmazın, satıldığında 250.0000 Türk lirası edebileceğini, zaman içinde bu değer de artabileceğini düşünen ve bu nedenle 100.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için 2. derecede bir ipoteğin kabul edilebilir güvence olduğu sonucuna varan alacaklı, 2. derecede 100.000 Türk lirası bedelli ipoteğin tesisinden sonra, boş bırakılmış veya boşalmış olan 1. derecede, 150.000 Türk lirasının ipoteğin tesis edileceği günkü karşılığını oluşturan örneğin euro üzerinden yabancı para ipoteği tesis edilmiş olduğunu gördüğünde, belli (uzun

³⁷¹ **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.77. *Eken* de yabancı para ipoteğinde derece sisteminin zedelendiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Eken**, s.1, 31, 56 ve 62. Yabancı para ipoteğinin derece sisteminin uygulanmasını büyük ölçüde güçleştirdiğine ilişkin olarak bkz. **Ünal**, s.28. Yabancı para ipoteğinin derece sistemine aykırı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kuntalp**, s.315; **Yassioğlu**, s.27; **Aksoy**, s.614; **Uysal**, s.101.

³⁷² **Kuntalp**, s.314.

³⁷³ **Kuntalp**, s.315.

olabilecek) bir süre sonra, taşınmazın alacağı için artık bir güvence teşkil etmediğini fark edecektir³⁷⁴. Bu olasılık da derece sistemini ciddi ölçüde zedeleyecektir³⁷⁵.

Bu doğrultuda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, yazarın belirttiği sakıncayı gidermek amacıyla, 04.06.2002 tarihli genelgenin (c) bendinde “*Türk parası ile tesis edilmiş bir ipoteğe ait derecenin boşalması halinde, yabancı para değerinin ipoteğin ilk tesisindeki Türk parası değerini geçmeyeceği hususu resmi senede yazılmak ve taraflarca kabul edilmek suretiyle, bunun – Türk parasının - yerine, kredinin tescil edileceği tarihteki Türk lirası karşılığı yabancı para üzerinden ipotek tesis edilebilir*” görüşünü savunmuş ve bu hususu tapu sicil müdürlüklerine bildirmiştir.

Reisoğlu, Türk lirası üzerinden tesis edilmiş bir ipoteğin yerine yabancı para ipoteği tesis olunurken, tarafların “yabancı para değerinin ipoteğin ilk tesisindeki Türk lirasının değerini geçmeyeceğini” kabul etmesinin, özünde haklı da olsa, yabancı para üzerinden ipotek tesis etmenin amacıyla bağdaşmayan, yasanın bu konudaki açık hükmünü ortadan kaldıran bir yaklaşım olduğunu ifade etmektedir³⁷⁶. Yazara göre ayrıca, yabancı para ipoteği tesis etmek isteyen taraflar doğal olarak, böyle bir beyanda bulunmayı kabul etmeyeceklerdir. Bu takdirde, tapu dairesi çalışanları, genelgeyi dikkate alarak, yabancı para ipoteği kurulmasını reddedemeyeceklerdir. Zira tesisi kanun gereği olan bir ipoteğin tesisinden kaçınıldığı takdirde, bundan doğabilecek zararlardan TMK m.1007 uyarınca devlet sorumlu olacaktır³⁷⁷.

Sirmen, Türk lirası üzerinden tesis olunan ipoteğin yerine yabancı para ipoteği tesis edilebilmesi durumunda, enflasyon ortamında yabancı paranın zamanla o derece için daha önce Türk lirası olarak belirlenen sınırının aşılabileceğini ve bunun alt sıradaki rehinli alacaklılara zarar vereceğini, bunun kaçınılmaz olduğunu ifade etmektedir. Yazara göre böyle bir yabancı para ipoteği tesis edilebilmesi için alt derecelerdeki ipotekli alacaklıların rızalarının alınması gerekir³⁷⁸. Gerekli rızanın gösterilmemesi hâlinde, bu ipotek sadece Türk lirası üzerinden tesis olunabilir³⁷⁹.

³⁷⁴ **Kuntalp**, s.315.

³⁷⁵ **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.77. Aynı yönde bkz. **Reisoğlu**, Seza, Yabancı Para Borçları İle İlgili Önemli Yeni Yasal Düzenlemeler (Yabancı Para Borçları), Bankacılar Dergisi, 1991/4, s.31; **Kuntalp**, s.314; **Serozan**, Yabancı Para, s.217 vd.; **Gülekli**, s.70 vd.; **Yassioğlu**, s.24-25.

³⁷⁶ **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.78. Aynı yönde bkz. **Kuntalp**, s.313; **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.53; **Sirmen**, Yabancı Para, s.11-12; **Deynekli**, Yabancı Para İpoteği, s.332; **Altay/Eskiocak**, s.80.

³⁷⁷ **Reisoğlu**, Yabancı Para, s.77-78.

³⁷⁸ Aynı yönde bkz. **Eken**, s.63-64. *Eken*, boş dereceye ilerleme hakkının şerh edilmesi hâlinde dahi, belirlilik ilkesi ve derece sisteminin temel mantığının bertaraf edilmemesi için ilerlenecek dereceden sonra gelen ipotekli

Reisoğlu, Türk lirası üzerinden tesis edilen ipotek derecesinin boşalmasının ardından bunun yerine yabancı para ipoteği tesis edilmesinin ile kurulmuş rehinden sonra başka rehinlerin bulunması halinde, bu düzenlemenin büyük haksızlık yaratacağını ve ayrıca derece sisteminin güvencesine de aykırılık oluşturacağını ifade etmektedir. Yazara göre örneğin 1. derecede 100.000 Türk lirası bedelli ipotek bulunan bir taşınmazın 2. derecedeki müstakbel ipotek alacaklısı, kendi ipoteğinin bedelini, taşınmazın ekspertiz değerine göre ve 100.000 Türk liralık ipotek bedelini göz önünde tutarak belirleyecektir. 1. dereceye 100.000 Türk lirası karşılığı dolar üzerinden ipotek tesis edilirse 2. derecedeki ipotek bir 2 yıl içinde tamamen değersiz hâle gelebilecektir. Uygulamada tüm ipoteklerde boş dereceden istifade hakkı tanınması, bu haksız düzenlemeyi ipotekler açısından bir ölçüde bertaraf etmektedir. Yazara göre de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu konudaki genelgesi, yani, yabancı para ipoteğinin değerinin tesis tarihindeki Türk lirası tutarını aşamayacak olması, yabancı para ipoteği ile Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilmesi arasındaki farkı kapatmaktadır. Bu anlamda bu kayıt hakkaniyete uygun, ancak TMK m.851/3'e aykırıdır³⁸⁰.

Eken, yukarıda Türk lirası üzerinden tesis olunan ipoteğe ait derecenin boşalması hâlinde onun yerine yabancı para birimi üzerinden ipotek tesis edilebilmesinin sebep olabileceği muhtemel tehlikenin, yabancı para birimi üzerinden tesis olunan ipoteğin yerine başka bir yabancı para birimi üzerinden ipotek tesis edilebilmesi durumunda da söz konusu olabileceğini ifade etmektedir³⁸¹. Zira bu ihtimalde de boşalan derecenin yerine tescil edilen yabancı para ipoteğini konu alan yabancı para, boşalan derecedeki yabancı para karşısında değer kazandığında sonraki sıradaki bu yabancı para birimi üzerinden ipotek etmemiş ipotekli alacaklılar bakımından aynı tehlike söz konusu olacaktır³⁸².

Burada ifade etmek gerekir ki, her ne kadar TMK m.851/3'te yabancı para birimi veya Türk lirası üzerinden tesis olunan ipoteklerin boşalması hâlinde yerine tescil edilebilecek

alacaklıların söz konusu dereceye yabancı para ipoteği tesis edilebilmesi hususunda rızalarının alınması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Eken**, s.64-65.

³⁷⁹ **Sirmen**, Yabancı Para, s.11-12. *Eken*, olması gereken hukuk bakımından, rızanın alınamaması durumunda boş dereceye ilerleme hakkının kullanılmaması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Eken**, s.63.

³⁸⁰ **Reisoğlu**, Yabancı Para İpoteği, s.53.

³⁸¹ **Eken**, s.60 ve 66.

³⁸² Bu doğrultuda, olması gereken hukuk bakımından, yabancı para ipoteği üzerinden tesis olunan ipoteğin yerine başka bir yabancı para birimi üzerinden ipotek tesisi durumunda, tıpkı Türk lirası üzerinden tesis olunan ipoteğin yerine yabancı para ipoteği tescil edilmesi durumunda olduğu gibi, boşalan dereceden sonraki derecedeki ipotek hakkı sahiplerinin rızalarının alınması gerektiği; aksi hâlde, boş dereceye ilerleme hakkının kullanılmaması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Eken**, s.66. Bu hususun boş dereceye ilerleme hakkının şerh edilmiş olması durumunda da söz konusu olduğuna ilişkin olarak bkz. **Eken**, s.66.

ipotepler hakkında düzenleme yapıldıysa da, bu hüküm, derecenin yabancı para birimi veya Türk lirası üzerinden saklı tutulduğu ve daha sonra ipotek tesis edildiği durumda da yukarıda ifade edildiği şekliyle aynen uygulanabilir³⁸³.

D. Taşınmaz Adedi Bakımından İpoteğin Türleri

1. Tek Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis

Tek bir taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis, taşınmaz tek ise kenar başlıklı TMK m.854/1’de, “*Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir.*” şeklinde ifade edilmiştir (TMK m.854/1; ZGB m.797/1). Aslında bu düzenlemeden, tek bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis olunabileceği konusunda bir sonuç çıkmamaktadır. Bunun nedeni buna gerek olmamasıdır. Çünkü bir alacağın teminatı için makûl olan bir mal üzerinde ipotek tesis edilebilmesidir. Burada insan aklını meşgul edebilecek şey, bir alacağın teminatı için birden çok mal üzerinde ipotek tesis edilebilip edilemeyeceğidir ve bu husus bir sonraki başlıkta değerlendirilecektir. Bu anlamda burada sadece her ne kadar kanun metnine dâhil olmasa da madde kenar başlığının yardımı ile tek bir taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis edilebileceğini ifade etmekle yetiniyoruz.

2. Birden Çok Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis

a. Genel Olarak

Alacaklının alacağının teminat altına alınması için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis olunması mümkündür. Birden çok taşınmaz üzerinde aynı alacağın teminat alınması için rehin tesisi doktrinde genel itibarla “birlikte rehin” olarak adlandırılmaktadır³⁸⁴. Bu, çoğunlukla, alacaklının alacağının borçlunun tek bir taşınmaz malı ile teminat altına alınamadığı durumlarda cereyan etmektedir. Alacaklının alacağının tek bir mal üzerinde tesis olunan ipotekle teminat alınamaması, alacaklının alacağına göre alacağı teminat alan taşınmaz malın değerinin düşük olması veya en azından alacaklı tarafından böyle tahmin edilmesi durumunda söz konusu olmaktadır.

Aynı alacak için birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis olunabilmesi ilk etapta kulağa tuhaf gelmemektedir. Zira alacaklının alacağını teminat altına alan taşınmaz malın

³⁸³ TMK m.851/3 ile aynı içerikte olan 743 sayılı TMK m.766/a/2’nin yürürlükte olduğu dönemde *Reisoğlu*, kanunda sadece “boşalmadan” söz edilmesi sebebi ile boş derecede ipotek tesisinin ancak Türk lirası üzerinden tesis edilebilecek ipotekler bakımından söz konusu olduğu; bu sebeple 743 sayılı TMK m.766/a/2’nin yabancı para üzerinden saklı tutulmuş dereceye uygulanmasının mümkün olmadığını ifade etmekteydi. Bu konuda bkz. *Reisoğlu*, Yabancı Para Borçları, s.31. Aynı yönde bkz. *Yassioğlu*, s.17.

³⁸⁴ *Kurşat*, s.393; *Özer*, s.14.

adedinin ne olduğunun herhangi bir önemi yoktur. Alacaklının alacağı bir malla teminat altına alınabileceği gibi aynı kurallara tâbi olarak birden çok malla da ipotekle teminat altına alınabilir. Her ne kadar ilk bakışta alacaklının alacağının birden çok malla ipotekle teminat altına alınması tek bir malla teminat altına alınmasına nazaran herhangi bir farklılık barındırmıyor gibi görünse de, birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi, tek bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesine göre aşağıda kapsamlı olarak ifade edileceği üzere bazı farklılıklar arz edebilmektedir.

Alacaklının alacağı için birden çok mal üzerinde ipotek tesisi üç şekilde gerçekleşebilmektedir:

Birinci durumda, birden çok taşınmazın, her bir taşınmazın teminat altına alınan alacak için teminat teşkil etmesi söz konusudur. Buna sözleşmeden doğan³⁸⁵ *toplu ipotek* adı verilmektedir. Çalışmada toplu ipotek olarak ifade ettiğimiz bu ipotek, doktrinde, toplu rehin³⁸⁶, ortak rehin³⁸⁷, müşterek rehin³⁸⁸, müteselsil rehin³⁸⁹, kollektif rehin³⁹⁰ ve teminatın

³⁸⁵ “Sözleşmeden doğan” ifadesinin kullanılmasının sebebi, doğuş sebebi bakımından yapılan ayrıma göre sözleşmeden doğan ipotekler dışında kanundan doğan ipotekler bakımından da doktrinde toplu ipoteğin söz konusu olabileceğinin ifade edilmesidir. Şöyle ki, örneğin, paylı mülkiyete konu bir taşınmaz bakımından birden çok aynı kişiye ait ipotekli pay üzerinde toplu ipotek tesis edilmiş ve ipotekli alacaklı, paylı mülkiyete konu taşınmaza dair tüm ipotekli paylar bakımından TMK m.865/3 uyarınca kanundan doğan bir ipotek hakkına haiz olmuşsa kanundan doğan toplu ipotek söz konusu olabilir. Bu konuda bkz. **Özer**, s.40 vd. **Özer**, paylı mülkiyete konu taşınmaza dair ipotekli payların farklı kişilere ait olduğu ancak bu kişilerin müteselsil sorumlu oldukları için birden çok ipotekli pay üzerinde toplu ipoteğin tesis edildiği durumda TMK m.865/3’ün uygulamasının özellik arzettiğini ifade etmektedir. Yazara göre, böyle bir durumda ipotekli pay sahipleri, ipotekli alacaklının yapmış olduğu giderlerden müteselsilen sorumlu tutulamadıkça TMK m.865/3 uyarınca ipotekli paylar bakımından ipotekli alacaklı lehine doğan kanundan doğan ipotekler, kanunî toplu ipotek olmayacaktır. Bu konuda bkz. **Özer**, s.41-42. Yine, toplu ipoteğe konu aynı kişiye ait birden çok taşınmaz üzerinde TMK m.865/3 uyarınca kanundan doğan bir ipotek hakkı söz konusu ise bu ipotek kanundan doğan toplu ipotek olacaktır. Bu konuda bkz. **Özer**, s.40 vd. Toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı kişiye ait olmadığı, bu kişilerin müteselsil sorumlu olduğu durumlarda, ipoteğin kanundan doğan toplu ipotek teşkil edebilip edemeyeceği hususunda yukarıda ipotekli paylar bakımından yapılan açıklamalar aynen geçerlidir. Bu konuda bkz. **Özer**, s.41-42.

³⁸⁶ **Köprülü/Kaneti**, s.291; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1036; **Kuntalp**, Birden Çok, s.266 ve 270; **Tekinay**, s.74; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.725; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3220; **Ertaş**, N. 2544; **Acar**, N. 95; **Ayan**, C.III, s.200; **Helvacı**, s.212; **Sirmen**, s.637; **Sarı**, Belirlilik, s.1004-1005; **Çetiner**, s.199; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.192; **Nomer/Ergüne**, N. 1035; **Günel**, s.248; **Özer**, s.14. Yargıtay tarafından “toplu rehin” ifadesinin kullanımının tercih edildiği kararlar için bkz. 11.HD, 17.03.2022, 5269/2019; 23.HD, 16.01.2017, 6580/3; 12.HD, 23.06.2021, 5787/6868 (karararama.yargitay.gov.tr); 12.HD, 23.11.2001, 17448/19796 (E-Uyar).

³⁸⁷ **Davran**, s.28; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.762. Yargıtay tarafından “ortak rehin” ifadesinin kullanıldığı bir karar için bkz. 12.HD, 23.11.2001, 17448/19796 (E-Uyar).

³⁸⁸ **Göktürk**, s.1038; **Davran**, s.28; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1036; **Ertaş**, N. 2544; **Acar**, N. 95. TST m.32’nin hem kenar başlığında hem de toplu ipoteğe ilişkin a ve b bentlerinde “müşterek rehin” ifadesi kullanılmaktadır.

³⁸⁹ **Saymen/Elbir**, s.538 ve 549; **Gürsoy**, s.21; **Esener/Güven**, s.437; **Acar**, N. 95; **Acar**, Belirlilik, s.242 ve 250; **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.319; **Ayan**, C.III, s.200; **Nomer/Ergüne**, N. 1035; **Kurşat**, s.399 ve 403 vd.; **Bengisu**, s.1883. **Köprülü/Kaneti**, “müteselsil” ifadesinin aynı haklara ilişkin olmadığı, borçluların durumuna dair olduğunu belirterek “müteselsil rehin” ifadesinin isabetli olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.291. Aynı yönde bkz. **Davran**, s.28.

ademi tevzii suretiyle rehin³⁹¹ olarak da adlandırılmaktadır. 100.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için her biri 100.000 Türk lirası değerindeki taşınmaz mallar üzerinde aynı bedelli ipotek tesis edilmesi bu duruma örnek olarak verilebilir. Kuşkusuz burada taşınmaz malların değeri birbirinden farklılık arz edebilir. Örneğin, aynı alacak için 40.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz ve 240.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde de aynı bedelli toplu ipotek tesis edilebilir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek, alacağın bir kısmı bakımından da söz konusu olabilir. Örneğin, 100.000 Türk lirası tutarındaki alacağın, 50.000 Türk lirası tutarındaki kısmı da birden çok taşınmaz üzerinde aynı bedelli toplu ipotek tesisi suretiyle teminat altına alınabilir. Bu ihtimalde bakiye tutar teminatsız olacaktır.

İkinci durum, birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilerek bir alacağın teminat altına alınması, ancak her bir taşınmazın alacağın bir kısmı bakımından teminat arz ettiği sözleşmeden doğan³⁹² *paylaşımlı ipotek* olarak adlandırılan durumdur. Doktrinde bu ipotek, paylı rehin³⁹³, rehin yükünün taşınmazlar arasında paylaştırılması suretiyle kurulan rehin³⁹⁴, rehin yükünün birden çok taşınmaz arasında paylaştırılması³⁹⁵, güvencenin taşınmazlar arasında paylaştırılması (dağıtılması)³⁹⁶, güvence bölünerek oluşturulan rehin³⁹⁷, müşterek rehin³⁹⁸, kollektif olmayan rehin³⁹⁹, teminatın bölünmesi⁴⁰⁰ ve teminatın tevzii (taksim) suretiyle rehin⁴⁰¹ olarak da adlandırılmaktadır. Bu ipotekte örneğin, 100.000 Türk lirası tutarındaki alacak için her biri 100.000 Türk lirası değerinde olan taşınmaz mallar üzerinde ipotek tesis edilmesi; ancak birinci taşınmazın 30.000 Türk lirası tutarındaki alacağı, ikinci taşınmazın 70.000 Türk lirası tutarındaki alacağı teminat altına alması söz konusu olur.

³⁹⁰ Saymen/Elbir, s.538 ve 549; Gürsoy, s.8 ve 21; Acar, N. 95; Altay/Eskiocak, s.21.

³⁹¹ Saymen/Elbir, s.536.

³⁹² “Sözleşmeden doğan” ifadesinin kullanılmasının sebebi, doğuş sebebi bakımından yapılan ayrıma göre sözleşmeden doğan ipotekler dışında doktrinde kanundan doğan ipotekler bakımından da paylaşımlı ipoteğin söz konusu olabileceğinin ifade edilmesidir. Örneğin, kanundan doğan ipoteklerden biri olan TMK m.893/1, b.3’te düzenlenen yapı ipoteğinde, yapılan iş kapsamında birden çok bağımsız bölüm malikinin bu alacaktan sorumlu olduğu durumlarda, her bir bağımsız bölüm maliki, alacaktan işten önceki değer ile işten sonraki değer artışına göre sınırlı olacak şekilde sorumludur. Dolayısıyla bu ihtimalde, bu alacak için her bir bağımsız bölüm üzerinde kanundan doğan paylaşımlı ipotek söz konusu olacaktır. Bu konuda bkz. Özer, s.43 vd. Aynı açıklamalar, paylı mülkiyete konu taşınmaza dair ipotekli paylar bakımından da geçerlidir. Bu konuda bkz. Özer, s.44.

³⁹³ Çetiner, Teminat Hukuku, s.196; Kaşak/Güvenç, s.80; Özer, s.14.

³⁹⁴ Sirmen, s.638.

³⁹⁵ Köprülü/Kaneti, s.294.

³⁹⁶ Akipek/Akıntürk/Ateş, s.761; Ayan, C.III, s.200.

³⁹⁷ Acar, N. 92; Acar, Belirlilik, s.244.

³⁹⁸ Bengisu, s.1881.

³⁹⁹ Gürsoy, s.19.

⁴⁰⁰ Kuntalp, Birden Çok, s.267.

⁴⁰¹ Saymen/Elbir, s.536.

Kuşkusuz burada da taşınmaz malların değeri birbirinden farklılık arz edebilir. Örneğin, aynı alacağın yarısı için 40.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz ve diğer yarısı için 240.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde paylaşımlı ipotek tesis edilebilir.

Yani, bir alacak birden çok taşınmaz üzerinde kurulan ipotekle teminat altına alınıyor ve bu ipoteklerden her biri aynı alacağın tamamı için teminat teşkil ediyorsa *birinci* durum, aynı alacağın bir kısmı için teminat teşkil ediyorsa *ikinci* durum söz konusudur.

Üçüncü durum ise uygulamada nadir şekilde karşılaşılan hem toplu ipoteğin hem de paylaşımlı ipoteğin aynı anda söz konusu olduğu durumdur. Bu ihtimalde, paylaşımlı ipoteğe konu taşınmazlar alacağın bir kısmı bakımından güvence teşkil etmekte; bu taşınmazlardan bir kısmı ise birden çok taşınmazın her birinin kural olarak kısmen sorumlu olduğu tutarda malik veya maliklerin açık iradesi uyarınca toplu olarak tamamen sorumlu tutulmakta, yani bunlar bakımından toplu ipotek tesis edilmektedir. Bu yolla ipotek tesisi ile uygulamada, toplu ipoteğin şartlarının bütün malikler bakımından söz konusu olmadığı hâllerde karşılaşılmaktadır⁴⁰². Bu ihtimalde, toplu ipoteğe konu taşınmazlar bakımından toplu ipoteğe ilişkin kurallar, paylaşımlı ipoteğe konu taşınmazlar bakımından paylaşımlı ipoteğe ilişkin kurallar uygulama alanı bulacaktır. Dolayısıyla bu durum hakkında aşağıda⁴⁰³ ayrıca açıklama yapılmayacaktır.

b. Birlikte İpoteğin Türleri

Birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi bakımından yapılan ayırım son derece önemlidir. Zira birinci durum uyarınca, birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır (TMK m.855/1; ZGB m.798/1). İkinci durum ise aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerin söz konusu olduğu ihtimaldir (TMK m.855/2; ZGB m.798/2). Yine ikinci durumda, her taşınmazın alacağın hangi kısmı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilirken (TMK m.855/2; ZGB m.798/2), birinci durumda, güvence, alacağın bir kısmı için değil tamamı için söz konusudur.

⁴⁰² **Kuntalp**, Birden Çok, s.276. Doktrinde Özer, mehz ZGB'nin yasalaşması sürecinde TMK m.855/2'nin karşılığı niteliğindeki ZGB m.798/2'ye paylaşımlı ipotek durumunda, aynı malike ait olan taşınmazların borcun kendilerine düşen kısmı bakımından tamamen sorumlu olacakları yönünde bir ek yapılmasının tartışıldığını; ancak bunun bir zorunluluk hâline getirilmemesi, tarafların iradesinin bu hususta önem arz etmesi düşünüldüğünden böyle bir düzenlemeye gerek olmadığının kabul edildiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özer**, s.35-36.

⁴⁰³

i. Toplu İpotek

Birinci durum uyarınca birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotek tesisi için taşınmazlar aynı malike olmalı veya ayrı maliklere ait olmakla birlikte bu maliklerin borçtan müteselsilen sorumlu olmaları gerekir (TMK m.855/1; ZGB m.798/1). Bu anlamda kanun koyucu, bir kişinin sorumlu olmadığı bir borç için başka bir taşınmaz ile birlikte kendisine ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesine ve bu kişinin, bu ipotekli taşınmazın alacağın elde edilebilmesi için paraya çevrilmesine katlanmasına imkân vermemiştir. Bu bir tercihtir. Aksi de kabul edilebilirdi. Ancak hâlihazırda kanun koyucunun iradesi bu yöndedir⁴⁰⁴. *Birinci* durumda, taşınmazların aynı malike ait olması, bu malikin borçtan da sorumlu olmasını gerektirmez⁴⁰⁵. Ancak taşınmazların malikleri ayrı kişilerse, maliklerin borçtan müteselsilen sorumlu olması gerekir. Örneğin, taşınmaz bir malın malikinin kendi borcu için kendisine ait taşınmaz bir mal üzerinde ipotek tesisinin yanında aynı borç için bir başka kişiye ait bir taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis edilecekse bu kişi, borçtan müteselsilen sorumlu olan müteselsil kefil olabilir⁴⁰⁶. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, müteselsil sorumluluğu ispat eden bilgi ve belgeler, toplu ipoteğin tescili anında tapu dairesine sunulmalıdır⁴⁰⁷. Paylı mülkiyete konu bir taşınmazda da toplu ipotek söz konusu olabilir⁴⁰⁸. Bu durumda, bir paydaş birden çok payı üzerinde ipotek tesis edebileceği gibi, birden çok paydaş, borçtan müteselsilen sorumlu olmak kaydıyla, kendi payları üzerinde ipotek tesis edebilirler. Bütün paydaşların payları üzerinde ipotek tesis etmeleri durumunda da, müteselsil sorumluluk var ise, toplu ipotek söz konusu olacaktır. Kuşkusuz bu durumda kural olarak tüm paydaşların kabulü ile taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edebilmeleri de mümkündür (TMK m.692/1; ZGB m.648/2). Ancak bu durumda, ortakların, ortaklığa konu tek bir taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis etmeleri söz konusu olur. Bu da toplu ipotek teşkil etmez⁴⁰⁹. Bununla birlikte, paylı mülkiyete konu bir taşınmazın tamamı ile bu şekildeki veya bu şekilde olmayan bir başka taşınmazın toplu ipoteğe konu yapılması mümkündür. Yine, ipotekli paylı mülkiyet payı veya payları ile o taşınmazdaki veya başka bir taşınmazdaki ipotekli paylı mülkiyet payı

⁴⁰⁴ Böyle bir sınırlandırmanın söz konusu olmasının sebebi, kişilerin borçtan sorumlu olmamalarına rağmen taşınmazlarının ipotekle yükümlü hâle getirilmesini önlemek ve bu kişileri toplu ipoteğin sakıncalarından korumak olduğuna ilişkin olarak bkz. **Özer**, s.29.

⁴⁰⁵ **Davran**, s.28; **Köprülü/Kaneti**, s.292; **Kuntalp**, Birden Çok, s.273; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.976; **Kurşat**, s.405; **Özer**, s.29.

⁴⁰⁶ **Davran**, s.28; **Gürsoy**, s.15; **Kuntalp**, Birden Çok, s.275; **Acar**, Belirlilik, s.255; **Helvacı**, s.217 dn.25; **Çetiner**, s.203; **Bengisu**, s.1883-1884; **Özer**, s.31.

⁴⁰⁷ **Acar**, Belirlilik, s.255.

⁴⁰⁸ **Acar**, Belirlilik, s.309-310.

⁴⁰⁹ **Gürsoy**, s.7; **Kuntalp**, Birden Çok, s.274; **Kurşat**, s.396; **Kaşak/Güvenç**, s.64; **Çetiner**, s.200; **Haznedar/Gürses**, s.6-7.

veya payları yahut paylı mülkiyete konu olan veya olmayan bir başka taşınmazın tamamı bakımından toplu ipotek tesisi de mümkündür⁴¹⁰. Bu ihtimalde, TMK m.692/2 ve TMK m.857/2 ile TST m.33/3'ün uygulama alanı bulabileceği de unutulmamalıdır.

Şartları olduğu hâlde taraflarca toplu ipotek tesis edilmeyebilir. Bu bir hak olup, taraflar dilerlerse bu hakkı kullanmayıp, paylaşımlı ipotek tesis edilmesi hususunda anlaşabilirler⁴¹¹. Taraflar şartları var olan bir durumda toplu ipotek tesis etme niyetindeyseler tesis edilecek ipoteğin toplu ipotek niteliğinde olduğunu mutlaka belirtmelidirler. Zira yukarıda⁴¹² da ifade edildiği gibi aynı alacağı teminat altına almak için birden çok taşınmaz üzerinde istisnai olarak kurulabilen toplu ipoteğin tescil edilmesine dair irade beyanı açıkça anlaşılabilir olmalıdır⁴¹³. Aksi hâlde tapu dairesince tapu sicilinde toplu ipotek tescil edilmez, taşınmazların değeri tapu dairesince biliniyorsa taşınmazların değeri oranında paylaşımlı ipotek tesis edilir⁴¹⁴. Bunun sebebi, toplu ipoteğin paylaşımlı ipoteğe nazaran malik veya malikler bakımından daha fazla sorumluluk yüklemesi; ipotekli alacaklı bakımından kural olarak daha sağlam bir güvence teşkil etmesidir⁴¹⁵.

Toplu ipotek durumunda, taşınmazların tamamının veya taşınmazlardan birisinin bir başkasına devredilmesi, yine taşınmazın bölünmesi veya bir başka taşınmazla birleştirilmesi herhangi bir özellik arz etmez. Bu durumda yukarıda⁴¹⁶ yapılan açıklamalar aynen geçerlidir. Ancak devir, bölünme veya birleştirmenin söz konusu olduğu bazı hâllerde toplu ipoteğin sona ereceği de dikkatten kaçmamalıdır. Zira toplu ipoteğin sona ermediği hâllerde, güvence dağıtılmaz. Buna göre, bu ihtimalde, tamamı devredilen taşınmazlar, borçtan müteselsilen sorumlu olan bir kişiye veya bu durumdaki iki ayrı kişiye yahut borçtan müteselsilen sorumlu olmayan tek bir kişiye devredilmişse, hak sahipleri tarafından aksi kararlaştırılmadıkça, toplu ipotek sona ermez. Yine, taşınmazlardan birisi, borçtan müteselsilen sorumlu olan bir kişiye

⁴¹⁰ Gürsoy, s.6-7; Sirmen, s.587; Kurşat, s.395-396; Özer, s.20.

⁴¹¹ Köprülü/Kaneti s.292 vd.; Gürsoy, s.21; Kuntalp, Birden Çok, s.266 ve 273; Kurşat, s.405; Günel, s.248; Özer, s.34.

⁴¹² Bkz. dn.90.

⁴¹³ Köprülü/Kaneti, s.292; Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.196; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.762; Acar, N. 95; Acar, Belirlilik, s.253; Helvacı, s.218; Kurşat, s.405-406; Çetiner, s.204; Bengisu, s.1884. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 23.HD, 16.06.2014, 5460/4623; 8.HD, 31.12.2013, 21690/20428 (karararama.yargitay.gov.tr). Aksi yönde, "toplu ipoteğe" dair irade beyanının örtülü de olabileceğine ilişkin olarak bkz. Aydın Ünver, s.98.

⁴¹⁴ Karahasan, s.215; Kurşat, s.406.

⁴¹⁵ Davran, s.28; Köprülü/Kaneti, s.291 ve 293; Gürsoy, s.12 ve 21; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1036-1037; Kuntalp, Birden Çok, s.268 ve 272; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.762; Helvacı, s.214 ve 218; Kurşat, s.403-404; Bengisu, s.1884.

⁴¹⁶ Birinci Bölüm, §2, II, B, 3, a, b ve c.

devredilmişse, hak sahipleri tarafından aksi kararlaştırılmadıkça, toplu ipotek sona ermez. Bundan başka, taşınmaz bölünmekle birlikte bölünen taşınmazların hak sahipliğinde değişiklik meydana gelmez veya bölünen taşınmazlardan birisi, borçtan müteselsilen sorumlu olan bir kişi adına tescil edilirse, hak sahipleri tarafından aksi kararlaştırılmadıkça, toplu ipotek sona ermez. Aynı durum birleştirme bakımından da söz konusudur. Ancak taşınmazların tamamı, borçtan müteselsilen sorumluluğu bulunmayan iki ayrı kişiye; taşınmazların bir kısmı, borçtan müteselsilen sorumlu olmayan bir kişiye; bölünme üzerine bölünen taşınmazlardan birisi borçtan müteselsilen sorumluluğu bulunmayan bir kişi adına tescil edilirse, toplu ipotek sona erer. Aynı durum birleştirme bakımından da söz konusudur. Zira bu ihtimalde, kanun koyucu tarafından öngörülen geçerlilik şartı (TMK m.855/1 ZGB m.798/1) sonradan ortadan kalkmıştır.

ii. Paylaşımlı İpotek

İkinci durum uyarınca birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotek tesisi için üzerinde ipotek tesis olunacak taşınmazların maliklerinin aynı veya farklı olması yahut maliklerin borçtan müteselsilen sorumlu olmaları gerekmez. Hatta malikin veya maliklerin borçtan herhangi bir sorumluluğu olmasına dahi gerek yoktur. Burada önemli olan, her bir taşınmazın hangi tutardaki alacak için teminat oluşturduğunun açıkça belirtilmesi gerekliliğidir (TMK m.855/2; ZGB m.798/2; GBV m.113/1). Paylı mülkiyete konu bir taşınmazdaki paydaşların payı üzerinde de bu şekilde rehin tesis olunabilir⁴¹⁷. Toplu ipotekten farklı olarak burada, ipoteğin tesisi aşamasında teminatın paylaşılması söz konusudur. Yoksa toplu ipotekte de ipotek bedeli mutlaka ipotek tesis edilirken tapu siciline tescil edilmektedir.

Birinci durumda da ikinci durumda da, her bir taşınmazın hangi tutardaki alacak için teminat oluşturduğu açıkça bellidir. Ancak birinci durumda teminat alacağın bir kısmı bakımından söz konusu olmayıp alacağın tamamı içindir. Bu anlamda, ikinci durumda birinci durumdan farklı olarak, taşınmazın, alacağın hangi kısmı için teminatın söz konusu olduğu açıkça belirtilir ve diğer taşınmaz, teminat altına alınan alacağın kalan kısmı için teminat oluşturur. Bu bölüşüm, ipotek sözleşmesinin gereği olarak ipoteğin tescili anında gerçekleşir. İpotek sözleşmesinde bu bölüşümün yapılmamış olması⁴¹⁸ durumunda, bu bölüşüm, ipoteğin tescilini yapacak tapu memuru tarafından, re'sen, taşınmazlardan her birisinin değeri oranında

⁴¹⁷ **Acar**, Belirlilik, s.309-310.

⁴¹⁸ Doktrinde *Saymen/Elbir*, tarafların yaptıkları dağıtımın şüpheli olduğu hâllerde de taşınmazların kıymetine göre ipotek bedellerinin dağıtılacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Saymen/Elbir**, s.536.

güvencenin dağıtılması suretiyle gerçekleşir (TMK m.855/3; ZGB m.798/3; GBV m.113/2). Bu durum paylı mülkiyete konu bir taşınmazdaki paydaşların ipotekli payları bakımından söz konusu olursa dağıtım pay oranına göre gerçekleşir.

Güvencenin dağıtılmasının gerektiği hâllerde, dağıtımın, TMK m.855/3 uyarınca taşınmazların değerine göre yapılacağını ifade ettik. O hâlde öncelikle ifade etmek gerekir ki, dağıtımı yapacak tapu dairesince taşınmazların değerinin biliniyor olması gerekir⁴¹⁹.

Doktrinde buradaki değer, tapuda değer tayini söz konusu ise bu değer olduğu⁴²⁰ ifade edilmektedir. Ancak tapuda değer tespitine ilişkin herhangi bir kaydın tutulması zorunluluğu söz konusu değildir. Bu doğrultuda uygulamada taşınmazın değerinin tapuda belirtilmediği durumlarla karşılaşmaktadır. Böyle bir durumda, taşınmazların değerinin tespiti için tapu dairesince re'sen bir bilirkişi incelemesi yapılması da söz konusu değildir. Yine çoğu zaman taşınmazın değerinin tapuda belirtildiği hâllerde, bu değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmamaktadır. Zira bu değer uygulamada “rayiç bedel” olarak adlandırılan göstermelik bir değerdir. Dolayısıyla taraflarca ipotek bedelinin dağıtılması hususunda anlaşma yapılmadığından tapu dairesince taşınmazların değerine göre re'sen ipotek bedelinin dağıtımının yapılması gereken hâllerde, tapu dairesinin nasıl hareket etmesi gerektiği çözümü gereken bir sorundur.

Tapuda herhangi bir değer olmadığı veya bu değer gerçeği yansıtmadığı ihtimallerde ne yapılması gerektiği doktrinde tartışmalıdır: *Bazı yazarlar*, böyle bir ihtimalde, “*Her bir taşınmaz veya payın ne miktar için rehneldiği belirtilmezse istem reddedilir.*” şeklinde düzenlenen TST m.32, b.c, c.3 uyarınca tapu dairesinin taşınmazların değeri bakımından taraflarca sunulacak tescil talebi ile bilgilendirilmesi gerektiğini; taraflarca tapu dairesi bu hususta bilgilendirilmezse talebin reddi gerektiğini ifade etmektedirler⁴²¹. *İsviçre Hukuku*’nda da taşınmazların değeri tapu sicilinden anlaşılamıyorsa talep reddedilmektedir (GBV

⁴¹⁹ Acar, Belirlilik, s.247; Sirmen, s.638.

⁴²⁰ Karahasan, s.215; Köprülü/Kaneti, s.295; Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.193; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3217; Ayan, C.III, s.201; Uyar, Yeni Şerh, C.8, s.11965-11966; Şener, s.66; Ünal, s.22. Kurşat, tapuda gösterilen taşınmaz değerlerinin taşınmazların gerçek değerlerini yansıtmadığını, dolayısıyla bu değerlerin esas alınamayacağını; aksine, tapu dairesince taşınmazların vergi kıymeti değerinin esas alınması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Kurşat, s.401. Aynı yönde bkz. Altay/Eskiocak, s.52. Ayrıca, doktrinde ayrıca, değer tespiti bakımından taşınmaz üzerindeki hâlihazırda mevcut olan ipotek haklarının taşınmazın değerinden indirileceği ve taşınmazın geriye kalan değerine göre dağıtım yapılacağı da ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Kaşak/Güvenç, s.81-82; Özer, s.52.

⁴²¹ Köprülü/Kaneti, s.295-296; Gürsoy/Eren/Cansel, s.972; Esener/Güven, s.212; Nomer/Ergüne, N. 1034; Sarı, Belirlilik, s.1004. Talebin doğrudan reddedileceğine ilişkin olarak bkz. Davran, s.27; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3217; Ünal, s.22.

m.113/2). Bundan başka *bazı yazarlar* genel itibarla burada, TMK m.855/3'e aykırı olduğu için TST m.32, b.c, c.3'ün uygulanma olanağının bulunmadığını belirterek taraflarca tapu dairesinin bilgilendirilmesi gerektiğini; aksi hâlde, yani taraflarca tapu dairesi bu hususta bilgilendirilmediği için bedel tespiti yapılamıyorsa ipoteğin tescili talebinin reddedilmek zorunda olduğunu ifade etmektedirler⁴²². Bu iki görüş arasındaki fark, TST m.32, b.c, c.3'ün bu kapsamda dikkate alınabilecek olup olmaması bakımından söz konusudur. Yoksa her iki görüşteki yazarlar da taraflarca tapu dairesinin taşınmazların değerleri konusunda bilgilendirilmesi gerektiğini ifade etmekteydiler. Zira bunun söz konusu olmadığı bir durumda paylaşma esas bir değer tespiti söz konusu değildir. Ancak bu durumda her ilgili tarafından mahkemeye başvurularak ipotek bedelinin tespiti talep edilebilir⁴²³. Bu durumda da malik tarafından yeniden ipoteğin tescilinin talep edilmesi gerekir. Zira daha önceki tescil talebi tapu dairesince reddedilmiştir. Malik, ipoteğin tescilini talep etmez ise bu eksikliğin mahkeme yolu ile giderilmesi gerekecektir. Bu durumda, mahkemeye başvurulmadan veya mahkeme aracılığı ile ipotek bedelinin tespit edilmesine rağmen bu kararın tapu dairesine sunulmasına gerek olmaksızın taraflar arasında ipoteğin bedelini de içeren yeni bir ipotek sözleşmesi yapılması ve ardından bu sözleşme gereğince ipoteğin tescilinin talep edilmesi de söz konusu olabilir. Muhtemelen bu, taraflar arasında uyuşmazlık söz konusu değilse daha kısa sürede sonuç verecek bir uygulama olur.

c. Birlikte İpoteğin Tesisi Usûlü

Birden çok taşınmaz mal üzerinde ipotek tesisi durumunda da bu ipotek hakkının tapu siciline tescili gerekir. Tescil, müşterek rehnin tescili kenar başlıklı⁴²⁴ TST m.32⁴²⁵ uyarınca gerçekleşir. Buna göre, taşınmazlar aynı malike ait ise veya paylı mülkiyete konu bir taşınmaz üzerindeki aynı kişiye ait birden çok pay üzerinde ipotek tesis ediliyorsa, her bir taşınmazın veya paylı mülkiyete konu taşınmazın tapu sicilindeki kaydına ipotek hakkı tescil olunur. Aynı malike ait birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek tesisi durumunda, düşünceler sütununa, bu taşınmazın hangi taşınmazla birlikte ipotekli olduğu da yazılır (TST m.32, b.a;

⁴²² **Sirmen**, s.654; **Helvacı**, s.231, dn.61; **Aydın Ünver**, s.99; **Dörtgöz**, Gürsel Öcal, Açıklamalı Tapu Sicili (Şerh), Ankara 2005, s.251. Ayrıca bkz. **Kuntalp**, Birden Çok, s.269.

⁴²³ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1034; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.112; **Çetiner**, s.207; **Özer**, s.53.

⁴²⁴ Doktrinde madde kenar başlığında kullanılan “müşterek rehin” ifadesinin isabetli olmadığı; zira bu ifadenin çoğunlukla “toplu ipotek” bakımından kullanıldığı, aksine bu düzenlemenin “paylaşımlı rehin” bakımından da geçerli olduğu ileri sürülmektedir. Bu konuda bkz. **Helvacı**, s.218, dn.31.

⁴²⁵ TST m.32, b.b ve c’de her ne kadar “müştereken ve/veya müteselsilen” borçlu kimselerden söz edilse de, düzenlemedeki “müştereken” ibaresi görmezden gelinmelidir. Zira müşterek sorumluluk ile müteselsil sorumluluk birbirinden tamamen ayrı olduğu gibi, toplu ipotek için TMK m.855/1 gereğince müşterek sorumluluk yeterli de değildir. Bu konuda bkz. **Helvacı**, s.219-220, dn.34.

GBV m.130/1, b.b). Taşınmazlar veya paylar aynı kişiye ait olmamasına rağmen bu kişiler borçtan müteselsilen sorumlularsa da aynı durum geçerlidir (TST m.32, b.b; GBV m.130/1, b.b). Taşınmazlar veya paylar ayrı kişilere ait olup, bu kişiler borçtan müteselsilen sorumlu da değillerse, taşınmaz veya paylardan her birisinin alacağın ne kadarlık kısmı için ipotekli olduğunun ipotek sözleşmesine uygun olarak tescil talebinde belirtilmesi gerekir (TST m.32, b.c, c.1 ve 2). Tescil talebinde bu husus belirtilmezse, tapu dairesince re'sen, taşınmazların değerine veya pay oranına göre yapılan değerlendirme uyarınca, her bir taşınmaz veya pay, alacağın bir kısmı için teminat oluşturacak şekilde ipotek tesisi söz konusu olacaktır (TMK m.855/3; ZGB m.798/3). Kuşkusuz bunun için taşınmazların değerinin tapu dairesince bilinmesi gerekir. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, TST m.32, b.3, c.3'ün, TMK m.855/3 karşısında uygulama alanı yoktur⁴²⁶. Zira TST m.32, b.3, c.3'te *“Her bir taşınmaz veya payın ne miktar için rehneldildiği belirtilmezse istem reddedilir.”* şeklinde düzenlenen ve *“Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.”* şeklinde düzenlenen TMK m.855/3'e aykırı olan hüküm, normlar hiyerarşisi uyarınca uygulanabilir değildir. Bu doğrultuda, alacaklı ile taşınmaz malların maliki veya malikleri arasında tapuda yapılan ipotek sözleşmesinde ve bu sözleşmeye uygun tescil talebinde, ipoteğin, toplu ipotek mi (TST m.32, b.a ve b) yoksa paylaşımlı ipotek mi (TST m.32, b.c) olduğunun belirtilmesi gerekir. Uygulamada pek rastlanabilir olmasa da, bunun anlaşılabilmesi durumunda, şartları olmasına rağmen, bu taşınmazlar üzerinde ipotek tesisi toplu ipotek olarak tescil edilmeyecek; tapu dairesince re'sen, taşınmazların değerine göre yapılan değerlendirme uyarınca, her bir taşınmaz, alacağın bir kısmı için teminat oluşturacak şekilde ipotek tesisi söz konusu olacaktır (TMK m.855/3; ZGB m.798/3). Zira toplu ipotek, yukarıda⁴²⁷ da ifade edildiği üzere, menfaat dengesinin alacaklı lehine sarsıldığı, ancak şartları varsa ve taraflarca bu konuda anlaşılmış ise söz konusu olabilecek istisnai bir ipotektir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, TST m.32, b.a ve b uyarınca tescil edilecek toplu ipotek bakımından, düşünceler sütununda diğer taşınmazların da belirtileceği hükmüne bağlanmıştır. Bu yönde bir düzenleme paylaşımlı ipoteğe ilişkin TST m.32, b.c'de söz konusu değildir. Ancak doktrinde, paylaşımlı ipotek bakımından da düşünceler sütununda paylaşımlı ipoteğe konu diğer taşınmazın da belirtilmesinin isabetli olacağı ifade edilmektedir⁴²⁸.

⁴²⁶ **Sirmen**, s.638; **Helvacı**, s.231, dn.61; **Kurşat**, s.400, dn.25; **Kaşak/Güvenç**, s.81.

⁴²⁷ Bkz. dn.90.

⁴²⁸ **Kurşat**, s.402-403; **Özer**, s.53-54.

Burada, aynı malike ait birden çok taşınmazın tapu siciline ayrı ayrı sayfalarda kaydedilebilmesinin yanında, bu taşınmazların, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle tapu sicilinde ortak bir sayfaya kaydedilebileceğinin de ifade edilmesi gerekir (TMK m.1000/5, c.1; TST m.28/6, c.1). Bu hâlde, ortak sayfaya kaydedilen taşınmazların asıl sayfaları üzerinde herhangi bir işlem yapılamaz (TST m.28/6, c.2). Bu durumda zorunlu olarak bu ortak sayfaya yapılan ipotek tescili, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar⁴²⁹. Hatta ortak sayfada kayıtlı bu taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde daha önce tescil edilmiş olan ipotek hakkı geçerliliğini muhafaza eder (TMK m.1000/5, c.2 ve 3). Ortak sayfadan çıkarılan taşınmaz üzerindeki ipotek hakkı, taşınmazın asıl sayfasına nakledilir (TST m.28/6, c.3).

İpotek hakkı, ortak sayfada kayıtlı olan taşınmazların tamamını kapsamıyorsa, ipotek hakkı ortak sayfaya tescil olunamaz (TST m.32, b.ç, c.1; GBV m.109/1). Yani ipotek hakkı ortak sayfada tescilli bulunan taşınmazlardan bazılarını kapsamakta ise, ipoteğin kapsamı dışında kalan taşınmazın ortak sayfadan çıkartılması gerekir (TST m.32, b.ç, c.2; GBV m.109/2). *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, ipotek ortak sayfada yer alan bazı taşınmazlar tescil için bildirilmişse, tapu dairesi bu taşınmazları veya ortak sayfadaki diğer taşınmazları re'sen yeni bir sayfaya aktarmaktadır.

Birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisinin yapılmak istendiği durumda, buna ilişkin talep, taşınmazlar aynı tapu sicili bölgesinde yer alıyorsa buradaki tapu dairesine; farklı tapu sicili bölgesinde yer alıyorsa bu yerlerdeki tapu dairelerinden birine yöneltilebilir. Bu son ihtimalde hangi yerdeki tapu dairesine istemde bulunması gerektiğine dair hukukumuzda herhangi bir düzenleme söz konusu değildir. *İsviçre Hukuku*'nda, GBV m.110/2 ve 3'te farklı tapu sicili bölgesinde bulunan taşınmazlara dair istemin nereye yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, bir alacak için farklı tapu bölgelerinde bulunan birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilecekse başvuru ve tescilin öncelikle ipoteğe konu taşınmazlardan alan itibarıyla daha geniş olan taşınmazın tapu sicili bölgesinde bu bölgede bulunan taşınmaz bakımından gerekir. Bu tapu sicili bölgesine yapılan başvuru ve tescile bağlı olarak, malik, ipoteğin diğer tapu sicil bölgesine tescilini talep eder. Her tapu dairesi, kendi bölgesindeki ve diğer bölgelerdeki ipotekli taşınmazların numaralarını, diğer

⁴²⁹ Göktürk, s.1038; Köprülü/Kaneti, s.292; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1039; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3212a; Helvacı, s.219 dn.32; Çetiner, s.201; Kurşat, s.407.

bölgelerdeki tapu dairelerine de aynı amaçla bildirir. Hukukumuzda, hâlihazırda yürürlükte olmayan mülga TST m.36'da taşınmazlardan herhangi birisinin bulunduğu yerdeki tapu sicilinden istemde bulunulabileceği düzenlenmişti. Doktrinde hâlihazırda hukukumuzda bu ihtimale dair bir düzenleme bulunmasa da mülga TST m.36'da kabul edilen esasın burada da kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴³⁰. Buna göre, öncelikle başvuru yapılan tapu dairesi, diğer taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu dairesinden gerekli bilgi ve belgeleri göndermesini isteyecek; aynı bilgi ve belgeleri kendisi de o tapu dairesine gönderecektir⁴³¹. Bu çerçevede toplu ipotek tescil edilecektir⁴³².

Daha önce de ifade edildiği üzere⁴³³, önceden tesis edilen ipotekten sonra başka bir taşınmaz üzerinde bu ipoteğin de dâhil olduğu toplu ipotek tesisi amacıyla yeni bir ipotek tesis edilmesi durumunda da toplu ipotek tesisine dair kurallar geçerli olur. Zira Türk Hukuku'nda böyle bir ihtimale ilişkin herhangi bir özel düzenleme yapılmamıştır. *İsviçre Hukuku*'nda ise böyle bir ihtimalde ne yapılması gerektiği hususunda GBV m.112 ile GBV m.110'a atıf yapılmıştır. GBV m.110/2 ve 3'teki düzenlemeler yukarıda ifade edilmiştir. GBV m.110/1'da ise aynı tapu bölgesinde ortak sayfada yer almayan birkaç taşınmaz üzerinde toplu ipotek tesis edilecekse, alacak tutarının tamamının, toplu ipoteğe konu diğer taşınmazlara bir referans içererek her bir taşınmazın kendi sayfasına tescil edileceği düzenlenmiştir.

Toplu ipoteğin tesis edilmesinin talep edildiği durumda, tapu dairesi, istemde bulunanın tasarruf yetkisi ve hukukî sebebin (TMK m.1015) yanında, toplu ipoteğin tesis edilebilmesi için TMK m.855/1'de aranan şartların varlığını da denetleyecektir. Şartlar sağlanmıyorsa toplu ipoteğin tescili talebi reddedilecektir.

E. İpoteğin Teminat Altına Aldığı Alacak Bakımından İpotek Türleri

1. Genel Olarak

İpotek, teminatın kapsamı bakımından farklılık arz eden anapara veya üst sınır ipoteği şeklinde tesis olunabilir. Bir ipoteğin anapara ipoteği şeklinde mi yoksa üst sınır ipoteği şeklinde mi tesis edileceği, ipotekli alacaklı ile malik arasındaki ipotek sözleşmesi uyarınca kararlaştırılır. Ancak taraflar arasında böyle bir anlaşmanın söz konusu olabilmesi için bu

⁴³⁰ Özer, s.46-47.

⁴³¹ Özer, s.46-47.

⁴³² Toplu ipoteğin tescili prosedürü sonuçlanıncaya kadar tapu sicillerinde bu taşınmazlar bakımından herhangi bir işlem yapılamayacağına ilişkin olarak bkz. Yeşil, s.144-145.

⁴³³ Birinci Bölüm, §2, II, B, 4.

anlaşmaya imkân veren aşağıda kapsamlı olarak değerlendirilecek bazı şartların varlığı gerekir. Bu anlamda, anapara veya üst sınır ipoteği tesis olunabilmesi bakımından sadece taraflar arasındaki bir tercihten ibaret değildir.

2. Anapara İpoteği

Doktrinde sabit ipotek⁴³⁴, adî ipotek⁴³⁵, kesin ipotek⁴³⁶, kesin doğmuş ipotek⁴³⁷, kesin borç ipoteği⁴³⁸, kat'î borç ipoteği⁴³⁹, kapital ipoteği⁴⁴⁰ ve sermaye ipoteği⁴⁴¹ olarak da adlandırılan anapara ipoteği, ipotekli alacaklının asıl alacağının dışındaki başkaca alacakların da bu ipoteğin güvencesinden faydalandığı ipotek türüdür.

Anapara ipoteği ile teminat altına alınan muaccel bir alacak için İİK m.149 uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takip yapılabilir. Ancak bunun için takip talebi ile birlikte icra dairesine sunulan ipotek akit tablosundan anapara ipoteği ile teminat altına alınan alacak bakımından kayıtsız ve şartsız para borcu ikrarının söz konusu olduğunun anlaşılması gerekir.

Bu türde bir ipotek tesisi için teminat altına alınacak belirli bir alacağın varlığı gerekir (TMK m.851/1; ZGB m.794). Bir diğer deyişle, ancak alacağın tutarı belli ise o alacağı teminat altına almak için anapara ipoteği tesis olunabilir. Ancak bu durumda taraflar isterlerse anapara ipoteği yerine üst sınır ipoteği şeklinde de ipotek tesis edebilirler. *Alman Hukuku*'nda, ipoteğin yasal içeriği kenar başlıklı BGB m.1113/1 uyarınca, bir taşınmaz, hak sahibinin alacağının karşılanması için bu kişiye taşınmazdan belirli bir tutar para ödenmesini sağlayacak şekilde rehnolunabilir.

Alacağın belirli olmasının, onun mevcut veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bir alacak olması ile doğrudan bir bağlantısı yoktur. Mevcut bir alacak, belirli bir alacak teşkil etmeyebileceği gibi henüz doğmamış olan yani mevcut olmayan alacakların da belirli olması mümkündür⁴⁴².

⁴³⁴ **Ertaş**, N. 2528; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.513 ve 522; **Aydoğdu**, s.321.

⁴³⁵ **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.513.

⁴³⁶ **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.522; **Aydoğdu**, s.321.

⁴³⁷ **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.513.

⁴³⁸ **Nomer/Ergüne**, N. 1010; **Özçelik**, s.160; **Bedir**, Cemre, Teminat Kavramı ve İpotek, İBD, C.95, S.2, 2021, s.230. Yargıtay'ın "kesin borç ipoteği" ibaresini kullandığı kararları için bkz. 12.HD, 30.03.2006, 3381/6538; 12.HD, 24.01.2003, 27996/1003; 12.HD, 12.11.2002, 20976/23225 (E-Uyar).

⁴³⁹ **Aktepe**, s.178.

⁴⁴⁰ **Belen**, s.18; **Özçelik**, s.160; **Bedir**, s.230.

⁴⁴¹ **Erol**, I, s.321.

⁴⁴² **Nomer/Ergüne**, N. 1011.

Teminatın kapsamına göre yapılan ayırım uyarınca belirli bir alacak için tesis olunabilen anapara ipoteği, ipotekle teminat altına alınan asıl alacak (TMK m.875/1, b.1; ZGB m.818/1, b.1) dışında, alacağın elde edilebilmesi için yapılan icra takibi giderlerini (TMK m.875/1, b.2; ZGB m.818/1, b.2) ve bu alacağa işleyen temerrüt faizini de (TMK m.875/1, b.2; ZGB m.818/1, b.2) güvence altına alır. Bunlardan başka, iflâsın açıldığı veya ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş 3 yıllık anapara faizi ile son vadeden başlayarak işleyen anapara faizi⁴⁴³ de anapara ipoteği ile güvence altındadır (TMK m.875/1, b.3; ZGB m.818/1, b.3). *Alman Hukuku*'nda da güvencenin kapsamı bakımından benzer bir durum söz konusudur. BGB m.1118 uyarınca, ipotek nedeniyle taşınmaz, asıl alacaktan başka alacağa ilişkin yasal faizden ve ödeme istemine ve hakkın gerçekleşmesine dair masraflardan da sorumludur. Sözleşme faizi bakımından BGB m.1115/1 uyarınca ancak tapu sicilinde faiz alacağına ilişkin bir kayıt var ise bu kayıt dikkate alınır.

Yine, ipotekli alacaklı tarafından ipotekli taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflardan doğan alacaklar da ipotekli diğer alacaklar gibi anapara ipoteğinin güvencesinden faydalanır⁴⁴⁴ (TMK m.876; ZGB m.819/1). *İsviçre Hukuku*'nda, kanun koyucu, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, böyle bir durumda, alacaklının alacağı için rehin hakkına haiz olduğunu; bu rehnin tapu sicile tescil edilmeden doğduğunu ve diğer mükellefiyetlere göre rüçhanlı olduğunu da hüküm altına almıştır (ZGB m.819/1). Bundan başka, *İsviçre Hukuku*'nda, kanun koyucu, ipotekli alacağın tutarının 1.000 frank'tan fazla olması durumunda, taşınmaza ikame edilecek değerinde elde edilmesine dair davranışın gerçekleştirilmesinden itibaren 4 ay içinde ipoteğin tescil edilmemesi hâlinde, tapu siciline iyi niyetle güvenerek taşınmazı edinen üçüncü kişiler aleyhine ipoteğin ileri sürülemeyeceğini hüküm altına almıştır (ZGB m.819/2).

Burada dikkat edilmesi gereken husus, masrafların, ipotekli taşınmazın değerinin düşmesini engellemek maksadıyla ipotekli taşınmazın korunması için zorunlu olarak yapılmasıdır. Kanun koyucu buna, ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın malikinin ipotekli

⁴⁴³ **Helvacı**, s.151; **Altay/Eskiocak**, s.758, dn.180; **Ünlütepe**, s.191.

⁴⁴⁴ TMK m.876'da düzenlenen ipotekli malın korunması için yapılan zorunlu masraflardan doğan alacakların ipotek güvencesinden yararlanacağına dair hükmün, asıl ipotekten ayrı, tescile gerek olmaksızın kazanılan kanundan doğan bir ipotek hakkı olduğu yönünde bkz. **Erel**, s.71; **Tekinay**, s.78; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1028; **Kuntalp**, Anapara ve Üst Sınır, s.33; **Akipek**, Sınırlı Aynı Haklar, s.192; **Altıp**, s.27; **Ertaş**, N. 2606; **Sarı**, Belirlilik, s.987; **Helvacı**, s.158; **Günel**, s.265; **Yalçınduran**, s.684; **Gülekli**, s.100; **Doğan**, Belirlilik, s.390; **Şener**, s.133; **Atar**, s.951-952. Aksi yönde burada yeni bir rehin hakkından ziyade varolan rehin hakkının güvencesinin kapsamının genişlediğine ilişkin olarak bkz. **Belen**, s.10, dn.18. Benzer yönde bkz. **Çetiner**, s.160; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.165-166.

taşınmaza ilişkin sigorta primlerini ödemesini örnek olarak vermiştir. Yine burada söz konusu bu masrafların, TMK m.865/3 ile TMK m.867/2, c.2 uyarınca tescile tâbi olmayan ipotek hakkına imkân veren alacaklar dışındaki alacaklardan olması gerekir. Zira ipotekli taşınmazın değerinin düşmesi durumunda bu değer düşmesini engellemek için yapılan masraflar bakımından zaten bu maddeler uygulanmakta ve bu maddeler uyarınca asıl alacağı teminat altına alan ipotek dışında ayrıca bir ipotek tesis edilmektedir. Oysa TMK m.876, değer düşmesinin veya değer düşmesi tehlikesinin söz konusu olmadığı ancak bu durumların ileride muhtemel olduğu durumlarda taşınmazın değerinin muhafazası amacıyla yapılan zorunlu masraflar için yeni bir ipotek tesisi söz konusu olmaksızın, ipotekli taşınmazın, ipotekli diğer alacaklar gibi bu masraflardan kaynaklanan alacakları da tatmin edebilmesine imkân vermektedir⁴⁴⁵. Bu anlamda, TMK m.865/3 ile TMK m.867/2, c.2’de düzenlenen ipotek hakkından farklı olarak, burada meydana gelmesi muhtemel bir zarara karşı önlem amacıyla yapılan zorunlu masraflar sebebiyle oluşan alacağın ipotek güvencesinden faydalandırılması söz konusudur⁴⁴⁶.

Kanun koyucu tarafından “*ana para*” olarak ifade edilen (TMK m.875/1, b.1; ZGB m.818/1, b.1) *asıl alacak* ifadesi ile kastedilen, ipotekli alacaklı ile borçlu arasındaki ilişkiden doğan, muaccel olan ipotekle teminat altına alınmış olan alacaktır. Bu alacağın tutarı azamî olarak tapu sicilinde tescil edilen ipotek bedeli kadardır. Kanundan doğan ve tapu siciline tescili gerekmeyen ipotekler bakımından, alacağa ilişkin belgelerin icra dairesine ibraz edilmesi gerekir. Bu ihtimalde icra dairesi asıl alacak tutarı bakımından bir değerlendirme yapamaz. Zira icra dairesi maddî hukuk bakımından bir değerlendirme yapmak konusunda yetkili değildir.

Kanun koyucu tarafından “*takip giderleri*” olarak ifade edilen (TMK m.875/1, b.2; ZGB m.818/1, b.2) *icra takibi giderleri*, ipotekli alacağın elde edilebilmesi amacıyla ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi sırasında yapılan takibin sonunda borçluya yansıtılacak (İİK m.59/1, c.1; SchKG m.68/1, c.1) harç ve masraflardır. Bunlar, alacaklıya ödenecek paradan öncelikle tatmin edilir (İİK m.59/2; SchKG m.68/2). Birden çok ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi

⁴⁴⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s.966; Kaçmaz, s.2902; Yenice Ceylan, s.260-261.

⁴⁴⁶ TMK m.876’daki düzenlemenin temelinin TBK m.526 ve devamında düzenlenen vekâletsiz iş görmeye dayandığına ilişkin olarak bkz. Gürsoy/Eren/Cansel, s.1026; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3367; Sirmen, s.670; Helvacı, s.146 ve 156; Ayan, C.III, s.223; Altay/Eskiocak, s.31; Gülekli, s.93; Şener, s.214; Ünlütepe, s.200.

başlatılması durumunda, her bir alacaklının takibin geldiği aşamaya kadar yapmış olduğu ve takip sonucunda borçluya yansıtılacak harç ve masraflar teminat kapsamındadır. Kuşkusuz bu ihtimalde, takiplerin derdest olması gerekir. Birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi durumunda, ipoteye konu tüm taşınmazlar bakımından yapılan masraflar teminattan yararlanır. Taşınmazın ihale edilmesinden sonra, tüm alacaklıları ilgilendirdiği için ihale bedelinden öncelikle çıkarılarak bu gideri yapan kişiye ödenecek paraya çevirme ve paylaşırma söz konusu ise paylaşırma masrafları bu kapsamda değildir⁴⁴⁷. Yine, icra takibini ilerletmek için ipotekli alacaklı tarafından icra dairesi dışındaki kurumlara, mahkemelere yapılan başvurular sebebiyle yapılan giderler de teminat kapsamında değildir⁴⁴⁸.

Kanun koyucu tarafından “*gecikme faizi*”⁴⁴⁹ olarak ifade edilen (TMK m.875/1, b.2; ZGB m.818/1, b.2) asıl alacağa işleyen *temerrüt faizi*, asıl alacağın muaccel hâle gelmesinden

⁴⁴⁷ **Pekcanitez**, Hakan, İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar (Sorunlar), Bankacılar Dergisi, S.33, 2000, s.41; **Altop**, s.15-16; **Sarı**, Belirlilik, s.970; **Yalçınduran**, s.679; **Doğan**, s.386-387; **Gönen**, Doruk, Anapara ve Üst Sınır İpoteği Kavramları, Alacak Açısından Kapsamları, LHD, Nisan 2004, s.1008; **Muratoğulları**, Harun, Anapara İpoteğinin Kapsamı, THD, 7 (66), Şubat 2012, s.55.

⁴⁴⁸ Doktrindeki *bir görüşe* göre, alacağın veya ipotek hakkının ihtilaflı olması durumunda buna yönelik dava açılması sebebiyle yapılan yargılama giderleri de teminatın kapsamındadır. Bu konuda bkz. **Tekinay**, s.99; **Üstündağ**, İcra, s.71-72; **Altop**, s.15; **Sarı**, Belirlilik, s.970-971; **Şener**, s.207; **Atar**, s.956. Doktrindeki aksi yöndeki *bir başka görüşe* göre ise takip nedeniyle icra mahkemesinde görülen yargılamalarda yapılan yargılama giderleri güvence kapsamında kabul edilmeliyken, genel mahkemelerde açılan davalar için yapılan yargılama giderleri güvencenin kapsamı dışındadır. Bu konuda bkz. **Postacioğlu**, İlhan E./**Altay**, Sümer, İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010, s.711; **Acar**, N. 315; **Çetiner**, s.148; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.151-152; **Günel**, s.256; **Güleli**, s.82; **Altay/Eskiocak**, s.87; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.153; **Ünlütepe**, s.183; **Ünal**, s.93-94. *Meriç*, itirazın kaldırılması yoluna başvurulması veya itirazın iptali davası açılması sebebiyle söz konusu olan masrafların, şikâyet yargılamasına dair masrafların, takip başlatılabilmesi için zorunlu olarak yapılması gereken -örneğin, ihtarname gönderilmesi suretiyle söz konusu olan- masrafların da bu kapsamda olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Meriç**, Nedim, İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Karşılama), İstanbul 2022, s.136-137. *İsviçre Hukuku*’nda takip hukukuna ilişkin davalardan kaynaklanan yargılama giderlerinin de teminatın kapsamında olduğu kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 151 N 23; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 151 N 21; **Brand**, s.101. Ancak doktrinde, salt maddî hukuka ilişkin prosedürlerden kaynaklanan giderlerin, takip giderlerine dâhil olmadığı ve bu nedenle bunların -tarafarca aksi kararlaştırılmamışsa- ipotek hakkının kapsamında kabul edilmedikleri ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 151 N 23; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 151 N 21. Benzer yönde bkz. **Brand**, s.101. Yine *İsviçre Hukuku*’nda, inkâr tazminatının da takip giderlerinden olduğu; bu doğrultuda ipotek hakkının kapsamında olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 151 N 23. Benzer yönde bkz. **Brand**, s.101. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 80 III 82 vd. Menfi tespit davasında hükmolunan inkâr tazminatının ipotegin kapsamında olmadığı; ancak itirazın kaldırılması prosedüründe hükmolunan inkâr tazminatının takip giderlerine dâhil olduğu için ipotek hakkının kapsamında olduğuna ilişkin olarak ayrıca bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 151 N 15.

⁴⁴⁹ TMK m.875/1, b.2’de “*gecikme faizi*” ibaresi kullanılmıştır. *İsviçre Hukuku*’nda da ZGB m.818/1, b.2’de aynı kullanım söz konusudur. Kanun koyucu, “*gecikme tazminatı*”, “*gecikme faizi*”, “*temerrüt faizi*” gibi kavramları her zaman doğru şekilde kullanmasa da düzenlemedeki “*gecikme faizi*” ibaresi ile kastedilen ve ondan farklı bir anlamı olmayan TBK m.120’de hüküm altına alınan temerrüt faizidir. Bu konuda bkz. **Helvacı**, s.149; **Çelik**, Üst, s.53. Kanun koyucu tarafından bu kavramların bazen yerli yerinde kullanılmaması bakımından örneğin, KMK m.20/2, c.2’de “*Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenen hüküm de kanun koyucu gecikme tazminatı ifadesi ile temerrüt faizini kastetmektedir. Bu konuda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-**

itibaren⁴⁵⁰, ipotekli taşınmazın paraya çevrildiği tarihe kadar⁴⁵¹ söz konusu olan gecikme için alacaklıya ödenmesi gereken gecikme bedelidir. Zira ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile ipotek sona ermektedir⁴⁵². Burada, ipotek hakkının sona erdiği yani ipotekli taşınmazın ihale edildiği ihale kararının kaldırılabilmesi veya iptal edilebileceği de dikkatten kaçmamalıdır. Bu ihtimaller söz konusu olursa, ihale üzerine yapılacak işlemlerden biri olan ihale bedelinin alacaklılara ödenmesine ilişkin ihale bedeli ile hangi alacakların ipotek güvencesinden yararlandırılarak tatmin edileceği konusunda herhangi bir değerlendirme yapılmasına gerek olmayacaktır. Bu soru, ancak yeniden paraya çevirme talep edilir ve bunun üzerine ihale gerçekleşirse, yeni ihale bakımından söz konusu olacaktır. Kuşkusuz bu ihale de düşebilir veya iptal edilebilir ve yukarıdaki süreç bu yeni ihale bakımından da söz konusu olabilir.

Asıl alacak dışında, taraflarca anapara faizi kararlaştırılmış ve anapara faizinin ödenmesinde temerrüde düşülmüşse, alacaklının icra takibi başlatması şartıyla bu tarihten

Özdemir, N. 2255. Kanun koyucunun bu kavramları her zaman isabetli şekilde kullanmadığının ifade edildiği bir Yargıtay kararı için bkz. HGK, 18.02.2004, 1104/94 (E-Uyar). Kanaatimizce bu ifadenin TBK m.118'de hüküm altına alınan ve temerrüt faizini de kapsayan "*gecikme tazminatı*" şeklinde değiştirilmesi gerekir. Zira verme ediminin konusu olan para borçları bakımından gecikme tazminatı, TBK m.120'de "*temerrüt faizi*" olarak ifade edilmektedir. Oysa ipotek hakkının verme edimi, yine verme edimine konu para borçları dışındaki borçları teminat altına alması da mümkündür. Böyle bir borcun teminat altına alınması durumunda düzenlemeye "*gecikme faizi*" ifadesi kullanıldığı için gecikme tazminatının ipoteğin güvencesinden yararlandırılması mümkün olmayacaktır. Kanaatimizce bunun haklı bir gerekçesi olamaz. Bu doğrultuda burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kanaatimizce temerrüt faizi ile karşılanamayan aşkın (munzam) zararlardan kaynaklanan tazminat talepleri de (TBK m.122), kanun koyucu tarafından TMK m.875/1, b.2'de yapılacak değişikliğin ardından ipoteğin güvencesinden yararlandırılmalıdırlar. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, gecikme faizi ve aşkın zararlardan kaynaklanan tazminat talepleri gecikme tazminatının kapsamındadır. O hâlde temerrüt durumunda para alacaklısı ile diğer alacaklılar arasında ipoteğin güvencesinden yararlandırılmak bakımından fark yaratılmasının, yine para alacaklısını ipoteğin güvencesi bakımından sadece temerrüt faizi ile sınırlamanın herhangi bir mantıklı sebebi olamaz. TMK m.875/1, b.2'deki "*gecikme faizi*" ibaresi "*gecikme tazminatı*" olarak değiştirilirse söz konusu problem de çözülebilir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, doktrinde, temerrüt sebebiyle söz konusu olan temerrüt faizi tutarını aşan aşkın zararların, anapara ipoteğinin güvencesinden yararlandırılmayacağı; ancak tarafların, üst sınır ipoteği ile aşkın zarardan doğan tazminat alacaklarını teminat altına alabilecekleri ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Kuntalp**, Anapara ve Üst Sınır, s.32; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.759; **Reisoğlu**, İpoteğin Kapsamı, s.10; **Pekcanıtez**, Sorunlar, s.41; **Helvacı**, s.150-151; **Sarı**, Belirlilik, s.970 ve 974; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.153; **Günel**, s.257-258; **Gülekli**, s.83; **Ünlütepe**, s.190.

⁴⁵⁰ **Postacioğlu**, burada takipten önceki ve sonraki temerrüt faizi bakımından bir ayırım yaparak, takipten sonraki temerrüt faizinin bu kapsamda değerlendirilebileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Postacioğlu**, İflâs, s.113-114. Bu görüşe dair eleştiriler için bkz. **Sarı**, Belirlilik, s.974; **Gülekli**, s.84. Doktrinde, üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tescil edilmesi durumunda üçüncü kişiye de muacceliyetin ihbar edilmesine dair TMK m.887 gereğince, muacceliyet üçüncü kişiye ihbar edilmediği müddetçe bu aşamaya kadar işleyen temerrüt faizlerinin ipoteğin güvencesi kapsamında olmayacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Reisoğlu**, İpoteğin Kapsamı, s.10; **Helvacı**, s.151; **Gülekli**, s.84; **Günel**, s.258; **Şener**, s.212; **Ünlütepe**, s.190; **Ünal**, s.95.

⁴⁵¹ **Jäger**, s.531; KUKO SchKG-Käser/Häckl, Art. 157 N 4. Faizin sıraya dair belgenin düzenlendiği tarihe kadar yürütülmesi gerektiği; zira ipotekli malın paraya çevrilmesiyle elde edilen bedelin kaim değer olarak rehne konu olduğu yönünde bkz. **Postacioğlu**, İflâs, s.119.

⁴⁵² **Helvacı**, s.410; **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.324.

itibaren bu alacağa işleyen temerrüt faizi (TBK m.121/1) de teminat kapsamında değerlendirilir⁴⁵³.

Temerrüt faizinin anapara ipoteğinin kapsamında olması için bu hususun tapu siciline tescil edilmesi gerekmez. Zira temerrüt faizi alacaklı için kanundan doğan bir haktır.

İpotek hakkının kapsamında olan “*iflâsın açıldığı tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz*” ifadesi ile kastedilen faiz, yukarıda da ifade edildiği gibi, iflâsın açılma anı olan asliye ticaret mahkemesince, ipotekli taşınmazın maliki olsun ya da olmasın, borçlu hakkında iflâs kararının verildiği tarihten (İİK m.165/1; SchKG m.175/1) önceki son vade tarihinden 3 yıl⁴⁵⁴ geriye gidilerek hesaplanacak muaccel olmuş anapara faizidir⁴⁵⁵. Kanun koyucu tarafından iflâsın açıldığı tarihe kadar muaccel olmuş 3 yıllık faiz alacağı şeklinde bir sınırlandırma yapılmasının sebebi, söz konusu ipoteğin ne kadarlık bir alacağı güvence altına alabileceği konusunda bu ipoteğin tesisinden sonra ipotek tesis etmek isteyen kişilerde bir öngörü sağlamaktır. Kanun koyucu burada 3 yılı bir tercih olarak hüküm altına almıştır. Bu süre daha az veya fazla olabilirdi. Ayrıca burada önemle ifade etmek gerekir ki, borçlunun, alacaklısına karşı temerrüde düştüğü tarihten itibaren o alacaklının alacağına anapara faizi işlemez, temerrüt faizi işler. Bu hususun da anapara faizi tutarı hesaplanırken dikkate alınması gerekir.

“*Son vadeden başlayarak işleyen faiz*” ifadesi ile kastedilen, iflâsın açıldığı tarihten önceki son vade tarihinden itibaren borçlunun temerrüde düştüğü tarihe kadar⁴⁵⁶ muaccel olan anapara⁴⁵⁷ faizidir. Kuşkusuz ipotek hakkının kapsamında olan bu faiz de en geç ipotekli

⁴⁵³ Köprülü/Kaneti, s.284; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1026; Çetiner, s.150; Nomer/Ergüne, N. 996; Ünlütepe, s.186; Ünal, s.94.

⁴⁵⁴ Çetiner, TMK m.875/1, b.3'te anapara faizi bakımından öngörülen 3 yıllık süre sınırının temerrüt faizi bakımından da uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Buna göre, özellikle alacaklının uzun bir süre borçlu aleyhine takibe geçmediği; bu doğrultuda, ipotekli taşınmazın paraya çevrildiği tarihin geciktiği durumlarda faiz tutarının anapara alacağı tutarına yaklaştığı hatta bazen bu tutarı aşabildiği, bunun dürüstlük kuralına aykırı olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Çetiner, s.151-152; Çetiner, Teminat Hukuku, s.155.

⁴⁵⁵ Kuntalp, Anapara ve Üst Sınır, s.31-32; Gülekli, s.87; Sarı, Belirlilik, s.975-976; Günel, s.260; Uyar, Taşınmaz Rehni, s.516.

⁴⁵⁶ Ünlütepe, s.197-198. Bu faizin, iflâsın açıldığı veya ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiği tarihten önceki son vade tarihinden itibaren işlemeye başladığı ve rehni paraya çevrilmesi işlemlerinin tamamlandığı ana kadar işlemeye devam ettiği yönünde bkz. Köprülü/Kaneti, s.285; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1026 vd.; Kuntalp, Anapara ve Üst Sınır, s.32; Sarı, Belirlilik, s.976; Gülekli, s.87; Günel, s.260; Uyar, Paraya Çevirme, s.8; Şener, s.209.

⁴⁵⁷ Bu faizin, temerrüt faizi olduğu yönünde bkz. Şener, s.209-210, dn.573.

taşınmaz malın paraya çevrildiği tarihe kadar⁴⁵⁸ söz konusu olabilir. Zira yukarıda da ifade edildiği gibi ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile ipotek hakkı sona ermektedir⁴⁵⁹.

Borçlunun iflâsına karar verilmesi durumu için yukarıda ifade edilen hususlar, ipoteğin paraya çevrilmesinin istenmesi durumunda da, ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiği an esas alınarak, aynen geçerli olacaktır.

TMK m.875/1, b.3'teki "*iflâsın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar*" ifadesindeki "*veya*" ibaresinin dikkatle değerlendirilmesi gerekir: Kanun koyucu bu düzenlemedeki veya ibaresini iki ayrı anı adeta bu konuda bir tercih hakkı söz konusu olsun diye kullanmamıştır. Kanun koyucunun muradı, iki andan hangisi önce gerçekleşirse o andan itibaren geriye gitmektir. Zira buna göre güvence altına alınan alacak tespit edilecektir. Bu anlamda, ister ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi istensin, isterse borçlunun iflâsına karar verilsin önemli olan hangi anın daha önce olduğudur.

Bu anlamda, burada, ipoteğin, ipotek hakkı sahibi tarafından ipotek takibi ile veya diğer alacaklılar tarafından diğer bir takip başlatılıp bu takip prosedürü uyarınca paraya çevrilmesinin talep edilmesi dışında da esas alınması gereken bir an söz konusudur. Bu doğrultuda, kendisine ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis eden borçlu iflâs ettiğinde esas alınacak an, iflâsın açıldığı andır. Kuşkusuz bu anın esas alınabilmesi için iflâsın açılması anından önce henüz ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi talep edilmemiş olmalıdır. İpoteğin borçluya ait bir taşınmaz üzerinde tesis olunması yerine üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde tesis olunması ve borçlu hakkında iflâs kararı verilmesi durumunda söz konusu ipotekli taşınmaz iflâs masasına dâhil olmaz. Bu sebeple bu durumda borçlu hakkında iflâs kararının verildiği anın anapara faizinin hesaplanmasına herhangi bir etkisi olmaz.

Alacaklının anapara faizinin ipoteğin kapsamında olabilmesi için taraflarca anapara faizine dair bir anlaşma yapıldığının tapu sicilinden anlaşılması gerekir. Zira temerrüt faizinin aksine anapara faizi ancak taraflarca bu konuda anlaşma yapılması durumunda söz konusu olabilen bir haktır.

⁴⁵⁸ **Jäger**, s.531; **Pekcanıtez**, Sorunlar, s.42; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 4; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.516. Faizin sıraya dair belgenin düzenlendiği tarihe kadar yürütülmesi gerektiği, çünkü ipotekli malın paraya çevrilmesiyle elde edilen bedelin kaim değer olarak ipoteğe konu olduğu yönünde bkz. **Postacioğlu**, İflâs, s.119.

⁴⁵⁹ **Postacioğlu**, İcra, s.547; **Helvacı**, s.410; **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.324. Roma Hukuku'nda da rehinli malın satılmasıyla birlikte rehin hakkının sona erdiğine ilişkin olarak bkz. **Di Marzo**, s.327 vd.; **Umur**, s.165.

Anapara ipoteğinin güvencesi kapsamında yer alan temerrüt ve anapara faizi alacakları bakımından, kanunlardaki (3095 s. K. m.1 vd.; TBK m.88 ve 120-121; TTK m.8 vd. ve 1530/7; TKHK m.25 ve 36) sınırlamalara uyulmak kaydıyla taraflarca serbestçe belirlenen (TMK m.852; ZGB m.795) tapu siciline tescil edilmiş oran dikkate alınır (TST m.31/1, b.ç, c.1). Faiz oranı değişken ise bu husus düşünceler sütununda belirtilir (TST m.31/1, b.ç, c.2). Faiz oranının değiştirilmesi durumunda bu husus da düşünceler sütununda belirtilir (TST m.72/4).

Taraflarca daha önce belirlenmiş olan faiz oranı⁴⁶⁰, sonraki ve hatta aynı sırada⁴⁶¹ bulunan hak sahiplerinin zararına olarak artırılamaz (TMK m.875/2). Kanaatimizce, sonraki hak sahiplerinin ipotekli alacaklı olmaması dahi durumu değiştirmez⁴⁶². *İsviçre Hukuku*’nda, kanun koyucu, TMK m.875/2’nin karşılığı niteliğindeki düzenleme ile başlangıçta kararlaştırılan faiz oranının, müteakip taşınmaz rehni sahibi alacaklının zararına olacak şekilde %5’ten fazla artırılamayacağını hüküm altına almıştır (ZGB m.818/2). 743 sayılı TMK m.790/2 ile hukukumuzda da aynı esas kabul edilmekteydi. Kanun koyucu TMK’da bu esastan vazgeçmiştir. *Alman Hukuku*’nda da BGB m.1119/1 uyarınca, alacağın faizsiz bir alacak olması veya faiz oranının %5’ten az olması durumunda, ipotekli taşınmazın sorumluluğu, ipotekli alacaklı ile aynı veya ondan sonraki sırada bulunan alacaklıların rızası olmaksızın %5’e kadar faizden sorumlu olacak şekilde genişletilebilir. Faiz oranı, artırma kararının verilmesinden sonra artırılırsa bu artış, ZVG m.23/1, c.1’de düzenlenen tasarruf yasağına aykırı olacağı için lehine artırma kararı verilen alacaklıya karşı etkisizdir⁴⁶³. ZVG m.23/1, c.1 uyarınca, artırma kararı verilmesi ile birlikte tasarruf yasağı söz konusu olur. Burada ifade etmek gerekir ki, ZVG m.23/1, c.1’de kanun koyucu tarafından “devir yasağı” anlamına gelen “*Veräußerungsverbot*” ibaresi kullanılmakta olup, doktrinde bu yasağın

⁴⁶⁰ TMK m.875/2’deki yasağın, hem temerrüt hem de anapara faizi bakımından söz konusu olduğuna ilişkin olarak bkz. **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.134-135.

⁴⁶¹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3366; **Helvacı**, s.154; **Ünal**, s.96; **Atar**, s.961.

⁴⁶² **Sarı**, sıra itibarıyla sonra gelen sınırlı aynî hak sahiplerinin de rızalarının alınması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Sarı**, Belirlilik, s.977. Aksi yönde bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.286; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1026; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.758; **Gülekli**, s.83; **Altay/Eskiocak**, s.94; **Ünlütepe**, s.200; **Ünal**, s.96. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3366

⁴⁶³ **Pfordten**, Theodor von der, Kommentar zu dem Gesetze über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 1906, § 23 Rn. 2 a; **Wolff**, Theodor, Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 3. Aufl. 1909, § 23 Rn. 4; **Fischer**, Otto/**Schäfer**, Luis, Die Gesetzgebung, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen, 2. Aufl. 1910, § 23 Rn. 1; **Korintenberg**, Werner/**Wenz**, Peter, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 6. Aufl. 1935, § 10 Rn. 4; **Jäckel**, Paul/**Güthe**, Georg, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Aufl. 1937 Berlin, § 23 Rn. 3; **Schmidt**, Kurt, Grundpfandrechte und geringstes Gebot in der Zwangsversteigerung von Grundstücken, Berlin 1953, s.19.

“tasarruf yasağı” anlamına gelen “Verfügungsverbot” şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir⁴⁶⁴. Bu doğrultuda, yasak tüm tasarruf işlemleri bakımından söz konusudur. Yasağa aykırı davranılmasının sonucu, ZVG m.26’da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, tescilli bir hakka dayalı talep nedeniyle artırmaya karar verilmişse, artırma kararından sonra taşınmaz üzerinde tasarruf edilmesinin malik aleyhindeki artırma prosedürünün seyri üzerinde hiçbir etkisi yoktur. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, poteğin kapsamında yer alan münferit taşınır mallar bakımından, lehine artırma kararı verilen ipotekli alacaklıya karşı da geçerli olacak şekilde olağan yönetim sınırları dâhilinde tasarruf edilmesi mümkündür (ZVG m.23/1, c.2).

TMK m.875/2’ye aykırılık, geçersizlik sonucunu doğurmaz. Bu durumda, artırılan faiz oranına karşılık gelen tutar, sonraki sıradaki alacaklıların alacağının tahsil edilmesinden sonra tatmin edilir⁴⁶⁵. Aynısı bu alacaklı ile aynı sırada bulunan ve garameten alacakları tatmin edilecek ipotekli alacaklıya karşı da geçerlidir. Birden çok ipotekli alacaklı tarafından daha önce belirlenen faiz oranı artırılmışsa, artırılan faiz oranına karşılık gelen tutarlar, sonraki sıradaki alacaklıların tatmin edilmesinden sonra ipotekli alacaklıların sıraları uyarınca tatmin edilecektir.

TMK m.875/2’deki yasak, hâlihazırda mevcut olan bir ipoteğin kapsamının diğer alacaklılara zarar vermemesi maksadıyla sınırlanmasına dair olup, aşan veya aşabilecek faiz tutarı bakımından ayrıca bir ipotek tesisi mümkündür.

Temerrüt faizi bakımından faiz oranının tapu siciline tescil edilmemiş olması durumunda, mevzuatta belirtilen oran esas alınır. Anapara faizi bakımından faiz oranının tapu siciline tescil edilmemiş olması durumunda ise usûlüne uygun olarak anapara faizi kararlaştırılmadığı için anapara faizi güvence kapsamında yer almayacaktır⁴⁶⁶. Kuşkusuz, bu durumda tarafların

⁴⁶⁴ Stöber/Becker § 23 Rn. 3; Löhnig, Martin, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 2010 (Löhnig/Fischinger ZVG § 23 Rn. 2); Kiderlen/Storz, B., 5., 5.3, 5.3.1; Knees, s.54.

⁴⁶⁵ Köprülü/Kaneti, s.286; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1027; Acar, N. 327; Brand, s.102; Gülekli, s.91; Ünlütepe, s.200; Çetiner, s.159; Günel, s.262; Atar, s.961; Gönen, s.1009-1010.

⁴⁶⁶ Köprülü/Kaneti, s.285; Gürsoy/Eren/Cansel, s.965; Tekinay, s.100; Akipek, Sınırlı Aynî Haklar, s.191; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3365; Sirmen, s.673; Helvacı, s.151; Sarı, Belirlilik, s.976; Nomer/Ergüne, N. 1000; Günel, s.259; Gülekli, s.86; Aksi yönde, tapu sicilinde bir oran belirtilmeksizin sadece faiz kaydına yer verilmişse bu takdirde, kanuni faiz oranının; ipotek sözleşmesinde bir oran belirtilmiş ise bu oranın uygulanacağına ilişkin olarak bkz. Kuntalp, Anapara ve Üst Sınır, s.28. Benzer yönde bkz. Muratoğulları, s.54. Tapu sicilinde faiz oranı belirtilmeksizin sadece faiz kaydı yer alıyorsa yasal faiz oranının esas alınması gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. Altop, s.20.

kanunî faiz oranı şeklinde faiz oranını belirtmeleri de geçerli bir kararlaştırma olup, tarafların mutlaka bir oran belirtmeleri gerekmez.

3. Üst Sınır İpoteği

Doktrinde limit ipoteği⁴⁶⁷, azamî meblağ ipoteği⁴⁶⁸, en çok miktar ipoteği⁴⁶⁹, azamî miktarlı ipotek⁴⁷⁰, azamî miktar ipoteği⁴⁷¹, azamî had ipoteği⁴⁷² ve maksimal ipotek⁴⁷³ olarak da adlandırılan üst sınır ipoteği, anapara ipoteğinin aksine, ipotekli alacaklının en fazla hangi tutarlık alacağı bakımından teminatın söz konusu olduğuna dair bir kaydın söz konusu olduğu ipotek türüdür.

Bu ipotek bakımından ipotekli alacaklının alacağı tapu sicilinde belirtilen üst sınıra kadar güvence altındadır (TMK m.851/1, c.2; ZGB m.794/2; BGB m.1190).

Anapara ipoteğine nazaran uygulamada daha yaygın olan üst sınır ipoteği, kural olarak, alacağın belirli olmadığı durumlarda tesis olunur (TMK m.851/1, c.2; ZGB m.794/2). Ancak alacak belirli olsa da üst sınır ipoteği tesis olunabilir (TMK m.881/1; ZGB m.824/1).

Üst sınır ipoteğinde, güvence altına alınan alacağın üst sınırı belirli olup ipotekli alacaklının asıl alacağı ve bu alacağı dışındaki⁴⁷⁴ bütün alacakları en fazla üst sınıra kadar

⁴⁶⁷ **Bedir**, s.231; **Aktepe**, s.178. Yargıtay'ın "limit ipoteği" ibaresini kullandığı kararları için bkz. 12.HD, 03.10.2006, 15206/18136; 12.HD, 25.10.2005, 16169/20880 (E-Uyar).

⁴⁶⁸ **Erol**, I, s.323; **Davran**, s.22; **Tekinay**, s.73; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.724; **Ertaş**, N. 2529; **Nomer/Ergüne**, N. 1014; **Aydoğdu**, s.322; **Belen**, s.18. Yargıtay'ın "azamî meblağ ipoteği" ibaresini kullandığı kararları için bkz. 12.HD, 30.03.2006, 3381/6538 (E-Uyar).

⁴⁶⁹ **Belen**, s.18.

⁴⁷⁰ **Velidedeoğlu**, Hıfzı Veldet, Medenî Hukuk, İstanbul 1969, s.474-475.

⁴⁷¹ **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.517 ve 522.

⁴⁷² **Erol**, I, s.321; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.193; **Bedir**, s.231.

⁴⁷³ **Erol**, I, s.321; **Tekinay**, s.73; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.961; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.193; **Doğan**, Belirlilik, s.382 ve 390; **Nomer/Ergüne**, N. 1014; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.517 ve 522; **Özçelik**, s.160; **Belen**, s.18; **Bedir**, s.231.

⁴⁷⁴ TMK m.876 kapsamındaki alacakların, genel itibarla, ipotekli alacaklının yaptığı bu masraflar açısından ne tür bir ipotek hakkına sahip olunursa olunsun taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olan diğer hak sahiplerinin hatta adı alacaklıların da yararına olduğu gerekçesiyle üst sınır bakımından istisna oluşturduğu yönünde bkz. **Erel**, s.71; **Altıp**, s.27; **Sirmen**, s.692-693; **Helvacı**, s.158; **Sarı**, Belirlilik, s.987; **Günel**, s.265-266; **Gülekli**, s.99-100; **Yalçınduran**, s.687; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.151; **Özge Yenice**, s.262; **Ünlütepe**, s.209-210; **Tümerdem**, s.362; **Gönen**, s.1013. Aksi yönde, genel itibarla, kanun koyucunun TMK m.876'da, TMK m.865 ve TMK m.867'de yaptığı düzenleme ile aynı doğrultuda bir düzenleme yapmadığı; bu açıdan üst sınıra kadarki alacakların teminat kapsamında olduğuna ilişkin olarak bkz. **Tekinay**, s.102; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3359; **Çetiner**, s.160; **Nomer/Ergüne**, N. 1003; **Altay/Eskiocak**, s.120; **Atar**, s.953; **Özcan**, Didem, Türk Hukuku'nda Üst Sınır İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2000, s.87; **Çelik**, Üst, s.58. İhale bedelinin nemalandırılması suretiyle elde edilen tutarların üst sınır ipoteğindeki üst sınır bakımından istisna teşkil ettiğine ilişkin kanaatimizce de isabetli bir Yargıtay kararı için ayrıca bkz. 12.HD, 16.11.2021, 5067/10173 (E-Uyar). Kanaatimizce de icra dairesince ihale bedelinin nemalandırılması suretiyle elde edilen gelirlerin alacakla herhangi bir ilişkisi yoktur. Bu nemalar, ipoteğin paraya çevrildiği tarihte hakları sona eren ipoteğin paraya çevirme bedeli alacaklarını öncelikle tatmin edebilecek ipotekli alacaklıların, ihalenin iptali talebinde

ipotek güvencesinden yararlanabilir⁴⁷⁵. Bu üst sınırı aşan bir alacak söz konusu olursa, bu alacak, adî alacak olduğu için ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi suretiyle elde edilen bedelle tatmin olunmayacaktır.

Burada, anapara ipoteğinde anapara faizi bakımından kanun koyucu tarafından öngörülen 3 yıllık sınırın üst sınır ipoteğinde söz konusu olmadığını da ifade etmek gerekir⁴⁷⁶. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, kanun koyucu tarafından öngörülen bu 3 yıllık sınır, anapara ipoteği ile lehine ipotek hakkı tesis olunan kişi dışındaki kişilerin bu anapara ipoteğinin en fazla ne kadarlık bir alacak için güvence oluşturabilmesini tahmin edebilmelerine imkân verebilmek için kabul edilmiştir. Oysa üst sınır ipoteğinde, üst sınır ipoteği ile lehine ipotek hakkı tesis olunan kişi dışındaki kişilerin öngörüsü zaten üst sınırla sağlanmaktadır. Aynı gerekçeyle, anapara ipoteğinde geçerli olan TMK m.875/2'deki yasağın üst sınır ipoteğinde söz konusu olmadığı da ifade edilmelidir⁴⁷⁷.

Tutarı belirli olmayan veya değişebilen alacaklar bakımından söz konusu olabilecek üst sınır ipoteği belirli dereceye yerleştirilir ve bu ipotek de tescilden sonra alacak tutarında meydana gelebilecek değişimlere bakılmaksızın sırasını üst sınıra kadar muhafaza eder (TMK m.882/1; ZGB m.825/1).

bulunulması sebebiyle alacaklarını geç tatmin etmeleri sebebiyle söz konusu olacak zararın tazmini için kendilerine ödenen bedeldir. Bu açıdan nemaların alacakla ilişkilendirmesi isabetli değildir. Yargıtay'ın nemaların üst sınır ipoteğinde üst sınır bakımından istisna teşkil etmediğine ilişkin aksi yöndeki daha eski tarihli bir kararı için bkz. 19.HD, 04.12.2008, 11460/12030 (E-Uyar). İnkâr tazminatının üst sınır bakımından istisna oluşturmadığına ilişkin olarak ayrıca bkz. **Pekcanitez**, Sorunlar, s.51; **Aydoğdu**, s.338-339.

⁴⁷⁵ **Davran**, s.22 vd.; **Saymen/Elbir**, s.533; **Köprülü/Kaneti**, s.207 ve 288; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1028; **Kuntalp**, Anapara ve Üst Sınır, s.34-35 ve 40; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.724; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.193; **Brand**, s.102; **Sarı**, Belirlilik, s.984-985; **Yalçınduran**, s.684 vd.; **Günel**, s.264-265; **Sünkitay**, Argun, Alacağın Ferileri Bakımından Taşınmaz Mal Rehninin Kapsamı, İBD, S.3, 1974, s.479-480; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.198; **Keser**, Hakan, Azamî Meblağ İpoteği, ManBD, 1991/Nisan, S.37, s.19 vd.; **Gülekli**, s.95-96; **Doğan**, Belirlilik, s.390-391; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.517; **Bozkurt**, s.254; **Çelik**, Üst, s.49. Aksi yönde, TMK m.851/1, c.2'nin karşılığı olan ancak bu düzenlemedeki "alacaklının bütün istemlerini" ifadesini içermeyen 743 sayılı TMK m.766/1, c.2'nin yürürlükte olduğu dönemde görüşlerini ifade eden **Postacioğlu**, alacağın henüz ipotek limitine ulaşmadan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe geçildiği durumda gerek takip giderleri gerekse bundan sonra işleyecek temerrüt faizleri bakımından ipoteğin güvencesinden yararlanılabileceğini ifade etmekteydi. Bu konuda bkz. **Postacioğlu**, İflâs, s.114 vd. Yine aynı dönemde görüşlerini ifade eden **Reisoğlu** da 743 sayılı TMK m.766/1, c.2'nin ileride doğabilecek borçlar için de ipotek tesis edilmek istendiği zaman, bunun azamî tutarının tapu sicilinde gösterilmesi gerektiğini düzenlediğini; bu düzenlemedeki "gayrimenkulü azami ne miktar için teminat teşkil edeceği" ifadesi ile anaparanın kastedildiğini ifade etmekteydi. Yazara göre kanunun herhangi bir yerinde ileride vücut bulacak alacaklar için TMK m.875'in karşılığı niteliğindeki 743 sayılı TMK m.790'ın uygulanmayacağı; bu limitin aşılamayacağı düzenlenmemiştir. Bu konuda bkz. **Reisoğlu**, İpoteğin Kapsamı, s.15. Aynı yönde bkz. **Eraslan**, Eyüp, Öğreti ve Uygulamanın Işığında Üst Sınır İpoteği, İBD, 62 (1-2-3), 1988, s.69 vd.

⁴⁷⁶ **Altıp**, s.28; **Acar**, N. 334; **Nomer/Ergüne**, N. 1003; **Gülekli**, s.98-99; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.519; **Tümerdem**, s.35; **Kaya**, s.40; **Çelik**, Üst, s.56; **Gönen**, s.1012.

⁴⁷⁷ **Çelik**, Üst, s.56; **Gönen**, s.1012.

Hukukumuz bakımından üst sınır ipoteğinin yaygın olmasının sebebi, hukukumuzdaki ipotek uygulamasının çoğunlukla bankalar tarafından özellikle işletmelere verilen nakdî veya gayrî nakdî kredilerden doğan alacakların teminat alınması için söz konusu olmasından kaynaklanmaktadır. Zira bu krediler, genellikle, kredi borçlusu ile kredi sağlayan kredi kurumu arasındaki sürekli ilişkiler dolayısıyla kullanılmaktadır. Kredi borçluları, kredi sözleşmesinin gereğini yerine getirdikçe, kendilerine kredi kurumu tarafından yeni krediler sağlanmaktadır. Bu, gerek parasal ve zamansal maliyet yaratması gerekse taraflar arasındaki güven ilişkisinin olgunlaşması sebebiyle her bir kredi için yeni bir ipotek tesis etmektense, üst sınır ipoteği tesis edilmesi tercih edilmekte ve alacak bu şekilde güvence altına alınmaktadır.

Üst sınır ipoteği ile teminat altınan muaccel bir alacak için kural olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmsız takip yapılabilir. Ancak alacak belirli ise ve ipotek akit tablosundan kayıtsız ve şartsız para borcu ikrarının söz konusu olduğu anlaşılabilirse İİK m.149; alacak veya ipotek hakkı ya da her ikisi ilâm veya ilâm niteliğinde belge ile tespit edilebiliyorsa İİK m.150/h uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takip yapılabilir. Yine İİK m.150/1'nin uygulanabilmesi için gerekli şartlar varsa da ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takip yapılabilir.

§3 İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ ve AŞAMALARI

I. İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi Türleri

Alacaklının alacak hakkının teminatı olarak tesis olunan ipotek, muaccel bir alacağın ödenmemesi durumunda, -bu anlamda, kanundan kaynaklanan bir geciktirici şarta bağlı olarak-, hakkın sahibine, ipotekli taşınmaz malın paraya çevrilmesini talep etme ve malın paraya çevrilebilmesi söz konusu olabilirse paraya çevirme bedeli ile alacağını rüçhanlı olarak tatmin edebilme imkânı verir (TMK m.873/1; ZGB m.816/1). Bu anlamda diğer sınırlı aynî hakların aksine ipotek hakkı, taşınmaz malı kullanma veya taşınmaz maldan yararlanma hakkı yerine malın paraya çevrilmesini isteme, mal paraya çevrilebilirse paraya çevirme bedelinden rüçhanlı olarak alacağını elde edebilme imkânı verir. Bu açıdan, sınırlı aynî hak niteliğindeki ipotek hakkı, bu hakkın kullanılmasıyla birlikte, ipotekli mal üzerindeki sınırlı olmayan aynî hak niteliğindeki mülkiyet hakkı sahipliğinde değişikliğe sebep olabilmektedir.

İpotek hakkının verdiği bu imkân, yukarıda⁴⁷⁸ da ifade edildiği üzere, kökeni itibariyle *Roma Hukuku*’na dayanmaktadır. Zira *Roma Hukuku*’nda da, rehin hakkının zilyetlik geçirilmeden kurulduğu durumlarda, muaccel duruma gelen alacağının ödenmemesi üzerine rehinli alacaklı “pactum de vendendo” veya “pactum distrahendi” uyarınca sahip olduğu “ius vendendi” veya “ius distrahendi” yetkisine dayanarak malın satılmak üzere kendisine verilmesini isteyebilirdi.

İpotek hakkı ile alacağı teminat altına alınan alacaklının alacağını elde edebilmesi konusunda bir garanti yoktur. Zira ipotekli alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesini talep ettiğinde, onun bakımından herhangi bir özel koruyucu hüküm söz konusu değildir. Ancak ipotekli alacaklı veya adi alacaklı tarafından üzerinde ipotek tesis edilen ve bu alacaklıya göre rüçhanlı bir ipotekli alacaklı var ise alacaklı, kökeni *Roma Hukuku*’na dayanan bu o zamandan bu yana Kıta Avrupası Hukuk Sistemi’nde çeşitli farklılıklara rağmen uygulanan karşılama prensibi uyarınca korunacaktır.

İpotekli taşınmazın nasıl paraya çevrileceği hukukumuzda net bir şekilde düzenlenmemiştir. Ancak gerek TMK m.863, TMK m.873, TMK m.875, TMK m.885 ve TMK m.886’daki düzenlemelerden gerekse ipoteğin paraya çevrilmesinin İİK’da ayrı bir takip türü olarak düzenlenmesinden ipoteğin kural olarak icra takibi çerçevesinde paraya çevrileceği anlaşılmaktadır⁴⁷⁹.

İpotekli malın mutlaka icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesinin gerekip gerekmediği tartışmalıdır: Genel olarak *bir taraf*, icraya dair kuralların genel itibarla emredici olması veya “lex commissoria yasağı” gibi gerekçelerle ipotekli bir malın ancak icra takibi çerçevesinde paraya çevrilebileceğini; İİK m.45’te düzenlenen ipotekli mala dair önce rehne başvuru zorunluluğunun ipotekli taşınmazın özel yollardan paraya çevrilmesine engel olacağını; TMK m.873’ün 1998 ve 1999 tarihlerindeki tasarılarındaki gerekçesindeki “.. *Bu maddeyle rehinli alacaklıya, sadece rehni icra vasıtasıyla paraya çevirtip alacağını bu satış parasından öncelikle tahsil etme hakkı verildiği ..*” şeklindeki açıklamanın da bu doğrultuda olduğunu; yine satış müddeti kenar başlıklı İİK m.150/g atf. 123’te ve birden çok taşınmazın ipotekle yükümlü olması durumuna ilişkin TMK m.873/3, c.2’de doğrudan “icra dairesince”

⁴⁷⁸ Konunun Takdimi ve Sınırlandırılması.

⁴⁷⁹ Köprülü/Kaneti, s.280; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3368; Ertaş, N. 2639; Sarı, Suat, Alacaklıya Rehni Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi (Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi), LHD, Y.5, S.50, Şubat 2007, s.405-406; Günel, Onur K., Lex Commissoria Yasağı (Lex Commissoria), Ankara 1998, s.14 ve 39-40.

taşınmazın paraya çevrileceğinin hüküm altına alındığını⁴⁸⁰ ileri sürmektedir. *Diğer taraf* ise genel olarak, icra prosedürü kapsamında paraya çevirmenin emredici olmadığı; icra prosedürü dışında ipotekli malın paraya çevrilmesinin, icra kurallarına ve “lex commissoria yasağına” aykırı olduğundan bahsedilemeyeceğini, hukuka uygun başkaca yollarla da örneğin, taraflarca alacaklıya ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi konusunda yetki verilmesi suretiyle de ipotekli taşınmazın paraya çevrilebileceğini⁴⁸¹ ifade etmektedir. Bu görüşte olan bazı yazarlar, malikin iflâs etmesi yahut ipotekli taşınmazın haczedilmesi durumunda bu kişilerce özel yollardan paraya çevirme hususunda muvafakat edilmedikçe ipotekli taşınmazın özel yollardan paraya çevrilemeyeceğini ifade etmektedirler⁴⁸².

⁴⁸⁰ **Saymen/Elbir**, s.548; **Akipek**, Sınırlı Aynî Haklar, s.183; **Aybay/Hatemi**, s.193; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3368; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.738; **Serozan**, Rona, Eşya Hukuku I, 3. Bası, İstanbul 2014, s.356; **Esener/Güven**, s.489; **Ertaş**, N. 2649; **Ayan**, C.III, s.231; **Sarı**, Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi, s.406 ve 409; **Altay/Eskiocak**, s.195; **Şener**, s.114 ve 171; **Gören**, s.144; **Dalyan**, Şener, Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi, AD, S.16, Temmuz 2003, s.245; **Aşık**, İbrahim, İcra Sözleşmeleri, Ankara 2006, s.130-131; **Aşık**, İbrahim/**Oruç**, Yakup/**Tok**, Ozan/**Saçar**, Ömer Faruk, İcra ve İflâs Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2023, s.230; **Kaplan**, İbrahim, Banka Sözleşmeleri Hukuku, Cilt 1, Ankara 1996, s.113-114; **Kurt**, Fatma, Lex Commissoria (Mülküne Geçirme) Yasağı, İBD, C.82, 2008/1, s.151-152; **Eker**, Ece Ayça, Lex Commissoria Yasağı ve Uygulama Alanı, SÜHFD, C.29, S.1, 2021, s.155 ve 159. Ayrıca bkz. **Budak**, s.57 vd.; **Boztaş**, Nevzat, Lex Commissoria Yasağının İnançlı İşlemler ve İcra Sözleşmeleri Bağlamında Değerlendirilmesi, İMedÜHFD, 4 (2), Güz 2017, s.242 ve 245. Doktrinde **Özer**, alacaklıya ipotekli taşınmazın özel yollardan paraya çevrilmesi hususunda yetki verilebileceğini ifade etmekle birlikte, paylaşımlı ipoteğin aksine toplu ipotek durumunda TMK m.873/3’ün lafzı ve düzenlenme amacı karşısında böyle bir anlaşma yapılmasının mümkün olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özer**, s.85-86. Yargıtay’ın ipotek hakkı sahibinin ipotekli taşınmazı kendisinin paraya çeviremeyeceğine dair eski tarihli bir kararı için bkz. “.. borcun vadesinde ödenmemesi takdirinde mürtehinin merhuna malik olmasını tazammun eden her şart batıl olup mürtehinin merhunu re’sen satmasına mezuniyet verilmesi de aynı mahiyette olması itibarıyla hükümsüzdür. ..” 3.HD, 09.07.1954, 5883/4315 (AD, S.9, 1955, s.920-921).

⁴⁸¹ **Ansay**, Sabri Şakir, Hukuk, İcra ve İflâs Usulleri, 5. Bası, Ankara 1960, s.177; **Davran**, s.18 ve 78; **Köprülü/Kaneti**, s.463; **Gürdoğan**, Burhan, İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970, s.164; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.19; **Gürdoğan**, Burhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (Sorunlar), Ankara 1979, s.7 ve 12 vd.; **Berkin**, Rehber, s.377; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.235; **Kuntalp**, Erden, Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı (Lex Commissoria), İnan Kıraç’a Armağan, Ankara 1995, s.156; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1110; **Postacıoğlu**, İcra, s.556-557; **Postacıoğlu**, İlhan, İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevirme Yetkisinin Verilmesi Problemi, Halûk Tandoğan’ın Hatırasına Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1990, s.536 vd.; **Postacıoğlu/Altay**, s.654; **Kuru**, C.III, s.2398, 2470 ve 2479; **Kuru**, El Kitabı, s.872; **Üstündağ**, İcra, s.312; **Yıldırım**, M. Kâmil, İcra Hukuku Ders Notları, İstanbul 2004, s.171; **Acar**, N. 180 vd. **Helvacı**, İlhan, Türk Medenî Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı (Lex Commissoria), İstanbul 1997, s.127 vd.; **Deynekli**, s.78; **Tunç Yücel**, s.87 vd.; **Namlı**, Mert, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019, s.318 vd.; **Kılıçoğlu**, Evren, İcra Sözleşmeleri, İstanbul 2005, s.141 vd.; **Günel**, Lex Commissoria, s.46 vd.; **Konuralp**, Orhan Emre, Alacaklıya Rehni Özel Yoldan Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi, DEÜHFD, 2014, C.16, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan, s.2858 ve 2865-2866; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.90 ve 143; **Dereli**, Zeliha, Lex Commissoria Yasağı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009, s.90-91; **Benli**, Erman, Ayni Hakların Teminat İşlevi, ASBÜHFD, C.1, S.1, 2019, s.130-131; **Turan**, s.266.

⁴⁸² **Ansay**, s.177; **Berkin**, Rehber, s.377; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.20; **Kuru**, C.III, s.2479, dn.25; **Kuru**, El Kitabı, s.872; **Yıldırım**, s.163; **Kurt**, s.146; **Kılıçoğlu**, s.143; **Turan**, s.266-267.

İsviçre Hukuku'nda, doktrinde, ipotekli taşınmazın icra prosedürü dışında özel olarak paraya çevrilebilmesine dair anlaşmalara dayanılarak örneğin, ipotekli alacaklı tarafından veya ipotekli alacaklının girişimleri⁴⁸³ ile satılması ile yahut ihtiyarî pazarlık suretiyle paraya çevrilmesi gibi özel yollardan da paraya çevrilebileceği ifade edilmektedir⁴⁸⁴. Hatta öyle ki ipoteğin sadece özel yollardan paraya çevrilmesi kararlaştırılmış ise ipotekli alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip dahi başlatamaz. İpotekli alacaklının bu hususun aksine hareket etmesi durumunda, borçlu buna itiraz yolu ile karşı koyabilir⁴⁸⁵. Ancak, malikin iflâsı veya ipotekli taşınmazın haczedilmesi yahut başka bir ipotekli alacaklının rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatması durumunda ipotekli taşınmaz özel yollardan paraya çevrilemez⁴⁸⁶.

Alman Hukuku'nda, kanun koyucu, BGB m.1147'de yaptığı düzenleme ile ipotekli alacaklının ipotekli taşınmaz ile ipoteğin kapsamında yer alan mallardan tatmininin icra takibi çerçevesinde gerçekleşeceğini hüküm altına almıştır. Ancak *Alman* Hukuku'nda, ipotekli taşınmaz özel yollardan da paraya çevrilebilir. Bu husus, BGB m.1149'daki düzenlemeden dolaylı olarak anlaşılabilmektedir. Zira bu düzenleme uyarınca, malik, alacak kendisi aleyhine muaccel olmadığı sürece, alacaklıya, alacağın tahsili amacıyla taşınmazın icra prosedürü dışında bir yolla paraya çevrilmesi hakkı veremez. Buna göre hükmün mefhum-u muhalifinden ipotekli taşınmazın belirli şartlarla icra prosedürü dışında özel yollardan da paraya çevrilebileceği anlaşılabilmektedir. Yine, *Alman* Hukuku'nda, ZPO m.866/1 uyarınca, alacağın tahsili bakımından iki ayrı yoldan biri olarak kabul edilen cebri açık artırmanın da

⁴⁸³ Cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme hakkının, kendi girişimleri ile satışa da imkân verdiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 151 N 10; Müggler, Rz. 376.

⁴⁸⁴ Fritzsche, s.328; Fritzsche/Walder-Bohner, s.474, N 3; BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 57; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 151 N 10; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 151 N 8 vd.; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 151 N 7; Besso, Laurent/Marchand, Sylvain, İsviçre'de Alacaklının Borçlunun Taşınmazının Satılması Suretiyle Tatmin Edilmesi, Çev: Nur Bolayır, Legal Medenî Usûl ve İcra ve İflâs Hukuku Dergisi, 2009/3, s.430; Müggler, Rz. 376; Schlegel/Zopfi, Rz. 838. Ayrıca bkz. Blumenstein, Ernst, Handbuch des Schweizerischen Schuldbetreibungsrechtes, Bern 1911, s.512, dn.13. Aksi yönde, tüm hak sahiplerinin onayı dışında böyle bir anlaşmanın lex commissorria yasağına aykırı olacağına ilişkin olarak bkz. Jäger, s.513.

⁴⁸⁵ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim, Art. 151 N 10; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 151 N 7. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki kararları için bkz. BGE 77 III 100 E. 1; BGE 73 III 16.

⁴⁸⁶ Joos, Robert, Handbuch für die Betreibungsbeamten der Schweiz, Wädenswil 1964, s.292; BSK SchKG I-Roth, Art. 125 N 75; BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 57; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 151 N 10; Müggler, Rz. 376. Federal Mahkeme'nin kararları da bu doğrultudadır. Kararlar için bkz. BGE 136 III 437 E. 3.3; BGE 119 II 344 E. 2a; BGE 116 III 23, 26 vd. E. 2; BGE 108 III 91, 93 E. 3b = Pra 1983, 98 vd.; BGE 81 III 57.

düzenlendiği ZVG m.65/1, c.2⁴⁸⁷ uyarınca, talep üzerine, cebri açık artırma yerine, paraya çevirmenin başka bir türüne⁴⁸⁸ de, özellikle alacağı tahsil etmek için bir temsilci atanmasına veya alacağın, hak sahibinin rızasıyla ödeme yerine bir ilgiliye devredilmesine karar verilebilir⁴⁸⁹. ZVG m.9 anlamında tüm ilgililer talepte bulunabilir⁴⁹⁰. Talebin, teklif verme davetine kadar ileri sürülmesi mümkündür⁴⁹¹. Bu doğrultuda başka türde bir paraya çevirmeye en geç, teklif verme davetine kadar karar verilebilir⁴⁹². Başka türde bir paraya çevirme durumunda ihale ve teslim ilişkisi ZPO m.817 ve para alacağının temlikine dair ZPO m.835 kıyasen uygulanır (ZVG m.65/1, c.3). Elde edilen gelir, tevdi edilir (ZVG m.65/1, c.4). Başka bir türde gerçekleştirmeye yalnızca en düşük teklife ulaşıldığında izin verilir (ZVG m.65/2). Bu doğrultuda, başka bir türde paraya çevirmeye karar verilmesi mahkemenin takdirindedir ve bu yönde bir karar verilebilmesi, artırmadan elde edilebilecek geliri artırabilecek ise anlamlıdır.

Bu husus bu çalışmanın kapsamında yer almadığı için biz burada sadece ipotekli taşınmazın icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesine dair açıklamalar yapacağız. Ancak burada yine de ifade etmek gerekir ki, uygulamada giderek daha sık bir şekilde, takip prosedürüne ve bununla bağlantılı davalara ilişkin şekil kurallarının alacağın elde edilebilmesinin uzun sürmesine, bu doğrultuda asıl amaca ulaşılmasını engellemesi gibi sonuçlara sebep olması; taşınmazın değerinden daha az bir tutarla ihale edilebilmesi ve çoğunlukla ihalenin bu şekilde sonuçlanması; yine uygulamada son çare olarak alacağı mahsuben artırma sürecine iştirakin yaygın olması; toplumda “icralık mal, ahlı maldır”, “icralık maldan hayır gelmez” gibi yaygın kanaatlerin bulunması gibi gerekçelerle, sıklıkla icra prosedürü dışında ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi girişimlerine rastlanmakta olup,

⁴⁸⁷ ZVG m.65/1, c.2 hakkındaki eleştiriler ve öneriler için bkz. **Jähne**, Thorsten, *Immobilienversteigerung in Deutschland*, 2. Aufl., Wiesbaden 2015, s.27 vd. Basitleştirilmiş satış önerisine dair ayrıca bkz. **Keller**, Ulrich, *Das Zwangsversteigerungsrecht und seine Reform, Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Verwaltung*, s.224-225.

⁴⁸⁸ **Böttcher**, paraya çevirmenin bir başka türüne, icra görevlisi veya özel artırma büroları tarafından pazarlık suretiyle paraya çevirmeyi örnek olarak vermektedir. Bu konuda bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 65 Rn. 2.

⁴⁸⁹ *Alman Hukuku*’nda, borçlu ile alacaklıyı teşvik edici dostane çözüme ilişkin hükümler (ZPO m.802a/1, b.1 ve 802b/1) bulunmasına rağmen, uygulamada karşılıklı işbirliği yolu ile paraya çevirme ile karşılaşılmadığına ilişkin olarak bkz. **Bartels/Noll**, s.118.

⁴⁹⁰ **Depré/Bachmann** § 65 Rn. 4; **Stöber/Gojowczyk** § 65 Rn. 3.

⁴⁹¹ Bu konuda bkz. **Dassler**, Gerhard/**Schiffhauer**, Horst, *ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – einschließlich EGZVG und ZwVwV, Kommentar*, 16. neue bearbeitete Aufl., 2020 (**Dassler/Schiffhauer/Hintzen** § 65 Rn. 6); **Schneider**, Wolfgang, *ZVG, Kommentar*, 2020 (**Schneider/Strauß** § 65 Rn. 31); **Stöber/Gojowczyk** § 65 Rn. 4. Talebin artırmanın sonuna kadar yöneltilebileceğine ilişkin olarak aksi yönde bkz. **Steiner/Storz** § 65 Rn. 15.

⁴⁹² **Stöber/Gojowczyk** § 65 Rn. 9.

bunların hukuka uygunluğu veya aykırılığı net bir şekilde açıklığa kavuşturulmalıdır. Bu kapsamda öncelikle ifade etmek gerekir ki, yukarıda ifade edilen gerekçeler doğrultusunda, tarafların icra prosedürü dışında ipoteği paraya çevirme girişimleri kanaatimizce kanun koyucu tarafından desteklenmelidir. Prensip olarak, devam eden paraya çevirme işlemlerine rağmen bile ilgililerin bu girişimleri engellenmemelidir. Özellikle takip başlatıldıktan sonra söz konusu olacak icra prosedürü dışındaki bu girişimler icra daireleri bakımından da iş yükünün azalacak olması sebebiyle olumludur. Ancak icra prosedürü dışında ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi, mutlaka yasal temellere oturtulmalıdır.

Kanaatimizce bu doğrultuda özellikle ve öncelikle, hem *İsviçre* Hukuku'nda hem de *Alman* Hukuku'nda kabul edilen ve asıl itibarla Türk Hukuku'nda da eskiden beri mevcut olan hâlihazırda taşınır mallar bakımından imkân dâhilinde de olan cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme, taşınmaz mallar bakımından da icra dairesi veya icra dairesince görevlendirilen bir üçüncü kişi tarafından yönetilen esnek bir prosedür şeklinde daha kapsamlı hükümlerle ve efektif şekilde kullanılabilen bir kurum olarak İİK'da yeniden düzenlenmelidir. Bu doğrultuda icra daireleri, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürüne katkı sunacak bir organ olacak şekilde kurgulanmalıdır. Ancak hiçbir durumda icra dairesi tamamen prosedürden dışlanmamalıdır, prosedürle düzenli olarak ilgili olmalıdır. İcra daireleri cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedüründe son derece esnek olmalı, ancak icra tedbirlerini de tehlikeye atmamalıdır. Cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürünün cazibeli hâle getirilmesi dışında, alacaklı ile borçlu arasında yapılan anlaşmaya dayanılarak alacaklıya satış yetkisi verilmesi veya aynı anlaşma kapsamında bu işlemlerle profesyonel olarak ilgilenen kimselere satış yetkisi verilmesi gibi alternatifler de kanun koyucu tarafından özenle değerlendirilerek hukukumuzda da yerini alabilmelidir. Bu yollar ilk etapta, icra prosedürünün gerek masraf gerekse zaman alıcı yükünü hafifletir gibi görünmektedir. Ancak alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat çatışması ve söz konusu prosedüre katılacak kişilerin sayısının çokluğu ve bu kişilerin menfaatlerinin de çatışabilecek olması sebebiyle bu alternatif yollara dikkatle yaklaşılmalıdır.

II. İpoteğin İcra Takibi Çerçevesinde Paraya Çevrilmesi

A. Genel Olarak

İpotekli malın icra prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesi kuşkusuz bir icra takibini gerektirmektedir. Bu anlamda, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi için öncelikle ipotekli

alacaklı tarafından bir icra takibi başlatılması gerekir. Kuşkusuz ipotekli taşınmazın ipotekli alacaklı dışındaki bir kişi tarafından başlatılan icra takibi çerçevesinde haczedilmesi ve ardından paraya çevrilmesinin talep edilmesi de mümkündür. Yine ipotekli taşınmazın, malın maliki hakkında verilen iflâs kararının gereği olarak paraya çevrilmesi de mümkündür. Bu çalışmada sadece ipotekli taşınmazın ipotekli alacaklı tarafından başlatılan icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesi değerlendirilecektir.

B. Önce Rehne Başvuru Zorunluluğu

İpotekli malın ipotekli alacaklı tarafından başlatılan icra takibi çerçevesinde paraya çevrilebilmesi için ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılmak zorundadır. İpotekli alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip dışında bir takip başlatamaz. Bu yasak, önce rehne başvuru zorunluluğu⁴⁹³ olarak adlandırılmaktadır. Şöyle ki, ipotekli alacaklı, borçlusu iflâsa tâbi kişilerden olsa bile, sadece ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yoluna başvurabilir (İİK m.45/1, c.1; SchKG m.41/1). Bu yasağın birkaç istisnası mevcuttur:

Alacağı aynı zamanda kambiyo senedine dayalı olan ipotekli alacaklı aynı anda iki takip yapmamak kaydıyla iki takipten birisine başvurmayı tercih edebilir (İİK m.45/3; İİK m.167/1; SchKG m.41/2, c.2 atf. 177/1). Hatta bu alacaklı, isterse genel haciz yolu ile takip yoluna dahi başvurabilir. Bu alacaklı, borçlusu, iflâsa tâbi kişilerdense genel veya kambiyo senetlerine özgü iflâs yolu ile takip yoluna da başvurabilir.

Bunun dışında bir diğer istisna, ipotekle teminat altına alınmış faiz ve taksit alacakları bakımından söz konusudur. Buna göre, ipotekli alacaklı, sadece faiz ve taksit alacakları bakımından, isterse ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip isterse genel haciz yolu ile takip isterse ve borçlusu iflâsa tâbi kişilerdense genel iflâs yolu ile takip yoluna başvurabilir (İİK m.45/4; SchKG m.41/2, c.1).

Bir diğer istisna, 6362 sayılı SPK m.57/1'de ifade olunan konut finansmanından kaynaklanan ipotekle teminat altına alınmış ipotekli alacaklılar ile TOKİ'nin ipotekle teminat altına alınmış alacakları bakımından söz konusudur. Bu alacaklar bakımından, ipoteğin paraya

⁴⁹³ Önce rehne başvuru zorunluluğu hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. **Arslandoğan**, Birce, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip Yapma Zorunluluğu, İstanbul 2023, s.34 vd.; **Budak**, Ali Cem, Önce Rehne Başvurma Kuralının Tarihi Kökeni (Önce Rehne), Prof. Dr. Yavuz Alangoya için Armağan, İstanbul 2007, s.403 vd.; **Budak**, s.5 vd; **Tunç Yücel**, s.101 vd.; **Bilginioğlu**, Nurettin Emre, Önce Rehne Başvurma Kuralı, İBD, C.88, S.6, Kasım – Aralık 2014, s.554 vd.; **Gündoğdu**, Teminat Hukuku, s.1310 vd.

çevrilmesi yolu ile takibe başvurulabileceği gibi genel haciz yolu ile takip yoluna da başvurulabilir (İİK m.45/2).

Alman Hukuku'nda kanun koyucu, Türk ve *İsviçre* Hukuku'ndan farklı olarak, para alacaklısının alacağının ipotekle temin edilmiş olması veya olmaması bakımından, icra takibine başvuru aşamasında, herhangi bir farklılık öngörmemiştir. Bu anlamda *Alman* Hukuku'nda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip şeklinde ayrı bir icra takibi türü söz konusu değildir. *Alman* Hukuku'ndaki ayırım, para alacaklarının tahsili için taşınır (ZPO m.803 ilâ 863) ve taşınmaz malvarlığı (ZPO m.864 ilâ 871) üzerinde uygulanacak icra hukuku kuralları bakımındandır. Taşınmaz mallar üzerinde uygulanacak icra hukuku kuralları bakımından, ipotekli alacaklılar gibi alacağı kural olarak tapu sicilinde kayıtlı bir haktan doğan alacaklılar ile borçlunun malvarlığı unsurları arasında yer alan taşınmaz bir malın haczi ve daha sonra bu malın paraya çevrilmesini talep ederek alacağını elde etmeye çalışan adı alacaklılar arasındaki fark, icra prosedürünü gerçekleştirecek mahkemeye sunulacak belgenin türü bakımından söz konusudur.

C. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip

1. Genel Olarak

İpotekli alacaklının, alacağını elde edebilmek için kural olarak, başvurmak zorunda olduğu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip uygulamamızda en sık rastlanan takiplerden birisidir. Bu takipte alacaklı, alacağı ipotekle teminat altına alınmış bir kişi olup çoğunlukla bankadır. Kuşkusuz herhangi bir borç ilişkiden doğan alacağın ipotekle teminat altına alınması mümkündür. Ama geçmişten bugüne uygulamamız ipoteğin genellikle bankalar tarafından verilen kredilerin teminatı olması şeklinde cereyan etmiştir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip, ilâmlı veya ilâmsız takip şeklinde olabilir. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takiplere nazaran ilâmsız takiplere uygulamada daha sık rastlanmaktadır. Bunun temel birkaç sebebi vardır:

Öncelikle ifade etmek gerekir ki, kural olarak İİK m.150/h'de düzenlenen ilâmlı takibe ancak alacaklının alacağının veya ipotek hakkının bir ilâm veya ilâm niteliğinde belge ile tespit edilmiş olması durumunda başvurulabilir. Alacaklının alacağının veya ipotek hakkının bu şekilde tespit edilmesi alacağı elde edebilmek bakımından alacaklının tercih edeceği en son yoldur. Zira bu tespiti alacaklı borçlu aleyhine dava açarak ulaşabilir. Dava uzun ve meşakkatli bir yol olduğu ve davanın ardından -şayet lehe bir karar verilmesi söz konusu

olursa- verilen lehe kararın icrası için icra takibi başlatılması gerektiği için uygulamada alacaklıların bu takip prosedürüne başvurmalarına daha az rastlanmaktadır. Bir diğer ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı takip türü, kural olarak İİK m.149'de düzenlenen ilâmlı takiptir. Bu takibe başvurulabilmesi için alacaklının alacağını teminat altına alan ipoteğe ilişkin ipotek akit tablosunun, kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermesi gerekir. Bu ise alacaklı ile borçlu arasındaki borç ilişkisinin henüz ipotek tesis edilmeden önceki aşamasında kararlaştıracakları bir şeydir. Uygulamada, ipoteğin, kayıtsız şartsız bir para alacağının teminatı olarak tesis edilmesiyle son derece istisnai olarak karşılaşılmaktadır. Uygulamada sıklıkla görülen şey, yukarıda da ifade edildiği gibi, ipoteğin bir kredinin teminatı olarak verilmesi ve borçlunun ancak kredinin gereğini yerine getirmemesi; bunun üzerine alacaklının krediyi geri çağırması ve ardından icra takibine geçmesidir. Son olarak ifade etmek gerekir ki, İİK m.150/1'da düzenlenen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmlı icra prosedürüne uygulamada rastlanmaktadır. Zira bu takip ile bankalar, aslında ilâmsız takibe tâbi olabilecek alacaklarını, belirli şartların gerçekleşmesi durumunda, ilâmlı takip yoluyla tahsil etme imkânı elde etmektedir. Menfaat dengesinin açıkça alacaklı kredi kurumu lehine bozulduğu, doktrinde de sıklıkla eleştirilen bu hüküm çerçevesinde başlatılan icra takipleri, henüz takip başlatılmadan önce alacaklı kredi kurumu tarafından borçluya yönelik olarak belli birtakım işlemlerin yapılmasını gerektirmektedir.

İİK m.150/1'da düzenlenen sadece alacaklıların kredi kurumu olduğu durumda başvurulabilen takip bir kenara bırakılırsa, uygulamamızda en sık karşılaşılan takiplerden birisi olan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilâmsız takip, ilâmlı takiplerin aksine sadece ipotekle teminat altına alınmış muaccel bir alacağı gerektirmektedir. İpotekle teminat altına alınmış muaccel bir alacak zaten ilâmlı takiplerde de gerekli olduğu için ilâmsız takip, belirli şartları gerektiren ilâmlı takiplere nazaran uygulamada daha çok karşımıza çıkmaktadır.

2. Takibin Aşamaları

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip de tıpkı diğer takipler gibi, belirli aşamalardan oluşmaktadır:

a. Takip Talebinin Sunulması

Takip, takibin ilk aşaması olan takip talebi ile başlamaktadır. Takip talebi, alacaklı tarafından İİK m.58'e uygun olarak doldurulmalıdır (İİK m.148; SchKG m.151/1). Takip talebi, yetkili icra dairesine verilmelidir (İİK m.148 veya İİK m.34, c.1). Alacaklı, takip talebi

ile birlikte, elindeki ipotek belgesinin akit tablosunun tapu dairesince verilmiş resmî bir örneğini de yetkili icra dairesine ibraz etmelidir (İİK m.148).

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan kısmen farklı olarak⁴⁹⁴, ipotekli bir alacak için icra takibi başlatmak isteyen alacaklı, SchKG m.67'ye göre dolduracağı takip talebinde, ipotekli malın ne olduğunu da belirtmek zorundadır⁴⁹⁵ (SchKG m.151/1, c.1). Türk Hukuku'nda da doktrinde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin takip talebinde, hangi taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildiğinin belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴⁹⁶. Ayrıca İsviçre Hukuku'nda, alacaklı, takip talebinde, ipotek üçüncü bir kişiye ait bir taşınmaz üzerinde tesis olunmuş veya ipotekli malın mülkiyeti bir başka kişiye geçmişse onun adını⁴⁹⁷ (SchKG m.151/1, b.a); ipotekli mal, borçlu veya üçüncü kişinin ZGB anlamında aile konutu ise bunu (SchKG m.151/1, b.b); borçlu veya üçüncü kişinin PartG anlamında ortak konutu ise bunu (SchKG m.151/1, b.b) bildirmelidir. Türk Hukuku'nda da, ipoteğin paraya çevrilmesi

⁴⁹⁴ Kısmen farklı olarak ibaresinin kullanılmasının sebebi, taşınır rehninin paraya çevrilmesine ilişkin İİK m.145'te kanun koyucu, taşınır ve taşınmaz rehnine göre farklı takip türlerinin söz konusu olmadığı İsviçre Hukuku'ndaki gibi takip talebinde rehinli malın ne olduğunun ve rehin üçüncü kişi tarafından verilmiş veya üçüncü kişinin mülkiyetine geçmişse üçüncü kişinin de adının belirtilmesi gerektiğini hüküm altına almıştır. Aynı husus, ibraz edilecek belgeler, ayrıca bildirilecek hususlar kenar başlıklı İİKY m.21/1, b.b'de de söz konusudur. Ancak İİKY'nin eki niteliğindeki takip talebine ilişkin uygulamaya örnek teşkil etmesi için kabul edilen Örnek no.1'in 5. maddesinde, "... *ipotekle temin edilmiş olan bir alacak talebinde rehnedilenin ne olduğu, rehnedilen üçüncü şahıslar tarafından verilmiş veya mülkiyeti üçüncü şahsa geçmiş ise adı ve soyadı, ..., yerleşim yerindeki adresi*" şeklinde bir ifade mevcuttur. Dolayısıyla taşınır rehni bakımından söz konusu olan bu gereklilik ipotekler bakımından da bu ibare uyarınca söz konusudur. Burada ifade etmek gerekir ki, taşınır rehninin paraya çevrilmesi yolu ile takibin aksine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte kanun koyucunun rehnedilenin ne olduğunun belirtilmesini kanunda ve yönetmelik metninde düzenlenmemiş olmasının sebebi, kanaatimizce, ipotekli alacaklının takip talebi ile birlikte zaten ipotek akit tablosunu sunmak zorunda olmasıdır. Zira rehinli malın ne olduğu ipotek akit tablosunda yer almaktadır. İpotek akit tablosunun takip talebi ile birlikte sunulmasının sebebinin, icra dairesince ipotek hakkının ve ipoteğe konu taşınmazın tespit edilmesi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.443 vd.

⁴⁹⁵ Ayrıca bkz. **Jäger**, s.513; **Blumenstein**, s.513; **Fritzsche**, s.333; **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.479, N 17; **Overbeck**, Alfred von, Schuldbetreibung und Konkurs, Zweite Aufl., Zürich 1940, s.127-128; **SK SchKG-Rüetschi/Domenig**, Art. 151 N 3, 30; **KUKO SchKG-Käser/Häcki**, Art. 151 N 23. Takip talebinde, "alacağın sebebi" kısmında, alacağın tutarının, taşınmaz rehninin türünün, derecesinin ve rehinli malın belirtilmesi; bundan başka, rehinli malın bulunduğu yerin de belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 151 N 48, 49. Benzer yönde bkz. **Brand**, s.5; **Mügglér**, Rz. 385. Eklenti, kanunen ipotek hakkının kapsamında olduğu için takip talebinde eklentinin belirtilmesine gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.489, N 43; **BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 151 N 55.

⁴⁹⁶ **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.528; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.156; **Uyar**, Talih, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplerde Takip Talebi (Takip Talebi), LHD, Mayıs 2007, S.53, s.1507; **Savaş**, s.2572; **Aydoğdu**, s.334.

⁴⁹⁷ İpotekli taşınmaz, paylı mülkiyete konu bir taşınmaz ise ipotekli payın sahibi dışındaki diğer kişiler, üçüncü kişi olarak kabul edilirler. Bu konuda bkz. **SK SchKG-Rüetschi/Domenig**, Art. 151 N 34; **Brand**, s.17; **Mügglér**, Rz. 390. Bu doğrultudaki Federal Mahkeme kararları için bkz. BGE 115 III 120 vd.; BGE 67 III 107 vd.; BGE 42 III 2. Sadece ipotekli payın paraya çevirmeye konu olması durumunda, diğer pay sahiplerinin üçüncü kişi olarak kabul edilmeyeceğine ilişkin olarak bkz. **BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 153 N 10; **Schellenberg**, s.64; **Brand**, s.18. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 67 III 107, 110 vd.

yolu ile takibe ilişkin takip talebinde, ipotekli taşınmaz üçüncü kişiye aitse ona da ödeme veya icra emri gönderileceğinden onun adının da takip talebinde belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴⁹⁸. *İsviçre* Hukuku'nda, doktrinde, ipotekli alacaklı tarafından biliniyorsa üçüncü kişinin ikametgâhının⁴⁹⁹; bilinmiyorsa⁵⁰⁰, bu hususun da takip talebinde belirtilmesi gerektiği ileri sürülmektedir⁵⁰¹. Türk Hukuku'nda da, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin takip talebinde, ipotekli taşınmaz üçüncü kişiye aitse ona da ödeme emri veya icra emri gönderileceğinden onun da adresinin takip talebinde belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁵⁰². *İsviçre* Hukuku'nda, doktrinde, takip talebinde, alacağın ipotekli olduğu ve ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiğinin de belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁵⁰³.

b. Ödeme veya İcra Emrinin Tanzimi ve Gönderilmesi

Takip talebinin sunulduğu icra dairesi, bu takip talebine uygun olarak mevcut ve muaccel alacaklar için borçlu aleyhine ödeme veya icra emri düzenler (İİK m.149/b/1 atf. 60 veya İİK m.149). Taşınmaz üçüncü kişi tarafından rehnedilmişse veya taşınmazın mülkiyeti üçüncü kişiye geçmişse, ayrıca bu kişiler adına da ödeme veya icra emri düzenlenir (İİK m.149/b/1 veya İİK m.149/1).

İsviçre Hukuku'nda da takip talebini alan icra dairesi borçlu aleyhine ödeme emri düzenlemektedir (SchKG m.153/1). Daha önce⁵⁰⁴ de ifade edildiği üzere, Türk Hukuku'nda var olan ilâmlı-ilâmsız icra ayrımı, *İsviçre* Hukuku'nda mevcut değildir. Bu doğrultuda, *İsviçre* Hukuku'nda, takip talebini alan icra dairesi, SchKG m.69 uyarınca, borçlu aleyhine bir ödeme emri düzenler (SchKG m.152/1). Üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz borçlu değil de üçüncü kişiye ait ise bu kişi adına da ödeme emri düzenlenir; yine, ipotekli mal daha sonradan bir başka kişinin mülkiyetine geçmişse onun adına da ödeme emri düzenlenir (SchKG m.153/2, b.a; VZG m.88/1). VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca tapu siciline tasarruf

⁴⁹⁸ Kuru/Aydın, s.356; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 1405 ve 1408; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.528; Akil, Cenk/Topak, Süleyman, Şematik İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2023, s.159; Savaş, s.2571; Uyar, Takip Talebi, s.1502 ve 1507; Aydoğdu, s.333.

⁴⁹⁹ Takip talebinde üçüncü kişinin adresinin belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Brand, s.5.

⁵⁰⁰ Üçüncü kişinin adresinin bilinmediği durumda da ona ödeme emrinin tebliğe çıkarılacağı; bu ihtimalde, SchKG m.66/4, b.1'de açıkça borçlu ifadesi kullanılsa da üçüncü kişi bakımından da SchKG m.35 uyarınca kamuoyu duyurusunun söz konusu olacağına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 153 N 18; Müggler, Rz. 417.

⁵⁰¹ Schellenberg, Claus, Die Rechtsstellung des Dritteigentümers in der Betreuung auf Pfandverwertung, Diss., Zürich 1968, s.88; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 151 N 60.

⁵⁰² Kuru/Aydın, s.356; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 1408; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.528; Akil/Topak, s.159; Savaş, s.2571; Uyar, Takip Talebi, s.1502 ve 1507; Aydoğdu, s.333.

⁵⁰³ Brand, s.5; Müggler, Rz. 384.

⁵⁰⁴ Konunun Takdimi ve Sınırlandırılması.

kısıtlaması şerhi işlendikten sonra taşınmazı edinen üçüncü kişi bakımından bu söz konusu değildir (VZG m.88/2). İpotekli mal, ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut ise eş veya partner adına da ödeme emri düzenlenir⁵⁰⁵ (SchKG m.153/2, b.b; VZG m.88/1). VZG m.88/1 ve 2, ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulacaktır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı şekilde malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez. Ödeme emrinde, tıpkı takip talebinde olduğu gibi, ipotekli malın ne olduğu da belirtilmelidir⁵⁰⁶.

Alman Hukuku'nda, ipotekli alacaklı tarafından artırma talep edilebilmesi için bir ön şart olarak ipotek hakkı ile teminat altına alınmış bir para alacağının ödenmesine yönelik usûlüne göre hazırlanmış icra emri, buna ilişkin yetkili makam tarafından hazırlanmış icra şartı ile birlikte malike tebliği gerekir. İcra emri, alacaklının borçluya karşı sahip olduğu maddî hukuktan kaynaklanan alacak hakkını gösteren icraya elverişli belgedir. Bu icra edilebilir nihaî kararlar kenar başlıklı ZPO m.704 uyarınca bir mahkeme kararı olabileceği gibi, diğer icra emirleri kenar başlıklı ZPO m.794'te belirtilen belgelerden birisi de olabilir. İcra şartı ise icra başlığının icra edilebilir olduğuna dair açıklama içeren, içeriği ZPO m.725'te ifade edilen resmî belgedir.

Ödeme veya icra emri, TebK hükümlerine göre (İİK m.21/1, c.1) borçlunun ipotekli alacaklı tarafından takip talebinde belirtilen adresine tebliğe çıkarılır.

c. Ödeme veya İcra Emrine Karşı Koyulması

Ödeme veya icra emrinin borçlu tarafından tebellüğünün ardından, borçlu, ödeme veya icra emrine karşı koymak isteyebilir:

Ödeme emri bakımından, borçlu ödeme emrine itiraz edebilir (İİK m.150, c.1). İtiraz ile takip olduğu yerde durur. Alacaklı, takibin bir sonraki aşamasına geçmek istiyorsa, itirazı

⁵⁰⁵ Bu hususun, eşlerden birisinin ZGB anlamındaki aile konutunun durumundaki değişikliklere rıza göstermesine ilişkin gerekliliğe karşın, eşin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip hakkında bilgilendirilmemesine ve bu konuda, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine karşı hiçbir şey yapamamasına dair durumu önlediğine dair bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 151 N 63. Bu düzenleme ile takip hukukunun evlilik hukukuna uygun hâle getirildiğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 153 N 2. Üçüncü kişi malikin, aynı zamanda borçlunun eşi veya partneri ise, bu kişi adına, her bir şapkası için ayrı ayrı ödeme emri düzenlenmeyeceğine ilişkin olarak bkz. KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 153 N 4.

⁵⁰⁶ SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 152 N 4; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 152 N 3. Ödeme emrinde, eklentinin belirtilmesinin gerekmediğine ilişkin olarak bkz. Jäger/Däniker, s.289.

bertaraf etmelidir. Alacaklı isterse genel mahkemede itirazın iptali davası açabilir isterse ve bu yola başvurma imkânı mevcut ise icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna başvurabilir. Bu yargılamalar sonucunda itiraz bertaraf edilemezse takip sona erer, itiraz bertaraf edilirse takibin sonraki aşaması olan paraya çevirme aşamasına geçilir. Yine borçlu ödeme emrinin tebellüğü ile beraber takibe veya ödeme emrine karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilir. Borçlu ödeme emrine karşı koymak istemezse muhtemelen borcu ödeyecektir. Ödeme süresi 30 gündür (İİK m.149/b, b.1). *İsviçre Hukuku*'nda, ödeme süresi 6 aydır⁵⁰⁷ (SchKG m.152/1, b.1). Borç ödenirse takip son bulur. Ancak borçlu ödeme emrine karşı koymamasına rağmen borcu ödemeyebilir. Borçlunun ödeme emrine karşı koymaması ve borcu da ödememesi üzerine takibin bir sonraki aşaması olan paraya çevirme aşamasına geçilir.

İcra emri bakımından, borçlu, icra emrine icranın geri bırakılması (İİK m.33) veya icranın durdurulması (İİK m.36) yolu ile karşı koyabilir. Borçlu icranın geri bırakılmasını sağlayabilirse takip sona erer, aksi hâlde daha önce takip durdurulmuşsa takibe kaldığı yerden devam edilir. Borçlu icranın durdurulması ile takibi durdurabilir ise bölge adliye mahkemesi veya Yargıtay'ın vereceği karar beklenir. Bu karar üzerine kararın borçlu veya alacaklı lehine olmasına göre takibe kaldığı yerden devam edilir veya takip sona erer. Borçlu icra emrinin tebellüğü ile beraber takibe veya icra emrine karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilir. Borçlu icra emrine karşı koymak istemezse muhtemelen borcu ödeyecektir. Ödeme süresi, takip, İİK m.149 veya 150/1'ya göre başlatılmış ise, 30 gün (İİK m.149/2; İİK m.150/1, c.1); İİK m.150/h'ye göre başlatılmış ise 7 gündür. Borç ödenirse takip son bulur. Ancak borçlu icra emrine karşı koymamasına rağmen borcu ödemeyebilir. Borçlunun icra emrine karşı koymaması ve borcu da ödememesi üzerine takibe kaldığı yerden devam edilir.

⁵⁰⁷ *İsviçre Hukuku*'nda, *Rüetschi/Domenig*, haciz yolu ile takipteki 20 günlük ödeme süresinin, rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takipte 6 ay olarak belirlenmesinin, haciz yolu ile takipteki 6 aylık asgarî paraya çevirmeyi talep süresi ile aynı olması sebebiyle isabetli olduğunu ifade etmektedir. Yazarlara göre, zira haciz yolu ile takipte paraya çevirme aşamasından önce haciz aşaması da söz konusu olduğu için borçlu, mahcuz malın paraya çevrilmesini engelleyebilmek için ek süreye sahip olup, rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takipte ise bundan mahrumdur. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 152 N 3. Benzer yönde, haciz yolu ile takibe nazaran burada ödeme süresinin uzatılmasının sebebinin, bu takip türünde, paraya çevirme talebinin ödeme emrini takip etmesi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Blumenstein**, s.515; **Fritzsche**, s.334; **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.480, N 21. Bu sürenin, borçluya pes etmesi ve ipoteğin paraya çevrilmesini engelleyebilmesi için zaman veren düşünme süresi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Amonn/Walther** §11 Rz. 9; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 4; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 152 N 2. Ayrıca bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 1.

Borçlu dışında, kendisine ödeme veya icra emri gönderilen kişiler, bu emre karşı koyabilirler (İİK m.150, c.1). *İsviçre* Hukuku'nda da hem borçlu hem de borçlu dışında kendisine ödeme emri gönderilmesi gereken kişiler ödeme emrine karşı koyabilmektedirler (SchKG m.153/2-2bis). *Alman* Hukuku'nda, icra emrinin icra edilebilirliğine karar verildikten ve icra emri ile birlikte icra şartı malike tebliğ edildikten sonra ipotekli alacaklı tarafından artırma talep edilebilmektedir. Bu anlamda, *Alman* Hukuku'nda, bu aşamada kural olarak icra takibine karşı koyulamaz.

d. Paraya Çevirme

Borçlunun veya kendisine ödeme veya icra emri gönderilen kişilerin, ödeme veya icra emrine karşı koymaması veya karşı koymalarına rağmen kendileri lehine bir sonuç elde edememeleri durumunda ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi söz konusu olacaktır. Kuşkusuz bunun için paraya çevrilebilir bir ipotekli taşınmazın bulunması gerekir. Örneğin, paraya çevirme talebi üzerine tapu dairesinden getirtilecek kayıt örneklerinden paraya çevirmeye konu taşınmaza dair paraya çevirmeyi engelleyen bir kısıtlamanın bulunduğuun anlaşılması üzere icra dairesince taşınmaz paraya çevrilemez.

İsviçre Hukuku'nda, kanun koyucu, *Türk* Hukuku'ndan farklı olarak, üçüncü kişinin, ZGB m.828 vd. hükümleri uyarınca ipotekten kurtarma hakkını kullanması durumunun paraya çevirme işlemlerine etkisine dair de bir düzenleme yapmıştır. Buna göre, ipotekten kurtarma hakkı kullanılmışsa ipotekli mal, ancak takip başlatan alacaklının icra dairesine ipotekten kurtarma işlemlerinin bitiminden sonra takip konusu yapılan alacağının devam ettiğini ispat etmesi hâlinde paraya çevrilebilir⁵⁰⁸ (SchKG m.153/3). Bu durumda, daha önce başlatılmış bir icra takibi var ise paraya çevirme süresi hesaplanırken, kurtarma sürecinin tamamlanmasına kadar geçen süre hesaba katılmaz⁵⁰⁹. Paraya çevirme yasağı, icra dairesince re'sen dikkate alınmaz; ipotekten kurtarma hakkını kullanan malikin bu hususa dair talebi gerekir⁵¹⁰.

⁵⁰⁸ SchKG m.153/3'teki açık ifadeye göre, burada, ödeme emrinin gönderilmesi değil, sadece ipoteğin paraya çevrilmesi engellenmektedir. Bu konuda bkz. **Blumenstein**, s.522-523, dn.27. Benzer yönde bkz. **Jäger**, s.521-522. Ödeme emrine dair hükümler arasında yer alan SchKG m.153/3'ün, paraya çevirme sürecine ilişkin olduğu; bu anlamda, düzenlemenin yanlış yerde yapıldığına ilişkin olarak ayrıca bkz. **Jäger**, s.522. ZGB m.828 ve 829'a dayanan bir süreç söz konusu olduğunda da, rehnin paraya çevrilmesine ilişkin icra takibi başlatılabileceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 153 N 27. Federal Mahkeme'nin bu husustaki bir kararı için bkz. BGE 100 III 53.

⁵⁰⁹ **Jäger**, s.523.

⁵¹⁰ **Blumenstein**, s.523.

Bu takipte, ödeme veya icra emrine karşı koyulmaması veya karşı koymaya rağmen bu aşamada borçlunun haksız çıkmasının ardından söz konusu olan haciz aşaması yoktur⁵¹¹. Zira ipotek hakkı, kural olarak üzerinde ipotek tesis olunacak taşınmazın tapu siciline tescili ile doğan bir hak olup, bu hakkın tesisi ile söz konusu taşınmaz zaten sınırlandırılmaktadır⁵¹². Yine ipotekli bir malın ipotek hakkı sahibi tarafından fiilen ele geçirilmesi gerekmez. Hatta ipotek hakkı sahibinin ipotekli taşınmaza zilyed olması yasaktır. Zira ipotek hakkının bu hakkın sahibine verdiği yetki, söz konusu malı paraya çevirerek paraya çevirme bedelinden alacağını elde edebilmektir.

Paraya çevirme aşaması bakımından uygulama alanı bulacak hükümler bakımından kanun koyucu, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte alacağı teminat altına alan ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi hakkında birkaç kendine özgü düzenleme yapmanın dışında, özel bir prosedür öngörmemiş; genel haciz yolu ile takibe ilişkin bir kısım hükümlere atıf yapmıştır. Zira paraya çevirme usûlü kenar başlıklı İİK m.150/g uyarınca, paraya çevrilmesi istenen ipotekli taşınmaz hakkında İİK m.112 ilâ 137 arasındaki hükümler kıyas yolu ile uygulanır. Rehinli taşınır ve taşınmaz mallar bakımından ortak hüküm niteliğindeki bu hükmün yaptığı atıf, ipotekli taşınmaz mallar bakımından İİK m.123 ilâ 137 arasındaki hükümlere yapılmış sayılacaktır. Zira İİK m.112 ilâ 122 arasındaki hükümler taşınır mallara ilişkindir. *İsviçre Hukuku*'nda da aynı durum geçerlidir. Zira SchKG m.156/1, c.1 uyarınca, 122 ilâ 143b arasındaki hükümler, rehnin paraya çevrilmesi bakımından da uygulanır. SchKG m.122 ilâ 132a arasındaki hükümler taşınır mallara ilişkin olduğundan, yapılan atıf uyarınca, kural olarak, SchKG m.133 ilâ 143b arasındaki düzenlemeler rehnin paraya çevrilmesi bakımından uygulanabilir⁵¹³. Ancak *İsviçre Hukuku*'nda, kanun koyucunun taşınmazlara dair SchKG m.143a'da yaptığı düzenleme uyarınca, SchKG m.123 ilâ 132a arasındaki taşınır malların paraya çevrilmesine ilişkin hükümler de taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından tamamlayıcı hükümler olarak uygulama alanı bulabilir. Bunun dışında burada ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG'nın ilgili hükümleri dışında, taşınmazların, cebri faaliyeti ile paraya çevrilmesine dair VZG adı altında ayrı bir mevzuat daha söz konusudur.

⁵¹¹ Blumenstein, s.506; Fritzsche, s.329; Fritzsche/Walder-Bohner, s.475, N 6; Overbeck, s.127; Favre, s.224-225; Kuru/Aydın, s.352; Üstündağ, İcra, s.394; Olgaç, s.1104; Olgaç, Senai, İcra İflâs (İcra İflâs), İkinci Cilt, Ankara 1978, s.1293; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 154 N 4; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 154 N 1; Martin, Alfred, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Çev. Necmettin Berkin, İstanbul Hukuk Mecmuası, C.22, S.1-4, s.332; Atal/Ermenek/Erdoğan, s.489; Aydoğdu, s.320; Akil/Topak, s.156; Korkusuz, M. Refik, İcra Hukuku ve Uygulaması, Ankara 2004, s.187.

⁵¹² SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 152 N 2.

⁵¹³ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 4; SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 156 N 1.

ZGB m.655 anlamında taşınmaz mal niteliğinde olan İsviçre’de bulunan taşınmaz mallar bakımından uygulama alanı bulan (VZG m.1/1) VZG’de ipoteğin paraya çevrilmesi yolu takip çerçevesinde paraya çevirme (VZG m.85 ilâ 121), haciz yolu ile takip çerçevesinde paraya çevirmeden (VZG m.8 ilâ 84a) ve iflâs prosedüründeki paraya çevirmeden (VZG m.122 ilâ 132) ayrı hükümlere tâbi tutulmuş; ancak haciz yolu ile takip çerçevesinde paraya çevirmenin bazı hükümlerine atıf (VZG m.102) yapılmıştır. Bu anlamda, ipoteğin paraya çevrilmesine dair VZG m.85 ilâ 121 arasındaki düzenlemelere ek olarak, VZG m.102 atfıyla VZG m.13, VZG m.28/2, VZG m.29 ilâ 42 arasındaki düzenlemeler, VZG m.43/1, VZG m.44 ilâ 53 arasındaki düzenlemeler, VZG m.54/2, VZG m.56 ilâ 70 arasındaki düzenlemeler, VZG m.72 ve VZG m.74 ilâ 78 arasındaki düzenlemeler de kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Burada ifade etmek gerekir ki, İsviçre’de her bir kantonun kendisine özgü usûl kuralları söz konusu olabilmektedir. Çalışmada, sadece, federal bazdaki hükümleri düzenleyen SchKG ve VZG dikkate alınmıştır. *Alman Hukuku*’nda durum biraz daha farklıdır. *Alman Hukuku*’nda, Türk ve *İsviçre Hukuku*’ndan farklı olarak, başvurulacak takip türü hususunda, taşınmazın ipotekle temin edilmiş olması ile olmaması bakımından herhangi bir ayırım yapmayan kanun koyucu, paraya çevirme aşaması bakımından da, herhangi bir ayırım yapmamıştır. Bu doğrultuda, ipotekli taşınmazlar da, ipotek hakkının kapsamında olan mal ve haklar ile birlikte (BGB m.1120 vd.), taşınmazlara dair icra hukuku kurallarına tâbidir. Zira taşınmaz mallara dair icra hukuku kuralları, taşınmazlara ve ipoteğin kapsamında olan mallar ve haklara da uygulanır⁵¹⁴ (ZPO m.865/1). Bundan başka, ipotekli paylar ve üzerinde ipotek tesis edilebilen, üst hakkı gibi haklar da, taşınmazlara dair icra hukuku kurallarına tâbidir. *Alman Hukuku*’nda, taşınmaz bir malın icra prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesine dair federal bazdaki hükümler, ZPO’da düzenlenen az sayıda⁵¹⁵ hükmü (ZPO m.864 ilâ 871) tamamlayacak şekilde, ZPO m.869’un atfı⁵¹⁶ kapsamında yer alan ZVG olarak kısaltılan

⁵¹⁴ Bu düzenlemenin, yeterli gelir elde etmek ve alacaklıların çıkarlarını korumak için taşınmaz ile ona bağlı mallar arasındaki ekonomik bağlantıyı sürdürmeyi amaçladığı; bu sayede, farklı prosedürlere başvurulması suretiyle, taşınmazdan ve diğer şeylerden tatminin engellendiğine ilişkin olarak bkz. **Zöller**, Richard, Zivilprozessordnung: ZPO, Kommentar, 33. Aufl., 2020 (Zöller ZPO/**Seibel**, § 865 Rn. 1). Benzer yönde bkz. **Noethen** ZPO § 865 Rn. 1; **Saenger**, Ingo, Zivilprozessordnung, Handkommentar, 9. Aufl., 2021 (HK-ZPO/**Kindl** § 865 Rn. 1).

⁵¹⁵ ZPO’da taşınmaz bir malın icra prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesine dair hükümlerin az sayıda olduğuna ilişkin olarak bkz. **Noethen** ZPO § 864 Rn. 1. ZPO’da taşınmaz mallara ilişkin az sayıda icra hukuku düzenlemesi bulunmasının sebebinin, ZPO yürürlüğe girdiğinde, yeknesak bir eşya hukukunun mevcut olmaması olduğuna ilişkin olarak bkz. **Musielak**, Hans-Joachim/**Voit**, Wolfgang, Grundkurs ZPO, 15. Aufl., 2020, N 1110.

⁵¹⁶ ZPO m.869 ile yapılan atfın ZVG’nin ZPO’nun bir parçası olarak anlaşılması gerektiğini ve ZVG’nin herhangi bir açık düzenleme içermediği durumlarda ZPO’nun geçerli olduğunu netleştirmeye hizmet ettiğine dair bkz. MüKoZPO/**Dörndorfer** § 869 Rn. 1; **Musielak**, Hans-Joachim/**Voit**, Wolfgang, Zivilprozessordnung,

başka bir kanunla düzenlenmiştir. Zira ZPO m.866/1 uyarınca, ipotekli alacağın tahsili amacıyla taşınmaz bir mala yönelik icra takibi, yalnız, cebrî açık artırma veya cebrî yönetim yoluyla gerçekleşebilir ve bu yollara dair hükümler, ZVG’de⁵¹⁷ hüküm altına alınmıştır. Üç bölümden oluşan ZVG’nin ilk bölümünde taşınmazlara ilişkin cebrî açık artırma ile cebrî yönetime dair hükümler düzenlenmiş (ZVG m.1 ilâ 161); ikinci bölümünde, gemilere, yapım hâlindeki gemilere ve hava taşıtlarına ilişkin cebrî açık artırma ile cebrî yönetime dair hükümler (ZVG m.162 ilâ 171n) ve üçüncü bölümde, özel durumlardaki cebrî açık artırma ile cebrî yönetime dair hükümler (ZVG m.172 ilâ 186) düzenlenmiştir. Çalışmada değerlendireceğimiz cebrî açık artırmaya dair hükümler ZVG m.1 ilâ 14 arasında birinci başlık olarak düzenlenen genel hükümlerin ardından, ZVG m.15 ilâ 145a arasında düzenlenen ikinci başlıkta dokuz ayrı kısım şeklinde hüküm altına alınmıştır. *Birinci* kısım (ZVG m.15 ilâ 27) artırmanın düzenlenmesine; *ikinci* kısım (ZVG m.28 ilâ 34) prosedürün iptali ve geçici olarak durdurulmasına; *üçüncü* kısım (ZVG m.35 ilâ 43) artırma duruşmasının belirlenmesine; *dördüncü* kısım (ZVG m.44 ilâ 65) en düşük teklif ile artırma şartnamesine; *beşinci* kısım (ZVG m.66 ilâ 78) artırmaya; *altıncı* kısım (ZVG m.79 ilâ 94) teklifin kabulü veya reddine; *yedinci* kısım (ZVG m.95 ilâ 104) şikâyet; *sekizinci* kısım (ZVG m.105 ilâ 145) artırma gelirlerinin dağıtılmasına ve *dokuzuncu* kısım (ZVG m.145a) yabancı para cinsi üzerinden kurulan taşınmaz rehinlerine ilişkindir. Burada ifade etmek gerekir ki, Almanya’da her bir eyaletin kendisine özgü usûl kuralları söz konusu olabilmektedir. Çalışmada, sadece, federal bazdaki hükümleri düzenleyen ZPO ve ZVG dikkate alınmıştır.

e. Paranın Ödenmesi veya Paylaştırılması

İpoteğin paraya çevrilmesinin ardından elde edilen ihale bedelinden mahsup olan hususların ardından kalan para, alacaklıların alacaklarının tatmin edilmesine tahsis edilir. Bu

Kommentar, 18. Aufl., München 2021 (Musiak/Voit/**Flockenhaus** ZPO § 869 Rn. 1); HK-ZPO/**Kindl** § 869 Rn. 1. ZVG’nin her ne kadar bu konuda bir atıf hükmü söz konusu olmasa da ZPO’nun bir parçası olduğu, bu anlamda, ZPO’daki hükümlerin de cebrî açık artırma durumunda tamamlayıcı olarak uygulandığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 16 Rn. 1; BeckOK ZPO/**Riedel** § 869 Rn. 2. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGH NJW-RR 2008, 1084. ZVG’nin ZPO’nun parçası olduğuna ilişkin olarak bkz. **Lupprian**, Heinz, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Münster Weste 1952, s.13; Musiak/Voit/**Flockenhaus** ZPO § 864 Rn. 1; **Kern**, Christoph/**Diehm**, Dirk, ZPO Zivilprozessordnung, Kommentar, Berliner Kommentare, Berlin 2017 (**Elden/Frauenknecht**: Kern/Diehm, ZPO § 869 Rn. 1); **Michelsen** ZVG Vorbemerkung zu §§ 95-104, Rn. 1; **Noethen** ZPO § 869 Rn. 1; Löhnig/**Fischinger** ZPO § 869 Rn. 1; **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.3. ZVG’nin işlevsel olarak ZPO’nun parçasına olduğuna ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.214. ZVG özel hükümler içermediği sürece, ZPO’nun uygulanacağına ilişkin olarak bkz. **Wieczorek** ZPO § 869 A II; Löhnig/**Fischinger** ZPO § 869 Rn. 1; **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.3.

⁵¹⁷ Cebrî açık artırmaya ve cebrî yönetime dair hükümlerin kendi kanunu ZVG ile düzenlenmesinin bu yollara belirlilik kazandırmak ve amaca uygunluk gibi sebeplerden kaynaklandığına ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Fischinger** ZPO § 869 Rn. 1.

para ile tüm alacaklıların alacakları tatmin edilebiliyorsa ödeme söz konusu olacak; aksi hâlde, paranın paylaşılması gerekecektir.



İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ TALEBİ ve PARAYA ÇEVİRMEYE HAZIRLIK İŞLEMLERİ

§1 PARAYA ÇEVİRME TALEBİ

I. Genel Olarak

İpotekli alacaklı, alacağını elde edebilmek için ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilmektedir. Paraya çevirme talebi, kural olarak⁵¹⁸, ipotek hakkının sağladığı yetkilerden olan ipoteğin paraya çevrilmesini isteme yetkisi çerçevesinde, takibini kesinleştirmiş olan, bir diğer deyişle, varsa tüm itirazların kesin olarak bertaraf edebilmiş olan ipotekli alacaklı tarafından icra dairesine yöneltilebilen bir taraf takip işlemidir⁵¹⁹.

Paraya çevirme, ancak paraya çevirme talebi üzerine söz konusu olabilir. *Alman Hukuku*'nda, bu husus, ZVG m.15'te hüküm altına alınmıştır. Bundan başka, *Alman Hukuku*'nda, ZVG m.16 uyarınca, artırma talebi, artırmaya çıkarılacak taşınmazı, maliki, alacağı ve icra başlığını belirtmelidir. İcra prosedürünün başlayabilmesi için gerekli belgelerin talebe eklenmesi gerekir.

Bu anlamda, her ne kadar, satış hazırlıkları kenar başlıklı İİK m.150/d gereğince icra dairesi takip talebi ile birlikte paraya çevirme hazırlıklarına başlasa; bu doğrultuda tapu dairesinden kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirirse, bunun dışında, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdiri yaptırma da ipotekli taşınmazın paraya çevrilebilmesi için süresi içinde icra dairesine yöneltilen bir paraya çevirme talebinin varlığı gerekir⁵²⁰.

İpoteğin paraya çevrilmesi talebi üzerine ipoteğin paraya çevrilmesine dair süreç başlar. İpoteğin paraya çevrilmesine dair talep ile başlayan süreçte, alacağını ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile tatmin edebilecek herkesin, kendi davranışlarını da belirleyen diğer ilgililerin çıkarlarıyla da çatışabilecek kendi menfaat alanı söz konusudur. Artırma süreci bu çıkar çatışması doğrultusundaki davranışlarla şekillenir. Aslında ilgililer, artırma sürecindeki

⁵¹⁸ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, aşağıda (İkinci Bölüm, §1, II, D) da ifade edileceği üzere, ipotekli alacaklı dışında borçlunun da paraya çevirme talebinde bulunabilmesidir.

⁵¹⁹ **Aslan**, Kudret, 7343 sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerle Birlikte Hacizli Malların Satış Talebi ve Sayış Giderleri (7343,), SÜHFD, C.31, S.2, 2023, s.786-787 ve 795.

⁵²⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.867.

davranışlarını, paraya çevirme talebinden çok önce ve bu sürecin dışında zaten planlamaktadır.

Aralarında menfaat çatışması olan ilgililerin başında, alacaklı ile üzerinde ipotek veya haciz tesis edilen malik gelmektedir. İpotek durumunda, borçlu ile malik aynı kişi değilse, borçlu da bu müstakbel çatışmada ilgili olarak yer alan diğer kişidir. Paraya çevirmeyi talep eden alacaklı, -özellikle taşınmaz üzerinde kendisine göre öncelikle tatmin edilmesi gereken başka alacaklıların olması durumunda daha da fazla-, taşınmazın mümkün olan en yüksek bedelle ve en çabuk şekilde ihale edilmesini ister. Bu özellikle alacaklının ipotekli alacaklı olduğu ve ipotek hakkı sahibinin uygulamada sıklıkla karşılaştığı şekliyle kredi kuruluşu olması durumunda kendisini daha da belirgin şekilde gösterir. Zira aksi hâlde, kredi kısmen veya tamamen karşılıksız kalabilir ve söz konusu kredi kuruluşu bundan ciddi anlamda zarar görür ve bu husus, ülke ekonomisi bakımından da başkaca tehlikelerin doğmasına sebep olabilir. Borçlu da rasyonel düşünen ve ihale bedeli ile alacaklılarını mümkün olduğunca kapsamlı bir şekilde tatmin etmek için kullanmak isteyen bir borçlu gibi davranırsa, taşınmazın mümkün olduğu kadar yüksek bir bedelle ihale edilmesini isteyecektir. Bu hususta ipotekli alacaklının menfaati ile borçlu menfaati çatışmaz. Zira ikisi de taşınmazın yüksek bedelle ihale edilmesi hususunda menfaat sahibidir. İpotekli alacağın elde edilebilmesi ne kadar etkin olursa bu durum borçlunun da lehine olacaktır. İpotekli alacağın etkin şekilde tatmini dışında da borçlunun menfaati söz konusu olabilir. Örneğin borçlu, takibin devam ettiği henüz sonuçlanmadığı döneme nazaran, takibin ipotekli malın paraya çevrilmesi suretiyle sona ermesinin ardından daha fazla sayıda ve daha yüksek tutarda kredi imkânı bulabilir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ipotekli alacaklı ile borçlunun paralel olan çıkarı, ipotekli alacaklının alacağının tutarı kadardır. Bu tutarı aşan kısım ipotekli alacaklı bakımından önemsizdir. İpotekli alacaklı ile borçlunun çıkarının paralelliği, diğer şeylerin yanı sıra, özellikle konut olarak kullanılan bir taşınmaz söz konusu olduğunda genellikle örtüşmez. Bu doğrultuda her borçlu, uygulamada, kanun koyucu tarafından çeşitli durumlar esas alınarak yapılan düzenlemelerden -somut olaya uygun olmasa da- yararlanmaya gayret etmektedir. Bunun sebebi çoğu zaman duygusal bazen de ekonomiktir. Bu anlamda borçlular, uygulamada genellikle artırmaya hazırlık ve artırma işlemlerinin hızlı bir şekilde tamamlanmaması için hatta mümkünse artırmanın gerçekleşmemesi; mümkün değilse ihalenin sonuca ermemesi için neredeyse her “hukukî imkân” kullanmaktadır.

Aralarında menfaat çatışması olan diğer ilgililer, kuşkusuz, alacaklılardır.

İpotekli alacaklıların birbirleri arasında menfaat çatışmasının söz konusu olması, ipotek hakkı tapu sicilinde bir derece şeklinde tescil edildiği ve önceki derecede tescil edilen ipotek hakkı sahipleri alacağını öncelikle tatmin edeceği için nadir olsa da, ipotekleri aynı derecede tescil edilen ipotekli alacaklılar arasında ihale bedelinin söz konusu derecedeki tüm alacakların karşılanamadığı hâllerde çatışma söz konusu olmaktadır. Bu ihtimalde ipotekli alacaklılar, dereceye düşen tutarı garameten, yani alacakları ile orantılı şekilde paylaşmak zorundadırlar. Bu anlamda, bu çatışmanın çözümü de zor değildir. Bazen ipotekli alacaklı ile malike ait olmayan ancak taşınmazın kapsamında yer alan mal ve hakların sahibi bakımından çatışma söz konusu olabilmektedir. Bu sorun da söz konusu malların ipotek hakkının kapsamında olup olmadığının tespiti ile çözüme kavuşmaktadır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, bazen taşınmaz üzerinde bir alacaklının alacağı için ipotek tesis edilirken, ipotekli taşınmazın kapsamında yer alan mal ve haklar bakımından bir başka alacaklının alacağı için ayrıca ipotek tesis edilmektedir. Burada da temel sorun, söz konusu taşınmazın kapsamında yer alan mal ve hakların, taşınmaz üzerinde ipotek tesis etmiş olan ipotekli alacaklının ipotek hakkının kapsamında yer alıp almadığının tespiti ile çözüme kavuşturulmaktadır.

İpotekli alacaklılar ile adî alacaklılar arasındaki çatışmada, ipotek hakkı sahibinin rüçhan hakkına sahip olması sebebiyle herhangi bir sorun yaşamamaktadır. Ancak bu, ipotek hakkı sahibinin, rüçhan hakkına sahip olduğu durumlarda söz konusudur. Hacizden sonra tesis olunan ipotek durumunda veya ipotekli alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken başkaca alacaklının olduğu durumlarda ipotekli alacaklılar da tıpkı diğer alacaklılar gibi alacağın elde edilebilmesi bakımından riskli konumdadır.

Adî alacaklıların kendi aralarındaki çatışmada, hacze iştirak kurumuna göre çatışma çözüme kavuşturulmaktadır. Buradaki çatışma kamu alacakları ile diğer alacaklar arasında da gerçekleşebilmekte, bu husus da buna ilişkin özel hükümler çerçevesinde giderilmektedir.

Malik ile ihale alıcısı arasında da bir menfaat çatışması söz konusudur. Aslında bu çatışma yapay bir çatışmadır. Zira süreç ihale ile sonuçlanacak aşamaya geldikten sonra ihale alıcısının kim olduğu malik bakımından herhangi bir anlam ifade etmez. Ancak yine de uygulamada, malik gerek duygusal gerek ekonomik sebeplerle artırma prosedürünün nihayete ermesini istemediği için ihale alıcısı ile kendisi arasında artırmanın ihale ile sonuçlanması sebebiyle bu anlamda bir çatışma söz konusu olmaktadır. Çoğunlukla duygusal sebeplerden

kaynaklanan bu çatışma, taşınmazın tahliyesi anında kendisini daha ciddi bir şekilde hissettirmektedir.

Alacaklılar ile ihale alıcısı arasında da bir çatışma söz konusu olabilmektedir. Bu çatışma, ihale anından ihale alıcısının ihale bedelini ödemesi gereken zaman dilimine kadar söz konusudur. İhale alıcısı, ihale bedelinin ödenmesi gereken zamana kadar ihale bedelini öderse, çatışma ihtimali sona erecektir. Aksi hâlde ihale bedelinin ödenmemesi durumunda söz konusu olan prosedür işletilecek ve alacaklılar yeniden alacaklarını elde etmeye çalışacak; bu arada, ihale alıcısı tarafından ileri sürülen pey sebebiyle gösterilen teminat alacaklıların muhtemel zararlarına tahsis edilecektir. Zarar söz konusu olmazsa teminat, teminatı gösteren kişiye iade edilecektir.

Artırma sürecine iştirak eden muhtemel ihale alıcıları bakımından da bir çatışmanın varlığından söz edilebilir. Artırmaya ihalenin kendisine kalması için iştirak eden kişiler, aynı amaçla artırma sürecine iştirak eden diğer kişilerin teklifine bağlı olarak pey ileri sürmektedirler. Bu anlamda, bu kişiler arasında da elektronik ortamda pey ileri sürülebileceği andan itibaren başlayan bir çatışma söz konusudur. Bu çatışma, muhtemel ihale bedelini yükseltmesi sebebiyle, alacaklılar ve borçluların çıkarına olup, uygulamada görüldüğü üzere artırmaya bazen alacaklılar bu amaç için iştirak etmekte veya bir tanıdıklarının artırma sürecine katılımı vasıtasıyla bu amacı gerçekleştirmeye çalışmaktadırlar.

Burada son olarak, uygulamada nadiren görölse de taşınmaz üzerinde irtifak hakkı bulunanların kendi aralarında, söz konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya haciz tesis etmiş olan alacaklılar arasında ve malik arasında da menfaat çatışması olabildiğini; bu hususun da sınırlı aynî haklara ilişkin maddî hukuk da düzenlenen sıra ilişkisi çerçevesinde çözüme kavuşturulduğunu ifade etmek gerekir.

II. Paraya Çevirme Talebinin Usûlü

A. Talebin Yöneltilceği İcra Dairesi

Paraya çevirme talebi, icra takibine dair işlemleri yapan icra dairesine yöneltilir. İcra dairesinin yetkisine dair tartışmalar paraya çevirme aşamasına kadar çoktan halledildiği için burada yetkiye dair bir değerlendirme yapılmaz. Bu anlamda, paraya çevirme talebi, usûlüne uygun bir yetki itirazı yapılmadığı için takibin başlatıldığı veya usûlüne uygun bir yetki itirazı üzerine bu itirazın icra mahkemesine başvuru yapılması suretiyle bertaraf edilmesi üzerine

veya alacaklı tarafından dosyanın yetki itirazında belirtilen icra dairesine gönderilmesinin talep edilmesi suretiyle dosya kendisine gönderilmiş olan icra dairesine yöneltilir.

B. Talebin Şekli

Paraya çevirme talebi, icra dairesine, tutanağa geçirilerek sözlü olarak veya dilekçe ile yöneltilir⁵²¹. Kanun koyucu bu konuda özel bir düzenleme öngörmemiş olup, paraya çevirme talebinin yöneltilmesi bakımından da tıpkı diğer taleplerde olduğu gibi özel bir usul söz konusu değildir.

İcra takip işlemi olması sebebiyle, paraya çevirme talebi şarta bağlanamaz⁵²². Paraya çevirme talebinin açık ve anlaşılabilir olması gerekir⁵²³.

C. Talebin Yöneltilbileceği Süre

1. Genel Olarak

Paraya çevirme talebi, ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren 1 yıl içinde yöneltilmelidir (İİK m.150/e/1). Türk Hukuku'ndan farklı olarak, *İsviçre* Hukuku'nda, rehnin paraya çevrilmesini isteme süresi bakımından asgarî ve azamî süre söz konusudur. Buna göre, paraya çevirme talebi, ödeme emrinin tebliğinden itibaren 6 ay sonra ve nihayet en geç 2 yıl içinde yöneltilir (SchKG m.154/1, c.1). Asgarî süre, bu kısa dönemde girişilebilecek birtakım davranışlarla taşınmazın paraya çevrilmesinin engellenebilmesine imkân vermek veya borçlunun paraya çevirmeye razı olmasını sağlamak için kabul edilmiştir⁵²⁴. Azamî süre ise sürekli olarak paraya çevrilme tehdidi altında olma durumunu sona erdirmek için kabul

⁵²¹ **Ansay**, s.128; **Berkin**, Necmeddin, *İcra Hukuku Dersleri (İcra)*, 2. Bası, İstanbul 1969, s.306; **Berkin**, Rehber, s.306; **Postacıoğlu**, *İcra*, s.444; **Postacıoğlu/Altay**, s.528; **Kuru**, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C.II, İstanbul 1990, s.1174; **Kuru**, *El Kitabı*, s.602-603; **Kuru/Aydın**, s.232; **Üstündağ**, *İcra*, s.239; **Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 933; **Arslan**, Ramazan, *İcra-İflâs Hukukunda İhale ve İhalelerin Feshi*, Ankara 1984, s.34; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.386; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.20; **Muşul**, Timuçin, *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*, 6. Baskı, Ankara 2017, s.762; **Karlı**, Abdurrahim, *İcra ve İflâs Hukuku*, 3. Baskı, 2014, s.554; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.233-234; **Akil/Topak**, s.95; **Namlı**, s.352-353; **Uyar**, Talih, *Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı (İsteme)*, YHD, S.1, 1988, s.16; **Aslan**, Elif Kısmet, *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi*, İzmir 2004, s.32; **Dönmez**, Taşınmaz, s.28; **Şengül**, Emre, *Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2017, s.22; **Başaran**, Duyguhan, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013, s.122; **Duran**, Osman, *İcra ve İflâs Hukukunda Paraya Çevirme (Paraya Çevirme)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2013, s.32.

⁵²² **Berkin**, *İcra*, s.124 ve 306; **Berkin**, Rehber, s.306; **Postacıoğlu**, *İcra*, s.444; **Postacıoğlu/Altay**, s.528; **Kuru**, C.II, s.1174; **Kuru**, *El Kitabı*, s.603; **Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 933; **Arslan**, s.34; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.386; **Muşul**, s.762; **Karlı**, s.554; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.234; **SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 3; **Namlı**, s.353; **Aslan**, 7343, s.797; **Uyar**, C.2, s.2090 ve 2097; **Uyar**, *İhale*, s.7; **Aslan**, s.32; **Dönmez**, *Taşınmaz*, s.30; **Şengül**, s.22; **Duran**, *Paraya Çevirme*, s.32.

⁵²³ **Postacıoğlu**, *İcra*, s.444; **Postacıoğlu/Altay**, s.528; **Karlı**, s.554; **Aslan**, 7343, s.796-797; **Şengül**, s.22.

⁵²⁴ **Amonn/Walther** §11 Rz. 9; **KUKO SchKG-Käser/Häcki**, Art. 154 N 6.

edilmiştir⁵²⁵. Bir diğer deyişle, bu sürelerle amaçlanan şey, bir yandan, borçlunun ipotekli alacaklıyı, gerekirse başka kaynaklarla tatmin edebilmesine imkân vermek; diğer yandan, ipotekli malın mevcut sınırlandırılmış durumunu öngörülebilir bir süre ile sınırlamaktır⁵²⁶.

İsviçre Hukuku bakımından Türk Hukuku'nda mevcut olmayan ipoteğin paraya çevrilmesinin istenebileceği asgarî 6 aylık süre bakımından VZG m.100/1 ve 2'de de bir özellik söz konusudur. Buna göre, ipotekli malın üçüncü bir kişiye ait olduğu veya ZGB anlamında aile konutu olarak kullanıldığı paraya çevirme talebinde bulunulduktan sonra ortaya çıkarsa, üçüncü kişi veya borçlunun veya malikin eşi adına da sonradan ödeme emri gönderilmesi gerekir (VZG m.100/1, c.1). Bu husus VZG m.88/1'de de hüküm alınmıştır⁵²⁷. Bu doğrultuda, paraya çevirme ancak ödeme emri yasal olarak bağlayıcı hâle geldiğinde ve tebliğinden itibaren işleyen 6 aylık süre sona erdiğinde gerçekleşebilir (VZG m.100/1, c.2). Bu ihtimalde, takip borçluya karşı da devam edemez. Zira VZG m.88/3, c.2 uyarınca malik hakkındaki takipten borçlu etkilenmeyecek olsa da VZG m.88/3, c.2 ile VZG m.100 saklı tutulmuştur. Ancak, taşınmazın üçüncü kişi tarafından edinildiği sırada tapu sicilinde VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca tasarruf kısıtlamasına dair şerh söz konusu ise VZG m.100/1 uygulanmaz (VZG m.100/2). Bu husus VZG m.88/2'de de hüküm altına alınmıştır. VZG m.88/1 ve 2, ipotekli taşınmazın paylı veya elbirliği ile mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulacaktır (VZG m.88/4). Zira onlar da paylı veya elbirliği ile malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

Paraya çevirmeyi isteme süresi hak düşürücü süredir.

⁵²⁵ **Amonn/Walther** §26 Rz. 8; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 1; **Bauer, Thomas/Stähelin**, Daniel, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basler Kommentar, Ergänzungsband zur 2. Aufl., 2017 (BSK ERG. SchKG-Stähelin, Art. 154 ad. N 1).

⁵²⁶ SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 154 N 3.

⁵²⁷ Ne VZG m.100/1, c.1'de ne de VZG m.88/1'de ortak konuttan söz edilmese de doktrinde PartG anlamında ortak konutun söz konusu olduğu durumda, bu hususun partner bakımından da geçerli olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 12; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 100 N 1.

Borçlu ile malikin aynı kişi olmadığı durumda 1 yıllık süre, ödeme veya icra emri kendisine daha sonra tebliğ edilen kişiye yapılan tebliğ tarihinden itibaren başlar⁵²⁸. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.98/1'de hüküm altına alınmıştır⁵²⁹.

İpotekli alacaklı tarafından paraya çevirmenin talep edilebilmesi için ayrıca, icranın geri bırakılmasının talep edilebileceği hâllerde, icranın geri bırakılmasının talep edilmemiş veya talebe rağmen bu doğrultuda icranın geri bırakılmamışsa, duruma göre ⁷⁵³⁰ (İİK m.150/h atf. 32 vd.) veya 30 (İİK m.149/2) günlük; itirazda bulunulabilecek hâllerde, itiraz edilmemişse, 30 günlük (İİK m.149/b/1, b.1) ödeme süresinin beklenmesi gerekir⁵³¹. Paraya çevirmenin talep edilebileceği süreden önce ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilirse bu talep reddedilir. Ancak bu süre kendisi lehine olan borçlu ve taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu durumda malik tarafından, İİK m.20, c.2 uyarınca, bekleme süresinden vazgeçilebilmesi mümkündür. Bu ihtimalde, icra dairesince, ödeme süresinin beklenmesine gerek olmaksızın, aşağıda⁵³² ifade olunacak paraya çevirme talebinin yöneltildiği üzerine icra dairesince yapılması gerekenler yapılacaktır. Vazgeçme, süresinden önce ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmesine süre kendisi lehine düzenlenen kişiler tarafından açık rıza gösterilmesi ile veya süre kendisi lehine düzenlenen taraflarca sürenin sona ermesinden önce icra dairesine bu hususta beyanda bulunulması ile hüküm doğurur.

2. Sürenin Özellik Arz Ettiği Hâller

a. İtiraz Üzerine İtirazın İptali Davası Açılması veya İtirazın Kaldırılması Yoluna Başvurulması Hâlinde

Genel haciz yolu ile takipteki gibi, itiraz üzerine itirazın iptali davası açılması veya itirazın kaldırılması yoluna başvurulması hâlinde, bunların vukuundan dava sonucunda

⁵²⁸ **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.82; **Gürdoğan**, Sorunlar, s.25; **Namlı**, s.359; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.349; **Coşkun**, Mahmut, Açıklamalı – İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, C.3, 7. Baskı, 2021, s.2281; **Savaş**, s.2584; **Karaahmetoğlu**, Cihat Alp, İpotekli Taşınmazın Satışı, İBD, C.92, S.1, 2018, s.98. *Ansay*, malike tebliğ edilen emrin paraya çevirme talebinin süresinin hesaplanmasında herhangi bir etkisi olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Ansay*, s.181.

⁵²⁹ *İsviçre Hukuku*'nda, ödeme emrinin, malik üçüncü kişi dışında, ipotekli taşınmazın ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut olması durumunda eşe veya partnere de gönderilmesi gerektiği de unutulmamalıdır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, VZG m.98/1'de eş bakımından bir düzenleme mevcut iken, partner bakımından herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Ancak *Käser/Häcki*, eş için geçerli olan bu hususun partner bakımından da uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 154 N 13.

⁵³⁰ İİK m.150/h uyarınca başlatılan takipte ödeme süresinin 30 gün olduğu yönünde bkz. **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.67.

⁵³¹ Ödeme süresi içinde paraya çevirmenin talep edilememesi sebebiyle, paraya çevirmeyi talep etme süresinin bu sürenin geçmesinden sonra işlemeye başlayacağına ilişkin olarak bkz. **Postacioğlu**, İcra, s.580.

⁵³² İkinci Bölüm, §2.

verilen kararın kesinleşmesine kadar geçen süre hesaba katılmaz (İİK m.150/e/3 atf. 78/2, c.2; SchKG m.154/1, c.2; VZG m.98/2⁵³³).

b. Tâlik Hâllerinde

Borçlu hakkında, tâlik hâllerinin mevcudiyeti durumunda, borçluya karşı herhangi bir takip işlemi yapılamasa da (İİK m.51/2; SchKG m.56, b.3), talik süresince sürelerin işlemesi durmamaktadır (İİK m.56, c.1; SchKG m.63, c.1). Bu doğrultuda, paraya çevirmeyi isteme süresi de tâlik hâllerinin söz konusu olduğu durumda işlemeye devam etmektedir. Ancak paraya çevirmeyi isteme süresinin son günü bir tâlik gününe rastlarsa süre tâlikin bitiminden itibaren 1 gün uzatılmaktadır (İİK m.56, c.2; SchKG m.63, c.2). *İsviçre Hukuku*’nda, süre, 3 gün uzamaktadır (SchKG m.63, c.2). 3 günlük süre hesaplanırken cumartesi ve pazar günü ile resmî tatil günleri hesaba katılmamaktadır (SchKG m.63, c.3).

İpotekli taşınmaz üçüncü kişiye ait olduğunda da yukarıdaki sonuç aynı şekilde geçerlidir.

Yine ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve tâlik hâllerinin üçüncü kişi bakımından gerçekleştiği⁵³⁴ durumda da bu sonuçlar aynen geçerlidir. *İsviçre Hukuku*’nda, taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve üçüncü kişi hakkında talik hâllerinin söz konusu olduğu durumda, üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesinin icra takibine etkisine dair VZG m.88/3, c.2 uyarınca bunun kural olarak borçluya herhangi bir etkisi yoktur. Bu doğrultuda, paraya çevirmeyi isteme süresi bakımından da tâlik hâli herhangi bir etkiyi haiz değildir. VZG m.88/3, c.2 ile paraya çevirme süresine ilişkin VZG m.98’in saklı tutulduğu ifade edilmiştir. Bu doğrultuda VZG m.98/2 uyarınca, ipotekli taşınmaz üçüncü kişiye ait ise paraya çevirmeyi isteme süresi hesaplanırken bu kişi için söz konusu olabilecek

⁵³³ Doktrinde, paraya çevirme süresinin bu dönemde işlememesinin, bir diğer deyişle sürenin durmasının, asgarî süre bakımından herhangi bir etkisi olmadığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Jäger**, s.524, dn.10; **Jäger/Däniker**, s.293; **Fritzsche**, s.341; **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.487, N 39; **Overbeck**, s.130; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 24; BSK ERG. SchKG-Stähelin, Art. 154 ad. N 24; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 154 N 25; KUKO SchKG-Käser/Häckli, Art. 154 N 14; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 98 N 2; **Brand**, s.39; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 456. Zira sürenin durdurulması, paraya çevirme talebi yöneltilebilecek azamî süre içinde buna izin verilmeyen alacaklının, paraya çevirme talebinde bulunma süresinin dolması sonucu paraya çevirme talebinden vazgeçmesini önlemek içindir. Oysa ipotekli alacaklıdan, alacağı da tespit edilmiş olmasına rağmen, paraya çevirme talebini yöneltebilmek için beklemesi beklenemez. Bu hususta bir diğer gerekçe olarak, alacağa haksız yere itiraz ederek alacaklıyı hukukî çare aramaya zorlayan borçlunun, borcunu itirazsız kabul eden borçludan daha iyi bir konuma getirilmemesi gerektiği ifade edilmektedir. Federal Mahkeme kararları da bu yöndedir. Bu konuda bkz. BGE 124 III 79 vd.; BGE 90 III 84-85; BGE 50 III 186; BGer 5A_753/2014 E. 2.3.

⁵³⁴ İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve onun bakımından tâlik hâllerinin söz konusu olduğu durumda da tâlik hâllerine dair hükümlerin uygulama alanı bulacağına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 153 N 32; KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 88 N 24. ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut söz konusu olduğunda eş ve partner bakımından da aynı yönde bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 153 N 32.

SchKG m.57 ilâ 62 arasındaki tâlik hâllerine dair tâlik süresi hesaba katılmayacaktır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.2, borçlu veya malikin pay sahibi olduğu ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulmaktadır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

c. Taksitle Ödemede

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen⁵³⁵ uygulama alanı bulabilecek İİK m.111/1 ve 2 uyarınca taksitle ödeme taahhüdünün söz konusu olduğu durumda da takip durduğu için paraya çevirme işlemleri yapılmaz, bu doğrultuda paraya çevirmeyi isteme süresi de işlemez. Ancak taksitlerden birisinin zamanında ödenmemesi durumunda, süreler kaldığı yerden itibaren işlemeye devam eder (Kıyasen İİK m.111/4).

Yine, ipotekli alacaklı ile borçlu icra dairesinde taksitle ödeme sözleşmesi yaparlarsa sözleşme yürürlükte kaldığı sürece, bu sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren sözleşmenin ihlaline kadar geçen süre hesaba katılmaz (İİK m.150/e/3 atf. 78/2, c.2; Kıyasen İİK m.111/3, c.1). İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de uygulama alanı bulabilecek İİK m.111/3, c.1 uyarınca akdedilen sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin 10 yılı aşması hâlinde, bu tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar (Kıyasen İİK m.111/3, c.2). Yine İİK m.111/3, c.1 uyarınca akdedilen sözleşme çerçevesinde taksitlerden birisinin zamanında ödenmemesi durumunda, süreler kaldığı yerden itibaren işlemeye devam eder (Kıyasen İİK m.111/4).

d. Konkordato Mühleti Verilmesinde

Borçluya konkordato talebi üzerine mühlet verilirse, mühletin etkisinin devam ettiği süre boyunca, -her ne kadar fevkâlade hâllerde mühlette olduğu gibi (İİK m.323/2, c.1; SchKG m.343/2, c.1) kanunda bu yönde bir düzenleme olmasa da- kanaatimizce paraya çevirmeyi isteme süresi işlemez⁵³⁶. Zira mühlet içinde ipoteğin paraya çevrilmesi kural olarak yasaktır

⁵³⁵ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, İİK m.106 ilâ 111/b arasındaki düzenlemelerin haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme aşaması bakımından genel hüküm niteliğini haiz olması ve kanaatimizce İİK m.150/g ile atıf yapılmamış olsa da ipoteğin paraya çevrilmesi yolu çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek olmasıdır.

⁵³⁶ **Namlı**, s.366. Bu dönemde paraya çevirmeyi isteme süresinin işlemediğini ifade eden *Erişir*, buna gerekçe olarak, paraya çevirmeyi isteme süresinin hak düşürücü süre niteliğinde olmasını ve mühlet ile birlikte hak düşürücü sürelerin işlemeyeceğinin hüküm altına alınmasını (İİK m.294/1; SchKG m.297/6) göstermektedir. Bu

(İİK m.295/1; SchKG m.297/1, c.2). İİK m.295/2, c.1 uyarınca mahkemece ipoteğin paraya çevrilmesine izin verilmesi durumunda ise bu kararın verildiği tarihten itibaren paraya çevirmeyi isteme süresi kaldığı yerden işlemeye devam eder⁵³⁷.

İpotek üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuş ve borçluya konkordato mühleti verilmiş ise kanaatimizce, bu taşınmazın paraya çevrilmesi mümkün olduğu için bu ihtimalde paraya çevirmeyi isteme süresi de işlemeye devam eder. *İsviçre Hukuku*'nda ise aksi söz konusudur. Zira VZG m.88/3, c.1 uyarınca, üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmişse bu kişiye karşı icra takibi, ancak borçluya karşı takibin devam ettirilmesi mümkün ise devam ettirilebilir ve bu ihtimalde SchKG m.297 uygulama alanı bulur. Buna göre, borçluya, SchKG m.297 uyarınca mühlet verilmişse ipoteğin paraya çevrilmesi söz konusu olmayacağından paraya çevirmeyi isteme süresi de işlemeyecektir. Burada ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.1, ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulmaktadır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

Bir başka ihtimal olarak, ipotek üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuş ve üçüncü kişiye konkordato mühleti verilmişse bir diğer deyişle bir kişi, bir başka kişinin borcu için ipotek tesis etmiş ve kendisine mühlet verilmişse de mühletin etkisini devam ettirdiği süreçte bu kişinin malvarlığının korunması gerektiğinden kural olarak ipotekli taşınmaz paraya çevrilemeyeceği için paraya çevirmeyi isteme süresi de işlemez. *İsviçre Hukuku*'nda, ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu durumda, üçüncü kişiye konkordato talebi üzerine mühlet verildiğinde VZG m.88/3, c.2 uyarınca, bunun, kural olarak, borçluya

konuda bkz. **Erişir**, Evrim, 7343 sayılı Kanunla Yeniden Düzenlenen Cebrî İcrada Satış İsteme Süresi ve Satış Gerçekleştirilemediğinde İzlenecek Prosedür (7343), MİHDER, C.18, S.52, 2022, s.410. *İsviçre Hukuku*'nda, mahcuz veya rehinli mal ayrımı yapılmaksızın, hak düşürücü sürelerin işlememesine dair SchKG m.297/6'nın icra hukukuna özgü süreler bakımından geçerli olmaması sebebiyle paraya çevirmeyi isteme süresinin işlediğine dair aksi yönde bkz. KUKO SchKG-**Hunkeler**, Art. 297 N 47. Mahcuz mallara ilişkin açıklamalar yapan **Akil**, bu dönemde paraya çevirmeyi isteme süresinin işlediği kanaatindedir. Yazara göre, paraya çevirme yasak olmasına rağmen paraya çevirme talebinde bulunulması bakımından bir engel söz konusu olmadığından; bu ihtimalde paraya çevirme süresi işlemeye devam edecektir. Bu konuda bkz. **Akil**, Cenk, Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (28.02.2017 Tarih ve 7101 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre) (Mühlet), TBBD, S.141, 2019, s.244; **Akil**, Konkordato, s.144. Bu doğrultuda ayrıca bkz. **Kuru**, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C.IV, İstanbul 1997, s.3645; **Kuru**, El Kitabı, s.1463; **Altay/Eskiocak**, s.105; **Duran**, s.175. Aksi yönde bkz. **Simil** s.144.

⁵³⁷ **Kurt Konca**, Nesibe/**Selçuk**, Seyhan, Adî Konkordatoda Rehinli Malın Satış Yasağı ve İstisnaları, UMD, Y.9, S.18, Aralık 2021, s.180.

herhangi bir etkisi yoktur. Bu doğrultuda, paraya çevirmeyi isteme süresi de işlemeye devam eder. İpoteği paraya çevirmeyi isteme süresinin işlemesi, aynı düzenlemede VZG m.98'in saklı tutulduğu ifade edilerek kanun koyucu tarafından bir kez daha tespit edilmiştir. VZG m.98/2 uyarınca, paraya çevirmeyi isteme süresi hesaplanırken, konkordato talebi üzerine verilen mühlet süresi hesaba katılmaz⁵³⁸. Bu ibarenin malik üçüncü kişi hakkında konkordato talebi üzerine verilen mühlet bakımından da geçerli olup olmadığı düzenlemede net değildir. Zira söz konusu düzenlemede, tâlik hâlleri (SchKG m.57 ilâ 62) bakımından malik üçüncü kişi bakımından gerçekleşecek tâlik süresinin paraya çevirmeyi isteme süresine etki etmeyeceği açıkça belirtilmişken, konkordato bakımından bu yapılmamıştır. Ancak VZG m.88/3, c.2 zaten taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve üçüncü kişi bakımından gerçekleşecek hususların borçluya etkisini düzenlemekte olup, bu düzenleme ile borçluya karşı takibin üçüncü kişi bakımından söz konusu hususlardan kural olarak etkilenmeyeceği VZG m.98/2 saklı tutularak ifade edilmiştir. Bu anlamda VZG m.98/2'deki konkordato ifadesi kanaatimizce sadece malik üçüncü kişi hakkında söz konusu olan ihtimali düzenlemektedir. Bu sonuca, VZG m.88/3, c.1'in ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve borçluya verilen mühletin üçüncü kişiye karşı da takibe devam edilememesi şeklinde bir etkisi olduğu; bu anlamda VZG m.88/3, c.2'nin de diğer bir ihtimali düzenlemiş olabileceği ifade edilerek de ulaşılabilir⁵³⁹. Burada ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.2, ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulmaktadır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

Konkordatonun tasdiki kararı ile birlikte mahkemece borçluya ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin ertelenmesine yönelik bir karar verilmesi durumunda da ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini isteme süresi işlemez (İİK m.307/2). Erteleme süresi en fazla

⁵³⁸ *İsviçre* Hukuku'nda, ipoteğin üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerine tesis olunması durumunda, mühletin etkilerine dair SchKG m.297'nin üçüncü kişi bakımından söz konusu olan mühlet durumunda da uygulama alanı bulacağına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 88 N 24. Bu doğrultuda, paraya çevirmeyi isteme süresinin işlemesinin VZG m.98/2 uyarınca duracağına ilişkin olarak ayrıca bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 28; KUKO SchKG-**Käser/Häcki** Art. 154 N 15.

⁵³⁹ Eş veya partner hakkında konkordato talebi üzerine mühlet verilmesinin, bu kişilerin sadece aile konutu veya ortak konutun paraya çevrilmesini engelleyebilmek konusunda menfaatleri olabileceğinden, paraya çevirmeyi isteme süresine herhangi bir etkisi olmadığına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 28; KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 98 N 4.

1 yıl olabilir (İİK m.307/1). Ertelemenin ortadan kalkmasıyla beraber paraya çevirmeyi isteme süresi kaldığı yerden işlemeye başlar.

e. Fevkâlade Hâllerde Mühlet ve Tatilde

Fevkalâde mühlet söz konusu ise mühlet içinde paraya çevirme söz konusu olamayacağı için (İİK m.323/1, c.3; SchKG m.343/1, c.4) bu durumda da paraya çevirmeyi isteme süresi işlemez (İİK m.323/2, c.1; SchKG m.343/2, c.1).

Fevkâlade hâllerde tatil durumunda takipler durdurulduğu (İİK m.330; SchKG m.62) için paraya çevirme söz konusu olmaz. Bu doğrultuda, kanaatimizce paraya çevirmeyi isteme süresi de işlemez.

f. Artırma Sürecinin Başarıyla Sonuçlanmaması Durumunda

Paraya çevirme talebinde bulunulması ile birlikte bundan sonra artırma sürecinin başarı ile sonuçlanmadığına dair tutanağın tanzim edildiği tarihe kadar paraya çevirmeyi isteme süresi işlemez⁵⁴⁰.

Paraya çevirmeye konu mala dair artırma sürecinde geçerli ve yeterli pey ileri sürülmemesi durumunda icra dairesince ihalenin yapılamadığını tespit eden tutanağın tanzim edilmesinin ardından paraya çevirmeyi isteme süresi kaldığı yerden itibaren işlemeye başlar. Burada, paraya çevirmeye konu malın ihale edilememesi sebebiyle paraya çevirme talebinin düştüğü söylenmelidir. Ancak paraya çevirme talebi düşmesine rağmen, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi yeniden talep edilebilir. Bu talebin bir süreye tâbi olup olmadığı tartışılabilir: Kanaatimizce, her ne kadar paraya çevirme talebinin düştüğünden ve yeni bir paraya çevirme talebinde bulunulmasından söz etsek de, eski talebin yöneltilmesi ile birlikte duran sürenin, eski talebin ardından gerçekleşen prosedürün başarısızlıkla sonuçlandığının tespit edildiği tarihten itibaren yeni paraya çevirme talebi bakımından işlemeye devam etmesi gerekir⁵⁴¹. Burada alacaklı bakımından yeni bir sürenin başladığını⁵⁴² veya alacaklının bundan

⁵⁴⁰ **Muşul**, Timuçin, İcra ve İflâs Hukuku Esasları, 6. Baskı, Ankara 2017, s.433; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.238; **Uyar**, Talih, 24/11/2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un Getirdiği Yenilikler (7343), İBD, C.96, S.1, 2022, s.31, dn.6. Ayrıca bkz. **Erişir**, 7343, s.422 vd.

⁵⁴¹ **Akyazan**, Sıtkı, Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959, s.18; **Belgesay**, Mustafa Reşit, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Şerh), 4. Bası, İstanbul 1954, s.293; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.246 ve 299; **Muşul**, s.433 ve 501; **Muşul**, Timuçin, İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi (İhale), Ankara 2016, s.56; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.238; **Namlı**, s.368; **Aslan**, s.129; **Uyar**, Talih, İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması (İhale), Manisa 1982, s.196.

⁵⁴² **Karşlı**, s.342; **Namlı**, s.490; **Dönmez**, Murat, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi (Taşınmaz), İstanbul 2010, s.237-238. Yargıtay’ın bu yöndeki bir kararı için bkz. HGK, 14.09.2021, 12-749/992 (Lexpera).

sonra herhangi bir süreye bağlı olmaksızın⁵⁴³ paraya çevirme talebinde bulunabileceğini ifade etmek alacaklı ve borçlu arasındaki menfaat dengesi bakımından oldukça problemlidir. Ayrıca bu ihtimalde, haciz yolu ile takip bakımından genel hüküm niteliğini haiz olan, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek İİK m.106/2 uyarınca alacaklının menfaatine uygun olarak paraya çevirmeyi isteme süresinin uzadığı da dikkatten kaçmamalıdır.

Bunlardan başka, ikinci artırma sürecinde ihale söz konusu olmasına rağmen ihale alıcısı tarafından ihale bedeli ödenmezse, icra dairesi, bu hususu ve ihale kararının kaldırıldığını bir tutanakla tespit edecektir. Bu durumda da bu tutanağın tazmin edilmesinin ardından paraya çevirmeyi isteme süresi kaldığı yerden işlemeye başlayacaktır. Yukarıdaki paraya çevirme talebinin düşmesine ve yeniden yöneltilecek paraya çevirme talebinin süresinin hangi andan itibaren başladığına dair açıklamalar bu ihtimalde de geçerlidir.

D. Talebi Yöneltebilecek Kişiler

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip neticesinde ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi, asıl olarak, alacağı ipotekli taşınmazla teminat altına alınan ve kendisine paraya çevirmeyi isteme yetkisi gelen ipotekli alacaklı tarafından talep edilebilir (İİK m.150/e/1; Kıyasen İİK m.106/1, c.1; SchKG m.154/1, c.1).

Ayrıca belirtmek gerekir ki, haciz yolu ile takip bakımından paraya çevirmeye ilişkin genel hüküm niteliğindeki, bu anlamda -her ne kadar İİK m.150/g ile atıf yapılmamış olsa da- kanaatimizce ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek İİK m.106/1, c.1⁵⁴⁴ uyarınca, borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir⁵⁴⁵.

⁵⁴³ 12.HD, 22.10.2020, 7008/9085 (Lexpera); 12.HD, 19.02.2015, 365/3212; 12.HD, 17.04.2014, 7935/11274 (E-Uyar). Süresiz şekilde paraya çevirme talebinde bulunulabilmesi hususuna dair eleştirel bir değerlendirme için bkz. **Yeşilova**, Bilgehan/**Hasırcı**, Hakan, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Paraya Çevirme Süresine İlişkin Bir Kısım Kazaî İctihadın Mukayeseli İncelemesi (İİK m. 150/e, f. 2, 3), Prof. Dr. Necmettin M. Berkin'e Armağan, İstanbul 2021, s.1397.

⁵⁴⁴ Paraya çevirmeye dair genel hükümler arasında bulunan İİK m.106/1, c.1'de borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabileceği düzenlendikten sonra, taşınır malların paraya çevrilmesine dair hükümler arasında bulunan İİK m.113/1'in anlamsız hâle geldiğine ilişkin olarak bkz. **Aşık**, İbrahim, Satış Talebinin Geri Alınması (İİK m.110/1) (Paraya Çevirme Talebi), Prof. Dr. Selçuk Özbek'e Armağan, C.1, İstanbul 2022, s.352; **Aslan**, 7343, s.792.

⁵⁴⁵ **Çelikoğlu**, İİK m.111/a çerçevesinde borçluya satış yetkisi verilmesi sebebiyle 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik kapsamında İİK m.106/1, c.1 uyarınca borçluya, paraya çevirme talep edebilme yetkisinin verilmesinin anlamsız olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Çelikoğlu**, Cengiz Topel, 7343 Sayılı Kanunla İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalenin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı (7343), AD, 2022/1, S.68, s.417. Kanaatimizce, borçluya satış yetkisi verilmesi ile borçlunun paraya çevirmeyi talep

Burada ifade etmek gerekir ki, paraya çevirmeye ilişkin genel hüküm niteliğindeki İİK m.106/1, c.1’de bu hususta düzenleme yapılmış olsa da kanun koyucu, taşınırılar bakımından yaptığı aşağıda değinilecek düzenlemenin (İİK m.113) aksine, taşınmazlar bakımından, alacaklı dışında, taşınmazların paraya çevrilmesi konusunda kimin davranışı ile paraya çevirme işlemlerinin yapılabileceğine dair doğrudan bir düzenleme yapmamıştır. Bu anlamda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte borçlu veya malikin talebi ile yahut icra dairesinin kararı ile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin gerçekleştirilebilip gerçekleştirilemeyeceği konusunda tereddüt edilebilir.

Yukarıda⁵⁴⁶ da ifade edildiği gibi, paraya çevirme usûlü kenar başlıklı İİK m.150/g’nin atfı ile İİK m.112 ilâ 137 arasındaki düzenlemelerin paraya çevrilmesi istenen ipotekli mal bakımından da kıyasen uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Yine yukarıda⁵⁴⁷ da ifade ettiğimiz üzere, İİK m.112 ilâ 122 arasındaki hükümleri taşınırılarının paraya çevrilmesine, İİK m.123 ilâ 137 arasındaki hükümleri ise taşınmazların paraya çevrilmesine dairdir.

Kanun koyucunun atf yaptığı taşınmazların paraya çevrilmesine dair hükümler arasında paraya çevirmeyi talep edebilecek kişilere dair bir düzenleme mevcut değilken, taşınırılarının paraya çevrilmesine dair olan ve atf kapsamında yer alan vaktinden evvel satış kenar başlıklı İİK m.113’te bu konuda bir düzenleme mevcuttur. İİK m.113/1 uyarınca, alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir⁵⁴⁸. Benzer yönde düzenleme, vaktinden önce paraya çevirme kenar başlıklı *İsviçre Hukuku*’nda da mevcuttur (SchKG m.156/1, c.1 atf. 124/1). Ancak *İsviçre Hukuku*’nda kanun koyucu, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, alacaklının henüz paraya çevirmeyi talep etme hakkına sahip olmadığı durumlarda bile, borçlunun talebi üzerine paraya çevirmenin gerçekleşebileceğini hüküm altına almıştır⁵⁴⁹. İİK

edebilmesi arasında herhangi bir ilişki söz konusu değildir. *Yardım*, borçlunun da paraya çevirme talebinde bulunabileceğinin açıkça düzenlenmesinin isabetli olduğunu ifade etmektedir. Yazara göre 7343 sayılı Kanun ile bu husus açıkça düzenlenmeden önce de doktrinde borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabileceği kabul ediliyordu ancak mevzuat itibarıyla bu hususta duraksama söz konusu oluyordu. Zira taşınır satışlarına ilişkin İİK m.113/1’de borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabileceği düzenlenmişken taşınmazlar bakımından herhangi bir kanunî dayanak mevcut değildi. Bu konuda bkz. **Yardım**, Ertan, İcra ve İflas Kanununda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun İle Getirilen Değişiklik ve Yenilikler, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Web Site Yayını, II.

⁵⁴⁶ Birinci Bölüm, §3, II, C, 2, d.

⁵⁴⁷ Birinci Bölüm, §3, II, C, 2, d.

⁵⁴⁸ İİK m.113/1’deki “*yapılabilir*” ibaresi sebebiyle, icra dairesinin bu hususta bir takdir yetkisine sahip olduğuna ilişkin olarak bkz. **Postacıoğlu/Altay**, s.527; **Muşul**, s.671; **Duran**, Paraya Çevirme, s.30.

⁵⁴⁹ İİK m.113/1 ile *İsviçre Hukuku*’ndaki bu hükmün karşılığı niteliğindeki SchKG m.124/1’i karşılaştıran *Pekcanitez/Meriç*’e göre, İİK m.113/1, SchKG m.124/1’den daha dar bir anlam taşımaktadır. Zira SchKG m.124/1 uyarınca, borçlu, henüz kesinleşmemiş takiplerde dahi paraya çevirme talebinde bulunabilecekken

m.113/2 uyarınca, icra memuru kıymeti sūratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir. Benzer yönde bir düzenleme, *İsviçre Hukuku*’nda da mevcuttur (SchKG m.156/1, c.1 atf. 124/2). Ancak *İsviçre Hukuku*’nda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, bakımı pahalı olan mallar da bu kapsamda kabul edilmiştir.

Kanaatimizce, gerek İİK m.106/1, c.1 gerekse -her ne kadar taşınırlara ilişkin olsa da- İİK m.113/1, taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından da uygulanabilir. Bunun aksinin kabulünün haklı bir gerekçesi olmaz. Zira borçlunun paraya çevirmeyi talep edebilmesine imkân veren bu hüküm, haciz yolu ile takipte, alacaklının, paraya çevirmeyi talep etmeksizin sürekli olarak borçlunun malvarlığı unsurlarını haczetmesi ve borçluyu, mahcuz malların her an paraya çevrileceği endişesi içerisinde bırakmasını engelleyebilmek amacıyla ihdas edilmiştir. Burada, gerek taşınır rehninin gerekse ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte borçlunun bu endişe altında olmadığı haklı olarak ifade edilebilir. Zira rehinli taşınırın veya ipotekli taşınmazın süresi içinde paraya çevrilmesi talep edilmediğinde takip düşmektedir. Yine hacizde olduğu gibi taşınır rehni veya ipotek alacaklının talebi üzerine yeniden tesis olunabilen bir şey değildir. Ancak bu endişe olmasa da borçlu, rehinli malın paraya çevrilerek borcunun bir an önce ödenmesini isteyebilir. Bu anlamda, borçlu, taşınırlar için 6 aylık, taşınmazlar için 1 yıllık paraya çevirmeyi isteme süresini beklemek istemeyebilir. Bundan başka, paraya çevirme bakımından borçlunun çeşitli menfaatleri olabilir. Örneğin, borçlu, hakkındaki takibin sona ermesini ve herhangi bir takibe muhatap olmaksızın yeni ticarî ilişkilere girmeyi isteyebilir. Bu doğrultuda, kanaatimizce, borçlunun, paraya çevirme talebinde bulunmasına herhangi bir engel yoktur⁵⁵⁰. Kuşkusuz borçlunun paraya çevirme

hukukumuzda bu mümkün değildir. Bu konuda bkz. **Pekcanitez**, Hakan/**Meriç**, Nedim, Borçlunun Talebiyle Satış, TBBD, S.151, 2020, s.238.

⁵⁵⁰ **Belgesay**, Şerh, s.310; **Akyazan**, s.4; **Kuru**, El Kitabı, s.602; **Kuru/Aydın**, s.364; **Arslan**, s.34; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.232; **Tercan**, Erdal, İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu, BATİDER, 1994/4, s.109; **Aslan**, 7343, s.794; **Uyar**, Yeni Şerh, C.2, s.2139; **Uyar**, Yeni Şerh, C.8, s.12421; **Uyar**, Talih, Gerekçeli-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Şerh), Manisa 1974, s.2845; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2845; **Dönmez**, Taşınmaz, s.12 vd.; **Şengül**, s.16 vd.; **Duran**, Paraya Çevirme, s.29-30; **Turan**, s.262. Yargıtay’ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 23.HD, 30.09.2014, 1819/6058 (karararama.yargitay.gov.tr). 7343 sayılı Kanun’un yürürlüğünden önceki dönem bakımından aksi yönde bkz. **Muşul**, s.757; **Namlı**, s.341-342; **Aslan**, s.24; **Karaahmetoğlu**, s.99. Ayrıca bkz. **Üstündağ**, İcra, s.238. **Pekcanitez/Meriç**, taşınmaz mallara ilişkin olarak mevzuat itibarıyla borçlunun paraya çevirme talebinde bulunamayacağını; ancak bu yönde bir değişikliğin menfaat dengesinin sağlanmasına hizmet edeceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Pekcanitez/Meriç**, s.241-242. Yine yazarlara göre, taşınır mallara ilişkin hükümde (İİK m.113/1) borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabileceği düzenlenmişken, taşınmaz mallar bakımından bu konuda bir düzenleme yapılmamış olmasından, kanun koyucunun kasıtlı olarak böyle hareket ettiği sonucuna varılmalıdır. Bir diğer deyişle, kanun koyucu bilinçli olarak taşınmaz mallar bakımından borçluya paraya çevirmeyi talep etme hakkı tanımamıştır. Bu tercihin gerekçesi, belki de taşınmaz malların değerinde ani değişikliklerin yaşanmayacak olması sebebiyle borçlunun paraya çevirmeyi talep etmesinde korunması gereken

talebinin kabul edilebilmesi için talebin, icra dairesince değerlendirilmesi⁵⁵¹, değerlendirme sonucuna göre alacaklının menfaatine uygun olduğuna karar verilmesi ve taleple birlikte paraya çevirme giderlerinin karşılanması bakımından gerekli avansın⁵⁵² icra dairesine ait banka hesabına yatırılması gerekir. Örneğin, paraya çevirmeye konu malın artırmaya çıkarılması bakımından muhtemel artırma sürecinin başlangıç tarihi elverişli değilse, örneğin, mevsim veya dönem müsait değilse bu talep reddedilmelidir⁵⁵³. Borçlunun gerekli avansı ödememesi paraya çevirme talebinin dikkate alınmaması sonucunu doğurur⁵⁵⁴. Bu sonuç borçlunun sonradan paraya çevirme talebinde bulunmasına engel olmaz⁵⁵⁵. Burada ifade etmek gerekir ki, ipoteğin, borçlu dışında üçüncü bir kişiye ait taşınmaz üzerinde tesis edilmesi de durumu değiştirmez. Zira borçlunun borcu için taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden üçüncü kişi, bir kez ipotek tesis etmekle birlikte söz konusu kendisine ait malın borçlunun borcu için paraya çevrilebilmesine muvafakat etmiştir. Bu anlamda bu durumda, üçüncü kişi malikin de menfaatine aykırı bir durum söz konusu değildir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, alacaklının aksine, borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabilmesi için kendisine paraya çevirmeyi isteme yetkisi gelmesinin beklenmesi gerekmez. Zaten borçluya böyle bir yetki hiçbir zaman gelmez. Bu yetki ancak alacaklı bakımından söz konusu olabilir. Yine bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabilmesi için alacaklıya da paraya çevirmeyi isteme yetkisinin gelmiş olması gerekmez. Bu anlamda, borçlu, takibin başladığı andan itibaren paraya çevirme talebinde bulunabilir. İpoteğin, borçlu dışında üçüncü bir kişi tarafından verilmesi durumunda da bu geçerlidir. Ancak bu ihtimalde, icra dairesince, paraya çevirme talebi hakkında bir karar verilebilmesi için ayrıca üçüncü kişi

bir menfaatinin bulunmadığının düşünülmesidir. Bu konuda bkz. **Pekcanitez/Meriç**, s.243. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından, atf hükmündeki eksiklik nedeniyle aksi yönde bkz. **Pekcanitez/Meriç**, s.245; **Aslan**, s.27-28; **Namlı**, s.351; **Aslan**, 7343, s.792-793, dn.32. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabileceğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, C.III, s.2473; **Kuru**, El Kitabı, s.869; **Dönmez**, Taşınmaz, s.13 vd.

⁵⁵¹ **Belgesay**, Şerh, s.310; **Ansay**, s.131; **Postacıoğlu**, İcra, s.441; **Postacıoğlu/Altay**, s.527; **Pekcanitez/Meriç**, s.253; **Muşul**, s.757; **Aslan**, 7343, s.794-795; **Uyar**, İhale, s.5; **Uyar**, İsteme, s.15; **Şengül**, s.17; **Duran**, Paraya Çevirme, s.29-30. Ayrıca bkz. **Üstündağ**, İcra, s.238. İcra dairesince yapılan değerlendirme üzerine borçlunun paraya çevirme talebinin reddine karar verilebilmesi için artırmanın daha önce gerçekleştirilmesinde menfaati olabilmesi ihtimaline binaen alacaklının onayının alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Şengül**, s.18.

⁵⁵² Söz konusu paraya çevirme gideri, sonucu itibarıyla paraya çevirme gideri olarak değerlendirilmez. Şöyle ki, paraya çevirme alacaklı tarafınan talep edildiğinde de bu durumdaki paraya çevirme giderine takibin sonunda zaten borçlu katlanacaktır. Dolayısıyla borçlu tarafından yapılan ve borçlunun sorumlu olduğu paraya çevirme gideri, ihale bedelinden öncelikle tatmin edilecek bir paraya çevirme gideri olarak muamele görmez. Doktrinde bu doğrultuda, örneğin, borçlunun talebi doğrultusunda gerçekleştirilen artırmada borçlu tarafından yapılan paraya çevirme giderinin, karşılama prensibi bakımından dikkate alınmayacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Pekcanitez/Meriç**, s.256.

⁵⁵³ Ayrıca bkz. **Pekcanitez/Meriç**, s.253.

⁵⁵⁴ **Pekcanitez/Meriç**, s.241

⁵⁵⁵ **Pekcanitez/Meriç**, s.251.

bakımından yukarıda⁵⁵⁶ ifade edilen, icranın geri bırakılmasının talep edilebileceği hâllerde, duruma göre 7 veya 30 günlük; itirazda bulunulabilecek hâllerde, 30 günlük ödeme süresinin beklenmesi de gerekir.

İsviçre Hukuku’nda, *Türk Hukuku*’ndan farklı olarak, SchKG m.156/1, c.1’in yaptığı atfın kapsamında yer alan taşınmazlara ilişkin SchKG m.133/2’de⁵⁵⁷ borçlunun, belli şartlarla ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebileceği açıkça hüküm altına alınmıştır. Buna göre, borçlu, paraya çevirme talebinde bulunabilmekle birlikte; borçlunun paraya çevirme talebi, tüm adî alacaklılar ile ipotekli alacaklıların açık muvafakatiyle hüküm doğurabilmektedir. İlgili tüm taraflar onayı açıkça vermelidir, örneğin, cevap için verilen sürenin bittiği tarihe kadar ilgilinin sessiz kalması bu kapsamda yeterli değildir⁵⁵⁸. Hiçbir alacaklının paraya çevirmeyi talep hakkı olmasa bile bu durum söz konusu olabilir. Bu anlamda, alacaklıların borçlunun ipoteği paraya çevirme isteğine açıkça muvafakat edebilmeleri için takiplerini kesinleştirmiş olmalarına gerek yoktur. Borçlunun ipoteğin paraya çevrilmesini istemesi durumunda tüm alacaklıların bu isteğe açıkça muvafakat etmesine ilişkin düzenleme ile borçlu ile bazı alacaklılar arasında söz konusu olabilecek hileli işlemler önlenmek istenmektedir⁵⁵⁹.

Malikin paraya çevirmeyi talep edebilip edemeyeceği de değerlendirilmelidir. Hukukumuzda malikin paraya çevirmeyi talep edebileceğine ya da tam tersine ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Ancak kanaatimizce, malikin, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmak yükümlü olan kişi olması sebebiyle, bu kapsamda, borçlu olarak

⁵⁵⁶ İkinci Bölüm, §1, II, C, 1.

⁵⁵⁷ SchKG m.133/2’nin lafzına rağmen, vaktinden evvel paraya çevirmeye dair talebin alacaklıdan da gelebileceği; bu durumda, borçlunun az veya çok pasif tavır takınabileceği; ancak her hâlükarda, ilgililerden geri alamayacakları rıza alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 133 N 27. İpoteğin üçüncü bir kişiye ait bir taşınmaz üzerinde tesis edildiği ve borçlu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiği durumlarda bu hususa dikkat edilmesine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 15 vd.; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 154 N 8, 18; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 154 N 3. Yazarlara göre, SchKG m.156/1, c.1’in SchKG m.133/2’ye yaptığı atıf uyarınca, borçlu, ipotekli mal üçüncü bir kişiye ait olsa bile, ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu konuda bir tereddüt söz konusu değildir. Ancak haciz yolu ile takibe ilişkin hükümlerin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe doğrudan uygulanması ile üçüncü kişi malikin menfaatleri yeterince dikkate alınmayabilir. Bu nedenle, üçüncü kişiye ait bir taşınmazın söz konusu olduğu durumda borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabilmesi için borçlunun, her zaman, yani, asgarî süreden önce veya sonra, üçüncü kişinin muvafakatini alması gerekir.

⁵⁵⁸ BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 133 N 26.

⁵⁵⁹ Doktrinde, borçlunun, alacaklıların icazeti ile paraya çevirme talebinde bulunabilmesinin, 6 aylık asgarî süreden önce söz konusu olduğu; bu süre dolduktan sonra borçlunun, alacaklıların muvafakatine ihtiyaç duymadan ipoteğin paraya çevrilmesini isteyebileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Jäger/Däniker, s.292-293; SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 154 N 17. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 69 III 75, 81 vd.

değerlendirilip değerlendirilemeyeceği irdelenmelidir. Buna göre öncelikle, kıyasen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipteki ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi prosedürüne uygulanabileceğini ifade ettiğimiz İİK m.106/1, c.1 ve İİK m.113/1'deki “borçlu” ibaresinden ne anlaşılması gerektiği değerlendirilmelidir: Haciz yolu ile takipteki paraya çevirme prosedürüne dair genel hüküm niteliğindeki düzenleme ile taşınır satışlarına dair bu hükümdeki borçlu ifadesiyle, takip talebinde borçlu olarak gösterilen kişi kastedilmektedir. Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipteki borçlu ifadesinden ne anlaşılması gerektiği özellik arz edebilir. Şöyle ki, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, ipotekli taşınmaz borçluya aitse, borçlu ile malik aynı kişi olduğu için malikin borçlu ibaresinin kapsamında yer alıp almadığı konusunda bir değerlendirme yapmaya gerek yoktur. Ancak, ipotekli taşınmaz borçluya ait değilse, acaba malik bu ibare çerçevesinde borçlu olarak değerlendirilebilecek midir, bu anlamda, ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilecek midir? Bu sorunun olumsuz şekilde cevaplandırılması gerekir. Çünkü malik, ipotek sözleşmesi uyarınca ipotekli alacaklısının borçlusu olup, kendisine ait taşınmaz üzerinde alacaklının alacağını teminat altına almak için ipotek tesis etmiştir. Bu anlamda, malik, ipotekli alacaklı ile borçlu arasındaki borç ilişkisinin tarafı olmadığı için bu ilişkiden kaynaklanan alacağın borçlusu değildir. Malik, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü olsa da, onun, borç ilişkisi kapsamında tanınan bir yetki olan paraya çevirmeyi talep edebilmek bakımından herhangi bir menfaati söz konusu değildir. Bu doğrultuda, malik, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini talep edemez⁵⁶⁰.

Kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı olan mallar bakımından söz konusu olan icra dairesi personeli tarafından re'sen paraya çevirme durumuna dair vaktinden evvel satış kenar başlıklı İİK m.113/2 burada uygulanmaz. Zira burada ifade olunan mallar çoğunlukla, bozulabilir, yıpranabilir, çürüyebilir taşınır mallar olup, taşınmaz mallar bakımından böyle bir

⁵⁶⁰ **Pekcanitez/Meriç**, s.246. Aksi yönde bkz. **Kuru**, C.III, s.2473; **Kuru**, El Kitabı, s.869; **Kuru/Aydın**, s.364; **Uyar**, Şerh, s.2845; **Savaş**, s.2583; **Turan**, s.262. *İsviçre* Hukuku'nda, borçlunun aksine, hukukumuzda da olduğu gibi üçüncü kişi malikin ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilip edemeyeceğine ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Ancak doktrinde malikin de asgarî sürenin sona ermesinden sonra ipoteğin paraya çevrilmesini isteyebileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Jäger/Däniker**, s.292-293; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 3 ve 17; SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 154 N 19. Doktrine göre, asgarî süre sona ermeden önce ise malik üçüncü kişi, ancak borçlu ve alacaklıların muvafakati ile ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu konuda bkz. **Jäger/Däniker**, s.292; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 3, 17. Zira asgarî süre, borçlunun menfaatinde. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 69 III 79, 81 vd.

ihimal söz konusu değildir⁵⁶¹. Yine icra dairesinin tamamlama hacizleri kenar başlıklı İİK m.139 uyarınca tamamlama haczine konu olan mallar bakımından icra dairesinin paraya çevirme talebine gerek olmaksızın paraya çevirme kararı verebilmesi hususu da burada gerçekleşmez. Zira söz konusu düzenleme sadece tamamlama haczinin yapılması gerektiği durumlarda, bu mallar bakımından söz konusu olabilir.

⁵⁶¹ **Namlı**, s.332; **Arslanpınar Tat**, Tuğçe, İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış, TBBD, S.151, 2020, s.209. Ayrıca bkz. **Arslanpınar Tat**, s.224.

E. Talebin Geri Alınması⁵⁶²

⁵⁶² *Alman Hukuku*'nda, artırma talebinin ipotekli alacaklı tarafından geri alınması mümkündür. Bu durumda, prosedür iptal edilir (ZVG m.29). Bundan başka *Alman Hukuku*'nda, ipotekli alacaklı, artırma prosedürünün geçici olarak durdurulmasını da talep edebilir (ZVG m.30/1, c.1). Yine, ipotekli alacaklının artırma duruşmasının iptalini talep etmesi de aynı anlama gelmektedir (ZVG m.30/2). Bu ihtimalde, paraya çevirme işlemleri durdurulur. *Alman Hukuku*'nda, borçlu tarafından da ZVG m.30a/1 uyarınca artırma prosedürünün durdurulmasının talep edilmesi de mümkündür. Prosedürün geçici olarak durdurulmasına ilişkin karar verilmesi durumunda, bu kararın, malike, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya tebliğ edilmesi gerekir (ZVG m.32). *Alman Hukuku*'nda, geçici olarak durdurma durumunda, kanunda aksi belirtilmedikçe, artırma işlemlerine, ancak artırmayı talep eden ipotekli alacaklının süresi içerisinde yetkili mahkemeye yönelteceği talebi üzerine devam edilebilir (ZVG m.31/1, c.1). Talebe dair bkz. Stöber/**Nicht** § 31 Rn. 25. Başvurunun süresi içerisinde yetkisi olan mahkemeye yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 31 Rn. 25. İcranın devamının engellenmesine dair ZVG m.28'in uygulanmasının gerektiği hâllerde, prosedüre devam edebilmek için talebe gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 31 Rn. 2. Talep şarta bağlanamaz. Bu konuda bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 31 Rn. 7. Başvurunun 6 ay içinde yapılması gerekir. 6 ay içinde başvuru yapılmazsa takibin iptal edilmesi gerekir (ZVG m.31/1, c.2). Prosedürün iptaline ilişkin karar verilmesi durumunda, bu kararın, borçluya, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya tebliğ edilmesi gerekir (ZVG m.32). Takibin iptaline karar verilmesi hâlinde, tapu dairesinden, tapu sicilinden artırmaya dair kaydın silinmesi istenir (ZVG m.34). Bunun için kararın kesinleşmesinin beklenmesine gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 34 Rn. 2. 6 aylık süre, ZVG m.30 uyarınca söz konusu olan geçici durdurma bakımından, işlemlerin sona ermesiyle; ZVG m.30a uyarınca verilen geçici durdurma bakımından, durdurmanın sona ereceği zamandan itibaren başlar (ZVG m.31/2, b.a ve b). Diğer durumlarda, süre, geçici durdurma kararının iptali veya bu hususta mahkemece belirlenecek başka bir tarihten itibaren başlar (ZVG m.31/2, b.d). Bundan başka, mahkeme, süresi içinde yapılmayan başvurunun hukukî sonuçlarını da belirterek, sürenin başladığını ipotekli alacaklıya bildirir; süre ancak, bu hususun alacaklıya tebliğ edilmesinden sonra işlemeye başlar (ZVG m.31/3). Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, borçlu, ZVG m.30a/1 uyarınca artırma prosedürünü durdurabilmek dışında, icradan korunmaya ilişkin ZPO m.765a/1, c.1 uyarınca da bu yönde talepte bulunabilir. ZPO m.765a/1, c.1'in, borçluyu koruyucu diğer düzenlemelere göre öncelikle uygulanacağına ilişkin olarak bkz. Steiner/**Storz** § 30a Rn. 69. Bu düzenlemeye göre, mahkeme, borçlunun talebi üzerine, çok özel hâller nedeniyle ahlâka aykırı özel bir zorluk teşkil ediyorsa, alacaklının korunma ihtiyacını tam olarak dikkate alan cebrî icra tedbirini kısmen veya tamamen kaldırabilir, yasaklayabilir veya geçici olarak durdurabilir. Herkes tarafından hakkaniyete aykırı olarak kabul edilen bir durumda *ahlaka aykırılıktan* söz edilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 37. Adil ve hakkaniyete uygun bir edep anlayışına aykırı durumlarda ahlaka aykırılıktan söz edilebileceğine ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Cranshaw**, s.127, Rn. 18. Ahlaka aykırılığın, alacaklıya fayda sağlamayan ancak borçluya zarar veren icra uygulamaları olarak değerlendirilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.3. Borçlunun veya akrabalarının sağlığı veya hayatı tehlikedeysse ahlaka aykırılıktan söz edilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 37; **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.3; **Knees**, s.74. Borçlu için önemli ölçüde daha iyi sonuç veren özel bir paraya çevirme olasılığı kanıtlanırsa, alacaklının borçluya bunu yapma fırsatı vermesi gerektiği; aksi hâlde, ZPO m.765a'nın uygulanabileceğine ilişkin olarak bkz. **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.3. Küçük tutarlı bir alacak nedeniyle artırma talebinin kural olarak ahlaka aykırı olmadığı; ancak alacaklının başka bir icra girişiminde bulunmadığı veya borçlunun kısa bir süre sonra ödeme yapacağı durumlarda bu hususta bir istisna olabileceğine ilişkin olarak bkz. Steiner/**Storz** § 30a Rn. 87. Ayrıca bkz. Löhnig/**Cranshaw**, s.130 vd., Rn. 30 vd. Borçlunun veya akrabalarının hayatı veya sağlığı tehlikedeysse, *özel bir zorluktan* söz edilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 44. Borçlunun yaşlı biri olmasının bu hususta bir kriter olmayacağına dair bkz. Steiner/**Storz** § 30a Rn. 87. *Alman Hukuku*'nda ayrıca, artırmayı yapacak mahkemenin bazı durumlarda, artırma prosedürünü iptal etmesi veya askıya alması söz konusu olabilmektedir. Buna göre, mahkeme, tapu sicilinden getirilen belgeden, artırmaya veya prosedürün devamına aykırı bir hakkın farkına varırsa ya prosedürü iptal eder ya da alacaklının engelin kaldırıldığını kanıtlaması gereken bir süre belirleyerek prosedürü geçici olarak durdurur. İkinci durumda, süresi içinde kanıt sunulmazsa süre sona erdikten sonra prosedür iptal edilmelidir (ZVG m.28/1). Mahkeme, taşınmaza dair bir tasarruf yetkisi kısıtlamasından veya icra hukuku anlamında bir eksiklikten haberdar olursa bu durumda da ZVG m.28/1 uygulanır (ZVG m.28/2). Son olarak, *Alman Hukuku*'nda ayrıca, ZVG m.75 ile kanun koyucu, artırma duruşmasında, borçlunun, bir bankadan ödeme veya havale kanıtı yahut borçlunun veya alacaklıyı tatmin etmeye yetkili üçüncü bir kişinin alacağın ve masrafların karşılanması için ödenmesi gerekli tutarı ödemediğini gösterir resmî bir belge ibraz etmesi durumunda, talebe bağlı olmaksızın, prosedürün geçici olarak durdurulacağını hüküm altına almıştır. Teklifin kabulü veya reddine daha sonraki bir tarihte karar verilecekse, bu zamana kadar da ödemeye dair belgelerin sunulabileceğine

1. Talebin Geri Alınmasında Usûl

a. Talebin Şekli

Paraya çevirme talebinin geri alınması, icra dairesine bu hususta açık ve anlaşılabilir⁵⁶³ bir beyanda bulunulması suretiyle hüküm ifade eder. Paraya çevirme sürecinin durdurulmasının talep edilmesi veya paraya çevirme işlemlerinin yapılmasının istenmediğinin beyan edilmesi, paraya çevirme talebinin geri alınması yönündeki iradeyi açık ve anlaşılabilir şekilde göstermesi sebebiyle paraya çevirme talebinin geri alınması isteğine yönelik bir beyan olarak kabul edilir⁵⁶⁴. Alacaklının, icra dairesince haberdar olunacak şekilde borçluya süre vermesi⁵⁶⁵ veya icra dairesine, alacağın tahsiline yönelik talebini ertelediğine dair bir beyanda bulunması⁵⁶⁶ da paraya çevirme talebinin geri alınması anlamına gelmektedir.

Paraya çevirme talebinin geri alınması talebi, şarta bağlanamaz⁵⁶⁷.

ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 75 Rn. 3. ZVG m.75'in lafzının aksine, alacaklıyı tatmin etmeye yetkili üçüncü bir kişinin de ödemeye dair kanıt sunabileceğine ilişkin olarak bkz. **Knees**, s.85. Söz konusu tutar, artırma kararından görülebilen anapara, faiz ve masraf alacaklarından oluşmaktadır. Bu tutara, ödeme anına kadar işleyen faiz ile lehine artırma kararı verilen ipotekli alacaklı tarafından hakkın takibine ilişkin olarak yapılan bu aşamadaki masraflar ve ZVG m.109/1 kapsamında değerlendirilen tebligat gideri, ilân gideri, bilirkişi masrafı gibi prosedürün masrafları da eklenir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 75 Rn. 4; **Knees**, s.85.

⁵⁶³ **Kuru**, C.II, s.1184; **Kuru**, El Kitabı, s.608; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.385; **Görgün**, L. Şanal/Börü, Levent/Kodakoğlu, Mehmet, İcra ve İflâs Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2023, s.232; **Namlı**, s.377; **Aslan**, s.52; **Şengül**, s.34 ve 36; **Duran**, Paraya Çevirme, s.49.

⁵⁶⁴ **Kuru**, C.II, s.1284; **Kuru**, El Kitabı, s.608; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.385; **Erman**, Eyüp Sabri, Müddetinde Satış İstememenin Sonuçları (Müddet), AD, C.LXVII, S.3-4, 1976, s.220; **Namlı**, s.377; **Uyar**, İhale, s.69; **Uyar**, İsteme, s.17; **Aslan**, s.52; **Şengül**, s.34; **Duran**, Paraya Çevirme, s.49.

⁵⁶⁵ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 7; **Üstündağ**, İcra, s.239; SK SchKG-Rüetschi/Domenig Art. 154 N 9; KUKO SchKG-Käser/Häcki Art. 154 N 12; **Namlı**, s.377; **Aslan**, s.52.

⁵⁶⁶ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 7; SK SchKG-Rüetschi/Domenig Art. 154 N 9; KUKO SchKG-Käser/Häcki Art. 154 N 12. Borçlu ile taksitle ödeme sözleşmesinin yapıldığı ihtimalde, paraya çevirme talebinin geri alındığına ilişkin olarak bkz. **Şengül**, s.34. *Alman Hukuku*'nda, geri alma talebi yerine, prosedürün sona ermesini gerektiren herhangi bir beyanın da yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 29 Rn. 2. Artırmanın geçici olarak durdulması talebi yerine, ipotekli alacaklının işlemlere devam etmek istemediğini belirttiği herhangi bir beyanın da yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 30 Rn. 2. Örneğin, borçlu ile bir erteleme üzerine anlaşmaya varılmış olmasının bu kapsamda değerlendirilebileceğine ilişkin olarak bkz. Bu konuda bkz. Schneider/Keller § 30 Rn. 12; Stöber/Nicht § 30 Rn. 6. Yine, ipotekli alacaklının artırma duruşmasının iptalini talep etmesi de artırmanın geçici olarak durdurulması talebi ile aynı anlama gelmektedir (ZVG m.30/2). ZVG m.30a/1 uyarınca artırma prosedürünün durdurulması bakımından, borçlunun prosedürü durdurmak istediğinin anlaşıldığı herhangi bir ifadesinin yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. Stöber/Nicht § 30a Rn. 4; Löhnig/Stenzel, s.229, Rn. 60. Borçlunun, ZPO m.765a/1, c.1'e göre korunma için açıkça başvurabileceği; ancak bunun yerine, artırmanın ahlaka aykırı olduğu sonucunun çıkarılabileceği herhangi bir beyanın da bu madde kapsamında uygulama yapılabilmesi için yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 30a Rn. 30. Borçlunun ZVG m.30a/1 uyarınca başvuru yapması ancak bu başvuruda artırmanın ahlaka aykırı olduğuna dair birtakım hususları beyan etmesi durumunda dahi, ZPO m.765a/1, c.1 uyarınca işlem yapılacağına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 30a Rn. 30.

⁵⁶⁷ **Kuru**, El Kitabı, s.608; **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s.232; SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 155 N 3; Böttcher/Böttcher ZVG § 29 Rn. 2; **Namlı**, s.377; **Aslan**, s.52. *Alman Hukuku*'nda, doktrinde, ipotekli alacaklının ZVG m.30/1, c.1 uyarınca artırma prosedürünün durdurulması talebinin de şarta bağlanamayacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 30 Rn. 2; **Knees**, s.76.

Paraya çevirme talebi, takip süresince ancak 1⁵⁶⁸ defa geri alınabilir (Kıyasen⁵⁶⁹ İİK m.110/1, c.2).

b. Talebin Yöneltilebileceği Süre

Paraya çevirme talebi, teklif verme süresinin⁵⁷⁰ başlamasından itibaren⁵⁷¹ geri alınamaz⁵⁷² (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/5, c.1; E-Satış Yön. m.15/6, c.1). Bu hususa dair

⁵⁶⁸ *Alman Hukuku*’nda, ipotekli alacaklının talebi ile artırma prosedürünün durdurulması, 2 defa söz konusu olabilmektedir (ZVG m.30/1, c.2). ZVG m.30a/1 uyarınca, borçlunun talebi ile artırma prosedürünün durdurulması da kural olarak, 2 defa söz konusu olabilmektedir. Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, genel ekonomik durumu dikkate alınarak artırmayı talep eden ipotekli alacaklıdan yeniden durdurma kararı verilmesinin beklenemeyecek olması ihtimalinde bunun mümkün olmamasıdır.

⁵⁶⁹ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, İİK m.106 ilâ 111/b arasındaki düzenlemelerin haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme aşaması bakımından genel hüküm niteliğini haiz olması ve kanaatimizce İİK m.150/g ile atf yapılmamış olsa da ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek olmasıdır.

⁵⁷⁰ *Aslan*, “*Satış talebi teklif verme başladıktan sonra geri alınamaz.*” şeklindeki İİK m.115/5, c.1’de yer alan “teklif verme başladıktan sonra” ibaresini, lafzen, artırma sürecinin başlamasının ardından bir kimse tarafından pey ileri sürülmesi şeklinde anlamakta ancak bu ibarenin “artırma sürecinin başladığı an” şeklinde değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Aslan*, 7343, s.840 vd. Kanaatimizce, “teklif verme başladıktan sonra” ibaresinin “artırma süreci başladıktan sonra” şeklinde anlaşılması gerekir. Buna, E-Satış Yön. m.15/6, c.1’de de aynı hususun hüküm altına alındığı ancak bu düzenlemenin, bu tereddüte mahal verilmeyecek şekilde “*Satış talebi teklif verme süresi başladıktan sonra geri alınamaz.*” şeklinde kaleme alınması gerekçe olarak gösterilebilir. Yine, İİK m.115/5, c.1’in ardından bu kuralı adeta tamamlayan İİK m.115/5, c.2’de ve E-Satış Yön. m.15/6, c.1’in ardından bu kuralı adeta tamamlayan E-Satış Yön. m.15/6, c.2’de de, “*Teklif verme süresinin bitimine kadar borcun tamamen ödenmesi hâlinde satış durdurulur.*” şeklinde bir kural ihdas edilerek, kanaatimizce, burada başlangıç anı bakımından esas olanın “teklif verme” olmadığı “teklif verme süresi” olduğu kabul edilmiştir.

⁵⁷¹ İİK m.115/5, c.1’in ve E-Satış Yön. m.15/6, c.1’in yürürlüğünden önce görüşlerini ifade eden *Üstündağ*, malın paraya çevrilmesinden önce paraya çevirme talebinin geri alınabileceğini ifade etmekteydi. Bu konuda bkz. *Üstündağ*, İcra, s.239. Eski dönem bakımından benzer yönde bkz. *Namlı*, s.378; *Aslan*, s.53; *Dönmez*, *Taşınmaz*, s.66. Yargıtay’ın eski dönemde bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 14.11.2000, 15861/17342 (E-Uyar). Aksi yönde yine eski dönemde görüşlerini ifade eden *Arslan*, artırmanın başlamasından itibaren paraya çevirme talebinin geri alınamayacağını; zira artırmanın başlatılmasından sonra kamusal bir işlem olan artırmaya alacaklı tarafından müdahale edilemeyeceğini ifade etmekteydi. Bu konuda bkz. *Arslan*, s.124. Eski dönemde benzer yönde bkz. *Uyar*, İhale, s.7 vd.; *Uyar*, İsteme, s.17; *Şengül*, s.35-36; *Duran*, *Paraya Çevirme*, s.49-50. Yine bunun artırmaya olan ilgiyi azaltacağına ilişkin olarak bkz. *Uyar*, İsteme, s.17. Yargıtay’ın eski dönemde bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 17.03.2021, 1122/3013 (E-Uyar). Yeni dönemde görüşlerini ifade eden *Çelikoğlu*, artırma sürecine katılarak pey ileri süren kişilerin haklı beklentilerinin boşa çıkarılmaması açısından İİK m.115/5, c.1’i isabetli olarak değerlendirmektedir. Bu konuda bkz. *Çelikoğlu*, 7343, s.432. Aynı yönde bkz. *Kale*, Serdar, İcra ve İflas Hukukunda Online Satış, Lexpera Blog, 27.11.2021, V. *İsviçre Hukuku*’nda, paraya çevirme talebinin ihale kararının verildiği tarihe kadar geri alınabileceğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 20. *İsviçre Hukuku*’nda, paraya çevirme talebinin paraya çevirmeyi isteme süresi içinde geri alınabileceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. SK SchKG-Rüetschi/Domenig Art. 154 N 9. *Alman Hukuku*’nda, artırma talebinin, artırmaya ilişkin kararın açıklanmasına kadar ipotekli alacaklı tarafından geri alınmasının mümkün olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 29 Rn. 8; Depré/Popp § 29 Rn. 1; Noethen ZVG § 29 Rn. 6; Löhnig, Martin/Gietl, Andreas, BeckOK ZVG, 7. Edition, München 2022 (BeckOK ZVG/Zecca Jobst ZVG § 29 Rn. 7). İpotekli alacaklının artırmaya ilişkin kararın açıklanmasına kadar artırma prosedürünün geçici olarak durdurulmasını talep edebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 30 Rn. 5; Depré/Popp § 30 Rn. 6; Noethen ZVG § 30 Rn. 11; BeckOK ZVG/Strauß ZVG § 30 Rn. 4. Bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGH ZfIR 2020, 550.

⁵⁷² Düzenleme ile hem takibin süruncemede bırakılmasının hem artırma sürecine katılan müstakbel ihale alıcıları ile borçlunun hukukî durumunun olumsuz etkilenmesinin hem de cebrî icra yolu ile gerçekleşen paraya

İİK m.115/5, c.1'in kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'a dair Adalet Komisyonu Raporu'nda kanaatimizce de nisbeten isabetli olan şu açıklamalar yapılmıştır: *“İhale süreci, kamu otoritesine güvenin esas olduğu bir alandır. Satış işlemine iştirak etmek isteyenler bu güvene istinaden yüksek teminatlar göstererek, çeşitli masraflar ve planlar yaparak bu sürece dâhil olmaktadır. Satış talebinin teklif verme başladıktan sonra geri alınabileceği kabul edilecek olursa, kamu otoritesine güvenenler bakımından ciddi zararlar ortaya çıkacak, ihalelere katılma noktasında çekincelere yol açacaktır. Bu nedenle, satış talebinin teklif verme başladıktan sonra geri alınamayacağına ilişkin düzenlemedeki amaç, ihalelere olabildiğince yüksek katılımı sağlamaktır ve yerinde bir düzenlemedir.”*. Bu açıklamalara katılmakla birlikte, olması gereken hukuk bakımından, kanaatimizce, paraya çevirme talebinin geri alınabileceği an biraz daha ötelenebilir⁵⁷³. Şöyle ki bu imkân, teklif verilebilecek süre içinde bir kimse tarafından teklifte bulunulmadığı ana kadar uzatılabilir. Ancak artırma sürecinin cereyanı esnasında geçerli ve yeterli bir pey ileri sürüldüğü andan itibaren bu talebin geri alınması mümkün olmamalı veya en azından bu talebin, artırma ihale ile sonuçlanırsa, ihaleye herhangi bir etkisi olmamalıdır. Zira bu ihtimalde, pey ileri süren kişi, artırma şartnamesi uyarınca taşınmazın mülkiyetini edinmek hususunda beklenen hakka sahiptir. Ancak bu kişi tarafından ihale bedeli süresinde ödenmez ise ihale kararı iptal edileceği için bu andan itibaren paraya çevirme talebinin geri alınması talebi etkili olacaktır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, yukarıda Adalet Komisyonu Raporu'nda ifade edilen hususların aksine aynı Rapor'da tam ters yönde kanaatimizce isabetsiz başkaca açıklamalar da yapılmıştır. Bu açıklamalar şu şekildedir: *“Her türlü icra takibi işlemlerinde öncelikli amaç, alacaklı ve borçlunun çıkarlarını korumaktır. Kamu düzenine ilişkin bir iş niteliğinde olan ihale sürecinde, alacaklı ve borçlunun anlaşmaları durumunda bu husus muhakkak göz önünde bulundurulmalı, satış talebinin teklif verme başladıktan sonra geri alınamayacağı gibi bir dayatmaya gidilmemelidir.”*.

c. Talebi Yöneltebilecek Kişiler

Paraya çevirme talebi kim tarafından yöneltildiyse onun tarafından geri alınabilir. Dolayısıyla hangi alacaklı paraya çevirme talebinde bulunduysa onun tarafından bu talebin geri alındığı icra dairesine bildirilebilir.

çevirmeye güvenin sarsılmasının önlenmesinin amaçlandığına ilişkin olarak bkz. **Kale**, Lexpera, V; **Okur**, Mustafa, Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması, ERÜHFD, C.XVIII, S.1, 2023, s.80.

⁵⁷³ Aksi yönde bkz. **Aslan**, 7343, s.841 vd.

Borçlu tarafından paraya çevirme talebinde bulunulması durumunda da borçlu, İİK m.115/5, c.1 uyarınca söz konusu olan yasak zaman dışında, paraya çevirme talebini geri alabilir⁵⁷⁴. Ancak borçlu tarafından icra dairesine yöneltilen paraya çevirme talebinin geri

⁵⁷⁴ Daha önce de ifade edildiği üzere, *Alman Hukuku*’nda, borçlu tarafından, ZVG m.30a/1 uyarınca artırma prosedürünün durdurulmasının talep edilmesi de mümkündür. Borçlunun talebi üzerine gerçekleşen durdurmanın, artırmayı önleyeceğine dair bir ihtimal varsa ve borçlunun kişisel ve ekonomik durumuna ve borcun niteliğine göre hakkaniyete uygun ise paraya çevirme işlemleri, en fazla 6 ay süreyle geçici olarak durdurulur (ZVG m.30a/1). Durma süresinin, bu süreden daha kısa bir süre şeklinde de belirlenebileceğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 30a Rn. 14. Durma süresinin belirtilmemesi durumunda, durma süresinin 6 ay olarak kabul edilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 19. Sürenin, durdurma kararı verilmesinden itibaren başladığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 19. Verilen kararda, durmanın hangi güne kadar söz konusu olduğunun belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 30a Rn. 15. Prosedürün olağan süresi göz önüne alındığında, özellikle prosedürün başlangıcında durdurmanın gerekli olmayacağına ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.229, Rn. 61. *Artırmanın önlenmesi ihtimaline*, anaparanın ödenmesinin ertelenmesinin, faiz oranının düşürülmesinin, bazı alacaklardan vazgeçilmesinin örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 10. Söz konusu şartın ciddi bir şart olduğunu; bu anlamda, malî durumda bir değişiklik için gösterilen çabalar ve umutların bu şartın gerçekleştirilmesi için yeterli olmadığı; bunun aksine çabaların, sonuçlanmış somut birtakım göstergeler olarak vücut bulması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.229, Rn. 61. Artırmanın önlenmesi ihtimalinin, aynı zamanda, alacaklının tatmin edilmeyeceği artırma prosedürünün gereksiz hâle geldiği nadir durumlar bakımından da söz konusu olduğuna ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.229, Rn. 61. *Kişisel durum* bakımından, dikkate alınabilecek kişisel durumlara, borçlunun boşanması, hastalığı, işsizliği gibi durumların örnek olarak gösterilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 12. Borçlunun *ekonomik koşulları* bakımından yapılacak değerlendirme, borçlunun kendi bireysel koşullarına veya genel ekonomik çerçeveye göre yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 13. *Borcun niteliği* bakımından yapılacak değerlendirmeye göre, örneğin, haksız fiilden doğan veya nafaka borcuna ilişkin bir alacak ile sözleşmeden doğan bir alacak arasında bu hususta farklılık olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 14. *Hakkaniyete uygun olma* şartının, borçlunun korunmaya değer olup olmaması bakımından bir değerlendirme yapılmasını gerektirdiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 11. Doktrinde, örneğin kötü yatırımlar, yanlış hesaplamalar sebebiyle borçlu bu duruma ağır ihmali sebebiyle neden olduysa bu başvurunun reddedilmesi gerektiği; aynı durumun, borçlunun ifayı uzun süre geciktirmesi veya makul bir kredi almayı reddetmesi durumunda da geçerli olduğu ifade edilmektedir. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 14. Benzer yönde bkz. **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.1. Borçlu olmayan malikin de ZVG m.30a/1 kapsamında talepte bulunabileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 8. Bu kapsamda, cebri artırma prosedürünün ZVG m.30a/1 uyarınca geçici olarak durdurulmasının, korunmayı hak eden bir kişiye taşınmazının icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesini önleme fırsatı vermeyi amaçladığına ilişkin olarak bkz. **Knees**, s.70. Bu çerçevede, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıdan, özellikle ekonomik durumu dikkate alınarak kendisine orantısız bir dezavantaj teşkil edecek şekilde geçici durdurma beklenmiyorsa veya alacaklının niteliği veya diğer koşulları dikkate alındığında, taşınmazın daha sonraki bir tarihte açık artırmaya çıkarıldığında çok daha düşük gelir getireceği varsayılabiliriyorsa başvuru reddedilir (ZVG m.30a/2). Alacaklının ekonomik durumu bakımından yapılacak değerlendirmede, alacaklının acil paraya ihtiyacı olması, faizde artış veya teminatta azalma durumunun dikkate alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 15; **Knees**, s.71. Taşınmazın daha sonraki bir tarihte açık artırmaya çıkarıldığında çok daha düşük gelir getireceğinin varsayılabilirliği ihtimale, taşınmazın yavaş yavaş bakıma muhtaç hale geldiği veya taşınmazın idare edilemediği yahut kötü idare edildiği, yine, taşınmaz mallara dair piyasada fiyatların düştüğü durumların örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 16. Mahkemece, borçlu tarafından, durdurma sırasında muaccel hâle gelen sürekli ödemelerin, muacceliyet tarihinden itibaren 2 hafta içinde yapılması; aksi hâlde, durdurmanın ortadan kalkacağı şartıyla da ZVG m.30a/1 uyarınca geçici durdurma kararı verilebilir (ZVG m.30a/3, c.1). Yine, ipotekle teminat altına alınan alacağı ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca belirlenen taşınmazın değerinin 7/10’undan daha fazla olan bir alacaklı lehine artırmaya karar verildikten sonra, mahkeme bu karardan ancak prosedürün özel koşullarında borçlunun düzenli bir ekonomik durumunu yeniden tesis etmek için gerekli olduğu ve alacaklıdan, genel ekonomik koşulları, özellikle kendi faiz yükümlülükleri dikkate alınarak bu husus beklenebildiği ölçüde vazgeçebilir (ZVG m.30a/3, c.2). Durdurma başvurusu hakkında karar verildiği anda taşınmazın değeri

alınması paraya çevirme aşamasının her anında mümkün olabilir mi? Örneğin, artırma ilân edildikten, mükellefiyetler listesi kesinleştirildikten sonra paraya çevirme talebinde bulunan borçlu bu talebini geri aldığını ifade ettiğinde bu talebin geri alınması üzerine yapılan işlemler yapılmamış sayılabilir mi? Kanaatimizce bu soruya prensip itibarıyla olumlu cevap vermek gerekir. Zira borçlunun paraya çevirme talebinde bulunması, faiz borcunun artmasını engelleyebilmesi veya onun icra takibi çerçevesinde yaşayabileceği muhtemel baskıdan kurtulmasını sağlayabilmesinde menfaati olduğu düşünüldüğü için kabul edilmiştir. Bu baskıyı “artık” hissetmeyen borçlu paraya çevirme talebini geri alabilmelidir. Ancak bunun sınırı, dürüstlük kuralıdır. Şöyle ki, borçlu tarafından paraya çevirme talebinde bulunulması sebebiyle bu talebin sonucuna ve nihaî olarak alacağının tahsili imkânı doğduğuna dair bir beklenti içerisine giren alacaklı, bu beklentisi üzerinden borçlu tarafından aldatılmamalıdır. Borçlu paraya çevirmeyi talep ettiği için paraya çevirme talebinde bulunmayan alacaklı,

genellikle henüz belirlenmediği için, taşınmazın muhtemel değerinin esas alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.1. Durdurma kararının verildiği tarihte, taşınmazın değeri henüz tespit edilmemişse, mahkemenin, ZVG m.9 uyarınca belirlenecek ilgilileri dinledikten sonra, taşınmazın kıymetini, dosyada bulunan taşınmazın yangın sigortası sertifikası gibi belgelere, satış sözleşmelerine göre re’sen tayin etmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Dassler/Schiffhauer/Hintzen** § 30a Rn. 16. Mahkeme, ZVG m.30a/1 uyarınca vereceği durdurma kararı ile borçlunun belirli tarihlerde, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmesinden önce muaccel olan en son tutardan önceki (ZVG m.13/1) sürekli ödemelere dair tutarların ödenmesine de karar verebilir (ZVG m.30a/4). Ödenecek tutarlara ilişkin zaman aralığı bakımından ZVG m.13/3’ün de uygulanabileceği dikkatten kaçmamalıdır. Mahkeme, ZVG m.30a/1 uyarınca vereceği durdurma kararını, şartların yerine getirilmemesi hâlinde prosedürün geçici olarak durdurulmasının yürürlükten kalkması kaydıyla, diğer başka koşullara da bağlayabilir (ZVG m.30a/5). Bu şartlara, anaparanın, kamusal yükümlülüklerle ilişkin alacakların, önceki sıradaki alacaklıların alacaklarına işleyen faiz alacaklarının ödenmesi gibi hususların örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 30a Rn. 24. Bu şartlara ilişkin bir başka örnek, sigorta primlerinin ödenmesidir. Bu konuda bkz. **Knees**, s.71. ZVG m.30a/1 uyarınca borçlunun talebi ile artırma prosedürünün durdurulabilmesi için, talebin, 2 haftalık bir kesin süre içinde yetkisi olan mahkemeye yöneltilmesi gerekir. 2 haftalık süre, mümkünse artırma kararı ile birlikte gönderilen ve borçlunun artırmayı durdurabilmek için talepte bulunabileceği; sürenin başlangıcı ve süresinde bu yola başvurmamanın hukukî sonuçları hakkında bilgilendirildiği kararın tebliği ile başlamaktadır (ZVG m.30b/1). Süre, kesin süre olduğu için, eski hâle getirmenin (ZPO m.233 vd.) şartları söz konusu olmadığı sürece sürenin ne taraflarca ne de mahkemece değiştirilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 30b Rn. 2. Benzer yönde bkz. **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.1; **Knees**, s.70. Yetkisi olmayan mahkemeye başvuru yapılması ve bu arada 2 haftalık sürenin sona ermesi durumunda, başvurunun reddedileceğine ilişkin olarak bkz. **Schneider/Keller** § 30b Rn. 4; **Stöber/Nicht** § 30b Rn. 11. Artırmanın durdurulması başvurusu, bu konuda bir karar verilmesi ile değerlendirilir. Karar verilmeden önce borçlu ve artırmayı talep eden ipotekli alacaklının dinlenmesi gerekir; uygun durumlarda, mahkeme bu kişilerin dinlenmesi için duruşma yapılmasına karar verebilir. Borçlu ve artırmayı talep eden alacaklı, mahkemenin talebi üzerine bilgilerini güvenilir kılmak zorundadır (ZVG m.30b/2). Ayrıca bkz. **Kiderlen/Storz**, B., 3., 3.1., 3.1.1. ZVG m.30a/1 uyarınca, artırmanın durdurulmasına karar verildikten sonra, genel ekonomik durumu dikkate alınarak artırmayı talep eden alacaklıdan yeniden durdurma kararı verilmesinin beklenemeyecek olması ihtimali dışında, bu madde kapsamında 1 kez daha durdurma kararı verilebilir. Bu yönde karar verilirse, ZVG m.30b uygulanır (ZVG m.30c). ZVG m.30c uyarınca yeniden durdurulabilecek artırma bakımından, ZVG m.30a/1’deki şartlara ek olarak yeniden alacaklı bakımından durdurmanın makul olup olmadığının denetlenmesinin, durdurma değerlendirmesinin çok daha dikkatli yapılmasını gerektirdiğine ilişkin olarak bkz. **Steiner/Storz** § 30d Rn. 21; **Stöber/Nicht** § 30c Rn. 14. Eskiden verilen durdurma süresi ile yeniden verilen sürenin toplamının 6 ayı geçemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 30c Rn. 1.

paraya çevirmeyi talep süresi geçtikten sonra, borçlunun paraya çevirme talebini geri almasının ardından ortada bırakılamaz. Ancak alacaklının korunabilmesi için yukarıda da ifade ettiğimiz üzere, borçlunun bunu kötü niyetle, dürüstlük kuralına aykırı davranışlar yoluyla sağlamış olması durumunda bu davranış korunamaz. Dolayısıyla kanaatimizce borçlunun paraya çevirme talebi doğrultusunda icra dairesince paraya çevirme kararı verilmesi anında alacaklının paraya çevirmeyi isteme süresi durmalıdır⁵⁷⁵. Aynısı, alacaklı tarafından paraya çevirme talebinde bulunulması durumunda, borçlu bakımından -fiilen karşılaşamayacak bir durum olsa da- kabul edilmelidir.

2. Talebin Geri Alınmasının Sonuçları

Paraya çevirme talebinin geri alınması ile birlikte, paraya çevirme talebinin geri alındığı tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlayacak bakiye süre içerisinde yeniden paraya çevirme talebinde bulunulabilir⁵⁷⁶. Zira paraya çevirme talebinin geri alınması, takibin düşmesine neden olmaz.

Paraya çevirme talebinin geri alınması ile birlikte, paraya çevirme talebinin yöneltildiği tarihten itibaren icra dairesince yapılması gereken işlemler yapılmayacak, hâlihazırda yapılan işlemler bundan sonra yapılmayacaktır. Örneğin, paraya çevirme talebinin geri alındığı tarihten itibaren, İİK m.150/b uyarınca takip talebinin sunulması ile birlikte haiz olunan yetki dışında, icra dairesinin taşınmazın idaresi ve işletilmesi hususundaki yetkisi ortadan kalkar.

Paraya çevirme talebinin geri alınması ile birlikte, paraya çevirme talebinin yöneltilmesi sebebiyle meydana gelen masraflara paraya çevirme talebinde bulunan kişinin katlanması gerecektir.

F. Süresi İçinde Paraya Çevirmenin Talep Edilmemesinin ve Birden Çok Defa Paraya Çevirme Talebinin Geri Alınmasının Sonuçları

Paraya çevirmeyi isteme süresi içinde paraya çevirme talep edilmez veya paraya çevirme talebi geri alınıp da kalan süre içinde yeniden paraya çevirme talep edilmezse haciz yolu ile takipten farklı olarak (İİK m.110/1, c.1) takip düşer (İİK m.150/e/2; SchKG m.154/2). *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak (İİK m.110/1, c.1), haciz yolu ile takipte de paraya çevirme talebi süresinde yöneltilmez veya yöneltildikten sonra geri alınıp da yenilenmez ise takip düşer (SchKG m.121). *İsviçre Hukuku*'nda, takip düşmekle birlikte,

⁵⁷⁵ Bu doğrultuda bkz. **Pekcanıtez/Meriç**, s.250.

⁵⁷⁶ **Kuru**, C.II, s.1184; **Kuru** El Kitabı, s.608; **Erman**, Müddet, s.220; **Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 943; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.385; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.286; **Namlı**, s.379; **Aslan**, s.54 ve 68; **Duran**, Paraya Çevirme, s.49.

SchKG m.8a/3'teki hususlar gerçekleşmedikçe icra takibine ilişkin kayıt, üçüncü kişilerin incelemesine imkân verilebilmesi için 5 yıl boyunca kapatılmamaktadır (SchKG m.8a/4, c.1). Adli ve idari makamlar, önlerinde derdest olan davaların menfaatleri için 5 yıllık süreden sonra da bu dosyaların celbini talep etmeye devam edebilirler (SchKG m.8a/4, c.2).

Paraya çevirme talebi 1 defa geri alındıktan sonra yenilenip de bu yenilemenin ardından 1 defa daha geri alınırsa, bu andan itibaren de takip düşer⁵⁷⁷ (Kıyasen⁵⁷⁸ İİK m.110/1, c.2).

Paraya çevirmeyi isteme süresi yukarıda da ifade edildiği üzere hak düşürücü süre olup, süresi içinde paraya çevirme talep edilmezse veya süresi içinde yöneltilen paraya çevirme talebi süresi içinde geri alınıp da kalan süre içinde yeniden paraya çevirme talep edilmezse yahut 1 defadan fazla defa paraya çevirme talebi geri alınırsa o işlemi yapma hakkı ortadan kalkmaktadır. Ancak dikkat edilirse burada sadece o işlemi yapma hakkı ortadan kalkmamakta ayrıca, paraya çevirmenin talep edildiği icra takibi de düşmektedir. Bu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe özgü bir husustur. Nitekim genel haciz yolu ile takipte süresi içinde paraya çevirme talep edilmediği zaman, paraya çevirmeye konu mahcuz mal üzerindeki haciz kalkıyor ancak takip düşmüyordu (İİK m.110/1, c.1).

Taşınmazda kiracı bulunması durumunda, takibin düşmesi ile birlikte İİK m.150/b uyarınca işleyecek kira bedellerinin icra dairesine ödenme zorunluluğu da ortadan kalkar. Zira kira bedellerinin ipoteğin kapsamında olabilmesi için TMK m.863/1 uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmış ve bu takip çerçevesinde kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi talep edilmiş olmalıdır. Takip düşmesine rağmen icra dairesine herhangi bir kira bedeli ödenirse, bu bedel, icra dairesince kiraya verene iade edilir. Ancak takibin düşmesinden önce icra dairesine ödenmiş olan kira bedelleri, takibi başlatan ipotekli alacaklıya ödenir⁵⁷⁹. Aynı husus, diğer gelirler bakımından da söz konusudur. Alacağı söz

⁵⁷⁷ *Alman Hukuku*'nda, ipotekli alacaklının talebi ile artırma prosedürü zaten 2 defa durdurulmuşsa bir sonraki durdurma talebi, artırma başvurusunun geri alınması olarak kabul edilmektedir (ZVG m.30/1, c.3).

⁵⁷⁸ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, İİK m.150/e/2'de paraya çevirme talebinin süresinde yöneltilmemesi veya süresinde yöneltilmesine rağmen geri alınıp da kalan süre içinde yeniden talep edilmemesi durumunda takibin düşeceği hüküm altına alınmış olmasına rağmen, haciz yolu ile takibe ilişkin İİK m.110/1, c.2'deki paraya çevirme talebinin 1 defa geri alınabileceği hususunun ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin hükümlerde düzenlenmemiş veya bu düzenlemelerde İİK m.110/1, c.2'ye atıf yapılmamış olmasıdır. Ancak kanaatimizce haciz yolu ile takip ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip arasında bu hususta ayırım yapılmasının haklı bir gerekçesi olmadığından İİK m.110/1, c.2, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe de kıyasen uygulanabilir. İİK m.110/1, c.2 ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından kıyasen uygulama alanı bulacağı için paraya çevirme talebinin 1 defadan fazla geri alınması durumunda, haciz yolu ile takipte haczin düşmesinin aksine, burada tıpkı diğer durumlarda olduğu gibi takip düşer.

⁵⁷⁹ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 154 N 32; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 154 N 10.

konusu taşınmazla tatmin edilecek birden çok alacaklı var ise ve bu gelirler alacaklıların alacağını karşılamaya yetmiyorsa, sıraya ilişkin belge tanzim edildikten ve kesinleştikten sonra ödeme yapılabilir.

Takibin düşmesi durumunda, paraya çevirme talebinin yöneltilmesi sebebiyle meydana gelen masraflara paraya çevirme talebinde bulunan ipotekli alacaklının katlanması gerecektir. Bu masraflar, borçludan tahsil edilmeyecektir. Bu kuşkusuz sadece paraya çevirme talebinin ikinci defa geri alınması durumuna özgüdür. Zira diğer durumda yöneltilen bir paraya çevirme talebi söz konusu değildir.

Ayrıca ifade etmek gerekir ki, burada, takip düşmekle birlikte ipotek hakkı baki kalmaktadır⁵⁸⁰. Bu doğrultuda, ipotekli alacaklı, borçlu aleyhine yeniden ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatabilir.

Burada son olarak, ipotekli alacaklının süresi içinde paraya çevirmeyi talep etmesine rağmen ipotekli taşınmazın ihale edilememesi durumunda, ipotekli alacaklının, 1 yıllık ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilme süresinin bitiminden itibaren başlayacak 1 yıllık süre içinde yeniden paraya çevirmeyi talep etmesi gerektiği; aksi hâlde takibin düşeceği de ifade edilmelidir (Kıyasen İİK m.106/1 ve 2). Bu durumdaki paraya çevirme talebi, yeni bir paraya çevirme talebi olup, bu talebe ilişkin aşağıda⁵⁸¹ ve yukarıda⁵⁸² yapılan açıklamalar bu yeni talep bakımından da aynen geçerlidir.

Takibin düşmesi durumunda, tapu dairesine bu hususta bilgi verilmesi üzerine, tapu dairesince daha önce işletilen İİK m.150/c şerhi sicilden silinir (Kıyasen İİK m.110/2). Bu ihtimalde, İİK m.150/c şerhi sebebiyle doğan masraflara takibin düşmesine sebebiyet veren ipotekli alacaklı katlanır (Kıyasen İİK m.110/3).

§2 PARAYA ÇEVİRME TALEBİ ÜZERİNE İCRA DAİRESİNCE YAPILMASI GEREKENLER

I. Paraya Çevirme Talebinin Hukuka Uygun Olup Olmadığına Karar Verilmesi

Paraya çevirme talebi üzerine icra dairesi, öncelikle, paraya çevirmenin talep edilebilir edilemeyeceğine dair bir inceleme yapacaktır. Bu kapsamda icra dairesi, geçerli bir takibin

⁵⁸⁰ Postacıoğlu, İcra, s.547; Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 1435; Akil/Topak, s.164; Korkusuz, s.199.

⁵⁸¹ İkinci Bölüm, §1.

⁵⁸² İkinci Bölüm, §2 ve §3.

bulunup bulunmadığını, paraya çevirme talebinde bulunan kişinin paraya çevirmeyi isteyebilecek kişilerden olup olmadığını ve talebin, takibin bulunduğu aşama ve paraya çevirme talebinin yöneltilebileceği zaman itibarıyla süresi içinde yöneltip yöneltilemediğini⁵⁸³ değerlendirecektir. İcra dairesi yapacağı değerlendirme neticesinde paraya çevirme talebinin hukuka uygun olduğuna veya olmadığına karar verecektir.

II. Paraya Çevirme Giderlerinin Hesaplanarak Avans Olarak Depo Edilmesinin İstenmesi

Paraya çevirme talebi üzerine icra dairesince paraya çevirme talebinin hukuka uygun olduğuna karar verilmesi durumunda, icra dairesi, paraya çevirme işlemleri için ne kadarlık bir ödeme yapılacağına karar verecektir. Ayrıca icra dairesi paraya çevirme talebinde bulunan kişiden bu tutarın avans olarak ödenmesini isteyecektir. Ancak ifade etmek gerekir ki, avansın kim tarafından depo edildiğinin, paraya çevirme talebinin gereğinin yapılması hususunda herhangi bir önemi yoktur⁵⁸⁴.

Bu değerlendirme, her ne kadar İİK m.150/g ile atıf yapılmamış olsa da paraya çevirme aşaması bakımından genel hüküm teşkil eden ve dolayısıyla kıyasen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de uygulanan İİK m.106/7 uyarınca hazırlanan (SGT m.2) SGT'ye göre yapılacaktır. Bu doğrultuda, ipotekli taşınmaz bakımından da uygulama alanı bulacak SGT m.4/1 uyarınca alınacak avans tutarı icra dairesince belirlenecek ve bu bedelin icra dairesine depo edilmesi istenecektir (İİK m.59/1, c.2; SchKG m.68/1, c.2). *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, İİK m.59/1, c.2'nin karşılığı olan SchKG m.68/1, c.2'nin gereği yerine getirilmezse, yani avans ödemesi yapılmazsa icra dairesinin alacaklıya bildirimde bulunarak geçici olarak takibi durdurabileceği de hüküm altına alınmıştır (SchKG m.68/1, c.3).

Toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın, icra dairesince, İİK m.128/5 uyarınca birlikte paraya çevrilmesine karar verildiği ihtimallerde, bir taşınmaz için kıyasen uygulama alanı bulacak SGT m.4/1 uyarınca belirlenecek avans tam olarak alınır. Toplu ipoteğe konu diğer taşınmazlar için ise SGT m.4/1 uyarınca belirlenecek tutardan indirim yapılabilir. İndirim, SGT m.4/1 uyarınca belirlenecek tutarın yarısından fazla olamaz (SGT m.4/3).

⁵⁸³ Gütlin/Kuhn, Rz. 452.

⁵⁸⁴ Görgün/Börü/Kodakoğlu, s.234; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s.288-289.

Kanaatimizce paraya çevirme giderlerinin taşınmazın yönetimi suretiyle elde edilen gelirle karşılanmasının en azından şüpheli olduğu durumlarda avans ödenmesi talep edilmelidir. Aksi hâlde, paraya çevirme giderleri, paraya çevirme talebi üzerine gerçekleşen taşınmazın yönetimi ile elde edilen gelirlerden karşılanabilir.

İcra dairesince paraya çevirme gideri olarak tespit olunan tutarın icra dairesine peşin olarak ödenmesi gerekir (İİK m.59/1, c.2; Kıyasen İİK m.106/3; SGT m.3/1). Aksi takdirde paraya çevirme talebinde bulunulmamış sayılır (Kıyasen İİK m.106/5). İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından, icra dairesi, takip talebi üzerine paraya çevirme hazırlıklarına başladığından (İİK m.150/d, c.1); bu maksatla tapu dairesinden kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirttiğinden ve takibin kesinleşmesini beklemeden, dolayısıyla henüz paraya çevirme talebinde dahi bulunulmasından önce taşınmazın kıymetini takdir ettirdiğinden (İİK m.150/d, c.2) paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden önce bu hususlara dair söz konusu olan masrafların da o aşamada karşılanması gerektiği unutulmamalıdır. Bu masraflara dair avansın icra dairesince tespit olunması ve tespit olunan tutarın peşin olarak ödenmesi gerekir (İİK m.59/1, c.2). Söz konusu avansın yatırılmaması durumunda, icra dairesi, yukarıda belirtilen işlemleri yapmaktan imtina eder (Kıyasen İİK m.106/5).

Peşin olarak ödenen tutarların yetersiz kaldığı anlaşılırsa icra dairesince 15 günlük süre verilir (Kıyasen İİK m.106/6; SGT m.3/2) ve bu sürede eksik tutar tamamlanmazsa paraya çevirme talebinde bulunulmamış sayılır (Kıyasen İİK m.106/6⁵⁸⁵).

III. Paraya Çevirmenin Cebri Açık Artırma Yolu ile Yapılmasına Karar Verilmesi

Paraya çevirme talebi üzerine icra dairesince paraya çevirme talebinin hukuka uygun olduğuna karar verilmesi durumunda, taşınmaz mallar, icra dairesince iki artırma sürecinden oluşan –Roma Hukuku’nda paraya çevirme özel yollardan⁵⁸⁶ söz konusu olsa da- kökeni

⁵⁸⁵ Çelikoğlu, bu düzenlemenin bazı sorunlara gebe olduğunu ifade etmektedir. Yazara göre masraf olarak yatırılan tutarın eksik kalmasının ardından verilen süre içinde gerekli tutarın yatırılmaması durumunda paraya çevirme talebinde bulunulmamış sayılması, önceki yapılan işlemleri de temelsiz bırakacaktır. Bu nedenle talep yenilendiğinde bu işlemlerden faydalanılamayacaktır. Bu nedenle, eski işlemlerden yararlanılabilmesini temin eden bir düzenleme yapılması gerekir. Bu konuda bkz. Çelikoğlu, 7343, s.420.

⁵⁸⁶ Burdick, William L., The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law, Florida 1989, s.379; Sayın Korkmaz, s.91.

itibariyle hem cebrî satışlar hem de iradî satışlar bakımından uygulanan⁵⁸⁷ *Roma Hukuku*’na dayanan açık artırma yolu ile paraya çevrilebilir⁵⁸⁸. Bu doğrultuda, ipotekli taşınmaz mallar da cebrî açık artırma yolu ile paraya çevrilebilir (İİK m.150/g atf. 123; 150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/1; İİK m.111/b/1; E-Satış Yön. m.12/1; SchKG m.156/1, c.1 atf. 133/1; SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 125/1, c.1; ZPO m.866/1). Bu doğrultuda, paraya çevirme talebi üzerine icra dairesi, paraya çevirmenin cebrî açık artırma yolu ile yapılmasına karar verecektir.

Cebrî açık artırmaya dair usûl, icra dairesince ilgililerin menfaatleri en iyi şekilde gözetilecek şekilde belirlenir. *İsviçre Hukuku*’nda, bu husus, SchKG m.156/1, c.1 atfıyla SchKG m.143a, bu düzenlemenin de atfıyla SchKG m.125/2, c.1’de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, cebrî açık artırmanın şekli, yeri ve tarihi icra dairesince ilgililerin menfaatleri en iyi şekilde gözetilecek şekilde belirlenir.

“*Cebrî açık artırma*” ifadesindeki “*cebrî*” ifadesi, paraya çevirme prosedürünün icra dairesince gerçekleştirileceği; “*açık*” ifadesi artırmanın alenî yani halka açık olduğu⁵⁸⁹, artırmanın sadece belirli bir kişiye, gruba açık olmadığı anlamına gelmektedir. Artırmanın açık olması, müstakbel ihale alıcısı sayısının artmasına, bu da muhtemeldir ki ileri sürülebilecek pey tutarlarının artmasına imkân verecektir. Dolayısıyla artırmanın açık olmasında ihale bedelinin yüksek olmasından menfaat elde edebilecek herkesin müşterek yararı vardır. “*Artırma*”⁵⁹⁰ ifadesiyle ise müstakbel ihale alıcılarının, kanunun aradığı asgarî şartları sağlayan tekliflerini kanunu aradığı şartlar çerçevesinde birbirleri ardına yükseltmek suretiyle ileri sürebilecekleri kastolunmaktadır.

Alman Hukuku’nda, yukarıda⁵⁹¹ da ifade edildiği gibi, ipotekli taşınmazla alacağı temin edilen alacaklı, ZPO m.866/1 uyarınca, alacağını tahsil edebilmek için kural olarak iki ayrı yola başvurabilme imkânına sahiptir: Bunlardan *birincisi*, cebrî açık artırma yapılmasının ve *ikincisi* de cebrî yönetimin uygulanmasının talep edilmesidir. Alacaklı, şartları olduğu ölçüde,

⁵⁸⁷ **Verhagen**, Hendrik, L.E, The Evolution of Pignus in Classical Roman Law: Ius Honorarium and Ius Novum, Tijdschrift Voor Rechtsgeschiedenis-Revue D’histoire Du Droit-The Legal History Review (Brill) - Vol. 81, s.69.

⁵⁸⁸ **Üstündağ**, İcra, s.243; **Namlı**, s.315 vd.

⁵⁸⁹ **Kuru**, El Kitabı, s.665; BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 4; **Muşul**, İhale, s.21; **Okur**, s.64.

⁵⁹⁰ Kanunda kanaatimizce de isabetli şekilde “*artırma*” ibaresi kullanılmaktadır. Örneğin, bkz. İİK m.111/b, 114, 115. “*Artırma*” ibaresi ile karıştırılmaya müsait “*arttırma*”, bir şeyden tasarruf etmek veya var olandan geriye bir miktar bırakmak anlamına gelmektedir. “*Arttırma*” ise artmasını sağlamak, çoğaltmak veya bir malı başka alıcıların verdiği fiyattan daha yüksek bir fiyatla almak istemek anlamına gelmektedir.

⁵⁹¹ Birinci Bölüm, §3, II, C, 2, d.

her bir yola tek tek başvurabildiği gibi, bunlardan birisinin diğerini tamamlayacak şekilde uygulanmasını da talep edebilir⁵⁹² (ZPO m.866/2).

Burada, öncelikle, hukukumuzda doğrudan⁵⁹³ bir alacağın elde edilmesi yolu olarak kabul edilmeyen *Alman* Hukuku'nda ise son derece istisnâî olarak özellikle bazı taşınmazlar bakımından uygulanabilen cebrî yönetim hakkında kapsamlı olmayan açıklamalar yapıp, burada ve çalışmanın tamamında, asıl olarak, gerek Türk ve *İsviçre* Hukuku'nda mevcut olan gerekse çeşitli farklılıklarına rağmen *Alman* Hukuku'nda da mevcut olan cebrî açık artırmaya dair açıklamalar yapacağız.

Cebrî yönetim, ipotekli alacaklıyı, ipotekli maldan elde edilen gelirle tatmin etmeyi amaçlayan bir yoldur⁵⁹⁴. Bu anlamda cebrî yönetim, taşınmaz hâlihazırda önemli bir gelir elde ediyorsa veya – özellikle, becerikli bir yöneticinin yönetimi altında - edebileceği tahmin ediliyorsa ve bundan başka, yönetim sırasında yapılan masraflar elde edileceği varsayılan gelirlere değecekse anlamlıdır⁵⁹⁵. Örneğin, oteller, pansiyonlar, fabrikalar, atölyeler bu kapsamda örnek olarak ifade edilebilir. Alacaklı tatmin olduktan sonra, cebrî yönetim bir mahkeme kararı ile kaldırılmaktadır (ZVG m.161/2). Mahkeme, cebrî yönetimi yürütmek için bir yönetici atamaktadır (ZVG m.150/1). Yönetici, taşınmazın ekonomik varlığını sürdürmek ve uygun şekilde kullanılması için gerekli tüm önlemleri almakla görevlidir (ZVG m.152/1). Yönetici, ilgili tüm taraflara karşı üzerine düşen yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sorumludur. Bu kapsamda, ipotekli alacaklıya ve borçluya yıllık olarak ve cebrî yönetimin sona ermesinden sonra hesap vermek zorundadır. Bu hususta hazırlanan belgenin mahkemeye ibraz edilmesi ve mahkeme tarafından da ipotekli alacaklıya ve borçluya ibraz edilmesi

⁵⁹² Doktrinde, cebrî açık artırma çerçevesinde gerçekleşecek ihaleye kadarki süre için cebrî yönetime başvurmanın isabetli olacağı; bu sayede, bu süreye kadar sadece gelir elde edilmekle de kalınmayacağı, taşınmazın güvenliği ve bakımının da garanti edileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BeckOK ZPO/**Riedel** § 866 Rn. 3. Benzer yönde bkz. **Elden/Frauenknecht**: Kern/Diehm, ZPO § 866 Rn. 1. Cebrî açık artırma ile birlikte cebrî yönetimin, iki önlemin farklı menzilde olmaları nedeniyle mantıklı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Wieczorek** ZPO § 866 A II; HK-ZPO/**Kindl** § 866 Rn. 1. Her birinin farklı avantaj ve dezavantajları olduğundan, çok yolluluğun genellikle pratikte vazgeçilmez olduğuna; cebrî yönetimin, genellikle daha sonraki bir cebrî açık artırma için tedbir olarak kullanıldığına ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Fischinger** ZPO § 866 Rn. 5 ve 6. Zira bunlar kural olarak farklı etkiler ile aynı amaca hizmet etmektedir. Bu konuda bkz. **Thomas**, Heinz/**Putzo**, Heinz/**Reichold**, Klaus/**Hüßtege**, Rainer/**Seiler**, Christian, ZPO Zivilprozessordnung, Kommentar, C.H. BECK, 40. Aufl. 2019 (Thomas/**Putzo**/**Seiler**, § 866 Rn. 2); **Noethen** ZPO § 866 Rn. 1; HK-ZPO/**Kindl** § 869 Rn. 1.

⁵⁹³ Doğrudan ifadesinin kullanılmasının sebebi, Türk Hukuku'nda da icra dairesinin, dar kapsamlı olsa da ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmeden önce ama asıl olarak ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra *Alman* Hukuku'ndaki cebrî yönetimle benzer yetkilere sahip olmasıdır.

⁵⁹⁴ **Musiak/Voit**, N 1256; MüKoZPO/**Dörndorfer** § 866 Rn. 5.

⁵⁹⁵ **Gottwald**, Uwe, Zwangsvollstreckung, Kommentar zu den §§ 704–915j ZPO, 5. Aufl., 2005, § 866 ZPO Rn. 4.

gerekir (ZVG m.154). Cebrî yönetim bakımından burada son olarak ifade etmek gerekir ki, cebrî açık artırmaya dair düzenlemeler, ZVG m.147 ilâ 151'de aksi belirtilmedikçe, cebrî yönetime de kıyasen uygulanır (ZVG m.146/1).

Cebrî açık artırma bakımından ilk olarak ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda da, cebrî açık artırma ile geliri alacakları karşılamak için kullanılmak üzere taşınmazın paraya çevrilmesi amaçlanır⁵⁹⁶. Cebrî açık artırma prosedürü üç farklı aşamadan oluşmaktadır: Buna göre, *birinci* aşama, cebrî açık artırma talebi ile başlayarak, paraya çevrilecek taşınmazın kıymetinin kesinleştiği zamana kadarki aşamadır⁵⁹⁷. *İkinci* aşama, taşınmazın kıymetinin belirlenmesinden itibaren artırma duruşmasına kadarki aşamadır⁵⁹⁸. *Son* aşama ise *ikinci* aşamanın sona ermesinden sonraki prosedürden cebrî açık artırma prosedürünün sona erdiği zamana kadarki aşamadır.

Alman Hukuku'nda, cebrî açık artırma kararı, talep üzerine, kural olarak, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra mahkemesi olarak görev yapan avukatla temsil zorunluluğunun söz konusu olmadığı yerel mahkemenin sorumluluğunda icra görevlisi tarafından verilmektedir (ZVG m.1/1 ve 15; RpflG m.3/1, b.1, alt b.i). Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, *Alman Hukuku*'nda, eyalet hükümetleri, yapacakları düzenlemeler ile veya bu yetkiyi eyalet adalet idaresine devretmişlerse bu idare tarafından, bir yerel mahkemenin diğer yargı çevreleri bakımından da bu hususta yetkili olmasına karar verebilmeleridir (ZVG m.1/2).

İcra görevlisi, öncelikle, cebrî açık artırmanın yapılabilmesi için gerekli olan ön koşulların karşılanıp karşılanmadığını kontrol eder. Buradaki ön koşul ifadesinden kasıt, ipotekli taşınmazın paraya çevrilebilmesi için bu aşamaya kadarki sürecin hukuka uygun bir şekilde sonlandırılıp sonlandırılmamış olmasıdır.

İcra görevlisi tarafından cebrî açık artırma yapılmasına karar verilirse mahkeme tarafından bu karar re'sen borçluya tebliğ edilir (ZVG m.3, c.1). Bundan başka mahkeme, tapu siciline de bu kararın işlenmesini ister (ZVG m.19/1).

Cebrî açık artırma kararı, ipotek hakkı sahibi alacaklı lehine verilmektedir (ZVG m.20/1).

İpoteğin kapsamında olan diğer mallar da kural olarak, ipotekli taşınmaz gibi bu karar kapsamındadır (ZVG m.20/2). Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, ZVG m.21/1

⁵⁹⁶ Musielak/Voit, N 1244.

⁵⁹⁷ Löhnig/Cranshaw, s.155-156, Rn. 44.

⁵⁹⁸ Löhnig/Cranshaw, s.161, Rn. 61.

uyarınca, ipotekli taşınmaz hakkında cebrî açık artırma kararı verilmesinin, taşınmazda bulunan tarım ve orman mahsullerinin, tıpkı bu mahsullerin sigortalı olması ve zarar görmesi durumunda söz konusu olacak kaim değer gibi, bu tür mahsullerin, toprağa bağlı olduğu veya bağlı olmamakla beraber taşınmazın eklentisi niteliğinde olması şartıyla bu kararın kapsamında kabul edilebilecek olmasıdır. Aksi hâlde, bu malların, cebrî yönetim yolu ile tahsile konu edilmesi gerekir (ZVG m.148/1, c.1). Ancak burada ifade etmek gerekir ki, ZVG m.65/1, c.1 uyarınca, başvuru üzerine mahkeme, taşınır bir malın ipotekli taşınmaza dair cebrî açık artırma prosedürünün dışında bırakılmasına ve ayrıca ve özel artırma yolu ile paraya çevrilmesine karar verebilir. Bu ihtimal, özellikle söz konusu malın belli bir kişi tarafından talep edilmesi veya daha iyi cebrî açık artırma gelirlerinin beklenmesi durumunda gerçekleşebilmektedir⁵⁹⁹. Mahkemece ayrıca cebrî açık artırmaya çıkarılma kararı verilene kadar başvuru geri alınabilir⁶⁰⁰. Ancak bir malın özel artırma yolu ile paraya çevrilebilmesi için, bu malın önce cebrî açık artırma yolu ile paraya çevrilmeye çalışılması ve bu artırmada, söz konusu mala, en düşük teklifin yapılmış olması durumunda izin verilir (ZVG m.65/2).

Cebrî açık artırma kararı, malike tebliğ edildikten veya hemen tescilin yapılması şartıyla, kararın tapu dairesine ulaştığı anda yürürlüğe girmektedir (ZVG m.22/1). Hangisi önce ise yürürlük anı bakımından o esas alınır⁶⁰¹. ZVG m.27/1, c.1 uyarınca katılım söz konusu ise, katılım kararı, katılım kararının malike tebliği ile yürürlüğe girer⁶⁰². Nelerin ipotekli taşınmazın kapsamında olduğu, kararın yürürlük tarihine göre değerlendirilmektedir⁶⁰³.

Cebrî açık artırma kararı verilebilmesi için hakkında cebrî açık artırma kararı verilen kişinin tapu sicilinde malik olarak kayıtlı olması veya malik olarak kayıtlı olan kişinin mirasçısı olması gerekir. Kayıt, tapu dairesinden alınacak bir belge ile kanıtlanmalıdır. İcra mahkemesi ile tapu dairesi aynı yerel mahkemenin yargı çevresi içinde ise bu hususta tapu dairesine başvurmak yeterlidir. Mahkeme tarafından açıkça görülmediği sürece, halefiyet belgeleriyle güvenilir hale getirilmelidir (ZVG m.17).

Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, ZPO m.866/1 uyarınca, alacağın tahsili bakımından iki ayrı yoldan biri olarak kabul edilen cebrî açık artırmının da düzenlendiği ZVG m.65/1, c.2 uyarınca, talep üzerine, cebrî açık artırma yerine, paraya

⁵⁹⁹ Knees, s.60.

⁶⁰⁰ Schneider/**Strauß** § 65 Rn. 32.

⁶⁰¹ Knees, s.54.

⁶⁰² Knees, s.54.

⁶⁰³ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 21 Rn. 9.

çevirmenin başka bir türüne de, özellikle alacağı tahsil etmek için bir temsilci atanmasına veya alacağın, hak sahibinin rızasıyla ödeme yerine bir ilgiliye devredilmesine karar verilebileceği de unutulmamalıdır⁶⁰⁴.

İİK m.119’da öngörülen cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme usûlü⁶⁰⁵, taşınır lar bakımından mümkün olup taşınmazların bu yolla paraya çevrilmesi mümkün değildir⁶⁰⁶. Bu doğrultuda, ipotekli taşınmazların da bu yolla paraya çevrilmesi mümkün değildir⁶⁰⁷. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından, daha önce de ifade edildiği üzere İİK m.150/g’nin atfı uyarınca haciz yolu ile takibe dair hükümler geçerli olup, İİK m.119, mahcuz taşınır malların paraya çevrilmesi bakımından uygulama alanı bulabilmektedir. Bu prosedürün taşınmazlar bakımından da kıyasen uygulanabileceği, aksini kabul etmenin herhangi bir mantıklı gerekçesi olmadığı ifade edilebilir. Ancak kapsamlı kuralları olan ve hem taşınır hem de taşınmazlar bakımından geçerli olan artırma prosedürüne nazaran sadece taşınır mallara dair hükümler arasında yer alan cebri pazarlık suretiyle paraya çevirmenin ayrı bir paraya çevirme prosedürü olması sebebiyle bu prosedürün taşınmazlar bakımından da uygulanabilmesi için bu hususta bir düzenlemeye ihtiyaç olduğu ifade edilmelidir.

Ayrıca ifade etmek gerekir ki, İİK m.119’un taşınmazlar bakımından da kıyasen uygulanabileceği kabul edilse bile bu düzenleme uyarınca cebri pazarlık suretiyle paraya çevirmenin mümkün olabileceği hâller taşınmazlar bakımından uygulanmaya elverişli de değildir. Bu hâller kanunda şu şekilde ifade edilmiştir:

1 – Bütün alâkadarlar isterse,

2 - Borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasında mukarrer fiyat teklif edilirse,

3 – Cebri açık artırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet verilirse,

⁶⁰⁴ Bu hususta kapsamlı bilgi için bkz. dn.466.

⁶⁰⁵ Cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme usûlü hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. **Özmumcu**, Seda, Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005, s.27 vd.

⁶⁰⁶ **Kuru**, C.II, s.1218; **Kuru/Aydın**, s.251; **Üstündağ**, İcra, s.243; **Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 1025; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.406; **Muşul**, İhale, s.89; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.310; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.256; **Özmumcu**, s.296-297.

⁶⁰⁷ **Özmumcu**, s.296-297. Aksi yönde bkz. **Uyar**, Paraya Çevirme, s.350, dn.13.

4 – İİK m.113/2’de gösterilen hâller bulunursa,

5 – Mahcuz malın tahmin edilen değeri 18.450 Türk lirasını⁶⁰⁸ geçmezse.

Üçüncü ve dördüncü bentlerdeki hâller, taşınmazlar bakımından kesinlikle uygulama alanı bulamaz. Zira üçüncü bentteki hâl, altın ve gümüş eşyaya ilişkin olup, dördüncü bentteki hâl, ancak taşınır mallar bakımından uygulama alanı bulabilen İİK m.113’teki kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan mallara daırdır. Yine beşinci bentteki hâl de taşınmazlar bakımından uygulama alanı bulamaz. Zira bu parasal sınırın altındaki bir taşınmazdan fiilen söz edilemez. İkinci bentteki hâl de sadece taşınır mallar bakımından geçerlidir. Zira taşınmaz mallar bakımından borsa ve piyasada fiyatın bulunması durumu söz konusu değildir. Böyle bir durum söz konusu olsaydı, bu ihtimalde ikinci bentteki hâlin taşınmazlar bakımında uygulama alanı bulabileceğinden söz edilebilirdi. Birinci bentteki hâl, hem taşınırlar hem de taşınmazlar bakımından uygulama alanı bulabilir. Zira birinci bentteki hâlde, bütün ilgililerin cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme hususunda mutabık kalması durumunda paraya çevirme prosedürünün cebrî pazarlık suretiyle gerçekleştirilebileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak bu imkân sadece taşınır mallara dair hükümler arasında düzenlenmiştir. Yukarıda da ifade edildiği üzere, kapsamlı şekilde kanun koyucu tarafından kuralları düzenlenen artırma prosedürüne nazaran kanun koyucu tarafından hangî hâllerde bu yolun uygulama alanı bulabileceğinin belirtilmesinin dışında herhangi bir düzenleme yapılmayan cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürünün ayrı bir paraya çevirme prosedürü olması sebebiyle, taşınmazlar bakımından kıyasen bu yolun işletilebilmesi kanaatimizce mümkün değildir.

Cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürü, genel itibarla, cebrî açık artırmaya nazaran mümkün olan en iyi sonucu elde edebilmek için her şeyden önce yetersiz rekabet ve prosedürel esneklik eksikliğini gideren⁶⁰⁹; prosedürü yöneten yetkili kişinin pazarlık yapmakta oldukça özgür olduğu⁶¹⁰; yine, yetkilinin muhtemel en iyi sonucu elde edebilmek

⁶⁰⁸ 2024 yılı için bu husustaki parasal sınır 29.230 Türk lirasıdır.

⁶⁰⁹ **Lorandi**, s.12 vd., 16 ve 53. *Häusermann*, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmenin şartlarının kamusal kontrolünün söz konusu olmaması sebebiyle sınırsız bir rekabet ortamı sunmadığı; zaten bu nedenle SchKG m.143b/1 uyarınca kendileri bakımından olumsuzluk arz edebilecek tüm ilgililerin rızası ile bu usûlün uygulanmasının kabul edildiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Markus, *Freihandverkauf von Immobilien im revidierten SchKG (Immobilien)*, *Der Schweizer Treuhänder*, 6/1995, s.513; **Häusermann**, Markus, *Freihandverkauf im Umbruch, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht*, 1/1998, s.3.

⁶¹⁰ **Häusermann**, s.3.

için müstakbel alıcıların ilgisini yönlendirebildiği⁶¹¹; müstakbel alıcıların beklentilerine daha fazla esneklik imkânı sunan⁶¹²; en azından külfetli dışsal çok da gerekli olmayan kuralları görmezden gelen⁶¹³; müstakbel alıcıların özel olarak seçilebilmesi sebebiyle elde edilecek gelir bakımından daha iyi bir sonucu sağlayabilen⁶¹⁴; yine, herkesin katılabildiği cebrî açık artırmada taşınmazın edinilememesi riskine karşın belli bir takdir yetkisine göre edinimin imkân dâhilinde olması sebebiyle müstakbel alıcılar bakımından avantajlı olabilen⁶¹⁵; ihalenin kendisi lehine gerçekleşebilip gerçekleşmeyeceğinin kesin olmadığı cebrî açık artırmaya gitmek gibi müstakbel alıcılar açısından zaman alan ve çoğu zaman maliyetli olan bir süreç katlanmak zorunda olunmayan⁶¹⁶; bundan başka maliyet tasarrufu da sağlayan ve borçlu için kişisel olarak daha az külfetli bir prosedür niteliğinde olan; yine sözleşmenin imzalanması, sınırlı bir süre ve yerde yapılmak zorunda olmayan; satış görüşmeleri sırasında dikkatlice düşünebilme imkânının bulunduğu⁶¹⁷; satışa konu yere dair finansman seçeneklerinin ve buraya dair gelecekteki beklentilerin tartışılabildiği⁶¹⁸; prosedürün katılımcılarına erişim bakımından da kolaylığın söz konusu olduğu bir prosedürdür.

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'nun aksine, ipotekli taşınmazların, kanun koyucu tarafından düzenlenen bazı şartlara uygun olarak, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevrilmesi de mümkündür (SchKG m.156/1 atf. 143b/1). *İsviçre* Hukuku'nda, kanun koyucu SchKG m.156/1, c.1 atf. 143b'de yaptığı düzenleme ile başlangıçta sadece taşınır mallar bakımından söz konusu olan cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürünü cebrî açık artırmaya prosedürüne alternatif olarak kabul etmiştir⁶¹⁹. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, bir taşınmazın cebrî açık artırma yolu ile mi paraya çevrileceği yoksa cebrî pazarlık suretiyle mi satılacağına ilişkin karar icra dairesinin takdirindedir. İlgililerin, hangi prosedürün uygulanacağı konusunda herhangi bir tasarrufu söz konusu olamaz⁶²⁰.

⁶¹¹ Häusermann, s.3.

⁶¹² Gasser, s.645; Häusermann, s.3.

⁶¹³ Gasser, s.645; Häusermann, Immobilien, s.513.

⁶¹⁴ Lorandi, s.12 vd.

⁶¹⁵ Häusermann, Immobilien, s.513; Häusermann, s.3.

⁶¹⁶ Häusermann, Immobilien, s.513; Häusermann, s.3.

⁶¹⁷ Häusermann, s.8.

⁶¹⁸ Häusermann, Immobilien, s.513; Häusermann, s.8.

⁶¹⁹ Söz konusu değişikliğin ortaya çıkışına dair açıklamalar için bkz. Lorandi, Franco, Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Bern, Stuttgart, Wien 1994, s.233 vd. Cebrî açık artırma yolu ile cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmenin avantaj ve dezavantajları hakkında bkz. Häusermann, Immobilien, s.514.

⁶²⁰ Gütlin/Kuhn, Rz. 973.

VZG’de cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmeye dair herhangi bir özel hüküm söz konusu olmamakla birlikte, SchKG m.143b’de cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmeye dair bir düzenleme söz konusudur⁶²¹.

SchKG m.143b/1’e göre, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme, ancak, tüm ilgililer cebrî pazarlık suretiyle paraya çevrilmeye rıza gösterir⁶²² ve bu durumda, en azından taşınmazın belirlenen kıymeti teklif edilirse⁶²³ cebrî açık artırma usûlünün yerini alabilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143b/1).

İlgili kişi fiil ehliyetine sahip değilse bu durumda kanunî temsilcisinin muvafakati alınmalıdır. Fiil ehliyetinden yoksun kişinin kanunî temsilcisinden iradî temsil yolu ile de rıza alınabilir. Yine fiil ehliyetine sahip olmakla birlikte bu kişinin tasarrufu üzerine de iradî temsilciden rıza alınabilir. SchKG m.143b/1 uyarınca açık bir rıza gerekli değildir⁶²⁴. Bu nedenle rıza, zımnen de gösterilebilir. Örneğin, icra dairesince paraya çevirmeye konu taşınmazın ilgili şahsa satılıp satılmayacağı hususunda ilgiliye süre vermesi; ilgilinin bu süre

⁶²¹ *Lorandi*, SchKG ve VZG hükümlerinin benzer bir şekilde uygulanmasının haklı olduğu durumlarda, SchKG m.143b’deki kapsamlı olmayan düzenlemenin VZG’nin cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmeye uygulanması bakımından engel teşkil etmediğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Lorandi**, s.235 vd. *Lorandi*, cebrî açık artırmaya dair hususların kanunda ayrıntılı şekilde düzenlendiğini; bu nedenle bu kurallarla bağlı olunacağı için icra dairesinin takdir marjının sınırlı olduğunu; oysa cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda kısmen kanunla düzenleme yapıldığını; bu nedenle, icra dairesinin takdir marjının geniş olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Lorandi**, Franco, *Freihandverkauf von Grundstücken im Betreibungs- und Konkursverfahren* (Grundstück), *Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs*, 2006-Heft 1, s.1, 3 ve 40. Aynı doğrultuda bkz. **Gasser**, Dominik, *Revidiertes SchKG – Hinweise auf kritische Punkte*, ZBJV 1996, s.645; BSK SchKG I-**Häusermann/Ingold-Berger**, Art. 143b N 2.

⁶²² Tüm ilgililerin rıza göstermesinin aranmasının, özellikle takibe geçmemiş alacaklıların çıkarlarını korumak maksadıyla taşınmazın israf edilmesinin önüne geçilmesini sağlamak için getirildiği; ancak tüm ilgililerin bu konuda anlaşması gerektiği için isabetli olmadığına ilişkin olarak bkz. **Lorandi**, s.255 vd. Doktrinde, rıza gösterilmesi gereğinin, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda üzerinde anlaşılan bedelden dolayı zarar görebilecek olanlar ile cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirme durumunda daha iyi bir sonucu umanların zarardan korunmaya dair haklı beklentileri sebebiyle söz konusu olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Gasser**, s.643; **Lorandi**, Franco, *Änderungen, Neuerungen und Altbewährtes bei der Verwertung* (Verwertung), *Das revidierte Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz* (SchKG), *Tagung vom 4. April 1995*, St. Gallen 1995, s.24 vd.; **Häusermann**, s.4.

⁶²³ İpotekli taşınmazın belirlenen kıymetinin teklif edilmesi şartı, *Häusermann* tarafından sorunlu bir düzenleme olarak addedilmektedir. Zira taşınmazın kıymeti ile bu taşınmaza teklif edilen tutar zaman zaman ciddi ölçüde farklılık arz edebilmektedir. Örneğin, büyük ticarî kompleksler, endüstriyel tesisler veya depolar söz konusu olduğundan piyasada bu malların hangi tutar üzerinden alıcı bulabileceğini önceden değerlendirebilmek imkânsız olmasa bile zordur. Bu konuda bkz. **Häusermann**, *Immobilien*, s.515; **Häusermann**, s.7. Yazara göre, bu düzenleme problemlili olsa da kanun koyucunun taşınmazın kıymetini takdir edecek uzmanın değer takdiri işini özenle yapmasını istemesi bakımından bir neden olarak görülebilir. Bu konuda bkz. **Häusermann**, s.7. Yazara göre bu kural sadece görünüş itibarıyla güven hissi vermektedir. Bu konuda bkz. **Häusermann**, *Immobilien*, s.515.

⁶²⁴ **Gasser**, s.643; **Häusermann**, s.5. Uygulamada yazılı rızanın tercih edildiğine ilişkin olarak bkz. **Amonn/Walther** §28 Rz. 70; **Häusermann**, s.5.

içinde herhangi bir açıklama yapmaması durumunda da rıza alınmış kabul edilmektedir⁶²⁵. Yine rızanın müstakbel ihale alıcısının şahsı ile ilgili veya asgarî bir tutarla sınırlı olarak verilmesi de mümkündür⁶²⁶. İlgililerden kasıt, takipte taraf olarak görünen veya taşınmazın paraya çevrilmesinden hakları doğrudan etkilenen herkeştir⁶²⁷. Bu anlamda, adî alacaklılar ve ipotek hakkı sahipleri, irtifak hakkı sahipleri, paraya çevrilecek taşınmaz üzerinde lehine taşınmaz yükü tesis olanlar, hakları tapu siciline şerh edilmiş sözleşmeden doğan önalm, alım, geri alım ve kira hakkı sahipleri bu kapsamda değerlendirilebilir⁶²⁸. Federal Mahkeme, tapu siciline şerh edilmemiş kira hakkı sahipleri bakımından da aynı sonuca varmıştır⁶²⁹. Alacağı taşınmazla tatmin edilebilecek kişiler bakımından taşınmaza teklif edilen tutarla alacakların karşılanmamış olması gerekir. Alacakları tatmin edilebilen hak sahiplerinin cibrî pazarlık suretiyle paraya çevirmeye rıza göstermemeleri bir anlam ifade etmemektedir⁶³⁰. Yine irtifak hakkı sahipleri, lehlerine taşınmaz yükü tesis olunanlar ve şerh edilmiş şahsî hak sahipleri bakımından hakları ile ilgili olarak terditlî artırmanın talep edilmesinin mümkün olduğu bir durum söz konusu olmalıdır⁶³¹. Zira herhangi bir nedenle terditlî artırma talep edilebilmesi mümkün değilse paraya çevirme prosedürünün hangi türde gerçekleştirildiği önem arz etmeksizin taşınmaz bu haklarla birlikte alıcı tarafından devralınacaktır⁶³². Bu nedenle böyle bir durumda hak sahiplerinin taşınmazın cibrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesine karşı koymak bakımından korunmaya değer bir hukukî yararları söz konusu değildir. Dolayısıyla bu ihtimalde bu hak sahipleri bakımından rıza gerekli değildir⁶³³. İpotekli taşınmaz üçüncü bir kişiye ait ise malikin de rızası gerekir⁶³⁴. Doktrine göre, paraya çevrilecek taşınmaz ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut niteliğinde ise eş veya partner de rıza göstermesi gereken kişilerdendir⁶³⁵. Yine mal ortaklığı rejiminin (ZGB m.221 vd.) seçilmiş olması ve paraya çevrilecek taşınmazın bu

⁶²⁵ Häusermann, s.5.

⁶²⁶ Gütlin/Kuhn, Rz. 978.

⁶²⁷ Amonn/Walther §28 Rz. 69.

⁶²⁸ Gasser, s.643; Lorandi, Verwertung, s.23 vd.; Häusermann, Immobilien, s.514; Häusermann, s.4; Gütlin/Kuhn, Rz. 974.

⁶²⁹ BGE 125 III 123 E. 1.d; BGE 124 III 37 E. 2 = Pra 87 [1998] Nr. 56.

⁶³⁰ Amonn/Walther §28 Rz. 69; Gasser, s.643; Lorandi, s.245; Lorandi, Verwertung, s.25; Häusermann, Immobilien, s.514; Häusermann, s.4. Bu kişilerin, ilgili olarak kabul edilmeyeceği ve rızalarının gerekmediğine ilişkin olarak bkz. Häusermann, s.4.

⁶³¹ Häusermann, s.4.

⁶³² Häusermann, s.4.

⁶³³ Lorandi, Verwertung, s.25; Häusermann, s.4.

⁶³⁴ Häusermann, Immobilien, s.514; Häusermann, s.4.

⁶³⁵ Häusermann, s.4; Gütlin/Kuhn, Rz. 974.

kapsamda ortak mal olarak kabul edilmesi hâlinde, borçlunun eşi ve taşınmaz üçüncü kişiye aitse onun eşi de doktrine göre bu kapsamda değerlendirilmektedir⁶³⁶.

İsviçre Hukuku'nda ipotekli taşınmazın cebrî pazarlık suretiyle paraya çevrilebilmesi için gerekli olan yukarıda ifade olunan şartların dışında, kanun koyucu tarafından, paraya çevirme işlemlerinden bir kısmının tamamlanmış olması da aranmaktadır. Buna göre, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme usûlü, artırma ilânının ardından ipotekli alacaklılar ile diğer tüm ilgililerin, özellikle faiz ve masraflar olmak üzere ipotekli mala ilişkin iddialarını bildirebilecekleri 20 günlük sürenin bitmesinin (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143b/2; SchKG m.143b/2 atf. 138/2, b.3 ve 138/3), mükellefiyetler listesi ve bu listeye itiraz durumunda bu itirazın çözüme kavuşmasının ve kıymet takdirinin yapılması ve tebliği gereken kişilere tebliğinin (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143b/2; SchKG m.143b/2 atf. 140) ardından uygulanabilir.

Bundan başka ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme usûlünün uygulandığı hâllerde, kıyasen SchKG'nin artırma şartnamesinin içeriği kenar başlıklı 135. maddesi, ödeme şekli kenar başlıklı 136. maddesi ve ödeme süresi kenar başlıklı 137. maddesi hükümlerine uygun hareket edilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143b/2). Mevzuatta her ne kadar bu yönde veya aksi yönde bir düzenleme bulunmasa da, doktrinde, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da karşılama prensibine uygun hareket edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁶³⁷. Bu anlamda, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmeye rıza gösterilmesi, sadece cebrî açık artırma yerine taşınmazın cebrî pazarlık suretiyle paraya çevrilmesine rıza gösterildiği anlamına gelmektedir. Diğer usûli düzenlemelere uygunluktan vazgeçme, yani buradaki durumda karşılama prensibinden vazgeçme, taşınmazın cebrî pazarlık suretiyle paraya çevrilmesi hususundaki muvafakata otomatik olarak dâhil edilmez. Aksine, böyle bir beyan borçludan ve ilgili diğer taraflardan özel ve açık bir şekilde alınmalıdır. Bu, örneğin cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme onayının belirli bir artırma için değil de önceden verilmiş olması durumunda da geçerlidir. Ancak bir ilgili muvafakat beyanını belirli bir bedele ulaşma şartına bağlı kılarırsa veya muvafakatini somut, nicelikli bir teklif bakımından verirse durum farklıdır. Bu durumda, bu

⁶³⁶ Häusermann, Immobilien, s.514; Häusermann, s.4; Gütlin/Kuhn, Rz. 974.

⁶³⁷ Amonn/Walther §28 Rz. 76; Häusermann, s.6.

bedelle cebri pazarlık suretiyle paraya çevirmeye rıza gösterilmesi, karşılama prensibinden zımnî bir vazgeçme olarak değerlendirilmelidir⁶³⁸.

Bu başlık altında ayrıca ifade etmek gerekir ki, 7343 sayılı Kanun'un 12. maddesi ile kabul edilen İİK m.111/a ile borçluya satış yetkisi verilmesi adı altında cebî açık artırma prosedürüne alternatif teşkil edebilecek yeni bir cebri paraya çevirme prosedürü kabul edilmiştir. Borçluya satış yetkisi verilmesi prosedürünün kökeninin *Roma Hukuku*'na dayandığı söylenebilir. Zira *Roma Hukuku*'nda geçerli olan "*fiducia*" kurumu ile temel ilişkideki borç sona erdirilmediği zaman, borçlu, fiducia kurumu ile mülkiyetini teminat amaçlı olarak alacaklıya devrettiği malını satabilme imkânına sahipti⁶³⁹. Bu ihtimalde satışın alacaklıya yapılması imkansızdır; çünkü alacaklı fiducia ile zaten malik sıfatına sahip olduğu malı satın alamazdı. Borçlu, üçüncü kişiye yaptığı bu satıştan elde ettiği bedeli fiducianın temelinde yer alan borcunu ödemede kullanırdı. Alacağını alan inanan, teminat teşkil eden malı inanana şekilci mülkiyeti devir işlemlerini yaparak iade eder, inanan da satıştan doğan borcunu ifa etmek için malı üçüncü kişi olan yeni alıcıya devrederdi. Bu yöntemin inanana malı daha yüksek bir bedelle satabilmesine olanak tanıdığı için daha elverişli olduğu ifade edilmektedir⁶⁴⁰.

İİK m.150/g ile bu düzenlemeye atıf yapılmamıştır. Bu prosedüre dair İİK m.111/a'daki hükümler, haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme prosedürü bakımından genel hüküm niteliğindeki İİK m.106 ilâ 111/b arasındaki hükümler arasında yer aldığından, bu prosedürün, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de kıyasen⁶⁴¹ uygulanabileceği ifade edilebilecekse de kanaatimizce, yeni ve kapsamlı kuralları olan bir paraya çevirme prosedürü olması itibarıyla bu hususta atıf yapılmamış olması; yine 7343 sayılı Kanun'un kanunlaşma sürecinde komisyonda⁶⁴² düzenlemedeki eksiklik sebebiyle bu yolun ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde uygulanamayacağına yönelik kapsamlı eleştirel

⁶³⁸ **Lorandi**, s.258 vd.

⁶³⁹ **Peter**, s.533; **Erdoğan**, s.262; **Karaman**, Başak, Fiducia cum Creditore, GSÜHFD, 2002/2, s.343-344; **Karaman**, Rehin, s.43.

⁶⁴⁰ **Peter**, s.533; **Erdoğan**, s.262.

⁶⁴¹ Bkz. dn.633.

⁶⁴² İİK m.111/a'nın hüküm altına alındığı 7343 sayılı Kanun'un 12. maddesine ilişkin Adalet Komisyonu Raporu'ndaki açıklamalar şu şekildedir: "*Maddenin ilk cümlesinde "haczedilen" ibaresine yer verilmekte, ayrıca ilgili maddenin 4. maddesinde "Bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliği uygun düştüğü ölçüde bu kanunun diğer hükümlerine yer hükümleri uygulanır."* şeklinde düzenleme yapılmış ise de haczedilen ibaresinden sadece haczi yapılan taşınır ve taşınmaz mal satışında istenebileceği, ipotek ve rehinli mallarda istenemeyeceği gibi bir izlenim ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle "haczedilen" ibaresinin "Hacizli, Rehinli ve İpotekli Malın" şeklinde düzeltilmesi daha uygun olacaktır."

açıklamalar yapılmasına rağmen bu yöndeki düşünceler kanun koyucu tarafından dikkate alınmadığından kanun koyucunun iradesinin bu prosedürün ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından söz konusu olacak paraya çevirme prosedüründe uygulanmayacağı yönünde olduğunu kabul etmek gerekir⁶⁴³. Ancak ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu, İİK m.111/a'nın genel hükümler arasında olması itibariyle böyle bir atfa gerek duymamış da olabilir. Yine de kanaatimizce böylesine kapsamlı bir yeniliğin en azından atıf hükmüne konu olması gerekir ki, bu prosedür, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de uygulama alanı bulabilsin.

Yukarıda da ifade edildiği üzere sadece Türk Hukuku'nda değil Kıta Avrupası Hukuk Sistemine tâbi ülkelerde genel olarak en çok kabul gören cibrî açık artırma yoluyla paraya çevirme, yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek teklifte bulunanlar arasından en yüksek teklifi ileri süren kişiye ihalenin kaldığı bir paraya çevirme türüdür⁶⁴⁴.

Yine yukarıda ifade edildiği üzere, *Roma* Hukuku'ndan günümüze kadar ulaşmış olan ve hâlâ en yaygın paraya çevirme türü olarak varlığını muhafaza eden cibrî açık artırma yoluyla paraya çevirme türü, özellikle prosedürel olarak çok fazla birbiri ardına gerçekleşmesi gereken işlemin söz konusu olması sebebiyle paraya çevirme aşamasının çok uzun sürmesine neden olmaktadır. Bu da alacağın tahsili imkânı bakımından alacağın dayanağı ne kadar güçlü olursa olsun icra takibi yolunun “gerçek” bir yol olmadığı hususunda kişilere güvensizlik vermekte; alacağın tahsili bakımından bir kısmı hukuka aykırı da olan başka yollar aranmasına sebebiyet vermektedir. Artırma prosedürü sadece alacağın tahsili konusunda ciddi

⁶⁴³ Doktrinde de borçluya satış yetkisi verilmesi prosedürünün, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından uygulama alanı bulmayacağı ifade edilmektedir. Bu doğrultuda bkz. **Pekcanıtez**, Hakan, Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a) (Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi), GSÜHFD, 2022/1, s.826; **Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 1021 ve 1435; **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.241; **Kale**, Lexpera, III; **Meriç**, Karşılamaya, s.132; **Çelikoğlu**, 7343, s.413; **Namlı**, Mert, Fransız Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Rızaen Satış-İİK m. 111/A) (Satış Yetkisi), TBBD, 2023 (168), s.321-322; **Uyar**, Talih, Kesinleşen Bir İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte Takip Borçlusu, İİK m. 111/A Uyarınca, İcra Dairesinden Kendisine Satış Yetkisi Verilmesini Talep Edebilir Mi? (Satış Yetkisi), İBD, 2022/2, s.15 vd.; **Yazıcı**, Burçin, İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi, AkdHFD, C.12, S.2, Aralık 2022, s.1132; **Durman**, Okay, İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerle Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Satış Yetkisi), 8. Uluslararası Asos Congress Hukuk Sempozyumu Tam Metin Kitabı, s.954; **Yardım**, III. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 03.07.2023, 1620/4477 (E-Uyar). Aksi yönde bkz. **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.291 ve 489. Ayrıca bkz. **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s.248. Doktrinde, olması gereken hukuk bakımından, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de buna imkân tanınması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Pekcanıtez**, Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi, s.827; **Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 1021; **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s.248; **Kale**, Lexpera, III; **Meriç**, Karşılamaya, s.133; **Namlı**, Satış Yetkisi, s.322; **Erişir**, 7343, s.435; **Yazıcı**, s.1132.

⁶⁴⁴ **Üstündağ**, İcra, s.251; **Arslan**, s.39; **Muşul**, s.677; **Muşul**, İhale, s.21; **Aslan**, s.16; **Dönmez**, Taşınmaz, s.11; **Sadioğlu**, F. Ceren, Artırma Yoluyla Satış, İstanbul 2020, s.161-162; **Okur**, s.50.

bir gecikmeye neden olmamakta, bu anlamda sadece alacaklılar bakımından olumsuz etkiye sahip olmamaktadır. Örneğin, ihale yolu ile paraya çevirme konusu malı edinen kişi de ihalenin iptali talebi söz konusu olduğu zaman uzun bir süre beklemek zorunda kalmakta ve bu uzun sürenin ardından ihalenin iptali talebi kabul edildiğinde beklemesinin hiçbir anlamı da olmamaktadır. Hatta ileride ifade edileceği üzere, ihale bedelinin nemalandırılması ciddi bir problemlili alan teşkil ettiğinden, ihalenin iptali talebinin kabul edilmesi durumunda kendisine iade edilecek ihale bedeli olarak ödediği paranın nemalandırılmış hâliyle dahi alım gücünün ciddi ölçüde düşmesi sebebiyle ihale alıcısı zarar da görmektedir.

Bu çalışmada, kapsamı aştığı için cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirme yolunun olumsuzlukları ve bu olumsuzlukların giderilmesi bakımından kapsamlı açıklamalar yapılmayacaktır. Yine özellikle cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirmeye alternatif yollar bakımından da açıklamalar yapılmayacaktır. Ancak bir gerçek var ki, cebrî açık artırma yolunun en azından günün koşullarına uygun hâle getirilmesi, bu doğrultuda, önlemler alınması ivedi bir ihtiyaç olarak kendisini göstermektedir.

IV. Cebrî Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri ile Cebrî Açık Artırma İşlemlerinin Hangi İcra Dairesince Yapılacağına Karar Verilmesi

Paraya çevirmenin talep edildiği icra dairesi, artırmaya hazırlık işlemleri ile artırma işlemlerinin hangi icra dairesince yapılacağına karar verecektir. Aslında bu karar, paraya çevrilecek ipotekli taşınmazın, paraya çevirmenin talep edildiği icra dairesinin yargı çevresi içerisinde bulunmadığı durumlarda verilebilir. Zira paraya çevrilecek ipotekli taşınmaz, paraya çevirmenin talep edildiği icra dairesinin yargı çevresi içerisinde ise paraya çevirme işlemleri o icra dairesince yapılır ve bu durumda o icra dairesince paraya çevirme işlemlerinin kendisi tarafından yapılacağına dair karar verilmesi gerekmez.

Bu doğrultuda, paraya çevrilecek ipotekli taşınmaz, paraya çevirmenin talep edildiği icra dairesinin yargı çevresi içerisinde yer alıyorsa paraya çevirme işlemleri o icra dairesince; aksi hâlde, taşınmazın coğrafi olarak bulunduğu yerin yargı çevresinde bulunan icra dairesince istinabe suretiyle yapılır (Kıyasen⁶⁴⁵ İİK m.360, c.1).

⁶⁴⁵ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, İİK m.360'un mahcuz mallar bakımından uygulama alanı bulması ve ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin hükümlerde bu hususta herhangi bir düzenleme bulunmaması ve İİK m.360'a atıf yapılmamış olmasıdır. Bu anlamda ipoteğin paraya çevrilmesi ihtimali bakımından da İİK m.360'da düzenlenen hüküm benzeri bir düzenlemeye ihtiyaç bulunduğundan İİK m.360 kanaatimizce ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda kıyasen uygulama alanı bulabilir.

İsviçre Hukuku'nda, kanun koyucu, SchKG m.51/2, c.1 uyarınca, ipotekle güvence altına alınan alacaklara ilişkin olarak yapılan takipler bakımından, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesinin yetkili olduğunu hüküm altına almıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, taşınmazın tapu siciline kayıtlı olduğu yerdir. Bu sayede, Türk Hukuku'nun (İİK m.148 veya İİK m.34, c.1) aksine, taşınmazın bulunduğu yer dışında icra takibi başlatılamayacağı için paraya çevirme prosedürünü gerçekleştirecek icra dairesi ile takibin başlatıldığı icra dairesi farklı değildir. Türk Hukuku'nda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip, *İsviçre* Hukuku'nun aksine taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi dışında da başlatılabilir. Yetkili icra dairesinin tespiti bakımından ipotekli alacaklıya daha fazla imkân tanıyan bu düzenleme bu açıdan isabetli olarak değerlendirilebilirse de paraya çevirme işlemlerini yapacak icra dairesi sadece taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi olabileceği için bu imkânın kullanılması paraya çevirme aşamasında yetkili icra dairesinin tespiti bakımından zorluklara sebep olmaktadır. Zaten bu nedenle uygulamada ipotekli alacaklılar, bu imkânı kullanmamakta; ipotekli taşınmazın bulunduğu yerde icra takibi başlatmaktadırlar. Kanaatimizce Türk Hukuku'nda da *İsviçre* Hukuku'nda olduğu gibi taşınmazın bulunduğu yerde takip başlatılması zorunlu tutulmalıdır. Bu sayede istinabenin yarattığı zorlukların üstesinden gelinebilir. Burada bu zorluklara yetkili icra dairesini tespit etmek bakımından yetkili olan ipotekli alacaklının katlanması; bu zorlukları öngörerek taşınmazın bulunduğu yerde takip başlatılabileceği gerekçesiyle karşı koyulabilir. Ancak burada bir başka problem, böyle bir ihtimalde paraya çevirme işlemlerinin nasıl yapılacağının ipoteğin paraya çevrilmesine dair hükümlerde düzenlenmemiş olması veya bu düzenlemelerde istinabeye imkân veren İİK m.360, c.1'e atfı yapılmamış olmasıdır. Bu eksiklik giderildiği takdirde kanun koyucunun yetkili icra dairelerinin sayısını artırma konusundaki iradesi, "sakıncaları" sebebi ile karşı koyulması gereken bir irade olarak değerlendirilemez. Zira burada taşınmazın aynından doğan davalarda yetki kenar başlıklı HMK m.12'de düzenlenen kurala ihtiyaç veren bir durum da söz konusu değildir.

Alman Hukuku'nda, artırma, icra mahkemesince gerçekleştirilmektedir (ZVG m.35). *Alman* Hukuku'nda, taşınmazın bulunduğu yerin yargı çevresi içerisinde yer aldığı mahkeme, icra mahkemesi olarak, taşınmazın artırmaya dair işlemlerden sorumludur⁶⁴⁶ (ZVG m.1/1).

⁶⁴⁶ Bu mahkemenin yetkisinin ZPO m.802 uyarınca münhasır olduğu ve ZPO m.40/1, b.2 uyarınca, ilgililerce aksine yapılan anlaşmanın geçersiz olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 1 Rn. 1; Dassler/Schiffhauer/Rellermeyer § 1 Rn. 2 ve 4. Taşınmazın bulunduğu yere dair bkz. Schneider/Achenbach § 1 Rn. 3. Yargı çevresinin sonradan değiştirilmesinin, ancak bu hususta açıkça düzenleme var ise başlayan süreç

Ancak *Alman Hukuku*'nda, eyalet hükümetleri, yapacakları düzenlemeler ile veya bu yetkiyi eyalet adalet idaresine devretmişlerse bu idare tarafından, bir yerel mahkemenin diğer yargı çevreleri bakımından da bu hususta yetkili olmasına karar verebilmektedirler⁶⁴⁷ (ZVG m.1/2).

Burada ayrıca, *Türk Hukuku*'nda düzenleme yapılmamış olmasının aksine, *İsviçre* ve *Alman Hukuku*'nda, taşınmazın bir kısmının bir yargı çevresinin alanında diğer kısmının başka bir yargı çevresine ait bir alanda bulunması ihtimali de değerlendirilmelidir:

İsviçre Hukuku'nda tıpkı ayrı yargı çevresinde bulunan birden çok taşınmaz bakımından geçerli olan SchKG m.51/2, c.2 gibi VZG m.102 atf. 74/2 uyarınca, ipotekli taşınmazın birden çok mahalde bulunması hâlinde, taşınmazın daha değerli olan kısmının bulunduğu mahaldeki icra dairesi paraya çevirme işlemlerinden sorumludur.

Alman Hukuku'nda ZVG m.2/1 uyarınca, taşınmazın bir kısmının bir mahkemenin, öteki kısmının başka bir mahkemenin yargı çevresinde bulunması veya sınırın kesin olmaması hâlinde, yüksek mahkeme, bu mahkemelerden birisini her iki taşınmazın artırma işlemlerini yapmak üzere görevlendirmektedir⁶⁴⁸.

Kanaatimizce *Türk Hukuku*'nda da bu konuda bir düzenleme yapılması gerekir. Bu ihtimalde, *Alman Hukuku* esas alınarak, İİK'da, yetkili mahkemenin belirlenmesi gereken hâllerde bu hususu inceleyecek mahkemeyi düzenleyen HMK m.22'ye benzer bir düzenleme yapılması söz konusu olabilir. Bu doğrultuda taşınmazın bulunduğu yerlerdeki icra mahkemelerinden birisi bu konuda karar verebilir. Yine böyle bir ihtimalde, *İsviçre Hukuku*'ndaki gerek birden çok taşınmazın ayrı yargı çevrelerinde bulunduğu gerekse bir taşınmazın birden çok yargı çevresinde bulunduğu durumda uygulama alanı bulabilen düzenlemeler esas alınabilir. Buna göre taşınmazlardan diğerine göre daha değerli olanın bulunduğu veya taşınmazın daha değerli kısmının bulunduğu yerdeki icra dairesince paraya çevirme işlemlerinin gerçekleştirilebileceğine dair düzenleme *Türk Hukuku*'nda da kabul edilebilir. Ancak bu ihtimalde tek bir taşınmaz söz konusu olduğu için kanaatimizce değer esasına göre bir değerlendirme yapılamaz. Bu ihtimalde kanaatimizce taşınmazın yüzölçümü

üzerinde bir etkiye sahip olabileceğine ilişkin olarak bkz. **Eickmann**, Dieter/**Böttcher**, Roland, *Zwangsversteigerung- und Zwangsverwaltungsrecht*, 3. neubearbeitete Aufl., 2013 (**Eickmann/Böttcher** ZVG § 8 I 3; **Dassler/Schiffhauer/Rellermeyer** § 1 Rn. 3).

⁶⁴⁷ Bu ihtimalde, görevlendirilmemiş mahkemeye yapılan başvuruların, bu mahkeme tarafından görevlendirilmiş mahkemeye gönderilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Schneider/Achenbach** § 1 Rn. 7.

⁶⁴⁸ Bu belirlemeye esas olan husus, taşınmazların daha pratik olarak hangi yerdeki mahkeme tarafından paraya çevrilebileceği ve her şeyden önce, ekonomik açıdan hangi yerdeki artırmadan daha fazla gelir elde edilebileceği olduğuna ilişkin olarak bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 2 Rn. 7.

itibariyle daha fazla alan işgal ettiği yerdeki icra dairesince paraya çevirme işlemlerinin yapılacağı hüküm altına alınabilir. Kanaatimizce daha efektif olacağı için birinci çözüm önerisi yerine ikinci çözüm önerisi daha isabetlidir.

Burada, aynı takipte paraya çevrilecek taşınmaz malın birden çok olması durumu hakkında da açıklama yapmak gerekir. Aynı takipte paraya çevrilecek taşınmaz mal birden çok ise bu taşınmazların bulundukları yargı çevresine göre hareket edilmelidir:

Taşınmazlar, paraya çevirmenin talep edildiği icra dairesi ile aynı yargı çevresi içerisinde bulunuyorlarsa paraya çevirme işlemlerini o icra dairesi yapacaktır.

Taşınmazlar paraya çevirmenin talep edildiği icra dairesinin bulunduğu yerden farklı bir yerde bulunuyorlarsa, paraya çevirme işlemleri, istinabe suretiyle yapılacaktır.

Taşınmazlardan bir kısmı icra dairesinin bulunduğu yerden farklı bir yerde bulunuyorsa, o mallara ilişkin paraya çevirme işlemleri, istinabe suretiyle yapılacaktır. Bu anlamda, taşınmazların bulunduğu yerdeki icra dairesi veya taşınmazlar ayrı ayrı yerlerde bulunuyorlarsa, taşınmazların bulundukları yerlerdeki icra daireleri istinabe edilmek suretiyle paraya çevirme işlemleri yapılacaktır⁶⁴⁹ (Kıyasen⁶⁵⁰ İİK m.360, c.1).

İstinabenin söz konusu olduğu hâllerde, paraya çevirme işlemlerine dair şikâyetler istinabe olunan icra dairesi veya dairelerinin bulundukları yerdeki icra mahkemesine yapılacaktır (Kıyasen⁶⁵¹ İİK m.360, c.2).

İsviçre Hukuku'nda, SchKG m.51/2, c.2'de, birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi ve taşınmazların ayrı yargı çevresinde bulunması durumunda, daha değerli taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesinin yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Her ne kadar bu hüküm, ipoteğe konu birden çok taşınmazın bulunduğu durumda taşınmazların ayrı yargı çevresinde bulunmaları ihtimali bakımından hangi icra dairesinin yetkili olduğuna dair bir düzenleme ise de, paraya çevirme işlemlerinin hangi icra dairesince yapılacağı da *İsviçre* Hukuku'nda bu hüküm uyarınca tespit edilmektedir⁶⁵². Daha değerli taşınmazın hangisi

⁶⁴⁹ TMK m.855 ve 888 hükümlerinin rehne ilişkin özel hüküm oldukları gözetilerek, paraya çevirme işlemlerinin taşınmazlardan birisinin bulunduğu yerde yapılmasının mümkün olduğuna ilişkin olarak aksi yönde bkz. **Altay/Eskiocak**, s.65-66.

⁶⁵⁰ Bkz. dn.672.

⁶⁵¹ Bkz. dn.672.

⁶⁵² SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 133 N 9 ve 10.

olduğu kuşkusuz daha önce belirlenmiş olmalıdır. Bu hususta belirsizlik olması durumunda, mevcut⁶⁵³ bir kıymet tahminine atıfta bulunulması gerekir⁶⁵⁴.

Alman Hukuku’nda, ayrı yargı çevrelerinde bulunan birden çok taşınmazın aynı artırmada paraya çevrilmesi durumunda, taşınmazlardan birisi kendi yargı çevresinde yer alan mahkemelerden birisi, yüksek mahkeme tarafından, her iki taşınmaz için de infaz mahkemesi olarak görevlendirilmektedir. Bu görevlendirmeden sonra, görevli mahkeme diğer mahkemelere bu hususu bildirerek her iki taşınmaz için artırma işlemlerini gerçekleştirmektedir (ZVG m.2/2).

V. Paraya Çevirme Aşamasında İpotekli Taşınmazın İdare Edilmesi ve İşletilmesi

A. Genel Olarak

İcra dairesi, paraya çevirme talebi üzerine, paraya çevirme işlemlerini yapmaya başlamak dışında, kural olarak⁶⁵⁵, ipotekli taşınmaz paraya çevrilene kadar⁶⁵⁶, ipotekli taşınmazın *idaresi ve işletilmesi* ile ilgili gerekli tedbirleri de alır (İİK m.150/g atf. 92/3, c.1; SchKG m.155/1 atf. 102/3⁶⁵⁷; VZG m.101/1; VZG m.101/1 atf. 16/1). *İsviçre Hukuku*’nda, kira bedellerinin tahsili ve tahsisi dışında, temel olarak, acil durumlarda düzenlemeye de belirtilen güvenlik önlemlerinin alınması ile sınırlı yönetme yetkisinin aksine, icra dairesinin ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesi anından başlayarak kural olarak ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasına kadar sürecek kapsamlı taşınmazı idare etme yetkisi ve bunun yanında işletme yetkisi, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden itibaren başlamaktadır⁶⁵⁸. Bundan başka, *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.101/2’de, ipotekli taşınmaz üçüncü bir kişiye ait ise

⁶⁵³ Mevcut bir tahmin yoksa alacaklının yetkili icra dairesini belirleyeceğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.4.

⁶⁵⁴ **Brand**, s.4.

⁶⁵⁵ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, taşınmaza ilişkin idare ve işletme yetkisinin, örneğin, takibin ödeme suretiyle sona ermesi, elde edilen kira bedelleri veya mahsullerden elde edilen gelirlerle veya diğer gelirler ile yahut bir başka şekilde alacağın tahsil edilmesi, takibin geri alınması, paraya çevirme talebinin geri alınması gibi durumlarda da sona erecek olmasıdır. Yine İİK m.150/g atfıyla ihaleden sonra ödeme süresi içinde taşınmazın idaresine dair İİK m.131, c.1 ve ihalenin kesinleşmesine kadar taşınmazın ne şekilde idare edileceğine dair İİK m.134/1, c.2 uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesinden sonra da taşınmazın icra dairesince yönetilmesi mümkündür.

⁶⁵⁶ **Brand**, s.70. Yönetimin ihale sonucunda tapu dairesine tescile dair yazı yazılmasına kadar devam edeceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 101 N 4.

⁶⁵⁷ SchKG’da taşınmazın icra dairesince yönetimi bakımından sadece SchKG m.102/3’te icra dairesi taşınmazın idaresi ve işletilmesiyle ilgilenir şeklinde bir düzenleme olduğu; ancak hukukî netlik adına daha kapsamlı kuralların hazırlanmasının gerekli hâle geldiği, bu nedenle, VZG’nin m.16 ilâ 22 arasındaki düzenlemelerinin kabul edildiğine ilişkin olarak bkz. **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.301, N 57.

⁶⁵⁸ **Schellenberg**, s.141; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 23; BSK ERG. SchKG-**Stähelin**, Art. 155 ad. N 20a; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 22; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 152 N 14; **Brand**, s.23. Bu doğrultudaki Federal Mahkeme kararları için bkz. BGE 129 III 90; BGE 117 III 35/36 E. 3; BGE 109 III 46 vd.

ancak üçüncü kişi bakımından da itirazların bertaraf edilmiş olması hâlinde icra dairesinin taşınmazın yönetimi konusunda yetki sahibi olabileceği hüküm altına alınmıştır⁶⁵⁹. Yine *İsviçre* Hukuku'nda, ipotekli taşınmazın icra dairesince re'sen yönetimi için taşınmazın üçüncü bir kişinin zilyetliğinde olmaması gerekir (VZG m.101/1 atf. 16/1).

İpotekli taşınmazın idaresi ve işletilmesinin amacı, paraya çevrilmesi muhtemel taşınmaza ilişkin prosedürün çok uzun zaman alabilmesi sebebiyle bu süre zarfında özellikle gelir getiren ticarî nitelikteki taşınmazlar söz konusu olduğunda, bu taşınmazların basit nitelikte denilemeyecek kadar yüksek gelir elde etme yeteneklerini ve potansiyellerini koruyabilmek ve bunun dışında bu taşınmazların fiziken “çürümesini” engelleyebilmektir. Bir diğer deyişle, taşınmazın idaresi ve işletilmesi ile amaçlanan şey, taşınmazı ve onun ekonomik değerini korumak; bunun dışında, taşınmaza ilişkin mahsul ve diğer gelirleri elde etmektir⁶⁶⁰. Bu açıdan, icra dairesinin paraya çevirme talebinden sonra başlayacak kapsamlı yetkisinin, hiçbir zaman, ipotek hakkının kapsamında yer alan malların korunması ve muhafaza edilmesi ile gelirlerin elde edilmesi için birtakım girişimlerde bulunulabilmesinin ötesine geçmemektedir. Buna göre, ekonomik açıdan ne kadar faydalı görünürse görünsün, icra dairesince eşyanın kullanım amacıyla herhangi bir değişiklikten ve eşyanın özüne müdahaleden kaçınılmalıdır⁶⁶¹.

Taşınmazın korunması, zarar verici olaylara karşı taşınmazın korunmasına dair önlemleri içerir.

Taşınmazın ekonomik değerinin korunması ise başkaca faktörler olmaksızın taşınmazın piyasa değeri bakımından negatif bir eğriyle hareket etmesinin önlenmesi, en azından değerinin korunması amacıyla alınan önlemlerden ibarettir. Bu aynı zamanda, nispeten az çabayla, muhtemelen daha yüksek bir ihale bedelinin elde edilebileceği önlemleri de içerir. Bu kapsamda, kış döneminde taşınmazın müstakbel ihale alıcılarının ziyareti esnasında ısıtılmasını sağlamak, manzaralı bir taşınmaz üzerinde ilgilileri cezbedici bir argüman olarak, peyzaj çalışmaları vasıtasıyla bahçenin düzenlenmesi örnek olarak verilebilir⁶⁶². Ancak icra dairesi, kanunla öngörülen faaliyetleri aşan tedbirleri alamaz. Bu nedenle, örneğin, araziler

⁶⁵⁹ *Kren Kostkiewicz*, ipotegin paraya çevrilmesi talebinin ancak tüm itirazlar bertaraf edildiğinde yöneltilebileceği; itirazın kimin tarafından yapıldığının önemli olmadığı; bu doğrultuda VZG m.101/2'nin isabetsiz bir düzenleme olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 101 N 7.

⁶⁶⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 1.

⁶⁶¹ SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 22.

⁶⁶² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 7.

bakımından yeniden parselleme gibi taşınmazın özüne yönelik fiilî müdahaleler, verim ve kullanım açısından mantıklı olsa ve olağanüstü bir idari önlem anlamında ilgili herkes tarafından desteklenecek ve finanse edilecek olsa bile tedbir olarak alınamaz⁶⁶³.

Paylı mülkiyete konu bir taşınmaza dair ipotekli pay paraya çevrilecekse, payların tamamının aynı takip kapsamında paraya çevrilecek olması ihtimali dışında, pay, icra dairesince idare edilemez, işletilemez⁶⁶⁴. Zira taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında yapılabilecek tüm hususlar, ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda sadece söz konusu payla sınırlı olarak⁶⁶⁵ gerçekleştirilebilir ve hiçbir zaman taşınmazın tamamıyla ilgili değildir. Zaten ayrıca ifade etmek gerekir ki bu ihtimalde, ipotekli payın idaresi ve işletilmesi hususunda yetkili olan icra dairesi, paylı mülkiyete konu taşınmaza dair yönetim anlaşmasına uygun olarak hareket etmek de zorundadır.

Taşınmazın idaresi ve işletilmesi, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden önce hak sahibi tarafından sözleşmeye bağlı olarak üçüncü bir kişiye devredilmiş olsa bile, bu husustaki yetki paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden itibaren kanunen icra dairesine devredilmektedir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 16/2, c.1'de hüküm altına alınmıştır. Bu ihtimalde icra dairesi bu konuda üçüncü kişiyi bilgilendirmelidir⁶⁶⁶.

Taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi, icra dairesi bakımından görev niteliğini haizdir. Taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi için ayrıca bir karar verilmesi gerekmez⁶⁶⁷. Yine parayı çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının bu konuda bir talepte bulunması gerekmez. Paraya çevirmenin talep edilmesi üzerine söz konusu olan icra dairesinin taşınmazı idaresi ve işletmesinden, taşınmazın idaresi ve işletilmesi, sadece kendisinin menfaatine olmayıp müstakbel ihale alıcısı da dâhil olmak üzere tüm ilgililerin menfaatine olduğundan paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının talebi üzerine

⁶⁶³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 9. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 120 III 138 E. 2b.

⁶⁶⁴ *İsviçre Hukuku*'nda ipotekli payın yönetimi de tıpkı ipotekli taşınmazın yönetiminde olduğu gibi VZG m.16 ve devamı hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle gerçekleşir (VZG m.101/1 atf. 23c). *Schlegel/Zopfi*, ipotekli payın sadece taşınmazın bir kısmına ilişkin olması sebebiyle ipotekli payın yönetiminin fiilen imkânsız olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 287.

⁶⁶⁵ *İsviçre Hukuku*'nda, böyle bir durumda, örneğin, paylı mülkiyete konu taşınmazın kiraya verilmesi durumunda kiracıya kira bedelinin ipotekli pay üzerinde ipotek tesis eden alacaklının alacağının tahsil edilmesi için kira bedelinden ipotekli payın sahibine düşen kısım kadarki tutar bakımından icra dairesine ödeme yapması hususunda yazı yazılamayacağına; bunun yerine, icra dairesinin, VZG m.23a/1, b.c, c.1 uyarınca diğer pay sahiplerine kira bedelinden pay sahibine düşen tutarı icra dairesine ödenmesi hususunda yazı yazılabileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 10.

⁶⁶⁶ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

⁶⁶⁷ BGer 08.04.2009, 5A_147/2009 E. 2.2.

vazgeçilemez. *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı, paraya çevirmeyi talep ettikten sonra bu andan itibaren ipotekli taşınmazın icra dairesince idare edilmesi ve işletilmesinden açıkça vazgeçmedikçe⁶⁶⁸ icra dairesi taşınmazın idaresi ve işletilmesi ile re'sen ilgilenebilmektedir (VZG m.101/1). Bu anlamda, *İsviçre Hukuku*'nda, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının, fiilen böyle bir durumlar kaşılaşılması çok zor olsa da, ipotekli taşınmazın icra dairesince idare edilmesini ve işletilmesini engelleyebilmesi mümkündür⁶⁶⁹.

Taşınmazın idaresi ve işletilmesi görevi kapsamında icra dairesi taşınmazı *idare etmek* ve *işletmek* yetkisini haizdir. Farklı anlamlara gelen idare yetkisi ve işletme yetkisi, taşınmazın yönetimi kapsamında icra dairesinin birbirini tamamlayan iki ayrı yetkisi olarak ifade edilebilir⁶⁷⁰. Bu anlamda, idare ve işletme yetkisi, icra dairesinin taşınmazın yönetimi bakımından farklı amaçlarla hareket etmesini gerektirse de, bu iki yetkinin kategorik olarak birbirinden ayrılmasına ihtiyaç yoktur. Dolayısıyla özel olarak taşınmazın idaresine veya işletilmesine dair davranışlar sergilenmesi gerekmedikçe taşınmazın yönetimi ile bir bütün olarak taşınmazın idaresi ve işletilmesi kastedilmektedir. Ancak ifade etmek gerekir ki, idare yetkisi her zaman mevcut iken, işletme yetkisi ancak gelir getirmesi muhtemel taşınmazlar bakımından icra edilebilir.

İdare yetkisi, taşınmazın ihtiyaçlarını gidererek, ekonomik değerini en azından muhafaza etmek için yapılması gereken birtakım işlemlerle sınırlıdır. Bu anlamda, acilen gerekli onarımlar var ise bunların yapılması; acilen giderilmesi gereken arızalar varsa bunların ortadan kaldırılması örnek olarak ifade edilebilir.

⁶⁶⁸ İpotekli alacaklının taşınmazın icra dairesince idaresinden vazgeçmesinin hangi kapsamda olabileceğinin belirsiz olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 3. Vazgeçmenin tamamen olabileceği gibi, uygulanabilir olması durumunda kısmen de olabileceği; kısmi vazgeçme durumunda, bunun uygulanabilmesi için somutlaştırılması gerektiği, örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesinden kısa bir süre önce icra dairesinin taşınmaza dair yeni kira sözleşmesi yapmaktan imtina etmesinin bu bakımdan dikkate alınabileceğine ilişkin olarak bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 183-184.

⁶⁶⁹ Taşınmazın icra dairesince idaresi söz konusu olmadığında, taşınmazın değerinin korunmasının garanti edilemeyeceği; bu anlamda böyle bir vazgeçmenin tavsiye edilmediğine ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 461.

⁶⁷⁰ *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.17 ve 18'deki tüm tedbirlerin taşınmazın yönetimine dair tedbir niteliğinde oldukları; bu bakımından işletme yetkisinin, taşınmazın idare edilmesinden bağımsız bir anlamı olmadığına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 101 N 5.

Taşınmazdan hiç gelir elde edilmiyorsa olsa bile⁶⁷¹ taşınmaz icra dairesince idare edilir. Zira taşınmazdan gelir elde etmeye ek olarak, taşınmazın korunması ve gelecekteki muhtemel gelir elde etme potansiyelini muhafaza etmek de taşınmazın idaresi kapsamındadır. Taşınmazdan gelir elde edilmediği durumlarda, ilgililerce, söz konusu tedbirler için avans ödenmesi gerekir. Aksi hâlde söz konusu tedbirler alınmaz. *İsviçre Hukuku*’nda, bu husus, VZG m.101/1 atf. 16/4 ve bu düzenlemenin de SchKG m.105’e yaptığı atıf uyarınca doğrudan hüküm altına alınmıştır.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, uygulamada özellikle kıymet takdiri aşamasında ipotekli taşınmazın özelliklerinin tespiti için icra dairesince görevlendirilen bilirkişinin taşınmazı fiziken de incelemesi üzerine hazırladığı kıymet takdirine ilişkin rapordaki açıklamalar ile yetinilmekte; icra dairesi görevlileri tarafından paraya çevirmeye konu taşınmaz “ziyaret” edilmemektedir. Kanaatimizce, icra dairesinin taşınmazı idare yetkisi kapsamında, ipotekli taşınmaz, icra dairesi görevlileri tarafından “teftiş” edilmeli⁶⁷²; hatta taşınmazın durumuna dair bir rapor tanzim edilmelidir. Zira bu sayede, taşınmazın o anki durumu tespit olunabilir. Yine bu vasıta ile icra dairesinin idare yetkisinin başladığı ve sona erdiği andaki durumu arasındaki fark net bir şekilde ortaya konarak, icra dairesinin idare yetkisi sebebiyle mevcut olan devletin sorumluluğundan kaynaklı davalarda devlet adına savunmalar yapılabilir. Bunun dışında bu husus, uygulamada ipotekli alacaklıların talebi doğrultusunda gerçekleşmesine rağmen aslında icra dairesinin re’sen yapması gereken ipotek hakkının kapsamında yer alan mahsullerin tespiti ve toplanması (İİK m.150/g atf. 93) bakımından da önemlidir. Yine bu sayede, taşınmazda daha önce kıymet takdiri raporu

⁶⁷¹ Taşınmazın gelir getirip getirmediği önem arz etmeksizin icra dairesinin taşınmazı idare etmekten tek başına vazgeçemeyeceği; zira SchKG m.155/1 atf. 102/3 uyarınca, taşınmazın idaresinin, işletme yetkisi kapsamında ifade edilebilecek kira bedellerinin toplanmasına ek olarak taşınmazın değerinin korunmasını da içerdiğine ilişkin olarak bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 187.

⁶⁷² *İsviçre Hukuku*’nda da **Schlegel/Zopfi**, icra dairesinin, taşınmazın durumuna dair bir izlenim edinebilmek amacıyla paraya çevrilecek taşınmazı incelemesi gerektiği; bunun aynı zamanda taşınmazın yönetimi kapsamında alınacak önlemler bakımından da isabetli olacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 204. Yazarlara göre, sadece malikin taşınmazın durumuna ilişkin beyanlarına güvenmek yeterli değildir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 204. Yazarlar ayrıca, taşınmazın incelenmesine karar verilmesi durumunda, bu konuda malikin de yazılı olarak bilgilendirilmesi gerektiğini; incelemeden çok kısa süre önce bu bilgilendirmenin yapılmaması gerektiğini; mümkünse inceleme tarihinin malik ile birlikte kararlaştırılması gerektiğini ifade etmektedirler. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 204. İnceleme söz konusu olduğunda icra dairesinin ilgili herkesin menfaatlerini dikkate alması gerektiği; tarihin, makûl bir süre önce tüm ilgililere duyurulması gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 60 N 7. Cebri yönetiminin ayrı bir yol olarak öngörüldüğü *Alman Hukuku*’nda mevzuatta, taşınmazın incelenmesine yönelik bir düzenleme mevcut olmasa da, doktrinde, malik tarafından taşınmazın incelenmesine direnilmesi durumunda, olması gereken hukuk bakımından, uygun cebri yönetimin sağlanmasına ilişkin ZVG m.25, c.1’in uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Bartels**, Klaus, *Dogmatik und Effizienz im Recht der Zwangsversteigerung*, Bielefeld 2010, s.222 vd.; **Bartels/Noll**, s.84 ve 88 vd.

hazırlanırken kayıt altına alınan ve hâlihazırda mevcut olan eklentiler ile kıymet takdiri aşamasında mevcut olmamasına rağmen şimdi mevcut olan eklentiler de tespit edilerek, bunların da kıymeti tespit edildikten sonra paraya çevirme aşamasında alacaklıların alacaklarının ödenmesine hizmet edilecektir. İcra dairesinin idare yetkisi kapsamında taşınmazı incelemesine malik katlanmak zorundadır. Aksi hâlde, İİK m.81'in kıyasen uygulanması suretiyle kolluk kuvvetlerinden yardım alınması suretiyle inceleme gerçekleştirilebilir⁶⁷³. Yine taşınmazda o esnada bulunan diğer kişiler bakımından da aynı esaslar geçerlidir.

İşletme yetkisi ise mevcut kaynakların mantıklı ve katma değerli kullanımı suretiyle⁶⁷⁴ taşınmazın işletilmesi ve bu sayede taşınmazdan gelir elde edilmesi imkânı veren bir yetkidir. Bu, uygulamada özellikle, ipotekli taşınmazın hâlihazırda zaten bir işletme olduğu durumlarda, bu özelliğin korunarak devam ettirilmesi şeklinde kendisini göstermektedir. Örneğin, ipotekli taşınmaz bir otel veya fabrika niteliğinde ise eskisi gibi işletilmeye devam etmektedir.

İdare ve işletme yetkisi kural olarak icra dairesine ait olmakla birlikte, icra dairesi, üçüncü bir kişiyi de taşınmazın idaresi ve işletilmesi için görevlendirebilir⁶⁷⁵. Üçüncü kişi, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir⁶⁷⁶. İdare ve işletme yetkisi, ancak İİK m.5 uyarınca icra dairesi görevlilerinin işlemlerinden dolayı devletin sorumluluğu devam edecek şekilde üçüncü bir kişiye devredilebilir⁶⁷⁷. İcra dairesi görevlilerinin işlemlerinden dolayı SchKG m.5 uyarınca devletin sorumluluğunun devam edeceği hususu, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 16/3, c.1'de hüküm altına alınmıştır. Üçüncü kişiye, taşınmaz yönetimi işi ile uğraşan kişiler örnek olarak verilebilir⁶⁷⁸. Özellikle, yönetilecek taşınmazın bir apartman, ticarî bir bina veya başka nedenlerle önemli bir idarî yönetim gerektiren bir bina olduğu durumlarda, dışarıdan profesyonel bir taşınmaz yönetim şirketi görevlendirilmesi söz konusu olabilir⁶⁷⁹. Yine hâlihazırda taşınmazın idaresi ve işletilmesi için malik ile üçüncü bir kişi arasında bu

⁶⁷³ *İsviçre Hukuku*'nda, inceleme yetkisi kapsamında, malikin incelemeye direnmesi durumunda icra dairesinin, SchKG m.91/3 uyarınca kolluk kuvvetlerinden yardım talep edebileceğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.81; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 204.

⁶⁷⁴ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 101 N 5.

⁶⁷⁵ **Akyazan**, Sıtkı, *İcra ve İflâs Kanunundaki Yeni ve Değişik Hükümler Üzerinde İnceleme ve Açıklamalar* (İcra ve İflâs), Ankara 1965, s.72.

⁶⁷⁶ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

⁶⁷⁷ **Akyazan**, *İcra ve İflâs*, s.72.

⁶⁷⁸ BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 22; SK SchKG-**Rüetschi/Domenig**, Art. 152 N 17; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 243.

⁶⁷⁹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

hususla dair bir sözleşme varsa, icra dairesince bu üçüncü kişiye de idare ve işletme yetkisi devredilebilir. Ancak bu ihtimalde bu kişi ile taşınmazın icra dairesince idare ve işletilmesi hususuna dair spesifik hususları gözeterek yeni bir sözleşme yapılması isabetli olur⁶⁸⁰. İdare ve işletme yetkisi, üçüncü bir kişi niteliğini haiz borçluya⁶⁸¹ veya malike de devredilebilir. Zira yönetilmesi gereken taşınmaz bakımından, yönetim işi, muhtemelen bu kişiler tarafından başarıyla yapılabilir. Özellikle, bu kişiler, yıllardır yönetime konu taşınmazda fiilen bulunan, bu doğrultuda, çevreyi, piyasayı bilen kişiler ise bu rahatlıkla söylenebilir. Örneğin, tarımsal işletmeler, oteller, restoranlar, atölyeler söz konusu olduğunda bu durum gerçekleşebilir⁶⁸². Ancak bunun ön koşulu, borçlunun veya malikin bugüne kadar taşınmazı şeffaf bir şekilde idare etmiş ve işletmiş olmasıdır⁶⁸³. *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 16/3, c.1 uyarınca, işletme yetkisi borçluya devredilebilirken idare yetkisinin borçluya devri düzenlemenin lafzı uyarınca mümkün değildir. Yine, *İsviçre Hukuku*'nda, işletme yetkisinin borçluya devredilebileceğini hüküm altına alan VZG m.101/1 atf. 16/3, c.1'de, sadece borçludan söz edilmektedir, düzenlemede malik ibaresi yer almamaktadır⁶⁸⁴. Ancak ifade etmek gerekir ki, VZG m.16, haciz yolu ile takibe dair bir hüküm olup, haciz yolu ile takip çerçevesinde gerçekleşen taşınmazın idaresi ve işletilmesi bakımından, rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takipte olabileceği gibi zaten borçlu ve malik şeklinde bir ayırım yapılması söz konusu değildir. Zira haczolunan taşınmaz mutlaka borçluya ait olmak zorundadır. İcra dairesi, en uygun gördüğü kişiye, idare ve işletme yetkisini devredebilmek konusunda serbesttir⁶⁸⁵. Bunun için malikin onayı aranmaz⁶⁸⁶. Yine borçlu ve ipotekli alacaklının da bu hususta onayı aranmaz⁶⁸⁷. Bir diğer deyişle, bu konuda icra dairesi takdir yetkisini haizdir. Kuşkusuz ilgililer tarafından takdir yetkisinin hukuka aykırı şekilde kullanıldığı şikâyet yoluyla ileri sürülebilir. Kanaatimizce olması gereken, bu konuda bir profesyonel kişiden hizmet alınmasıdır⁶⁸⁸. Zira icra dairesi personelleri ne bu hususta eğitilidir ne de idare ve

⁶⁸⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 5; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 171 ve 244.

⁶⁸¹ **Akyazan**, İcra ve İflâs, s.72.

⁶⁸² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 8; **Brand**, s.66; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 172 ve 245.

⁶⁸³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 8; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 172 ve 245.

⁶⁸⁴ **Zopfi**, bu yetkinin, malike de devredilebileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

⁶⁸⁵ BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 152 N 22; KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

⁶⁸⁶ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 244.

⁶⁸⁷ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

⁶⁸⁸ *İsviçre Hukuku*'nda, **Schlegel/Zopfi**, özellikle yapılması gerekenlerin nispeten karmaşık nitelikte olduğu ve icra dairesi için oldukça fazla çaba gerektireceği durumlarda, idarî işleri üstlenmek üzere dışarıdan bir profesyonel yöneticinin görevlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 243. **Zopfi**, yönetilecek taşınmazın bir apartman, ticarî bir bina veya başka nedenlerle önemli bir idarî yönetim

işletme yetkisini layıkıyla kullanabilecekleri böylesine bir zamana sahiptir⁶⁸⁹. Taşınmazın yönetimi çoğunlukla ciddi bir emek sarfedilmesini; bu anlamda ciddi bir zamanın taşınmazın yönetimi için ayrılmasını gerektirmektedir⁶⁹⁰. Kanaatimizce, olması gereken hukuk uyarınca, taşınmazın idaresi ve işletilmesi bakımından üçüncü bir kişinin görevlendirilmesi ve bunun etki ve sonuçlarında dair ayrı bir düzenleme yapılması isabetli olur.

Daha önce, ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği ana kadar taşınmaz icra dairesince veya onun tarafından görevlendirilen üçüncü bir kimse tarafından kısıtlı yetkileri haiz olunarak zaten yönetildiyse bundan sonra, kural olarak, bu kişi tarafından daha kapsamlı yetkilerle taşınmazın idaresi ve işletilmesine devam edilecektir⁶⁹¹. Bunun için önceki yönetimin başarılı olmuş olması gerekir. İcra dairesince önceki yönetim başarılı addedilmezse idare ve işletme hususunda bu kişi dışında bir kişi görevlendirilebilir.

İcra takibinin durdurulduğu talik hâllerinin mevcut olduğu durumlarda, taksitle ödeme taahhüdünün veya sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda ve konkordato mühleti içerisinde dahi taşınmaz icra dairesince idare edilir, işletilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 16/2, c.2'de hüküm altına alınmıştır.

İdare ve işletme yetkisinin üçüncü kişiye devri durumunda, icra dairesi ile üçüncü kişi arasında yönetime dair bir sözleşme yapılacaktır. Yetkilerin, icra dairesince yapılan görevlendirmeye üçüncü bir kişiye devri, vekâlet sözleşmesi veya vekâlete ilişkin hükümlerin, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, TBK'da düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanacağına dair TBK m.502/2 uyarınca sui generis bir sözleşme olarak değerlendirilebilir⁶⁹². Ancak ifade etmek gerekir ki, icra dairesi ile üçüncü kişi arasındaki sözleşmesel ilişki kökeni itibarıyla kamu hukukuna dayanmaktadır. Dolayısıyla bu görevlendirme, maddî hukuka dair iki taraflı bir hukukî işlem özelliği göstermez, şikâyeteye tâbi

gerektiren bir bina olduğu durumlarda, dışarıdan profesyonel bir taşınmaz yönetim şirketi görevlendirilmesini tavsiye etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4.

⁶⁸⁹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 4 ve Art. 17 N 1.

⁶⁹⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 1.

⁶⁹¹ *İsviçre Hukuku*'nda, Federal Mahkeme bir kararında, ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği ana kadar VZG m.94/1 uyarınca taşınmaz icra dairesince veya onun tarafından görevlendirilen üçüncü bir kimse tarafından zaten yönetildiyse VZG m.101/1'in atfı uyarınca 16 ve devamı hükümlerine göre taşınmazın idare edilmesi ve işletilmesinin, VZG m.94/1 uyarınca söz konusu olan yönetimin yerini alacağını belirtmiştir. Bu konuda bkz. BGer 10.03.2006, 7B.5/2006 E. 2.

⁶⁹² *İsviçre Hukuku*'nda, yetkinin icra dairesinden üçüncü bir kişiye devrinin, vekâlet veya vekâlete ilişkin hükümlerin, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde OR'de düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanacağına dair OR m.394/2 uyarınca sui generis bir sözleşme olarak değerlendirilebileceğine dair bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 129 III 400 E. 1.2 = Pra 2004, 502 vd.

bir takip işlemi olarak muamele görür. Bu sözleşme çerçevesinde üçüncü kişiye hizmetinin karşılığında bir bedel ödenir. İdare ve işletme yetkisinin üçüncü kişi niteliğini haiz olan borçluya veya malike devri durumunda, tıpkı idare ve işletme yetkisinin herhangi bir üçüncü bir kişiye devrinde olduğu gibi, bu kişilere de hizmetin karşılığı olarak uygun bir bedel ödenmesi gerekir. Hizmetin bedelinin tutarı, elde edilecek gelire, yönetim yoluyla sağlanan taşınmazın ekonomik değerini korumanın başarısına bağlı olarak belirlenebilir⁶⁹³. Kuşkusuz bedel de bu sözleşmede belirtilecektir. Bu sözleşme uyarınca yapılan görevlendirmeye, yine kararlaştırılan bedele ilgililer şikâyet yoluyla karşı koyabilirler. Bedele karşı koyulması durumunda, bedel, icra mahkemesince belirlenmelidir. *İsviçre Hukuku*'nda, idare ve işletmeye dair bedel bakımından herhangi bir uyuşmazlığın söz konusu olduğu ihtimalde, VZG m.101/1 atf. 20/2 uyarınca, kanton tetkik merciîleri bu tutarı belirlemektedir. Kanaatimizce, olması gereken hukuk bakımından, taşınmazın idaresi ve işletilmesi hususunda profesyonel bir kişinin görevlendirilmesinin yanında, bu kişiler tarafından gerçekleştirilecek hizmetin bedeline dair, işlerin farklılığını göz önüne alan ve yönetim uygulamasına göre icra dairesine de takdir hakkının tanındığı esnek nitelikte bir tarife hazırlanması isabetli olur. Bu sayede, süreç daha kurumsal şekilde yürütülebilecektir. Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, işletme yetkisinin borçluya devri durumunda, VZG m.101/1 atf. 16/3, c.2 uyarınca, SchKG m.155/1'in atf. 103/2'nin gereği olarak mahsullerin bir kısmı kendisinin veya ailesinin geçimine katkı olarak borçluya bırakılırsa, borçlu, taşınmazın işletilmesi için herhangi bir bedel talep edememektedir. *İsviçre Hukuku*'nda, doğal mahsuller dışında gelirlerin de ihtiyaç halinde, öncelikle borçlu ve ailesinin geçimi için kullanılacağı hüküm altına alınmıştır (VZG m.101/1 atf. 22/1, c.1). Dolayısıyla, VZG m.101/1 atf. 16/3, c.2'nin doğal mahsuller dışında diğer gelirleri de kapsar şekilde anlaşılması gerekir. Buna göre, mahsuller dışında diğer gelirlerin bir kısmı kendisinin veya ailesinin geçimine katkı olarak borçluya bırakılırsa, borçlu, taşınmazın işletilmesi için herhangi bir bedel talep edemez. Ayrıca, doktrinde taşınmazdan elde edilen mahsullerden ve diğer gelirlerden istifade hakkının, SchKG m.103/2'de borçludan söz edilse de kural olarak, aynı zamanda malik de olan borçlu bakımından söz konusu olduğu; düzenlemenin lafzının aksine borçlu malik değilse böyle bir imkânın söz konusu olmayacağı; bu doğrultuda istisnâ olarak malik

⁶⁹³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 8.

olmayan borçlunun taşınmaza dair ürün kirası sözleşmesi varsa bu hakka sahip olabileceği ifade edilmektedir⁶⁹⁴.

Alman Hukuku'nda, taşınmazı idare etme ve Türk ve *İsviçre Hukuku*'ndaki işletme yetkisine karşılık gelen taşınmazdan yararlanma yetkisi, malike aittir (ZVG m.24). Bir diğer deyişle, malik, taşınmazını idare ve taşınmazından yararlanma yetkisini muhafaza etmektedir. Ancak malik, yalnızca olağan yönetim sınırları dâhilinde bu yetkilere sahiptir. Malikin davranışları nedeniyle olağan yönetimin tehlikeye gireceği endişesi varsa⁶⁹⁵ mahkeme, ipotekli alacaklının talebi üzerine söz konusu tehlikeyi önlemek için gerekli önlemleri almak zorundadır⁶⁹⁶ (ZVG m.25, c.1). Hangi önlemlerin alınması gerektiği hususunda, ipotekli alacaklının talebi ile bağıllık söz konusu olmayıp bu hususta mahkemenin takdir yetkisi söz konusudur⁶⁹⁷. Bu doğrultuda, malikin yetkileri sınırlandırılabilir veya kısıtlanabilir⁶⁹⁸. Tedbirin aciliyeti veya amacının tehlikeye girmesi durumu hariç olmak üzere, tedbire karar verilmeden önce malik dinlenmelidir⁶⁹⁹. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, alınacak tedbir için avans ödenmesi gerekiyorsa bunun yerine getirilmesi gerekir. Aksi hâlde mahkeme, alınan tedbirleri iptal edebilir (ZVG m.25, c.2). Bu ihtimalde ipotekli alacaklı, ayrı bir takip türü olan ve hükümleri ZVG m.146 ve devamında düzenlenen cebri yönetim yoluna da başvurabilir.

İpotekli taşınmaz, ancak ipotekli taşınmazın idaresi ve işletilmesi için yeterli bir gelir söz konusuysa idare edilebilir, işletilebilir. İdare ve işletme için yeterli gelir yoksa icra dairesi, ipoteği paraya çevirme talebinde bulunan alacaklıdan masraflar için avans talep etme hakkına sahiptir (Kıyasen⁷⁰⁰ İİK m.95; VZG m.101/1 atf. 16/4; VZG m.16/4 atf. SchKG m.105). Üçüncü kişilerce talep edilen tedbirlerde de avans ödeme yükümlülüğü söz konusudur. Bu ihtimalde avansı bu kişilerin ödemesi gerekir. İcra dairesi her zaman ek avans talep etme

⁶⁹⁴ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 22 N 4; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 282. Bu yöndeki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 73 III 122 E. 1 vd

⁶⁹⁵ Endişenin varlığının ispatı bakımından tam ispatın gerekli olmadığına ilişkin olarak bkz. **Depré**, Peter, ZVG, Kommentar zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 2. Aufl., 2019 (Depré/**Cranshaw** § 25 Rn. 1).

⁶⁹⁶ Ayrıca bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 25 Rn. 1.

⁶⁹⁷ Steiner/**Teufel** § 25 Rn. 21; Stöber/**Drasdo** § 25 Rn. 11.

⁶⁹⁸ Stöber/**Drasdo** § 25 Rn. 25.

⁶⁹⁹ Steiner/**Teufel** § 25 Rn. 20; Stöber/**Drasdo** § 25 Rn. 12.

⁷⁰⁰ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, İİK m.150/g ile İİK m.95'e atıf yapılmamış olmasıdır. Ancak yine de bu düzenleme ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde uygulama alanı bulabilir. Aksini kabul etmenin kanaatimizce herhangi bir haklı gerekçesi olamaz.

hakkına da sahiptir. Masrafa dair avans süresi içinde ödenmezse, icra dairesi taşınmazın idaresi veya işletilmesi kapsamında gerekli tedbirleri almaktan imtina edebilir⁷⁰¹.

İpotekli taşınmazın idare ve işletilmesine dair masraflar ihale bedelinden mahsup edilir (İİK m.150/g atf. 92/3, c.4; İİK m.151/1 atf. 138/2; SchKG m.157/1). Taşınmazın idaresi ve işletilmesi için yapılan masrafların ihale bedelinden karşılanabilmesi için taşınmazın idaresi ile elde edilen gelirlerle bu masrafların karşılanamamış olması gerekir. *İsviçre Hukuku*'nda, bu husus, VZG m.102 atf. 46/1'de hüküm altına alınmıştır.

İpotekli taşınmazın idaresi ve işletilmesi için icra dairesince alınan veya gerektiği hâlde alınmayan veya geç alınan kararlara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir.

Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, taşınmazın icra dairesince yönetiminin sonlandığı an, bu hususta icra dairesince bir karar verilmesi ve bu kararın ilgililere tebliği isabetli olabilir. Bu, taşınmazın yönetimi sebebiyle söz konusu olan sorumluluk hükümleri bakımından önemlidir. Bu kapsamda örneğin, malik, paraya çevrilen taşınmazda ikamet ediyor veya onu işletiyorsa, taşınmazın icra dairesince yönetiminin sona erdiğinin malike bildirilmesi isabetli olabilir. Yine elektrik, gaz ve su tedarikçileri, bina ve diğer sigorta şirketleri gibi üçüncü şahıslar ile asansör, akaryakıt sağlayıcısı ve benzerlerine ilişkin hizmet sözleşmelerinin karşı tarafları da taşınmaza dair yönetimin sona erdiği hakkında bilgilendirilmelidir.

B. Taşınmazın İdaresi ve İşletilmesi Kapsamında Alınabilecek Tedbirler

1. Olağan Tedbirler

İpotekli taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında, taşınmazın ve onun ekonomik değerinin korunması için gerekli olan tüm tedbirler alınabilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 17, c.1'de hüküm altına alınmıştır. Bu tedbirler, *olağan tedbirler* olarak ifade edilebilir. Olağan tedbirler bakımından, icra dairesi, ipotekli alacaklıya ve borçluya, ipotek üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis edilmişse bu kişiye danışmak zorunda değildir. Bir diğer deyişle, olağan tedbirler re'sen tatbik edilebilir⁷⁰². Ancak yine de, icra dairesi, borçluyu veya ipotek üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa maliki,

⁷⁰¹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 13.

⁷⁰² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 3.

özellikle kira ilişkileri, sözleşmeler, taşınmazın idaresinin üçüncü bir kişiye devredilmesi gibi hususlarda dinlemesi isabetli olur⁷⁰³.

Olağan tedbirler, örnek mahiyetinde, şu şekilde ifade edilebilir:

Küçük ölçekli tamiratların yapılması ve bunların masraflarının ödenmesi. Küçük ölçekli tamirat ifadesi ile kastolunan, taşınmazdaki muslukların tamir edilmesi, camların takılması, kırık camların yenileri ile değiştirilmesi gibi fazlaca bir maliyete sebep olmayan standart denebilecek bakım işleridir. Bir bakım işinin küçük ölçekli olması, kuşkusuz bakımın maliyetine endekslidir⁷⁰⁴. İhale bedelini muhtemelen artıracak tedbirler, örneğin, taşınmazda bulunan çöplerin toplanması veya taşınmazın temizlenmesi gibi tedbirler de bu kapsamda değerlendirilebilir⁷⁰⁵. Yine taşınmazda bulunan cihazların veya bunların tesisatlarının değiştirilmesi de bu kapsamdadır. Ancak bu hususta taşınmazın idaresi ve işletilmesi ile elde edilen gelir de önem arz etmektedir. Bu ihtimalde söz konusu masrafin fazla olması durumunda, ipotekli alacaklıya danışılması gerekir⁷⁰⁶. İcra dairesinin en önemli görevlerinden birisi taşınmazı ve onun ekonomik değerini korumak olduğu için paraya çevrilecek taşınmazda borçlunun bulunup bulunmaması, yine taşınmazda kiracı bulunup bulunmaması önem arz etmeksizin, icra dairesi, taşınmazın bakımını veya taşınmazı tehdit eden şeylerden kaçınmak için gerekli olan küçük ölçekli onarımları yapmalıdır⁷⁰⁷. Taşınmazın kiralanması durumunda, paraya çevrilecek taşınmaza ilişkin olarak kira hukuku mevzuatı uyarınca yapılması gereken hususları kiracının yapması gerekir. Şüphesiz bu hususta kira mevzuatına ilişkin kurallar uygulama alanı bulur⁷⁰⁸.

Ekme-biçme işlerinin organizasyonunun yapılması. Bu husus, tarımsal nitelikteki arazilerin yönetimi bakımından önem arz etmektedir. Zira tarım ürünü yetiştirilen bir arazi bakımından, ekme-biçme dönemleri, ara dönemlerdeki ilaçlamalar ve diğer işlerin belli tarihlerde yapılması gerekir. Bu nedenle, icra dairesinin tarım arazilerinin yönetimine ilişkin

⁷⁰³ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 202.

⁷⁰⁴ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 250.

⁷⁰⁵ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 253.

⁷⁰⁶ **KK-VZG/Zopfi**, Art. 17 N 6. Henüz mevcut olmayan yeni cihazların satın alınması veya bunların kurulumlarına dair hizmet alınmasının olağanüstü tedbir niteliğinde olduğu ve bunlara yalnızca ilgili tüm tarafların onayı ile izin verileceğine ilişkin olarak bkz. **KK-VZG/Zopfi**, Art. 17 N 6.

⁷⁰⁷ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 250.

⁷⁰⁸ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 250. Kiralanan taşınmazın uygulamada sıklıkla restoranlarda karşılaştığı şekliyle adeta kaba inşaat olarak kiralanması ve bu sebeple yapısal tadilat ve değişiklikleri gerektirmesi durumunda, bunun, olağanüstü tedbir olarak muamele göreceğine ilişkin olarak bkz. **KK-VZG/Zopfi**, Art. 17 N 10; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 237.

olarak bir üçüncü kişiyle sözleşme akdetmesi isabetli olabilir. Ancak bu tür sözleşmelerin, özellikle müstakbel ihale alıcılarının paraya çevirmeye konu taşınmaza dair yaklaşımlarının ne olacağı konusuna dair öngörü ile yapılması gerekir⁷⁰⁹. Taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi bakımından söz konusu mahsullerin gelir yeteneği hususunda dikkatli davranılması ve özellikle yetiştirme ve hasat dönemlerine dikkat edilmesi gerekir⁷¹⁰. Örneğin icra dairesi, tohumun zamanında atılması, fidenin zamanında ekilmesi bakımından gereken bilgiye sahip olmalı veya bu konuda uzman bir kimseden danışmanlık almalı yahut idare ve işletme yetkisini bir bedel karşılığında uzman bir kişiye devretmelidir⁷¹¹. Bu hususta gerekenlerinin yapılması, ihaleden sonra ihale alıcısının da bunlardan faydalanmasını sağlayacaktır. Bu açıdan bunlar, müstakbel ihale alıcılarının artırmaya katılımını teşvik edecek; bu doğrultuda, meydana gelmesi muhtemel rekabet ortamı sayesinde taşınmazın piyasa değerinin korunmasına hizmet edecektir.

Mutat sigorta sözleşmelerinin yapılması ve yenilenmesi. İcra dairesi örneğin, yangına veya doğal afetlere karşı yapılması zorunlu sigortalar dışında da taşınmazı sigortalatabilir. Yine icra dairesi, özellikle taşınmazın ziyaret edilmesi veya taşınmazda bakım yapılması gibi durumlarda meydana gelebilecek olası zararlara karşı taşınmazı sigortalatabilir⁷¹².

Yeni kira sözleşmeleri akdedilmesi, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, kiracının kiralananı tahliyesi, gerekirse icra takibi yolu ile bile kira bedellerinin tahsilinin sağlanması, kira bedelleri için hapis hakkının ileri sürülmesi. İcra dairesi, yeni kira sözleşmeleri akdedebileceği gibi mevcut kira sözleşmelerini kira mevzuatına uygun şekilde sona da erdirilebilir. İcra dairesi, taşınmazın kiralatılmış olması durumunda, kiraya verene dair kira hukuku mevzuatına uygun hareket etmelidir⁷¹³. Örneğin, icra dairesince kira sözleşmesi sona erdirilecekse bu bir kararla değil, sona erdirmeye dair beyanın şekline uygun olarak beyanda bulunulmalıdır⁷¹⁴. Kural olarak, icra dairesi, mevcut sözleşmelere bağlı kalmalıdır. Ancak, istisnai durumlarda mevcut sözleşmelerde değişiklik yapılması düşünülebilir. Bu kapsamda, kira sözleşmesi bakımından, gerekirse bir kira hukuku uzmanına da danışarak, örneğin, idare edilecek veya işletilecek taşınmaza dair aşırı derecede düşük bedelli kira sözleşmeleri varsa ve bu sözleşme çok uzun süreli ise icra dairesi, alacaklının ve borçlunun

⁷⁰⁹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 7 ve Art. 17 N 14 ve 21; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 213.

⁷¹⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 21.

⁷¹¹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 14.

⁷¹² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 11.

⁷¹³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 15.

⁷¹⁴ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 17.

yararına mevcut sözleşmeleri sona erdirebilir ve daha sonra daha avantajlı⁷¹⁵ sözleşmeler yapabilir⁷¹⁶. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, icra dairesinin yeni bir kira sözleşmesi yapıp yapmaması çeşitli faktörlere bağlıdır. Buradaki en önemli kriterler, paraya çevrilecek taşınmazın türü ve paraya çevirmenin zamanıdır. Örneğin, bir konut paraya çevrilecekse yeni bir kira sözleşmesinin yapılması, takibin bulunduğu aşamaya göre değişmekle birlikte, ihale bedelini olumsuz etkileyebilir. Bununla birlikte, yatırım amaçlı olarak gelecekte kendi kullanımına tahsis etmeyeceği bir taşınmazın artırımına katılan müstakbel ihale alıcısı için taşınmazın kiralanması oldukça uygun olabilir. Yani prensip olarak, ihale bedeli üzerinde olumsuz bir etkisi olabileceği varsayılıyorsa taşınmazın kiralanmasından vazgeçilebilir. Olası bir şüphe durumunda, icra dairesi bunu alacaklı ve borçlu ile koordine etmeli ve buna uygun bir karar vermelidir⁷¹⁷. Yine bir taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından, onu geçici olarak kiralamaktan kaçınmak veya sınırlı bir süre için kira sözleşmesi tanzim etmek mantıklı olabilir. Örneğin, yatırım amaçlı olarak artırımını katılınan taşınmazlar söz konusu olduğunda, yeni kiralama genel olarak herhangi bir büyük zorluk yaratmamakta ve ilgili tarafları dâhil etmeden bile, standart sözleşme koşullarıyla olağan idari tedbirler çerçevesinde bu mümkün olmalıdır. Ancak, öncelikle kişisel kullanım amacıyla artırımına katılınan taşınmazlar söz konusu olduğunda, yeni kira sözleşmeleri akdetmek konusunda daha dikkatli olunmalıdır. Bu durumda, özellikle, artırma tarihi yakınsa yeni kira sözleşmeleri akdetmekten kaçınılmalıdır⁷¹⁸. Kira sözleşmelerinin kurulması bakımından kanun koyucu TBK’da özel bir şekil şartı öngörmemiştir. Dolayısıyla yeni kira sözleşmeleri, sözlü veya zımnî olarak da kurulabilir. Ancak kira sözleşmelerinin yazılı olarak yapılmasının her bakımından daha isabetli olacağı açıktır⁷¹⁹. Kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafında kiraya vereni temsilen icra dairesi yer alacaktır⁷²⁰. İcra dairesince taşınmazın yönetimi kapsamında yeni kiralamalar yapılması durumunda, bu işlemin, şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulması suretiyle iptal edilmesi, bu husus bir icra takip işlemi olması hasebiyle mümkündür. Bu nedenle, icra dairesinin taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında kendisi ile sözleşme yaptığı kiracının, söz konusu kira sözleşmesinin, işlemin şikâyet yolu ile iptal edilmesi suretiyle ortadan

⁷¹⁵ Daha kârlı kiralamaların yapılabileceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 129 III 90 E. 2.

⁷¹⁶ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 16 vd.; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 217-218.

⁷¹⁷ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 225.

⁷¹⁸ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 15.

⁷¹⁹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 15; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 215-216.

⁷²⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 15

kalkabileceği konusunda dikkatinin çekilmesi isabetli olur⁷²¹. Müstakbel ihale alıcılarının ihale ile birlikte kira sözleşmelerini devralmak zorunda kalabilecek olmaları sebebiyle, yapılacak yeni kira sözleşmelerinin malik, alacaklı ve müstakbel ihale alıcısı bakımından menfaat dengesini sarsmayacak şekilde yapılmasına icra dairesince özen gösterilmesi gerekir⁷²². Kiralanan icra dairesince tahliye edilebilir. İcra dairesi, mahkeme tarafından tahliye kararı verilmesi durumunda kiralananı tahliye ettirebilir. Bu anlamda icra dairesince sadece mahkemece verilen tahliye kararı icra edilebilir⁷²³. İcra dairesinin ana görevi, kira bedellerinin tahsilidir. Uygulamada da icra daireleri, taşınmazın yönetimi bakımından, sıklıkla kira bedellerinin tahsili işi ile meşgul olmaktadır. İcra dairesi, sadece kiraya verenin beyanlarına güvenmekle kalmayıp, kira bedellerinin tahsili amacıyla kiracı hakkında bağımsız araştırmalar yapmakla da yükümlüdür. Bu kapsamda, adres araştırması veya yerinde araştırma da yapılabilir⁷²⁴. Kira bedelinin icra takibi yolu ile tahsili de mümkündür⁷²⁵. Yine hapis hakkının kullanımına dair icra dairesince beyanda bulunulabilir.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, icra dairesi, taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında, ipotekli mal paraya çevrilinceye kadar, borçlunun, kullanmakta olduğu yer için kullanım bedeli ödemesine karar veremez ve onu, taşınmazı tahliye etmeye zorlayamaz. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.101/1 atf. 19'da hüküm altına alınmıştır⁷²⁶. Yine ipotekli taşınmazın üçüncü bir kişiye ait olması durumunda da, bu kişi, ipotekli mal paraya çevrilene kadar taşınmazı herhangi bir bedel ödmeden kullanabilir ve tahliyeye mecbur tutulamaz⁷²⁷. İpotekli taşınmazın borçluya ait olmadığı ancak borçlu tarafından kullanıldığı durumda

⁷²¹ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 294 vd.

⁷²² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 15.

⁷²³ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 234.

⁷²⁴ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 207.

⁷²⁵ *İsviçre Hukuku*'nda **Schlegel/Zopfi** bu durumda, Türk Hukuku'nda mevcut olmayan başka nedenlerden dolayı tarafsız olamayacakları konularda iş görmekten memnuiyete dair SchKG m.10/1, b.4 uyarınca icra dairesi görevlileri tarafından bu işlem yapılamayacağı için olağanüstü temsil (außerordentliche Vertretung) yoluna başvurulması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 233.

⁷²⁶ **Schlegel/Zopfi**, VZG m.19'da lafzen borçludan bahsediliyor olsa da, bu ifadenin malik olarak anlaşılması gerektiğini; malikin borçlu dışında bir kimse olması durumunda borçlunun VZG m.19'a dayanamayacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 277. Aynı yönde bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 1. Bu ihtimalde icra dairesinin, malik olmayan borçlunun taşınmazın kullanılması sebebiyle VZG m.16 ve devamı hükümleri uyarınca bir bedelle yükümlü tutması gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 1. VZG m.19 uyarınca söz konusu olan korumanın, borçlunun veya malik üçüncü kişinin eşi veya partneri için de geçerli olması gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 4. Borçlunun veya malikin eşi veya partnerinin paraya çevrilecek taşınmazda borçludan veya malikten ayrı yaşıyor olmasına rağmen bu kişilerin bu kapsamda hak sahibi olarak değerlendirilecekleri; zira gerek maddî hukukta gerekse icra hukukunda bu doğrultuda çok fazla koruyucu hüküm olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 4; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 279.

⁷²⁷ SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 102 N 12.

borçlu, herhangi bir kişi olarak muamele görür⁷²⁸. Bu sadece konutlar bakımından değil işyerleri bakımından da geçerlidir⁷²⁹. Ancak, böyle bir haktan söz edilebilmesi için taşınmazı kullanan kişinin fiilen⁷³⁰ bu taşınmaza ihtiyacının olup olmadığı da göz önüne alınmalıdır. Örneğin, söz konusu konut veya işyeri malikin ikincil olarak kullandığı bir yer ise bir diğer deyişle, asıl evi veya asıl işyeri değilse bu kapsamda herhangi bir koruma gereğinden söz edilemez⁷³¹. Zira alacaklıların alacaklarının tahsilini kolaylaştırma veya güvence altına alabilmek için taşınmazın icra dairesince idare edilmesi ve işletilmesi sırasında taşınmazı kullanan kişiyi korumak, ancak istisnaen söz konusu olabilir. Taşınmazın konut veya işyeri olarak kullanılması durumunda, icra dairesinin, örneğin, gelir elde edememesi alacak tahsili bakımından başlı başına olumsuz bir durumdur. Taşınmazı ve onun ekonomik değerini muhafaza etmenin yanı sıra bu taşınmazdan gelir elde etmek de icra dairesinin taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında temel görevi olduğundan, bu durumda, bu hususun ön planda tutulması önem arz etmektedir. Örneğin, taşınmazda bulunan kişinin taşınmaz kiralanması ve bu doğrultuda gelir elde etmesi bu kapsamda taşınmazdan bulunan kişiyi korumayı gerektirmemektedir. Bu imkân, hakkın kötüye kullanılması teşkil etmemelidir. Bu husus, taşınmazdan gelir elde edilebileceği durumlarda dikkatle değerlendirilmelidir. Böylesine bir değerlendirme yapılırken, fiilî ihtiyaç ile taşınmazın potansiyel gelir elde etme yeteneği tartışılmalıdır.

Taşınmaza dair diğer gerekli sözleşmelerin kurulması, yenilenmesi veya gereksiz sözleşmelerin sona erdirilmesi veya yenilenmemesi. İcra dairesi, taşınmazda bulunan bir teçhizata, örneğin, asansöre ilişkin servis sözleşmeleri akdedebilir. Yine örneğin, icra dairesince taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında ısıtma sistemlerine dair bakım veya koruma sözleşmesi yahut yangın söndürme sistemlerine ilişkin bakım veya koruma sözleşmesi akdedilebilir. Yine bina bakım sözleşmesi akdedilmesi isabetli olabilir. Buna göre icra dairesi taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında taşınmaza dair gerekli olduğunu düşündüğü sözleşmeleri akdedebilir. Yine taşınmaza dair hâlihazırda var olan sözleşmelerin de gerekli olup olmadığı icra dairesince değerlendirilmeli ve duruma göre bu sözleşmeler

⁷²⁸ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 1; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 277.

⁷²⁹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 4.

⁷³⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 3. VZG m.101/1 atf. 19'un, fiilen taşınmazın kullanılması gerektiğini belirtmese de, ana ikamet yerine ek olarak taşınmazı kullanan kişiye, karşılıksız olarak, bir başka yeri, örneğin, nadiren kullanılan ikinci bir konut veya iş yeri olarak kullanması konusunda izin vermenin kuşku edilmesi gereken bir husus olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 3.

⁷³¹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 19 N 3.

yenilenmeli veya sona erdirilmelidir⁷³². İcra dairesince üçüncü bir kişi ile taşınmazın idaresine ve işletilmesine yönelik sözleşme yapılması da bu kapsamda ifade edilebilir.

Gaz, su, elektrik ve benzeri giderlerin, özel ve resmî borçların ödenmesi. Bu giderler, taşınmaz bakımından süreklilik arz edebilecek ödemelerdir. Ancak bu giderlerin icra dairesince ödenebilmesi için söz konusu gidere sebebiyet veren hizmetin kesilmesinin, taşınmaz aleyhine bir durum yaratır mahiyette olması gerekir. Örneğin, soğuk bir coğrafyada su borularının patlamaması veya boruların içindeki suların donma tehlikesine karşı gazla çalışan ısıtma sisteminin taşınmazın icra dairesince idaresi kapsamında aktif hâlde tutulması isabetli olabilir. Yine örneğin, havuzlu bir işletmenin su gideri, taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında icra dairesince karşılanabilir. Gelir getiren bir eğlence merkezi bakımından, elektrik gideri, icra dairesince taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında ödenebilir. Özel borçlar bakımından, örneğin, kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölüm söz konusu olduğunda, taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi süresince doğacak aidatlar icra dairesince ödenebilir. Zira bağımsız bölüm maliki bakımından bu giderin ödenmesi gerekir. Yine bu aidatlar kural olarak devam eden bakım vb. işler için toplanmakta ve bunlar da taşınmazı ve ekonomik değerini korumaktadır⁷³³. Resmî borçlar bakımından ise icra dairesinin örneğin taşınmaza dair harç ve vergileri ödeyebileceği ifade edilebilir⁷³⁴.

2. Olağanüstü Tedbirler

Taşınmazın idaresi ve işletilmesi, dava açılmasını veya daha büyük masraflar yapılmasını yahut olağanüstü olarak değerlendirilebilecek tedbirlerin alınmasını gerektirirse olağanüstü tedbirlerin alınması gerekecektir. Olağanüstü tedbirlere, büyük ve pahalı onarım veya bakım yapılması⁷³⁵, söz konusu taşınmaz bakımından kamu hukuku gerekliliklerinin uygulanması⁷³⁶ örnek olarak verilebilir. Nelerin olağan nelerin olağanüstü tedbir olduğu, tedbir alınması gereken duruma göre değerlendirilmelidir. Bir tedbirin olağan mı yoksa olağanüstü mü olarak değerlendirilmesi bakımından, öncelikle tedbirin ağırlığına, yani alacaklı veya borçlunun haklarının ciddi şekilde etkilenip etkilenmediğine veya ilgili tarafların ne tür bir maliyete

⁷³² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 11.

⁷³³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 12; **Brand**, s.27. *İsviçre Hukuku*'nda, *Zopfi*, yenileme fonuna (Erneuerungsfonds) ödenmesi gereken aidatların da, her ne kadar bunlar da taşınmazın ileriye dönük olarak ekonomik değerinin korunmasına imkân verse de, taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında icra dairesince ödenmemesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 12. Aksi yönde bkz. **Brand**, s.27.

⁷³⁴ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 12.

⁷³⁵ **Brand**, s.69. Ölçüsüz onarım veya bakımların ve lüks harcamaların bu kapsamda olmadığına ilişkin olarak bkz. **Schlegel/Zopfi**, Rz. 266.

⁷³⁶ BGE 64 III 197 E. 1.

katlanabileceğine göre değerlendirme yapılması gerekir. Ayrıca, ilgililerin hak ve yükümlülüklerini normal ve ortalama bir idare ve işletme sürecinden sapacak ölçüde etkileyen kararlar da olağanüstü tedbir olarak ele alınmalıdır. Olağanüstü bir tedbir olarak ele alınacak olan şey, prosedürün yönetimine ek olarak, genellikle daha yüksek maliyetlerle ilişkilendirilir. Bu ölçütlere göre de bazen olağan ve olağanüstü tedbir ayrımı yapmak zor olabilir. Aslında bu iki durumda arasında katı bir sınır söz konusu olamaz. Bu anlamda icra dairesinin bu hususta takdir yetkisi söz konusudur⁷³⁷. Bu durumda “sınırdaki kalan tedbirlerin” olağanüstü tedbirler olarak ele alınması daha isabetli olur⁷³⁸. Olağanüstü tedbirler, acil ve acil olmayan tedbirler olarak ikiye ayrılabilir:

İcra dairesi, *yakın bir tehlike varsa* kendi inisiyatifiyle gerekeni yapmalıdır. Hatta bu durumda icra dairesi, talep edilen masrafın ödenip ödenmediği ile dahi ilgilenmemelidir. Bir diğer deyişle, masraf ödenmemiş olsa bile gereken tedbire başvurulmalıdır⁷³⁹. Hatta öyle ki icra dairesi, borçlunun ve ailesinin geçimine katkı sağlamak için İİK m.93/2 uyarınca kullanacağı bir gelir elde etmiş ve aynı zamanda fiilen bir tehlike varsa, borçlunun ve ailesinin ihtiyaçları da dikkate alınarak, bu gelirleri de tehlikeyi önlemek için kullanabilir⁷⁴⁰. Bu ihtimalde, alınan tedbirler, tedbirlere karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilecekleri konusunda dikkatleri de çekilecek şekilde ipotekli alacaklıya, borçluya ve malike bildirilmelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.101/1 atf. 18/1’de hüküm altına alınmıştır.

Eğer *yakın bir tehlike söz konusu değilse* icra dairesi, ilgili niteliğini haiz ipotekli alacaklı, borçlu ve malikin görüşlerini önceden sormalı ve onlara kendi alacağı tedbirler ve bu tedbirlere dair masrafların nasıl karşılanacağı hakkında kendi önerisini sunmalıdır. İcra dairesi, ayrıca bu kişilere alınması gereken tedbirler ve bunların maliyetlerinin karşılanması konusundaki görüşlerini beyan etmeleri için makûl bir süre vermelidir. Süre çok kısa olmamalıdır⁷⁴¹. Belirlenecek sürenin, bir yandan alınacak önlemin karmaşıklığına ve diğer yandan önlemlere dair alınan kararın ilgili taraflara ulaştığı süreye veya hangi süre içinde

⁷³⁷ BGer 09.11.2004, 7B.204/2004 E. 3.5.

⁷³⁸ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 17 N 3 ve Art. 18 N 1.

⁷³⁹ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 191.

⁷⁴⁰ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 18 N 3.

⁷⁴¹ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 18 N 4.

ilgili tarafların başkaca önlemler almak konusunda makûl bir şekilde anlaşılabileceklerine göre belirlenmesi gerekir⁷⁴².

Verilen süre içinde ilgililerce bildirilen başka bir seçenek yoksa icra dairesinin alacağı tedbirlerin ve bu tedbirlere dair maliyetlerin nasıl karşılanacağına dair teklif kabul edilmiş sayılacaktır. Şüphesiz bunun için ayrıca ipotekli alacaklının gereken avansı ödemesi veya icra dairesinde tedbirlerin hayata geçirilebilmesi için yeterli paranın bulunması gerekir.

İlgililer, muhtemel tedbirler konusunda anlaşılırsa ipotekli alacaklının gerekli avansı ödemesi veya yeterli paranın bulunması şartıyla, icra dairesi, bu kararları yerine getirmek zorundadır. Bu husus *İsviçre Hukuku*'nda VZG m.101/1 atf. 18/2, c.2'de hüküm altına alınmıştır. Avans ödemesinin süresi içinde yapılmaması, mutabık kalınan teklifin reddedilmesi sonucunu doğurur⁷⁴³.

İlgililer muhtemel tedbirler konusunda anlaşamazlarsa, bir diğer deyişle, ilgililerden en azından birisi icra dairesinin teklifine karşı çıkar ve bu ilgilinin önerisi diğer ilgililer tarafından da onaylanmazsa masraflar için avans ödenmiş olmasına rağmen, bu tedbirlerin alınmasına dair uygulama şimdilik askıya alınmalıdır. Yani bu uygulama, çoğunluğun onayına bağlı hale getirilmemeli, bunun yerine, ilgililerden birinin karşı çıkması hâlinde uygulama şimdilik askıya alınmalıdır⁷⁴⁴. *İsviçre Hukuku*'nda, ilgililer tedbirler konusunda anlaşamazlarsa icra dairesi, VZG m.101/1 atf. 18/2, c.3 uyarınca tetkik merciinden nasıl bir yol izlemesi gerektiği konusunda kendisine talimat verilmesini talep etmektedir.

Görüldüğü üzere olağanüstü tedbirler, olağan tedbirlerden farklıdır. Bunlar, icra dairesince emredilmez; tersine, kural olarak, ilgililer dinlendikten ve onlarla iş birliği yapıldıktan sonra icra dairesince karara bağlanırlar.

C. Taşınmazın İdaresi ve İşletilmesi Kapsamında Özellik Arz Eden Durumlar

1. Eklentinin Korunması

İcra dairesi, varsa taşınmazın eklentisinin korunması⁷⁴⁵ için gerekli tedbirleri alır (İİK m.150/g atf. 92/3, c.1). Bunun sebebi, eklentinin, kural olarak, ipotek hakkının kapsamında

⁷⁴² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 18 N 4.

⁷⁴³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 18 N 4.

⁷⁴⁴ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 18 N 4.

⁷⁴⁵ Eklentinin maliki, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilene kadar eklenti üzerinde tasarruf etmekte serbesttir. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilene kadar, ipotekli taşınmaz icra dairesince idare edilmemekte, işletilmemektedir. Bir başka deyişle, icra dairesi veya icra dairesince görevlendirilebilecek üçüncü kişi, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmeden önce, hukukî mahsul niteliğini haiz kira bedelinin güvence altına alınması ve

yer almasıdır. Bundan başka bilindiği üzere, taşınmazların paraya çevrilmesi önemli bir zaman almaktadır. Bunu avantaj olarak gören bazı kimseler takip sürecinde kıymetli eklentileri taşınmazdan çıkarabilir, bozabilir veya yok edebilirler. Bu nedenle icra dairesince bunlar bakımından tedbir alınması gerekir, bu sayede özellikle işletme söz konusu olduğunda ekonomik bütünlüğün korunması sağlanabilir⁷⁴⁶.

Zarar görme ihtimali varsa eklenti, ipotekli alacaklının talebi üzerine işletmenin faaliyetine engel olmayacak şekilde muhafaza altına alınır (İİK m.150/g atf. 92/3, c.3). Eklentinin, takip talebinin ardından icra dairesince muhafaza altına alınmasına gerek yoktur⁷⁴⁷.

İpotekli taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal olması, herhangi bir özellik arz etmez. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından her ne kadar İİK m.150/g'nin atfının kapsamında yer alsa da İİK m.128/4 uygulanmaz. Çünkü bu düzenleme, mahcuz taşınmazın eklentisi ile birlikte paraya çevrilip çevrilmemesi konusunda adî alacaklılara seçim hakkı⁷⁴⁸ tanınan bir durumu düzenlemekte olup bu amaçla, icra dairesi, paraya çevirmeye konu taşınmazın eklentisi bakımından ayrıca kıymet takdiri yapmaktadır. Adî alacaklılar seçim hakkını, paraya çevirmeden önce icra dairesince ilgili kurumlara söz konusu eklenti üzerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları konusunda sorması üzerine gelen cevap ile eklentinin kıymetini karşılaştırmak suretiyle kullanacaktır veya kullanmayacaktır. Eklentinin aynından kaynaklanan kamu alacakları fazla ise bu alacaklar adî alacaklılara göre imtiyazlı olduğu için eklentinin paraya çevrilmesinden adî alacaklılar herhangi bir menfaat elde edemeyecektir. Aksi hâlde, adî alacaklılar söz konusu eklentinin paraya çevirme bedeli ile de alacaklarını tahsil edebilecektir. Oysa ipotek hakkının kapsamında yer alan eklenti bakımından böyle bir durum gerçekleşmeyecektir. Söz konusu ipotekli taşınmaz ve eklenti, ayrı ayrı veya şartları varsa İİK m.128/5 uyarınca birlikte paraya

tahsili ile sınırlı olarak yetkilidir. Eklentinin muhafazası bakımından icra dairesinin veya üçüncü kişinin bu aşamada herhangi bir yetkisi söz konusu olamaz. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, eklentiler, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça ipotek hakkının kapsamında oldukları için ipotekli alacaklı, böyle bir durumda, ipotekli taşınmazın değerinin korunmasına ilişkin TMK m.865/1'in kıyasen uygulanması suretiyle mahkemeden tedbir alınmasını isteyebilir. Bu doğrultuda bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.269; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3327; **Reisoğlu**, İpoteğin Kapsamı, s.26; **Seçer**, Kapsam, s.1918; **Gülekli**, s.25; **Kayak**, s.573; **Dinar**, s.97; **Ünal**, s.83.

⁷⁴⁶ **Pekcanıtez**, Hakan, 4949 Sayılı Kanun'la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi (4949), TBBD, S.49, 2003, s.150.

⁷⁴⁷ SK SchKG-Rüetschi/Domenig, Art. 151 N 33.

⁷⁴⁸ **Erdönmez**, Güray, İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Amme Alacaklarının Tahsiline Etkileri, TBBD, Mart-Nisan 2005, s.140-141.

çevrilecek ve bu malların ihale bedelinden, bu mallara ilişkin kamu alacakları olsa dahi öncelikle ipotekli alacaklılar faydalanacaktır.

İpotekli taşınmazın eklentisinin muhafaza masrafları ihale bedelinden öncelikle ödenir (İİK m.150/g atf. 92/3, c.4; İİK m.151/1 atf. 138/2). Zira eklenti, taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi kapsamında muhafaza edilmektedir. İpoteğin kapsamında yer alan ipotekli taşınmazın eklentisinin taşınmazdan ayrı olarak artırmaya çıkarıldığı ihtimalde, söz konusu ihale bedeli, eklenti niteliğindeki taşınır mala ilişkin ihale bedelidir.

İcra dairesince taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında korunan eklentiye yönelik üçüncü kişilerin istihkak iddiaları söz konusu olabilir. Bu iddialar istihkak prosedürüne dair düzenlemeler uyarınca çözüme kavuşturulur.

İpotekli taşınmazın eklentisinin muhafazası için icra dairesince alınan veya gerektiği hâlde alınmayan veya geç alınan kararlara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir.

2. Doğal Mahsullerin Toplanması

İpotekli taşınmazda doğal mahsul varsa icra dairesi, paraya çevrilmeleri amacıyla, doğal mahsullerin toplanması için gerekli tedbirleri alır (İİK m.150/g atf. 93/1; SchKG m.155/1 atf. 103/1⁷⁴⁹). Zira doğal mahsuller de ipotekli taşınmazdan ayrılana kadar ipotekli taşınmazın bütünleyici parçası niteliğini haiz oldukları için (TMK m.685/3; ZGB m.643/3) ipotek hakkının kapsamındadır (TMK m.862/1; ZGB m.805/1). Kuşkusuz burada ifade olunan doğal mahsuller, yetişmiş doğal mahsullerdir. Zira yetişmemiş doğal mahsuller, borçlunun muvafakati olmadıkça paraya çevrilemeyeceğinden (İİK m.150/g atf. 112/2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 122/2) bunların toplanması da gerekmez ve hukuka uygun olmaz.

Taşınmazın maliki veya taşınmaz borçluya aitse borçlu, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilene kadar doğal mahsuller üzerinde kural olarak hiçbir engelle karşılaşmaksızın tasarruf edebilir⁷⁵⁰. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilene kadar, ipotekli taşınmaz icra dairesince yönetilememektedir. Bir başka deyişle, icra dairesi veya icra dairesince görevlendirilebilecek üçüncü kişi, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmeden önce, hukukî mahsul niteliğini haiz kira bedelinin güvence altına alınması ve tahsili ile sınırlı olarak

⁷⁴⁹ İsviçre Hukuku'nda, *Schlegel/Zopfi*, SchKG m.103/1'de her ne kadar sadece mahsullerden söz edilmişse de, VZG m.101/1 atf. 22 uyarınca gelirlerin elde edilmesi bakımından da bu düzenlemenin uygulanacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-*Schlegel/Zopfi*, Art. 103 N 3. Federal Mahkeme'nin eski tarihli bir kararı da bu doğrultudadır. Karar için bkz. BGE 62 III 4, 6.

⁷⁵⁰ *Jäger/Däniker*, s.294; BSK SchKG I-*Känzig/Bernheim/Geiger*, Art. 152 N 10 ve 155 N 20.

yönetim hususunda yetkili olabilir. Doğal mahsullerin toplanması hakkında icra dairesinin veya üçüncü kişinin bu aşamada herhangi bir yetkisi söz konusu olamaz⁷⁵¹. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, doğal mahsuller, asıl şeyden ayrılana kadar, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde, bu anlamda, ipotek hakkının kapsamında oldukları için ipotekli alacaklı bu durumda, ipotekli taşınmazın değerinin korunmasına ilişkin TMK m.865/1'in kıyasen uygulanması suretiyle mahkemeden tedbir alınmasını isteyebilir.

Taşınmaz icra dairesince idare edildiği ve işletildiği müddetçe⁷⁵² borçlu ve ailesinin geçimi için gerekli ise yeterli miktar yetiştirilmiş doğal mahsul veya bu doğal mahsuller paraya çevrildikten sonra elde edilen bedelden uygun bir tutar kendisine bırakılır (İİK m.150/g atf. 93/2; SchKG m.155/1 atf. 103/2; VZG m.101/1 atf. 22/1, c.1). İpotek üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa bu husus üçüncü kişi bakımından söz konusu olacaktır. Borçlunun veya ailesinin bu talepte bulunabilmesi için taşınmazın mutlaka borçlu veya ailesi tarafından kullanılması gerekmez⁷⁵³. Borçlu bu yönde talepte bulunur ise icra dairesine bu durumu açıklamak ve özellikle kendisinin ve ailesinin başka türlü geçimini neden sağlayamayacağını belirtmek zorundadır⁷⁵⁴. Bu tür ilişkiler ve icra dairesinin bu hususa dair düşünceleri verilecek kararda açıkça belirtilmelidir⁷⁵⁵. İcra dairesi doğal mahsul veya doğal mahsulün paraya çevrilmesiyle elde edilen bedelin bir kısmını veya tamamını borçlu için tahsis ederken kararın verildiği tarihteki koşullara göre⁷⁵⁶ borçlunun geçinebileceği tutar bakımından farazî bir değerlendirme yapacaktır⁷⁵⁷. *İsviçre* Hukuku'nda da Türk Hukuku ile benzer yönde ancak Türk Hukuku'ndan farklı olarak, VZG m.101/1 atf. 22/1, c.1 uyarınca, doğal mahsuller dışında gelirlerin de ihtiyaç hâlinde, öncelikle borçlunun ve ailesinin geçimi için kullanılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bundan başka, doğal mahsullerden elde edilen gelirler, öncelikle, taşınmazın idaresi ve işletilmesi için harcanan masrafların karşılanması için kullanılacaktır. Bu husus, *İsviçre* Hukuku'nda VZG m.101/1 atf. 22/1, c.1'de hüküm altına alınmıştır. VZG m.101/1 atf. 22/1, c.1'de doğal mahsuller dışında gelirlerin de öncelikle taşınmazın idaresi ve işletilmesi için harcanan masrafları karşılamak için kullanılacağı hüküm altına alınmıştır. Zira doğal

⁷⁵¹ Jäger/Däniker, s.290 ve 294; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 152 N 23.

⁷⁵² BGE 94 III 8 E. 6.

⁷⁵³ KK-VZG/Zopfi, Art. 22 N 4; Schlegel/Zopfi, Rz. 282.

⁷⁵⁴ SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 103 N 4; KK-VZG/Zopfi, Art. 22 N 4; Schlegel/Zopfi, Rz. 282.

⁷⁵⁵ KK-VZG/Zopfi, Art. 18 N 2 ve 3.

⁷⁵⁶ BGer 13.11.2006, 7B.112/2006 E. 4.3.

⁷⁵⁷ BGE 94 III 8 E. 5.a; BGer 04.11.2004, 5P.169/2004 E. 4.1 vd.

mahsuller, taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi kapsamında toplanmaktadır. Bu masraflar, taşınmazın yararlandığı belirli hizmetler için ödenen ve masrafların yapılmaması durumunda bu hususun taşınmazı ve onun ekonomik değerini olumsuz yönde etkileyebilecek olan masraflardır. Bu masraflara, taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi süresince doğan yönetim giderlerine dair masraflar, gaz, su, elektrik, çöp toplama bedelleri gibi masraflar, zarar sigortalarına yönelik primlere ilişkin masraflar, servis sözleşmelerine ilişkin masraflar örnek olarak verilebilir⁷⁵⁸.

Doğal mahsullerden elde edilen paradan geriye bir şey kalırsa bu tutar, geçici bir paylaşım planı yapılmasının ardından periyodik ön ödemeler hâlinde alacaklıların alacaklarının ödenmesine tahsis edilebilir (Kıyasen⁷⁵⁹ İİK m.138/1). Bu husus, *İsviçre Hukuku*’nda, doğal mahsuller dışında gelirleri de kapsayacak şekilde VZG m.101/1 atf. 22/1, c.2’de hüküm altına alınmıştır. Bu ihtimalde doğal mahsullerin yetişmelerinden önce takip başlatan ipotekli alacaklının adî alacaklılara nazaran rüçhan hakkı da dikkate alınmalıdır. Bu anlamda, takip talebinin sunulduğu tarihten sonra yetişen ve icra dairesinin taşınmazı idare ve işletme yetkisi çerçevesinde toplanan ancak henüz paraya çevrilmeyen doğal mahsullerin ihale bedeli, öncelikle rüçhanlı ipotekli alacaklının alacağının ödenmesine tahsis edilecektir. Kuşkusuz ipotekli alacaklının, doğal mahsullerin ihale bedeli ile tatmin edilebilmesi için takibini kesinleştirmiş de olması gerekir. İpotekli alacaklının rüçhan hakkına dair husus, *İsviçre Hukuku*’nda, doğal mahsuller dışında gelirleri de kapsayacak şekilde VZG m.101/1 atf. 22/1, c.3’te hüküm altına alınmıştır. Ancak bu düzenlemeye göre, doğal mahsullerin paraya çevrilmelerinden önce takip başlatan ipotekli alacaklının rüçhan hakkı dikkate alınır. Türk Hukuku ile *İsviçre Hukuku* bakımından bu farklılığın sebebi, yetişmemiş mahsullerin haczi kenar başlıklı İİK m.84/2 ile bu düzenlemenin *İsviçre Hukuku*’ndaki karşılığı niteliğindeki SchKG m.94/3’teki farklılıktan kaynaklanmaktadır. Türk Hukuku’nda ipotekli taşınmazdaki bütünleyici parça niteliğindeki yetişmemiş doğal mahsuller üzerinde de ipotekli alacaklının adî alacaklılara göre rüçhan hakkı mevcuttur. Ancak bu hakkın söz konusu olabilmesi için ipotekli alacaklının doğal mahsullerin yetişmesinden önce takip talebinde bulunmuş olması gerekir. Zira aksi hâlde yetişmemiş doğal mahsullerin ipoteğin kapsamında olduğundan söz edilemeyecektir (İİK m.84/2). *İsviçre Hukuku*’nda da aynı kural geçerlidir. Ancak *İsviçre*

⁷⁵⁸ Schlegel/Zopfi, Rz. 256.

⁷⁵⁹ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından uygulama alanı bulan paylaşırma kenar başlıklı İİK m.151 ile ön ödemeye imkân veren haciz yolu ile takibe dair İİK m.138/1’e atıf yapılmamış olması; ancak kanaatimizce İİK m.138/1’in ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulabilecek olmasıdır. Bu konuda ayrıca bkz. Birinci Bölüm, §2, II, E.

Hukuku'nda, mahcuz doğal mahsullerin paraya çevrilmesinden önce takip başlatılmış olması gerekir (SchKG m.94/3). Bu anlamda, *İsviçre* Hukuku'na nazaran Türk Hukuku'nda ipotekli alacaklı dezavantajlıdır. Zira Türk Hukuku'nda mahsullerin “yetişme anından” önce takip başlatılması, *İsviçre* Hukuku'nda ise mahsullerin “paraya çevirme anından” önce takip başlatılması durumunda mahcuz doğal mahsuller bakımından ipoteğin kapsamı muhafaza edilmektedir. Paraya çevirme anı, yetişme anından kural olarak daha sonra olacağı için (İİK m.112/2; SchKG m.122/2), ipotekli alacaklı bakımından takip başlatılabilecek zaman aralığı *İsviçre* Hukuku'nda daha geniştir.

Doğal mahsullerden elde edilen bakiye gelire icra dairesince özellikle dikkat edilmesi ve bu gelirle alacaklıların alacağı tamamen karşılanıyorsa ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin kesinleşmiş olması ve adî alacaklılar bakımından hacze iştirak süresinin sona ermesi şartıyla re'sen paraya çevirme işlemlerinin durdurulması ve dağıtımın yapılması gerekir. Bu husus, *İsviçre* Hukuku'nda, doğal mahsuller dışında gelirleri de kapsayacak şekilde VZG m.101/1 atf. 22/2'de hüküm altına alınmıştır. Zira alacaklıların alacağı doğal mahsullerden elde edilen bakiye tutar ile zaten karşılanmaktadır. Ancak paraya çevirme işlemlerinin durdurulabilmesi için kalan gelirin, ipotekli ve adî tüm alacaklıların alacaklarını karşılamaya yeterli olması gerekir⁷⁶⁰. Bu ihtimalde, sürecin nihayete ermesine kadar taşınmazın idaresi ve işletilmesine icra dairesince devam edilir⁷⁶¹.

İpoteğin paraya çevrilmesi talebi geri alınırsa bu aşamadan sonra icra dairesince doğal mahsullerin toplanması söz konusu olmayacaktır. Bu aşamaya kadar doğal mahsullerden elde edilen gelirlerden kalan tutarlar icra dairesince muhafaza edilecektir. Meğerki ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek İİK m.138/1'in uygulanma imkânı söz konusu olsun. İpoteğin paraya çevrilmesi talebinin geri alındığı ve bakiye süre içinde yenilenmemesi sebebiye takibin düştüğü durumda, bu aşamaya kadar doğal mahsullerden elde edilen ve icra dairesince muhafaza edilen bakiye gelir, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya tahsis edilir. Bu husus, *İsviçre* Hukuku'nda, doğal mahsuller dışında gelirleri de kapsayacak şekilde VZG m.101/1 atf. 22/3'te hüküm altına alınmıştır.

⁷⁶⁰ BGer 03.10.2007, 5A_355/2007 E. 3.2.

⁷⁶¹ SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 156 N 5.

İcra dairesince taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında taşınmazdan elde edilen doğal mahsullere yönelik üçüncü kişilerin istihkak iddiaları söz konusu olabilir. Bu iddialar istihkak prosedürüne dair düzenlemeler uyarınca çözüme kavuşturulur⁷⁶².

İpotekli taşınmaza dair doğal mahsullerin toplanması için icra dairesince alınan veya gerektiği hâlde alınmayan veya geç alınan kararlara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir.

3. Taşınmazda Kiracı Bulunması Durumunda Yapılması Gerekenlerin Yapılması

İcra dairesi, taşınmazda kiracı varsa kiracıya, işleyecek kira bedellerini icra dairesine ödemesini emreder (İİK m.150/g atf. 92/3, c.2). Kuşkusuz bunun için öncelikle taşınmazda bir kimsenin bulunup bulunmadığının; taşınmazda bir kimse bulunuyorsa bu kişinin üçüncü bir kişi olduğunun ve kira sözleşmesi çerçevesinde orada bulunduğu icra dairesince re'sen tespit edilmesi gerekir.

İşleyecek kira bedellerinden anlaşılması gereken, doğacak kira bedelleri olup, daha önce doğmuş ancak kiracı tarafından kiraya verene henüz ödenmemiş kira bedellerinin bu kapsamda icra dairesine ödenmesi gerekmez. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, bildirimin tebliğe çıkarılmasından sonra doğan ve kiracı tarafından, icra dairesince kendisine bildirim yapılmadan önce kiraya verene ödenebilecek olan ve bu doğrultuda kiraya verene hukuken geçerli olarak ödenen kira bedelleri bakımından da aynısı geçerlidir.

Elde edilen kira bedelleri öncelikle, taşınmazın idaresi ve işletilmesi için harcanan masrafların karşılanması için kullanılacaktır (İİK 150/g atf. 92/3, c.4; İİK m.151/1 atf. 138/2). Zira kira bedelleri, taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi kapsamında elde edilmektedir. Elde edilen kira bedellerinden kalan tutar, bütün alacaklıların alacağının tahsili için sıraya ilişkin belgeye göre paylaştırılacaktır.

İpotekli payın paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumunda icra dairesi, diğer ortaklara veya ortaklık bir kimse tarafından yönetiliyorsa yöneticiye ipotekli paya dair takip hakkında bilgi verir. Ayrıca icra dairesi ortaklardan veya varsa yöneticiden, borçlunun, ipotek bir üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa üçüncü kişinin taşınmaza ilişkin payı üzerinden kendisi lehine tahakkuk eden kira bedellerinin icra dairesine ödenmesini talep eder.

⁷⁶² KK-VZG/**Zopfi**, Art. 16 N 7.

Kiracıya, borçlu veya ipotek üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa onun bakımından geçerli olan talik hâllerinin mevcudiyeti durumunda (İİK m.52 ilâ 55) da bildirim yapılabilir. Zira kiracıya yapılan bildirim, talik hâllerinin mevcudiyeti süresince yapılamayacak icra takip işlemlerinden değildir.

Kira bedelleri, ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği icra dairesince toplanacaktır. Bu hususta hangi ipotekli alacaklının sıra itibariyle önde olduğu önem arz etmez. Öncelikle hangi ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildiyse taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında bu bedeller o icra dairesince toplanacaktır. Zira bu kira bedelleri İİK m.150/b kapsamında değil, İİK m.150/g atf. 92/3, c.2 uyarınca ipotekli taşınmaza dair ihale bedeli ile tatmin olacak tüm alacaklılar için toplanmaktadır. Kuşkusuz bu ihtimalde de bu bedellerden tatmin, rüçhanlı ipotekli alacaklıların rüçhan hakkı korunarak sıraya ilişkin belge⁷⁶³ uyarınca gerçekleşecektir.

Alacaklılara yapılacak ödeme bakımından ipotekli taşınmaza dair ihalenin ve bunun ardından tanzim edilmişse sıraya ilişkin belgenin kesinleşmiş olması gerekir. Ancak yukarıdaki⁷⁶⁴ hak sahiplerine ön ödeme yapılmasına dair açıklamalar bu ihtimalde de geçerlidir.

Burada şöyle bir ihtimal de söz konusu olabilir: Taşınmazı idare eden ve işleten icra dairesi yerine prosedür daha önce gerçekleştirildiği için bir başka icra dairesince da ipoteğin paraya çevrilmesi söz konusu olabilir. Bu ihtimalde, taşınmazın idaresi kapsamında kira bedellerini elde eden icra dairesi bu bedelleri, paraya çevirmeyi gerçekleştiren icra dairesine havale etmelidir. Zira ihale bedelinin dağıtımı ile de bu icra dairesi meşgul olacaktır.

⁷⁶³ Burada ve çalışmanın tamamında *sıraya ilişkin belge* ifadesinin kullanılmasının sebebi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde elde edilen ihale bedelinin dağıtımı için kural olarak sıra cetveli tanzim edilmemesidir. Bunun sebebi, ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibe dair paylaşırma hükmü olan İİK m.151'de haciz yolu ile takip bakımından geçerli olan sıra cetveline ilişkin İİK m.140'a atıf yapılmamış olmasıdır. Bunun sebebi, ipotekli alacaklılar arasındaki sıranın İİK m.151/2'nin atf. 206/3 uyarınca TMK hükümlerine göre yapılacak olmasıdır. TMK m.874 uyarınca ipotekli taşınmaza dair ihale bedeli, ipotekli alacaklılar arasında derecelerin sırasına göre dağıtılır. Aynı sırada olan alacaklılar arasında o sıraya düşen ihale bedeli alacakları oranında dağıtılır. Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde elde edilen ihale bedelinden adı alacaklılar da tatmin edilecekse icra dairesince adı alacaklılar arasındaki tatmin sırasını göstermek üzere İİK m.140 uyarınca sıra cetveli tanzim edilmesi gerekir. Bu doğrultuda bkz. **Yılmaz**, m.151, s.836. Yine ipoteğin, adı alacaklılara karşı rüçhanlı olmadığı durumda da İİK m.140 uyarınca sıra cetveli tanzim edilmesi gerekir. Sıra cetvelinin tanzim edildiği hâllerde, ipotekli alacaklılar sıra cetvelinde gösterilmezler. Zira onlar sıra cetveli kendileri için tanzim edilen adı alacaklılara göre rüçhanlı olduklarından alacaklarını ihale bedelinden kendileri arasındaki sıraya göre öncelikle tatmin ederler. Bu son açıklamalar, ipotekli alacaklıların, adı alacaklılara göre rüçhanlı olmadığı ihtimal bakımından geçerli değildir.

⁷⁶⁴ Birinci Bölüm, §2, II, E.

İpotekli taşınmaza dair kira bedellerinin elde edilmesi için icra dairesince alınan veya gerektiği hâlde alınmayan veya geç alınan kararlara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir.

§3 PARAYA ÇEVİRME TALEBİ ÜZERİNE CEBRÎ AÇIK ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİNİN YAPILMASI

I. Genel Olarak

Paraya çevirme talebini alan icra dairesi, talebin usulüne uygun olduğunu kabul ederek paraya çevirme kararı verirse, paraya çevirme işlemlerinin yapılmasına geçmelidir. Bu işlemler icra dairesince re'sen, yani, talebe bağlı olmaksızın gerçekleştirilecektir.

İcra dairesi, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden itibaren en geç 3 ay içinde ipotekli taşınmazı paraya çevirmelidir (İİK m.150/g atf. 123). Buna göre, paraya çevirme talebi ile birlikte başlayacak cebrî açık artırmaya hazırlık işlemleri ile bu işlemlerinin ardından söz konusu olacak cebrî açık artırma işlemlerinin 3 aylık süre içerisinde bir neticeye kavuşması gerekir. Ancak bu süre, düzenleyici süre olduğu için paraya çevirme işlemleri, bu süre içerisinde tamamlanmamış olsalar da geçerliliklerini sürdürürler. Bir diğer deyişle, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden itibaren 3 ay içinde ipotekli taşınmazın paraya çevrilmemesi, bu taşınmaza dair paraya çevirme işlemlerini ve şayet taşınmaz ihale edilmişse ihaleyi geçersiz kılmaz. Zira bu hüküm, takibin taraflarının menfaatine olarak icra dairesinin hızlıca işlem yapmasını sağlamak için düzenlenmiş olup, 3 aylık süre yukarıda da ifade edildiği üzere düzenleyici süredir; hak düşürücü süre değildir⁷⁶⁵. Fakat ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme talebine konu malın paraya çevrilmesinin gecikmesi, enflasyon sebebiyle bu takipten etkilenecek kişilere oldukça büyük zararlar verebilecektir. Yine paraya çevirmeye konu malın her geçen gün değer kazanması, ancak paraya çevirmeye konu malın takdir edilen kıymetinin paraya çevirme anından çok önce tespit edilmiş olması malların piyasa değerinden çok daha düşük bedellerle paraya çevrilmesine neden olmaktadır. Dolayısıyla bu hususta özenli davranılması elzemdir. *İsviçre Hukuku*'nda, kanun koyucu, tıpkı paraya çevirme talebinin yöneltilmesinde olduğu gibi, taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından da asgarî

⁷⁶⁵ **Berkin**, Rehber, s.306; **Postacıoğlu**, İcra, s.470; **Postacıoğlu/Altay**, s.559; **Arslan**, s.45; **Namlı**, s.381; **Şengül**, s.37; **Karaahmetoğlu**, s.100. *Çatalkaya/Bandakçıoğlu* aksi kanaattedir. Yazarlara göre, bu süre içinde paraya çevirme söz konusu olmazsa mücbir sebepler ve beklenmeyen hâller haricinde borçlunun muvafakati olmaksızın artık paraya çevirme söz konusu olmayacaktır. Borçlu muvafakat ediyorsa, muvafakatin açıkça yapılması gerekir. Bu konuda bkz. **Çatalkaya**, Cevdet/**Bandakçıoğlu**, İhsan, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 1967, s.400.

ve azamî iki süre öngörmüştür. Buna göre, taşınmazlar, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden itibaren en erken 1, en geç 3 ay içerisinde artırmaya çıkarılmalıdır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 133/1).

Paraya çevirme işlemleri, cebrî açık artırmaya hazırlık işlemleri ve cebrî açık artırma işlemleri olarak iki aşamadan oluşmaktadır: Cebrî açık artırmaya hazırlık işlemleri, takibin başlatıldığı tarihten itibaren artırma sürecinin başladığı ana kadar yapılan işlemlerdir. Cebrî açık artırma işlemleri ise artırma sürecinin başladığı andan itibaren yapılan işlemlerdir.

Cebrî açık artırmaya hazırlık işlemleri, her ne kadar kanunda bu yönde bir ayırım söz konusu değilse de paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden önce ve sonra yapılan işlemler şeklinde kategorik olarak ikiye ayrılmaktadır.

Paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden önce yapılan cebrî açık artırmaya hazırlık işlemlerinin ne olduğu konusunda kanun koyucunun doğrudan bir tasarrufu söz konusu değildir. Zira İİK m.150/d, c.1’de “*İcra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar.*” şeklinde bir düzenleme söz konusu olup, bu düzenlemeden paraya çevirme talebinden önce hangi artırmaya hazırlık işlemlerinin yapılması gerektiği anlaşılmamaktadır. Ancak hemen bir sonraki cümlede, yani İİK m.150/d, c.2’de, “*Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.*” şeklinde bir düzenleme mevcuttur. Aslında İİK m.150/d’ye bütün olarak bakıldığında paraya çevirme hazırlıkları olarak ifade edilebilecek paraya çevirme talebinden önce yapılması gereken işlemlerin ne olduğu, İİK m.150/d, c.2’de belirtilen işlemlerden ibaret olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Ancak İİK m.150/d, c.2’de belirtilmeyen artırmanın ilân edilmesi, mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve artırma şartnamesinin düzenlenmesi şeklinde ifade edilebilecek diğer artırmaya hazırlık işlemleri, doğası gereği, ancak paraya çevirme talebinde bulunulduktan sonra gerçekleştirilebilir. Zira aşağıda da ifade edileceği üzere, artırmanın ilân edilmesi üzerine hak sahipleri tarafından hakların bildirilebileceği süre sona ermeden mükellefiyetler listesi hazırlanamaz; mükellefiyetler listesi bağlayıcı hâle gelmeden artırma şartnamesi düzenlenemez. O hâlde, diğer artırmaya hazırlık işlemleri olarak ifade edilen işlemler, ancak artırma ilân edildikten sonra yapılabilir ve artırma da mutlaka paraya çevirme talebinin icra dairesine yöneltilmesinden sonra ilân edilebilir. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme talebinde bulunulmasından önce yapılacak artırmaya hazırlık işlemleri İİK m.150/d, c.2’de ifade edilen, tapu dairesinden kayıt örneklerinin ve

belediyeden imar durumunun getirilmesi, kıymet takdirinin yapılmasıdır (İİK m.150/d, c.2). Yukarıda da ifade edildiği gibi, artırmanın ilân edilmesi, mükellefiyetler listesinin ve artırma şartnamesinin hazırlanması gibi diğer artırmaya hazırlık işlemleri ise paraya çevirme talebinde bulunulmasının ardından gerçekleşebilir.

Paraya çevirme talebinde bulunulmasından önce yapılacak işlemler bakımından kanun koyucu bir sıra öngörmemiştir. Her ne kadar kanun koyucu sıra bakımından hangi işlemin daha önce yapılacağını hüküm altına almamış olsa da tapu dairesinden kayıt örneklerinin ve belediyeden imar durumunun getirilmesi kıymet takdiri yapılmasından önce gerçekleşecektir. Zira bu işlemler üzerine elde edilen bilgi ve belgeler zaten kıymet takdirine esas olmaları için toplanmaktadır.

Paraya çevirme talebinden önce yapılan cebri açık artırmaya hazırlık işlemlerine, ipotekli alacaklı tarafından icra dairesine verilen takip talebi ile başlanır (İİK m.150/d, c.1). Bu işlemler, paraya çevirme talebinden sonra yapılsa da bu husus işlemleri geçersiz kılmaz. Zira bu hüküm, ipotekli alacaklının menfaatine olarak icra dairesinin hızlı işlem yapmasını sağlamak için düzenlenmiştir.

Paraya çevirme talebinden sonra yapılan cebri açık artırmaya hazırlık işlemleri, artırmanın ilân edilmesi, mükellefiyetler listesinin ve artırma şartnamesinin hazırlanmasıdır. İpotekli alacaklının paraya çevirme talebinin ardından öncelikle yapılması gereken husus artırmanın ilân edilmesidir. Aslında kanun koyucu paraya çevirme talebinin ardından yapılması gereken artırmaya hazırlık işlemlerinden hangisinin önce hangisinin sonra yapılacağına dair bir kural öngörmüş değildir. Ancak makûl olan, öncelikle artırmanın ilân edilmesi, ardından mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve son olarak da artırma şartnamesinin hazırlanmasıdır. Zira taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunu iddia edenler, bu iddialarını, elektronik satış portalında artırma ilân edildikten sonra 15 gün içinde icra dairesine bildirebilmektedirler (İİK m.150/g atf. 126/2; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f). Bildirilen bu haklardan mükellefiyet teşkil edenler, mükellefiyetler listesine geçirilmekte ve bunlara göre artırma şartnamesi hazırlanmaktadır. Bu anlamda, artırmanın ilân edilmesinin ardından bildirilen mükellefiyetler söz konusu ise bunlar ve tapu sicilinden anlaşılan mükellefiyetler için mükellefiyetler listesi hazırlanmalı ve bu liste kesinleştirilmeli, ardından, mükellefiyetler listesinde belirtilen mükellefiyetler göz önünde bulundurularak tanzim edilecek artırma şartnamesi hazırlanmalıdır.

Burada, İİK m.150/g'nin 126/1'e, bu düzenlemenin de 114/5, c.1'e yaptığı atıf da değerlendirilmelidir. Zira bu cümlede geçen, “*Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilânlara satış şartnamesi eklentisiyle geçirilmeyip, ..*” şeklindeki ibareden artırma şartnamesinin artırma ilânından önce hazırlanacağı anlamı çıkmaktadır. Benzer bir ifade, E-Satış Yön. m.10 ve 12/4'te de söz konusudur. Yine İİK m.150/g'nin 126/1'e, bu fıkranın da İİK m.114/7, b.1'e yaptığı atıfta geçen “*.. artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgileri.*” ibaresi sebebiyle de aynı düşünce hâsıl olabilir. Benzer bir ifade, E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.a'da da söz konusudur. Ancak kanaatimizce bu hükümler, sadece lafzî yorum yapılarak bu şekilde değerlendirilmemelidir. Zira böyle değerlendirilirse, artırma ilânı ile birlikte hak sahibi olduklarını bildiren kişilerin hakları ile tapu sicilinden getirtilecek kayıt örneklerinden anlaşılan haklar üzerine yeniden artırma şartnamesi düzenlenmesi gerekebilecek, gereksiz yere birden çok artırma şartnamesi düzenlenmesi söz konusu olacaktır. Üstelik bu durumda, artırma şartnameleri farklı olacağı için hangi artırma şartnamesinin geçerli olacağı bakımından karışıklık da söz konusu olabilecektir. Kanaatimizce, bu düzenlemeler, mükellefiyetler dışındaki artırma şartnamesinde yer alması gereken taşınmazın fiziksel özelliklerine dair bilgilerin kapsamlı olarak artırma ilânına geçirilmemesi şeklinde yorumlanmalıdır.

II. Tapu Dairesinden Kayıt Örneklerinin ve Belediyeden İmar Durumunun Getirilmesi

İcra dairesi, takip talebi ile birlikte, paraya çevirmeye konu olacak taşınmazın kayıtlı olduğu tapu dairesinden kayıt örneklerini ve taşınmazın sınırları içerisinde yer aldığı belediyeden imar durumunu getirtir (İİK m.150/d, c.2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/1; VZG m.99/1 atf. 28/1; ZVG m.19/2, c.1). Bundan başka, yevmiye defterine kaydedilen mükellefiyetlere dair kayıtların da daha sonra mükellefiyetler listesine geçirilebilecek ve paraya çevirme prosedüründe kullanılabilecek olmaları sebebiyle tapu dairesinden getirilmesi gerekir⁷⁶⁶.

İsviçre Hukuku'nda da icra dairesi, ipoteğin paraya çevrilmesi işlemlerine esas olması için tapu sicilinden paraya çevirmeye konu olan ipotekli taşınmazın kayıt örneğini getirtmektedir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/1; VZG m.99/1 atf. 28/1). *Alman* Hukuku'nda, mahkeme tarafından verilen artırma kararının tapu siciline işlenmesinden sonra, tapu dairesi, tapu

⁷⁶⁶ **Jent-Sørensen**, Rz. 116 ve 123. Bu hususta Federal Mahkeme tarafından verilmiş kararlar için bkz. BGE 128 III 82 E. 1.; BGE 118 II 119 E. 3a.

kaydını ve tapu kaydında belirtilen belgelerin onaylı bir örneğini mahkemeye göndermekte ve ayrıca kayıtlı ilgililerin ve temsilcilerinin, biliniyorsa yerleşim yerleri ve evleri hakkında mahkemeye bilgi vermektedir (ZVG m.19/2, c.1). Evrakların onaylı suretini vermek yerine, temel dosyaların veya belgelerin eklenmesi yeterlidir (ZVG m.19/2, c.2). Artırma kararının tapu siciline işlenmesinden sonra tapu sicilinde değişiklik yapılması gerekirse tapu dairesi, bu hususu, mahkemeye bildirmek zorundadır (ZVG m.19/3).

İsviçre Hukuku'nda, söz konusu bu kayıt örneği, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, ipotekli alacaklının paraya çevirme talebinin ardından borçluya veya taşınmaz borçlu dışındaki bir kişiye ait ise bu kişiye, ipotekli alacaklının paraya çevirme talebinde bulunduğu bildirildikten sonra (SchKG m.120) getirilmektedir. İcra dairesince daha önce tapu sicilinden tapu kaydı getirilmişse eski kayıt tapu dairesine onaylatılır veya tamamlatılır (VZG m.99/1 atf. 28/1). Tapu sicilindeki kayıtların kimin hak sahibi olduğu hususunda kesinlik arz etmemesi sebebiyle icra dairesi, tapu sicilinden getirilen kayıtlardaki bilgileri kullanarak borçluyu sorgulamakta; bu kapsamda, ipotekli alacaklının adını ve yerleşim yerini tespit etmekte ve daha sonra gerekirse söz konusu belgedeki ilgili bilgileri düzeltmektedir (VZG m.99/1 ve VZG m.102 atf. 28/2). Bunun nedeni, bilgilerin güncel olmayabilecek olmasıdır⁷⁶⁷. Borçlunun sorgulanması, tapu sicilindeki kayıtlar ile borçlunun verdiği bilgilerin uyuşmaması durumunda borçlunun beyanlarının esas alınacağı anlamına gelmez. Ayrıca belirtmek gerekir ki, böyle bir ihtimalde, ayrıca kendisine artırma ilânı gönderilecek kişilere ilişkin SchKG m.139 uyarınca artırma ilânı, hem tapu sicilinde hak sahibi olarak tescil olunan kişiye hem de borçlu tarafından belirtilen kişiye tebliğe çıkarılmaktadır⁷⁶⁸. İpoteğin üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde tesis olunması durumunda, borçlunun yanı sıra üçüncü şahıs da sorgulanmaktadır⁷⁶⁹. Yine *İsviçre Hukuku*'nda da belediyenin harita ve kadastro müdürlüğünden açık artırmaya konu taşınmazın kadastro planı istenmektedir⁷⁷⁰.

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, alacaklı tarafından paraya çevirme talebinin yöneltilmesinin ardından, icra dairesinin, 3 günlük süre içinde paraya çevirme talebinde bulunulduğunu borçluya bildirmesi⁷⁷¹ gerektiği SchKG m.120 dışında, rehnin

⁷⁶⁷ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 28 N 2.

⁷⁶⁸ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 28 N 2; **Jent-Sørensen**, Rz. 44.

⁷⁶⁹ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 28 N 2; **Jent-Sørensen**, Rz. 42.

⁷⁷⁰ **Brand**, s.47.

⁷⁷¹ Bildirimin, taahhütlü mektupla veya bildirimin borçlu tarafından alındığını ispat edebilen başka bir yolla yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 33.

paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından SchKG m.155/2’de de hüküm altına alınmıştır⁷⁷². İpoteğin borçlu dışındaki bir başka kişiye ait bir taşınmaz üzerinde tesis olunması durumunda, onun bakımından da aynı husus geçerlidir (VZG m.99/1). Doktrinde, ne SchKG m.120 ve SchKG m.155/2 ne de VZG m.99/1’de bu yönde bir düzenleme olmasa da söz konusu taşınmazın ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut olması durumunda eşe veya partnere de paraya çevirme talebinin bildirileceği ifade edilmektedir⁷⁷³. Bu düzenlemeler ile amaçlanan, borçluyu veya maliki taşınmazın paraya çevirme işlemlerine konu olmadan önce, taşınmazın paraya çevrileceği konusunda tahrik etmek ve bunu engelleyebilmek için girişimlerde bulunmak konusunda onlara adeta son bir imkân tanımaktır. 3 günlük süre düzenleyici süredir⁷⁷⁴. Bu doğrultuda, bu süreye uyulmaması durumunda dahi paraya çevirme talebi ve bu talebin ardından gerçekleşecek paraya çevirme prosedürü bakımından herhangi bir geçersizlik söz konusu olmaz. Ancak borçluya veya ipotekli taşınmaz borçlu dışındaki bir kişiye ait ise bu kişiye paraya çevirme talebi bildirilmez ve ipotekli taşınmaz paraya çevrilir ise ihalenin iptali talep edilebilir. Ancak malik üçüncü kişi, bildirimini almamış olmasına rağmen menfaatlerini korumak için zamanında paraya çevirme talebinden haberdar olursa bu geçerli değildir⁷⁷⁵.

İsviçre Hukuku’nda, benzer bir amaca hizmet eden SchKG m.156/1, c.1’in SchKG m.143a’ya ve bu düzenlemenin de atıf yaptığı SchKG m.125/3’ün de burada ifade edilmesi gerekir. Buna göre, borçlu, alacaklı ve ilgili üçüncü şahısların bilinen bir yerleşim yeri adresi veya İsviçre’de bir temsilcisi varsa, icra dairesi, artırmadan en az 3 gün önce onlara iadeli taahhütlü olmayan bir mektupla artırmanın yapılacağı zaman ve yer hakkında bilgi verir.

⁷⁷² Türk Hukuku’nda da olması gereken hukuk bakımından bunun kabul edilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Berkin**, Rehber, s.306-307, dn.3; **Kuru**, C.II, s.1176; **Şengül**, s.37; **Duran**, Paraya Çevirme, s.52. Talep, borçludan gelmişse ipotekli alacaklıya ve malik üçüncü kişiye bilgi verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 29. Malik tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmişse ipotekli alacaklı ve borçluya bilgi verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Schellenberg**, s.140; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 29. Taşınmaz paylı mülkiyete konu bir taşınmaz ise taşınmazın tamamı ipotekli olmadığı sürece, diğer paylı mülkiyet hakkı sahiplerine bu hususta bilgi verilmeyeceği; zira ipotekli payın paraya çevrilmesinden diğer pay sahiplerinin etkilenmeyeceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 99 N 3; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 459.

⁷⁷³ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 99 N 3; **Brand**, s.40; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 459. Aksi yönde, mevzuat uyarınca böyle bir bildirim gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 30; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 33.

⁷⁷⁴ BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 29. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGer 5A_359/2016 E. 8.2.

⁷⁷⁵ BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 33; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 33; **Kren Kostkiewicz**, Jolanta, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz mit weiteren Erlassen (Kommentar), 19. Aufl., Zürich 2016, Art. 155 N 13. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 96 III 124.

Alman Hukuku'nda da benzer bir amaç için, artırmadan önceki 4. hafta boyunca⁷⁷⁶, ZVG m.9 ve ZVG m.41/3 uyarınca tespit edilecek ilgililerin, artırmanın kimin talebi üzerine ve hangi alacaklar için yapıldığı hususunda bilgilendirilmeleri gerekir⁷⁷⁷ (ZVG m.41/2). ZVG m.9 anlamında ilgililer, lehine artırma kararı verilen ipotekli alacaklı ve borçluya ek olarak, artırma kararının tapu siciline işlenmesi sırasında tapu sicilinde hakkı kayıtlı olanlar ile tapu siciline bir kayıtlı hakkı güvence altına alınmış olanlardır. ZVG'nin uygulaması bakımından “borçlu” ibaresi ile kastedilen maliktir⁷⁷⁸. Bu anlamda, ipotekli taşınmaz, borçtan sorumlu olan kişi dışında bir başka kişiye ait ise borçlu artırma prosedüründe yer almayacaktır⁷⁷⁹. Dolayısıyla borçlu ile malikin aynı kişi olmadığı ihtimali de kapsamak amacıyla çalışmada, “borçlu” yerine “malik” ifadesi kullanılmıştır. Bunlardan başka taşınmaz üzerinde bir hak iddiasında bulunanlar da ZVG m.9 anlamında ilgili olarak kabul edilmektedir. Tapu sicilinde hakkı kayıtlı olanlara, ipotek hakkı sahipleri, taşınmaz yükü sahipleri, irtifak hakkı sahipleri örnek olarak verilebilir. Tapu siciline bir kayıtlı hakkı güvence altına alınmış olanlara ise tapu siciline geçici tescil şerhi işletmiş hak sahipleri, tapu sicilinin değiştirilmesine yönelik dava açmış ve bu hususu tapu siciline şerh etmiş olanlar örnek olarak verilebilir. Taşınmaz üzerinde bir hak iddiasında bulunanlar, artırmaya karşı bir hakkı olanlar (ZVG m.28/1'e göre artırma prosedürüne karşı bir hakkı olanlar, artırma kararının tapu siciline işlendiği sırada taşınmaz veya taşınmaza ilişkin mülkiyet hakkı üzerinde henüz tapu siciline işlenmemiş bir hakkı olanlar (tescile tâbi olmayan rehin hakkı sahipleri vb.), taşınmazdan tatmin hakkına sahip olanlar (kamu alacakları vb.), kira hakkı sahipleri olarak ifade edilebilir.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, paraya çevirme talebinin ardından, icra dairesi, re'sen, ipotekli taşınmazın tapu sicilindeki kaydına ZGB m.960 anlamında tasarruf kısıtlamasına ilişkin bir şerh işlenmesi için yazı yazmaktadır⁷⁸⁰ (VZG m.97/1). *Alman Hukuku*'nda, mahkeme tarafından artırma kararı verilirse, mahkeme aynı zamanda tapu dairesinden bu kararın tapu siciline işlenmesini de talep etmektedir (ZVG m.19/1). Bunun sebebi, ZVG m.20/1 atf. ZVG m.23/1, c.1 uyarınca, artırma kararı verilmesi

⁷⁷⁶ Bilgilendirmenin duruşmadan önceki 4. haftadan önce veya sonra yapılmaması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 41 Rn. 4.

⁷⁷⁷ Bunun ilgililerin artırmaya hazırlanmalarını kolaylaştırdığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 41 Rn. 4.

⁷⁷⁸ BeckOK ZVG/Rachlitz ZVG § 9 Rn. 18.

⁷⁷⁹ Böttcher/Böttcher ZVG § 9 Rn. 6; Stöber/Keller § 9 Rn. 8; Kiderlen/Storz, B., 1., 1.1., 1.1.1.

⁷⁸⁰ Yazının, VZG m.3, c.1 uyarınca, mümkünse paraya çevirme talebinin ileri sürüldüğü gün veya en geç ertesi gün yazılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Gültin/Kuhn, Rz. 458. Tapu siciline bildirimin gecikmeksizin, yani hemen yapılması gerektiği; zira alacaklı lehine hukukî korumanın, ancak işlemin hızlı bir şekilde tamamlanması ve tapu dairesine bildirilmesi hâlinde sağlanabileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Annen, Art. 3 N 2.

ile birlikte tasarruf yasağının söz konusu olmasıdır. Bu kararın tapu siciline işlenmesi konusunda tapu dairesine yazı yazılmasından önce, artırma kararının, ilgililere tebliğ edilmesinin beklenmesi gerekmez⁷⁸¹. Aynısı ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından da payla sınırlı olarak söz konusudur. İpotekli payın paraya çevrilmesi durumunda bu yazıda ayrıca, icra dairesi, ana taşınmaza dair kaydın açıklamalar hanesinde ipotekli payın paraya çevrilmesinin talep edildiğinin de belirtilmesi gerektiği ifade edilmelidir. Yine bu yazıda tapu dairesinden ZGB m.648/2 anlamında herhangi bir tasarrufun icra dairesinin onayına tâbi olduğunun da belirtilmesi istenmelidir. Bu şerh, tapu sicilinde işlem yapılmasını engellemeyip, sadece söz konusu taşınmaza ilişkin paraya çevirme işlemlerinin şerhin işlenmesinden sonraki müstakbel işlemlerden etkilenmemesi sonucunu doğurur⁷⁸². Bu anlamda, şerhin işlenmesinden sonra taşınmaz üzerinde aynî hak, sınırlı aynî hak veya şahsî hak tesis edilmesi ipoteğin paraya çevrilmesi işlemlerini etkilemez. Zira ZGB m.960/2 uyarınca, şerhin işlenmesinden sonra ipotekli taşınmaz üzerinde tesis olunan haklar, kendisi lehine şerhin olumu etkisinin söz konusu olduğu takip başlatan ipotekli alacaklıya karşı etkisizdir. Kuşkusuz bunun için ipotekli taşınmazın paraya çevrilmiş olması ve bu ihtimalde terditlî artırma talep edilmemiş veya terditlî artırma talep edilmiş ve uygulanmış olsa bile taşınmazın söz konusu haklardan arî olarak ihale edilmiş olması gerekir. *Alman Hukuku*'nda, yasağa aykırı davranılmasının sonucu, ZVG m.26'da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, tescilli bir hakka dayalı talep nedeniyle artırmaya karar verilmişse, artırma kararından sonra taşınmaz üzerinde tasarruf edilmesinin malik aleyhindeki artırma prosedürünün seyri üzerinde hiçbir etkisi yoktur. *İsviçre Hukuku*'nda, tapu sicilinde zaten böyle bir şerh söz konusu ise böyle bir yazı yazılmasına gerek yoktur (VZG m.97/2). Burada kastolunan husus, daha önce, yukarıda ifade edilen VZG m.90/1 uyarınca tapu siciline tasarruf yetkisi kısıtlamasının işlenmiş olmasıdır. Buna göre daha önce böyle bir şerh söz konusu olmuşsa icra dairesi VZG m.97/1 uyarınca şerh için yazı yazmayacaktır. Burada ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'ndaki VZG m.97/1 uyarınca tapu siciline işlenen şerh, *Türk Hukuku*'nda mevcut değildir⁷⁸³. Ancak *Türk Hukuku*'nda İİK m.150/c'de "*İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu*

⁷⁸¹ Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 19 Rn. 3; Steiner/**Hagemann** § 19 Rn. 4; Stöber/**Becker** § 19 Rn. 3.

⁷⁸² **Brand**, s.20.

⁷⁸³ *Türk Hukuku*'nda da tıpkı *İsviçre* ve *Alman Hukuku*'nda olduğu gibi takibin belli bir aşamasından sonra, paraya çevrilecek taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden hakların, takibi etkilememesi; bu doğrultuda, *İsviçre Hukuku*'ndaki VZG m.90/1 ve VZG m.97/1 ile *Alman Hukuku*'ndaki ZVG m.20/1 atf. ZVG m.23/1, c.1'dekine benzer bir düzenleme yapılması ihtiyacı mevcuttur. Bu doğrultudaki açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, §3, V, B, 2, a.

memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir. Taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz.” şeklinde düzenlenen ve bu doğrultuda uygulamada da “150/c şerhi⁷⁸⁴” olarak adlandırılan⁷⁸⁵ şerhin benzeri *İsviçre Hukuku*’nda da VZG m.90/1’de düzenlenmiştir. Buna göre, alacaklının talebi üzerine, icra dairesi, aşağıdaki durumlarda, ZGB m.960 anlamında bir tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi işlenmesi için tapu siciline bildirimde bulunmaktadır. Bu durumlar şu şekildedir: Ödeme emrine itiraz edilmemiş (veya hukuken geçerli bir şekilde veya sürede itiraz edilmemiş) veya geçerli olarak ileri sürülen itiraz ortadan kaldırılmışsa. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*’nda gerek İİK m.150/c’nin karşılığı niteliğindeki VZG m.90/1’de gerekse *Türk Hukuku*’nda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından herhangi bir karşılığı olmayan VZG m.97/1’de tasarruf yetkisinin sınırlandırılması olarak ifade edilebilecek “*Verfügungsbeschränkung*” ibaresi kullanılmış olup, gerek VZG m.90/1’de gerekse VZG m.97/1’de tasarruf yetkisinin sınırlandırılması durumundaki şerhe ilişkin TMK m.1010’un karşılığı niteliğindeki ZGB m.960’a atıf yapılmıştır.

Tapu dairesinden getirilen kayıtlarda, ipotekli taşınmazın kapsamı açık ve net olarak belirtilmiş olmalıdır. Zira ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi prosedüründe, özellikle

⁷⁸⁴ İİK m.150/c’de kanun koyucu tarafından şerh olarak ifade edilen kaydın teknik olarak şerh niteliğinde olmadığı, beyan niteliğinde olduğuna ilişkin olarak bkz. **Sirmen**, s.236; **Doğan**, Şerh, s.230. Bu şerhin, TMK m.1010 kapsamında tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik bir şerh olduğuna ilişkin olarak bkz. **Budak**, s.107; **Tunç Yücel**, s.196 vd.; **Şimşek**, Edip, İcra ve İflâs Kanunu Açıklamalar ve İçtihatlar, Ankara 1989, s.534. Kanaatimizce de İİK m.150/c uyarınca icra dairesince tapu dairesine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin başladığına dair yapılan bildirim ve bu bildirim doğrultusunda tapu dairesince ipotekli taşınmazın tapu sicilindeki sayfasına bu hususun geçirilmesi maddî hukuk anlamında “şerh” niteliğinde değildir. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin başlaması ile birlikte TMK m.1010/1, b.2’de şerh edilebileceği öngörülen haciz, iflâs veya konkordato mühleti verilmesi kararında olduğu gibi tasarruf yetkisinin sınırlandırılması gerektiğinden, hatta ipotekli alacaklı bakımından böyle bir ihtiyacın hâsıl olduğundan söz edilemez. Zira ipotekli taşınmaz takip sırasında devredilse bile bu husus ipotekli alacaklı bakımından önem arz etmez. Zira devir, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede herhangi bir değişiklik meydana getirmez (TMK m.888/1). Yine burada, kanun koyucunun şerhin mümkün olduğunu düzenlediği, şerh edilebilecek bir kişisel hak (TMK m.1009) veya geçici tescil şerhine (TMK m.1011) imkân veren bir durum da söz konusu değildir. Burada sadece icra dairesini ipotekli taşınmazın yeni maliki olan kişilere karşı her seferinde yeniden icra veya ödeme emri gönderilmesi zorunluluğundan kurtarmak maksatlı olarak, bir defa tapu siciline takibin başladığına dair kayıt girildikten sonra artık yeni maliklerin bundan haberdar olması sağlanmak istenmiştir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu tarafından TMK m.1010/1, b.2’de ifade edilen hâllerden haciz durumunda dahi ipotekli alacaklı taşınmazı bir başka kişiye devredebilir. Bu anlamda haciz şerhinin mevcut olduğu durumda bile tasarruf yetkisinin sınırlandırılması söz konusu değildir. Malik dilediği gibi taşınmazını bir başka kimseye devredebilir. Ancak bu devir adı alacaklılara karşı hüküm ifade etmez (İİK m.91/1, c.1). TMK m.1010/1, b.2’de şerh edilebileceği öngörülen bir diğer hâl olan malik hakkında iflâs kararı verildiği durumda da tasarruf yetkisini kaybeden müflisin yaptığı tasarruflar, iflâs alacaklılarına karşı hüküm doğurmamaktadır (İİK m.191/1). TMK m.1010/1, b.2’de şerh edilebileceği öngörülen bir başka hâl olan konkordato talebi üzerine mühlet verilmesi durumunda da aynıısı geçerlidir (İİK m.297/2, c.2).

⁷⁸⁵ Bu şerhin uygulamada, takibe tevessül şerhi olarak adlandırıldığına dair bkz. **Yılmaz**, İİK m.150/c, s.808.

mükellefiyetler listesine itiraz edilmesi aşamasında söz konusu taşınmaz bakımından muhtemel hak iddiaları taşınmaz kapsamına göre çözüme kavuşturulacaktır.

Bundan başka, tapu dairesinden getirilen kayıtlar, ipotekler arasındaki sıralamayı, diğer mükellefiyetlerin ipoteklerle ve kendi aralarındaki ilişkisini de göstermelidir⁷⁸⁶. Zira bu haklar özellikle mükellefiyetler listesi ve paraya çevirme prosedürü bakımından esas alınacaktır. Ancak burada hemen ifade etmek gerekir ki, tapu sicilinde örneğin ipotek hakkı sahibi olarak görünen kişi alacağını devrettiği için artık ipotek hakkı sahibi olmayabilir. Bu anlamda tapu sicilinden getirilen kayıtlar maddi anlamda o kişinin hak sahibi olduğuna delalet etse de bunun aksi söz konusu olabilir. Yani tapu sicilinde hak sahibinin hakkı sadece şeklen var olabilir.

Paylı mülkiyete konu ipotekli payın paraya çevrilmesi talep edildiği zaman da icra dairesince taşınmazın tapu kaydı örneği istenir. Örnek kaydın, sadece malikin payı hakkında değil, malın tamamı hakkında da bilgi veren bir kayıt olması gerektiği *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 73'te hüküm altına alınmıştır. Bu ihtimalde tapu sicilinden getirilen kaydın, hem paylı mülkiyet payı hem de paylı mülkiyete konu taşınmaz hakkında bilgi vermesi gerekir. Zira pay, paylı mülkiyete konu taşınmazın bir parçası niteliğindedir ve taşınmaz bakımından, örneğin, turistik bir bölgede bulunan bir taşınmaz bakımından yaz aylarında inşaat yasağının söz konusu olması gibi müstakbel ihale alıcıları bakımından önem arz eden özel düzenlemeler söz konusu olabilir. Yukarıda da ifade edildiği üzere, *İsviçre Hukuku*'nda, bu örnek kaydın, sadece malikin payı hakkında değil, malın tamamı hakkında da bilgi veren bir kayıt olması gerektiği VZG m.102 atf. 73'te hüküm altına alınmıştır. Bundan başka *İsviçre Hukuku*'nda, ipotekli payın paraya çevrilmesinin talep edilmesi üzerine tapu dairesinden getirilen taşınmazın kayıt örneğine göre taşınmazın kendisi de ipotekli ise artırmanın zamanının şimdilik belirlenmemesi gerektiği; bu aşamada sadece VZG m.102 atfıyla 73a/2 ve bu fıkranın da atfıyla VZG m.29/2 ve 3 uyarınca bildirimlerin yapılması ve mükellefiyetler listesinin hazırlanması gerektiği hükme bağlanmıştır (VZG m.102 atf. 73a/3).

Ardından bu belgeler, kıymet takdirini yapacak kişiye kıymet takdiri işlemlerine esas olması için sunulur. Bazen, taşınmaz birden çok tapu sicili bölgesinde yer alabilmekte ve bu sebeple her bölgedeki tapu siciline ayrı ayrı kaydedilebilmektedir (TST m.6/3, c.1). Böyle bir durumda, bu taşınmaza dair kayıtlar her iki tapu dairesinden de getirilebilir. Yine imar

⁷⁸⁶ Jent-Sørensen, Rz. 122.

durumu bakımından, taşınmaz, hangi belediyede kayıtlı ise oradan, her ikisinde de kayıtlı ise ikisinden birinden getirilebilir.

Paraya çevirme talep edilen icra dairesi ile paraya çevirmeye konu taşınmaz ayrı yerlerde ise bu işlemler, istinabe suretiyle de yapılabilir. Ancak bu bir zorunluluk olmayıp, bu işlemler, paraya çevirme talep edilen icra dairesince de yapılabilir. Uygulamada her iki yönetime de rastlanılmaktadır.

Uygulamada icra dairelerinin tapu dairesinden kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirtmeleri bazen ilgili kurumlara müzekkere yazılması ve ilgili kurumların kendilerine gönderilen müzekkerelerin gereğini yerine getirmeleri suretiyle gerçekleşmektedir. Bazen de bu işlem, icra dairesinin, kıymet takdirini yapacak kişiye bu konuda yetki verilmesi ve bu kişinin bu yetkiye dayanarak ilgili kurumlardan bu belgeleri bizzat temin etmesi suretiyle gerçekleşmektedir.

Kayıt örneklerinden kasıt, taşınmazın tapu sicilinde bulunan kayıtlardır. Bu kayıtlar, taşınmazın sicilinde kayıtlı olan ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri, irtifak hakları, taşınmaz yükleri gibi kayıtlar olabilir. Tapu dairesinden getirtilecek kayıt örnekleri, sadece tescil sütununda yer alan kayıtlar olmayıp, şerhler, beyanlar ve hatta düşünceler sütununda yer alan kayıtlar da bu kapsamda yer alırlar. Zira her bir kaydın taşınmazın kıymetine etkisi söz konusu olabilir.

Tapu kayıtlarındaki sonraki değişiklikler de icra dairesince dikkate alınmak zorundadır. Sonraki değişikliklerden kasıt, icra dairesince paraya çevirmeye konu taşınmaza dair tapu dairesinden getirtilen kaydın icra dairesine ulaşması anından başlayarak ipotekli taşınmazın ihale edildiği tarihe kadar olan değişikliklerdir. Bu anlamda paraya çevirmeye konu taşınmaza ilişkin olarak yukarıda belirtilen zaman aralığında tapu sicilinde herhangi bir değişiklik meydana gelirse tapu dairesi, bu hususta, icra dairesine bilgi vermeli; icra dairesi de bu doğrultuda gerekenleri yapmalıdır.

İmar durumundan kasıt, taşınmaza dair belediyede bulunan taşınmazın diğer taşınmazlara göre konumunu, taşınmaz üzerine kaç kat yapı inşa edilebileceğini, taşınmazın inşaat yapılabilecek taban alanı gibi kayıtları gösteren belgedir.

Kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmesi ve ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda, tapu dairesinden veya belediyeden getirtilecek kayıtların

dışında yönetim söz konusu ise yönetimden, yönetim söz konusu değilse kat malikleri kurulundan yönetim planı ve benzeri belgelerin getirtilmesinde de fayda olur. Zira bu belgelerde müstakbel ihale alıcılarını ilgilendiren düzenlemeler de söz konusu olacaktır. Muhtemel düzenlemeler yönetim ve kullanımla ilgili olabilir. Uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı şekliyle, bir tatil sitesi bakımından haziran ayından eylül ayına kadar inşaat yasağı, ortak kullanım alanlarına dair aidatlar bakımından her yıl belli bir tarihte zam yapılması, ortak kullanım alanları bakımından söz konusu olacak masraflara katlanma oranının hangi esasa göre tespit edileceği gibi hususlar buna örnek olarak gösterilebilir.

III. Kıymet Takdiri Yapılması

A. Genel Olarak

İcra dairesince tapu dairesinden kayıt örnekleri ve belediyeden imar durumu getirtildikten sonra bu belgelerin kıymet takdirini yapacak kişiye sunulmasının ardından, bu kişi tarafından, kural olarak ihale bedeline esas teşkil etmesi için⁷⁸⁷ paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmazın kıymeti takdir edilir⁷⁸⁸ (İİK m.150/g atf. 128/2, c.1). Kıymet takdiri işlemlerinin yapılması için ipotekli alacaklının bu konuda bir talepte bulunması gerekmez.

Kıymet takdiri ile örneğin, bir yangın veya deprem sigortası şirketinin o taşınmaza dair kıymet tahmininden yahut devletin herhangi bir kurumunun tespitleri ile belirlenen rayiç değerinden bağımsız olarak, ipotekli taşınmazın ve ipotek hakkının kapsamında yer alan eklentilerinin yaklaşık paraya çevirme değeri, bir diğer deyişle, piyasa değeri belirlenmeye çalışılmaktadır. Söz konusu malların piyasa değerinin tespit edilmeye çalışıldığı kıymet takdiri, piyasadaki makûl bir alıcının bir satış sözleşmesinin gereği olarak ödeyeceği nesnel fiyatla örtüşebilmelidir. Bu örtüşmenin mümkün olduğu kadar sağlanabilmesi aslında en başta artırmaya katılıma etkisi sebebiyle son derece önemli bir meseledir. Bir taşınmazın değerinin yaklaşık piyasa değerinden önemli ölçüde fazla tahmin edilmesi, söz konusu artırmanın başarı ile sonuçlanmasına olumsuz anlamda etki eder. Zira bu en başta psikolojik sebeplerle artırma sürecine katılımı sınırlandıracaktır. Aksine, taşınmazın kıymetinin yaklaşık piyasa değerine göre önemli ölçüde düşük tespit edilmesi durumunda, bu husus artırma sürecine iştirakı artırsa da, çok kişinin artırma sürecine katılması ile her zaman artırmanın amacı olan söz konusu

⁷⁸⁷ **Blumenstein**, s.520. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 28.04.2003, 6221/9474 (E-Uyar).

⁷⁸⁸ Kıymet takdiri prosedürünün icra dairesince gerçekleştirilmesinin emredici olmadığına; kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurunun süreye tâbi olmamasının da bunun delili olduğuna ilişkin olarak bkz. **Boran Güneysu**, Nilüfer, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, Ankara 2020, s.164 vd.

taşınmazla mümkün olduğu kadar çok alacağın tahsil edilmesi amacı hâsıl olmayacaktır. Bu anlamda kanaatimizce kıymet takdiri sorunu kanun koyucu tarafından bu alanda profesyonel olarak çalışan kişilerden hizmet alınması zorunlu olacak şekilde kanunî bir çerçeveye oturtulmalıdır.

İpotekli payın söz konusu olduğu ve bu payın paraya çevrilmesi durumunda, paylı mülkiyete konu taşınmazın kıymetinin belirlenmesinin ardından bu değerden söz konusu ipotekli paya düşen kısmın kıymetinin tespit edilmesi isabetli olmaz⁷⁸⁹. Zira bu durumda pay sahipliği hakkı artırmaya çıkarılacağı için bunun kıymetinin ayrıca tespiti gerekir. Yine taşınmazın kıymetinin paya oranlanması, daha düşük bir kıymette olacak pay sahipliği hakkının kıymetinin yanlış tespit edilmesine sebep olur. Çünkü, bir başkası ile birlikte malik olunacak bir mal, o mal üzerinde tek başına malik olunması kadar kıymetli olamaz. Pay üzerinde ipotek tesis edilmesinin dışında paylı mülkiyete konu taşınmaz da ipotekli olabilir. Bu durumda kıymet takdiri bakımından bir özellik söz konusu olmaz. Zira her ihtimalde öncelikle paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamının kıymeti tespit olunacaktır. Bu ihtimalde, ipotekli payın paraya çevrildiği durumda payın kıymetinin, ipotekli paylı mülkiyete konu taşınmazın paraya çevrildiği durumda taşınmazın kıymetinin kıymet takdiri raporunda belirtilmesi gerekir. Müstakbel ihale alıcıları bakımından herhangi bir tereddüte sebep olunmaması amacıyla kıymet takdiri raporunda bu hususa dikkat çekilmesinde fayda vardır.

Kat mülkiyetine tâbi bir bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmesi ve bu ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda kat mülkiyetine konu taşınmazın tamamının kıymeti değil sadece bağımsız bölümün kıymeti takdir edilecektir.

Paraya çevirme işlemlerinden belki de en önemlisi taşınmazın kıymetinin takdir edilmesidir. Zira bu işlemle, alacaklıların alacağını tahsil etmelerine imkân verebilecek ipotekli taşınmazın değeri, kural olarak, bu konuda uzman kişiler tarafından tahminen belirlenmektedir. Kıymet takdirinin sonucu olarak, taşınmazın asgarî olarak paraya çevrilebileceği değer de tespit edilmektedir. Bu anlamda, bir taşınmazın kıymeti belirlenmeye çalışılırken, kıymet takdirini yapacak kişi tarafından, ipotekli taşınmazın piyasadaki emsallerine bakılır ve buna göre paraya çevrilecek taşınmazın kıymeti belirlenir. Kıymet takdiri, müstakbel ihale alıcıları bakımından da taşınmaza ilişkin ihalenin kendileri kalması

⁷⁸⁹ Aksi yönde bkz. KK-VZG/**Annen**, Art. 23 N 4.

için gerçekleştirecekleri davranışları bakımından dikkate alınan en önemli husustur. Kıymet takdiri, bazen bir yatırım kararının temeli olabilir.

Kıymet takdiri, her ne kadar, ihale bedeline esas teşkil etmesi için yapılsa da, paraya çevirme talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı bir alacaklının bulunması ve bu alacaklının alacağının, ipotekli taşınmazın piyasa değerine göre tespit olunacak kıymetini aşması durumunda, kıymet takdiri, ihale bedeline esas teşkil etmez. Zira bu ihtimalde, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra, ilgililere sorulan alacağın varlığına, muacceliyetine ve tutarına dair sorulara verilen cevaplara göre, taşınmazın asgarî olarak hangi tutara paraya çevrilebileceği belirlenmektedir. Bu bedel, artırma şartnamesinde belirtilmektedir. Dolayısıyla ifade etmek gerekir ki, kıymet takdiri raporu yerine, artırma şartnamesi ihale bedeline referans olmaktadır.

İhale bedeli, paraya çevrilecek malın, ihale alıcısı tarafından ihalenin kendisine kalması için pey olarak ileri sürdüğü tutardır. Bu anlamda ihale bedeli, malın, ihale alıcısına göre kıymetidir. İhale alıcısı bu değerlendirmeyi, malın, herkes bakımından yaklaşık olarak karşılığı ne ise, ona göre yapmaktadır Bir malın herkes bakımından yaklaşık karşılığı, kıymet takdiri raporu ile tespit edilmektedir. O hâlde ifade etmek gerekir ki, ihale bedeli, kıymet takdirinin rehber olarak alınması suretiyle belirlenmektedir.

Son olarak ifade etmek gerekir ki, her zaman, bir malın kıymetinden daha azına veya fazlasına paraya çevrilmesi mümkündür. Burada da, azlık veya fazlalıktan söz edilebilmesi için, yine kıymet takdiri raporunda tespit olunan tutarla bir karşılaştırma yapılmaktadır.

B. Kıymet Takdirinin Usûlü

İpotekli taşınmazın kıymet takdirinin usûlü konusunda hukukumuzda genel bir düzenleme mevcut değildir. Taşınmazın kıymeti takdir edilirken nasıl bir yol izleneceğinin kanun koyucu tarafından belirlenmemesi, bu husustaki çeşitli yöntemlerin caiz görünmesine imkân vermesi sebebiyle kabul edilebilir olarak değerlendirilebilir⁷⁹⁰.

1. Kıymeti Takdir Edecek Kişi

Kıymet takdirinin usûlü kapsamında, hukukumuzda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde ipotekli taşınmazın kıymetini takdir edecek kişiye dair bir düzenleme de mevcut değildir. Bu konuda, kanun koyucu tarafından, haciz yolu ile takip bakımından haciz aşamasında sicile kayıtlı malların kıymetinin bilirkişi tarafından takdir edilmesi gereğini

⁷⁹⁰ Gütlin/Kuhn, Rz. 471.

hüküm altına alan, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından yardımcı olabilecek kıymet takdiri kenar başlıklı İİK m.87'ye de atıf yapılmamıştır. Böyle olsa da icra dairesi personellerinin taşınmaz bir malın değerini tespit edebilme konusunda kural olarak bir uzmanlıkları bulunmadığı için; “*İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, ..*” şeklindeki İİK m.150/g atf. 128/2, c.1’de geçen “*ettirir*” ibaresi uyarınca⁷⁹¹, ipotekli taşınmazın kıymetinin, taşınmazın kıymetinin değerlendirilmesi alanında uzman bir kişi tarafından belirlenmesi gerektiği hayatın olağan akışına uygun olarak ifade edilebilir⁷⁹². Aksi hâlde, değer tespiti konusunda hatalar yapılacak ve bu durum birtakım hukuka aykırı sonuçlara sebep olacaktır. Bu uzman kişi, icra dairesince görevlendirilecek bilirkişidir. Buna İİK m.150/g atf. ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulan 128/a/1, c.2’de geçen “*.. yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; ..*” şeklindeki ibareden de ulaşılabilir. Zira bu ibareden anlaşılan husus, İİK m.128/a/1, c.1 uyarınca şikâyet yoluna başvurulması üzerine bilirkişi incelemesi yapılabilmesi, daha önce zaten bilirkişi tarafından kıymetin takdir edilmiş olması durumunda söz konusu olmaktadır.

Kuşkusuz, uzman bir kişi tarafından taşınmazının kıymetinin değerlendirilmesine gerek olmadığı bazı durumlar söz konusu olabilir. Örneğin, ipotekli taşınmazın kıymetin tespiti için uzman kişiye ödenecek ücret ve diğer giderler için orantısız masraflar söz konusu oluyorsa ve 2 yıldan daha eski olmayan profesyonel bir piyasa değeri tahmini zaten mevcut ve taşınmaz veya taşınmaz satışına dair sektörde o zamandan beri önemli ölçüde değişme söz konusu değilse uzman bir kimseden yardım alınması gerekemeyebilir. Prensip olarak, icra dairesinin, maliyetlerden kaçınma hususunda ilgililerin en menfaatine olana karar vermesi aslında kendisi bakımından bir yükümlülüktür. Zira icra hukukunda takip ekonomisi ilkesi egemendir. Ancak kıymet takdiri hususunda uzman bir kişiden yardım alınıp alınmaması sadece takip ekonomi ilkesi bakımından bir değerlendirmeye tâbi tutulamayacağı için burada somut olayın özelliklerine göre hareket edilmelidir.

İsviçre Hukuku’nda, kanun koyucu, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, SchKG m.155/1’in, İİK m.87’nin karşılığı niteliğindeki SchKG m.97/1’e yaptığı atıf ile icra dairesinin, gerektiğinde bir bilirkişiden yardım almak suretiyle kıymet takdiri yapması gerektiğini hüküm altına almıştır. Bu anlamda ipotekli taşınmazın kıymetinin takdir edilmesi hususunda

⁷⁹¹ **Duran**, Paraya Çevirme, s.81.

⁷⁹² **Kuru**, El Kitabı, s.660; **Arslan**, s.104.

bilirkişiden faydalanmak icra dairesinin takdirindedir⁷⁹³. Bu düzenleme de kanaatimizce kapsamlı olmamakla birlikte, Türk Hukuku bakımından İİK m.87’de düzenlenen hükmün kıyasen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de uygulanması gerektiği hususunda yol gösterici olabilir. Ayrıca belirtmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*’nda doktrinde, ciddi, profesyonel ve yeterince güncel bir değerlendirme hâlihazırda mevcut değilse veya icra dairesinde çalışan kişilerin bu konuda uzman olmadığı durumlarda, kural olarak, taşınmazın kıymetinin tespiti için bir bilirkişinin görevlendirilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁷⁹⁴. Federal Mahkeme kararları da bu yöndedir⁷⁹⁵. *Zopfi*’ye göre zira diğer durumlarda, bilirkişiden yardım alınması sebebiyle, alacaklılar genellikle prosedürünün ilk aşamasında önemli maliyetlere maruz kalırlar. Bu anlamda icra dairesinin, kendisinin bir tahminde bulunması veya ilgililerin bir uzman tarafından bir değerlendirmeyi isteyip istemediklerinin sorulabileceği ve ilgililer tarafından bu isteniyorsa, buna dair masrafın karşılanması hususunda ilgililerin bilgilendirilebilecekleri ifade edilmektedir⁷⁹⁶.

Alman Hukuku’nda da *İsviçre Hukuku* ile benzer yönde bir düzenleme söz konusudur. Zira ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca, taşınmazın kıymeti, gerekirse, bilirkişi⁷⁹⁷ dinledikten sonra, icra mahkemesince belirlenir. *Alman Hukuku*’nda kıymet takdiri, ImmoWertV uyarınca gerçekleştirilmektedir. Buna göre, kıymet takdiri bakımından üç yöntem söz konusudur: karşılaştırmalı değer yöntemi, kazanç değeri yöntemi ve son olarak malzeme değeri yöntemi. ZVG bu yöntemlerden hangisinin esas alınması gerektiği konusunda bir kural içermemektedir. Buna göre değerlendirme yöntemi kıymet takdirini yapacak kişi bakımından seçilebilir. Malzeme değeri yöntemi çoğunlukla, sahibi tarafından kullanılan taşınmazlar için; kazanç değeri yöntemi, kendisinden gelir elde edilmesi için inşa edilen taşınmazlar için ve son

⁷⁹³ KK-VZG/*Zopfi*, Art. 9 N 2.

⁷⁹⁴ **Favre**, s.175; **Joos**, s.156; **Spühler**, Karl, Schuldbetreibungs und Konkursrecht I, 7. Aufl., Zürich 2016, s.134, Rn. 476; BSK SchKG I-**Foëx/Martin-Rivara**, Art. 97 N 14; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 471.

⁷⁹⁵ BGE 145 III 487 E. 3.1.3; BGE 122 III 338-339; BGE 101 III 32 vd.; BGE 93 III 20 vd.; BGer 5A_672/2018 E. 3.3.2.

⁷⁹⁶ KK-VZG/*Zopfi*, Art. 9 N 2.

⁷⁹⁷ Mahkemenin bilirkişiye başvurmamasının şaşırtıcı olacağına ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.232, Rn. 66. **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, kıymetin takdir edilmesi hususunda bilirkişinin görüşünün alınması bakımından bu husus yargılama giderleri olarak önemli bir masrafa neden olsa da, bu gerekliyse ve başka bir yolla bu hususta güvenilir bir bilgi edinilemiyorsa bilirkişinin görüşünün alınması gerektiğini ifade etmektedir. Yazarlara göre bu hususta eyalet hukuk kuralları bu yönde bir zorunluluk öngörmüşse bu belirleyici olacaktır. Taşınmazın kıymetini daha önce tespit eden örneğin önceki bir artırma prosedüründeki belgelerin mevcut olması durumunda bu belgeler dikkate alınacaktır. Taşınmazın kıymetinin kolay bir şekilde belirlenebilip belirlenememesi bu hususta önemlidir. Yine taşınmazın kıymetinin, kıymeti tespit etmek için bilirkişiden görüş alınmasını gerektirecek şekilde yüksek olup olmadığı da önemlidir. Bu konuda bkz. **Hock**, Rainer/**Bohner**, Daniela/**Christ**, Ann-Kathrin/**Steffen**, Manfred, Immobilienvollstreckung, 6. Aufl., 2018, s.50, Rn. 7.

olarak karşılaştırmalı değer yöntemi ise taşınmazların kendisine benzer diğer taşınmazlarla karşılaştırılabileceği taşınmazlar bakımından tercih edilmektedir⁷⁹⁸.

Bilirkişi, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listeden seçilir ve bilirkişi hakkında, Bilirkişilik Kanunu ve HMK'nın ilgili hükümleri uygulanır (İİK Ek m.3). Dolayısıyla, ipotekli taşınmazın kıymetini tespit etmek için görevlendirilecek bilirkişi, bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilerden olmak zorundadır; bu şartları sağlayan bir kimsenin bulunmaması durumunda listede kayıtlı diğer bilirkişilere kıymet takdir ettirilebilir (Kıyasen İİK m.87/2). Bilirkişiler, bölge adliye mahkemelerinin yargı çevreleri esas alınmak suretiyle bilirkişilik bölge kurulu tarafından hazırlanan listede yer alan kişiler arasından seçilir. Ancak kendi bölge listesinde ilgili uzmanlık alanında bilirkişi olmasına rağmen diğer bir bölgedeki bilirkişinin, görevlendirme yapılan yere daha yakın bir mesafede bulunması durumunda, bu listeden de görevlendirme yapılabilir (HMK m.268/1). Bölge kurulunun hazırladığı listede bilgisine başvurulacak uzmanlık dalında bilirkişi bulunmaması hâlinde, diğer bölge kurullarının listelerinden; burada da bulunmaması hâlinde, Bilirkişilik Kanunu'nun 10 uncu maddesinin (d), (e) ve (f) bentleri hariç birinci fıkrasında yer alan şartları da taşımak kaydıyla listelerin dışından bilirkişi görevlendirilebilir. Listelerin dışından görevlendirilen bilirkişiler, bölge kuruluna bildirilir (HMK m.268/2). *Alman Hukuku*'nda, bilirkişiye dair hususlar bakımından bilirkişi vasıtasıyla ispata dair kuralların hüküm altına alındığı ZPO m.402 ve devamı hükümleri uygulama alanı bulmaktadır⁷⁹⁹.

Alman Hukuku'nda, bilirkişi, icra mahkemesince seçilir. Kural olarak, taşınmazlar için resmi olarak onaylanmış veya genel olarak yeminli bir uzman seçilir. Çoğu durumda, yerel mahkemelerde değerlendirme için hazır bulunan uzmanların bir listesi zaten vardır⁸⁰⁰.

Bilirkişinin, icra dairesi personeli olmaması, uygulamada alacaklı, borçlu ve icra dairesi görevlileri arasında sıklıkla karşılaşılan problemleri de aza indirmek, bu anlamda icra dairesi görevlileri üzerindeki baskıyı da hafifletmektedir.

⁷⁹⁸ **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.51, Rn. 17.

⁷⁹⁹ **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.50, Rn. 10. İcra mahkemesince bilirkişinin görevlendirildiği *Alman Hukuku*'nda, bilirkişiye dair hususlar bakımından ZPO'nun uygulanmasının aksine, icra dairesince bilirkişinin görevlendirildiği *Türk Hukuku*'nda HMK m.266 ilâ 287 arasında düzenlenen bilirkişiye dair bazı hükümlerin uygulanmayacağına ilişkin olarak bkz. **Boran Güneysu**, s.177 vd. *Alman Hukuku*'nda, bilirkişilerin görevlendirilmesi ve kıymetin belirlenmesi konusunda uygulamada büyük farklılıklar bulunduğu; kıymetin belirlenmesi için bir bilirkişi görevlendirmeye dair düzenlemelerin, özellikle ZPO m.402 ve devamı bölümlerine açıkça atıf yapılarak daha spesifik hâle getirilmesi gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Keller**, s.223.

⁸⁰⁰ **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.50, Rn. 8.

Kanun koyucu, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından, kıymet takdirinin usûlü ve kıymet takdirini yapacak kişi konusunda genel bir hüküm ihdas etmemiş olsa da, SPK m.57/1’de tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın ipotekle teminat altına alınmış alacakları için ipotekli taşınmazın kıymet takdirini yapacak kişi bakımından özel bir düzenleme yapmıştır⁸⁰¹. Buna göre, icra dairesi, 6362 sayılı SPK m.57/1’da⁸⁰² tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ Başkanlığının ipotekli alacaklarının takibinde, paraya çevrilmesi istenen taşınmaz için kıymet takdirini, 6362 sayılı SPK m.62/2 ile 128/1, b.c⁸⁰³ uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır (İİK m.150/g atf. 128/3).

Bir bilirkişi tarafından yapılacak kıymet takdiri, icra dairesince tapu dairesinden ve belediyeden getirilmesi gereken belgeler getirildikten veya bu konuda bizzat bu belgeleri temin etmesi için kıymet takdirini yapacak kişiye yetki verilip de bu belgeler toplandıktan sonra bu belgelere göre rapor olarak hazırlanır.

İlgili belgeleri toplayan veya bu konuda bilirkişiye yetki veren icra dairesi, takibin başlatıldığı ve sonradan yetkisiz olduğu da tespit edilmemiş icra dairesi olabileceği gibi takibin başlatıldığı ve sonradan yetkisiz olduğu tespit edilmemiş icra dairesince istinabe edilen taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi de olabilir. Takibin başlatıldığı yer icra dairesinin sonradan yetkisiz olduğu tespit edilirse, varsa bu icra dairesinin tapu dairesinden ve belediyeden getirtmiş olduğu belgeler, takip dosyası ile birlikte dosya kendisine gönderilen icra dairesine gönderilir. Bu belgelerin dosya kendisine gönderilen icra dairesince yeniden getirilmesi gerekmez.

Belgeleri toplayacak icra dairesinin aksine, kıymet takdiri raporu, mutlaka taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesince hazırlanacaktır⁸⁰⁴. Zira ipotekli taşınmazın kıymeti, taşınmazın bulunduğu yerde bulunan icra dairesince görevlendirilecek o yerdeki listeye kayıtlı olan bir bilirkişi tarafından keşif suretiyle isabetli olarak tespit olunabilir. Taşınmaz birden çok yerde bulunup da, kıymet takdirinin yapılması için hangi yerdeki tapu dairesine ve

⁸⁰¹ Bu düzenlemenin isabetli olmadığı yönünde bkz. **Umar**, Bilge, Uzun Vadeli Konut Finansmanı Tasarısı Sempozyumu-Değerlendirme Konuşmaları, YÜHFD, 2005/2, s.514-515.

⁸⁰² 2499 sayılı SPK yürürlükten kalkmış olup, onun yerini 6362 sayılı SPK almıştır (6362 sayılı SPK m.139). Bu anlamda, 2499 sayılı SPK m.38/A/1’e yapılan atıf, 6362 sayılı SPK m.57/1’e yapılmış kabul edilmelidir.

⁸⁰³ 2499 sayılı SPK yürürlükten kalkmış olup, onun yerini 6362 sayılı SPK almıştır (6362 sayılı SPK m.139). Bu anlamda, 2499 sayılı SPK m.22/1, b.(r)’ye yapılan atıf, 6362 sayılı SPK m.62/2 ile 128/1, b.c’ye yapılmış kabul edilmelidir.

⁸⁰⁴ **Boran Güneysu**, s.156.

belediyeye yazı yazılmış ve bu kurumlar tarafından icra dairesine ilgili belgeler sunulmuşsa, kıymet takdiri raporu, bu yerdeki icra dairesince bu yerdeki listeye kayıtlı bulunan bir bilirkişinin görevlendirilmesi suretiyle hazırlanacaktır.

2. Kıymetin Takdir Edilme Zamanı

Türk Hukuku'nda kanun koyucu, kıymetin takdir edilme zamanını, mehzaz *İsviçre* Hukuku'na göre öne çekmiş; ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin başlatılmasından sonra, takibin kesinleşmesini beklemeden, kıymet takdirinin yapılması gerektiğini hüküm altına almıştır (İİK m.150/d, c.2). *İsviçre* Hukuku'nda, icra dairesince, ipotekli alacaklının paraya çevirme talebi, borçluya veya taşınmaz borçlu dışında bir kişiye ait ise bu kişiye bildirildikten sonra, kıymet takdiri raporu alınmaktadır (VZG m.99/1). *Alman* Hukuku'nda, kıymet takdirinin yapılma zamanı bakımından herhangi bir düzenleme mevcut değildir. *Stenzel*, kıymet takdirinin artırma duruşmasından önce uygun bir zamanda yapılması gerektiğini ifade etmektedir⁸⁰⁵. *Böttcher*'e göre, özellikle artırma kararı verildikten ve buna dair kayıt tapu siciline işlendikten sonra, tapu dairesince bu hususta mahkemeye yazılan yazı mahkemeye ulaştıktan sonra kıymetin takdir edilmesi gerekir⁸⁰⁶.

Kıymetin takdir edilme zamanı haciz yolu ile takibe göre de öne çekilmiştir. Zira taşınmaz malların paraya çevrilmesine ilişkin İİK m.128/1, c.1 uyarınca, icra dairesi paraya çevirme işlemlerine başlamadan önce, taşınmaz üzerindeki tapu siciline kaydedilmiş veya resmî senetten⁸⁰⁷ anlaşılan mükellefiyetlerin listesini yapar ve bunları ilgililere tebliğ eder. İİK m.128/2, c.1 uyarınca ise icra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir; taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler de bu hususta dikkate alınır. Bu iki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde, haciz yolu ile takipte ancak mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve bu listenin kesinleşmesinden sonra taşınmazın kıymeti takdir edilebilir. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, haciz yolu ile takipte haczolunan taşınmazın kıymeti ilk defa haciz esnasında takdir edilir. O hâlde, haciz yolu ile takipte taşınmazların kıymeti en erken haciz anında takdir edilir.

⁸⁰⁵ Löhnig/*Stenzel*, s.233, Rn. 67.

⁸⁰⁶ Böttcher/*Böttcher* ZVG § 74a Rn. 34.

⁸⁰⁷ İİK m.128/1, c.1'de geçen "resmî senet" ibaresinden anlaşılması gereken, İİK m.150/g atf. 126/2 uyarınca, artırma ilânı üzerine 15 günlük süre içinde icra dairesine iddialarını bildiren hak sahiplerinin haklarına dayanak olan kanun koyucunun düzenlemede "evrakı müsbite" olarak belirttiği adı veya resmî belgelerdir. Yoksa bu terim, HMK anlamında resmî senet olarak anlaşılmalıdır. Bu konuda bkz. **Berkin**, Rehber, s.330, dn.1; **Berkin**, Mükellefiyet, s.285, dn.1; **Postacıoğlu**, İcra, s.490; **Akil**, Cenk, İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi (Mükellefiyetler), Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, C.1, Ankara 2015, s.126; **Uyar**, İhale, s.538; **Dönmez**, Taşınmaz, s.164-165. Aksi yönde, kanun koyucu tarafından açıkça resmî senede müstenit olan haklardan söz edildiği için mükellefiyetler listesinde, tapu siciline kayıtlı veya resmî senede dayanan mükellefiyetlerin yer alacağına ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.51; **Boran Güneysu**, s.160.

Zaten haciz yolu ile takipte mahcuz taşınmazın kıymetinin daha erken takdir edilebilmesi de mümkün değildir. Çünkü haciz anından önce o taşınmazın haczedilebilip haczedilemeyeceği belli değildir. En erken haciz anından itibaren paraya çevirmeye konu yapılabilecek mahcuz bir taşınmazın kıymetinin takdir edilmesi söz konusu olabilir. Oysa ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda paraya çevirmeye konu yapılabilecek taşınmaz, takip dahi başlatılmadan önce ipoteğin tesis edildiği tarihten itibaren bellidir.

Kıymet takdirinin yapılma zamanının öne alınmasının sebebi, 3494 sayılı Kanuna ait Hükümet Gerekçesinde, “*İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde, takibin kesinleşmesini beklemeden, takibin açılmasıyla birlikte taşınmazın .. kıymet takdirinin yaptırılması uygulamada zaman kaybını önlemiş olacaktır.*” şeklinde ifade edilmiştir. Kanaatimizce böyle bir düzenlemenin yapılmasının en önemli sebebi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin İİK m.150/d’nin uygulamada çoğunlukla alacaklı tarafta bankaların olduğu takipler bakımından uygulanmasıdır. Bankalar genellikle olduğu gibi İİK m.150/d’nin yasalaşması sürecinde de baskı grubu olarak etkili olabilmişlerdir. Aslında bu düzenleme icra hukukuna da egemen olan anayasal ilkelerden eşitlik ilkesine açıkça aykırıdır. Zira alacaklı tarafın hukuken olmasa da fiilen kredi kurumu olduğu durumlarda takibin kesinleşmesini beklemeden artırmaya dair birtakım işlemlerin yapılmasına izin verilmesi, bankalar ile diğer kimseler arasındaki olması gereken eşitliğe aykırıdır. Burada ifade etmek gerekir ki, bu eşitsiz düzenleme sayesinde, bankalar, takip talebinin sunulması ile takibin kesinleşmesi arasındaki sürede kıymet takdiri yapılacağı için paraya çevirme talebinden sonra kıymet takdiri için harcanacak zamandan tasarruf etmektedirler. Sonucu itibariyle gerçekten de zamandan tasarruf edilmesine imkân veren bu düzenleme kanaatimizce isabetli olup, diğer takipler bakımından da paraya çevirmeye konu mal belirlendikten sonra benzer bir esas kabul edilebilir. Burada kıymet takdirinin yapılma zamanının öne alınması bakımından bir *olumsuzluk* olarak, sonradan bildirilen mükellefiyetlerin kıymet takdirini etkileyemeyebilecek olması ifade edilebilir. İİK m.150/g atf. 128/2, c.2 uyarınca, taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde icra dairesinin paraya çevrilecek taşınmazın kıymetini yeniden takdir etmesi gerektiği ifade edilmiştir. Uygulamada son derece nadir olarak karşımıza çıkan sonradan ortaya çıkan mükellefiyetlerin kıymet takdirini etkilemesi hususu kanun koyucu tarafından kanaatimizce eleştiriye imkân vermeyecek şekilde hüküm altına alınmıştır. Uygulamada bu düzenleme görmezden gelinmektedir. Hukuk kuralları, uygulanabildiği ölçüde bir anlam ifade etmektedir. Hukuk kurallarının

uygulanmasını sağlamak konusunda itici güç kanun koyucudan ziyade uygulayıcılar olup, bu anlamda bu görev, kararları ile uygulamaya şekil veren Yargıtay'a düşmektedir. Uygulamada nadiren gerçekleşmesine rağmen sonradan ortaya çıkan mükellefiyetlerin kıymet takdirine etki etmesi gerektiğine dair düzenlemenin de uygulamada icra edilebilmesi ile kanaatimizce kıymet takdirinin yapılma zamanının öne alınması, sonucu itibariyle, oldukça önemli bir zaman tasarrufu sağlamaktadır ve yukarıda da ifade edildiği üzere niteliğine göre bütün takipler bakımından o takiplerin özellikleri de dikkate alınarak kabul edilmelidir. Kıymet takdirinin yapılma zamanının öne alınması bakımından *olumsuzluk* olarak ifade edilebilecek bir diğer husus, takibin sonraki aşamalarına, özellikle paraya çevirme aşamasına geçilmemesi ihtimalinin her zaman söz konusu olabilmesi ve bu ihtimalde takip giderleri arasında önemli bir yer tutan kıymet takdiri raporunun hazırlanması sırasında yapılan giderlerin boşa gidebilecek olmasıdır⁸⁰⁸. Ancak yapılan takip giderlerinin boşuna yapılmış olması ihtimali her zaman mevcuttur. Dolayısıyla kanaatimizce tek bu başına bu sebeple bu düzenlemeye karşı çıkılması isabetli olmaz.

3. Kıymetin Takdir Edilmesi Sürecinde Dikkate Alınacak Hususlar

a. Genel Olarak

Kıymet takdiri raporu, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya çevrilecek ipotekli taşınmazın kıymetini tespit eden rapordur. Bu anlamda örneğin, piyasadaki 1.000.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmazın değeri, kıymet takdiri çerçevesinde de bu şekilde tespit olunacaktır. Bu anlamda ipotekli taşınmazın durumu, konumu, bulunduğu yer, büyüklüğü ve benzeri hususlar kıymet takdiri bakımından dikkate alınacaktır.

Bilirkişi sadece elde ettiği belgelere göre kıymet takdiri raporunu hazırlamamalıdır. Yine bilirkişinin sadece borçlunun veya malik üçüncü kişinin taşınmaza dair yaptığı açıklamalara başvurması yeterli değildir⁸⁰⁹. Bilirkişi mutlaka, fiziksel olarak da taşınmazı incelemeli⁸¹⁰ ve taşınmazın spesifik özelliklerini de kıymetin tespit edileceği rapor bakımından değerlendirmelidir⁸¹¹. Bu doğrultuda, taşınmazın değerinin tespit edilmesi çerçevesinde, bilirkişinin taşınmazda bulunan kişi ile birlikte veya taşınmazda kimse yoksa tek başına taşınmaza erişebilmesi gerekir. Yine taşınmazda bir kimsenin bulunması ve bu kişinin

⁸⁰⁸ Savaş, s.2579. Ayrıca bkz. Meriç, Karşılama, s.108-109, dn. 290.

⁸⁰⁹ KK-VZG/Zopfi, Art. 9 N 5.

⁸¹⁰ Boran Güneysu, s.134.

⁸¹¹ KK-VZG/Zopfi, Art. 9 N 5. İsviçre Hukuku'nda, özellikle, VZG m.11/2 ve 12'nin uygulaması uyarınca bunun bir zorunluluk olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Zopfi, Art. 9 N 5.

bilirkişinin taşınmaza erişimine engel olmaya çalışması durumunda bu engelin icra dairesince verilecek bir karar doğrultusunda ortadan kaldırılması gerekir⁸¹². Bu hususta gerekirse İİK m.81'in kıyasen uygulanması suretiyle kolluk kuvvetlerinden de yardım istenebilir⁸¹³. Yargıtay, ileride⁸¹⁴ ifade edilecek icra mahkemesince yapılacak kıymet takdirine dair verdiği kararlarda, kıymet takdirine ilişkin keşfe karşı koyulması durumunda HMK m.291/3 uyarınca icra mahkemesince zor kullanılması suretiyle keşfin icra edilebileceğini; bu hususta gerekenlerin yapılabileceğini, örneğin, kapalı yerlerin çilingir marifetiyle açtırılabileceğine karar vermektedir⁸¹⁵. Burada ifade etmek gerekir ki, taşınmazın kıymetinin tespiti için yapılacak incelemenin tarih ve saati hususunda taşınmazda bulunan kişiye makûl bir süre olacak şekilde önceden bilgi verilmelidir⁸¹⁶. Zira bu durumda taşınmazda bulunan kişi bakımından söz konusu değerlendirmeye ciddi ölçüde etki edilecek bir davranışta bulunulması kural olarak söz konusu olmaz. Aynı bilgiler, kıymet takdirinin yapıldığı taşınmaz üzerinde hak sahibi olan diğer kimselere de verilmelidir. Burada ifade etmek gerekir ki, uygulamada bu gereklilikler nadir şekilde sorun oluşturarak karşılanırsa da, mevzuatta bu hususta herhangi bir düzenleme olmaması sebebiyle bilirkişilerin, kıymeti takdir edilecek taşınmazlara bazen bu hususta herhangi bir direnme olmaksızın bazen de devletin zor gücü ile erişimi sağlam bir hukukî alt yapıya sahip değildir. Bu husustaki tartışmalara ve özellikle bir başka kişinin taşınmazına erişimin temel insan hakları ile ilişkisine değinmeksizin bu konuda mevzuatımızda önemli bir eksikliğin olduğunu ifade etmekle yetiniyoruz.

Örnek olarak ifade etmek gerekir ki, ipotekli taşınmazın kıymeti tespit edilirken, taşınmazın; niteliğine, tâbi olduğu mevzuata ve buna göre sınırlamalarına, büyüklüğüne, bulunduğu konuma, bulunduğu konumda bulunan hususlara, çap ve imar durumuna, iskân durumuna, belediyeden alabildiği hizmetlere, yola yakınlığına, toplu ulaşım olan mesafesine, altında veya üstünde onun bütünleyici parçası olarak yer alan hususlara ve bunların niteliğine ve kullanıma elverişli olup olmadığına, eklentilerine dair bilgililere dikkat edilir. Yine

⁸¹² **Boran Güneysu**, s.133-134. *Hock/Bohner/Christ/Steffen*, malikin keşfe katlanma zorunluluğu olmadığını ifade etmektedir. Yazarlara göre, böyle bir durumda, taşınmazın içine girilememesi durumunda sadece imar durumu, plan gibi belgeler üzerinden taşınmazın kıymeti tahmin edileceğinden bu husus malikin aleyhine olacak ve bu aleyhe duruma malikin katlanması gerekecektir. Bu konuda bkz. **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.51, Rn. 16.

⁸¹³ *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG m.91/3 uyarınca, icra dairesinin polisin katılımıyla oda ve konteynırları açtırılabileceği için gerekirse kıymet takdiri için taşınmaza gerekli erişimi de sağlayabileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 9 N 5; **Brand**, s.81.

⁸¹⁴ İkinci Bölüm, §3, III, C.

⁸¹⁵ 12.HD, 07.05.2018, 9254/4294 (E-Uyar). Benzer yönde bkz. 12.HD. 22.09.2016, 15928/19500 (E-Uyar).

⁸¹⁶ **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.51, Rn. 16.

taşınmaz üzerinde veya altında özel olarak, örneğin, turizm faaliyeti gibi yapılabilecek işler söz konusuysa bunlara dair bilgiler de kıymet takdiri prosedürü bakımından önem arz eder⁸¹⁷.

İpotekli taşınmazın kıymeti değerlendirilirken, bazen özellikli durumlar söz konusu olabilir. Örneğin, ipotekli taşınmazın örneğin kat mülkiyetine tâbi bir daire olduğu durumda bu daire, piyasadaki benzer dairelere göre lüks olarak adlandırılabilir özellikli bir daire olabilir. Bu kapsamda, evin akıllı ev olması örnek olarak ifade edilebilir. Bunun dışında dairenin yer aldığı toplu yapıda, piyasadaki benzer diğer toplu yapılara nazaran bazı özellikler söz konusu olabilir. Bütün bu hususlar da kıymet takdirinde dikkate alınmalıdır. Özellikle toplu yapı durumunda toplu yapı yönetim planındaki düzenlemeler taşınmazın kıymeti konusunda esas alınacak kritik veriler içerebileceği için mutlaka incelenmelidir. Bu özellikli durumlar dışında ifade etmek gerekir ki, İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca bir bütün olarak paraya çevrilecek malların söz konusu olduğu ihtimalde, bu malların tek tek kıymetlerinin toplamı ile mallar grup hâlinde veya toplu olarak paraya çevrileceği için bu bütünün kıymeti farklı olabileceği için bu husus da kıymet takdiri bakımından önem arz edebilir.

b. Mükellefiyetler

Kanun koyucu, taşınmaz üzerinde mükellefiyet varsa bunun da kıymet takdirinde dikkate alınması gerektiğini hüküm altına almıştır (İİK m.150/g atf. 128/2, c.1).

Kıymet takdiri yapılırken, tapu dairesinden getirilen belgelere göre taşınmaz üzerinde bazı mükellefiyetler olduğu anlaşılabilir de, ancak ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre geçerli olan mükellefiyetler kıymete etki edebilir. Ancak kıymet takdiri, takip henüz kesinleşmeden bile önce yapılabilmektedir ve bu aşamada ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi istenemez. Bu anlamda ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden alacaklı ifadesi, takip başlatan ipotekli alacaklı olarak anlaşılacaktır. Bu doğrultuda, henüz ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmese de o dosya bakımından sadece o ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesinin istenmesi söz konusu olabileceği için henüz ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmeyen takip başlatan ipotekli alacaklıya göre bu hususta bir değerlendirme yapılır.

Bir örnek vermek gerekirse, tapu dairesinden getirilen belgelerden taşınmazın üzerinde geçit irtifakı tescil edilmiş olunduğunun görüldüğünü varsayalım. Bu irtifak kıymet takdiri prosedürünü etkileyebilir. Ancak, bu irtifakın, örneğin ipoteğin paraya çevrilmesini henüz

⁸¹⁷ Taşınmazın kıymetini belirleyen faktörlere dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Boran Güneysu**, s.155.

talep etmeyen derece sistemine göre hakkı tescil edilen ipotekli alacaklının ipoteğinin tesisine imkân veren ipotek derecesinin tesisinden sonra tesis edilip edilmediği; derecenin tesisinden sonra tesis olundu ise ipotek hakkı sahibinin rızası ile tesis edilip edilmediği ipotekli taşınmazın irtifakla birlikte veya ondan arî olarak paraya çevrilebilmesine etki edecektir. Bu husus da ipotekli taşınmazın kıymetini etkileyebilecektir.

Yine örneğin, ipotekli taşınmazda kiracı bulunması ve kiracının ihaleden sonra da taşınmazdan tahliye edilmesini engelleyebilmesi durumu da bu kapsamda mükellefiyet teşkil edebilecek ve bu doğrultuda kıymeti etkileyebilecektir. Yine burada söz konusu kira ilişkisinin bu dosya bakımından kıymeti etkileyebilecek bir mükellefiyet teşkil edip etmediği, takip başlatan ipotekli alacaklının ipotek hakkı derece sistemine göre tescil edilmemişse hakkının doğruğu, yine derece sistemine göre tesis olunan ipotek hakkı sahipleri bakımından, ipoteğin tesisine imkân veren ipotek derecesinin tesisi tarihine göre belirlenecektir.

İpoteğin paraya çevrilmesini henüz talep etmeyen ipotekli alacaklıya göre yapılacak değerlendirme uyarınca ipotek derecesinin tesisinden sonra tesis olunan mükellefiyetler, ilk etapta kıymeti etkilemezler. Aslında bu mükellefiyetler ipotek hakkı sahibinin rızası ile tesis olunmuş ise mükellefiyet olarak kabul edilebilecek; bu doğrultuda kıymeti etkileyebilecektir. Yine bu mükellefiyetler, ipotek hakkı sahibinin rızası hilafına tesis olunmakla beraber, ipotek hakkı sahibi ve diğer hak sahipleri tarafından ipotekli taşınmazın bu haklarla birlikte paraya çevrilmesine muvafakat edilirse de bunlar mükellefiyet olarak kabul edilebilecek ve bu doğrultuda kıymeti etkileyebilecektir. Fakat bu yöndeki değerlendirmeler, yukarıda da ifade edildiği üzere ancak ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinden sonra gündeme gelebileceği için bunlar ilk etapta kıymeti etkilemezler. Böyle bir durum söz konusu olursa mutlaka yeniden kıymet takdiri yapılması gerekir.

Yine kanun koyucu kıymet takdirinin yapılmasından sonra, taşınmazın kıymetini etkileyecek mükellefiyetlerin ortaya çıkması durumunda yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiğini hüküm altına almıştır (İİK m.150/g atf. 128/2, c.2). Benzer yönde bir hüküm *İsviçre Hukuku*'nda da mevcuttur. Nitekim takdir edilen kıymetin değiştirilmesi kenar başlıklı VZG m.102 atf. 44 uyarınca, mükellefiyetler listesine itiraza ilişkin süreç tamamlandıktan sonra, daha önce kıymeti tespit olunan taşınmazın o tarihten beri özellikle silinen mükellefiyetlerin bir sonucu olarak değerinde bir değişim olup olmadığı tespit edilmeli ve ilgililer, bu tür yeni bir tahminin sonucu hakkında bilgilendirilmelidir. Bu ihtimalde de

aşağıda ifade olunacak kıymet takdirine karşı başvuruya dair VZG m.9/2 kıyasen uygulanır. Yine SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/3'teki düzenlemede de bu husus ifade edilmiştir. Bu düzenleme doğrudan kıymet takdiri yapılmasına dair bir hüküm gibi görülebilse de, haciz yolu ile takibe ilişkin SchKG m.140/3, mükellefiyetler listesinin hazırlanmasına dair SchKG m.140/1 ve mükellefiyetler listesine itiraz prosedürüne dair SchKG m.140/2'nin ardından “ayrıca” anlamına gelen “*ausserdem*” ibaresi ile başlayan bir hüküm olarak öngörülmüştür. Bu anlamda SchKG m.140/3, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürünün ardından taşınmazın kıymetinde bir değişikliğin söz konusu olduğu hâllerde icra dairesine yeniden kıymet takdiri yapılması görevi veren bir hükümdür. Kıymetin takdir edilmesi bakımından kural, SchKG m.155/1 atf. 97/1 ve VZG m.99/1 atf. 9/1, c.1'dir. Buna göre, icra dairesi, ipoteğin paraya çevrilmesi talebini borçluya ve varsa malik üçüncü kişiye bildirdikten sonra, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmaz için tapu sicilinden kayıt örneklerini ister ve taşınmazın kıymetini takdir eder. Bu anlamda, kıymet takdiri, ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinden sonra ilgililere bu hususta haber verildikten ve tapu sicilinden kayıt örnekleri getirtildikten sonra yapılmaktadır. SchKG m.140/3 uyarınca yeniden kıymet takdiri yapılmasının gerektiği durumlarda, yeniden kıymet takdiri, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü sonlandıktan sonra, yani mevcut tüm mükellefiyetler hakkında bilgi sahibi olunduktan sonra yapılmalıdır⁸¹⁸. Burada, yeniden kıymet takdiri yapılması hususunda ifade edilenler dışında ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, Federal Mahkeme, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü kapsamında artırmanın ertelenmesi gerekiyorsa mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinin ardından ipotekli taşınmazın kıymetinin yeniden belirlenmesi gerektiğine karar vermektedir⁸¹⁹.

Yeniden kıymet takdiri yapılması durumunda ikinci olarak belirlenen kıymet, takibin daha sonraki seyri için belirleyicidir⁸²⁰. Yeni kıymet, önceki kıymetten herhangi bir sapmaya neden olmazsa, yeni kıymet icra dairesince onaylanabilir⁸²¹. Bu ihtimalde yeni kıymete itiraz edilmesi de mümkün olmaz.

Bu mükellefiyetler, kıymet takdirinin yapılması aşamasında mevcut olmayan ancak mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında bu liste ile tespit olunan ve taşınmazın daha önce yapılan kıymet takdirini etkileyen mükellefiyetlerdir. Örneğin, ipotekli taşınmaz

⁸¹⁸ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 44 N 1.

⁸¹⁹ BGE 95 III 21 E. 4b.

⁸²⁰ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 44 N 1.

⁸²¹ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 44 N 1.

üzerinde, kıymet takdiri raporunun hazırlanmasından sonra mükellefiyetler listesinin hazırlanmasından önce, komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında tapu siciline tescil ile veya noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak bir mecra irtifakı kurulması (TMK m.727/2 ve 3) durumunda, bu hak, mükellefiyetler listesine geçirilecek ve taşınmazın kıymetine etki edebilecektir. Bu ihtimal söz konusu ise taşınmazın kıymetinin yeniden takdir edilmesi gerekir. Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra söz konusu taşınmaz bakımından meydana gelebilecek herhangi bir değişiklik, yeniden kıymet takdiri yapılmasına imkân vermez.

Gerek kıymet takdirinin yapılmasından önce var olan gerek kıymet takdirinin yapılmasından sonra tesis olunan mükellefiyetler, örneğin, ipotekli taşınmaz üzerinde bulunan ve taşınmazın kıymetine olumlu veya olumsuz olarak etki eden⁸²² sınırlı aynî haklardan olabilir⁸²³.

Örneğin, ipotekli taşınmaz üzerinde bulunan bir geçit irtifakı taşınmazın kıymetini etkilediği oranda kıymet takdirine de etki eder. Yine, ipotekli taşınmaz üzerinde bulunan üst hakkı da, taşınmazın kıymetini etkilediği ölçüde kıymet takdiri prosedürü bakımından dikkate alınır. Bunun dışında, ipotekli taşınmaz üzerinde intifa hakkı tesis olunmuşsa, bu da kıymeti etkilediği oranda kıymet takdiri prosedüründe dikkate alınır. Bunlardan başka, ipotekli taşınmaz yukarıda ifade edilen şekilde kiraya verilmişse de aynı hususlar geçerlidir.

Gerek muaccel gerekse müeccel bir alacağı teminat altına alan ipotekler, muaccel bir alacağın ipotekle teminat altına alınması durumunda alacak mümkünse ihale bedelinden ödenerek, değilse ödenmeksizin sona erdiğinden veya müeccel bir alacağın ipotekle teminat altına alınması durumunda -ihale bedeli ile sınırlı olmak kaydıyla- ipotek hakkı ihale ile birlikte ihale alıcısına devrolunduğundan taşınmazın kıymetini etkilemezler. İhale bedelini aşan müeccel alacakları teminat altına alan ipotekler de ihale ile birlikte sona erdiğinden bunlar da kıymeti etkilemezler. Bu nedenle ipotekler kıymet takdiri prosedüründe dikkate alınmazlar.

⁸²² **Süphandağ**, Yavuz, Taşınmaz Satışında Uygulamalar, 5. Baskı, Eskişehir 2016, s.125.

⁸²³ Sınırlı aynî hakların taşınmazın kıymetine etkisine dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Özpak**, Tayfun, Taşınmaz Değerlemesi ve Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006, s.36 vd.

Yukarıdaki açıklamalar, her ne kadar İİK m.128/2, c.2’de “taşınmazın kıymetini etkileyen sonradan ortaya çıkan mükellefiyetlerden” söz edilse de, kıymet takdirinin yapıldığı esnada var olmakla beraber daha sonradan silinen haklar bakımından da geçerlidir.

İhale ile birlikte kıymet takdirine konu taşınmazın maliki olacak müstakbel ihale alıcıları bakımından katlanma yükümlülüğü doğuran haklar kural olarak artırmanın cazibesini azaltacağından ipotekli taşınmazın kıymetini olumsuz anlamda etkilerler. Örneğin, taşınmaz üzerindeki ivazsız geçit irtifakı, müstakbel ihale alıcılarının sadece katlanmakla yükümlü olacağı bir durum yaratacağı için kural olarak ipotekli taşınmazın kıymetine olumsuz anlamda etki eder. Bu anlamda söz konusu hakkın, taşınmazın piyasa değerinde yarattığı noksanlık hesaba katılarak taşınmazın kıymeti tespit olunur. Aynı durumdaki iki taşınmazdan, üzerindeki hak sebebiyle müstakbel ihale alıcısının bu hakka katlanma yükümlülüğü sebebiyle hayatın olağan akışına uygun olarak diğerine göre tercih edilmeyecek taşınmazın kıymeti daha düşük olarak tespit edilecektir. Ancak müstakbel ihale alıcıları bakımından katlanma yükümlülüğü öngören taşınmaz üzerindeki hak taşınmazın kıymetini olumlu anlamda da etkileyebilir. Örneğin, taşınmaz üzerinde irat karşılığında üst hakkı tesisi söz konusu olmuşsa irat alacağı müstakbel ihale alıcıları bakımından artırmayı cazip kılabilir. Bu da ipotekli taşınmazın aynı durumdaki diğer ipotekli taşınmazlara nazaran daha kıymetli olması sonucunu doğurabilir.

Mükellefiyetin ipotekli taşınmazın kıymetini olumlu veya olumsuz etkilemesi bakımından, söz konusu hakkın sona ereceği tarih de önem arz etmektedir. Örneğin, üzerlerinde intifa hakkı tesis olunmuş aynı durumdaki iki ipotekli taşınmazdan, birisinin üzerindeki intifa hakkı 1 yıl diğerinin üzerindeki intifa hakkının ise 20 yıl sonra sona erecek olması, ipotekli taşınmazların kıymetini farklı ölçüde etkiler. Burada ifade etmek gerekir ki, hakkın sona erme tarihinin yakınlığı kural olarak müstakbel ihale alıcılarının menfaatine görülebilirse de, bu her zaman böyle olmayabilir. Zira intifa hakkının varlığı ve daha uzunca bir süre devam edecek oluşu, müstakbel ihale alıcıları bakımından ihaleyi cazip kılıyor da olabilir. Bu hususta, intifa hakkı sahibinin, üzerinde intifa hakkı tesis olunan taşınmaz bakımından bakım ve koruma yükümlülüğüne sahip oluşu, giderleri-vergileri ödeme ve sigorta ettirme yükümlülüğünün hakkın sahibine ait olması bir neden olabilir.

Kıymeti etkileyebilecek mükellefiyetler, ihale alıcısının kim olacağı ile doğrudan ilgilidir. Zira ihale alıcısı bakımından ifade ettiği anlama göre taşınmazın kıymeti değişebilir. Ancak

ihale alıcısının kim olacağı taşınmazın kıymeti tespit edilirken belli olmayacağı için bunun taşınmazın kıymetine bir etkisi olamaz. Bu hususu bir örnekle ifade etmek gerekirse, ipotekli tarım arazisi, tarım işi ile uğraşan bir kimse için cazip bir mal iken bu alanda faaliyet göstermeyen bir kişi için cazip olmayan bir maldır. Zaten çok büyük ihtimalle böyle bir taşınmaz artırmaya çıkarıldığında artırmaya katılan kişiler bu alanda faaliyet gösteren kişiler olacaktır.

Kuşkusuz burada ifade olunan mükellefiyetler, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatan ipotekli alacaklının ipoteğinin tesisinden önce veya sonra olmakla beraber bu alacaklının rızası ile tapu sicilinde tesis olunan haklardır. Zira bu alacaklının ipoteğinin tesisinden sonra ve ipotekli alacaklının rızası olmaksızın tesis olunan haklar, kural olarak, bu ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez ve taşınmaz, o haklardan *arî* olarak paraya çevrilebilir (İİK m.150/g atf. 132/1). Bu anlamda bu haklar hiç yokmuş gibi taşınmazın kıymeti takdir edilir. İpotekli alacaklı taşınmazın o hak ile *birlikte* paraya çevrilmesini de isteyebilir (İİK m.132/1). Bu ihtimalde paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın, hakkının doğduğu veya derece sistemine göre tesis olunan ipotek hakkı sahipleri bakımından ipoteğin tesisine imkân veren derecenin tesisinden sonra tesis olunan mükellefiyet ile birlikte paraya çevrilmesini isterse buna, taşınmaz üzerinde bu hakka göre rüçhanlı olan diğer sınırlı aynî hak sahiplerinin ve hatta haciz tarihleri bu hakkın da tesisinden önce ise adî alacaklıların da muvafakat vermesi gerekir. Bu durum, paraya çevirme talebinden itibaren gündeme gelecek bir husus olup, bu ihtimalde duruma göre yeniden kıymet takdiri yapılması gerekebilir.

Doktrinde haciz yolu ile takibe ilişkin açıklamalar yapan bazı yazarlar, kıymetin takdirinde taşınmazın üzerindeki mükellefiyetler de dikkate alınacağı için kıymet takdiri işlemlerinin, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yapılması gerektiğini ifade etmektedirler⁸²⁴. Kanaatimizce, hukukumuz bakımından -özellikle ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından ancak haciz yolu ile takip bakımından da- icra dairesinin hâlihazırda böyle bir yol izlemesi imkânsızdır. Zira icra dairesi, sadece tapu dairesinden getirtilen belgelerden anlaşılan mükellefiyetleri listeye geçirmeyip, aynı zamanda, artırma ilânı üzerine süresi içinde hak sahibi olduğunu bildiren kişilerin haklarını da mükellefiyetler

⁸²⁴ **Kuru**, El Kitabı, s.563; **Meriç**, Karşılama, s.51-52; **Boran Güneysu**, s.138 ve 162.

listesine geçirmekte⁸²⁵ ve gerek elektronik satış portalındaki gerekse gazetede ki artırma ilânında⁸²⁶, paraya çevrilecek şeyin kıymetinin de yer alması gerekmektedir (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/7, b.1; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.a, 10 ve 12). Ayrıca ifade etmek gerekir ki, bu aşamada kıymet takdiri işlemlerine başlanması artırmaya hazırlık işlemlerini oldukça geciktirecektir. Oysa kanun koyucu, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, ipotekle teminat altına alacağın elde edilebilmesini kolaylaştırmak için ilâmsız takibe göre kıymet takdirinin yapılması anı bakımından bir farklılık öngörmüştür. Bu anlamda, kıymet takdiri işlemlerini geciktirmek, kanun koyucunun muradının tam tersine bir sonucun doğması anlamına gelir ki, kanaatimizce bu kabul edilebilir değildir.

Kanaatimizce, buradaki problem, kıymet takdirinin yapılma zamanının öne çekilmiş olmasıdır. Bu anlamda, yapılması gereken, paraya çevirme talebi üzerine, diğer hak sahipleri tarafından verilen cevaplar ve artırma ilânı üzerine yapılabilecek bildirimler beklendikten sonra gerekirse yeniden kıymet takdiri işlemlerini yapmaktır. Bu her bir dosyada birden çok kıymet takdiri raporu hazırlandığı anlamına gelmemektedir. Zira uygulamada, yeniden kıymet takdiri yapılmasını gerektirecek durumla oldukça az karşılaşmaktadır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, uygulamada bu istisnai durumlarla karşılaşıldığı zaman hukuka aykırı olarak yeniden kıymet takdiri yapılmamaktadır.

İsviçre Hukuku'nda, kıymet takdiri işlemlerinin yapılması, SchKG m.156/1, c.1'in atfı kapsamında yer alan SchKG m.140'ın, mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve mükellefiyetler listesine itiraza ilişkin 1. ve 2. fıkralarının ardından, 3. fıkrasında hüküm altına alınmıştır. Buna göre, mükellefiyetler listesini hazırlayan ve ilgili taraflara tebliğ eden icra dairesinin, ayrıca, taşınmazın kıymetinin takdiri için bir rapor alınmasını emredeceği ve bu raporu ilgililere bildireceği ifade edilebilir. Ancak burada, VZG m.102 atf. 30/1, c.2'deki, artırma ilânında taşınmazın kıymeti de belirtilmiş ise, SchKG m.139 uyarınca artırma ilânının ayrıca kendilerine tebliği gereken kişilere bu hususa dair yapılan tebligat, SchKG m.140/3 uyarınca kıymet takdirinin tebliği olarak kabul edilir şeklindeki hüküm de gözden kaçırılmamalıdır. Zira bu hükmün mefhum-u muhalifinden artırma ilânından önce kıymet

⁸²⁵ Bu konuda bkz. İkinci Bölüm, §3, II, E.

⁸²⁶ Doktrinde, olması gereken hukuk bakımından, taşınmazın kıymetinin artırma ilânında yer almasına gerek olmadığı, kıymetin, artırma şartnamesi bakımından önem arz ettiği; bu anlamda, taşınmazın kıymetinin artırma ilânında belirtilmesine ilişkin düzenlemelerin değiştirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir. Bu konuda bkz. **Kuru**, C.II, s.1260; **Akil**, Mükellefiyetler, s.146; **Aslan**, s.64; **Dönmez**, Taşınmaz, s.187-188; **Dönmez**, R. Murat, Mükellefiyetler Listesi (İİK MADDE 128/1) (Mükellefiyet), TBBD, S.64, 2006, s.377-378; **Boran Güneysu**, s.65-66.

takdirinin yapılabileceği anlaşılmaktadır. Aynı yorum, VZG m.99/2'deki düzenleme bakımından da yapılabilir. Aslında ne VZG m.30/1, c.2 ne de VZG m.99/2'yi yorumlamaya ihtiyaç yoktur. Zira VZG m.102 atf. 29/2, c.1'de taşınmazın kıymetinin artırma ilânında belirtilmesi gerektiği açıkça ifade edilmektedir⁸²⁷.

c. Bütünleyici Parçalar ve Eklentiler

İpotekli taşınmazda bütünleyici parça ve eklenti olması durumu da kıymet takdirinde dikkate alınır. Zira ipotek, ipotekli taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile yükümlü kılar (TMK m.862/1). Eklentilerin kıymeti, ayrıca takdir edilir. Türk Hukuku'nun aksine, *İsviçre* Hukuku'nda, o taşınmaza özgü şekilde eklenti niteliğinde olduğu yerel adetlere göre kabul edilen malların kıymetinin ayrıca takdir edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/1). Buna karşın tapu sicilinde eklenti olarak belirtilen veya eklenti olma özellikleri şüpheye mahal veren malların kıymetleri ayrıca takdir edilmelidir (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/2, c.1). Yine bu doğrultuda, tapu sicilinden gelen belgeler, taşınmazın eklentilerine dair kesin bir atıfta bulunuyor ve bu listedeki mallar taşınmazdaki mevcut eşyalara tekabül ediyorsa, tapu dairesinden getirtilen bu belgeler esas alınarak her bir eklenti niteliğindeki malın kıymeti benzer türdeki mallar ile birlikte listeler oluşturulması suretiyle takdir edilecektir (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/2, c.2). Bu son ihtimallerde, kıymet takdiri raporunda da bu husus kapsamlı şekilde ifade edilmelidir⁸²⁸. *Alman* Hukuku'nda, ZVG m.74a/5, c.2 uyarınca, paraya çevirmeye konu taşınmazın kapsamında olan taşınırıların kıymeti, tüm koşullar dikkate alınarak bağımsız şekilde belirlenir.

4. Kıymet Takdiri Raporunun Tebliği

Kıymet takdiri raporu, borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara, paraya çevirmeyi talep eden ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibi başlatan ipotekli alacaklı ile diğer ipotekli alacaklılara, tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hâli müstesna olmak üzere tapudaki mevcut adresleri esas alınmak suretiyle tebliğ olunur (İİK m.150/g atf. 128/2, c.3⁸²⁹).

⁸²⁷ Taşınmazın kıymetinin artırma ilânında belirtilmesi durumunda, kıymet takdirine yönelik şikâyet neticesinde artırma tarihi olarak belirlenen günde artırmanın yapılamayacağı hususundaki endişe nedeniyle, kıymet takdirinin artırma ilânında yer almaması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 482 ve 495.

⁸²⁸ **Brand**, s.80.

⁸²⁹ Artırma ilânının aksine, kanun koyucu, kıymet takdiri raporunun taşınmazın tapu sicilindeki ilgililere tebliğ edilmesi gerektiğini hüküm altına almamıştır (Karş. İİK m.127, c.1 ve İİK m.128/2, c.3).

Düzenlemede borçlu olarak ifade olunan kişi, kural olarak, ipotekle teminat altına alınan alacağın borçlusudur. Birden çok borçlu var ise raporun hepsine gönderilmesi gerekir. Ancak ipotek, borçluya ait olmayan bir taşınmaz üzerinde tesis olunmuşsa, bu kişi de kendisine ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü olması ve takipte borçlu ile birlikte zorunlu takip arkadaşı olarak yer alması hasebiyle borçlu ifadesinin kapsamında yer almaktadır.

İsviçre Hukuku'nda, kıymet takdiri raporunun ilgililere tebliği gerekir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/3). *Alman Hukuku*'nda da kıymet takdiri raporu, buna karşı şikâyet hakkı olmayanlar hariç olmak üzere, ZVG m.9 anlamındaki tüm ilgililere tebliğ edilmektedir⁸³⁰. *İsviçre Hukuku*'nda, taşınmazın kıymeti VZG m.29/2, c.1'e aykırı olarak artırma ilânında belirtilmemişse kıymet takdiri raporu, ilgililere bildirilir (VZG m.99/2). Taşınmazın kıymeti artırma ilânında belirtilmişse kendisine ayrıca artırma ilânı tebliğ edilecek kişilere buna dair yapılan tebligat SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/3 uyarınca kıymet takdiri raporunun tebliği olarak da muamele görür (VZG m.102 atf. 30/1, c.2). Bu anlamda, artırma ilânı, SchKG m.139 ve VZG m.102 atf. 30/2, c.1 uyarınca ayrıca kendisine tebliğ edilen kişiler bakımından kıymet takdiri raporunun tebliği gerekmez. *Alman Hukuku*'nda, artırma yönergesinde taşınmazın değerinin belirtilmiş olması, kıymet takdiri raporunun tebliği yerine geçmemektedir⁸³¹. *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.99/2'de, -doğrudan olmasa da- kendisine kıymet takdiri raporu tebliğ edilecek kişilerden söz edilirken ilgililer yerine ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı, borçlu ve borçlu ile ipotekli taşınmazın maliki ayrı kişilerse bu kişiden söz edilmişse de kural olarak, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürünün ardından taşınmazın kıymetinde bir değişikliğin söz konusu olduğu hâllerde icra dairesine yeniden kıymet takdiri yapılması görevi veren SchKG m.140/3 uyarınca kıymet takdirinin ilgililere tebliği gerekir. Mükellefiyetler listesine itiraz prosedürünün ardından söz konusu olabilecek değişikliğe istinaden uygulama alanı bulan bu düzenlemenin, kıymetin takdir edildiği ilk aşama bakımından da uygulandığı ifade edilmelidir. Zira her iki kıymet takdiri raporunun tebliği usûlü bakımından bir fark yaratılmasının herhangi bir anlamı yoktur. Dolayısıyla kıymet takdiri raporu, sadece VZG m.99/2'de ifade olunan kişilere tebliğ edilmez, SchKG m.140/3 uyarınca tüm ilgililere tebliğ edilir. Bu anlamda, kıymet takdiri raporu,

⁸³⁰ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 74a Rn. 36. Bilirkişi raporunun, müstakbel teklif sahipleri için önemli bilgiler içerdiği sürece onlara da tebliğ edilmesi gerektiği; aksi takdirde, teklif verme süresi boyunca ilgililer tarafından raporun görülebilmemesinin yeterli olacağına ilişkin olarak bkz. Schneider/**Traub** § 66 Rn. 74.

⁸³¹ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 74a Rn. 36.

ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya, borçluya ve borçlu ile malik üçüncü kişi aynı kişi değilse bu kişiye tebliğ edilir⁸³². Bu kapsamda, doktrinde, ZGB anlamında aile konutu olarak kullanılan ev bakımından eşe veya PartG anlamında ortak konut olarak kullanılan ev bakımından partnere, kıymet takdiri raporunun gönderilmesine gerek olmadığı; zira bu kişilerin, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmemesini engelleyebilmek konusunda işlem yapabilecekleri; ancak, kıymet takdiri raporu ile tespit olunan değere karşı koyma hakları olmadığı ifade edilmektedir⁸³³. Yine *Kren Kostkiewicz*'e göre, ipoteğe konu taşınmazın paylı mülkiyete tâbi bir taşınmaz olması ancak taşınmazın tamamının ipotekli olmaması durumunda, diğer pay sahiplerine kıymet takdiri raporunun gönderilmemesi gerekir⁸³⁴. Zira ipotekli pay paraya çevrildiğinde onların herhangi bir özel statüsü söz konusu değildir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, VZG m.30/1, c.2, ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından da geçerlidir (VZG m.102 atf. 73b/1). Dolayısıyla bu ihtimalde de kıymet takdirini de ihtiva eden artırma ilânı kendisine ayrıca tebliğ edilecek kişilere (SchKG m.139; VZG m.102 atf. 73b/1; VZG m.73b/1 atf. 30/2, c.1 ve 30/4, c.1) kıymet takdiri raporunun da tebliği gerekmez.

C. Kıymet Takdirine Karşı Koyulması

Kıymet takdiri raporu kendisine tebliğ edilmesi gereken ve rapor kendisine tebliğ edilen ilgililer, raporun kendilerine tebliğinden itibaren 7 gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin yargı çevresi içerisinde bulunduğu icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurabilirler (İİK m.150/g atf. 128/a/1, c.1; VZG m.99/2⁸³⁵; ZVG m.74a/5, c.3). *Alman*

⁸³² KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 99 N 9.

⁸³³ BSK SchKG I-*Känzig/Bernheim/Geiger*, Art. 155 N 10; SK SchKG-*Rüetschi/Nawid/Loretan*, Art. 155 N 10. Aksi yönde bkz. KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 99 N 9; *Brand*, s.81; *Gütlin/Kuhn*, Rz. 473.

⁸³⁴ KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 99 N 9.

⁸³⁵ *İsviçre Hukuku*'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, sadece borçlu, borçlu ile malik ayrı kişilerse üçüncü kişi ve ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı tarafından kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet yoluna başvurulabilir (VZG m.99/2). Ancak burada ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda kıymet takdiri raporunun tebliğ edildiği kişiler ile kıymet takdiri raporuna karşı kıymetin yeniden takdir edilmesi için şikâyet yoluna başvuruabilecek kişiler arasında farklılık yaratılmış olabilir. Şöyle ki, SchKG m.140/3 uyarınca tüm ilgililere kıymet takdiri raporunun tebliğ edilmesi gerekir. VZG m.99/2 uyarınca, kıymet takdiri raporu kendisine tebliğ edilen ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı, borçlu ve borçlu ile malik ayrı kişilerse üçüncü kişiye, şikâyet süresi içinde VZG m.9/2, c.1 uyarınca kıymetin yeniden takdir edebileceklerinin de bildirilmesi gerekir. VZG m.9/2, c.1 uyarınca ise tüm ilgililer kıymetin yeniden takdir edilmesi talebinde bulunabilirler. Bu anlamda, *İsviçre Hukuku*'nda SchKG m.140/3'te ve VZG m.9/2, c.1'de "*ilgililer*" ibaresi kullanılmış olup, VZG m.99/2'de ise sadece ilgililer kapsamında değerlendirilebilecek üç ayrı kişi grubundan söz edilmiştir. *İsviçre Hukuku* bakımından bu farklılığın bilerek mi yaratıldığı, yani, kıymet takdiri kendisine tebliğ olunan herkesin değil de, sadece belli kişilerin mi kıymetin yeniden takdir edilmesini isteyebilmesine imkân verilmesinin istenmesinin tercih mi edildiği; yoksa ilgili olan herkesi bu yola başvuruabilmesinin mi arzu edildiği kanaatimizce tam olarak anlaşılamamaktadır. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, burada bir şikâyet söz konusu olduğu için şikâyet bakımından asıl olan, hukukî yararı olmak kaydıyla herkesin şikâyet yoluna başvuruabilmesi olduğundan -hatta *İsviçre Hukuku*'nda bu husus ihalenin iptali talepleri bakımından da geçerli

Hukuku’nda, kıymet takdirine, hükümleri ZPO m.567 ilâ 573 arasında düzenlenen şikâyet yolu ile karşı koyulabilmektedir (ZVG m.74a/5, c.3). Şikâyet süresi 2 hafta olup, süre, kıymet takdirine dair raporun tebliği ile başlamaktadır⁸³⁶. Kendisine kıymet takdiri tebliğ edilen ilgililer şikâyet yoluna başvurabilir⁸³⁷.

Kıymet takdirine karşı şikâyet (İİK m.128/a/1, c.1), hükümleri İİK m.16 ve devamı maddelerinde düzenlenen şikâyettir. Ancak uygulamada özellikle kural olarak daha değerli olmaları sebebiyle taşınmaz malların kıymet takdirine karşı çok sık bir şekilde kötü niyetli birtakım davranışlarda bulunulduğunu tespit eden kanun koyucu bu konuda “özel” hükümler öngörmüştür:

Bu refleks özel düzenleme bakımından *ilk* olarak ifade etmek gerekir ki, kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet yoluna başvurmak isteyen kişi, başvuru tarihinden⁸³⁸ itibaren 7 gün içinde gerekli masraf ve ücretin yatırılması hâlinde yeniden kıymet takdiri yapılmasını da talep edebilir. İpotekli payın paraya çevrilmesi durumunda ipotekli payın kıymeti bakımından da bu hususlar geçerlidir. *İsviçre Hukuku*’nda, bu husus, VZG m.99/1 atfıyla 23 ve bu doğrultuda, VZG m.23/2 atf. 9/2, c.1 ile hüküm altına alınmıştır. Burada ipotekli malın takdir olunan kıymetinde bir hata yapılması sebebiyle takdirde hata veya olaya uygun olmama⁸³⁹ şikâyet sebebine uygun olarak genel bir şikâyet başvurusu söz konusudur. *İsviçre Hukuku*’nda

olduğundan- kanaatimizce burada sadece VZG m.99/2’de özel olarak sayılan kişiler bakımından bu imkânın tanındığını kabul etmek daha doğrudur. *İsviçre Hukuku*’nda, doktrinde, borçlu ve ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden alacaklının kıymet takdirine karşı şikâyet yolu ile karşı koyabileceği ifade edilmekte; ancak diğer ipotekli alacaklıların bu yola başvuramayacağı ileri sürülmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 13; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 11. Bu doğrultuda bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 129 III 595 E. 3.1, 3.2. Bundan başka, *İsviçre Hukuku*’nda, doktrinde, ZGB anlamında aile konutu olarak kullanılan ev bakımından eşin veya PartG anlamında ortak konut olarak kullanılan ev bakımından partnerin de ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini engelleyebilmek konusunda işlem yapabileceği; ancak, kıymet takdiri raporu ile tespit olunan değere karşı koyma hakkının olmadığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 155 N 10; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 10. *İsviçre Hukuku*’nda, şikâyet süresi, Türk Hukuku’nun aksine, 10 gündür (SchKG m.17/2). Yine *İsviçre Hukuku*’nda, doktrinde, kıymet takdirinin artırma ilânında belirtildiği; bir diğer deyişle, kıymet takdirine ilişkin ayrı bir tebligat yapılmadığı durumlarda, kıymet takdirine karşı şikâyet süresinin, SchKG m.156/1, c.1 atfının kapsamındaki SchKG m.139 uyarınca ayrıca gönderilen artırma ilânının tebliğ alındığı, en geç ise artırma şartnamesinin tebliğ alındığı tarihten itibaren başladığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK ERG. SchKG-**Stähelin**, Art. 155 ad. N 10b; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 155 N 11.

⁸³⁶ Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 74a Rn. 72; Steiner/**Storz** § 74a Rn. 107; Löhnig/**Stenzel**, s.236, Rn. 71.

⁸³⁷ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 74a Rn. 41.

⁸³⁸ Şikâyet başvurusunun yapıldığı tarihine dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Pekcanıtez**, Hakan/**Simil**, Cemil, *İcra – İflâs Hukukunda Şikâyet*, 2. Bası, İstanbul 2017, N. 503 vd.

⁸³⁹ **Muşul**, s.727; **Meriç**, Karşılama, s.52.

da benzer bir imkân söz konusudur⁸⁴⁰ (VZG m.99/2; VZG m.99/2 atf. 9/2, c.1). Ancak *İsviçre Hukuku*'nda yeniden kıymet takdiri yapılmasının talep edilmesi için tetkik merciine başvurmak gerekliyse de Türk Hukuku'nun aksine bu başvuru SchKG'da özel bir şikâyet olarak kurgulanmamıştır. VZG'de de bu hususta özel bir düzenleme söz konusu değildir. Sadece VZG'de yeniden kıymet takdiri yapılmasının şikâyet süresi içerisinde talep edilmesi gerektiği ifade olunmuştur (VZG m.99/2; VZG m.99/2 atf. 9/2, c.1). Ayrıca ifade etmek gerekir ki, SchKG'da, gerekli masraf ve ücretin yatırılması hâlinde bu yola başvurulabileceğine dair bir düzenleme mevcut değildir. Ancak VZG m.99/2, yeni kıymet takdirinin VZG m.9/2, c.1 uyarınca yapılacağını hüküm altına aldığı için ilgili masrafa dair avansın yeniden kıymet takdiri yapılmasını talep eden tarafından peşin olarak yatırılması şartıyla yeni bir kıymet takdiri yapılması talep edilebilir. *İsviçre Hukuku*'nda, şikâyet süresi 10 gün olduğu (SchKG m.17/2) için bu süre içinde yeniden kıymet takdiri yapılması talep edilebilir. Son olarak ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.99/2'nin uygulanabilmesi için kıymet takdirinin VZG m.29'a göre artırma ilânında yer almamasının gerektiği unutulmamalıdır.

İcra dairesinin kıymet takdirini hiç yapmadığı veya örneğin, değerlemeyi yalnızca taşınmazın resmî değerine göre yaptığı durumlarda, kıymet takdiri incelemesi yapılmasının talep edilmesi, bu kapsamda kabul edilmez⁸⁴¹.

Kıymet takdiri işlemine karşı kıymetin yeniden takdir edilmesinin de talep edilebildiği şikâyet, bir yandan, kıymet takdirinin kesinleşmesini geciktirmek suretiyle artırma sürecinin gerçekleştirileceği zamanı ertelemekte; özellikle başvuru sahibi borçlu veya malik bakımından kendisi lehine belirli bir süre yaratmaktadır. Bu anlamda uygulamada sıklıkla bu kişiler tarafından şikâyet yoluna başvurulduğu gözlemlenmektedir. Şikâyet diğer yandan, belirlenen kıymetin muhtemelen artması sebebiyle tüm ilgililerin lehine bir korumaya imkân verir⁸⁴². Kıymet takdirine karşı yeniden kıymet takdiri raporu düzenlenmesi için başvuru şikâyetle, icra dairesi görevlileri tarafından yapılan hukuka aykırı işlemlerin iptali veya

⁸⁴⁰ *Brand*, son birkaç yılın deneyimi uyarınca giderek daha fazla borçlunun, bir yandan zaman kazanmak, diğer yandan daha önceden ilân edilmiş olan artırma tarihinde kıymet takdirinin kesinleşmesini engellemek suretiyle artırmanın gerçekleşmemesini sağlamak için kıymet takdiri işlemine karşı koyduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Brand*, s.81.

⁸⁴¹ BSK SchKG I-*Känzig/Bernheim/Geiger*, Art. 155 N 13a; SK SchKG-*Rüetschi/Nawid/Loretan*, Art. 155 N 13; KUKO SchKG-*Käser/Häcki*, Art. 155 N 9; KK-VZG/*Zopfi*, Art. 9 N 9. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 133 III 537 E. 4.

⁸⁴² KK-VZG/*Zopfi*, Art. 9 N 8.

değiştirilmesini yahut icra dairesince sebepsiz olarak yapılmayan veya geciktirilen işlemlerin yaptırılmasına karar verilmesini sağlamak amaçlanmaz. Bu nedenle burada tam anlamıyla bir şikâyetten söz edilemez. Bu anlamda şikâyet üzerine yeniden kıymet takdiri raporu düzenlenmesi, icra mahkemesinin şikâyet üzerine yaptığı resmî bir faaliyetidir⁸⁴³. Dolayısıyla kıymetin yeniden takdir edilmesinin talep edilmesi üzerine icra mahkemesi, bu talebin reddine karar veremez. Meğerki yeniden kıymet takdiri yapılması talebi süresinde ve gereken diğer usûlî şartları sağlayarak yöneltilmiş olmasın⁸⁴⁴.

Gerekli masraf ve ücret yatırılmaksızın yeniden kıymet takdiri yapılmasının talep edildiği durumlarda, başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir (İİK m.150/g atf. 128/a/1, c.2). Yani, bu karara karşı kanun yoluna başvurulamaz. Kanun koyucu bu düzenleme ile uygulamada yaygın bir şekilde karşılaşılan kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvuran, yeniden bilirkişi⁸⁴⁵ incelemesi yapılmasını talep eden ancak kıymet takdirinin kesinleşmesini engellemek için bu inceleme için gerekli olan masrafı karşılamayan veya çok geç karşılayan kişinin bu davranışı ile murad ettiği sonucu elde etmesini engellemeye çalışmıştır⁸⁴⁶. Kanun koyucunun bu refleksine hak verilebilir. Ancak düzenleme kendi içinde bazı tereddütler barındırmaktadır. Şöyle ki, şikâyet tarihinden itibaren 7 günlük süre içerisinde yatırılması gereken masraf kim tarafından tespit edilecektir? Yine, 7 günlük süre içinde bu tespitin yapılmaması durumunda ne olacaktır?

İlk soruya kolayca mahkeme tarafından bu masrafın tespit edileceği şeklinde cevap verilebilir⁸⁴⁷. Ancak *ikinci* soruya cevap vermek bu kadar kolay değildir. Zira kanun koyucu açıkça 7 günlük süre içinde masrafın yatırılması gerektiğini hüküm altına almışken, mahkemenin bu süre içerisinde yatırılması gereken masrafı tespit etmemesi söz konusudur. Özellikle dosya sayısının çok olduğu büyük illerde mahkemelerin bu tespiti bu süre içinde yapmaları çok sık görülmemekte ve dolayısıyla kanuna uygun bir şekilde belirtilen masraflar yatırılmamaktadır. Ancak bu, ilgililerin kanunu bilmemesinden veya kanuna uygun hareket

⁸⁴³ KK-VZG/**Zopfi**, Art. 9 N 9. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 131 III 136 E. 3.2.1. Kıymet takdiri işlemine karşı başvurulabilecek şikâyetin genel anlamda şikâyetten ziyade masrafların yatırılması hâlinde başvurulabilen bir ek hukukî imkân olduğuna ilişkin olarak bkz. **Boran Güneysu**, s.203.

⁸⁴⁴ Ayrıca bkz. **Boran Güneysu**, s.247.

⁸⁴⁵ Burada ifade etmek gerekir ki, icra dairesince taşınmazın kıymetinin takdir edilmesi aşaması bakımından doğrudan veya atıf yolu ile kıymetin bilirkişi tarafından takdir edileceğine dair herhangi bir düzenleme ihdas etmeyen kanun koyucu İİK m.150/g atfıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulan İİK m.128/a/1, c.2 ile şikâyet yoluna başvurularak yeniden kıymet takdiri yapılmasının talep edilmesi durumunda kıymetin bilirkişi tarafından takdir edileceğini hüküm altına almıştır.

⁸⁴⁶ **Pekcanıtez**, 4949, s.153; **Dönmez**, Taşınmaz, s.196.

⁸⁴⁷ **Pekcanıtez**, 4949, s.153.

etmemelerinden değil yargılamanın en önemli s jelerinden olan h kimlerin i  yüklerinden kaynaklanmaktadır. Bu anlamda kanaatimizce bu süre, makûl bir yorum yapılarak, hâkim tarafından masrafa dair bir tespit yapılp bu tespit   renildikten sonra ba layacak şekilde uygulanmalı⁸⁴⁸; kanun de i ikli i ile de düzenlemedeki basit tereddüt giderilmelidir.

Yeniden kıymet takdiri raporu hazırlanması için şikâyet yoluna başvuran kişi tarafından yatırılan masraf ve ücretlere, bunlar -tipik anlamda olmasa da- yargılama gideri (HMK m.323/1, b.3) niteliğinde oldukları için şikâyet incelemesi sonucunda aleyhine karar verilen kişi katlanacaktır (Kıyasen⁸⁴⁹ HMK m.326/1). Kanaatimizce burada borçlu veya diğer tüm ilgililerin herhangi bir dahli olmaksızın icra dairesi görevlileri tarafından yapılan bir işlem olması sebebiyle, şikâyet üzerine yeniden hazırlanan kıymet takdiri raporuna ilişkin masraflara kural olarak başvurucunun katlanması gerekir. Zira bu ihtimalde, şikâyet bakımından pek çok durumda olduğu gibi, yargılama giderlerinin aleyhine karar verilen tarafa yükletilmesine dair temel kuralın düzenlenme gerekçesi olan, “yargılama sonucunda haksız çıkan kişinin yargılama öncesindeki haksız konumunda ısrar etmesi sebebiyle kendisi aleyhine hukukî yollara ba vurulmasına sebep olması” söz konusudur. Bu anlamda bu giderlere, verilen karara göre, devletin veya başvurucunun katlanması, olması gereken hukuk bakımından, d   n lmelidir. * svi re Hukuku*’nda, ipotekli alacaklının talebi üzerine yeniden yapılan kıymet takdiri incelemesi sonucunda, bu kıymet takdirine ilişkin masrafların borçludan tahsil edilebilmesi için icra dairesinin önceki tahmininde önemli ölçüde yanılmış olması gerektiği hüküm altına alınmıştır (VZG m.99/2 atf. 9/2, c.2). VZG m.99/2 atf. 9/2, c.2’de düzenlenen kuralın benzeri, hem Türk hem de * svi re Hukuku*’nda, konkordato hükümleri arasında düzenlenmiştir (  K m.298/3, c.2⁸⁵⁰; SchKG m.299/3, c.2).

⁸⁴⁸ **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin  zkan/ zekes**, N. 1044. Bu yönde verilmiş Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 12.01.2022, 12591/296; 12.HD, 12.01.2016, 31612/496; 12.HD, 08.04.2013, 6214/13196; 12.HD, 11.03.2008, 2117/4720 (E-Uyar).

⁸⁴⁹ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, HMK m.326/1’de hüküm altına alınan yargılama giderlerinden sorumluluğa dair hükmün kural olarak davalar bakımından uygulanabilecek olması, oysa burada, icra dairesince gerçekleştirilen kıymet takdiri prosedürü kapsamında kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna ba vurulmasının söz konusu olmasıdır. Şikâyet başvurusuna sebebiyet veren şey, icra dairesince görevlendirilen bilirkişinin taşınmazın kıymetini eksik veya fazla şekilde tespit etmiş olmasıdır. Dolayısıyla burada bir dava söz konusu olmadığı için taraf söz konusu değildir; taraf söz konusu olmadığı için karşı taraf da yoktur ve kural olarak olmayan karşı tarafa tahmili gereken bir yargılama gideri söz konusu değildir. Şikâyet prosedürü bakımından genel olarak harçlar ve yargılama giderlerine katlanacak kimse hususunda kapsamlı açıklamalar için bkz. **Pekcanitez/Simil**, N. 634 vd.

⁸⁵⁰ Doktrinde konkordatoya ilişkin hükümlerde düzenlenen   K m.298/3, c.2’deki kuralın, olması gereken hukuk bakımından, menfaat dengesi, eşitlik ve takip ekonomisi ilkeleri uyarınca kıymet takdiri masraflarına ilişkin genel bir hüküm olarak düzenlenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.37-38; **Boran Güneysu**, s.192-193.

Bu refleks düzenlemeye dair *ikinci* olarak ifade edilmesi gereken husus, yine uygulamada eskiden sıklıkla şimdi nadir olarak görülen bilerek yetkisiz icra mahkemesinde kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulması durumudur. Kanun koyucu, açık ve net bir şekilde, kıymet takdirine şikâyetin yetkisiz icra mahkemesine yapılması durumunda, bu icra mahkemesinin evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç 10 gün içinde yetkisizlik kararı vereceğini ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı re'sen yetkili icra mahkemesine göndereceği hüküm altına almıştır (İİK m.150/g atf. 128/a/4). Bu düzenleme de uygulamada eskiden karşılaşılan kötü niyetle yetkisiz icra mahkemesine başvuran kişilerin, bu yolla kıymet takdiri raporunun kesinleşmesini geciktirerek süre kazanma davranışlarını engellemek maksatlı olarak hüküm altına alınmıştır⁸⁵¹. Bu kararın 10 gün içinde verilmemesi durumunda da karar geçerli bir karar olarak değerlendirilir. Zira bu 10 günlük süre, düzenleyici süredir. Bunun dışında ifade etmek gerekir ki, bu karar kesindir, yani bu karara karşı kanun yoluna başvurulamaz (İİK m.150/g atf. 128/a/5).

Kıymet takdiri işlemine karşı süresi içinde şikâyet yoluna başvurulabilirse, yeniden yapılacak kıymet takdiri incelemesi de icra mahkemesince görevlendirilecek uzman bir kişi, yani bilirkişi tarafından yapılmalıdır (İİK m.150/g atf. 128/a/1, c.2; VZG m.99/2 ve VZG m.99/2 atf. 9/2, c.1). *İsviçre* Hukuku'nda da yeni kıymet takdirinin mutlaka uzman bir kişi tarafından yapılması gerekir. Zira gerek VZG m.99/2 gerekse 99/2'nin atf. 9/2, c.1'de, yeni bir kıymet takdiri yapılmasının talep edilmesi durumunda bu kıymet takdirinin uzman kişilerce yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yeni kıymet takdiri bakımından yukarıda⁸⁵² kıymet takdirinin usûlü bakımından ifade edilenler aynen geçerlidir. Yine, 6362 sayılı SPK m.57/1'de tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ'nin ipotekle teminat altına alınmış alacaklarının takibe konu olduğu durumda da yukarıda⁸⁵³ ifade edilenler aynen geçerlidir (İİK m.150/g atf. 128/a/3).

Birden çok kişinin, kıymet takdirine karşı süresi içerisinde şikâyet yoluna başvurması ve gerekli şartlara uyarak yeniden kıymet takdiri yapılmasını talep etmesi durumunda, her ne kadar kanunda bu konuda bir düzenleme bulunmasa da icra mahkemesi, gerekli masraf ve

⁸⁵¹ Pekcanıtez, 4949, s.152; Dönmez, Taşınmaz, s.196.

⁸⁵² İkinci Bölüm, §3, III, B.

⁸⁵³ İkinci Bölüm, §3, III, B, 1.

ücreti hesaplayarak bu hususu bu kişilerin dikkatine sunar. Söz konusu tespit olunan tutar, süresi içinde, tek bir kişi tarafından tamamen ödenebileceği gibi ilgililer hesaplanan tutarı paylaşmak suretiyle de ödeyebilirler. Bu konuda, icra mahkemesince herhangi bir paylaşım yapılmaz. Gider, sadece ilgililerden birisi tarafından karşılanmış olsa bile, tespit olunan tutarı ödememiş olan ilgilinin şikâyet yoluna başvurmuş olduğu kabul edilecektir. Zira bu ihtimalde, çelişkiye sebep olunmaması amacıyla tek bir bilirkişi incelemesi yapılacağı için bu bilirkişi incelemesi sebebi ile meydana gelen masrafın karşılanması yeterli olup her bir ilgili tarafından ayrı ayrı belirtilen tutarın ödenmesi gerekmez.

Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmaz veya başvurulup yeniden kıymet takdiri yapılması talep edilir ancak süresi içinde buna dair gerekli masraf yatırılmazsa kıymet takdiri raporu kesinleşir (İİK m.150/g atf. 128/a/5).

Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulur veya başvurulur ve yeniden kıymet takdiri yapılması talep edilir (İİK m.128/a/1, c.2) ve buna dair süresi içinde gerekli masraf da yatırılır ise mahkeme tarafından bu hususta verilecek karar ile kıymet takdiri raporu kesinleşir⁸⁵⁴ (İİK m.150/g atf. 128/a/5). Yani bu karara karşı kanun yoluna başvurulamaz⁸⁵⁵ (İİK m.363/1, c.1). *İsviçre* Hukuku'nda, *Türk Hukuku*'nun aksine, tetkik merciî tarafından verilen karar kesin değildir. Taraflar bu karara karşı üst kanton tetkik merciîne (SchKG m.18/1) başvurulabilir. Böyle bir başvuru söz konusu olursa yeniden belirlenen kıymet, üst kanton tetkik merciînce değerlendirilir. Bu merciî tarafından takdir edilen kıymet kesindir (VZG m.99/2 atf. 9/2, c.3). Bu, bu karara karşı Federal Mahkeme'ye başvuru yapılamayacağı anlamına gelmemektedir. Bu karara karşı Federal Mahkeme'ye başvuru yapılabilir (SchKG

⁸⁵⁴ Şikâyet üzerine tespit olunan yeni kıymetin ilk tespit olunan kıymetten daha düşük olması durumunda, taşınmazın yeni kıymetinin düşük tespit edilmiş olmasının hem alacaklılar hem de borçlular bakımından olumsuz sonuçlarının olması sebebiyle şikâyetin reddedilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.275; **Akil**, Mükellefiyetler, s.152; **Kodakoğlu**, Mehmet, Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi (Kıymet), AndHFD, C.9, S.2, Temmuz 2023, s.361. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 02.07.2013, 17208/24699; 12.HD, 04.04.2013, 4711/13066 (E-Uyar). Kanaatimizce bu düşünceye tereddüt ile yaklaşılmalıdır. Zira taşınmazın kıymetinin yüksek tespit edilmesi, özellikle piyasa değerinden yüksek tespit edilmiş olması o taşınmazın paraya çevrilmesini engelleyebilir ve bu nedenle hem alacaklı hem de borçlu zarar görebilir. Ayrıca taşınmaz, takdir edilen kıymetine de ihale olmayabilir. Bundan yüksek bir değerle de ihale olabilir. Bu nedenle, taşınmazın yeni kıymetinin düşük tespit edilmiş olması sebebiyle şikâyetin reddedileceğini söylemek isabetli değildir. Zira taşınmazın kıymetinin yüksek tespit edilmiş olması tek başına ilgililer bakımından lehe bir sonuç doğmasına imkân vermemektedir. Ayrıca şikâyet bakımından, ilgililerin tamamı aleyhine sonuç doğacak ise şikâyetin reddedilmesi gerektiğine dair bir yaklaşım da isabetli değildir. Yine şikâyetin kabulü veya reddine karar verilmesi bakımından aleyhe karar verilmesi yasağı gibi bir ilke de geçerli değildir. Burada sadece icra dairesince tespit olunan kıymetin, gereği yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir. İlk tespit olunan kıymet gerçeği yansıtmıyorsa kıymet yükseltilebileceği gibi azaltılabilir. Bu doğrultuda bkz. **Boran Güneysu**, s.248.

⁸⁵⁵ Ayrıca bkz. **Boran Güneysu**, s.204-205.

m.19 atf. BGG m.72/2, b.a ve 74/2, b.c). Böyle bir ihtimalde Federal Mahkeme sadece üst kanton tetkik merciî tarafından verilen kararın BGG kapsamındaki usûle ilişkin düzenlemelerini ihlal edip etmediğini veya takdir yetkisini aşp aşmadığını yahut kötüye kullanıp kullanmadığını değerlendirebilir⁸⁵⁶. Dolayısıyla kıymet takdiri raporunun kesinleşmesi için bu aşamaların da tamamlanması gerekecektir.

Kıymet takdiri raporu kesinleşmedikçe paraya çevirme prosedürüne dair, örneğin, artırmanın ilân edilmesi, mükellefiyetler listesinin ve artırma şartnamesinin hazırlanması gibi diğer işlemler yapılmaz⁸⁵⁷.

Kıymet takdirinin fiilen yapıldığı tarihten itibaren 2 yıl⁸⁵⁸ geçmedikçe yeniden kıymet takdiri yapılması istenemez⁸⁵⁹ (İİK m.150/g atf. 128/a/2, c.1). Bunun sebebi, paraya çevirme prosedürünün nihayete ermesinin, birden çok defa kıymet takdiri işlemi yapılması nedeniyle engellenmesinin önüne geçilmek istenmesidir⁸⁶⁰. Bu anlamda, piyasa değerinin aksine, paraya çevrilecek taşınmaz bakımından yapılan kıymet takdiri kural olarak statiktir. Bu husus, paraya çevirme sürecinin uzunluğu, özellikle ülkemizde her geçen gün taşınmaz mallar değer kazandığı için hem alacaklılar hem de borçlu bakımından aleyhe bir durumdur. Bu sebeple, özellikle kıymet takdiri raporunda tespit edilen tutar ile hak sahiplerinin kendi değerlendirmeleri bakımından tespit ettikleri tutar ciddi ölçüde uyuşmazlık içinde değilse, yeniden kıymet takdiri yapılmasının talep edilmesi yarardan çok zarara sebebiyet verebilir. Bu, elbette, ülkemizdeki ekonomik koşulların bir sonucu olarak söz konusu olmaktadır.

⁸⁵⁶ BGE 134 III 42 E. 3; BGer 20.10.2009, 5A 588 2009 E. 2.1.

⁸⁵⁷ Yıldırım/Deren-Yıldırım, s.212; Aşık/Oruç/Tok/Saçar, s.275; Namli, s.472; Duran, Paraya Çevirme, s.44. Bu kapsamda, Yargıtay'ın, kıymet takdiri raporu kesinleşmeksizin artırma yapılamayacağına dair kararları için bkz. 12.HD, 21.12.2021, 6479/11721; YİBBGK, 16.02.2018, 4/1; 23.HD, 25.04.2016, 4408/2597 (E-Uyar).

⁸⁵⁸ 2 yıllık süreye ilişkin olarak bkz. Umar, Bilge, Son (4949 Sayılı Yasa ile Getirilen) İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeolojisi Yönünden Eleştirisi (4949), TBBD, S.50, 2004, s.88; Boran Güneysu, s.207. Ayrıca bkz. Pekcanıtez, Hakan, İcra Hukukunda Yapılan Yeni Düzenlemeler (Yeni), Bankacılar Dergisi, S.47, Aralık 2003, s.90-91.

⁸⁵⁹ Kanun koyucu tarafından 2 yıllık süre içinde kural olarak yeniden kıymet takdiri raporu alınmasının istenememesine dair kural, Yargıtayca, kıymet takdirine dair keşfin yapıldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde ihale olunmayan taşınmazlar bakımından, yeniden kıymet takdiri raporu tanzim edilmesi gerektiği; aksi hâlde, bunun bir ihalenin iptali sebebi olarak kabul edileceği ve bu hususun re'sen nazara alınacağı şeklinde değerlendirilmektedir. Bu yöndeki Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 26.01.2023 13286/538; 12.HD, 07.06.2022, 5556/6838; 12.HD, 09.06.2021, 4886/6269; HGK, 16.02.2021, 12-2258/94 (E-Uyar). Bu anlamda, 2 yıllık sürenin sona ermesinden sonra kıymetin mutlaka yeniden takdir edilmesi gerekir. 2 yıllık sürenin sona ermesinden sonra yeniden kıymetin takdir edilmesi için talep aranmaz. Doktrinde de bu doğrultudaki açıklamalar için bkz. Kuru, C.II, s.1298; Kuru, El Kitabı, s.662; Aşık/Oruç/Tok/Saçar, s.273-274; Uyar/Uyar/Uyar, C.2, s.2257. Aksi yönde, kanunda kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren 2 yıllık sürenin geçmesinin ardından mutlaka yeni bir kıymet takdiri yapılmasının kanunî bir zorunluluk olmadığına ilişkin olarak bkz. Atalı, Murat, Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi, Prof. Dr. Selçuk Özbek'e Armağan, İstanbul 2022, s.383-384; Kodakoğlu, Kıymet, s.364.

⁸⁶⁰ Yılmaz, m.128/a, s.687; Aşık/Oruç/Tok/Saçar, s.273; Boran Güneysu, s.206.

2 yıllık süre, kıymet takdiri işleminin yapıldığı tarihten itibaren hesaplanmaktadır⁸⁶¹. Kıymet takdiri işleminin yapıldığı tarih ifadesi ile kastedilen taşınmazın değerinin tayin edilmesi amacıyla keşfin yapıldığı tarih⁸⁶² olup kıymet takdiri raporunun hazırlandığı veya bu raporun mahkemeye sunulduğu tarihin bu açıdan herhangi bir önemi yoktur⁸⁶³. Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulup da yeniden kıymet takdiri yapılsa da aynı tarih esas alınacaktır⁸⁶⁴. Zira kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulup da yeniden kıymet takdiri yapılsa bile kıymet takdiri raporu ile taşınmazın ilk defa kıymet takdirinin yapıldığı tarihteki durumuna göre yeni kıymeti tespit edilecektir.

İpoteğin paraya çevrilmesi talebinin geri alınması ve daha sonra usûlüne uygun olarak yeniden yöneltilmesi durumunda da daha önceki kesinleşen kıymet takdiri raporu geçerliliğini muhafaza edecektir. Aynı durum, ipotekli taşınmazın geçerli ve yeterli teklifte bulunulmaması sebebiyle ihale edilememesi ve ancak daha sonra yeniden artırmaya çıkarılmasının talep edilmesi ihtimalinde de söz konusudur. Zira ipotekli taşınmazın kıymetinin tespit edilmesinin, paraya çevirme talebi ile doğrudan bir ilişkisi yoktur. Hatta öyle ki, taşınmazın kıymeti, takip başlatıldıktan sonra henüz takibin kesinleşmesi beklenilmeden –yani, paraya çevirme talebinde bulunabilme ihtimalinin henüz söz konusu olmadığı zaman- takdir edilmektedir. Kıymet takdiri raporunun geçerliliğini muhafaza edeceğine dair yukarıda ifade edilen hâller, ipotekli taşınmaza dair kıymet takdiri raporunun alındığı takipteki paraya çevirme talebinin geri alınmasının ve daha sonra yenilenmesinin veya ipotekli taşınmazın paraya çevrilemediği

⁸⁶¹ Bu sürenin önemli bir kısmının kıymet takdiri raporunun kesinleşmesi sürecinde harcandığına; bu nedenle, olması gereken hukuk bakımından kıymet takdirinin kesinleştiği tarihten itibaren sürenin başlaması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Pekcanitez**, 4949, s.153. Ayrıca bkz. **Pekcanitez**, Yeni, s.90-91.

⁸⁶² **Yılmaz**, m.128/a, s.687; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.274; **Kodakoğlu**, Kıymet, s.366; **Dönmez**, Taşınmaz, s.192; **Duran**, Paraya Çevirme, s.84-85; **Polat**, Hikmet Furkan, İcra Hukukunda Taşınmazların Açık Artırma Yolu ile Satışında İhaleye Hazırlık İşlemleri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale 2020, s.91. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 05.10.2021, 7351/8428; HGK, 16.02.2021, 12-2258/94; 12.HD, 25.12.2019, 11809/18439 (E-Uyar).

⁸⁶³ 12.HD, 29.03.2022, 2203/4074; HGK, 26.02.1992, 4-70/130 (KİB).

⁸⁶⁴ 12.HD, 26.01.2023, 13286/538 (E-Uyar); 12.HD, 27.06.2022, 7063/7797 (KİB); HGK, 16.02.2021, 12-2258/94 (E-Uyar). **Dönmez**, icra dairesince yapılan kıymet takdiri işlemi ile elde edilen değer ile şikâyet üzerine icra mahkemesince yapılan kıymet takdiri işlemi üzerine tespit olunan değer aynı ve farklı olması ihtimali bakımından kategorik bir ayırım yapmaktadır. Yazara göre değerler aynı ise icra dairesince kıymet takdiri amacıyla yapılan keşfin tarihinin; icra mahkemesince tespit olunan değer icra dairesince tespit olunan değerden farklı olması durumunda ise icra mahkemesince kıymet takdiri amacıyla yapılan keşfin tarihinin dikkate alınması gerekir. Bu konuda bkz. **Dönmez**, Taşınmaz, s.194-195. Benzer yönde bkz. **Atalı**, s.379; **Oskay**, Mustafa/**Koçak**, Coşkun/**Deynekli**, Adnan/**Doğan**, Ayhan, İİK Şerhi, C.3, Ankara 2007, C.3, s.3152; **Namlı**, s.474; **Boran Güneysu**, s.210. Aksi yönde, icra mahkemesince takdir olunan kıymet, icra dairesince tespit olunan kıymetten farklı ise 2 yıllık sürenin, icra mahkemesince keşfin yapıldığı tarihten itibaren başlamasının mümkün olmadığı, icra dairesince yapılan keşif tarihinden itibaren başlaması gerektiği; zira kıymet takdirine karşı başvuru şikâyet yoluyla icra mahkemesince, icra dairesince yapılan işlemin denetlendiğine ilişkin olarak bkz. **Kodakoğlu**, Kıymet, s.367-368.

ancak daha sonra yeniden paraya çevirmenin talep edildiği dosya bakımından geçerliliğini muhafaza eder. Aynı taşınmaza dair bir başka takip bakımından bu kıymet takdirinin herhangi bir geçerliliği söz konusu olmaz. Yukarıda paraya çevirme talebinin geri alınması bakımından yapılan açıklamalar takibin geri alınması durumunda geçerli olmaz. Bu ihtimalde artırmaya hazırlık işlemlerinin yeniden yapılması gerekir. Bu doğrultuda, ipotekli taşınmaza ilişkin yeniden kıymet takdiri raporu alınacaktır. Takibin düştüğü durumlarda da aynısı geçerlidir.

Doğal afetler veya imar durumunda çok önemli değişikliklerin söz konusu olduğu bazı hâller ile bu hâllere benzer hâllerde, bu hâller, daha önce kıymeti takdir edilen taşınmazın kıymetini önemli ölçüde değiştirebileceğinden kıymetin yeniden takdir edilmesi istenebilir (İİK m.150/g atf. 128/a/2, c.2⁸⁶⁵). Doğal afetlere, yangın, dolu, fırtına, sel, deprem örnek olarak verilebilir⁸⁶⁶. İmar durumundaki önemli değişikliklere, taşınmazın kullanım alanında değişiklik yapılması, imarsız bir taşınmazın imara açılması, taşınmazın sanayi bölgesi ilân edilmesi, taşınmazın yakınına park, alışveriş merkezi gibi yerlerin yapılması, taşınmaz üzerinde bina inşa edilmesi yine kıymet takdiri amacıyla keşfin yapıldığı tarihten önce imarlı olup da konut ve iş yeri alanı olarak bildirilen taşınmazın daha sonra yeşil alan, cami, pazar yeri olarak muamele görmesi gibi örnekler verilebilir⁸⁶⁷. Benzer hâller olarak ifade edilen kıymetin yeniden takdir edilmesinin talep edilebileceği olağanüstü hâller, taşınmazın değerini olumlu veya olumsuz şekilde etkileyen⁸⁶⁸ ve tespit olunan kıymetin değişikliğini gerektiren hâller olarak ifade edilebilir. Bu hâllere, kıymetin takdir edilmesinden sonra taşınmazın üzerinde taşınmazın değerini artıracak bir bina inşa edilmesi veya bu esnada hâlihazırda var olan binanın sonradan yıkılması yahut kullanılamaz hâle gelmesi örnek olarak verilebilir⁸⁶⁹. Taşınmazın değil de taşınmazın bulunduğu muhitin gelişmesi de bu kapsamda

⁸⁶⁵ Düzenlemenin lafzı itibarıyla, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllere ilişkin olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kodakoğlu**, Kıymet, s.372.

⁸⁶⁶ Covid-19 salgınının doğal afet olarak değerlendirilmesi ve bu sebeple yeniden kıymet takdiri talep edilebilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Arslandoğan**, Birce, İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi (Kıymet), MÜHF HAD, 2021, C.27, S.2, s.1459. Benzer yönde, biyolojik afet türü olan salgın hâlinde malın kıymetinin yeniden takdir edilmesinin yerinde olacağına ilişkin olarak bkz. **Kodakoğlu**, Kıymet, s.369. Sosyal afet olarak nitelendirilen terör saldırıları bulunan bir bölgede malın kıymetinin yeniden takdir edilmesinin yerinde olacağına, bu nedenle İİK m.128/a/2, c.2'deki istisnâî hâllerin “doğal afetler” ile sınırlı tutulmayıp, genel anlamda “afetler” şeklinde düzenlenmesinin, düzenlemenin amacına daha iyi hizmet edeceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Kodakoğlu**, Kıymet, s.369.

⁸⁶⁷ **Boran Güneysu**, s.212-213.

⁸⁶⁸ **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.53, Rn. 31.

⁸⁶⁹ **Süphandağ**, s.126-127.

değerlendirilebilir⁸⁷⁰. Yine, yaşanan ciddi ekonomik krizler de yeniden kıymet takdiri yapılmasının talep edilebileceği benzer hâllere örnek olarak verilebilir⁸⁷¹.

İcra dairesince re'sen kıymetin yeniden takdir edilmesi söz konusu olmaz. Mutlaka bu hususta ilgililer tarafından bir talepte bulunulması gerekir⁸⁷².

Uygulamada sık olmasa da karşılaşıldığı üzere bazen, takibin normal işleyişi sırasında da ipotekli taşınmazın kıymetinin tespit edildiği tarihten, ihale tarihine kadar söz konusu 2 yıllık süreden fazla bir süre geçebilmektedir. Bu ihtimalde ilgililerin yeniden kıymet takdiri raporu hazırlanması talebi üzerine mutlaka yeniden kıymet takdiri raporu hazırlanmalı ve ilgililere tebliğ edilerek, kıymet takdiri raporunun tebliğinin ardından gerçekleşen prosedür uygulanmalıdır. Yukarıda da ifade edildiği gibi piyasa değerini tespit etmeye çalışan kıymet takdiri raporu ile bağlılık bakımından sürekli olarak ciddi bir enflasyonun söz konusu olduğu ülkemizde 2 yıllık süre bile kanaatimizce oldukça uzun bir süreken, bu süreden fazla bir sürenin geçmesi durumunda talep üzerine hiç koşulsuz yeniden kıymet takdiri yapılması gerekir.

IV. Artırmanın İlân Edilmesi

A. Genel Olarak

İlân, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmazın paraya çevrileceğinin duyurulması için yapılmaktadır⁸⁷³. Bu duyuru ile kişiler, taşınmaz bir malın paraya çevrileceği konusunda bilgi sahibi olmakta, dilerlerse artırma sürecine katılmakta ve gerekli şartları sağlayan pey ileri sürmeleri durumunda malın mülkiyetini kazanmaktadır. Bu anlamda bu duyuru sayesinde, ipotekli alacaklının alacağını teminat altına alan ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile ipotekli alacaklı alacağına kavuşmakta; borçlu, ödenen kısım kadar borçtan kurtulmakta ve artırma sürecine katılarak ihalenin kendisine kalmasını sağlayan kişi de malın mülkiyetini

⁸⁷⁰ **Kodakoğlu**, Kıymet, s.372.

⁸⁷¹ **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.272-273; **Boran Güneysu**, s.213; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 476; **Böttcher/Böttcher ZVG** § 74a Rn. 38; **Kodakoğlu**, Kıymet, s.372; **Coşkun**, s.2595. Bu yönde verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 31.07.2003, 7B.126/2003 E. 2. Enflasyon özelinde bu doğrultudaki açıklamalar için bkz. **Kodakoğlu**, Kıymet, s.375 vd. Aksi yönde, günün ekonomik koşulları nedeniyle taşınmaz fiyatlarında artış meydana gelmesinin, İİK m.128/a/2, c.2 kapsamında yeniden kıymet takdiri istenmesine imkân vermeyeceğine ilişkin bir Yargıtay kararı için bkz. 12.HD, 19.01.2023, 12917/318 (E-Uyar).

⁸⁷² **Alman Hukuku**'nda, Türk Hukuku'nun aksine, taşınmazın değerini etkileyen yeni hususların söz konusu olması durumunda, bu hususun re'sen incelemeyi ve belirlenen değer olası değişikliğini gerektirdiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Löhnig/Cranshaw**, s.157, Rn. 47; **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.53, Rn. 31. Bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGH 7.12.2017 – V ZB 109/17.

⁸⁷³ **Belgesay**, Şerh, s.311; **Arslan**, s.45-46; **Muşul**, s.714; **Aslan**, s.55; **Dönmez**, Taşınmaz, s.78; **Okur**, Mustafa, 7418 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Artırma İlânı (İlan), AD, S.71, 2023/1, s.151-152.

kazanmaktadır. Yine bu duyuru sayesinde, ipotekli taşınmaz üzerinde hak sahibi olan ilgililer artırma hakkında bilgi sahibi olurlar ve kamuoyuna artırma ve paraya çevirmeye konu şey hakkında bilgi verilir⁸⁷⁴. Bu anlamda ilân bir yandan, hakları artırmadan etkilenebilecek olanların haklarını kullanmalarına olanak tanırken, diğer yandan da kamuoyunda artırmaya ilgi uyandırılmasına imkân verir.

Yukarıda⁸⁷⁵ da ifade edildiği üzere, artırma, ipoteğin paraya çevrilmesi talebinin icra dairesine yöneltilmesinin ardından ilân edilir.

Hâlihazırda yapılan ilân, ipoteğin paraya çevrilmesi talebi geri alınsa ve daha sonra usûlüne uygun olarak yenilense ve icra dairesince, özellikle artırma süreçlerinin başlayacağı tarihlerin değiştirilmesi hususunda olmak üzere ilânda yer alacak hususlar bakımından herhangi bir değişiklik yapılmasına gerek görülmezse geçerliliğini muhafaza edebilir. Bu ihtimalde artırmanın yeniden ilân edilmesi gerekmez. Kuşkusuz bu durum oldukça nadiren söz konusu olabilir. Burada ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme talebinin geri alındığını öğrenenler bakımından bir risk söz konusudur. Şöyle ki, paraya çevirme talebi geri alınıp da daha sonra usûlüne uygun olarak yenilenirse, paraya çevirme talebinin geri alındığı öğrenen ancak yenilemeden haberdar olmayan kimseler söz konusu olabilir. Dolayısıyla bu kişilerin, pey ileri sürme imkânları bu yolla ellerinden alınabilir. Bu nedenle, paraya çevirme talebinin geri alındığı durumlarda bunun ilân edilmesi isabetli olabilir. Ancak asıl olarak, geri alınan paraya çevirme talebinin usûlüne göre yenilendiği ve artırmanın yeniden ilân edilmesinin de gerekmediği ihtimallerde, paraya çevirme talebinin usûlüne göre yenilendiğinin duyurulması yukarıda belirtilen tehlikeyi bertaraf edebilmek için elzemdir. Yukarıdaki açıklamalar, takibin geri alınması durumunda söz konusu olmaz. Bu ihtimalde, artırmaya hazırlık işlemlerinden olan artırmanın ilân edilmesi işleminin yeniden yapılması gerekir. Takibin düştüğü durumlarda da aynısı geçerlidir.

İlân, icra dairesi personeli tarafından imzalanır.

⁸⁷⁴ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 38 Rn. 1; **Okur**, İlan, s.151-152.

⁸⁷⁵ İkinci Bölüm, §3, I.

B. İlânın Usûlü

1. İlânı Yapacak İcra Dairesi

İlân, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki icra dairesince yapılır. Taşınmaz birden çok yerde bulunuyorsa ilân, daha önce birden çok yerde bulunan taşınmaz bakımından kıymet takdiri raporunu hazırlayan icra dairesince yapılır.

2. İlânda Bulunması Gerekenler

İlânın içeriği, İİK m.150/g atfıyla artırmaya hazırlık tedbirleri kenar başlıklı İİK m.126/1 ve bu düzenlemenin de atfıyla artırmaya hazırlık tedbirleri kenar başlıklı taşınır mallara ilişkin İİK m.114/7 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2 uyarınca bentler hâlinde belirtilen hususlar bu kapsamda dikkate alınır. Buna göre;

İlânda, paraya çevrilecek şeyin taşınmaz olduğu, taşınmazın ne türde bir taşınmaz olduğu, mahiyeti, bulunduğu yer, önemli vasıfları, belirlenen kıymeti belirtilir. Yine taşınmazın görselleri de ilânda yer alır (İİK m.114/7, b.1; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.a). Yönetmelik’te “ayrıntılı görsellerin” ilânda yer alması gerektiği düzenlenmişken, Kanun’da, görsellerin ancak “var olması hâlinde” ilânda yer alması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Neden bu hususta ikililik yaratıldığı kanaatimizce anlaşılamamaktadır. Zira ilânda bulunması en faydalı olan hususlardan birisi, taşınmazın görselidir ve bunun edinilmesi günümüzde oldukça basittir. O hâlde bu hususta ikililik yaratılması isabetsizdir⁸⁷⁶. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, uygulamada elektronik satış portalındaki ilânlarda taşınmazların görseli büyük oranda yer almakla birlikte, görseller çoğunlukla kalitesizdir. Yine fotoğraf çekimi işlemi de özensiz şekilde yapılabilmektedir. Kanaatimizce, artırmanın cazibesini kolaylıkla artırabilecek bu hususlarda önlem alınması için icra dairelerine yazı yazılması isabetli olur⁸⁷⁷. *İsviçre Hukuku*’nda, ilânda, artırmaya konu taşınmazın tam bir tavsifi ve kıymeti yer almaktadır⁸⁷⁸ (VZG m.102 atf. 29/2, c.1). VZG m.29/2, c.1 uyarınca, ilânda ayrıca, borçlunun adı ve yerleşim yeri de yer almaktadır. Yine, ipotekli taşınmaz üçüncü bir kişiye aitse ilânda, onun adı ve yerleşim yerinin de belirtilmesi gerekir (VZG m.103). *Alman Hukuku*’nda da artırma ilânının muadili niteliğindeki artırma yönergesinde, ipotekli taşınmazın tavsifi yer

⁸⁷⁶ Bu doğrultuda bkz. **Okur**, İlân, s.157, dn.47 ve 158-159.

⁸⁷⁷ Bu hususta bkz. **Şengül**, s.49-50. Bu konuda ayrıca bkz. **Okur**, İlân, s.159.

⁸⁷⁸ Taşınmazın yerel adetlere göre eklentisi niteliğinde kabul edilen malların, ilânda belirtilmesinin gerekmediğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.80. Bunun dışında, eklenti de artırma ilânında belirtilecektir. Bu konuda bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 483. Yerel adetlere göre taşınmazın eklentisi niteliğinde kabul edilen malların kıymetinin, ilânda ayrıca belirtilmeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.80; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 466. Bunun dışında, eklentinin kıymetinin de artırma ilânında belirtilmesi gerekir. Bu konuda bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 483.

almaktadır⁸⁷⁹ (ZVG m.37, b.1). Artırma yönergesinde ayrıca, taşınmazın tapu sicilindeki bilgileri, büyüklüğü ve kıymeti⁸⁸⁰ de belirtilmektedir⁸⁸¹ (ZVG m.38/1, c.1).

İpotekli paylı mülkiyet hissesinin paraya çevrilmesi durumunda, ilânda, ayrıca, malikin taşınmazda hangi oranda hak sahibi olduğu belirtilmeli, paylı mülkiyete konu taşınmaz tasvir edilmeli ve takdir edilen kıymet de ifade edilmelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.102 atf. 73a/1’de hüküm altına alınmıştır. VZG m.73a/1 uyarınca, taşınmazla birlikte taşınmazın eklentisi de tasvir edilmelidir.

İlânda, taşınmazın artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgileri de belirtilir⁸⁸² (İİK m.114/7, b.1; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.a). Ancak artırma şartnamesi, İİK m.150/g atf. 126/2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f uyarınca bildirilecek hak iddialarını da içeren mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine tanzim edilebileceği için ilândan sonra hazırlandığından, artırma şartnamesindeki bilgilerin ilâna geçirilmesi fiilen mümkün değildir. Bu nedenle buradaki bilgilerin, artırma şartnamesine geçirilmesi muhtemel diğer bilgiler olarak anlaşılması gerekir. Ancak uygulamada söz konusu belgelerin düzenlenme sebebine aykırı olarak artırma şartnamesi ile artırma ilânı aynı anda tanzim edilmektedir.

Bunlardan başka, birinci ve ikinci artırma sürecinin gerçekleştirileceği gün ve saat aralığı da ilânda belirtilir (E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.a). Sadece artırma sürecinin başlangıç saatinin belirtilmesi yeterli değildir⁸⁸³. Artırma sürecinin gerçekleştirileceği zaman aralığının, yıl, ay, gün, saat ve dakika olarak belirtilmesi herhangi bir yanlış anlaşılmaya mahal verilmesinin engellenmesi açısından kanaatimizce daha isabetli olabilir⁸⁸⁴. *İsviçre Hukuku*’nda da ilânda, artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat belirtilmektedir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG

⁸⁷⁹ İpotekli taşınmazla birlikte paraya çevrilecek ipotek hakkı kapsamında yer alan malların artırma yönergesinde belirtilmeyeceğine ilişkin olarak bkz. Steiner/**Teufel** § 38 Rn. 25. Kural olarak, taşınmazın bulunduğu mevkiinin, kayıtlı olduğu ada ve parselin, sokak ve kapı numarasının belirtilmesinin yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. Stöber/**Gojowczyk** § 37 Rn. 5.

⁸⁸⁰ *Alman Hukuku*’nda, mahkeme, takdir olunan kıymete dair raporları, mahkemeye yönelik elektronik bilgi ve iletişim sisteminde yayımlayabilmektedir (ZVG m.38/2).

⁸⁸¹ Fabrika salonu, binicilik tesisi gibi ticarî veya karma kullanımlı taşınmazlar ile alışılmadık şekilde kullanılan taşınmazlar için tapu senedinde belirtilen örneğin bina alanı ve açık alan gibi ekonomik faaliyet türünün ötesine geçen bir kullanım tanımının gerekli olduğuna; bunun kamuoyu nezdinde artırmaya katılımı provoke edeceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 38 Rn. 2. Artırma yönergesinde paraya çevrilecek taşınmazın kullanım türünün belirtilmesinin, kullanıma yasal olarak izin verildiği anlamına gelmeyeceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 38 Rn. 3. Paraya çevrilecek taşınmazın belirli avantajları varsa bunların da belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 38 Rn. 3.

⁸⁸² **Çelikoğlu**, elektronik satış portalındaki ilân metninde artırma şartnamesinin tümüyle yer alacak olmasının, isteklilerin artırma süreci ve paraya çevirmeye konu mal hakkında yeterli düzeyde bilgilendirilmelerini kolaylaştırdığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Çelikoğlu**, 7343, s.428.

⁸⁸³ **Arslan**, s.85; **Namlı**, s.393; **Dönmez**, Taşınmaz, s.87; **Aslan**, s.61. Aksi yönde bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.550.

⁸⁸⁴ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 38 Rn. 8.

m.143a atf. 125/1, c.2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/2, b.1). Yine *Alman Hukuku*'nda da artırma yönergesinde, artırmanın yapılacağı yer ve zaman belirtilmektedir⁸⁸⁵ (ZVG m.37, b.2).

Yine ilânda, artırmaya katılabilmek için paraya çevirmeye konu malın takdir edilen kıymetinin %10'unu karşılayacak tutarda⁸⁸⁶ teminatın gösterilmesi gerektiği; bu tutarın artırmayı gerçekleştiren icra dairesinin banka hesabına yatırılması gerektiği; teminatın nakit olarak gösterilmesi durumunda bu tutarın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar elektronik satış portalı üzerinden yatırılması gerektiği ifade edilir (İİK m.114/7, b.2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.b). İlânda, gösterilecek teminatın teminat mektubu olması durumunda, artırmaya katılacakların veya ilgili bankanın, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar paraya çevirmeye konu malın takdir edilen kıymetinin %10'unu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunu artırmayı gerçekleştiren icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi etmeleri gerektiği belirtilir (İİK m.114/7, b.3 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.c).

Bundan başka, ilânda, temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacakların, en geç artırma sürecinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesine müracaat etmelerinin zorunlu olduğu ifade edilir⁸⁸⁷ (İİK m.114/7, b.4 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.ç). Ayrıca, ilânda, bu kişilerin, noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usûlüne göre verdikleri yetki belgesini icra dairesine sunmaları veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatının yeterli olacağı; bu şekilde artırmaya katılacakların teminat tutarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmalarının veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu da belirtilir (E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.ç).

⁸⁸⁵ Artırma zamanının, yıl, ay, gün, saat ve dakika olarak belirtilmesinin herhangi bir yanlış anlaşılmaya mahal verilmesinin engellenmesi açısından daha isabetli olacağına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 38 Rn. 8.

⁸⁸⁶ *İsviçre Hukuku*'nda, *Brand*, ihale kararı verilmeden önce teminat gösterilmesi gerekiyorsa ödenmesi gereken teminat tutarının da ilânda belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.90. Aksi yönde, *Kuhn*, bu hususun artırma şartnamesinde yer alması sebebiyle ilânda yer almasına gerek olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 29 N 6.

⁸⁸⁷ *İsviçre Hukuku*'nda, ilânda, artırmada temsilci ile temsil edilecek kişilere yönelik olarak temsil modelleri hakkında bilgilerin yer alması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.90. Aksi yönde, *Kuhn*, bu hususun artırma şartnamesinde yer alması sebebiyle artırma ilânında yer almasına gerek olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 29 N 6.

İlânda belirtilecek bir başka husus, hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde paraya çevirmeye konu malı belirli paylarla edinmek isteyen müşterek ihale alıcılarının, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesine müracaat etmelerinin zorunlu olduğudur (İİK m.114/7, b.5; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.d). Bu şekilde satışın mümkün olduğu hâllerde, ilânda ayrıca, hisse oranlarının ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarın veya temsilcinin bildirilmesi gerektiği, ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usûlüne göre verdikleri yetki belgesini veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatının yeterli olacağı, bu şekilde artırmaya katılacakların teminat tutarını başvuru anında icra dairesine ait banka hesabına yatırmalarının veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu da belirtilir (E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.d).

Yine ilânda, paraya çevirmeyi talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklının, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesine müracaat etmesi hâlinde alacağın teminatı karşıladığı tutara kadar kendisinden teminat göstermesinin istenmeyeceği ifade edilir (İİK m.114/7, b.6; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.e). Bundan başka, ilânda, alacağın teminat tutarı bakımından yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesine ait banka hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesinin zorunlu olduğu da belirtilir (E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.e).

İlânda, şartlar yerine gelmişse malın en yüksek teklif verene ihale edileceği de ifade edilir (İİK m.114/7, b.7; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.g).

Bundan başka, ilânda, elektronik satış portalında verilecek tekliflerin, paraya çevirmeye konu malın takdir edilen kıymetinin %50'si ile o malla teminat altına alınan ve paraya çevirmeyi talep eden alacaklının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu tutarı ve ayrıca bu tutara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını aşması gerektiği belirtilir (İİK m.114/7, b.8; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.ğ).

İlânda, ihale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle paraya çevirme masraflarından düşülmek üzere alacaklıların alacaklarına mahsuben hak sahiplerine tahsis edileceği de belirtilir (İİK m.114/7, b.9; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.h).

Yine ilânda, birinci artırmanın asgarî ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihale kararının iptal edildiği hâllerde ikinci artırmanın birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde yapılacağı ifade edilir (İİK m.114/7, b.10; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.1).

İlânda ayrıca, ihale alıcısının, ihale bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın elektronik satış portalında ilân edildiği tarihten itibaren en geç 7 gün içinde icra dairesine ait banka hesabına ödemesi gerektiği ifade olunur (İİK m.114/7, b.11; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.i)

İlânda, artırmaya katılanların bütün ekleriyle birlikte artırma şartnamesini görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacakları ifade edilir (İİK m.114/7, b.12; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.j).

İlânda, ihalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı da belirtilir (İİK m.114/7, b.13; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.k).

Son olarak, ilânda, İİK m.114/7’de belirtilen hususlarla birlikte varsa ipotekli alacaklılar ile diğer ilgililerin (Örneğin, TMK m.865/3 veya TMK m.867/2, c.2 uyarınca hak sahibi olan kişilerin) taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve masrafa dair olan iddialarını bu iddiaları ispata yarayacak evrakı müsbiteleriyle 15 gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği; aksi hâlde, hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça ihale bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları belirtilir (İİK m.150/g atf. 126/2; E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f; SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/2, b.3 ve 138/3; VZG m.102 atf. 29/2 ve 3⁸⁸⁸). *İsviçre Hukuku*’nda, ilânda ayrıca, ipotekli alacaklının icra dairesine yapabileceği bildiriminde, ipotekle teminat altına alınan alacağının kısmen veya tamamen muaccel olup olmadığının veya sona erip ermediğinin, eğer alacak sona ermemişse tutarının ve muaccel olduğu tarihin de belirtilmesi gerektiği ifade edilir (VZG m.102 atf. 29/2, c.2). *İsviçre Hukuku*’nda, bildirimde bulunma süresi, 20 gündür (SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/2, b.3). *Alman Hukuku*’nda da benzer şekilde, artırma ilânının karşılığı niteliğindeki artırma yönergesinde, artırmaya dair kararın tapu siciline işlendiği tarihteki tapu sicilinden anlaşılmadıkça en geç artırma duruşmasında teklif

⁸⁸⁸ Pay üzerinde ipotek tesis edilmesi ve ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda, pay üzerinde ipotek tesis edilmesinin dışında paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerinde de ipotek tesis edilmiş ve söz konusu bu ipotekli alacak üzerinde rehin veya intifa hakkı tesis edilmiş ise bu kişilere de SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/2, b.3 ve 138/3 ile VZG m.102 atf. 73a/2 ve bu fıkranın da atfıyla VZG m.29/2 ve 3 uyarınca yapılacak bildirim yapılması gerekir (VZG m.102 atf. 73b/2).

verme davetinden önce hakka dair bildirimde bulunulması ve alacaklı tarafından bu hakka itiraz edilirse hakkın varlığının ispatlanması gerektiği; aksi takdirde, en düşük teklif belirlenirken bu hakkın dikkate alınmayacağı ve ihale gerçekleşirse bu hak sahiplerinin, ihale bedelinin dağıtımı esnasında lehine artırma kararı verilen alacaklının hakkı ve diğer haklardan sonra tatmin edileceklerine dair bir açıklama yer alır (ZVG m.37, b.4).

İpotekli payın paraya çevrilmesi durumunda, İİK m.150/g atf. 126/2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f kapsamında bildirilebilecek haklar, sadece ipotekli paya ilişkin haklar olmayıp aynı zamanda paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerindeki haklardır. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 73a/2'de hüküm altına alınmıştır. Zira paraya çevirmeye konu paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerindeki pay sahipliği hakkı ile taşınmaz üzerindeki diğer haklar arasında bir çatışma söz konusu olabilir. Bu nedenle, öncelikle, taşınmaz üzerindeki hakların dikkate alınabilmesi için icra dairesine bildirimde bulunulmalıdır. Yine, bildirimin ardından, haklar arasında çatışma söz konusuysa mükellefiyetler listesinin kesinleştirilmesine kadar haklar arasındaki bu çatışmanın giderilmesi hususunda gerekenlerin yapılabilmesi için icra dairesine bildirimde bulunulmalıdır. Aksi hâlde, mükellefiyetler listesi tapu sicili hükmünde olduğu için hak kayıpları yaşanabilir.

Hak iddialarının bildirimine dair 15 günlük kanunî süre, hak düşürücü süre olup⁸⁸⁹ bu süre içerisinde bildirilmeyen hak iddiaları, icra dairesince reddedilecektir⁸⁹⁰. *İsviçre Hukuku*'ndaki 20 günlük kanunî süre, kural olarak kesin olsa da, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, *İsviçre Hukuku*'nda, takibin taraflarından birisi yurtdışında yaşıyorsa veya kamuoyu duyurusu ile kendisi ile iletişime geçiliyorsa kendisine daha uzun bir süre verilebilir veya verilen süre uzatılabilir (SchKG m.33/2). Yine, Federal Mahkeme, hukukî ilişki değiştiğinde, yeni vakıalar ortaya çıktığında veya icra dairesinin bir ihmalinin söz konusu olduğunun iddia edildiği bazı durumlarda, sürenin kesinliği bakımından istisnalar tanınması gerektiğine karar vermiştir⁸⁹¹. Bundan başka, *İsviçre Hukuku*'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, 20 günlük hak düşürücü süreyi kendi kusurundan kaynaklanmayan bir mazeret sebebiyle kaçıran kişi tetkik merciînden eski hâle getirme talep edebilmektedir⁸⁹². Bu yola başvurmak isteyen kişi, engelin ortadan kalktığı tarihten itibaren 20 günlük süre içinde tetkik merciînden eski hâle

⁸⁸⁹ BGE 113 III 17 E. 2; BGE 101 III 36, 38.

⁸⁹⁰ **Jent-Sørensen**, Rz. 129. *Brand*, iddia edilen hakların icra dairesine bildirilebileceği son tarihin de ilânda belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.90.

⁸⁹¹ BGE 113 III 17 E. 2; BGer 11.01.2012, 5A_445/2011 E. 4.3.

⁸⁹² **Amonn/Walther** §28 Rz. 20; BSK SchKG I-**Duc/Gobat**, Art. 138 N 30; **Jent-Sørensen**, Rz. 129.

getirme talebinde bulunmalı ve bu dilekçede mazereti sebebiyle sunamadığı iddialarını sunmalıdır (SchKG m.33/4).

Bu konuda ayrıca bazı hususların değerlendirilmesi gerekir: Aşağıda⁸⁹³ da ifade edileceği üzere, ilân, birinci artırma sürecinin başlangıç tarihinden en az 15 gün önce yapılmak zorundadır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/2, c.1; E-Satış Yön. m.12/2, c.1). O hâlde, birinci artırma sürecinin başlamasından en az 15 gün önce yapılan ilân üzerine İİK m.150/g atf. 126/2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f uyarınca icra dairesine bildirilen hakların söz konusu olduğu ihtimalde nasıl bir durum söz konusu olacaktır? Bilindiği üzere, icra dairesi, bu bildirimleri dikkate alarak mükellefiyetler listesi ve bu listenin kesinleşmesinin ardından artırma şartnamesi tanzim edecektir. Artırma sürecinin başlayacağı tarihten 15 gün önce artırmanın ilân edilmesi durumunda, icra dairesinin ilân üzerine süresi içinde yapılan bildirimleri dikkate alarak artırma şartnamesini tanzim etmesi imkânsız değildir; ancak oldukça zordur. Zira en başta hak sahibi olduğunu iddia eden bir kişi, çalışma saatleri sonunda icra dairesine bildirimde bulunursa icra dairesinin öncelikle bu bildirimin usûlüne uygun şekilde yapılıp yapılmadığını kontrol etmesi ve bu hususta bir karar vermesi gerekecektir. Ardından, icra dairesinin, ileride⁸⁹⁴ ifade edilecek değerlendirme yapabileceği hususları değerlendirmesi ve bu hususta bir karar vermesi gerekecektir. Bu hususlar hakkında karar verilmesi icra dairesince kolay değildir. Uygulamada bu tür hak iddialarına çok fazla rastlanmadığı; yine icra dairesince bu hususta yapılacak değerlendirmelerin maddî hukuka ilişkin olmadığı, dolayısıyla bu konuda verilecek kararın zorluk teşkil etmediği; artırmadan önce en az 15 gün önce ilân yapılmasının gerektiği, dolayısıyla icra dairesinin daha önce ilân yapabileceği ve bu gibi problem risklerine karşı ilânların uygulamada zaten bu şekilde yapıldığı ifade edilebilir. Ancak kanaatimizce yine de bu konuda kanun koyucunun bir tasarrufu olmalı ve icra dairesine bu hususta bir takdir imkânı verilebilecek bir süre tanınmalıdır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, İİK m.150/g atf. 126/2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f uyarınca yapılacak bildirim üzerine icra dairesi bu hak iddialarını mükellefiyetler listesine geçirecek ve bu liste ilgililere tebliğ edilecek, ilgililere bu listeye itiraz imkânı tanınacak ve liste kesinleştikten sonra artırma şartnamesi tanzim edilebilecektir. Dolayısıyla bu problem sadece, icra dairesine takdir alanı tanınmasına dair değildir. Prosedürün selameti açısından da

⁸⁹³ İkinci Bölüm, §3, IV, B, 4.

⁸⁹⁴ İkinci Bölüm, §3, V, B, 3.

kanun koyucunun, artırma sürecinin başlamasından makûl bir süre önce artırmanın ilân edilmesi hususunda bir düzenleme yapması kanaatimizce elzemdir.

İlân, uygulamaya kolaylık getirmesi amacıyla, E-Satış Yön. m.4/1, b.ç'nin gereği olarak, bu yönetmeliğin ekinde “örnek no.53” adı ile örneklenmiştir. Örnek ilâna göre ilânda yukarıda belirtilen hususlara ek olarak, satış sebebiyle alınan damga vergisine, oranı ile birlikte katma değer vergisine, tapu alım harcına ve taşınmazın teslimine dair masraflara ihale alıcısının katlanacağı; birikmiş vergilerin ihale bedelinden tatmin edileceği de belirtilir.

Örnek ilândaki esaslar bozulmamak şartıyla icra dairelerince, örnek ilâna gerekli eklemeler yapılabilir⁸⁹⁵ (E-Satış Yön. m.4/2).

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, 26.09.1958 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 18.06.1958 tarih ve 11 esas 13 karar sayılı içtihağı birleştirme kararı uyarınca, taşınmazın son imar durumunun artırma ilânında belirtilmesi gerekir.

3. İlânın Yapılacağı Yer

İlân, elektronik satış portalında yapılır (E-Satış Yön. m.8/1, c.1). *İsviçre* Hukuku’nda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, ilânın nerede ve nasıl yapılacağı, icra dairesince ilgili tarafların menfaatleri en iyi şekilde gözetilecek şekilde belirlenir. Bu kapsamda, ilânın, Resmî Gazete’de yayımlanması zorunlu değildir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 125/2). Ancak ilân, *İsviçre* Resmî Ticaret Gazetesi’nde ve ilgili kantonun Resmî Gazetesi’nde yayımlanmaktadır (SchKG m.35/1, c.1). Durum gerektiriyorsa icra dairesinin takdiriyle ilân, diğer gazeteler vasıtasıyla veya halka yönelik duyuru vasıtaları yoluyla da yapılabilir (SchKG m.35/2). Örneğin, ilân, günlük gazeteler ile yerel gazetelerde de yayımlanabilir⁸⁹⁶. Doktrinde, bu durumda, maliyeti azaltmak için ilânın kısaltılmış olarak yayımlanmasının yeterli olacağı ifade edilmektedir⁸⁹⁷. Doktrinde, taşınmazlara ilişkin çevrimiçi platformların kullanımının bu kapsamda mümkün olduğu ifade edilmektedir⁸⁹⁸. Hatta yazarlara göre bu sayede, geniş bir insan grubuna ucuza ulaşılabilir⁸⁹⁹. Belirtmek gerekir ki, sürelerin hesaplanmasında ve ilâna ilişkin hukukî sonuçların tespitinde *İsviçre* Resmî Ticaret Gazetesi’nde yayımlanan ilân

⁸⁹⁵ Türk Hukuku ile benzer şekilde, *Alman* Hukuku’nda, artırma yönergesinde bulunması gerekenlerin, ZVG m.37 ve 38/1’de belirtilenlerle sınırlı olmadığı; başkaca gerekli bilgilerin de artırma yönergesinde yer alabileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 38 Rn. 24.

⁸⁹⁶ BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 138 N 7a; Brand, s.89.

⁸⁹⁷ SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 138 N 2; Gütlin/Kuhn, Rz. 487.

⁸⁹⁸ BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 138 N 7a; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 138 N 2; Brand, s.89; Gütlin/Kuhn, Rz. 487.

⁸⁹⁹ SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 138 N 2; Gütlin/Kuhn, Rz. 487.

dikkate alınır (SchKG m.35/1, c.2). *Alman Hukuku*'nda, artırma yönergesinin, mahkeme tarafından ilânlar için ayrılan sayfada veya mahkemeye yönelik elektronik bilgi ve iletişim sisteminde bir kez kayıt yapılarak alenî hâle getirilmesi gerekmektedir⁹⁰⁰ (ZVG m.39/1). *Alman Hukuku*'nda, artırma yönergesi mahkeme ilân panosuna asılır (ZVG m.40/1, c.1). Birden çok taşınmazın aynı prosedürde paraya çevrilmesi gerektiği ve yüksek mahkeme tarafından hangi mahkemenin yetkili olduğunun belirlenmesine ilişkin ZVG m.2/2 uyarınca tek bir mahkemenin bu hususta yetkili kılındığı durumda, artırma yönergesinin diğer mahkemede de ilân panosuna asılması gerekir (ZVG m.40/1, c.2). Artırma yönergesi, mahkemeye yönelik elektronik bilgi ve iletişim sisteminde yayımlanmak suretiyle alenileştirilmişse artırma yönergesi, mahkeme ilân panosuna asılmayabilir (ZVG m.40/1, c.3). Mahkeme, başka ve mükerrer yayınlar yapmaya yetkilidir; bu yetki kullanılırken yerel adetlere özellikle dikkat edilmelidir (ZVG m.40/2). Başka yayınlara, *Böttcher*, yerel günlük veya haftalık gazeteler ile maliklere yönelik meslekî dergileri örnek vermektedir⁹⁰¹. Bu ilânlar bakımından aşağıda ifade edilecek artırma duruşmasından belli bir süre önce ilânın yapılmasına dair ZVG m.43/1'deki süreler geçerli değildir. Taşınmazın kıymeti düşükse⁹⁰² ilân, ZVG m.39/1 uyarınca artırma yönergesinin yayımlanması yerine, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyede resmî ilânlar için ayrılan yere asılmakla yapılır (ZVG m.39/2).

Bununla beraber, takdir edilen kıymeti 720.000 Türk lirasına kadar olan mallar bakımından, ilânın, elektronik satış portalı dışında, ayrıca gazete veya internet haber sitelerinde de yayımlanıp yayımlanmayacağı yahut başka yollarla gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceği icra dairesince ilgililerin menfaatleri dikkate alınarak takdir edilir (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/4, c.1; E-Satış Yön. m.12/3, c.1). Bu doğrultuda, ilânın yurt düzeyinde yayımlanan bir gazetede yayımlanması zorunlu olmamakla birlikte, icra dairesince bu yönde karar verilmesi hâlinde, ilân, paraya çevirme talebi tarihinde günlük fiilî satışı 50.000'in üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde yayımlanır (E-Satış Yön. m.12/3, c.2).

⁹⁰⁰ İlânın yapılacağı yer bakımından bir alternatif söz konusu olsa da ilânın, her iki yerde de yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stöber/*Gojowczyk* § 39 Rn. 7. *Alman Hukuku*'nda, artırma yönergesinin internette yayımlanmasının zorunlu hâle getirilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. *Keller*, s.224.

⁹⁰¹ Böttcher/*Böttcher* ZVG § 40 Rn. 4.

⁹⁰² Taşınmazın kıymetinin düşük olup olmadığı konusunda herhangi bir ölçütün söz konusu olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/*Böttcher* ZVG § 40 Rn. 3. Usûlî maliyetlerin, beklenen artırma gelirlerinin büyük bir bölümünü oluşturduğu durumlarda, düşük bir değerden söz edilebileceğine ilişkin olarak bkz. Dassler/Schiffhauer/*Hintzen* § 40 Rn. 6

Takdir edilen kıymeti 720.000 Türk lirasının üzerinde ve 2.885.000 Türk lirasının altında olan taşınmazlara dair artırma, artırmayı gerçekleştiren icra dairesinin bulunduğu yerde yayımlanan resmî ilân yayımlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesinde de ilân edilmek zorundadır. Artırmayı gerçekleştiren icra dairesinin bulunduğu yerde resmî ilân yayımlama hakkını haiz yerel gazete veya internet haber sitesi yönetimi bulunmaması hâlinde ilân, icra dairesinin belirleyeceği aynı il mülki sınırları içerisinde bulunan başka bir yayım yerinde resmî ilân yayımlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesinde yayımlanır (İİK m.114/4, b.1).

Takdir edilen kıymeti, 2.885.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar ise bir internet haber sitesinde veya yurt genelinde dağıtılıp satışa sunulan ve ilân talebi tarihinde günlük fiilî satışı 50.000 adedin üzerinde olan resmî ilân yayımlama hakkını haiz bir gazetede de yayımlatılır (İİK m.114/4, b.2). Burada ifade etmek gerekir ki, E-Satış Yön. m.12/3, c.2 uyarınca, ilânın yurt düzeyinde yayımlanan bir gazete ile yapılmasına karar verilmesi hâlinde, bu ilân, ilân talebi tarihinde değil paraya çevirme talebi tarihinde günlük fiilî satışı 50.000’in üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biriyle yapılmaktadır. Bu anlamda, İİK m.114/4, b.2 ile E-Satış Yön. m.12/3, c.2 arasında, ilânın yayımlanacağı hangi tarihteki günlük fiilî satışı 50.000’in üzerinde olan bir gazete olacağı bakımından uyumsuzluk olduğuna dikkat çekmek gerekir. Yine, İİK m.114/4, b.2’de geçen, “*ilân talebi tarihi*” ibaresinden anlaşılması gerekenin ne olduğu da kanaatimizce muallak değildir. Zira artırmanın ilân edilmesi, icra dairesince, artırma işlemi olarak paraya çevirme talebi üzerine re’sen gerçekleştirilen bir icra takip işlemidir. Bu anlamda, paraya çevirmeyi talep eden kişinin artırmanın ilân edilmesi hususunda herhangi bir talebi söz konusu değildir. Burada, ilân talebi tarihi ibaresi ile kastedilen, kanaatimizce, icra dairesinin ilgili kuruluştan artırma ilânının yayımlanmasını talep ettiği tarihtir. Kanun koyucu, ilânın yapılmasına en yakın tarih olarak bu tarihi tespit etmiş olup, bu tarihte, günlük fiilî satışı 50.000 adedin üzerinde olan bir gazetede ilân yapılmasını aramıştır. Gerçekten de kanun koyucu tarafından ilânın yapılmasına en yakın tarih olması itibarıyla belirlenen bu tarihin esas alınması, artırmanın duyurulması bakımından herkesin menfaatine olup isabetlidir⁹⁰³. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kuşkusuz yönetmelik hükmünün kanun hükmü kapsamında bu hususta herhangi bir anlamı olmayacaksa da bu konudaki uyumsuzluğun giderilmesi gerekir.

⁹⁰³ Bu doğrultuda bkz. **Okur**, İlan, s.171.

Gazete veya internet haber sitelerinde ilânın yayımlanması durumunda, bu ilânlar, eş zamanlı olarak herhangi bir bedel alınmaksızın (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/4, b.4; BİKİPY m.5/2 ve 7/A/2) Basın İlân Kurumu ilân portalında da yayımlanır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/4, b.3; BİKİPY m.5/1).

İİK m.114/4, b.1 ve 2’de yer alan parasal limitler bir önceki yılın aralık ayındaki yıllık Üretici Fiyat Endeksi esas alınarak Adalet Bakanlığı tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat gününden itibaren geçerli olmak üzere aynı güne kadar Resmî Gazete’de ilân edilir. Parasal limitler olağanüstü hâllerde Adalet Bakanlığı’nın teklifi üzerine Cumhurbaşkanı kararı ile güncellenebilir (İİK m.114/4, b.5).

Kanun koyucu, gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilânlara artırma şartnamesinin eklentisiyle geçirilmeyeceğini hüküm altına almıştır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/5, c.1; E-Satış Yön. m.10 ve 12/4). Yukarıda⁹⁰⁴ da ifade edildiği üzere, ilân, artırma şartnamesinin hazırlanmasından daha önce yapıldığı için bu ifadeyi artırma şartnamesinde yer alması gereken muhtemel bilgilerin ilâna geçirilmeyeceği şeklinde anlaşılması gerekir. İİK m.150/g atf. 126/1 ve bu düzenlemenin de atf. İİK m.114/5, c.1 ve E-Satış Yön. m.10 uyarınca, bu şekilde yapılacak ilânda, sadece paraya çevrilecek şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, takdir edilen kıymeti, bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırma sürecinin gerçekleştirileceği gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı elektronik satış portalı yazılmakla yetinilir. Bunun sebebi, artırmayı masraflı hâle getiren gazete ilânının, müstakbel ihale alıcıları bakımından artırmayı çekici kılma amacına özgülenmesidir. Artırmayı çekici kılmayacak özellikler, herhangi bir masrafa neden olunmaksızın zaten artırma şartnamesinde belirtilmektedir.

Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilânlar, uygulamaya kolaylık getirmesi amacıyla, “örnek no.55” adı ile E-Satış Yön. ekinde örneklenmiştir (E-Satış Yön. m.4/1, b.e). Bu örnek gazete ilânındaki esaslar bozulmamak şartıyla icra dairelerince örnek gazete ilânına gerekli eklemeler yapılabilir (E-Satış Yön. m.4/2). Bu örnek gazete ilânına göre, gazete ilânına, yukarıda belirtilen hususlar dışında, paraya çevirmeye konu malların adedi ve paraya çevirmeye konu malın görsellerine, artırmaya ilişkin şartlara ve ayrıntılı açıklamalara esatis.uyap.gov.tr adresi üzerinden .. dosya numarası ile erişim sağlanabileceği yazılır.

İcra dairesince yapılması zarurî ilânlar dışında, ilgililer, elektronik satış portalında yer alan ilân metnini, masrafı kendilerine ait olmak üzere⁹⁰⁵, diledikleri vasıtalarla ilân edebilir (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/5, c.2; E-Satış Yön. m.12/5, c.1). Ancak hususî mahiyetteki bu ilân resmî muameleye tesir etmez (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/5, c.3; E-Satış Yön. m.12/5, c.2).

İlân edilen metinler arasında farklılık bulunması hâlinde elektronik satış portalında ilân edilen metin esas alınır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/6, c.1; E-Satış Yön. m.12/6, c.1). Şu kadar ki, gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlân Kurumu ilân portalında ilânı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilânen düzeltilir (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/6, c.2; E-Satış Yön. m.12/6, c.2). Bu düzeltme ilânı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/6, c.3; E-Satış Yön. m.12/6, c.3).

4. İlânın Yapılma Zamanı

İlân, birinci artırma sürecinin başlangıç tarihinden en az 15 gün önce yapılmak zorundadır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/2, c.1; E-Satış Yön. m.12/2, c.1). Böyle bir süre öngörülmesinin sebebi, ilgililerin ve paraya çevirme işlemlerini gerçekleştiren kişilerin artırmaya hazırlanmalarını sağlamaktır⁹⁰⁶. İcra dairesince ipotekli taşınmazın durumuna göre 15 günlük sürenin yetmeyeceği kanaatine varılırsa –ki kanaatimizce bu süre neredeyse hiçbir zaman yeterli olmaz- ilânın, çok daha önce yapılması isabetli olur⁹⁰⁷. Zira ilânın ardından bildirilen hak iddiaları üzerine mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve ardından kesinleştirilmesi için ilânının mümkün olduğunca erken yapılması gerekir. *İsviçre Hukuku*’nda, ilân, artırmadan önce en azından 1 ay önce yapılmaktadır⁹⁰⁸ (SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/1). *Alman Hukuku*’nda, artırma yönergesinin, artırmanın yapılacağı tarihten 6

⁹⁰⁵ Türk Hukuku’nun aksine, *Alman Hukuku*’nda, ek olarak yapılacak ilânın masraflarının da ZVG m.109/1 anlamında paraya çevirme gideri olarak kabul edileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 40 Rn. 4.

⁹⁰⁶ Böttcher/Böttcher ZVG § 43 Rn. 1; **Okur**, İlân, s.175.

⁹⁰⁷ **Arslan**, s.46; **Şengül**, s.39-40.

⁹⁰⁸ Doktrinde, 1 aylık sürenin çok kısa olduğu ve bu sürele göre hareket edilirse bunun problemlere sebep olabileceği ifade edilmektedir. Buna gerekçe olarak, artırma ilânının yayımlanmasından itibaren 20 gün içinde hak sahiplerinin iddialarını icra dairesine bildirebilmeleri ile icra dairesince bu doğrultuda hazırlanan mükellefiyetler listesinin, artırma şartnamesi ile birlikte artırmadan en az 10 gün önce icra dairesine asılması gereği gösterilmektedir. Bu konuda bkz. **Jäger**, s.452-453; **Jäger**, Carl/**Walder**, Hans Ulrich/**Kull**, Thomas, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Art. 89-158 SchKG, 5. Aufl., Zürich 2006, Art. 138 N 3; **Joos**, s.245; BSK SchKG I-**Duc/Gobat**, Art. 138 N 3; SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 138 N 4; KUKO SchKG-**Bernheim/Känzig**, Art. 138 N 4; KK-VZG/**Kuhn**, Art. 29 N 1; **Brand**, s.89. Cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da satış görüşmelerinden 1 ay önce ilân yapılması gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Häusermann**, s.6.

hafta önce ilân edilmesi gerekir. Aksi hâlde, artırma iptal edilerek, bu sürele uyulacak şekilde yeni bir artırma duruşması belirlenir (ZVG m.43/1, c.1). Ancak artırma prosedürü durdurulmuşsa artırma yönergesinin, artırmanın yapılacağı tarihten 2 hafta önce ilân edilmesi yeterlidir (ZVG m.43/1, c.2). *İsviçre Hukuku*'nda da *Alman Hukuku*'ndaki bu son ihtimale benzer bir düzenleme mevcuttur. Buna göre, artırma prosedürü, hak sahipleri tarafından iddialarının bildirilmesi için söz konusu olan 20 günlük süre (SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/2, b.3) sona erdikten sonra durdurulursa yeni artırma, artırma tarihinden en az 14 gün önceden ilân edilmelidir (VZG m.102 atf. 31, c.1). Yeni artırmaya dair artırma ilânında, hak sahiplerinin iddialarını bildirmelerine dair SchKG m.138/2, b.3'te belirtilen husus tekrarlanmayacaktır (VZG m.102 atf. 31, c.2). Zira artırma tarihinin iptal edilmesi gerekiyorsa yeni bir tarihte gerçekleşmesi planlanan artırma için önceden oluşturulmuş ve kesinleşmiş olan mükellefiyetler listesi esas alınacaktır⁹⁰⁹. Kesinleşmiş mükellefiyetler listesi, sadece söz konusu icra takibi sona erdiğinde geçerliliğini kaybeder, burada olduğu gibi artırma gününün yeni bir tarih olarak belirlenmesi gereken hâllerde geçerliliğini muhafaza eder⁹¹⁰. Burada ifade etmek gerekir ki, VZG m.102 atf. 31, artırma prosedürünün durdurularak artırma tarihinin yeniden belirlenmesi gerektiği ihtimali düzenlemektedir. SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a ve bu maddenin atfı uyarınca SchKG m.123 kapsamında paraya çevirme prosedürünün ertelenmesi bu kapsamda değildir. Artırma prosedürü durdurulmamış, paraya çevirme prosedürü ertelenmiş ise artırmanın yeni tarihinin belirtildiği artırma ilânının bu tarihten ne kadar süre önce yapılması gerektiğine dair bir kural söz konusu değildir. Ancak her hâlükârda alacaklıların ve borçluların, ipotekli taşınmazın mümkün olan en iyi bedelle ihale edilmesinde çıkarı vardır. Bu doğrultuda artırmanın ne zaman yapılacağına dair bilgiyi de içeren artırma ilânının mümkün olduğu kadar çok sayıda ilgiliyi cezbetmek için artırmadan önce uygun bir süre önce yapılması gerekir⁹¹¹.

Elektronik satış portalı ve Basın İlân Kurumu ilân portalında yapılacak ilân, artırma süreçlerinin bitimine kadar erişime açık tutulur (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/2, c.2; E-Satış Yön. m.12/2, c.2). Ancak birinci artırma süreci sonucunda ihale bedelinin

⁹⁰⁹ BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 138 N 6.

⁹¹⁰ BGer 03.08.2001, 7B.172/2001 E. 2c.

⁹¹¹ KK-VZG/Kuhn, Art. 31 N 2. Böyle bir ihtimalin söz konusu olduğu bir olaya ilişkin olarak Federal Mahkeme, icra dairesinin artırma kapsamında ilgili olarak kabul edilen kişilerin menfaatlerine aykırı olacağına dair herhangi bir göstergenin bulunmaması sebebiyle, ertelenmiş bir artırmaya dair artırma ilânının artırmanın yapılacağı tarihten 13 gün önce yapılmasının yeterli olduğuna karar vermiştir. Bu konuda bkz. BGE 119 III 26 E. 2c.

ödendiği tarih itibarıyla artırma ilânı elektronik satış portalı ve Basın İlân Kurumu ilân portalından kaldırılır. Birinci artırma sürecinin sonucunda ihale bedelinin ödenmemesi durumunda ise ikinci artırma sürecinin sonucuna kadar ilân erişime açık tutulur (E-Satış Yön. m.15/4).

5. İlânın Tebliği

İlânın bir sureti, borçluya, paraya çevirme işlemlerinin yürütüldüğü icra dosyasında alacaklı olarak yer alan ipotekli alacaklıya ve ipotekli taşınmazın tapu siciline hakları kayıtlı bulunan ilgililere tebliğ olunur⁹¹² (İİK m.150/g atf. 127, c.1; SchKG m.156/1, c.1 atf. 139⁹¹³). *İsviçre Hukuku*’nda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, VZG m.102 atf. 30/2, c.1’de de ilânın bir suretinin, ipotekli ve adî alacaklılara, ipotekli alacaklar üzerinde rehin hakkı ve intifa hakkı sahibi olanlara, borçluya, taşınmazın mülkiyeti borçluya ait değilse taşınmaz maliki üçüncü kişiye, taşınmaz üzerinde hak sahibi olan hakları tapu siciline tescil veya şerh edilmiş kişilere gönderileceği hüküm altına alınmıştır. Kanaatimizce, Türk Hukuku’nda da olması gereken hukuk bakımından, taşınmazla yakından ilişkili olan bu kişilere tebligat yapılması isabetli olabilir. Ayrıca, *İsviçre Hukuku*’nda, doktrinde, mevzuat itibarıyla zorunlu olmasa da taşınmaz sigortalıysa müstakbel ihale alıcısıyla ilişki kurabilmesi için sigortacıya⁹¹⁴ ve duyuru yapılabilmesi için taşınmazın tâbi olduğu belediyeye⁹¹⁵ veya muhtarlığa, yine kaymakamlığa, artırmadan umulan değeri artırabilmek amacıyla komşulara⁹¹⁶, kat mülkiyetine tâbi bir taşınmaz söz konusu ise yönetime ilânın bir suretinin gönderilmesinin isabetli olabileceği ifade edilmektedir. *Alman Hukuku*’nda, artırma yönergesinin, ZVG m.9 uyarınca tespit olunacak ilgililere gönderileceği hüküm altına alınmıştır (ZVG m.41/1). İlgililere, iddia ettikleri hakkı hâlâ kanıtlanmaya muhtaç kişiler de dâhildir (ZVG m.41/3). *İsviçre Hukuku*’nda, ilânın sureti, iadeli taahhütlü olmayan mektupla gönderilmektedir⁹¹⁷ (SchKG

⁹¹² Taşınırın aksine taşınmazlara dair ilânın bir örneğinin tebliğ edilmesinin sebebinin, taşınmazlara dair artırmaya hazırlık işlemlerinin önemi ve bu konuda yapılabilecek hataların önceden engellenerek ihalenin hukuka uygun şekilde sonuçlanmasını sağlamak olduğuna ilişkin olarak bkz. **Akyazan**, s.44; **Yılmaz**, m.127, s.675; **Şengül**, s.51 ve 54. İlânın bir örneğinin ilgililere tebliğ edilmesinin sebebinin, ilgililerin artırmaya katılımcı temin etmelerini sağlamak olduğuna ilişkin olarak ayrıca bkz. **Uyar**, İhale, s.236; **Şengül**, s.51.

⁹¹³ Mevzuat uyarınca SchKG m.139’un cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda uygulanmasının söz konusu olmadığı; tüm ilgililerin rızasına bağlı olarak yürütülebilen bir prosedürde, bunun mantıklı olmadığı ancak aksinin kararlaştırılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Häusermann**, s.6.

⁹¹⁴ **Brand**, s.93-94. Mevzuatta böyle bir zorunluluğun öngörülmediği ancak bunun mantıklı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 491.

⁹¹⁵ **Brand**, s.93-94.

⁹¹⁶ **Hohl**, Wolfgang, Anleitung für die betriebsrechtliche Zwangsvollstreckung von Grundstücken, 1976, s.23; BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 139 N 15; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 492.

⁹¹⁷ SchKG m.139’daki düzenlemeye rağmen **Brand**, ilânın suretinin, iadeli taahhütlü mektupla veya alındı belgesi karşılığında teslim edilecek şekilde gönderilmesini tavsiye etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.94.

m.156/1, c.1 atf. 139). Yine *İsviçre* Hukuku'nda, suret ilânın gönderilebilmesi için kendisine suret ilân gönderilecek kişilerin bilinen bir yerleşim yeri adresinin veya temsilcisinin olması gerekir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 139).

Borçlu, kural olarak, ipotekle teminat altına alınan alacağın borçlusudur. Birden çok borçlu var ise ilânın hepsine gönderilmesi gerekir⁹¹⁸. İpotek, borçluya ait olmayan bir taşınmaz üzerinde tesis olunmuşsa veya ipotekli taşınmaz daha sonra bir kimse tarafından devralınmışsa⁹¹⁹ bu kişi de kendisine ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü olması ve takipte borçlu ile birlikte zorunlu takip arkadaşı olarak yer alması hasebiyle borçlu ifadesinin kapsamında yer almaktadır. *İsviçre* Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, ilânın bir örneğinin, taşınmaz üçüncü kişiye ait ise ona da tebliğ edileceği de hüküm altına alınmıştır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 139; VZG m.103; VZG m.102 atf. 30/2, c.1). VZG m.30/2, c.1, ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından da uygulanır (VZG m.102 atf. 73b/1). Bu kişiye, suret ilânın gönderilebilmesi için bu kişinin bilinen bir yerleşim yeri adresinin veya temsilcisinin olması gerekir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 139).

Tapu sicilindeki ilgililer, icra dairesince ilânın hazırlandığı esnada⁹²⁰ paraya çevrilecek taşınmazın tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen ve paraya çevirme sebebiyle menfaat elde edebilecek kişilerdir. Kanaatimizce mevzuat itibariyle icra dairesince tapu sicilindeki ilgililerin tespiti için esas alınması gereken herhangi bir an kabul edilmediği için bu hususta mümkün olabilecek en geniş çerçevede değerlendirme yapılması gerekir. Bu açıdan, icra dairesince ilânın hazırlandığı tarih, ilânın gönderilebileceği kişilerin en doğru şekilde tespiti için en doğru tarihtir. Bu nedenle kanaatimizce, icra dairesince ilânının hazırlanması ile birlikte tapu sicilindeki ilgililer tespit edilmeli ve bu kişilere artırma ilânı tebliğ edilmelidir.

Suret ilânın, -düzenleme bakımından bu yeterli görülse de- iadeli taahhütlü olmayan mektupla gönderilmesinin tavsiye edilmediğine ilişkin olarak bkz. KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 139 N 11; Gütlin/Kuhn, Rz. 493.

⁹¹⁸ Kuru, El Kitabı, s.650; Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, C.3, s.3135; Şengül, s.52.

⁹¹⁹ *İsviçre* Hukuku'nda, taşınmaza dair VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca bir tasarruf kısıtlaması şerhi işlendikten sonra ipotekli taşınmazın üçüncü kişi tarafından devralınması durumunda, ilânın, bu kişiye SchKG m.139 ve VZG m.30 uyarınca ayrıca tebliğ edilmeyeceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 103 N 2. Bu doğrultuda bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 78 III 3 E. 4.

⁹²⁰ Namlı, tapu sicilindeki ilgililerin, paraya çevirme talebinin icra dairesince hukuka uygun bulunduğu tarihte tapu sicilinde hak sahibi olarak görünen kişiler olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Namlı, s.408. Kanaatimizce kanunda icra dairesince tapu sicilindeki ilgililerin tespiti için esas alınması gereken herhangi bir an kabul edilmediği için bu hususta mümkün olabilecek en geniş çerçevede değerlendirme yapılması gerekir. Bu açıdan, icra dairesince artırma ilânının hazırlandığı tarih, ilânın gönderilebileceği kişilerin en doğru şekilde tespiti için en doğru tarihtir. Bu nedenle kanaatimizce, icra dairesince ilânın hazırlanmasından sonra tapu sicilindeki ilgililer tespit edilmeli ve bu kişilere ilân tebliğ edilmelidir.

Tapu sicilindeki ilgililere, ipotekli paylı mülkiyet hissesinin paraya çevrilmesi bakımından diğer pay sahipleri⁹²¹ ve taşınmaza dair bir irtifak tesis edilmesi durumunda olduğu gibi taşınmazın tamamı üzerinde hak sahibi olanlar, ipotekli taşınmaz üzerindeki diğer ipotek hakkı sahipleri veya bu taşınmaz üzerinde ipotek hakkı dışında sınırlı aynî hakkı bulunanlar⁹²², taşınmazın tapu kaydında haczi bulunan alacaklılar⁹²³, ipotekli taşınmazda kiracı olarak oturan ve bu kira sözleşmesini tapu siciline şerh ettirmiş olan kişiler⁹²⁴, tapu siciline hakları şerh edilmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hak sahipleri⁹²⁵, alım hakkı sahipleri⁹²⁶, geri alım hakkı sahipleri⁹²⁷ ve sözleşmeden doğan önalım hakkı sahipleri⁹²⁸, ipotekli taşınmaz aile konutu niteliğinde ise ve tapu siciline aile konutu şerhi işlenmişse eş⁹²⁹, taşınmaz sonradan el değiştirmişse taşınmazın yeni sahibi⁹³⁰ örnek olarak verilebilir.

İpotekli paylı mülkiyet hissesinin paraya çevrilmesi bakımından diğer pay sahiplerine ilânın gönderilmesi, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.30/4, c.1'de, ZGB m.682/1 ve 2 anlamında, kanundan doğan önalım hakkı sahiplerine ilânın gönderileceği belirtilmek suretiyle dolayısıyla hüküm altına alınmıştır. Zira paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumda, pay sahipleri, ZGB m.682/1 kapsamında kanundan doğan önalım hakkına sahiptir. ZGB m.682/2'de ise tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilen ipotekli üst hakkının, bir başkasına

⁹²¹ **Belgesay**, Şerh, s.173; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1082; **Olgaç**, Senai/Köymen, Haydar, Kazaî ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflâs Kanunu, 2. Bası, İstanbul 1965, s.951; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.408, dn.7; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 490; **Aslan**, s.68; **Dönmez**, Taşınmaz, s.112; **Şengül**, s.53.

⁹²² **Olgaç**, İcra İflâs, s.1082; **Arslan**, s.92; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.408, dn.7; **Şengül**, s.53.

⁹²³ **Kuru**, El Kitabı, s.554; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1082; **Arslan**, s.91; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.408, dn.7; **Uyar**, Şerh, s.2229.

⁹²⁴ **Berkin**, İcra, s.134; **Akyazan**, s.43; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1082; **Olgaç/Köymen**, s.951; **Kuru**, El Kitabı, s.650; **Arslan**, s.92; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3136; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.408, dn.7; **Aslan**, s.69; **Şengül**, s.53. *İsviçre Hukuku*'nda, kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması ya da olmaması bakımından herhangi bir ayırım yapılmaksızın, kira hakkı sahipleri bakımından bu doğrultuda bkz. BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 139 N 11a; **Brand**, s.94; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 490. Kanaatimizce, Türk Hukuku'nda da, paraya çevrilecek taşınmaz bakımından ileride (İkinci Bölüm, §3, V, B, 2) ifade olunacak mükellefiyet teşkil eden kira hakkı sahipleri bakımından aynı değerlendirme yapılmalıdır. Tapu siciline şerh edilmemiş kira sözleşmeleri bakımından kira hakkı sahiplerine artırma ilânının tebliğ edilmeyeceğine ilişkin olarak aksi yönde bkz. **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.408, dn.7.

⁹²⁵ **Şengül**, s.53.

⁹²⁶ **Arslan**, s.92; **Şengül**, s.53.

⁹²⁷ **Arslan**, s.92; **Şengül**, s.53.

⁹²⁸ **Berkin**, İcra, s.134; **Akyazan**, s.43; **Olgaç/Köymen**, s.951; **Kuru**, El Kitabı, s.650; **Arslan**, s.92; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3135; **Şengül**, s.53.

⁹²⁹ **Şengül**, s.51. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 04.03.2019, 13535/3440; 12.HD, 04.10.2016, 25093/20438; 12.HD, 31.05.2016, 11089/15338 (KİB). *İsviçre Hukuku*'nda da doktrinde, taşınmaz ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut niteliğini haiz ise borçlunun veya taşınmaz üçüncü kişiye aitse bu kişinin eşine veya partnerine de ilânın gönderilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 139 N 11b; **Brand**, s.93-94; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 490.

⁹³⁰ **Şengül**, s.54.

iradî veya cebrî olarak devri durumunda, üzerinde üst hakkı tesis olunan malike, kanundan doğan önalım hakkı tanınmıştır. Buna göre bu kişilere de ilânın tebliğ edilmesi gerekir. *Kuhn*, VZG m.30/4, c.1'de belirtilmese de ZGB m.682a atf. BGBB m.42 ve devamı maddeleri kapsamındaki kanundan doğan önalım hakkı sahiplerine de artırma ilânının gönderilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁹³¹. Yukarıda ifade edilen kendisine ilân gönderilecek ve artırmada bu haklarını kullanabilecek kanundan doğan önalım hakkı sahiplerine ilân ile birlikte, ayrıca, artırmada önalım haklarını ne şekilde kullanabilecekleri (VZG m.102 atf. 51/1; VZG m.51/1 atf. 60a; VZG m.102 atf. 60a) ek bir yazı ile bildirilmektedir (VZG m.30/4, c.2). Doktrinde de artırma şartnamesinde, kanundan doğan önalım hakkı sahiplerinin haklarına ve bu haklarını nasıl kullanabileceklerine dair bilginin yer alması gerektiği ifade edilmektedir⁹³². Kanundan doğan önalım hakkının gerek kullanılmadığı gerekse kullanıldığı durumda bu husus, örneğin hakkın ne zaman kullanıldığı gibi bilgiler ile birlikte mutlaka tutanağa geçirilmektedir⁹³³.

Türk Hukuku'nun aksine, yukarıdaki açıklamalardan da anlaşıldığı üzere, *İsviçre Hukuku*'nda, kanundan doğan önalım hakkı sahipleri cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirme durumunda önalım haklarını kullanabilirler⁹³⁴ (TMK m.733/1; ZGB m.681/1; VZG m.102 atf. 51/1). Sözleşmeden doğan önalım hakkı ise hem Türk hem de *İsviçre Hukuku*'nda, cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirme durumunda kullanılamamaktadır⁹³⁵ (TBK m.240/2; TMK m.735/3 atf. 733/1; ZGB m.216c/2; VZG m.102 atf. 51/1; VZG m.102 atf. 73g/3; VZG m.73g/3 atf. 51/1). *İsviçre Hukuku*'nda artırma yolu ile paraya çevirme durumunda sözleşmeden doğan önalım hakkına nazaran kanundan doğan önalım hakkının kullanılabilmesinin sebebi, hakkın kanundan kaynaklanmış olması ve kanundan doğan önalım

⁹³¹ KK-VZG/*Kuhn*, Art. 30 N 7. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 19.04.2005, 1P.639/2004 E. 3.4.

⁹³² *Brand*, s.132; *Gütlin/Kuhn*, Rz. 620-621. Kanundan doğan önalım hakkı sahiplerinin adlarının ve birbirlerine göre sıralarının artırma şartnamesinde belirtileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/*Häberlin*, Art. 60a N 3. Bu konuda ayrıca bkz. KK-VZG/*Kuhn*, Art. 45 N 14. Kanundan doğan önalım hakkı sahiplerinin bu haklarını birden çok taşınmazın tek tek ve toplu olarak artırmaya çıkarılması durumunda nasıl kullanabileceklerinin de artırma şartnamesinde belirtileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/*Häberlin*, Art. 60a N 3.

⁹³³ KK-VZG/*Häberlin*, Art. 60a N 2.

⁹³⁴ Cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da kanundan doğan önalım hakkının kullanılabilmesine ilişkin olarak bkz. *Lorandi*, s.150; *Lorandi*, Grundstück, s.8; *Stutz*, Felix, Der Freihandverkauf im SchKG, Diss., Zürich 1978, s.103; *Häusermann*, s.6. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 19.04.2005, 1P.639/2004 E. 3.4. Cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da kanundan doğan önalım hakkı kullanılabilmesi için artırma ilânının cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda, bu kişilere de gönderilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/*Häberlin*, Art. 60a N 2; *Gütlin/Kuhn*, Rz. 831.

⁹³⁵ Sözleşmeden doğan önalım hakkının cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda kullanılamayacağına ilişkin olarak ayrıca bkz. *Häusermann*, s.6. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki kararları için bkz. BGE 126 III 93 E. 2a; BGer 02.03.2000, 7B. 50/2000 E. 2a.

hakkının tanındığı alanın özellik arz etmesidir⁹³⁶. *Alman* Hukuku'nda da Türk Hukuku'ndaki gibi hem sözleşmeden hem de kanundan doğan önalım hakkı icra prosedüründe kullanılamamaktadır (BGB m.471; BGB m.1098/1, c.1).

Sözleşmeden doğan önalım hakkının aksine kanundan doğan önalım hakkının cebri artırma yolu ile paraya çevirme prosedüründe de kullanılabileceği *İsviçre* Hukuku'nda, payın, önalım hakkının kullanılması bakımından aynı sırada bulunan veya rüçhanlı olan bir kişiye satılması hâlinde önalım hakkı kullanılamaz (ZGB m.681/2⁹³⁷).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, iflâs prosedürü çerçevesindeki paraya çevirme durumunda, *İsviçre* Hukuku'nda, kanundan ve sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilip kullanılamayacağına dair yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir. Zira *İsviçre* Hukuku'nda, iflâs prosedürü çerçevesinde paraya çevirme, cebri açık artırma veya cebri pazarlık suretiyle gerçekleştirilmekte ve bu prosedürde paraya çevirme durumunda önalım hakkının kullanılabilip kullanılamayacağına dair aksi yönde bir düzenleme söz konusu değildir. *Alman* Hukuku'nda, paraya çevirmenin iflâs prosedürü çerçevesinde yapılması durumunda da hem kanundan hem de sözleşmeden doğan önalım hakkı, yukarıda da ifade edildiği gibi kullanılamamaktadır (BGB m.471; BGB m.1098/1, c.1). Ancak *Alman* Hukuku'nda, taşınmazın iflâs idaresi tarafından özel yollardan paraya çevrilmesi durumunda kanundan doğan önalım hakkı kullanılabilir (BGB m.1098/1, c.2). Türk Hukuku'nda ise taşınmazların cebri pazarlık suretiyle çevrilebilmesi ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde mümkün değilken, iflâs prosedürü çerçevesinde bir taşınmaz cebri pazarlık suretiyle paraya çevrilebilmektedir (İİK m.241/1 ve 2). Bu prosedürde, kanundan veya sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilip kullanılamayacağı net değildir. Zira kanun koyucu tarafından artırma prosedüründe önalım hakkının kullanımı yasaklanmıştır (TBK m.240/2; TMK m.735/3 atf. 733/1). Dolayısıyla burada “cebrî artırma” ibaresinin kapsamına cebri pazarlık suretiyle paraya çevirmenin de girip girmediği değerlendirilmelidir. Türk Hukuku'nda, cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme hukukî niteliği itibarıyla cebri paraya çevirme türü olarak değerlendirilmekte; dolayısıyla, önalım hakkının kullanılmasına dair

⁹³⁶ Bu konuda bkz. **Aykut**, Gökhan, İcra ve İflâs Kanunu'nun 111/a Maddesi Çerçevesinde Taşınmazlarda Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi Hâlinde Önalım Hakkının Kullanılması, BÜHFD, C.18, S.214, Mayıs-Haziran 2023, s.690-691.

⁹³⁷ *Häberlin*, VZG m.60a/1 ile sadece ZGB m.681/1'e atıf yapıldığı ZGB m.681/2'ye atıf yapılmadığını belirterek, taşınmazın aynı sırada veya rüçhanlı olan bir kişiye satılması durumunda önalım hakkının kullanılamayacağını düzenleyen ZGB m.681/2'nin cebri açık artırma yolu ile paraya çevirme durumunda, sadece rüçhanlı kişi bakımından geçerli olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 60a N 8.

yasağın bu prosedür çerçevesinde paraya çevirme durumunda da söz konusu olduğu ifade edilmektedir⁹³⁸. Kanaatimizce de cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme, cebrî paraya çevirme türü olmakla birlikte cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme ifadesi lafız itibariyle cebrî artırmalara özgü olan yasağın kapsamını aşar boyuttadır. Burada kanaatimizce önem arz eden, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmenin, önalım hakkının kullanılabilmesine imkân veren iradî bir satış olmamasıdır. Bu nedenle, iflâs prosedürü kapsamında cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda önalım hakkı kullanılamamalıdır.

Türk Hukuku'nda kanundan doğan önalım hakkının cebrî açık artırma ile paraya çevirme durumunda kullanılabilip kullanılamayacağı, eskiden, yani, bu konuda mevzuat itibariyle bir yasağın söz konusu olmadığı dönemde, doktrinde tartışmalıydı. Doktrindeki baskın görüş önalım hakkının cebî açık artırma ile paraya çevirme durumunda kullanılamayacağını ifade etmekteydi⁹³⁹. Baskın görüş bakımından birkaç husus gerekçe olarak ileri sürülmekteydi: Bunlardan *ilki*, malikin iradesi bakımındandır. Buna göre, cebrî açık artırmayla paraya çevirme durumunda önalım olayını oluşturacak tarzda malikin iradesine dayanan bir satış sözleşmesi söz konusu değildir. Dolayısıyla önalım hakkı kullanılamaz⁹⁴⁰. *Bir diğer* gerekçe,

⁹³⁸ Özmumcu, s.163 vd.

⁹³⁹ Kanundan doğan önalım hakkı bakımından bkz. **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.616; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1088, dn.5; **Ayan**, Mehmet, Kanunî Şuf'a Hakkı (Şuf'a), Prof. Dr. Halil Cin'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya 1995, s.341. Aksi yönde bkz. **Arık**, Fikret, Şuf'a Hakkı Üzerine Bir İnceleme, Adliye Ceridesi, 1943/9, s.824. Aksi yönde, olması gereken hukuk bakımından bkz. **Taman Şıpka**, Şükran, Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı (MK.m.659) (Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları), İstanbul 1994, s.103-104. *Sözleşmeden doğan önalım hakkı* bakımından ayrıca bkz. **Atabek**, Reşat, Şuf'a Hakkı, İBD, 1940/12, s.731-732; **Tekinay**, Selâhattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri (Takyitler), C.II/1, İstanbul 1988, s.24; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.676. *Kanundan ve sözleşmeden doğan önalım hakkı ayrımı yapmadan cebrî paraya çevirme durumunda önalım hakkının kullanılamayacağına* ilişkin olarak ayrıca bkz. **Feyzioğlu**, F. Necmeddin, Şuf'a Hakkı, İstanbul 1959, s.252-253; **Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin, Şuf'a Hakkının Kullanılması Mümkün Olan ve Olmayan Tasarruflar (Tasarruflar), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.19, S.1-2, 1953, s.252; **Özenli**, Soysal, Uygulamada Önalım (Şufa) Davaları, 2. Basım, İstanbul 1990, s.99; **Sancar**, Mithat, Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı (II), YD., Ocak-Nisan 1987, C.13, S.1-2, s.76-77.

⁹⁴⁰ **Feyzioğlu**, s.253; **Feyzioğlu**, Tasarruflar, s.251; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1088, dn.5; **Erdoğan**, Celal, Ortaklığın Giderilmesi ve Şuf'a Davaları (Şuf'a), 2. Bası, Ankara 1991, s.661; **Taman Şıpka**, s.101; **Sancar**, s.76-77; **Özenli**, s.99; **Erdoğan**, Hasan, Şuf'a Davaları (2001), Ankara 2001, s.14. *TMK ile yasak kabul edildikten sonra* da bu yönde bkz. **Kırca**, Çiğdem, Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler (Önalım), Ömer Teoman'a Armağan, İstanbul 2002, s.1184 vd.; **Eren**, Fikret, Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı (Önalım), GazÜHFD, C.XII, S.1-2, 2008, s.110; **Takış**, Adnan, Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021, s.62; **Erkan**, Vehbi Umut, Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006, s.71; **Erkan**, Vehbi Umut, Anayasa Mahkemesi'nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması (Yasal), İnÜHFD, C.5, S.1, 2014, s.274; **Tunaboğlu**, Müslim, Önalım (Şuf'a) Davaları, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara 2013, s.548-549; **Yücel**, Sevtap, Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir 2006, s.69; **Beleş**, Mehmet, Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007, s.81; **Çay**, Cengiz Topel, Yeni Türk Medeni Kanununun Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi),

artırma yolu ile paraya çevirmeden umulan amaca daırdır. Bu kapsamda, artırmayla paraya çevirmenin amacı, taşınmazın olabildiğince yüksek bedelle ihale edilmesi ve bu doğrultuda alacaklıların olabildiğince çok tatmin edilmesi, borçlunun olabildiğince çok borcunu ödemiş sayılmasıdır. Oysa artırmayla paraya çevirme durumunda önalım hakkının kullanılmasına imkân verilirse müstakbel ihale alıcıları bu ağır yük sebebiyle taşınmaza dair artırmaya katılmak konusunda dahi tereddüt edecekler ve bu sebeple artırmayla paraya çevirme bakımından amaç hâsıl olmayacaktır⁹⁴¹. *Bir diğer gerekçe* ise artırmanın alenî olmasına ilişkindir. Buna göre, artırmayla paraya çevirme alenî olduğu; bu doğrultuda önalım hakkı sahibine de açık olduğu için önalım hakkı sahibinin önalım hakkının kendisine bahşedeceği etkiyi yaratmak istemesi durumunda artırmaya katılıp, pey ileri sürerek ihalenin kendisine kalmasını sağlayabilir. Dolayısıyla bu yönde irade gösterebilecek önalım hakkı sahibi bakımından herhangi bir hak kaybından söz edilemez⁹⁴².

Kanaatimizce, olması gereken hukuk açısından, özellikle uygulamada sıklıkla karşılaşılan paylı mülkiyete konu ipotekli tarımsal araziler bakımından, cebrî açık artırma yoluyla paraya çevirme prosedüründe *İsviçre* Hukuku'nda olduğu gibi kanundan doğan önalım hakkı kullanılabilirdir⁹⁴³. Zira *İsviçre* Hukuku'nda kanundan doğan önalım hakkının cebrî paraya çevirme prosedüründe kullanılabilmesinin en önemli sebebi, kanun koyucunun paylı mülkiyette ortaklar arasındaki ilişkiye önem atfetmesinden kaynaklanmaktadır. Şöyle ki, ortakların arasına yabancı bir kimsenin mümkünse girmemesi ortaklık ve ortaklığın iş hayatında faaliyet göstermesi durumunda herkes için daha faydalı olabilir. Kanun koyucunun

Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007, s.80; **Akalp Demirtabak**, Didem, Yasal Önalım Hakkı, İstanbul 2010, s.83; **Kutlu**, Nurgül, Önalım Hakkının Kullanılması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli 2010, s.68; **Köylüoğlu**, Egemen, Önalım Davası, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara 2011, s.77; **Kayaözü**, Mustafa Aykut, Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015, s.89; **Günay**, Erhan, Önalım Hakkı, Ankara 2018, s.38; **Akbel**, Serkan, Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2019, s.114; **Suata**, İlay Zeynep, Kanuni Önalım Hakkı, Ankara 2020, s.76; **Durap**, Ahmet, Yargıtay Kararları Işığında Sorularla Önalım Hakkı, 2020 Baskı, Ankara 2020, s.20-21; **Göktimur**, Mehmet, Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır 2022, s.77; **Hama Salih**, Awat Qadir, Türk ve Irak Hukukunda Yasal Önalım Hakkının Kullanılması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2021, s.26 ve 35.

⁹⁴¹ **Küley**, Muin, Medeni Kanunda ve Tatbikatında Şuf'a Hakkı, İstanbul 1950, s.33; **Feyzioğlu**, s.253; **Feyzioğlu**, Tasarruflar, s.251-252; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1088, dn.5; **Taman Şıpka**, s.101; **Sancar**, s.76-77. *TMK ile yasak kabul edildikten sonraki dönemde* bu yönde bkz. **Beleş**, s.81; **Erkan**, s.72; **Yıldız**, Ekrem, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Önalım Davaları, İstanbul 2005, s.29; **Köylüoğlu**, s.77; **Hama Salih**, s.36.

⁹⁴² **Küley**, s.33; **Feyzioğlu**, Tasarruflar, s.252; **Feyzioğlu**, s.253; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1088, dn.5; **Erdoğan**, Şuf'a, s.661; **Taman Şıpka**, s.101-102; **Sancar**, s.76-77; **Erdoğan**, 2001, s.14; **Ciğirim**, Ersin, Türk Medeni Hukukunda Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2001, s.105. *TMK ile yasak kabul edildikten sonraki dönemde* bu yönde bkz. **Beleş**, s.81; **Köylüoğlu**, s.77; **Suata**, s.76.

⁹⁴³ Bu doğrultuda bkz. **Namlı**, s.493; **Kutlu**, s.68. Aksi yönde, ihalenin kamusal bir işlem olması sebebiyle iradî satışa dair bu kuralın uygulama alanı bulmasının uygun olmayacağına ilişkin olarak bkz. **Köylüoğlu**, s.77-78, dn.315.

ortaklar arasına yabancı bir kimsenin mümkünse girmesini istememesinin en önemli kanıtı, payın, ortaklardan birine devri durumunda önalım hakkının kullanılamayacak olmasıdır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, ortaklığa yeni kişilerin katılması her zaman ortaklığa zarar vermeyebilecek olsa da bu yasak nedeniyle bu husus, uygulamada da olduğu gibi, bazı ortaklar tarafından diğer ortaklar aleyhine davranışlarda bulunulmasına sebebiyet verebilir. Bilindiği üzere, uygulamada, özellikle borçlu olduğu iddiasıyla kendisi aleyhine takip başlatılmasına sebep olan ipotekli pay sahipleri ile karşılaşılabilen; bu yolla, ipotekli payın diğer pay sahipleri dışında bir kimseye devri sağlanabilmektedir. Burada diğer pay sahiplerine de artırma ilânının gönderilmesi gerektiği; bu anlamda bu kişilerin de söz konusu açık artırmadan haberdar olabileceği, dilerlerse bu artırmaya katılabilecekleri ifade edilebilecekse de uygulamada zaman zaman bu artırma ilânlarının bu kişilere tebliğini engellemek bakımından da olumsuz davranışlar sergilenebilmektedir. Bazen de artırma ilânı usulsüz olarak tebliğ edilmekte; buna karşı ne şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvuru ne de ihalenin iptalini (İİK m.134) talep edebilme imkânı söz konusu olmayabilmektedir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, bunun kabulü, mülkiyet geçişinin ihale yolu ile geçmesine rağmen uygulamada karşılaşılan tasarrufun iptali davalarını da engelleyebilecektir.

İsviçre Hukuku'nda, kanundan doğan önalım hakkı, yalnızca artırmada ve taşınmazın ihale alıcısına ihale edildiği koşullar altında kullanılabilir (ZGB m.681/1; VZG m.102 atf. 51/1 ve 60a/1). En yüksek teklif üç defa yüksek sesle duyurulduktan sonra ihale en yüksek teklifi verene kalır. Bu, kanundan doğan önalım hakkı kullanıldığı zaman da geçerlidir. Ancak kanundan doğan önalım hakkı geçerli bir şekilde kullanıldığı zaman söz konusu taşınmaza ilişkin ihalenin sonuçları kanundan doğan önalım hakkı sahibi bakımından geçerli olacaktır (VZG m.102 atf. 60a/4, c.1). Bir diğer deyişle ihale, en yüksek teklifi verene kalacak; ancak kanundan doğan önalım hakkına sahip olan kişi, bu hakkını kullanırsa, ihale alıcısının hak ve yükümlülükleri kapsamında ihale alıcısının yerine hukukî ilişkiye katılacaktır. Bu husus artırma tutanağına kapsamlı şekilde geçirilmektedir⁹⁴⁴. ZGB m.681/1 ve VZG m.102 atf. 60a/1'in lafzından açıkça anlaşıldığı gibi artırmada kullanılacak kanundan doğan önalım hakkı ancak ihale gerçekleştiği zaman kullanılabilir⁹⁴⁵.

⁹⁴⁴ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 834.

⁹⁴⁵ **Deillon-Schegg**, Bettina, Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung, ZBGR 81/2000, s.95; **Strebel**, Lorenz, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht, Diss., Zürich 2009, N 345 vd. Cebrî pazarlık

ZGB m.681b/1 uyarınca kanundan doğan önalım hakkına sahip olanlardan birisine rüçhan hakkı tanıyan anlaşmalar, artırma sırasında dikkate alınmaz (VZG m.102 atf. 60a/2).

En yüksek teklif üç defa yüksek sesle duyurulduktan sonra, artırmayı yöneten kişi, hazır bulunan veya temsil edilen kanundan doğan önalım hakkı sahiplerinden bu hakkın kullanımı hakkında beyanda bulunmalarını talep eder⁹⁴⁶ (VZG m.102 atf. 60a/3, c.1). Bu yapıncaya kadar, en yüksek teklifi veren teklifi ile bağlı kalır (VZG m.102 atf. 60a/3, c.2). Hak sahiplerinden birisi tarafından teklif edilen bedel üzerinden önalım hakkının kullanılmak istendiği beyan edilirse ihaleye ilişkin sonuçlar onun bakımından söz konusu olur (VZG m.102 atf. 60a/4, c.1). Aksi hâlde, ihaleye ilişkin sonuçlar ihale alıcısı bakımından gerçekleşir.

Birden çok hak sahibi önalım hakkını kullanmak istediklerine ilişkin beyanı birlikte sunarsa VZG m.59 uygulanır. Bu durum paylı mülkiyete ilişkin pay sahipleri bakımından söz konusu olursa ZGB m.682/1, c.2 uyarınca ihaleye ilişkin sonuçlar payları oranında kendileri bakımından söz konusu olur (VZG m.102 atf. 60a/4, c.2).

İhalenin sonuçları kendisi bakımından söz konusu olacak olan önalım hakkı sahibi, ihalenin sonuçlarından ihale bedelini ödeme yükümlülüğünü yerine getirmelidir⁹⁴⁷. Bu anlamda bu hususun artırma şartnamesinde ifade edilmiş olmasına gerek yoktur. Zira bu husus, VZG m.60a/1'den kaynaklanmaktadır⁹⁴⁸.

Önalım hakkı kullanıldığı için bu hak sahibi bakımından söz konusu olacak ihaleye ilişkin sonuçlardan olan artırma şartnamesine uygun olarak ihale bedeli ödenmez ise önalım hakkının kullanıldığına dair beyanda bulunulmamış sayılır⁹⁴⁹. Bunun sonucunda ihaleye ilişkin gerekliliklerin kendisine yeni bir süre verilerek ihale alıcısı tarafından karşılanması

suretiyle paraya çevirme durumunda satış kararı ile bu hakkın kullanılabileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 60a N 2.

⁹⁴⁶ Cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da aynı doğrultuda önalım hakkı sahibine satış görüşmelerinin sona ermesinden sonra taşınmazı nihaî satış bedeli üzerinden edinmek isteyip istemediğinin sorulacağı ve –cebrî açık artırmada olduğunun aksine- beyanda bulunabilmesi için kendisine kısa bir süre verilebileceğine; süresi içinde beyanda bulunulmamasının önalım hakkının kullanılmak istenmediği anlamına geldiğine ilişkin olarak bkz. Häusermann, s.6.

⁹⁴⁷ KK-VZG/Kuhn, Art. 45 N 19; KK-VZG/Häberlin, Art. 60a N 10.

⁹⁴⁸ KK-VZG/Kuhn, Art. 45 N 19. Aksi yönde bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 60a N 10.

⁹⁴⁹ BSK-SchKG I-Feuz Art. 142a N 17.

gerekir⁹⁵⁰. Bu anlamda bu hususun artırma şartnamesinde ifade edilmiş olmasına gerek yoktur. Zira bu husus, VZG m.60a/1'den kaynaklanmaktadır.

Kendisine ilân gönderilecek pay sahiplerinin önalım hakkına dair yukarıdaki açıklamalar dışında ayrıca ifade etmek gerekir ki, ilânın bir suretinin gönderileceği kişilerin özelliklerine göre ilâna eklemeler yapılabilir. Bu kapsamda, ipotekli alacaklılar, ipoteğin tesisinden sonra ipotekli alacaklının izni olmaksızın o taşınmaz üzerinde bir başka hakkın tesis olunması durumunda, taşınmazın bu hakla birlikte veya bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini isteyebilecekleri hususunda bilgilendirilebilir. Yine, kiracılara, kiralanan paraya çevirmeye konu taşınmazın, müstakbel ihale alıcıları tarafından inceleneceğine ve ihalenin ardından tahliye etmek mecburiyetinde kalabileceklerine dair açıklama yapılabilir. Bir başka örnek olarak, kat mülkiyetine tâbi bir taşınmaz söz konusu ise yönetim, bağımsız bölüm dışında ortak alanların inceleneceği hususunda bilgilendirilebilir⁹⁵¹. Bunun dışında örneğin, kendisine ilânın bir sureti gönderilecek kişilere, kimin paraya çevirmeyi talep ettiği de bildirilebilir. *İsviçre Hukuku*'nda, ipotekli alacaklılara gönderilen ilânla birlikte, adı alacaklının mı yoksa kendisine göre önceki veya sonraki bir sırada bulunan ipotekli alacaklının mı paraya çevirmeyi talep ettiği de bildirilmektedir (VZG m.30/3). Bu husus, ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda da uygulanır (VZG m.102 atf. 73b/1; VZG m.73b/1 atf. 30/3).

Mevzuatımızda, ilân suretinin ilgililere ne zaman gönderileceğine dair bir düzenleme mevcut değildir. Kanaatimizce ilânın bir suretinin, artırmanın ilân edilmesi ile birlikte gönderilmesi gerekir. *İsviçre Hukuku*'nda, artırma ilânının gönderilmesi gereken kişilere, ilânın bir suretinin, artırmanın ilân edilmesi ile birlikte derhâl gönderilmesi gerekir (VZG m.102 atf. 30/1, c.1). Bu husus, paraya çevrilecek şeyin, ipotekli pay olması durumunda da geçerlidir (VZG m.102 atf. 73b/1; VZG m.73b/1 atf. 30/1, c.1). *Känzig/Bernheim/Geiger*'e göre VZG m.102 atf. 30/1, c.1 uyarınca, SchKG m.138/1'e göre artırmanın yapıldığı tarihten en az 1 ay önce artırmanın ilân edilmesinin yanı sıra, artırma ilânının suretinin gönderilmesi gereken kişilere gönderilmesi de gerekir⁹⁵². *Gütlin/Kuhn*, olması gereken hukuk bakımından, ilânın yapılmasından kısa bir süre önce ilânın gönderilmesi gereken kişilere gönderilmesi

⁹⁵⁰ Deillon-Schegg, s.95.

⁹⁵¹ Gütlin/Kuhn, Rz. 494.

⁹⁵² BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 9.

gerektiğini ifade etmektedir. Yazarlara göre zira süreler, taraflarca artırmadan başka yolla haberdar olunmadıkça ilânın tebellüğü ile başlamaktadır⁹⁵³.

Yine mevzuatımızda ilgililer tarafından artırma sürecine başlanılmasından ne kadar süre önce ilânın tebliğ alınması gerektiğine dair de bir düzenleme söz konusu değildir. Kanaatimizce, bu kişilerin ilânı, artırma sürecinin başladığı tarihten makûl bir süre önce tebellüğ etmiş olmaları gerekir. *Alman Hukuku*’nda, yukarıda⁹⁵⁴ da ifade edildiği üzere, artırma yönergesinin, artırma duruşmasının yapılacağı tarihten 6 hafta önce ilân edilmemesi durumunda, artırma duruşmasının iptal edilmesi ve bu tarihlere uygun yeni bir artırma duruşmasının yapılması gerekir (ZVG m.43/1, c.1). Aynı durum, artırmanın yapılacağı tarihten 4 hafta önce artırmanın yapılabileceğine dair kararı borçlunun ve artırmanın yapılacağı tarihin tespit edildiği ana göre mahkeme tarafından bilinen artırma yönergesinin gönderildiği ZVG m.9 anlamındaki ilgililerden birisinin almaması, son teslim tarihi kendisi bakımından hukuka aykırı olan tarafça onaylanmamış olması durumunda da geçerlidir (ZVG m.43/2). Buna göre, artırma yönergesinin, kural olarak, artırma duruşmasının yapılacağı tarihten 4 hafta önce ilgililere tebliğ edilmesi gerekir. Burada, artırma prosedürü geçici olarak durdurulmuşsa artırma duruşmasının yapılacağı tarihten 2 hafta önce, artırma yönergesinin ilân edilebileceği de dikkatten kaçmamalıdır (ZVG m.43/1, c.2). Her ne kadar, ZVG m.43/2, hem ZVG m.43/1, c.1 hem de m.43/1, c.2’yi kapsar şekilde kaleme alınmışsa da, artırma duruşmasının yapıldığı tarihten 2 hafta önce artırma yönergesinin ilân edilmesinin yeterli görüldüğü ihtimalde (ZVG m.43/1, c.2), artırma yönergesinin ilgililere artırma duruşmasının yapıldığı tarihten 4 hafta önce tebliğ edilmesi gerektiğini söylemek mantıksız olur. Dolayısıyla bu durumda, ZVG m.43/2 uygulama alanı bulmaz. Bu anlamda bu durumda, kanun koyucu tarafından artırma yönergesinin tebliği bakımından herhangi bir süre öngörülmemiştir.

C. İlâna Karşı Koyulması

Gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlân Kurumu ilân portalında yapılan ilânda esasa etkili olmayan hatalar⁹⁵⁵ mevcut olursa ilânın düzeltilmesi

⁹⁵³ Gütlin/Kuhn, Rz. 494.

⁹⁵⁴ İkinci Bölüm, §3, IV, B, 4.

⁹⁵⁵ *Alman Hukuku*’nda, esasa etkili olup olmadığı hususunda herhangi bir açıklama yapılmamakla birlikte, Böttcher, ilânda hata var ise yeniden ilân yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 40 Rn. 2. Yazara göre, artırma duruşmasından önce hata tespit edilirse hata düzeltilerek yeniden ilân yapılır. Artırma duruşmasının yapılacağı tarih değiştirilmez. Ancak, ilânın yapıldığı tarih ile artırma duruşmasının yapılacağı tarih arasında artırma yönergesinin artırma duruşmasından ne kadar süre önce ilân edilmesi gerektiğini düzenleyen ZVG m.43/1’de belirtilen süreler karşılanmıyorsa artırma duruşmasının yapılacağı tarih yeniden belirlenmelidir.

gerekir. Aksi hâlde, bu ilâna karşı ilgililer, şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilir. İlân şikâyet yoluna başvurulmadan önce ilgililerin icra dairesine başvurusu ile de düzeltilebilir. Bu durumda, elektronik satış portalında yeniden ilân yapılarak hata düzeltilir (Kıyasen⁹⁵⁶ İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/6, c.2; E-Satış Yön. m.12/6, c.2). Bu ilâna düzeltme ilânı denilmektedir. Düzeltme ilânı ile artırma süreçlerinin gerçekleştirileceği zaman aralıkları değiştirilmez (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/6, c.2; E-Satış Yön. m.12/6, c.2). Düzeltme ilânı, ilgililere ayrıca tebliğ edilmez (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/6, c.3; E-Satış Yön. m.12/6, c.3). İlgililer düzeltme ilânına karşı da şikâyet yoluna (İİK m.16 vd.) başvurabilirler.

İlânda esasa etkili hatalar olur ise bu durumda düzeltme ilânı değil, yeniden ilân yapılması gerekir. İlgililer, ilânda esasa etkili hatalar olduğu iddiasıyla şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilirler. İlgiler bu başvuruyu yapmadan önce de icra dairesi, söz konusu ilânın hatalı olduğunu belirterek bu ilânın iptal edildiğini ilân edebilir. İlgililer bu iptal ilânına karşı şikâyet yoluna başvurabilirler. İcra dairesi bu iptal ilânı ile birlikte veya bundan ayrı olarak yeni ilânı yapabilir. İlgililer bu yeni ilâna karşı da şikâyet yoluna başvurabilirler.

Esasa etkili hata kavramından anlaşılması gerekenin ne olduğu, bilimsel ve yargısal⁹⁵⁷ içtihatlar göre tespit edilebilir. Kanaatimizce, örneğin, artırma sürecinin gerçekleştirileceği zaman aralığı hakkında yanlış bilgi verilmesi, artırma sürecinin başlama zamanının muğlak şekilde belirtilmesi esasa etkili hata olarak değerlendirilebilir.

V. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması

A. Genel Olarak

Mükellefiyetler listesi, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetleri göstermek için icra dairesince hazırlanan listedir (İİK m.150/g atf. 128/1, c.1; SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/1). Hemen ifade etmek gerekir ki, uygulamada çoğu zaman mükellefiyetler listesi hazırlanmamaktadır. Yargıtay'da tespit edebildiğimiz kadarıyla mükellefiyetler listesi hazırlanmamasını ihalenin iptali sebebi olarak değerlendirmemektedir. Buna sebep olarak, uygulamada, mükellefiyetler

⁹⁵⁶ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, bu düzenlemelerin aslında gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlân Kurumu İlân Portalında yapılan ilânların birbirleriyle uyumaması durumunda uygulama alanı bulabilecek olmasıdır. Oysa burada birbiriyle uyuyan bu ilânlarda hata yapılması ihtimali üzerine açıklamalar yapılmaktadır.

⁹⁵⁷ Yargıtay, bir kararında, taşınmazın metrekaresinde ve hisse oranında yapılan hatanın, esasa etkili olduğunu belirtmiştir. Karar için bkz. 12.HD, 12.12.2011, 7002/24910 (E-Uyar). Yine bir başka kararda Yargıtay, bazı sözcüklerin harf hataları nedeniyle yanlış yazılmalarının esasa etkili olmadığını belirtmiştir. Karar için bkz. 12.HD, 07.04.2014, 8397/10127 (E-Uyar).

listesinde yer alması gereken bilgilerin, zaten hazırlanan diğer belgelerdeki bilgilerde yer alması ifade edilmektedir. Oysa kanun koyucu, taşınmazlar bakımından mükellefiyetler listesine büyük önem vermiştir. Öyle ki, aşağıda ifade edileceği üzere, bu belge tapu sicili hükmündedir. Yine bu belge, sıraya ilişkin belgeye esas teşkil etmektedir. Dolayısıyla kanaatimizce uygulamada mükellefiyetler listesinin ayrı bir belge olarak gerektiği gibi düzenlenmesi hususunda gerekenler yapılmalıdır. Bu hususta gerekenlerin yapılması, Adalet Bakanlığı tarafından kanunun uygulanması hususunda icra dairelerine yazı yazılması yoluyla kolay şekilde sağlanabilir. Yine bu hususta, tıpkı diğer belgeler gibi yol gösterici olarak Yönetmelik’de örnek mükellefiyetler listesi şeklinde bir belgenin hazırlanması da önemli bir yardım sağlayabilir. Zira kanuna rağmen uygulamada mükellefiyetler listesinin hazırlanmamasının ana nedeni, uygulamada ifade edildiği üzere, bu belgenin Yönetmelik’de örneklenmemiş olması; bu açıdan kanaatimizce bu belgenin nasıl hazırlanması gerektiği konusundaki bilgisizlikten kaynaklanmaktadır.

Mükellefiyetler listesi sayesinde, ipotekli taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler tespit olunmakta; tespit olunan bu mükellefiyetler, artırma şartnamesine etki etmektedir. Bu anlamda bu listenin hazırlanmasının amacı, kural olarak, paraya çevirmeye konu taşınmaz üzerindeki aynî veya aynî bir etki⁹⁵⁸ doğuran tapu siciline şerh edilmiş şahsî haklar hakkında bilgi vermektir⁹⁵⁹. Bir yandan, söz konusu taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar, hangi hakların kendi haklarına göre rüçhanlı olduğunu veya bunlara eş değer olduğunu görmekte; diğer yandan, müstakbel ihale alıcıları, kendileri bakımından yapılacak kişisel değerlendirme uyarınca taşınmazı hangi mükellefiyetlerle birlikte edinecekleri konusunda bilgilendirilmektedir⁹⁶⁰. Bundan başka, icra dairesince mükellefiyetler listesinde tespit olunan

⁹⁵⁸ *Aynî bir etki* ifadesi ile kastedilen, tapu siciline şerh edilen şahsî hakkın, taşınmaz üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişilere, bu anlamda, kural olarak tapu sicilinde yer alan mükellefiyetler listesinde yer alan haklar ile birlikte taşınmazı edinecek ihale alıcısına karşı ileri sürülebilmesidir. Bu ifade ile Türk Hukuku’nda tartışmalı olan şahsî hakların tapu siciline şerhinin etkisi bakımından ileri sürülen görüşlerden birini ifade eden “aynî etki” kastedilmemektedir. Burada ifade etmek gerekir ki, Türk Hukuku’nda şahsî hakların tapu siciline şerhinin sonraki malikler bakımından nasıl bir etkiye haiz olacağı tartışmalıdır: *Baskın görüşe* göre, şahsî hakların şerhi, şahsî hakka imkân veren borç ilişkisinden doğan yükümlülükleri, sonraki malik bakımından eşyaya bağlı borç hâline getirmektedir. Bu yönde bkz. **Erel**, Eşya, s.205 vd.; **Akipek**, **Jale G.**, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) (Zilyedlik ve Tapu Sicili), Birinci Kitap, Zilyedlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Ankara 1972, s.395; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.387-388; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 1039; **Oğuzman**, Eşyaya Bağlı Borçlar, s.225 vd.; **Ertaş**, N. 800; **Sirmen**, s.223-224. Ayrıca bkz. **Reisoğlu**, s.208-209. *Azınlıkta kalan görüşe* göre ise şerh edilen şahsî hak, aynî etki kazanır. Bu durumda taşınmazın devri borçlunun değişmesine yol açmaz, aynî hakkı kurma talebi şerhin etkisiyle sonraki malike karşı da ileri sürülebilir. Bu yönde bkz. **Sungurbey**, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi (Kitap), İstanbul 1963, s.102 vd.

⁹⁵⁹ BGE 129 III 246 E. 3.1; BGer 13.07.2006, 2P.90/2006, E. 2.7.

⁹⁶⁰ BGE 129 III 246 E. 3.1.

mükellefiyetlere göre hazırlanacak artırma şartnamesi ile karşılama prensibine de uyularak taşınmazın asgarî olarak hangi bedelle ihale edilebileceği belirlenecektir. Bu özellikleri sebebiyle, mükellefiyetler listesi, açık artırma yolu ile paraya çevirme işlemlerinin can damarıdır.

Mükellefiyetlerin bir kısmı taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gerekli asgarî ihale bedeline etki ederken, bazılarının böyle bir etkisi olmayıp, bunlar sadece ihale alıcısının ihale olunan malın mülkiyetini bu haklar ile yükümlü olarak kazanmasına sebep olmaktadır. Örneğin, muaccel bir alacağı teminat altına alan ve ihale ile birlikte sona eren rüçhanlı bir ipotek, ileri sürülmesi gereken asgarî ihale bedeline etki edebilirken, taşınmazla birlikte artırmaya çıkarılan kira hakkı ileri sürülmesi gereken asgarî ihale bedeline etki etmez, ihale ile birlikte ihale alıcısı tarafından devralınır. Ancak ifade etmek gerekir ki, asgarî ihale bedeline etkisi olmayan bu hakların varlığı, artırma sürecine katılım bakımından olumlu veya olumsuz bir etkiye sahiptir.

İpotekli taşınmaz üzerinde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatan ipotekli alacaklının ipotek hakkı dışında herhangi bir mükellefiyetin söz konusu olmadığı durumlarda, icra dairesince mükellefiyetler listesi hazırlanması gerekmez⁹⁶¹. Zira bu durumda mükellefiyetler listesinin aşağıda⁹⁶² ifade edilecek üç özelliği de işlevsiz kalacaktır.

B. Listenin Hazırlanmasında Usûl

1. Listeyi Hazırlayacak İcra Dairesi

Mükellefiyetler listesi, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesince hazırlanır. Taşınmaz birden çok yerde bulunuyorsa, kıymet takdiri raporunu hazırlayan icra dairesince mükellefiyetler listesinin hazırlanması gerekir.

2. Listede Gösterilmesi Gerekenler

a. Genel Olarak

Mükellefiyetler listesinde aşağıda bu ibareden ne anlaşılmasının gerektiği belirtildiği mükellefiyetler yer alır. İpotekli taşınmaz üzerinde bir mükellefiyet oluşturmayan haklar, mükellefiyetler listesinde gösterilmez⁹⁶³; böyle bir durumda, icra dairesi, mükellefiyetler

⁹⁶¹ **Kuru/Aydın**, s.365; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.269; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.368-369; **Şengül**, s.67; **Polat**, s.76; **Turan**, s.264. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 30.04.2012, 305677/14451 (E-Uyar).

⁹⁶² ⁹⁶³ **Kuhn**'a göre, ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet oluşturmayan ipotekli taşınmaz lehine irtifak haklarının da mükellefiyetler listesinde belirtilmesi gerekmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 4 ve 6. Bu haklara, malikin diğer taşınmazlara yönelik olarak sahip olduğu haklar örnek olarak verilebilir. Yazara

listesine geçirilmesi gereken bir hak iddiasında bulunan kişileri, şikâyet süresini de belirterek bu iddianın, mükellefiyetler listesi bakımından dikkate alınmayacağı konusunda derhâl bilgilendirmelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 36/1'de hüküm altına alınmıştır. *İsviçre Hukuku*'nda, mükellefiyetler listesinde ayrıca, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmazın tavsifi yapılmakta ve varsa ipotek hakkının kapsamında yer alan eklentisinin de belirtilmesi gerekmektedir⁹⁶⁴ (VZG m.102 atf. 34/1, b.a). Taşınmazın tavsifi bakımından dikkate alınacak hususlar konusunda icra dairesi takdir yetkisine sahiptir⁹⁶⁵. Doktrinde taşınmazın tavsifi bakımından, örneğin, sokak, cadde, kapı numarası gibi bilgiler de dâhil olmak üzere taşınmazın bulunduğu yerin, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı olduğu parsel numarasının, büyüklüğünün, kaç odadan ibaret olduğunun, müstemilat varsa buna dair bilginin, sigorta değerinin, çevresinin, bulunduğu muhitin özelliklerinin belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁹⁶⁶. *Kuhn*, tarla, bağ, bahçe vasfındaki taşınmazlar bakımından taşınmazın özelliklerinin de mükellefiyetler listesinde belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁹⁶⁷. *Kuhn*'a göre, icra dairesince taşınmazın tavsifi hususunda yapılan açıklamalar bilgilendirme amaçlıdır, bunlar kural olarak taşınmaz üzerinde bir mükellefiyet oluşturmaz ve artırmaya etki etmez⁹⁶⁸. Eklenti bakımından, yerel adetlere göre taşınmazın eklentisi niteliğini haiz olan mallar mükellefiyetler listesinde belirtilmez (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/1). Öte yandan, tapu sicilinde bunlar eklenti olarak belirtilmiş ise veya bunların eklenti özellikleri şüpheye mahal veriyorsa eklentiler, mükellefiyetler listesine ayrıca kaydedilmektedirler (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/2, c.1). İlgililerden birisi, mükellefiyetler listesine eklenti olarak başka nesnelerin de eklenmesini talep ederse icra dairesi bu talebi dikkate almak durumundadır (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/3). Tapu dairesinden getirilen belgeler taşınmazın eklentilerine dair kesin bir atıfta bulunuyorsa ve bu eklenti niteliğindeki mallar taşınmazda bulunan eklenti niteliğindeki mallar ile eşleşiyorsa, söz konusu belgeler referans alınarak eklentiler türlerine göre özet olarak ifade edilebilirler (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/2, c.2). Ancak tapu sicilinde eklenti olarak ifade edilen mallar veya bu mallardan bir kısmı, hak sahiplerinin rızası ile veya

göre, bu haklar, mükellefiyetler listesinde belirtilmekle birlikte mükellefiyetler listesine karşı koyulması prosedüründe tartışılmaz ve kesinleşen mükellefiyetler listesi bakımından herhangi bir anlam ifade etmez; sadece taşınmaz hakkında bilgi verir. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 97 III 89 E. 5b.

⁹⁶⁴ Türk Hukuku'nda da doktrinde, mükellefiyetler listesinde taşınmazın eklentisi ile birlikte tanımlanması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.237; **Boran Güneysu**, s.159.

⁹⁶⁵ BGer 24.06.2002, 7B.110/2002 E. 6.1.

⁹⁶⁶ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 38 N 2; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 510.

⁹⁶⁷ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 38 N 2.

⁹⁶⁸ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 38 N 2.

onların rızası olmaksızın ipotekli taşınmazdan ayrılmış ve hâlihazırda mevcut değilse bu husus mükellefiyetler listesinde ifade edilmelidir⁹⁶⁹. Böyle bir durum söz konusu olup da ihale gerçekleşirse tapu siciline yazılan yazıda da bu husus ifade edilerek eklentiye dair kayıt değiştirilecek veya silinecektir⁹⁷⁰. Bundan başka, *İsviçre Hukuku*’nda, mükellefiyetler listesinde ayrıca, taşınmazın ve eklentisinin ayrı ayrı belirtilmesinin gerektiği durumlarda kıymetlerinin de ayrı ayrı; aksi hâlde, bir bütün olarak kıymetin belirtilmesi gerekir (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/2, c.1). *Brand*’a göre mükellefiyetler listesinde ayrıca, şu hususlar da belirtilmelidir⁹⁷¹: Borçlu ve malik hakkında ad-soyad ve adres gibi bilgiler, artırmanın günü, zamanı ve yeri, hangi alacaklının artırmayı talep ettiği veya artırmayı talep eden ipotekli alacaklının ipoteğinin derecesi gibi hususları içeren artırmanın sebebi hakkında bilgi, mükellefiyetler listesine karşı koyma yollarına dair bilgi, VZG’nin mükellefiyetler listesinin içeriğine ilişkin 34, 35 ve 36. maddelerindeki düzenlemeler, paraya çevrilecek taşınmaza dair kira ilişkisi hakkında bilgi, taşınmaza dair tapu sicilinde bulunan kamu hukukuna ilişkin kısıtlamalar veya malik hakkında iflâsın açılması gibi durumlarda bunlara dair açıklamalar, taşınmaza dair tapu sicilinde bulunan açıklamalar. *İsviçre Hukuku*’nda, ipotekli paylı mülkiyet payının paraya çevrilecek olması durumunda da mükellefiyetler listesinin, paylı mülkiyete konu taşınmazı ve eklentisini tasvir etmesi ve ayrıca takdir edilen değerlerini de belirtmesi gerekir (VZG m.102 atf. 73c; VZG m.73c atf. 73a/1). İpotekli payın paraya çevrilmesi durumunda mükellefiyetler listesinde ayrıca, malikin, taşınmazda hangi oranda hak sahibi olduğunun da belirtilmesi gerekir (VZG m.102 atf. 73c; VZG m.73c atf. 73a/1).

Uygulamada yaygın şekilde kullanılan takyidat ibaresinin karşılığı olan mükellefiyet ibaresi, İİK’da yeknesak olarak kullanılmamaktadır. Örneğin, İİK m.23/1, b.1, İİK m.125/1, İİK m.132/1 ve İİK m.144/4’te kullanılan “*taşınmaz mükellefiyetleri*” ibaresi ile taşınmaz yükü (TMK m.839 vd.) kastolunmaktadır. İİK m.60/2, b.2’de kullanılan “*teminat verilmesi mükellefiyeti*” ibaresi ile teminat gösterme borcu kast edilmektedir. Oysa bu ifade, çalışmamızın bu başlığı altında yapılan açıklamalara dayanak teşkil eden İİK m.128’in kenar başlığı ile 1. fıkrasının 1. cümlesinde ve 2. fıkrasının 1. ve 2. cümlelerinde yukarıda da örnek olarak ifade olunan taşınmaz üzerindeki listeye geçirilmesi gereken tüm mükellefiyetleri ifade etmek için kullanılmaktadır. Yine İİK m.132’nin kenar başlığında kullanılan “*taşınmaz*

⁹⁶⁹ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 3.

⁹⁷⁰ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 3.

⁹⁷¹ **Brand**, s.108.

mükellefiyetleri” ibaresi ile ise İİK m.132/1’de hüküm altına alınan irtifaklar ve taşınmaz yükleri kast olunmaktadır.

Mükellefiyet ifadesi ile kastolunan şey, kural olarak, taşınmaz üzerindeki tapu siciline tescil edilmiş olan veya resmî bir başka senetten anlaşılan aynî haklar ile aynî bir etki doğurabilen tapu siciline şerh edilmiş şahsî haklardır. Örneğin, paraya çevrilmesi talep edilen ipotekli taşınmaz üzerinde başkaca ipotekler varsa bu ipotek hakları⁹⁷², yine, bu taşınmazın tapu sicilinde yer alan ipotekli borç senedi, irat senedi, taşınmaz yükü, taşınmaz üzerinde kayıtlı olan irtifak hakları⁹⁷³, kira hakkı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hak, alım hakkı, geri alım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı gibi tapu siciline şerh olunmuş şahsî haklar taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerdendir. Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlaması niteliğindeki mükellefiyetler de taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil etmektedir⁹⁷⁴. Yine ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda paya dair kanundan doğan önalım hakkı ipotekli pay üzerindeki mükellefiyetlerdendir. *İsviçre Hukuku*’nda, SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/1 ve VZG m.102 atf. 34/1, b.b, c.1 uyarınca mükellefiyet ifadesi ile irtifak hakları, taşınmaz yükleri, ipotekler ve tapu siciline şerh edilmiş şahsî haklar kast olunmaktadır⁹⁷⁵.

Kira hakkı dışında, adî alacaklının alacak hakkı gibi aynî bir etkiyi haiz olmayan şahsî haklar, ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet oluşturmaz. Zira aynî bir etki doğurmayan haklar ihale alıcısına karşı ileri sürülemez.

Kira hakkının bu hususta istisna teşkil etmesinin sebebi, ipotekli taşınmazda hâlihazırda kiracının bulunması durumunda, bu kişinin, taşınmazdan ancak belli durumlarda tahliye

⁹⁷² İpoteklerin mükellefiyet olmadığı yönünde bkz. **Olgaç**, İcra İflâs, s.1088; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3143. İpoteklerin mükellefiyet olduğu yönünde bkz. **Akyazan**, s.46; **Kuru**, C.II, s.1290; **Kuru**, El Kitabı, s.657, dn.58; **Kuru/Aydın**, s.256; **Üstündağ**, İcra, s.316; **Arslan**, s.47; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.237, dn.13; **Karlı**, s.564; **Ulukapı**, Ömer, İcra ve İflâs Hukuku Uygulamaları, 4. Bası, Konya 2010, s.87; **Altay**, Sümer, Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi, İBD, 1994/10-11-12, s.390; **Uyar**, İhale, s.538; **Aslan**, s.85; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.369.

⁹⁷³ İrtifak haklarından hem taşınmaz lehine irtifak haklarının (TMK m.779 vd.) hem de kişi lehine irtifak haklarının (TMK m.794 vd.) mükellefiyetler listesinde belirtilmesi gerekir. Bu konuda bkz. **Olgaç**, Senai, Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartları ve Şartnâmelerin Hukuki Önemi (Şartname), Ord. Prof. Sabri Şakir Ansay’ın Hatırasına Armağan, Ankara 1964, s.304; **Uyar**, İhale, s.272.

⁹⁷⁴ **Brand**, s.97.

⁹⁷⁵ Her ne kadar düzenlemelerde şerh edilmiş şahsî haklar ibaresi kullanılmışsa da, tüm şerhlerin mükellefiyetler listesinde belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Stähelin**, Daniel, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel: Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel/Genf/München, 2000, herausgegeben von Paul Angst, Flavio Cometta, Dominik Gasser, s.313; **Joos**, s.238; KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 6.

edilebilmesi; dolayısıyla bazen kira sözleşmelerinin taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil edebilmesidir. Şöyle ki, taşınmazın kullanılmasına dair herhangi bir sözleşme⁹⁷⁶ bakımından, bu anlamda, uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı şekliyle kural olarak aynî bir etkiyi haiz olmayan tapu siciline şerh edilmeyen şahsî hak bahşeden kira sözleşmeleri bakımından da geçerli olan İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2 uyarınca, kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda bulunan kişi, kira sözleşmesinin ipoteğin tesis edildiği tarihten önce yapıldığı resmî bir belge ile belgelenemiyorsa, talep üzerine 15 gün içinde tahliye edilebilir. Burada kanun koyucu, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi veya edilmemesi hususunda bir ayırım yapmak yerine, kira sözleşmesinin yapılma zamanı ve bu zamanı tespit edecek belgenin niteliği hususunda bir özellik öngörmüştür. Kira sözleşmesi ipoteğin tesisinden önce yapılmışsa ve bu öncelik resmi bir belge ile ispat edilebiliyorsa, kiracı taşınmazdan tahliye edilemeyecektir. Yukarıda da ifade edildiği gibi aksi hâlde, yani, kira sözleşmesi ipoteğin tesisinden önce yapılmakla birlikte öncelik resmî belge ile ispat edilemiyor veya kira sözleşmesi ipoteğin tesisinden sonra yapılmışsa kiracının taşınmazdan tahliyesi mümkündür. Bu çerçevede, kira sözleşmeleri tapu siciline şerh edilmemesine rağmen ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil edebilir. Bu ihtimalde icra dairesi kira hakkını da mükellefiyetler listesinde belirtecektir. Kira sözleşmesi yukarıda belirtilen şartları sağlamıyorsa mükellefiyetler listesinde belirtilmeyecektir.

Burada ipotekli taşınmazın ihale edilmesini engellemek maksadıyla ipoteğin tesisinden sonra kiralanması ve bu sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesine dair İİK m.150/g atf. 132/3 de aksine bir değerlendirme yapılmasına sebebiyet vermemelidir. Bu düzenleme uyarınca, ipoteğin tesisinden sonra ipotekli taşınmaza ilişkin bir kira sözleşmesi söz konusu olur ve bu sözleşme tapu siciline şerh edilmiş olursa ipotek hakkı sahibi taşınmazın kira hakkından arî olarak paraya çevrilmesini isteyebilir. Burada her ne kadar kanun koyucu şerh edilmiş bir kira sözleşmesinden söz etse de, İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2’de bu yönde bir gereklilik söz konusu olmadığı için tapu siciline şerh edilmemiş kira sözleşmesi de ipotekli taşınmaz bakımından yukarıda belirttiğimiz şartları sağlamak kaydıyla mükellefiyet tesis edecektir. Sonuç olarak bu ihtimalde tapu siciline şerh edilmemiş kira sözleşmesi de mükellefiyetler listesinde belirtilmelidir. Aksi hâlde kira sözleşmesi mükellefiyetler listesinde

⁹⁷⁶ Taşınmazların kullanılması amacına özgü sözleşmeler, genel olarak, kullanım ödöncü sözleşmesi veya kira sözleşmesi yahut finansal kira sözleşmesi olabilir. Dolayısıyla yukarıda her ne kadar uygulamada diğerlerine nazaran daha sık görüldüğü için kira sözleşmesi kapsamında açıklama yapılmış olsa da, belirtilen bu sözleşmeler bakımından da aynı açıklamalar geçerlidir.

belirtilmeyecektir. İcra dairesi bu tespiti ancak kira hakkına sahip olduğunu iddia eden kişi, bu hakkını artırma ilânı üzerine süresi içerisinde icra dairesine bildirirse dikkate alacak; aksi hâlde dikkate almayacaktır. Burada, icra dairesinin İİK m.150/b, c.1 veya İİK m.150/g atf. 92/3, c.1 ve 2 uyarınca ipotekli taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi olduğunu bilmesi hâli de değerlendirilmelidir. Bu ihtimalde icra dairesi re'sen söz konusu kira sözleşmesini mükellefiyet listesinde belirtecektir. Bunun için kira hakkı sahibinin artırma ilânı üzerine icra dairesine herhangi bir hak iddiasında bulunması gerekmez. Meğerki kira sözleşmesi icra dairesince veya icra dairesince kurulmuş olmamakla birlikte kuruluş tarihi itibarıyla ipoteğin tesisinden sonra kurulmuş olsun yahut ipoteğin tesisinden önce kurulmuş olmakla birlikte buna dair herhangi bir resmî bir evrak söz konusu olmasın. Zira bu son ihtimallerde, kira sözleşmesi ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil etmeyecektir.

İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2'deki düzenleme mehz *İsviçre Hukuku*'nda mevcut değildir. Dolayısıyla kanaatimizce Türk Hukuku'nda taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden kira hakkı bakımından, *İsviçre Hukuku*'nda, İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2 çerçevesinde bir değerlendirme yapmak mümkün değildir. Ancak *İsviçre Hukuku*'nda da doktrinde, tapu siciline şerh edilmiş kira sözleşmelerinin dışında, icra takibi çerçevesinde gerçekleştirilen paraya çevirme durumunda kiralanan taşınmaz üzerinde tasarruf edilmesine dair OR m.261/1 uyarınca, ihale ile birlikte ihale alıcısının kira sözleşmesinin tarafı olacağına dair hüküm gereğince, tapu siciline şerh edilmemiş olsa dahi kira sözleşmelerinin de mükellefiyetler listesinde gösterileceği ifade edilmektedir⁹⁷⁷. *İsviçre Hukuku*'nda, OR m.261/1'de hüküm altına alınan husus, ayrıca, VZG m.102 atf. 50'de de hüküm altına alınmıştır. *Alman Hukuku*'nda da benzer yönde, BGB m.566/1 uyarınca, kiralanan yaşam alanı, kiracıya teslim edildikten sonra malik tarafından üçüncü bir kişiye devredilirse, onun malik olarak bulunduğu süre boyunca malik yerine kiracılıktan doğan hak ve yükümlülükleri devralana geçer. Bu, paraya çevrilen taşınmazda kiracı varsa, artırma çerçevesinde yapılan paraya çevirme bakımından da geçerli olan “satın alma kira sözleşmesini sona erdirmes (Kauf bricht nicht Miete)” ilkesinin gereğidir.

⁹⁷⁷ **Lorandi**, Franco, Zehn Fallen für Grundpfandgläubiger in der Zwangsvollstreckung (Zehn), AJP/PJA, 3/98, s.369; KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 19. Benzer yönde bkz. **Brönnimann**, Jürgen, Zwangsvollstreckungsrechtliche Risiken bei Grundpfandrechten, Berner Bankrechtstag, Theorie und Praxis der Grundpfandrechte, Bern 1996, s.157.

İsviçre Hukuku’nun aksine, kanunda OR m.261/1 ile aynı yönde bir düzenlemenin olmadığı ancak TBK m.310/1⁹⁷⁸ uyarınca, genel itibarla aynı sonucun kabul edildiği⁹⁷⁹ Türk Hukuku’nda da kira sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmiş veya edilmemiş olmaları önem arz etmeksizin yukarıda belirtilen şartları haiz olması durumunda kanaatimizce mükellefiyetler listesinde gösterilmesi gerekir. *İsviçre* Hukuku’nda, doktrinde ifade edilen gerekçe ile Türk Hukuku’nda da ipotekli taşınmaza dair kira sözleşmesinin mükellefiyetler listesinde gösterilmesi gerektiğini ileri sürmek kanaatimizce isabetli olmaz. Zira bu kural, kiracıyı korumaya yönelik⁹⁸⁰ bir maddî hukuk hükmü olup kiracının korunmasına dair bu hüküm söz konusu şahsî hak niteliğindeki kira hakkının ihale alıcısı bakımından tapu sicili hükmünde olan mükellefiyetler listesinde neden yer alacağını açıklayamaz. Burada önemli olan, kira sözleşmesinin ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet oluşturup oluşturmadığıdır. İpotekli taşınmaza ilişkin her kira sözleşmesi, ipotekli taşınmaz bakımından Türk Hukuku’nda mükellefiyet oluşturmayacağı için kanaatimizce TBK m.310/1’den hareketle kira hakkının mükellefiyetler listesinde belirtileceğini söylemek isabetli değildir.

Yukarıda her ne kadar kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilip edilmemesinin kira sözleşmesinin mükellefiyetler listesinde gösterilmesine doğrudan bir etkisinin olmayacağını ifade etmişsek de, ipoteğin tesisinden önce tapu siciline şerh edilmiş kira sözleşmelerinin ipotekli taşınmazlar bakımından mükellefiyet tesis edeceği açıktır. Zira en başta ifade etmek gerekir ki, ipoteğin tesisinden önce kurulan kira sözleşmesi tapu siciline şerh edilmekle birlikte kanun koyucunun İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2’de aradığı resmî belge elde edilmiş olur. Bu anlamda kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi sadece şerhin bu etkisi

⁹⁷⁸ TBK m.310’un, her ne kadar düzenleme hükmünde böyle bir açıklama olmasa da, malikin kira sözleşmesinin tarafı olduğu durumlarda uygulanabileceğine ilişkin olarak bkz. **Gümüş**, Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK 299-356) (Kira Sözleşmesi), 1. Bası, İstanbul 2011, s.144; **Çabri**, Sezer, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi (Kira), MÜHF HAD, C.18, S.3, s.186; **Paksoy**, Meliha Sermin, Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları, İnÜHFD, 10(1), 2019, s.135-136. **Özen**, aslında malik olmamasına rağmen tapu sicilinde malik olarak görünen kişiden taşınmazı devralan iyi niyetli üçüncü kişi bakımından da TBK m.310’un uygulanacağına ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özen**, Burak, Kira Sözleşmesinin Devri, MÜHF HAD, C.16, S.1-2, s.151.

⁹⁷⁹ **Gümüş**, Kira Sözleşmesi, s.143; **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012, s.213; **Çabri**, Kira, s.173; **Özdemir**, Hayrunissa, Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu, AÜHFD, 62 (1), 2013, s.160-161; **Altınok Ormancı**, Pınar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları, İTÜSBD, Y.12, S.24, Güz 2013/2, s.128. TBK m.310/2 ile kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı tutulduğu ve gerçek olmayan zaptı düzenleyen TBK m.310’de, kiraya veren durumundaki malikin kiralanana hukukî işlemle devretmesi söz konusu olduğu için cibrî satış sonucunda kiralananın el değiştirmesinin, bu hükmün kapsamına girmediğine ilişkin olarak aksi yönde bkz. **Koç**, Nevzat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İMedÜHFD, S.1, 2014, s.13, dn.8.

⁹⁸⁰ **Altınok Ormancı**, s.129-130 ve 134.

bakımından bile anlaşıldığı üzere önemsiz bir husus değildir. Kuşkusuz bu sözleşme ipoteğin tesisinden önce resmî şekilde, örneğin noter marifetiyle yapılmış ancak tapu siciline şerh edilmemiş olsa da aynı sonuç gerçekleşecekti. Ancak aksi durumda, ipoteğin tesisinden sonra kurulan kira sözleşmeleri tapu siciline şerh edilse bile, ipotekli alacaklı söz konusu taşınmazı kira sözleşmesinden arî olarak paraya çevrilmesini talep edebileceği için ipotekli alacaklı tarafından bu hak kullanıldığı anda söz konusu aynî bir etkiyi haiz kira hakkı ipotekli taşınmaza dair mükellefiyetler listesinden silinecektir. Bu ihtimalde, kira sözleşmesinin ipoteğin tesisinden sonra kurulan ve tapu siciline şerh edilmeyen kira sözleşmelerinden bu açıdan herhangi bir farklı bir sonucu olmayacaktır.

Kira hakkı dışında aynî bir etkiyi haiz olmayan şahsî haklar gibi uygulamada karşılaşılan, örneğin, boşanma davalarında tedbiren eşlerden birisinin taşınmazı kullanabilmesi kararı söz konusu ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet hükmüne haiz olmaz.

Listesinin hazırlanması anında geçici tescil şerhi ile güvence altına alınan tescile tâbi ipotekler de listede yer alırlar⁹⁸¹. Bu, diğer sınırlı aynî haklar bakımından da geçerlidir.

Kanun koyucunun tescile tâbi olmadıklarını veya tescilden önce kazanıldığını kabul ettiği sınırlı aynî haklar da listede belirtilirler. Kuşkusuz bunun için söz konusu hakların, artırma ilânı ile verilen 15 günlük süre içerisinde icra dairesine bildirilmiş olmaları veya mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden önce tapu siciline tescil edilmiş ve bu hususta icra dairesinin bilgilendirilmiş olmaları gerekir⁹⁸². Aksi hâlde bu sınırlı aynî haklar listede dikkate alınmayacaklardır.

Tapu sicilinden veya İİK m.150/g atf. 126/2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f uyarınca artırma ilânının ardından süresi içinde icra dairesine yapılabilen bildirimden anlaşılabildiği ölçüde ilgili olduğu nesnelere kesin bir referans veren ve birbirlerine, irtifak haklarına ve diğer mükellefiyetlere nazaran sırasının gösterildiği taşınmaza dair mükellefiyetler, hakkın içeriği, tesis olduğu tarih⁹⁸³, alacağa ilişkin haklar bakımından alacağın, muaccel olup olmadığı, sona erip ermediği de belirtilecek şekilde mükellefiyetler listesinde gösterilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.102 atf. 34/1, b.b, c.1’de hüküm altına alınmıştır.

⁹⁸¹ **Stähelin**, s.310; BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 140 N 117b; SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 140 N 8; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 533. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki kararları için bkz. BGE 88 III 138 E. 3; BGE 83 III 138 E. 3.

⁹⁸² **Meriç**, bu tür hakların ancak istihkak davası ile ileri sürülebileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Meriç**, *Karşılaşma*, s.77.

⁹⁸³ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

Bildirim süresi sona erdikten sonra ileri sürülen hak iddiaları listede gösterilmez; böyle bir durumda, icra dairesi, şikâyet süresini de belirterek iddia sahiplerini, bu tür iddiaların dikkate alınmayacağı hususunda derhâl bilgilendirerek talepleri reddetmelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 36/1'de hüküm altına alınmıştır. Bundan başka, taşınmazın tapu sicilindeki taşınmaza dair beyanların da mükellefiyetler listesinde belirtilmesi gerekir. Zira bunlar da taşınmaz bakımından önem arz edebilecek birtakım açıklamaları içerebilir⁹⁸⁴. Buna, taşınmaza dair kamu hukukuna dair kısıtlamalar örnek olarak verilebilir. İcra dairesi bunlar dışında herhangi bir hususu mükellefiyetler listesine geçiremez. Bunun tek istisnası, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlaması niteliğindeki mükellefiyetlerdir. Bunlar, bildirim gerektirmediği hâlde hak sahibi tarafından ilânın ardından süresi içinde bildirilirse listede yer alır. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 34/2, c.1'de hüküm altına alınmıştır. Bunların mükellefiyet olarak muamele görebilmeleri için listede belirtilmeleri gerekli olmasa da bildirilmeleri durumunda, bunlar da listede belirtileceklerdir. İpotekli payın paraya çevrilmesi durumunda, İİK m.150/g atf. 126/2 ve E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.f kapsamında bildirilebilecek haklar, sadece ipotekli paya ilişkin haklar olmayıp aynı zamanda paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerindeki haklardır. Bu doğrultuda, ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda hazırlanacak mükellefiyetler listesi, taşınmazın, tapu dairesinden getirtilen kayıt örnekleri veya artırma ilânı üzerine yapılan bildirimler üzerine tespit olunan hakları, pay üzerindeki mükellefiyetler ve taşınmazın tamamı üzerindeki mükellefiyetler şeklinde ayrı ayrı göstermelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 73c'de hüküm altına alınmıştır.

İcra dairesine bildirilen hak ile tapu sicili arasında farklılık varsa bildirim dikkate alınmalı; ancak tapu sicilindeki durum da listede belirtilmelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 34/1, b.b, c.3'te hüküm altına alınmıştır. Yine, tapu sicilinden anlaşılandan daha az ölçüde bir hak bildiriminde bulunulmuşsa icra dairesi, hak sahibinin muvafakati ile tapu sicilindeki kaydı değiştirtmeli veya sildirtmelidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 34/1, b.b, c.4'te hüküm altına alınmıştır.

Her bir hak bakımından hakkın sahibinin kim olduğu, alacağa ilişkin haklar bakımından alacağın, muaccel olup olmadığı, sona erip ermediği de listede ifade edilecektir⁹⁸⁵. Hakkın

⁹⁸⁴ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 4.

⁹⁸⁵ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

sahibi, her zaman adı ve soyadı ile birlikte listede ifade edilmelidir⁹⁸⁶. Muaccel ve müaccel alacaklar ayrı ayrı belirtilecektir. Bir diğer deyişle, ipotekli alacaklılar bakımından, ihale bedelinden mahsup edilecek ve ihale alıcısına devrolunacak tutarlar, listede ayrı bir sütunda listelenir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 34/1, b.b, c.2'de hüküm altına alınmıştır. Muaccel olan alacaklar, muaccel alacaklara ilişkin sütunda belirtilecektir. Alacak muaccel ise hangi tutar bakımından muacceliyetin söz konusu olduğu ve muacceliyet tarihi de listede belirtilecektir⁹⁸⁷. Kuşkusuz listede söz konusu ipotek hakkı sahiplerinin adlarının da belirtilmesi gerekir⁹⁸⁸.

Hakların birbirlerine göre önceliği bakımından öncelik ilkesi egemendir. Bu anlamda önce tesis edilen hak kural olarak listede daha önde yer alır. Bu ilke dayanağını aşağıda⁹⁸⁹ değerlendirilecek rehinden sonra kurulan haklara ilişkin TMK m.869/2, c.1'den almaktadır. Ancak bu ilke, sözleşmeden doğan ve derece sistemine göre tesis olunan ipoteklerin kendi aralarındaki sıra bakımından geçerli değildir. Zira bunlar bakımından kural olarak derece sistemi egemendir⁹⁹⁰. Bu doğrultuda, mükellefiyetler listesinde ipoteklerin derecelerinin veya alt derecelerinin de belirtilmesi gerekir⁹⁹¹. Boş derece veya alt dereceler, mükellefiyetler listesi bakımından herhangi bir anlamı yoktur. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 35/1'de hüküm altına alınmıştır. Ancak boş olmasına rağmen bu derecelerdeki veya alt derecelerdeki ipotek hakkının unutulduğu izlenimi vermemek için bunların boş derece veya alt derece olduğunun listede belirtilmesi isabetli olabilir⁹⁹².

İpotekler bakımından anapara alacağı, faiz alacakları ve takip masraflarına ilişkin tutarlar mükellefiyetler listesinde ayrı ayrı belirtilir⁹⁹³. Anapara ipoteğinde faize ilişkin sınırlamalar, üst sınır ipoteğinde üst sınıra ilişkin sınırlamalar⁹⁹⁴ da dikkate alınacaktır. Bundan başka, faiz oranı da listede belirtilecektir⁹⁹⁵. Yabancı para ipotekleri, herhangi bir çeviri yapılmaksızın

⁹⁸⁶ **Stähelin**, Daniel, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel: Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel/Genf/München, 2000, herausgegeben von Paul Angst, Flavio Cometta, Dominik Gasser, s.296 ve 312 vd; KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 6 ve 17. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 97 II 72 E. 2.

⁹⁸⁷ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

⁹⁸⁸ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

⁹⁸⁹ İkinci Bölüm, §3, V, B, 2, b.

⁹⁹⁰ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 8.

⁹⁹¹ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

⁹⁹² **Brand**, s.104. Benzer yönde bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 523.

⁹⁹³ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

⁹⁹⁴ KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 157 N 21.

⁹⁹⁵ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 34 N 17.

yabancı para ipoteği olarak belirtilecektir. Bu doğrultuda, mükellefiyetler listesinde ipotekli alacaklılara özgü olarak bulunması gereken hususlar şu şekilde ifade edilebilir: ipotekli alacaklının adı, ipotek bedeli, ipoteğin anapara veya üst sınır ipoteği olduğuna dair bilgi, ipotekli alacaklının alacağının tutarı, ipoteğin tesis tarihi, ipoteğin derecesi veya alt derecesi, ipotekli alacağın muaccel veya müccel olduğuna dair bilgi, muaccel ipotekli alacağın tutarı, muacceliyet tarihi, takip giderlerine ilişkin tutar, faizlere ilişkin oran, temerrüt faizi tutarı, 3 yıllık anapara faizine ilişkin tutar, işleyen faize dair tutar⁹⁹⁶.

İpotekli alacaklılar bakımından ayrıca ifade etmek gerekir ki, tapu siciline ipotekli alacaklının onayı olmaksızın ipoteğin tesisinden sonra kaydedilen haklar, bu husus belirtilerek ve kural olarak ancak ipotekli alacaklıların tamamen tatmin olması şartıyla onların da tatmin edilebilecekleri ifade edilerek kaydedilirler. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, -doğrudan olmasa da- VZG m.102 atf. 34/2, c.2'de hüküm altına alınmıştır. Haciz yolu ile takip bakımından geçerli olan ancak atıf hükmü uyarınca ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takip bakımından da uygulama alanı bulan VZG m.34/2, c.2'de, hacizden sonra icra dairesinin onayı olmaksızın tapu siciline kaydedilen mükellefiyetler hüküm altına alınmışsa da, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından atıf hükmü olan bu hüküm, ipoteğin tesisinden sonra ipotekli alacaklının onayı olmaksızın tapu siciline kaydedilen mükellefiyetler olarak ifade ettik. Zira aşağıda da ifade edildiği üzere ZGB m.812/2 ve 3'teki düzenleme, VZG m.34/2, c.2'deki hüküm bakımından adeta dayanak teşkil etmektedir ve ZGB m.812/2 ve 3 uyarınca dikkate alınacak husus, ipoteğin tesis edildiği tarihten sonra ipotekli alacaklının rızası olmaksızın tesis edilen hakların söz konusu olup olmamasıdır. Maddî hukuka dair ZGB m.812/2 ve 3, ipotekli alacaklının rızası alınmaksızın ipotekli taşınmaz üzerinde sonradan tesis edilen irtifaklar ve taşınmaz yükleri söz konusu olduğunda ve bu haklar ipoteğin paraya çevrilmesi sırasında terkin edildiğinde, terkine rağmen bu hak sahiplerinin kendilerinden sonra tescil edilen haklara göre rüçhanlı olduğu ifade edilmek suretiyle aynı amacı hüküm altına almak için ancak VZG m.34/2, c.2'den nispeten farklı şekilde düzenlenmiştir.

Listede yer alan bir mükellefiyet ile ilgili, daha önce yapılan bir icra takibi çerçevesinde gerçekleştirilen prosedür bakımından bir başvuru varsa icra dairesi, başvurunun taraflarını ve iddia konusunu belirterek bu hususu re'sen mükellefiyetler listesine not eder. Bu prosedürün

⁹⁹⁶ **Brand**, s.109; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 528.

sonucu, mevcut icra takibi çerçevesinde hazırlanan liste için de belirleyicidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 37/3'te hüküm altına alınmıştır.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kanunda mükellefiyetler listesinin hangi anda mevcut olan mükellefiyetleri göstermesi gerektiği konusunda bir düzenleme yoktur. Bu çerçevede, takibin başladığı anın mı, paraya çevirme talebinin yöneltildiği anın mı, listenin hazırlandığı anın mı yoksa bir başka anın mı esas alınması gerektiği konusunda tereddüt edilebilir. Kanaatimizce, listenin hazırlandığı tarih esas alınmalıdır. Zira listenin hazırlanması anına kadar taşınmaz üzerinde yeni mükellefiyetler tesis olunabilir. Bu anlamda bunların gözden kaçırılmaması ve herhangi bir hak kaybına sebep olunmaması için icra dairesi listeyi hazırladığı esnada mevcut olan mükellefiyetleri tespit ederek listeye geçirmelidir. Bunun için daha önce takip talebinin sunulmasının ardından icra dairesince tapu dairesinden getirilen kayıt örnekleri tapu dairesinden yeniden istenmelidir. Listeye geçirilen mükellefiyetler, ipoteğin tesisinin ardından tescil veya şerh edilmiş ise bu hususta ipotekli alacaklı tarafından ipotekli taşınmazın bunlardan arî olarak veya bunlarla birlikte paraya çevrilebilmesini isteyebilme hakkı saklıdır. Burada sadece bu mükellefiyetlerin de listede belirtilmesi gerektiğini ifade etmekteyiz⁹⁹⁷. Zira bu mükellefiyetlerin mevcudiyeti bakımından herhangi bir tereddüt söz konusu değildir. Ancak bu durumda ipotekli taşınmaz ipotekli alacaklının talebi doğrultusunda bu mükellefiyetlerden arî olarak veya bu mükellefiyetlerle birlikte paraya çevrilebilmektedir. Hatta öyle ki, ipotekli taşınmaz bu mükellefiyetlerden arî olarak paraya çevrilse bile ihale bedeli diğer öncelikle tatmin edilecek hak sahipleri tatmin edilmesine rağmen artarsa fazlalık, bu hak sahibinin tatmini için kendisine verilecektir (İİK m.150/g atf. 132/2; TMK m.869/3).

Yukarıda ifade edildiği gibi, icra dairesi, mükellefiyetler listesini hazırlarken mevcut olan mükellefiyetleri tespit ederek listeye geçirecektir.

Burada, listenin hazırlanmasının ardından tapu siciline tescil veya şerh edilen mükellefiyet teşkil eden hakların söz konusu olması ile hâlihazırda mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın sona ermesi ve icra dairesine bu hususta bilgi verilmesi durumunda ne olacağı da değerlendirilmelidir.

Öncelikle ifade etmek gerekir ki, listenin hazırlanmasının ardından tapu siciline tescil veya şerh edilen bir hak söz konusu olursa, bu hakkın listeye geçirilmesi gerekir, meğerki liste

⁹⁹⁷ **Dönmez**, Mükellefiyet, s.371.

kesinleşmiş olsun. O hâlde, mükellefiyetler listesi kesinleşene kadar ipotekli taşınmaz üzerinde bir mükellefiyet tesis edilirse bu hakkın sahibi tarafından bu husus icra dairesine bildirildiği müddetçe icra dairesi listeyi güncellemek ve ilgililere yeniden göndermek zorunda kalacaktır. Bu, örneğin, icra dairesince ipotekli alacaklılara soru sorulduğu esnada alacaklının alacağının muaccel olmadığını bildirmesi; ancak mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi aşamasına kadar bu kişi tarafından alacağının muaccel olduğunun bildirilmesi durumunda da geçerlidir. Ancak liste kesinleştikten sonra yeni bir hak tesisi söz konusu olsa bile bu hak listede ifade edilmeyecektir. Hemen burada ifade etmek gerekir ki, listenin kesinleşmesinin ardından da söz konusu ipotekli taşınmaz üzerinde mükellefiyet tesisi kural olarak mümkündür. Ancak bu şekilde tesis olunan mükellefiyetin mükellefiyetler listesine etkisi, bu anlamda artırmaya etkisi olmayacağı için tapu sicilinde işlem yapılacağı esnada tapu sicilinden İİK m.150/c şerhini görebilecek olan tarafların mükellefiyet teşkil eden hak tesisi bakımından iyice düşünmesi gerekir.

Kanaatimizce Türk Hukuku'nda da tıpkı yukarıda⁹⁹⁸ ifade edilen *İsviçre* ve *Alman* Hukuku'ndaki düzenlemeler (VZG m.90/1; VZG m.97/1; ZVG m.20/1 atf. ZVG m.23/1, c.1) doğrultusunda belli bir aşamadan sonra tesis olunan mükellefiyetlerin, üzerinde belli bir aşamadan sonra mükellefiyet tesis olunan ipotekli taşınmazın paraya çevirme prosedürünün ihale ile sonuçlanması ihtimali bakımından geçerli olmak şartıyla, icra dairesince ilgililerce aksi kararlaştırılmadıkça dikkate alınmayacağına yönelik bir düzenleme yapılması ihtiyacı mevcuttur. Zira bu husus, başta kıymet takdiri, asgarî ihale bedeli gibi artırma bakımından can alıcı olan hususları etkilemektedir. Bu anın tespiti bakımından kanaatimizce en makûl olan an, paraya çevirme talebinin yöneltildiği andır. Zira ipotekli alacaklı tarafından paraya çevirme talebinin yöneltildiği an itibariyle artık taşınmazın artırmaya çıkarılmasına yönelik bir irade söz konusu olmaktadır. Bu anlamda taşınmaz kural olarak o andaki hâliyle artırmaya çıkarılmalıdır. Her ne kadar, daha sonra tesis edilen haklar ipotekli alacaklıyı büyük oranda olumsuz olarak etkilemeyecek olsa da bu hususta yaşanabilecek muhtemel olumsuzluklar ve yeniden yapılması gerekecek birtakım takip işlemlerini engellemek maksadıyla belli bir andan, -ki en makûlu paraya çevirme talebinin yöneltildiği andır- itibaren ipotekli taşınmazın tapu sicilinde tesis edilecek mükellefiyetler icra dosyasına etki etmemelidir. Ancak hâlihazırda kanaatimizce mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonraki durum dışında bu yönde bir sınırlandırma yapılması mümkün değildir.

⁹⁹⁸ İkinci Bölüm, §3, II.

Hâlihazırda mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın sona ermesi ve bu hususun icra dairesinin bilgisine sunulması durumu da özellik arz etmektedir. Bu ihtimalde ilgili hakkın sona ermesi, taşınmazın paraya çevrilmesine kural olarak olumlu anlamda etki edecektir. Zira ipotekli taşınmaz söz konusu hakla yükümlü olmaksızın artırmaya çıkarılacaktır. Bu durumda hakkın sona ermesi konusunda icra dairesine ne zaman bilgi verildiği önem arz etmektedir. Listenin hazırlanması aşamasında bu husus gerçekleşirse icra dairesi bunu dikkate alarak listeyi tanzim edecektir. Liste hazırlandıktan ancak henüz kesinleşmeden önce bu husus gerçekleşirse de aynısı geçerlidir. Liste kesinleştikten sonra bu husus gerçekleşir ise listenin yeniden düzenlenmesi gerekmez. Ancak bunun başta karşılama prensibine olmak üzere genel olarak artırmaya etkisi olabilecektir. Bu sebeple icra dairesi, bunun artırmaya etkisi bakımından yeniden bir değerlendirme yapmalı ve bu hususta ilgililere bilgi vermelidir.

Kesinleşen mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın sona ermesi kapsamında değerlendirilebilecek hak sahibinin hakkından vazgeçmesi durumunda bunun mükellefiyetler listesine etkisi bakımından *İsviçre Hukuku*'nda VZG m.102 atf. 36/2, c.2'de bir düzenleme mevcuttur. Buna göre, mükellefiyetler listesine ilişkin süreç tamamlandıktan sonra hak sahibi bir kişi tarafından yöneltilen mükellefiyetler listesinde yer alan bir haktan vazgeçme beyanı, yalnızca hak önceden ortadan kalkmışsa dikkate alınacak ve bu mükellefiyet, mükellefiyetler listesinden silinecektir. Bu, kişilerin mükellefiyetler listesinde yer alan haklarından vazgeçemeyeceği anlamına gelmemektedir. Mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın sahibi, her zaman hakkından vazgeçebilir⁹⁹⁹. Kanaatimizce *İsviçre Hukuku*'ndaki bu düzenleme de vazgeçme suretiyle sona eren hakkın kesinleşen mükellefiyetler listesine etki etmeyeceğini¹⁰⁰⁰ hüküm altına almak için kabul edilmiştir. Yoksa vazgeçmeye rağmen takibi söz konusu hak varmış gibi sürdürmek mümkün olmamalıdır. Bu anlamda kesinleşen mükellefiyetler listesinin yeniden düzenlenmesi gerekme de, söz konusu hakkın artık mevcut olmaması, örneğin artırma esnasında özellikle karşılama prensibi bakımından dikkate alınmak zorundadır. Kanaatimizce *Türk Hukuku* bakımından da aynı esas kabul edilebilir.

İpoteğin paraya çevrilmesi talebi üzerine hazırlanan kesinleşen mükellefiyetler listesi, uygulamada zaman zaman karşılaşıldığı üzere, çeşitli sebeplerle icra dairesine yöneltilebilen paraya çevirme talebinin geri alınması ve daha sonra yeniden ipoteğin paraya çevrilmesinin

⁹⁹⁹ BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 140 N 121.

¹⁰⁰⁰ *İsviçre Hukuku*'nda *Feuz*, VZG m.102 atf. 36/2, c.2'deki düzenlemeyi hiç dikkate almaksızın, böyle bir ihtimalde mükellefiyetler listesinin yeniden düzenlenmesi ve ilgililere bu hâli ile gönderilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 140 N 121.

talep edilmesi durumunda dahi geçerliliğini muhafaza eder¹⁰⁰¹. Yani böyle bir ihtimalde kural olarak yeniden mükellefiyetler listesi hazırlanması gerekmez. Bu, birinci artırma sürecinin başladığı tarihin değiştirildiği durumlarda da geçerlidir¹⁰⁰². Ancak bu husus, geri alma talebi ile yenileme talebinin yöneltilmesi arasında fazlaca bir zamanın söz konusu olmaması durumunda söz konusu olabilir. Yine talepler arasında az bir zaman dilimi söz konusu olmasına rağmen taşınmaz üzerinde yeni mükellefiyetler söz konusu olursa bu mükellefiyetlerin de icra dairesince dikkate alınması gerekir. Bu sebeple icra dairesince tapu dairesinden taşınmaza dair kayıt örnekleri yeniden talep edilmeli ve mükellefiyetler listesinde değişiklik yapılmasını gerektiren bir şey söz konusu değilse hâlihazırda kesinleşen mükellefiyetler listesi bağlayıcı olmaya devam etmelidir. Bu açıklamalar, geçerli ve yeterli bir pey ileri sürülmemesi sebebiyle ihalenin gerçekleşmediği ve ancak yeniden ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği durumlarda da aynen geçerlidir. Yukarıda ifade edilenler, takibin geri alınması durumunda geçerli değildir. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi talebinin geri alınmasının aksine, takibin geri alınması durumunda, hiç takip başlatılmamış sayılır. Bu nedenle yeniden takip başlatılması ihtimalinde hâlihazırda mevcut olan ancak daha sonra geri alınan takibe ilişkin takip işlemlerinden faydalanılamaz. Takibin düştüğü durumlarda da aynısı geçerlidir.

Yukarıda ifade edilen, paraya çevirme talebinin geri alınması ve yeniden usûlüne uygun şekilde paraya çevirme talebinde bulunulması durumunda somut olaya ilişkin şartlar da göz önünde bulundurularak yeniden mükellefiyetler listesi düzenlenmesine gerek olmaması, ipotekli taşınmazın artırmaya çıkarıldığı ancak geçerli ve yeterli bir teklifte bulunulmaması sebebiyle ihale edilemediği; bu doğrultuda paraya çevirme talebinin düştüğü ve bunun ardından yeniden paraya çevirme talep edildiği durum bakımından da geçerlidir.

b. İcra ve İflâs Kanunu m.132/1 ve 3 Uyarınca Yapılması Gereken Değerlendirmenin, Listede Gösterilmesi Gereken Mükellefiyetler Bakımından Gösterdiği Özellik

Listeye geçirilebilecek mükellefiyetlerin ayrıca, ipoteğin tesisinden sonra tesis edilen mükellefiyetlere ilişkin İİK m.150/g atf. 132/1 ve 3 uyarınca yapılacak değerlendirmeye göre listeye geçirilebilecek bir mükellefiyet olması gerekir.

¹⁰⁰¹ BGE 50 III 26 E. 2.

¹⁰⁰² BGer 03.08.2001, 7B.172/2001 E. 2c.

Buna göre, alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra, bir diğer deyişle, ipotek tesis edildikten sonra malik taşınmazı üzerinde ipotekli alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz yükü tesis ederse bu haklar, ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın o hak ile birlikte veya¹⁰⁰³ o haktan arî olarak artırmaya çıkarılmasını isteyebilir (İİK m.132/1).

Yine, üzerinde ipotek tesis edilmiş olan taşınmaz, ipotekli alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verilir ve keyfiyet tapu siciline şerh edilirse bu şerh ipoteki alacaklının hakkına tesir etmez (İİK m.132/3). Düzenlemede her ne kadar “*tescil*” ibaresi kullanılmışsa da, şahsî haklar tescil edilemeyip, şerh edilebilir. Bu anlamda, tescil ibaresi isabetsiz şekilde kullanılmış olup, bu ibarenin şerh olarak anlaşılması gerekir. Bu nedenle, çalışmada, şerh ibaresi kullanılmıştır. *Erel*, düzenlemenin lafzı itibarıyla sadece kira hakkı bakımından geçerli olmasına rağmen bu düzenlemenin, şerh edilmiş tüm şahsî haklar bakımından uygulanabileceğini ifade etmektedir¹⁰⁰⁴. Kanaatimizce de olması gereken hukuk bakımından bu düşünce isabetli ise de, düzenlemenin lafzı buna imkân vermemektedir. Zira kanun koyucu bu düzenlemede açıkça irtifak haklarından ve taşınmaz yüklerinden söz etmiştir. Yine TMK m.869’un “*rehinden sonra kurulan aynî haklar*” şeklindeki madde kenar başlığı da bu değerlendirmenin yapılmasına kanaatimizce izin vermemektedir. Mehaz *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.34/2, c.2’de kullanılan taşınmaz mükellefiyeti ifadesinin aksine TMK m.869/2 ile aynı şekilde hüküm altına alınan ZGB m.812/2’de de aynı haklardan söz edilmiştir. Ancak kanaatimizce TMK m.869/2, İİK m.150/g atf. 132/1 ve 3 ile birlikte, yine ZGB m.812/2, SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/1 ile birlikte değerlendirilmelidir. Zira TMK m.869/2’de derece sistemine göre tesis edilmeyen ipotekler bakımından ipotek hakkının doğduğu, yine derece sistemine göre tesis edilen ipotekler bakımından ipoteğin tesisine imkân veren derecenin tesis edildiği tarihten sonra ipotekli alacaklının izni olmaksızın tescil edilen hakların, ipotek hakkına karşı önceliği-sonralığı hüküm altına alınmıştır. Yine düzenlemeden de anlaşıldığı üzere ipotek hakkı ile bu haklar arasındaki öncelik-sonralık ilişkisinden söz edilebilmesi için bu hakların ipoteğin paraya çevrilmesi anında ipotekli alacaklıya zarar vermesi gerekir. Bir diğer deyişle, bu hakların ipotekli taşınmazın ihale bedeline olumsuz anlamında etki edebilmesinden dolayı zarar ancak ipoteğin paraya çevrilmesi ile mümkün olabilir. Bu

¹⁰⁰³ Kanun koyucunun *İsviçre Hukuku*’nda olduğu gibi Türk Hukuku’nda da terditli artırmayı kabul ettiğini ifade eden aşağıda belirtilecek doktrindeki bazı yazarlar düzenlemedeki “veya” ibaresinin “ve” olarak anlaşılması gerektiğini ifade etmektedirler. Bu konuda bkz. **Belgesay**, Şerh, s.146; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.362.

¹⁰⁰⁴ **Erel**, s.85. Aynı yönde bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.565; **Sungurbey**, Kitap, s.130.

anlamda bu aşamaya kadar ipotek hakkı ile bu haklar arasında herhangi bir çatışma söz konusu değildir. Bu doğrultuda, ipoteğin icra prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesi söz konusu olduğunda, İİK m.132/1 uygulama alanı bulacaktır. Bu nedenle TMK m.869/2 ve İİK m.132/1 birlikte değerlendirilmek zorundadır. İİK m.132/1 uyarınca, derece sistemine göre tescil edilmeyen ipotekler bakımından ipotek hakkının doğduğu tarihten, yine derece sistemine göre tescil edilen ipotekler bakımından ipotek derecesinin tesisinden sonra ipotekli alacaklının izni olmaksızın tescil olunan irtifaklar ve taşınmaz yükleri, ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez ve ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın bu haklardan arî olarak paraya çevrilmesini isteyebilir. Buna göre, maddî hukukta TMK m.869/2, c.1’de düzenlenen hüküm, aynı amaca hizmet eder şekilde İİK m.132/1’de de hüküm altına alınmış olup, İİK m.132/1’de ayrıca ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın bu haklardan arî olarak paraya çevrilebilmesini isteyebileceği hüküm altına alınmıştır. Yine TMK m.869/2, c.1 ve İİK m.132/1 ile aynı amaca hizmet eden bir diğer hüküm olan İİK m.132/3’te ipotek derecesinin tesisinden sonra ipotekli alacaklının izni olmaksızın tapu siciline şerh edilen kira sözleşmesinin ipotekli alacaklının hakkını etkilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, kanaatimizce, TMK m.869/2’nin İİK m.132/3 ile de birlikte değerlendirilmesi gerekir. *İsviçre Hukuku*’nda da İİK m.132/1 ve 3’ün karşılığı niteliğindeki ancak Türk Hukuku’na nazaran farklılık arz eden SchKG m.142/1’de önceki ipotek alacaklısının rızası olmaksızın bir taşınmaz üzerinde irtifak hakkı, taşınmaz yükü veya şerh edilmiş bir şahsî hak tesis ediliyorsa ve ipoteğin önceliği mükellefiyetler listesinden kaynaklanıyorsa, ipotek alacaklısının, mükellefiyetler listesini tebellüğ aldığı tarihten itibaren 10 gün içinde ipotekli taşınmazın söz konusu hakla birlikte ve ondan arî şekilde terditli olarak artırmaya çıkarılmasını isteyebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu anlamda SchKG m.142/1’de ZGB m.812/2’de düzenlenen irtifaklar ve taşınmaz yükleri dışında şerh edilmiş şahsî haklar da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, Türk Hukuku’nda TMK m.869/2, c.1’de hüküm altına alınmayan kira hakkı, İİK m.132/3’te, TMK m.869/2, c.1 ve İİK m.132/1’nin düzenlenme amacı ile aynı amaca hizmet edecek şekilde hüküm altına alınmıştır. *İsviçre Hukuku*’nda ise aynısı SchKG m.142/1 bakımından tüm şerh edilebilir şahsî haklar bakımından söz konusudur. Sonuç olarak, kanaatimizce, *İsviçre Hukuku*’nun aksine Türk Hukuku’nda TMK m.869/2, c.1 ve İİK m.132/1 ve 3’ün lafzı, tapu siciline şerh edilebilir şahsî haklardan kira hakkı dışındaki hakların bu kapsamda değerlendirilmesine müsait değildir. Kanaatimizce, olması gereken hukuk bakımından, kira hakkının diğerlerine nazaran herhangi bir özellik arz etmediği şerh edilebilir diğer şahsî hakların da bu kapsama

alınması için düzenleme yapılması gerekir. Aksi hâlde, ipotekli alacaklının, ipotekli taşınmazın sonradan tesis olunmuş sınırlı aynî hak niteliğindeki irtifaklar ve taşınmaz yüklerine nazaran, kira hakkı dışındaki tapu siciline şerh edilmiş şahsî diğer haklardan arî olarak paraya çevrilmesini isteyemeyeceği gibi tuhaf bir yorum yapılması mecburiyeti söz konusu olacaktır. Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, Yargıtay, İİK m.132/3'ün kanaatimizce düzenlemenin lafzı buna imkân vermese de, olması gereken hukuk bakımından, kanaatimizce isabetli şekilde tüm şerh edilebilir şahsî haklar bakımından uygulama alanı bulduğuna karar vermektedir. Buna göre, olması gereken hukuk ve Yargıtay kararları da doğrultusunda, TMK m.869/2 ve İİK m.132/1 ve 3, derece sistemine göre tesis edilmeyen ipotekler bakımından ipotek hakkının doğduğu tarihten, yine derece sistemine göre tescil edilen ipotekler bakımından ipoteğin tesciline imkân veren derecenin tesisinden sonra tesis olunan ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden tüm haklar bakımından uygulama alanı bulabilir. Bu nedenle biz de çalışmamızda, tek tek söz konusu mükellefiyetleri ifade etmek yerine yukarıda (İkinci Bölüm, §3, V, B, 2, a.) mükellefiyet ibaresinden anlaşılması gerekenlerin ne olduğunu ifade ettiğimiz yerde mükellefiyet olarak ifade ettiğimiz tüm takyidatları (burada uygulanma imkânı bulunmayan taşınmaz rehinleri, zorunlu irtifaklar, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamasına dair mükellefiyetler hariç olmak üzere) ifade etmek adına “mükellefiyet” ibaresini kullanmayı tercih ettik.

Belirtmek gerekir ki, düzenlemelerdeki “*tesir etmez*” ibaresi, “olumsuz anlamda tesir etmesi engellenebilir” olarak anlaşılmalıdır. Zira ihale alıcısı, artırma sürecine söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut olan mükellefiyetten dolayı da katılmış ve ihalenin kendisine kalmasını sağlamış olabilir. Örneğin, müstakbel ihale alıcıları, ipotekli taşınmaz üzerinde tapu siciline şerh edilen uzun süreli bir kira sözleşmesi olduğunu görüp, bu konuda kiracı ve kira bedeli bakımından bir değerlendirme yaparak da sırf bu yüzden artırmaya katılabilirler. Yani bir taşınmaz mükellefiyeti, ipotekli taşınmaz bakımından artırmayı cazip de kılabilir. Böyle bir mükellefiyetin ipotekli alacaklıya zarar verebilip veremeyeceğini değerlendirecek ve icra dairesine taşınmazı bu hakla birlikte veya bu haktan arî olarak artırmaya çıkarmak konusunda istekte bulunabilecek kişi, icra hukukuna özgü seçim hakkına sahip ipotekli alacaklıdır. İpotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın bu haklar birlikte veya bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini istedikten sonra bu hakkın ipotekli alacaklıya zarar verip vermediği, yani onu olumsuz anlamda etkileyip etkilemediği dikkate alınmayacaktır. Bu anlamda burada kanun

koyucu ipotekli alacaklıya risklerini kendisinin değerlendirmesi gereken bir imkân vermiştir. Bu imkân ne şekilde kullanılırsa kullanılsın, sonuçlarına ipotekli alacaklı katlanacaktır.

Aynı amaca hizmet eden İİK m.132/3, İİK m.132/1'den farklı şekilde düzenlenmiştir. Şöyle ki, iki düzenlemede de sonradan tesis olunan hakların ipotekli alacaklının hakkına olumsuz bir etkisi olmayabileceği hüküm altına alınmış olmakla birlikte, İİK m.132/1'in aksine İİK m.132/3'te, ipotekli alacaklının bu haktan arî olarak ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini isteyebileceği hüküm altına alınmamıştır. Kanun koyucu İİK m.132/1'in aksine İİK m.132/3'te bu imkânı öngörmemesi sebebiyle burada, ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini isteyemeyeceği ifade edilebilir. Ancak İİK m.132/3'te hüküm altına alınan, ipoteğin tesisine imkân veren ipotek derecesinin tesisinden sonra ipotekli alacaklının izni olmaksızın tapu siciline şerh edilmiş bir kira sözleşmesinin ipotekli alacaklının hakkına olumsuz anlamda etki edememesi, kanun koyucunun, -kanaatimizce aksi de mümkün olabilmekle birlikte- genel anlamda bu hakkın ipotekli alacaklıya zarar vereceğini kabul etmesi sebebiyle ancak ipotekli taşınmazın bu haktan arî olarak paraya çevrilebilmesi ile mümkündür. Buna göre burada her ne kadar kanun koyucu doğrudan İİK m.132/1'de olduğu gibi ipotekli taşınmazın kira hakkından arî olarak paraya çevrilebilmesini isteyebileceğini hüküm altına almamışsa da, bu hak, İİK m.132/3'te mündemiçtir. Bu kapsamda ayrıca ifade etmek gerekir ki, Yargıtay, vermiş olduğu bir kararında, alacaklının, İİK m.132/3 uyarınca, kira hakkı ipotekli alacaklının hakkına tesir etmeyeceğinden taşınmazın kira şerhinden arî olarak paraya çevrilmesini istemesine gerek olmadığını; kira şerhinin alacaklıya karşı ileri sürülemeyeceğini belirtmiştir¹⁰⁰⁵.

İİK m.132/1 ve 3 ile benzer bir düzenleme maddî hukukta da söz konusudur. Buna göre, tarihi daha eski olan ipotek hakkı, aynı taşınmaz üzerinde ipotekli alacaklının izni olmadan daha sonradan tesis olunan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan tesis olunan ve ipoteğin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli ipotekli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir¹⁰⁰⁶ (TMK m.869/2; ZGB

¹⁰⁰⁵ 12.HD, 28.05.2015, 3884/14540 (E-Uyar).

¹⁰⁰⁶ *Esener/Güven*, TMK m.869/2, c.2 uyarınca ipotekli alacaklının izni ile tesis olunsu dahi ipoteğin tesisinden sonra tesis olunan ve ipotekli alacaklıya zarar veren taşınmaz mükellefiyetlerinin terkininin talep edilebileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Esener/Güven*, s.365.

m.812/2). *İsviçre* Hukuku'nda, Federal Mahkeme, bu hükmün, irtifak hakları ve taşınmaz yükleri dışında tapu siciline şerh edilen şahsî haklara da teşmil etmiştir¹⁰⁰⁷.

Düzenleme bakımından belirtmek gerekir ki, *Karabacak Furuncu*, TMK m.869/2, c.1 uyarınca, ipotekli alacaklının izni ile sonradan tesis olunan taşınmaz mükellefiyetlerinin, ipotekli alacaklının ipotek hakkına nazaran öne geçeceğini ifade etmektedir¹⁰⁰⁸. Her ne kadar TMK m.869/2, c.1 lafzı itibarıyla bu şekilde değerlendirilebilirse de, yukarıda da ifade ettiğimiz gibi bu düzenleme İİK m.132/1 ile birlikte değerlendirilmelidir. Buna göre bu düzenleme İİK m.132/1 ile birlikte değerlendirildiğinde ipotekli alacaklının izni ile ipotekli taşınmaz üzerinde sonradan taşınmaz mükellefiyeti tesis edilmesi, kanaatimizce, ipotekli alacaklının, ipotekli taşınmazın bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini isteyebilme hakkını kullanmasını engelleyecektir. Bu anlamda böyle bir ihtimalde ipotekli taşınmaz söz konusu mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılmak zorundadır. Kuşkusuz bunun mümkün olabilmesi için taşınmaz üzerinde hak sahibi olan diğer önceki sınırlı aynî hak sahiplerinin, diğer ipotek hakkı sahiplerinin ve önceki bir tarihte taşınmazı haczedenden adî alacaklıların da sonradan tesis olunan bu hakkın tesisine izin vermiş olması veya ipotekli taşınmazın bu hakla birlikte paraya çevrilmesini kabul etmesi gerekir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, ipotekli alacaklının izni ile ipotekli taşınmaz üzerinde tesis olunan hak, karşılama prensibi bakımından dikkate alınmaz. Zira karşılama prensibi bakımından dikkate alınabilecek haklar, rüçhanlı haklardır. Oysa ipotek hakkı sahibinin izni ile taşınmaz üzerinde tesis olunan hak, yukarıda da ifade edildiği üzere ipotek hakkına nazaran rüçhanlı hâle gelmemektedir. Bu durumda olan şey sadece, ipotekli taşınmazın bu hakla birlikte paraya çevrilmesidir¹⁰⁰⁹.

Yine belirtmek gerekir ki, ipoteğin tesisinden sonra tesis olunan bir mükellefiyetin ipotek hakkı sahibine zarar verip vermediğinin gerçek anlamda tespit edilebilmesi için ipotekli taşınmazın terditlî olarak artırmaya çıkarılması gerekir. Zira söz konusu taşınmaz mükellefiyetinin ihale bedeline olumsuz anlamda etki edip etmediği ancak ipotekli taşınmazın bu hakla birlikte ve bu haktan arî olarak paraya çevrilmesi suretiyle tespit edilebilir. Dolayısıyla düzenlemedeki “zarar veren” ibaresinin “zarar verebilecek” olarak anlaşılması gerekir.

¹⁰⁰⁷ BGE 124 III 37; BGE 43 III 140.

¹⁰⁰⁸ **Karabacak Furuncu**, s.799-800.

¹⁰⁰⁹ İİK m.132/1'in hacizden sonra tesis olunan mükellefiyetlere de uygulanmasına imkân veren İİK m.132/4 uyarınca aynı doğrultudaki açıklama için bkz. **Meriç**, Karşılama, s.83.

Son olarak düzenlemede kullanılan “*terkin*” ibaresi teknik anlamda terkin olarak kullanılmamaktadır. Zira yukarıda da ifade edildiği gibi, TMK m.869/2, İİK m.132/1 ve 3 birlikte değerlendirilmesi gereken hükümler olup, bu düzenleme ile ipotek hakkı sahibine, ipotekli taşınmazı, derece sistemine göre tescil edilmeyen ipotekler bakımından ipotek hakkının doğduğu tarihten, yine derece sistemine göre tescil olunan ipotekler bakımından ipoteğin tesisine imkân veren derecenin tescilinden sonra kendi izni dışında tesis olunan ipoteğin paraya çevrilmesi esnasında kendisine zarar veren mükellefiyetlerden arî olarak paraya çevirebilme hakkı tanınmaktadır. Yani aslında burada sonradan tesis olunan hakkın terkinini talep edilemez. Bu, kanun koyucu tarafından “*terkin*” ibaresinin kullanılmaya devam ettiği TMK m.869/3’ten de anlaşılabilir. Zira bu düzenlemeye göre, ipotek hakkı sahibinin sonradan tesis olunan hakların terkin edilmesini talep etmesi durumunda, hakkı terkin edilen bu kişiler, ipoteğin paraya çevrilmesi esnasında kendilerine göre hakları daha sonradan tescil edilenlere karşı ihale bedelinden öncelikle tatmin edileceklerdir. Terkin edilmiş hak, hukuk âleminde herhangi bir varlık gösteremeyeceğine göre TMK m.869/2 ve 3’te kanun koyucu tarafından kanaatimizce isabetsiz şekilde kullanılan “*terkin*” ibaresini teknik anlamı ile terkin olarak anlamamak gerekir.

Bu düzenlemelere göre, mükellefiyetler listesinde dikkate alınabilecek mükellefiyetler, kural olarak, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının hakkının doğduğu tarihten veya derece sistemine göre tesis olunan ipotekler bakımından ipoteğin tesisine imkân veren derecenin tesis edildiği tarihten önce tesis olunan irtifaklar ve taşınmaz yükleridir.

Bu doğrultuda, icra dairesi, mükellefiyetler listesine esas olması için tapu dairesinden getirttiği kayıtlara göre paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının ipoteğinin tesisine imkân veren derecenin tesis tarihinden daha sonra ipotekli alacaklıdan muvafakat alınmaksızın yukarıda belirtilen ve mükellefiyet teşkil eden haklardan birisinin tesis edildiğini görür ise ipotekli alacaklıya, ipotekli taşınmazın bu haklarla *birlikte* mi yoksa bu haklardan *arî* olarak mı paraya çevrilmesini istediğini sorar ve ipotekli taşınmaz, bu ipotekli alacaklının cevabına göre paraya çevrilir.

Bir örnekle açıklamak gerekirse, A, 25.02.2023 tarihinde tesis edilen ipoteğe binaen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatmış ve bu takipte, B’ye ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini istemiştir. Bu taşınmaz üzerinde, 25.02.2023 tarihinden sonra C lehine bir irtifak hakkı tesis olunmuş, yine taşınmaz üzerinde, D lehine, taşınmaz yükü tesis edilmiştir.

Bu ihtimalde, icra dairesi, paraya çevirmeyi talep eden A'ya söz konusu mükellefiyetleri bildirmeli ve kendisine taşınmazın, bu mükellefiyetler ile birlikte mi yoksa bunlardan arî olarak mı paraya çevrilmesini istediğini sormalı ve A'dan gelen cevaba göre taşınmazı o mükellefiyetlerle birlikte veya onlardan arî olarak paraya çevirmelidir¹⁰¹⁰.

İpotekli alacaklı tarafından bu hususta sorulan soruya cevap verilmezse kanaatimizce, ipotekli taşınmaz söz konusu hakla *birlikte* paraya çevrilmelidir. Zira bu ihtimalde, ipotekli alacaklının, kullanabileceği bir haktan sessiz kalmak suretiyle imtina etmiş sayılacağını kabul etmek kanaatimizce haksız olmayacaktır.

İpoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın mükellefiyetle *birlikte* paraya çevrilmesini istediğini beyan etmesi durumunda, ipotekli taşınmazın bu mükellefiyetle paraya çevrilmesi kendileri bakımından olumsuz bir duruma sebebiyet verebilecek sınırlı aynî hak sahiplerinin, bu kapsamda örneğin diğer ipotek hakkı sahiplerinin ve hatta söz konusu mükellefiyet, haciz tarihinden sonra tesis edilen bir mükellefiyet ise adî alacaklıların da izninin alınması gerekir. Bu kapsamda örneğin, 3. derecedeki ipotekli alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmiş ve bu ipotekli alacaklı tarafından, ipotekli taşınmazın, ipoteğe imkân veren derecenin tesis edildiği tarihten sonra tesis olunan bir taşınmaz mükellefiyeti ile birlikte paraya çevrilmesi talep edilirse 4. derecede ipotek hakkı tescil edilen alacağı muaccel ipotekli alacaklı bundan zarar görebilir. Zira ipotekli taşınmazın mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılması, ipotekli taşınmazın ihale edilebilmesini engelleyebilir ya da ipotekli taşınmazın mükellefiyetten arî olarak artırmaya çıkarılmasına nazaran daha düşük bir bedelle ihale edilmesine sebebiyet verebilir. Dolayısıyla böyle bir ihtimalde, bu ipotekli alacaklının da ipotekli taşınmaz söz konusu mükellefiyetle birlikte paraya çevrilmesine muvafakat vermesi gerekir.

Buradaki mükellefiyetler, sözleşmeden doğan ve derece sistemine göre tesis olunan ipotekler, ipotekli borç senetleri ve irat senetleri değildir¹⁰¹¹. Zira bu türdeki taşınmaz rehinleri bakımından, yukarıda da ifade edildiği üzere, taşınmaz rehninin ne zaman kurulduğu değil derecesinin veya alt derecesinin ne olduğu önemlidir. Bir diğer deyişle, önceki derece

¹⁰¹⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.566-567; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.73; **Tenekeci**, s.111. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 22.10.2009, 11251/20132 (E-Uyar).

¹⁰¹¹ Aksi yönde, İİK m.132'nin ipotekli alacaklıları diğer ipotekli alacaklılara karşı da koruyacağına ilişkin olarak bkz. **Olgaç**, İcra İflâs, s.1107.

bulunan ipotek hakkı, sonraki derecede bulunan ipotek hakkından daha sonra tesis olunmuş olsa dahi ihale bedelinden daha önce tatmin edilecektir.

Doktrinde, pek çok yazar tarafından, ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın mükellefiyetlerden arî olarak paraya çevrilmesini isteme yetkisinin olduğu ve bu hakkın kullanıldığı¹⁰¹² durumlarda, paraya çevirmenin terditli olarak yapılması gerektiği ifade edilmektedir¹⁰¹³. Bazı yazarlar ise burada alacaklının bir tercih hakkına sahip olduğunu ifade etmektedir¹⁰¹⁴. Kanaatimizce de İİK m.132/1 lafzı itibariyle ipotekli alacaklıya açıkça ipotekli taşınmazın söz konusu hakla birlikte veya ondan arî olarak paraya çevrilebilmesini isteme yetkisi şeklinde icra hukukuna özgü bir seçim hakkı tanımaktadır. Aksine bir değerlendirme, terditli artırma söz konusu olacağı için ipotek hakkı sahibi bakımından herhangi bir dezavantaj oluşturmazsa -aksine tapu sicilinden ipotek hakkını gören ve buna rağmen ipotekli alacaklının izni dışında kendisi lehine hak tesis edilmesini kabul eden hakkın sahibi bakımından uygulamada da ipotek hakkı sahibinin ipotekli taşınmazın bu hakla birlikte paraya çevrilmesini istemeyeceği göz önünde bulundurulduğunda önemli ölçüde lehe bir durum yaratsa- da kanunun lafzı bu yönde değerlendirme yapılmasına kanaatimizce hiç müsait değildir. Böylesi bir değerlendirme kanaatimizce bir kurum olarak hukukumuzda terditli artırmanın kabul edilmesi anlamına gelip, düzenlemenin açıklığı karşısında, yerleşik uygulamamız bakımından sistemi önemli ölçüde değiştirecektir ve sadece bu nedenle bile hukukumuzda karışıklığa neden olacak, ciddi sorunlara sebebiyet verecektir. Bu yorum kanaatimizce sadece İİK m.132/1 ile birlikte değerlendirilmesi gereken TMK m.869/2’de geçen “zarar veren” ibaresine bir anlam atfedilmesi durumunda yapılabilir. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, bir taşınmaz mükellefiyetinin ihale bedeline olumsuz anlamda etki edip etmediği ancak ipotekli taşınmazın bu hakla birlikte ve bu haktan arî olarak paraya çevrilmesi suretiyle tespit edilebilir. Buna göre terditli artırma söz konusu olmazsa TMK m.869/2 gerçek

¹⁰¹² Bu hakkın artırma şartnamesinin düzenlendiği aşamada yahut bu şartnameye karşı koyulabilecek süre içerisinde kullanılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.501; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.73; **Dönmez**, Taşınmaz, s.173.

¹⁰¹³ **Belgesay**, Şerh, s.296-297 ve 341 vd.; **Belgesay**, Mustafa Reşit, Yeni İcra Kanununa Göre Gayrimenkul Satış Şartlarının Tesbiti ve Müşteriye İntikal Edecek Borç ve Mükellefiyetler (Gayrimenkul Satış Şartları), HBM, 1929/3, s.1608; **Saymen/Elbir**, s.436-437; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.73; **Gürdoğan**, Sorunlar, s.22; **Erel**, s.84-85; **Köprülü/Kaneti**, s.26-27; **Acar**, N. 48 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2715; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.631-632; **Hatemi/Aybay**, s.278; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.261; **Öğütçü/Çitoğlu**, C.1, s.269; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.259; **Arslan**, s.135; **Namlı**, s.465; **Öktem Çevik**, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016, s.113-114. Ayrıca bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.501; **Postacıoğlu/Altay**, s.593-594; **Helvacı**, s.391, dn.7; **Nomer/Ergüne**, N. 968; **Karabacak Furuncı**, s.802-803.

¹⁰¹⁴ **Uyar**, İsteme, s.18; **Aslan**, s.87-88; **Dönmez**, Taşınmaz, s.172-173; **Akil**, Mükellefiyetler, s.167.

anlamda hayata geçirilemeyeceği için, TMK m.869/2 ile birlikte değerlendirilmesi gereken İİK m.132/1'in de terditli artırmaya imkân verdiği kabul edilebilir. Ancak yukarıda da ifade edildiği gibi kanaatimizce düzenlemenin lafzı aksine bir değerlendirme yapılmasına imkân vermeyecek kadar nettir.

Paraya çevirmenin terditli olarak yapılması durumunda, ipotekli taşınmaz, ilk olarak ipotekli alacaklının alacağının ödenmesine imkân veren bir tutarın teklif edilmesi şartıyla mükellefiyetlerle birlikte paraya çevrilmeye çalışılacak; bu mümkün olursa ipotekli alacaklıya alacağı ödenecek ve taşınmaz mükellefiyetle birlikte ihale edilecektir. Bu mümkün olmazsa ipotekli taşınmaz, mükellefiyetten arı olarak paraya çevrilmeye çalışılacaktır.

Doktrindeki bu görüşün dayanağı, SchKG m.156/1, c.1'in atfı kapsamında yer alan İİK m.132'ye karşılık gelen ancak ondan oldukça farklı olan hukukumuz bakımından yararlanılması gerektiğini düşündüğümüz SchKG m.142/1 ile bu düzenlemenin nasıl uygulanacağını gösteren VZG m.102 atf. 56 ve ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkin özel hüküm niteliğindeki aşağıda¹⁰¹⁵ ayrıca değerlendirilen VZG m.104'teki düzenlemelerdir. Bu düzenlemeler uyarınca, artırma durumunda¹⁰¹⁶, rüçhamı kesinleşen

¹⁰¹⁵ İkinci Bölüm, §3, V, B, 4.

¹⁰¹⁶ Mevzuatta bu yönde bir düzenleme mevcut olmasa da, cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da terditli artırma talep edilebileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 15; Gütlin/Kuhn, Rz. 987. Benzer yönde, her tür paraya çevirme için, ipotekli alacaklının, ipoteğin tesisinden sonra kendi rızası olmadan söz konusu olan mükellefiyetlerin, teminat kapsamına zarar verdiği sürece silinmesini talep edebileceğine ilişkin olarak bkz. Gasser, s.643; Amonn/Walther §28 Rz. 77; Häusermann, s.5. Zira her ne kadar SchKG m.143b/2'de 142/1'e atıf yapılmamış olsa da terditli artırmanın dayanağı ZGB m.812/2'dir. Bu düşüncenin dayanağı, sadece ZGB m.812/2'de artırma olarak çevrilebilecek "Versteigerung" yerine paraya çevirme olarak tercüme edilebilecek "Verwertung" ibaresinin kullanımının tercih edilmesidir. Yine ZGB m.812/2'nin amacı da buna imkân vermektedir. Bu konuda bkz. Häusermann, s.5. Dolayısıyla her türlü paraya çevirme durumunda ipotek hakkı sahibi terditli artırma talep edebilir. Bu konuda bkz. Gasser, s.643; Lorandi, s.163; Häusermann, s.5. Cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da mümkün olduğu kabul edilen terditli artırmaya dair prosedür, cebri açık artırma prosedüründeki ile aynı olmasa da ona benzer şekilde gerçekleşir. İpotek hakkı sahibinin korunması açısından söz konusu olan terditli artırmaya dair uygulamanın cebri açık artırma ile cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda aynı olmayacağına ilişkin olarak bkz. Häusermann, s.5. Buna göre, terditli artırma talebinin, mükellefiyetler listesinin tebliğinden itibaren 10 günlük hak düşürücü süre içinde yöneltilmesi gerekir (Kıyasen SchKG m.142/1). Bu talep uygun bulunduktan sonra, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmaz, terditli artırma talebinde bulunulmasına imkân veren mükellefiyetle birlikte ve ondan arı olarak ilgililere teklif edilir. Müstakbel alıcılar kendilerine bu hususta açıkça bilgi verilerek teklife bulunmaya davet edilirler. Mükellefiyetle birlikte söz konusu olan paraya çevirmede ileri sürülen en yüksek teklif, terditli artırma talebinde bulunan alacaklının alacağını karşılamaya yeterliyse veya ilk durumdaki teklife nazaran ikinci durumdaki teklif daha yüksek değilse ilk durumdaki teklif dikkate alınır. Bu durumda, hak sahibine, eksik tutarı ödeme imkânı verilmesi gerekir. Bu amaçla, ihale alıcısı ile anlaşma yapıldıktan sonra, satış kararından önce genellikle 2 günlük bir süre belirlenecektir. Her halükârda satış kararı, ancak hak sahibi, hakkını belli bir süre içinde kullanmamışsa verilebilir. Bu konuda bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 16 vd. Benzer yönde bkz. Häusermann, s.5. İpotekli alacaklı tatmin olduktan sonra paraya çevirme bedelinden bakiye bir tutar kalırsa, ZGB m.812/3 uyarınca bu tutar, terditli artırma sebebiyle hakkı tapu sicilinden silinen hak sahiplerinin tatmini için ayrılır. Bu nedenle icra dairesi VZG m.116/1'i uygular. Bu konuda bkz. Häusermann, s.5. Buna

mükellefiyetler listesinden anlaşılan ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın, kendisinin muvafakati olmaksızın ipoteğin tesisinden sonra taşınmaz üzerinde tesis olunan irtifak hakkı, taşınmaz yükü veya tapu siciline şerh edilmiş bir şahsî hak ile birlikte veya bunlardan arı olarak paraya çevrilmesini, mükellefiyetler listesinin kendisine tebliğinden itibaren¹⁰¹⁷ 10 gün içinde talep edebilir. Bu süre, hak düşürücü süredir¹⁰¹⁸.

Rüçhanı mükellefiyetler listesinden anlaşılmayan ipotekli alacaklı bakımından artırmanın terditli olarak yapılmasının talep edilebilmesi, SchKG m.142/2 uyarınca gerçekleşir. Buna göre, ilgili hak sahiplerinin ipotekli alacaklının rüçhan hakkını kabul etmesi veya bu alacaklının, mükellefiyetler listesinin tebliğinden itibaren 10 gün içinde rüçhan hakkının tespiti için dava açması ve bu davada bu durumun tespit edilmesi durumunda söz konusu olur.

Brand ve *Lorandi*, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmemesi durumunda dahi SchKG m.142/1'in uygulanacağını ifade etmektedir¹⁰¹⁹. Federal Mahkeme de bu yönde karar vermiştir¹⁰²⁰. Ancak *Lorandi*, bir başka eserinde, kanun koyucunun kira hukukuna ilişkin düzenlemeler yaparken OR m.261/1'de yaptığı düzenleme ile aynî hak ile şahsî hak arasındaki hiyerarşiye herhangi bir çekince koymaksızın aykırı şekilde davrandığını; bu doğrultuda, ipotekli taşınmazda kiracı bulunması durumunda, bu hakkın ipotek hakkına karşı da üstün kabul edilmesi gerektiğini, dolayısıyla bu ihtimalde terditli artırma talep edilemeyeceğini ifade etmektedir¹⁰²¹. *Lorandi*'ye göre bu hakka ipotekli alacaklı tarafından SchKG m.285 ve devamında düzenlenen tasarrufun iptali davası açılması suretiyle karşı koyulabilir¹⁰²².

göre, icra dairesi hak sahibinden 10 gün içinde taşınmaz üzerinde mükellefiyet teşkil eden hakkın sahibinden hakkının değerini bildirmesini ister. Hak sahibinin süresi içinde böyle bir bildirimde bulunmaması durumunda mevcut tazminat talebinden vazgeçtiği kabul edilir.

¹⁰¹⁷ Terditli artırmaya ilişkin kuralların uygulanmasının ancak mükellefiyetler listesinde yer alan mükellefiyetler açısından mümkün olduğu; zira belirleyici sıralamayı oluşturmanın tek yolunun bu olduğuna ilişkin olarak bkz. **Stähelin**, s.314; **Lorandi**, Franco, Doppelaufuf einer nicht im Grundbuch vorgemerkten landwirtschaftlichen Pacht/eines nicht im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages; Bemerkungen zu BGE 124 III 37 vd. (Doppelaufuf), AJP 7/1998, s.844; **Jent-Sørensen**, Rz. 776 vd; **Brönnimann**, s.157.

¹⁰¹⁸ BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 142 N 14; SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 142 N 4 vd.; KK-VZG/**Häberlin**, Art. 56 N 5; KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 104 N 3. VZG m.102 atf. 56/1, c.1 uyarınca, artırma şartnamesinde ipotekli alacaklının terditli artırma talep edebileceği yazmıyorsa, artırmanın başında bu hususta bilgi verilmesi gerektiğinden, aksi yönde, bu sürenin hak düşürücü süre olmadığına ilişkin olarak bkz. KUKO SchKG-**Bernheim/Känzig**, Art. 142 N 15.

¹⁰¹⁹ **Brand**, s.104 ve 271. Aynı yönde bkz. **Lorandi**, Franco, Einzelfragen aus dem Verwertungsrecht (Einzelfragen), SchKG-BILANZ, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht, 4/1998, s.132.

¹⁰²⁰ BGE 125 III 123.

¹⁰²¹ **Lorandi**, Zehn, s.369. Benzer yönde bkz. **Brönnimann**, s.157.

¹⁰²² **Lorandi**, Zehn, s.369.

Rüçhanı mükellefiyetler listesinden anlaşılan ipotekli alacaklı bakımından, bu hak kullanılır ve taşınmazın bu haklardan arî olarak paraya çevrilmesi talep edilirse, taşınmaz terditli olarak artırmaya çıkarılacaktır. Terditli artırmanın uygulanması gerektiği durumlarda (ZGB m.812/2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/1; VZG m.102 atf. 42; VZG m.104), bu durumun artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekir. Bu husus artırma şartnamesinde belirtilmemişse, en azından artırmaya başlanmadan önce ilgililere bu konuda bilgi verilmelidir (VZG m.102 atf. 56/1, c.1). Bu anlamda, ipotekli alacaklının terditli artırma talebinde bulunabileceğine dair açıklamanın artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekse de, bu zarurî değildir¹⁰²³. Terditli artırma prosedürünün, somut olay bakımından artırma esnasında hazır bulunanlara anlatılması gerekir. Zira artırma şartnamesinde terditli artırma prosedürünün somut olaya nasıl uygulanacağını ifade etmek genellikle pratik nedenlerden dolayı mümkün değildir¹⁰²⁴. Şöyle ki, terditli artırma talebi, artırma şartnamesinin bir cüz'ü niteliğindeki mükellefiyetler listesinin tebliğinden itibaren yöneltilebilmektedir. Terditli artırma durumunda, ilk artırmada, taşınmaz bu haklarla birlikte paraya çevrilecek; bu ihtimalde, ipotekli alacaklının alacağı karşılanabilirse taşınmaz mükellefiyetlerle birlikte ihale olacaktır. Bir diğer deyişle, ileri sürülen pey, birinci artırmada ipotekli alacaklıyı tatmin etmeye yetiyorsa veya olası bir eksiklik irtifak hakkı sahibi veya lehine taşınmaz yükü tesis olunan kişi tarafından derhâl nakden ödeniyorsa¹⁰²⁵ mükellefiyet ihale alıcısına geçer; ikinci bir artırma yapılmaz (VZG m.102 atf. 56/1, b.a, c.2). Eksiklikten kasıt, o artırmada teklif edilen en yüksek bedelden terditli artırmayı talep eden ipotekli alacaklı ve bundan önceki ipotekli alacaklı varsa bu alacaklıların alacağının toplamının çıkarılması ile elde edilen tutardır¹⁰²⁶. Ancak birinci artırmada ipotekli alacaklının alacağı karşılanamaz ise mükellefiyetlerden arî olarak taşınmaz ikinci defa artırmaya çıkarılacaktır. Bu ihtimalde, birinci artırmada yapılan en yüksek teklifi veren, ikinci artırmanın bitimine kadar teklifi ile bağlı kalır¹⁰²⁷. Artırma

¹⁰²³ BGE 54 III 103 vd.

¹⁰²⁴ Terditli artırma yapılması gereken durumlarda bunun nasıl uygulanacağına dair açıklamanın artırma şartnamesinde yer alması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.135; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 628 vd.

¹⁰²⁵ Doktrinde, mükellefiyetle birlikte taşınmazın artırmaya çıkarıldığı ilk artırmada herhangi bir pey ileri sürülmemesi durumunda, lehine mükellefiyet tesis olunan kişinin eksik kalan tutarı ödeyemeyeceği; bunun uygulanabilmesi için mükellefiyetle birlikte paraya çevrilen taşınmaza dair mutlaka bir teklifte bulunulması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Aynı yönde bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 56 N 14; **Brand**, s.272. Böyle bir ihtimalde hak sahibi tarafından yapılabilecek tek şeyin, taşınmazın mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarıldığı birinci artırmaya katılarak geçerli ve yeterli bir pey ileri sürmesi ve ihalenin kendisine kalmasını sağlamak olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 56 N 14.

¹⁰²⁶ KK-VZG/**Häberlin**, Art. 56 N 14.

¹⁰²⁷ *İsviçre Hukuku*'ndaki, kanaatimizce Türk Hukuku'nda kanunî dayanağı olmadığından uygulama alanı bulunmayan, terditli artırmanın söz konusu olduğu hâllerde önceki artırmada en yüksek teklifi veren kişinin sonraki artırmada da teklifi ile bağlı olması, Türk Hukuku'nda birbiri ardına yapılan birinci ve ikinci artırma

şartnamesinde, terditli artırma yapılması hâlinde, birinci artırmada yapılan en yüksek teklifi veren ikinci artırmanın bitimine kadar teklifi ile bağlı kalacağı belirtilir (VZG m.102 atf. 45/1, b.c). Mükellefiyetler olmaksızın yapılan ikinci artırmada daha yüksek bir bedel teklif edilirse ipotekli alacaklı tamamen tatmin edilse bile ipotekli taşınmaza dair tapu siciline bulunan mükellefiyetler silinir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/3, c.1; VZG m.102 atf. 56/1, b.b). Bu ihtimalde, ipotekli alacaklının alacağı karşılandıktan sonra arta para kalırsa bu para, öncelikle hak sahibine hakkının tutarına kadar ödenmek için kullanılmalıdır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/3, c.2). Kuşkusuz bunun için hakkın ödeme ile tatmine imkân veren bir hak olması gerekir. Örneğin irtifak hakkı bakımından hak sahibinin ödeme ile tatmin edilmesinden ziyade, hakkın varlığı veya yokluğu söz konusu olacaktır. İpotekli alacaklının alacağı karşılanırsa irtifak hakkı mevcudiyetini sürdürecektir. Yine tapu siciline şerh edilmiş şahsî hak niteliğindeki kira hakkı bakımından da aynı şekilde, ipotekli alacaklı alacağını tahsil edebilirse, kira ilişkinin devamı söz konusu olacaktır. İkinci artırmada daha yüksek bir pey ileri sürülse bile, artırma mükellefiyetlerden arî olarak gerçekleştiği için hakkı silinecek hak sahibi aradaki farkı ödeyerek hakkının varlığını devam etmesini sağlayamaz¹⁰²⁸. İkinci artırmada, birinci artırmaya göre daha düşük bir pey ileri sürülürse taşınmaz, birinci artırmadaki durum ve koşullara göre mükellefiyetle birlikte ihale edilecektir (VZG m.102 atf. 56/1, b.c). Birinci artırma ile ikinci artırmada ileri sürülen pey aynı ise bu durumda da birinci artırmadaki koşullara göre ihale gerçekleşecektir¹⁰²⁹. Bu anlamda, mükellefiyetlerle birlikte

kapsamında eskiden mevcuttu. Şöyle ki, eskiden, Türk Hukuku'nda taşınmazın ihale edilebilmesi için birinci artırmada taşınmazın kıymetinin %75'i ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir tutarın teklif edilmesi gerekiyordu. Bu şartları sağlayan bir pey ileri sürülmezse, birinci artırmada en yüksek peyi ileri sürenin teklifi saklı kalmak kaydıyla ikinci artırmada en yüksek peyi ileri süren kişiye ihale yapılıyordu. Daha sonraları ikinci artırmada bir kimseye ihale yapılabilmesi için ileri sürülen peyin, taşınmazın kıymetinin %50'si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir pey olması gerekiyordu. Daha sonra bu oran %40'a düşürülmüştür. Bundan sonra, birinci artırmadaki %75'lik oran %60'a düşürülmüştü. Bu ihtimalde birinci artırmada, taşınmazın kıymetinin %60'ı ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir pey teklif edilmemesine rağmen, teklif edilen en yüksek peyin taşınmazın kıymetinin %40'ı ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir pey teklif olması şartıyla, ikinci artırmada bu tutarı aşan bir pey ileri sürülene kadar pey ileri süren kişinin peyi ile bağlı olacağı hüküm altına alınmıştı. Ancak hâlihazırda yürürlükteki hüküm uyarınca, birinci artırma ve ikinci artırma sürecinde taşınmazın kıymetinin %50'si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir peyin ileri sürülmesi gerektiği için birinci artırma sürecinde bu şartı sağlayan en yüksek peyi ileri süren kişi ihale alıcısı olmakta ve bu sebeple, ikinci artırma süreci gerçekleştirilmemektedir. Aksi hâlde ise yani birinci artırma sürecinde ileri sürülen pey taşınmazın kıymetinin %50'si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşmıyorsa bu teklif yeterli bir teklif olarak kabul edilmemektedir. İkinci artırma sürecinde de asgarî olarak taşınmazın kıymetinin %50'si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir pey ileri sürülmesi gerekmektedir. Bu anlamda, teklifle bağlı olunmasına ilişkin ihtiyaç ortadan kalktığından, aksine böyle bir kuralın kabulü her iki artırmada da %50'lik bir asgarî sınır öngörüldüğünden tezat oluşturacağından, birinci artırmada ileri sürülen pey ile ikinci artırmada da bağlı olduğuna dair bir kural artık hukukumuzda mevcut değildir.

¹⁰²⁸ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 14; Gütlín/Kuhn, Rz. 552.

¹⁰²⁹ Brand, s.272.

yapılan birinci artırmada en yüksek peyi ileri süren, mükellefiyetlerden arî olarak yapılan olası ikinci artırmanın sonuna kadar birinci artırmadaki peyinden sorumludur (VZG m.102 atf. 56/1, b.a, c.1).

Her ne kadar kanun koyucu SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/1'de sadece irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve tapu siciline şerh edilmiş bir şahsî haktan söz etse de içtihatlar yoluyla örneğin, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları¹⁰³⁰, tapu siciline şerh edilmemiş kira hakkı¹⁰³¹ gibi hakların söz konusu olduğu durumlarda da terditlî artırma talebinde bulunulabileceği kabul edilmiştir¹⁰³². Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, örneğin, aşağıda¹⁰³³ ifade edilecek VZG m.102 atf. 42 uyarınca, iddia edilen bir hakka bir alacaklı tarafından başarıyla itiraz edildiği ancak borçlu tarafından itiraz edilmediği için zımnen kabul edildiği varsayılan bir hakkın söz konusu olduğu durumlarda terditlî artırma talep edilebilir. Bu ihtimalde mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılan taşınmaz için yapılan teklif, itiraz eden alacaklının talebini karşılamaya yeterliyse taşınmaz, mükellefiyetle birlikte ihale edilir. Bir diğer örnek, VZG m.102 atf. 57 uyarınca, eklentinin taşınmazla birlikte artırmaya çıkarıldığı durum bakımından verilebilir. Eklenti niteliğindeki mallar taşınmazla birlikte artırmaya çıkarılacaksa borçlu ve takip başlatan her alacaklı ve ipotekli alacaklı, artırmadan önce eklenti niteliğindeki mal ve taşınmazın önce ayrı ayrı, sonra toplu olarak artırmaya çıkarılmasını talep edebilir. Terditlî artırma talebinin yöneltilmesi bakımından herhangi bir süre sınırlaması yoktur; ancak bu talebin, icra dairesinin açık artırmayı başlatmasından önce yöneltilmesi gerekir¹⁰³⁴. Terditlî artırma yapılması durumunda, önce sadece taşınmaz sonra sadece eklenti niteliğindeki mal artırmaya çıkarılacak; daha sonra taşınmaz ve eklenti niteliğindeki mal birlikte artırmaya çıkarılacaktır¹⁰³⁵. Eklenti niteliğindeki mal birden çok ise, bunların toplu şekilde veya grup olarak yahut tek tek artırmaya çıkarılacağı artırmadan önce duyurulacaktır¹⁰³⁶. Malların tek tek mi, seri hâlinde mi yoksa toplu olarak mı artırmaya çıkarılması hususu, icra dairesinin tarafların menfaatlerini mümkün olan en iyi şekilde

¹⁰³⁰ BGer 16.01.2006, 7B.168/2005. Kamu hukukundan doğan kısıtlamaların bu kapsamda olmadığına dair bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 121 III 242. Bu doğrultuda bkz. KK-VZG/Kren Koskiewicz, Art. 104 N 9.

¹⁰³¹ BGE 128 III 82.

¹⁰³² Jent-Sørensen, Rz. 755.

¹⁰³³ İkinci Bölüm, §3, V, D, 2.

¹⁰³⁴ KK-VZG/Häberlin, Art. 57 N 1.

¹⁰³⁵ KK-VZG/Häberlin, Art. 57 N 4.

¹⁰³⁶ KK-VZG/Häberlin, Art. 57 N 4.

koruması gerektiği kuralı çerçevesinde icra dairesince takdir edilecektir¹⁰³⁷. Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, ayrı ayrı gerçekleşen artırmalardaki en yüksek teklif tutarları toplu şekilde gerçekleşen artırmadaki teklif tutarını aşmadıkça toplu olarak gerçekleşen artırmadaki ihale alıcısı bakımından ihale kararı verilir, diğer artırmalardaki ihaleler geçersiz hâle gelir.

İpoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre sıra itibarıyla önde yer alan hak sahiplerinin hakkı söz konusu olduğunda terditli artırma talep edilemez. Zira bunlar, ihale alıcısı tarafından devralınır. Terditli artırma talep edebilme hakkı, ipotekli alacaklının hakkının doğduğu tarihten veya derece sistemine göre tesis olunan ipotekler bakımından ipoteğin tesisine imkân veren ipotek derecesinin tescil edildiği tarihten sonra tesis olunan ve ipotekli alacaklıya göre öncelikli olmayan mükellefiyetler bakımından söz konusu olabilir¹⁰³⁸.

Burada, ipoteği tesisinden sonra ipotekli alacaklının rızası dışında taşınmaz üzerinde birden çok mükellefiyet teşkil eden hak tesis edilmesi ve ipotekli alacaklının terditli artırma talep etmesi durumunda ne olacağı da ifade edilmelidir. Bu hususta mevzuatta herhangi bir düzenleme söz konusu değildir. *İsviçre Hukuku*'nda, uygulamada, böyle bir ihtimal bakımından iki farklı yöntem kabul edilmiştir¹⁰³⁹: Bunlardan birincisi, *tüm terditli artırma taleplerine sebep olacak hakların birleşimi suretiyle artırma yapılması* ve ikincisi uygulamada daha adil olması sebebiyle daha çok tercih edilen ancak nispeten daha çok emek gerektirmesi sebebiyle daha karmaşık olan artırma öncesinde ve hatta artırma sırasında detaylı olarak açıklama yapılması gereken *kademeli terditli artırmadır*.

Tüm terditli artırma taleplerine sebep olacak hakların birleşimi suretiyle artırma yapılması, ipotekli taşınmazın öncelikle terditli artırmaya konu haklarla birlikte artırmaya çıkarılması ve ipotekli alacaklının bu artırmayla tatmin edilememesi sebebiyle taşınmazın sonradan bu haklardan arî olarak artırmaya çıkarılması şeklinde gerçekleştirilmektedir. Mükellefiyetlerden arî olarak yapılan ikinci artırmada mükellefiyetlerle birlikte yapılan birinci artırmaya nazaran daha yüksek bir teklifte bulunulmazsa, ihale, birinci artırmada en yüksek teklifi verene kalacak ve terditli artırma talebine imkân veren haklar kendisine devredilecektir.

¹⁰³⁷ KK-VZG/Häberlin, Art. 57 N 5.

¹⁰³⁸ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 2.

¹⁰³⁹ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 8.

Kademeli terditli artırmaya göre ise kesinleşen mükellefiyetler listesindeki sıralamaya göre taşınmaz gerekirse üzerindeki mükellefiyet sayısı kadar artırmaya çıkarılacaktır. İpotekli taşınmaz üzerinde ipoteğin tesisinden sonra iki ayrı mükellefiyet tesis edildiğini varsayalım. Bu ihtimalde, taşınmaz öncelikle iki mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada verilen en yüksek teklif ipotekli alacaklıyı tatmin etmeye yeterli olursa veya herhangi bir eksiklik, sıra itibariyle daha geride kalan hak sahibi tarafından derhâl nakden ödenirse, tüm mükellefiyetler ihale alıcısına geçer ve ikinci bir artırma yapılmaz. Eksiklikten kasıt, o artırmada teklif edilen en yüksek bedelden terditli artırmayı talep eden ipotekli alacaklı ve bundan önceki ipotekli alacaklı varsa bu alacaklıların alacağının toplamının çıkarılması ile elde edilen tutardır¹⁰⁴⁰. Aksi hâlde, sıra itibariyle en geride olan hak olmaksızın ikinci artırma yapılır. Bu artırmada ipotekli taşınmaz, sıra itibariyle önde bulunan diğer mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılır. İkinci artırmada birinci artırmadan daha yüksek bir pey ileri sürülmezse, ikinci artırmada dikkate alınmayan sıra itibariyle geride bulunan hak, sonraki artırmada da dikkate alınır ve ihale alıcısı tarafından devralınır. Zira mükellefiyet olmaksızın artırmaya çıkarılan taşınmaza dair ihale bedeli, mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılan taşınmaza dair ihale bedelini aşmıyorsa söz konusu mükellefiyet varlığını sürdürecektir ve ihale alıcısı tarafından taşınmaz bu mükellefiyetle birlikte devralanacaktır. Bu söz konusu mükellefiyetin taşınmaz bakımından dezavantaj yerine avantaj oluşturduğu istisnai durumlarda mümkün olabilir. Örneğin, söz konusu mükellefiyet, taşınmaza ilişkin uzun süreli ve iyi şartlardaki bir kira sözleşmesi ise bu ihtimal söz konusu olabilir. Aksi takdirde, bu hak olmaksızın artırma yapılacak ve hak tapu sicilinden silinecektir. İkinci artırmadaki en yüksek teklif ipotekli alacaklıyı tatmin etmeye yetiyorsa, sıra itibariyle daha önde olan mükellefiyet ihale alıcısı tarafından devralınır ve başka bir artırma yapılmaz. Bu artırmada da ipotekli alacaklı tam olarak tatmin edilmezse, eksik kalan tutar sıra itibariyle önde olan mükellefiyetin sahibi tarafından ödenebilir. Eksiklikten kasıt, o artırmada teklif edilen en yüksek bedelden terditli artırmayı talep eden ipotekli alacaklı ve bundan önceki ipotekli alacaklı varsa bu alacaklıların alacağının toplamının çıkarılması ile elde edilen tutardır¹⁰⁴¹. Bu ihtimalde, ipotekli taşınmaz o mükellefiyetle birlikte ihale edilir. Aksi hâlde, taşınmaz sıra itibariyle önde olan mükellefiyetten arî olarak üçüncü defa artırmaya çıkarılır. Bu son artırmada teklif edilen en yüksek pey, ikinci artırmada ileri sürülen en yüksek peyden fazla değilse, taşınmaz, ikinci artırmada ipotekli taşınmazla birlikte artırmaya çıkarılan

¹⁰⁴⁰ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 14.

¹⁰⁴¹ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 14.

mükellefiyetle birlikte ihale edilecektir. Yukarıda da ifade edildiği üzere, zira mükellefiyet olmaksızın artırmaya çıkarılan taşınmaza dair ihale bedeli, mükellefiyetle birlikte artırmaya çıkarılan taşınmaza dair ihale bedelini aşmıyorsa söz konusu mükellefiyet varlığını sürdürecektir ve ihale alıcısı tarafından taşınmaz bu mükellefiyetle birlikte devralanacaktır. Aksi hâlde, söz konusu hak tapu sicilinden silinecektir.

Kademeli olarak yapılan artırımlarla, bir yandan tesis tarihi itibarıyla diğer haklara nazaran hakkı öncelikle tesis edilen ipotekli alacaklının alacağını tahsil etmek için gerektiği kadar mükellefiyetin silinmesi ve diğer yandan ihale bedeli üzerinde olumsuz anlamda etkisi olmayan mükellefiyetlerin varlığını devam ettirmesi mümkün olmaktadır.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, üzerinde 500.000 frank tutarındaki alacak için aynı bedelle ipotek tesis edilen bir taşınmazdan söz edelim. Bu taşınmaz üzerinde ipoteğin tesis edilmesinden sonra, öncelikle taşınmazın kiraya verildiğini ve kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edildiğini ve daha sonra herhangi bir kişi lehine bu taşınmaza ilişkin olarak sükna hakkı tanındığını kabul edelim. Bu ihtimalde, ipotekli alacaklı terditli artırma talep ederse taşınmaz ilk olarak, tüm mükellefiyetlerle birlikte, yani şerh edilmiş kira hakkı ve sükna hakkı ile birlikte artırmaya çıkarılacaktır. Birinci artırmada verilen en yüksek teklifle ipotekli alacaklı tatmin edilemiyorsa, öncelikle son mükellefiyet olmaksızın taşınmaz yeniden artırmaya çıkarılacaktır. Yani, taşınmaz sükna hakkı terkin edilmek suretiyle artırmaya çıkarılacaktır. Bu şekilde yapılan artırmada da ipotekli alacaklı tatmin edilemezse, tapu siciline şerh edilmiş kira hakkının da silinmesi suretiyle taşınmaz yeniden artırmaya çıkarılacaktır.

Hangi artırma bakımından ihalenin gerçekleşeceği konusunda yukarıda kapsamlı olarak ifade edilen VZG m.102 atf. 56 uygulanacaktır.

Kademeli terditli artırmanın amacı, bir yandan, sadece önce tesis olunan ipotekli alacaklının alacağının karşılanması için gerektiği kadar mükellefiyet teşkil eden hakkı ortadan kaldırmak ve diğer taraftan ipotekli alacaklının alacağının elde edilebilmesi bakımından hiçbir olumsuz etkisi olmayan mükellefiyet teşkil eden hakkın varlığını muhafaza etmektir¹⁰⁴².

İsviçre Hukuku'ndaki terditli artırma bir kenara bırakılıp da *Türk Hukuku*'ndaki düzenleme uyarınca taşınmazın söz konusu mükellefiyetlerle birlikte paraya çevrilmesine

¹⁰⁴² Jent-Sørensen, Rz. 781.

yönelik hak kullanılır ve bu doğrultuda taşınmazın bu haklarla birlikte paraya çevrilmesi talep edilirse veya bu hak kullanılmaz ise taşınmaz, bu haklarla birlikte paraya çevrilecektir.

Taşınmaz bu mükellefiyetlerden arî olarak paraya çevrilecekse, bunlar mükellefiyetler listesine geçirilmemelidir; aksi hâlde, bu mükellefiyetler, mükellefiyetler listesine geçirilmelidir. Bu konuda üç önemli hususa vurgu yapmak gerekir:

İlk olarak ifade etmek gerekir ki, İİK m.132/1 uyarınca dikkate alınmayabilecek mükellefiyetler geçerli olarak kurulan ve hâlihazırda geçerliliklerini sürdüren mükellefiyetlerdir. Zira bir taşınmaz üzerinde ipotek tesisi, o taşınmazın malikinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini sınırlandırmamaktadır. Hatta bunun önceden taahhüt edilmesi yasaktır. Zira malikin rehinli taşınmaz üzerinde yeni sınırlı aynî haklar kurmayacağını taahhüt etmesi geçerli değildir¹⁰⁴³ (TMK m.869/1; ZGB m.812/1). *Alman* Hukuku'nda da, BGB m.1136 uyarınca, malikin alacaklı lehine taşınmazı üzerinde başkaca bir sınırlandırma yapamayacağına dair anlaşma hükümsüzdür. Yine *Alman* Hukuku'nda aynı düzenleme uyarınca ayrıca, malikin, alacaklıya taşınmazını devretmeyeceğini taahhüt ettiği sözleşme geçersizdir.

Bir taşınmaz üzerinde ipotek tesisinin ardından malikin yapmaması gereken şey, ipotekli taşınmazın değerini azaltmamaktır. Bunun sebebi, ipotekli alacaklının alacağının ipotekli taşınmazla teminat altına alınmış olmasıdır. Bu anlamda, İİK m.132/1, alacaklıya, ipotekli taşınmazı ipoteğin tesisinden sonra tesis olunan bazı mükellefiyetlerden arî olarak paraya çevrilmesini isteyebilme hakkı vermiştir, yoksa bu düzenleme, taşınmaz üzerinde geçerli olarak mükellefiyet tesis edilmesini engellememektedir. Bu doğrultuda, icra dairesine, verilen süre içinde mükellefiyetten arî olarak ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi istendiği bildirilmezse ipotekli taşınmaz, geçerli olarak tesis olunan mükellefiyetle birlikte paraya çevrilecektir¹⁰⁴⁴.

Mükellefiyetten arî olarak ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi talep edilir ve bu doğrultuda, taşınmaz, mükellefiyet teşkil eden haktan arî olarak satılıp da bedeli paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının alacağından fazla çıkarsa fazlalık, mükellefiyet teşkil

¹⁰⁴³ Düzenlemedeki “geçerli değildir” ibaresinden anlaşılması gerekenin ne olduğu doktrinde tartışmalıdır: *Bir görüşe* göre buradaki geçersizlik, böyle bir taahhüdün aynî bir sonucunun olmamasıdır. Bu anlamda böyle bir taahhüt borçlandırıcı işlem olarak geçerlidir. Bu yönde bkz. **Köprülü/Kaneti**, s.26-27; **Başpınar**, s.54, dn.46. *Diğer görüşe* göre bu ifade ile kastedilen böyle bir taahhüdün kesin hükümsüz olduğudur. Bu yönde bkz. **Helvacı**, s.389, dn.4.

¹⁰⁴⁴ **Uyar**, Paraya Çevirme, s.361.

eden ancak ipotekli alacaklının talebi üzerine paraya çevirme aşamasında dikkate alınmayan hakkın sahibinin alacağının tahsiline tahsis edilir (İİK m.132/2). Zira yukarıda da belirtildiği gibi, burada geçerli olarak tesis edilen bir hakkın ipoteğin paraya çevrilmesi esnasında özel durumu sebebiyle dikkate alınmaması durumu söz konusudur. Yoksa hak mevcuttur. Bu husus, maddî hukukta da benzer şekilde düzenlenmiştir. Buna göre, önceki ipotekli alacaklının istemiyle irtifak hakları veya taşınmaz yükleri terkin edilen kimselerin, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinde, hakları sonradan tescil edilenlere karşı, ihale bedelinden haklarının değerini karşılayan tutarı almak hususunda öncelikleri vardır (TMK m.869/3; ZGB m.812/3). Kuşkusuz bunun mümkün olabilmesi için mükellefiyet teşkil eden hakkın para ile tatmin edilebilir olması veya para ile tatmin imkânının söz konusu olmadığı haklar bakımından, hakkın değerinin tespit edilmiş olması gerekir. Örneğin, geçit irtifakı para ile tatmin edilebilir bir hak değildir. Ancak bu hakkın da bir değeri vardır ve bu değer bu aşamada icra dairesi vasıtasıyla takdir edilecektir. Yine tarih itibarıyla öncelikle bir ipotek tescil edildikten sonra tescil edilen irtifak veya taşınmaz yükünden sonra tescil edilen hakkın taşınmaz rehni de olmaması gerekir. Bu TMK m.869/2 ve 3'ün lafzından anlaşılabılır. Ancak bunun dışında da aynı sonuca şu şekilde varılabilir: Derece sistemine göre tescil edilmiş taşınmaz rehinleri ile diğer sınırlı aynî haklar arasındaki sıra bakımından önem arz eden husus, sonraki tarihli taşınmaz rehininin tesisine imkân veren rehin derecesinin tescil edildiği tarihtir. Dolayısıyla irtifak hakkı veya taşınmaz yükünden sonra bir başka taşınmaz rehni tescil edilse bile bu rehin hakkı sahipleri tatmin edilmedikçe -hakları sonradan tescil olunan rehne göre önceden tescil edilmiş olmasına rağmen- irtifak hakkı veya taşınmaz yükü sahibi tatmin edilmeyecektir. Bu kişiler de tatmin edildikten sonra arta kalan bir para varsa, bu para, taşınmazı paraya çevrilen kişiye verilir. Burada ifade etmek gerekir ki derece sistemine göre tescil edilmemiş taşınmaz rehinleri bakımından aynı gerekçe geçerli değildir.

İkinci olarak önemle belirtilmesi gereken husus, ipotekli taşınmazın söz konusu mükellefiyetten arî olarak satılabilmesi için bu mükellefiyet teşkil eden hakkın ipotekli alacaklının rızası alınmaksızın tesis olunmuş olması gerekir. Mükellefiyet teşkil eden hak, ipotekli alacaklının rızası ile tesis olunmuşsa ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın bu mükellefiyet teşkil eden hak ile paraya çevrilmesine katlanacaktır. Rıza, her türlü delil ile ispat edilebilir. Ancak rızanın varlığı, ilk etapta, icra dairesince ipotekli alacaklıya ipotekli taşınmazın söz konusu mükellefiyetler ile birlikte mi yoksa bunlardan arî olarak mı paraya çevrilmesini istediği sorulduğu zaman alacaklının soruya, taşınmazın mükellefiyetlerle

birlikte paraya çevrilmesini istediği şeklinde cevap vermesi ile var kabul edilmektedir. İpotekli alacaklının bu soruya, daha önce yeni bir mükellefiyet tesisi konusunda rıza vermiş olmasına rağmen, taşınmazın, söz konusu mükellefiyetlerden arî olarak paraya çevrilmesini istiyorum şeklinde cevap vermesi durumunda, icra dairesince bu beyanın doğru olup olmadığı, bir diğer deyişle, rızanın var olup olmadığı değerlendirilemeyecektir. Ancak ipotekli alacaklı, tapudaki mükellefiyet teşkil eden herhangi bir hakka dair işlemde hazır bulunur ve bu konuda kendisinden imza alınır ise rızanın varlığı konusunda herhangi bir uyuşmazlık çıkmayacaktır. Yine bu rıza, bir resmî belgeye yansıtılır ise bu durumda icra dairesi bu belgeyi dikkate alacaktır. Rıza var ise mükellefiyet, mükellefiyetler listesine de geçirilecektir. Mükellefiyet, mükellefiyetler listesine geçirilirse mükellefiyetler listesi, listeye göre hak sahibi olan kişilere de tebliğ edeceği için bu kişiye listenin tebliğinin ardından bu kişi tarafından da listeye karşı koyulabilecektir. Ancak mükellefiyet, ipotekli alacaklının mükellefiyet teşkil eden hakka rıza göstermemesi sebebiyle listeye geçirilmezse bu hususun, mükellefiyetler listesine hakkı işlenmeyen kişiye bildirilmesi gerekir. Zira bu işleme karşı, bu kişi tarafından mükellefiyetler listesine itiraza ilişkin İİK m.128/1 kıyasen uygulanarak itiraz edilebilir.

Üçüncü ve son olarak ifade etmek gerekir ki, bu hüküm, borçlunun ipotekli taşınmazın maliki olması veya olmamasına göre değişiklik arz etmez. Bu anlamda, borçlunun, ipotekli taşınmazın maliki olup da taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın mükellefiyet teşkil eden bir hak tesis ettiği zaman, ipotekli alacaklı tarafından, taşınmazın bu mükellefiyetten arî olarak paraya çevrilmesi istenebilir. Yine, borçlunun, taşınmazın maliki olmadığı durumda taşınmazın maliki tarafından taşınmaz üzerinde alacaklının rızası alınmaksızın mükellefiyet teşkil eden bir hak tesis olunur ise de ipotekli alacaklı tarafından taşınmazın bu mükellefiyetten arî olarak paraya çevrilmesi istenebilir.

İİK m.132/1, 2 ve 3 ile TMK m.869/1, 2 ve 3 paylı mülkiyete konu bir taşınmazdaki ipotekli paylar hakkında da uygulanabilir. Buna göre, pay üzerinde ipotek tesis edildikten sonra aynı pay üzerinde maddî olarak kullanıma ilişkin olmayan bir irtifak veya taşınmaz yükü tesis olunur¹⁰⁴⁵ yahut taşınmazın tamamı bakımından bir irtifak hakkı tesis olunur veya taşınmaz kiraya verilirse yukarıdaki açıklamalar geçerli olacaktır. Bu durumda, taşınmazın tamamı üzerindeki irtifak haklarının terkinin veya bu taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi tapu

¹⁰⁴⁵ Burada belirtmek gerekir ki, TMK m.692/2 ve TMK m.857/2 ile TST m.33/3 uyarınca, pay üzerinde ipotek tesis edildikten sonra taşınmazın tamamı üzerinde taşınmaz yükü tesis olunamaz.

siciline şerh edilmişse şerhin silinmesi, diğer pay sahipleri bakımından da lehe bir durum arz edecektir. Zira bu haklar paylı mülkiyete konu taşınmazın bir kısmı, bir diğer deyişle, sadece pay üzerinde etki doğurmaz¹⁰⁴⁶. Sadece pay üzerinde tescil olunan irtifak haklarının veya paya ilişkin taşınmaz yükünün terkinini, diğer pay sahipleri bakımından lehe bir özellik göstermez.

3. Listenin Hazırlanması İçin İcra Dairesince Yapılması Gerekenler

Mükellefiyetler listesinin hazırlanması için icra dairesince öncelikle tapu dairesine yazı yazılır ve söz konusu taşınmaza ilişkin mükellefiyet bilgisi sorulur. Burada ifade etmek gerekir ki, uygulamada bazı icra dairelerince, UYAP üzerinden tapu sicilinde yer alan ancak bilgi amaçlı olduğu belirtilen mükellefiyet bilgisi görüntülenebildiğinden böyle bir sorgulama yapılmamakta; UYAP'ta yer alan kayıtlar esas alınmaktadır.

Tapu dairesinden gelen cevaba göre, taslak mükellefiyetler listesi hazırlanır. Zira tapu sicilinden bilgi alındığı esnada henüz ipoteğin paraya çevrilmesi talep dahî edilmemiş olabilir. İpoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra yeni mükellefiyetler ortaya çıkmış olabilir, yine bu belgelerde varlığı tespit olunan bazı mükellefiyetler ortadan kalkmış olabilir. Bu doğrultuda icra dairesince daha önce hazırlanan taslak mükellefiyetler listesinin netleştirilmesi ve hak sahiplerine tebliği için ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinden sonra yeniden tapu sicilinden taşınmaza ilişkin kayıtlar talep edilecektir.

Tapu dairesinden gelen cevapta, taşınmazın tapu sicilinde bir aynî hak iddiasına ilişkin geçici tescil şerhi olduğu anlaşılır ise bu şerhe imkân veren hak iddiası da, bu husus belirtilerek, mükellefiyetler listesine geçirilir.

Yine, tapu dairesinden gelen cevap dışında, icra dairesince yapılan artırma ilânında belirtilen ipotek hakkı sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve masrafa ilişkin iddialarını, bu iddiaları ispatlayan ispat vasıtalarıyla birlikte 15 gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiğine dair beyana, varsa, verilen cevap ve belgelere göre icra dairesince takdir olunacak mükellefiyetler de mükellefiyetler listesinin hazırlanmasında dikkate alınır. Sadece, 15 günlük süre içerisinde bildirilen aynî hak iddiaları¹⁰⁴⁷ ve -kira hakkı dışında- aynî bir etki¹⁰⁴⁸ doğuran tapu siciline şerh edilmiş şahsî

¹⁰⁴⁶ KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 104 N 12.

¹⁰⁴⁷ Aynî hak iddiasına konu hak, tescile tâbi olmayan bir aynî hak olabileceği gibi, tescile tâbi olmakla beraber henüz tapu siciline tescil edilmemiş bir aynî hak da olabilir. Ancak bu son ihtimaldeki hakların listeye geçirilebilmesi için bu hakkın örneğin, tapu siciline bu hakka dair geçici tescil şerhi işlenmiş bir aynî hak olması gerekir. Tapu siciline tescille kazanılan haklar bakımından tapu sicilinde herhangi bir kayıt olmamasına rağmen böyle bir hak iddiasında bulunulması durumunda bu hak iddiası, kural olarak -yukarıda da ifade edildiği üzere-

haklar mükellefiyetler listesine geçirilir. Örneğin şahsî alacak talepleri, o taşınmazdan kaynaklansa bile, taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet arz etmeyeceği için icra dairesince dikkate alınmaz. Yine bu doğrultuda, şahsî alacaklara ilişkin sınırlı aynî hak tesisi talepleri veya bu şahsî alacaklara ilişkin olarak tapu siciline yönelik şerh talepleri de bu kapsamda dikkate alınmaz.

Tapu dairesinden getirtilen kayıt örnekleri ile artırma ilânı üzerine icra dairesine bildirilen hak iddiaları arasında bir çelişki söz konusu olursa icra dairesi, bildirilen hakları dikkate alacaktır. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, mükellefiyetler listesinin içeriğine ilişkin VZG m.102 atf. 34/1, b.b, c.3'te hüküm altına alınmıştır. Zira aşağıda da ifade edileceği üzere, icra dairesi, kendisine bildirilen haklar bakımından kural olarak maddî hukuka ilişkin herhangi bir değerlendirme yapamaz. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, mükellefiyetler listesinin içeriğine ilişkin VZG m.102 atf. 36/2, c.1'de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, artırma ilânı üzerine bildirilen hak, tapu sicilinden getirtilen kayıt örneklerinin içeriğinden farklıysa bildirilen hak esas alınır. Bu ihtimalde, tapu sicilinden alınan belge de mükellefiyetler listesinde belirtilir. Böylelikle, ilgililerin, bildirilen hakkın kapsamına veya tutarına itiraz etmeleri kolaylaşmaktadır¹⁰⁴⁹.

Tapu dairesinden getirtilen kayıt örnekleri üzerine tespit olunan mükellefiyetler ile artırma ilânı üzerine süresi içinde icra dairesine bildirilen mükellefiyetler dışında, icra dairesi, taşınmaza dair İİK m.150/b, c.1 veya İİK m.150/g atf. 92/3, c.1 ve 2'nin uygulanması çerçevesinde tespit ettiği mükellefiyetleri de mükellefiyetler listesine geçirir. Bu kapsamda örneğin, taşınmazda kiracı bulunuyorsa icra dairesi söz konusu kira sözleşmesinin taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil edip etmediğini değerlendirmeli; şayet söz konusu kira sözleşmesinin taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil ettiğine kanaat getirirse kira sözleşmesini re'sen¹⁰⁵⁰ mükellefiyetler listesine geçirmelidir.

maddî hukuka dair herhangi bir değerlendirme yapamayacak icra dairesince listeye geçirilmez. Bu konuda bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.657. *İsviçre Hukuku*'nda *Schlegel/Zopfi*, tescile tâbi ipotek haklarına dair taleplerin, tapu siciline tescil edilmediği veya bunlar bakımından geçici tescil şerhinin söz konusu olmadığı ihtimallerde de süresinde bildirim şartıyla dikkate alınacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 140 N 8.

¹⁰⁴⁸ Bkz. dn.978.

¹⁰⁴⁹ BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 140 N 93.

¹⁰⁵⁰ **Lorandi**, Doppelaufuf, s.845; **Brönnimann**, s.157; **Dubach**, Alexander, Zur Anwendbarkeit des Doppelaufufs bei Miet- und Pachtverhältnissen, BLSchK 63/1999, s.48 vd.; **Pietruszak**, Thomas/**Zachariae**, Jörg, Der Schutz des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangsverwertung, recht 18/2000, s.48. Benzer yönde bkz. **Stähelin**, s.315. *Stähelin*'e göre, bu durumlarda, icra dairesinin kira sözleşmesini sadece mükellefiyetler listesine dâhil etme hakkına mı sahip olup olmadığı yoksa bununla yükümlü olup olmadığının mı

İcra dairesi, tapu dairesinden getirilen kayıtlara ve artırma ilânı üzerine kendisine yapılacak bildirimde göre mükellefiyetler listesini hazırlamadan önce, bu kayıtlar uyarınca hakları mükellefiyetler listesine geçirilmesi gereken alacak hakkı sahibi olarak görünenlerle ilgili bazı bilgileri öğrenmek durumundadır. Zira bilinmesi önem arz eden bazı hususlar, getirilen kayıtlardan anlaşılmamaktadır. Örneğin, listeye geçirilecek ipoteğin teminat altına aldığı alacağın muaccel olup olmadığı mükellefiyetler listesi bakımından son derece önemlidir. Zira ipotekli alacak muaccelse, ihale bedelinden bu alacaklının alacağı karşılanacak, müeccelse, ihale alıcısı taşınmazı ipotek hakkı ile yükümlü olarak edinecektir. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme talebinin ardından mükellefiyetler listesini hazırlayacak icra dairesi, hak sahibi kişiler bakımından şu silsileyi izler:

İcra dairesi, öncelikle, hak sahibi olarak görünen kişilere, ipotekli alacaklının, başlatmış olduğu icra takibi çerçevesinde ipotekli taşınmazı paraya çevirmek istediğini bildirir. Ardından, bazı soruların sorulması gerekir. Buna göre icra dairesi hak sahiplerine, alacaklarının mevcut olup olmadığını; alacak mevcut ise muaccel olup olmadığını sorar. Çünkü ipoteğin varlığı, alacağın da varlığına; alacağın var olması, alacağın muaccel olduğuna delalet etmez¹⁰⁵¹. Bundan başka, icra dairesi, alacaklılara alacak tutarını da sormaktadır. Zira ipotek bedeli, teminatın kapsamını belirlemektedir ve alacaklının alacağı bu kadar olmayabilmektedir. Yine, bazen üst sınır ipoteğinde, ipotek bedelini aşan alacaklar söz konusu olabilmektedir. Bu durumda, bu aşan tutarlar ipoteğin güvencesinden yararlandırılmayacakları için alacağın tutarının bilinmesi önem arz etmektedir. Bundan başka, alacağın tutarı, müeccel bir alacağı teminat altına alan ve ihale ile birlikte ihale alıcısına devrolunacak ipotek hakkı bakımından da önem arz etmektedir. Zira ihale alıcısı tarafından devralınan ipotek hakkı ile teminat altına alınan şahsî borçlar da ihale ile birlikte ihale alıcısı tarafından devralınmaktadır. Bu sorulara verilen cevaplar, daha sonra mükellefiyetler listesine esas olarak hazırlanan artırma şartnamesi hazırlanırken de dikkate alınacaktır. Zira bu soruların cevapları, artırma şartnamesi bakımından da önem arz etmektedir. Örneğin alacağın tutarı, alacağı muaccel rüçhanlı bir ipotekli alacaklı var ise ipotekli taşınmazın ihale

kabul edildiği açık değildir. Bu konuda bkz. **Stähelin**, s.315. Aksi yönde, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmemesi veya icra dairesine bu hususta bildirim yapılmaması durumunda icra dairesince kira sözleşmesinin mükellefiyetler listesinde belirtilmesinin problemli ve kabul edilemez olduğuna ilişkin olarak bkz. **Jent-Sørensen**, Rz. 295. Asıl olanın, kira sözleşmelerinin icra dairesine bildirilmesi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Stähelin**, s.315; **Jent-Sørensen**, Rz. 295; **Pietruszak/Zachariae**, s.48.

¹⁰⁵¹ **Erol**, Kemal, İpotek Kavramı ve Özellikleri (II), YD., C.7, S.4, Ekim 1981, s.589; **Saymen/Elbir**, s.574; **Köprülü/Kaneti**, s.377; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1033; **Kuntalp**, Anapara ve Üst Sınır, s.13; **Reisoğlu**, İpoteğin Kapsamı, s.7-8; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3404; **Helvacı**, s.130; **Özçelik**, s.162-163; **Aktepe**, s.182.

edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peyi tespit eden artırma şartnamesi bakımından çok büyük önem arz edecektir.

Uygulamada, bu sorular dışında, icra dairesi, aynı soru metni ile alacağının muaccel olduğunu bildiren ipotek hakkı sahiplerinden, ipotekli taşınmazın, tapu dairesinden getirtilen kayıtlara ve ipotekli alacaklılar tarafından bildirilen alacak tutarına göre tespit olunan teminatlı tutardan daha az bir tutara paraya çevrilmesine rızalarının olup olmadığını; rıza var ise taşınmazın ihale edilebilmesi bakımından hangi tutara kadar rızalarının olduğunu da bildirmelerini istemektedir. Aslında, bu sorunun mükellefiyetler listesi ile herhangi bir ilgisi yoktur. Bu soru, taşınmazın paraya çevrilebilmesi için gerekli olan ileri sürülebilecek asgarî peyi tespit eden artırma şartnamesi bakımından önemlidir. Bu sorunun, mükellefiyetler listesinin hazırlanmasına herhangi bir etkisi yoksa da bu liste hazırlanmadan önce hem listenin hem de artırma şartnamesi bakımından sorulması gereken sorularla birlikte bir defada bu sorunun da sorulması hukuka aykırı olmayıp, takip ekonomisi bakımından da isabetlidir. Zira mükellefiyetler listesi, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peyin ne kadar olduğunun da tespitini ihtiva eden artırma şartnamesinin bir cüz'üdür ve bu soru, artırma şartnamesi bakımından önemlidir.

İsviçre Hukuku'nda da uygulamada, mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında bazı hakların listeye geçirilip geçirilmemesi bakımından bir değerlendirme yapmak üzere ipotekli alacaklılara aşağıdaki hususlar sorulmaktadır¹⁰⁵²: *İlk* soru: İpotekli alacak, kanundan doğan bir ipotek hakkından mı kaynaklanmaktadır? Eğer böyle ise bu hak için tapu siciline tescilin şart olup olmadığı değerlendirilmelidir. Tescilin şart olduğu durumlarda ancak hak tapu siciline tescil edilmişse mükellefiyetler listesine dâhil edilebilir. Tescil zorunlu değilse, bu hak mükellefiyetler listesine dâhil edilebilir. Bundan başka, bu hakkın, mükellefiyetler listesindeki sözleşmeden doğan ipotek haklarına nazaran rüçhanlı olup olmadığı da değerlendirilmelidir. *İkinci* soru: İpotekli alacak, sözleşmeden doğan bir ipotek hakkından mı kaynaklanmaktadır? Eğer böyle ise ipotekli alacağın anapara ipoteği kapsamında mı teminat altına alındığının sorgulanması gerekir. Yine bildirilen ipotekle teminat altına alınan anapara alacağının tapu sicilinde tescil edilen ipoteğin bedelinden fazla olup olmadığı da değerlendirilmelidir. Bundan başka, faiz alacağının, tapu sicilinde belirtilen azamî faiz oranından daha fazla şekilde mi bildirilip bildirilmediğinin de tespit olunması gerekir. Bu

¹⁰⁵² **Brand**, s.98 vd.

kapsamda son olarak, ilgili faiz ve ödeme hükümlerinin tapu kayıtlarından mı yoksa ipotekli alacaklının bildiriminden mi anlaşıldığının da tespit edilmesi gerekir. *Üçüncü soru:* Alacak muaccel midir? Eğer öyle ise alacağın tamamının mı bir kısmının mı muaccel olup olmadığının da sorgulanması gerekir. Yine bu kapsamda muacceliyet tarihinin de sorulması gerekir. *Dördüncü soru:* İpotek hakkı, üst sınır ipoteği olarak mı tesis edildi?

Kanun koyucu icra dairesince hak sahiplerine sorulan bu sorulara cevap verilmesi bakımından herhangi bir süre öngörmüş değildir. Dolayısıyla icra dairesi bu soruların cevaplarını öğrenmek için hak sahiplerine makûl bir süre verebilir. Sürenin makûl olmaması, icra prosedürünü uzatacağı için başta hak sahipleri ile borçlu olmak üzere hemen herkes bakımından olumsuz sonuçlara sebebiyet verir.

Hak sahipleri, icra dairesince kendilerine yöneltilen sorulara cevap vermek zorunda değildirler. Kanun koyucu bu hususta herhangi bir düzenleme yapmamıştır. Ancak soruların cevapsız bırakılması aşağıda ifade edileceği üzere onların aleyhine sonuçlar doğurabilir.

İcra dairesince kendilerine sorulan sorulara cevap verecek hak sahipleri, cevap verirken yanlış beyanlarda bulunmamalıdır. Ancak bu da ihtimal dâhilindedir. Yanlış beyan bazen sadece yanlış beyanda bulunan hak sahipleri bakımından sonuç doğurabilirse de bazı durumlarda, -örneğin artırma şartnamesinde belirtilecek asgarî ihale bedelinin hesaplanmasında olduğu gibi- paraya çevirme prosedürünün tamamı bundan etkilenebilir.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, örneğin, ipotekli alacaklının alacağı muaccel olmasına rağmen alacaklı kendisine sorulan soruya alacağının müeccel olduğu şeklinde cevap vermiş olabilir. Bu ihtimalde, söz konusu ipotekli alacak, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlıysa -gerçekte de olduğu gibi- muaccel olarak belirtilseydi asgarî ihale bedeli tutarını etkileyecekken müeccel olduğu belirtildiği için bu bedele herhangi bir etkisi olmayacaktır. Dolayısıyla bu yanlış beyan muhtemel ihale alıcılarının artırmaya katılım hususundaki davranışları başta olmak üzere hemen herkes için artırma prosedürünü etkileyecektir. Örneğin, borçlu ve alacaklılar da bu yanlış beyandan etkilenecektir. Bundan başka bu yanlış beyan sebebiyle, ihale mümkün olursa, ihaleye konu taşınmaz söz konusu ipotekle birlikte ihale alıcısı tarafından edinilecektir.

Bir başka örnek, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı olmayan bir başka ipotekli alacaklının alacak tutarını yanlış olarak beyan etmesi durumu

bakımından verilebilir. Örneğin, alacak tutarının olandan fazla olarak ifade edildiğini kabul edelim. Bu tutarın ihale bedeli ile tatmin edilebilecek olması ihtimali bakımından, bu yanlış tutar bu alacaklıya nazaran sonraki sırada başka bir alacaklı yoksa sadece bu alacaklı, borçlu, borçtan sorumlu kişi ile malik ayrı kişilerse onu etkileyecektir. Bu ihtimalde yanlış beyan sebebiyle müstakbel ihale alıcıları bakımından herhangi bir problem söz konusu olmayacaktır.

İcra dairesince sorulan sorulara yanlış cevap verilmesi, kural olarak, ihalenin iptalini gerektirmez. Zira söz konusu soruların cevapları, kural olarak, aşağıda da ifade edileceği üzere icra dairesince kural olarak herhangi bir değerlendirmenin yapılamayacağı maddî hukuk bakımından önem arz etmektedir. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere sorulara verilen cevapların yanlışlığı yukarıdaki örnekte de ifade edildiği asgarî ihale bedelini, bu anlamda artırma prosedürünü de etkileyebilir. Ancak bu ihtimalde de ihalenin iptali yoluna başvurulamaz. Zira yanlış bir beyanda bulunulmuş ve icra dairesince bu yanlış beyana istinaden hak sahibi olduğunu iddia eden kişinin hak iddiası mükellefiyetler listesine geçirilmiş olsa bile, bu liste, mükellefiyetler listesi kendisine tebliğ edilecek kişilere tebliğ edildikten sonra bu kişiler aşağıda da ifade edileceği üzere mükellefiyet listesine itiraz yoluyla karşı koyabilirler. Kesinleşen mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın listede belirtildiği şekliyle veya hiç olmadığı iddiasıyla bu hakka daha sonradan karşı koyulamaz.

Hak sahipleri bu sorulara, sorulara cevap verdikleri tarihteki durumlarını dikkate alarak cevap vermelidirler. Yani örneğin, sorulara cevap verildiği tarihte alacak muaccel değilse alacaklı alacağının muaccel olmadığını ifade etmelidir. Hak sahiplerinin gelecekteki bir anı esas alarak bir değerlendirme yapması ve buna göre cevap vermesi söz konusu olamaz. Bu eşyanın tabiatına da aykırı olur. Zira örneğin alacaklının alacağı cevap tarihinde muaccel olmamasına rağmen muacceliyet için belirlenen tarihte borçlunun borcunu ödemeyeceği tahmin edilmek suretiyle alacaklı alacağının muaccel olduğunu ifade etmemelidir. Belki de muacceliyet tarihinde borç ödenecek ve alacak sona erecektir. Dolayısıyla burada cevap tarihindeki duruma göre sorulara cevap verilmesi gerekir.

İcra dairesi, gerek tapu sicilinden anlaşılan gerekse hak sahipleri tarafından kendisine ispat vasıtaları ile bildirilen mükellefiyet teşkil eden hakların gerçeği yansıtip yansıtmadığını takdir yetkisine sahip değildir¹⁰⁵³. Dolayısıyla belirleyici olan, tescil olunan veya bildirilen

¹⁰⁵³ **Belgesay**, Mustafa Reşit, İcra ve İflâs Hukuku (İcra ve İflâs), İstanbul 1945, s.414; **Olgaç/Köymen**, s.955; **Kuru**, C.II, s.1291; **Kuru**, El Kitabı, s.561; **Üstündağ**, İcra, s.264; **Arslan**, s.101; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**,

hakkın gerçek niteliği değil, hak sahibine göre o taşınmaza ilişkin bir hakkın olup olmadığıdır. Zira icra dairesi, maddî hukuka ilişkin bir değerlendirme yapamaz. Bu değerlendirme, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü kapsamında itirazın ardından dosya kendisine gelecek yetkili icra mahkemesince yapılabilir. Ancak icra dairesinin, bildirilen hakkın süresinde bildirilip bildirilmediğini¹⁰⁵⁴; bildirilen hakkın söz konusu taşınmaza ilişkin olup olmadığını¹⁰⁵⁵; yine ipotekli bir alacak olarak bildirilen alacağın ipotekle güvence altına alınmış bir alacak olup olmadığını; süreli ipotek söz konusu ise sürenin geçip geçmediğini¹⁰⁵⁶; ipoteğin üst sınır ipoteği olması durumunda bu sınırın aşıp aşılmadığını¹⁰⁵⁷; ipoteğin anapara ipoteği olması durumunda, anapara alacağının tapu sicilinde bildirilen tutarı aşp aşmadığını, faizler bakımından TMK m.875/1, b.2 ve 3'teki sınırlandırıcı hükümlere uygun olarak alacağın bildirilip bildirilmediğini¹⁰⁵⁸, daha önce belirlenmiş faiz oranını aşan tutarda faiz alacağının bildirilip bildirilmediğini ve TMK m.875/2'ye uygun olarak faiz oranının sonradan gelen alacaklıların zararına artırılıp artırılmadığını değerlendirmesi mümkündür. Hatta bu onun görevidir. Zira bu hususlar, hakkın özü bakımından değerlendirme yapılmasını gerektiren hususlardan değildir. İcra dairesinin maddî hukuka dair değerlendirme yapamaması, Türk Hukuku'ndan farklı olarak *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 36/2, c.1'de açıkça ifade edilmiştir. Buna göre, icra dairesi, tapu sicilinden anlaşılan veya artırma ilânından sonra hak sahipleri tarafından süresi içinde bildirilen mükellefiyetlerin, mükellefiyetler listesine geçirilmesini reddetmeye, bunları değiştirmeye veya bunlara itiraz etmeye yahut bunlara ilişkin delil ibraz edilmesini istemeye yetkili değildir¹⁰⁵⁹. Bu anlamda, *İsviçre Hukuku*'nda da bildirilen hak, icra dairesince, ancak bu mükellefiyet teşkil eden hakkın maddî hukuk bakımından değerlendirilmesi gerekmiyor ve ipotekli taşınmaz bakımından da mükellefiyet oluşturmuyorsa reddedilebilir. Bu nedenle, icra dairesince, yalnızca bildirilen hakkın ipotekli taşınmazın üzerinde bir mükellefiyet olarak kabul edilip edilememesi açısından değerlendirme yapılarak karar verilmelidir. Bu değerlendirme, çoğunlukla, hak

s.242; **Altay**, s.391; **Akil**, Mükellefiyetler, s.126; **Uyar**, Şerh, s.2247; **Aslan**, s.87; **Dönmez**, Taşınmaz, s.164; **Şengül**, s.67; **Duran**, Paraya Çevirme, s.71-72.

¹⁰⁵⁴ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 21.

¹⁰⁵⁵ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 21.

¹⁰⁵⁶ **Meriç**, Karşılama, s.80; **Zora**, s.374.

¹⁰⁵⁷ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 21; **Meriç**, Karşılama, s.80; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.208; **Aydoğdu**, s.338.

¹⁰⁵⁸ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 21.

¹⁰⁵⁹ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 21; **Brand**, s.98; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 499. **Brand**, icra dairesinin, alacağın artırma esnasında muaccel olup olmadığı; yine, ihale alıcısı tarafından devralınacak alacağın mükellefiyetler listesinde yer alıp almayacağı konusunda değerlendirme yapabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.98.

iddia eden kişinin beyanının esas alınması doğrultusunda sonuçlanacaktır. Yani iddia edilen haklar, icra dairesince kural olarak mükellefiyetler listesine geçirilmek zorundadır¹⁰⁶⁰.

İcra dairesi, tapu sicilinden anlaşılan mükellefiyetleri en fazla kayıtlı olunan tutara kadar re'sen listeye geçirmek zorundadır. Öte yandan, TMK m.1026'nın uygulanması suretiyle, tapu siciline kaydedilmesine rağmen tüm hukukî anlamını yitirmiş ve eski hak sahibinin izni olmaksızın tapu dairesince silinebilecek mükellefiyetlerin listeye geçirilmesi gerekmez. Ancak böyle bir mükellefiyet, hak sahibi olduğunu iddia eden kişi tarafından icra dairesine bildirilirse icra dairesi bu hakkı bildirildiği şekliyle mükellefiyetler listesine geçirmelidir.

İcra dairesi, mükellefiyetleri, kural olarak hak sahipleri tarafından kendisine bildirilen bilgilere göre listeye geçirir. Alacak hakkını teminat altına alan haklar, tapu sicilinden anlaşıldığı veya hak sahipleri tarafından bildirildiği şekliyle sıralarına göre listeye geçirilir. Alacak hakkını teminat altına almayan hakların herhangi bir sıraya geçirilmesi gerekmez. Zira bunlar, ihale bedeli ile bir sıraya göre tatmin edilmesi gereken haklar olmayıp, ihale ile ihale alıcısına geçmektedirler ve ihale alıcısı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını bu haklar ile yükümlü olarak kullanacaktır.

Burada, icra dairesince sorulara cevap verilmemesi durumunda, ilgili soruların nasıl cevaplandırılmış sayılacağına da değerlendirilmesi gerekir:

Bu konuda kanunda herhangi bir düzenleme yoktur. Kanaatimizce böyle bir ihtimalde sorulara olumsuz şekilde cevap verildiği kabul edilmelidir. Bu anlamda, alacağın mevcudiyeti hakkında sorulan soru alacağın mevcut olmadığı şeklinde cevaplandırılmış kabul edilmelidir¹⁰⁶¹. Bunun sonucu olarak, diğer soruların, yani alacağın muaccel olup olmadığına, alacağın tutarına ve taşınmazın ipotek bedeli dikkate alınmadan paraya çevrilmesine muvafakat edilip edilmediğine ilişkin soruların, cevabı önem arz etmeyecektir. Zira hak mevcut değilse hakka ilişkin diğer hususlar önemsizdir.

¹⁰⁶⁰ Jent-Sørensen, Rz. 130 vd.

¹⁰⁶¹ İsviçre Hukuku'nda doktrinde tapu sicilinde tescil edilmiş olan ipotège ilişkin olarak hiç kimsenin bir talepte bulunmaması durumunda, tapu sicilinde belirtilen tutarın faizsiz şekilde icra dairesince re'sen mükellefiyetler listesine geçirileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Stähelin, s.297 vd.; KK-VZG/Kuhn, Art. 34 N 18; Gütlin/Kuhn, Rz. 535. Federal Mahkeme'nin bu yöndeki kararları için bkz. BGE 116 III 85 E. 2b = Pra 1991 Nr. 48; BGE 62 III 122, 123. Buna dayanak olarak, icra dairesinin maddî hukuka dair değerlendirme yapamayacağına dair VZG m.36/2, c.1 gösterilmektedir. Yine doktrinde bu ihtimalde bu tutarın muaccel alacak olarak listeye geçirileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Stähelin, s.300; Gütlin/Kuhn, Rz. 536. Aksi yönde bkz. Brand, s.105. Buna, kural olarak borçların doğduğu anda muaccel olacağına ilişkin OR m.75 dayanak olarak gösterilmektedir. Zira OR m.75 uyarınca, ifa zamanı ne sözleşme ile ne de hukukî ilişkinin niteliği ile belirlenmemişse ifa derhâl gerçekleştirilebilir ve ifanın yapılması derhâl talep edilebilir.

Bir diğ er ihtimalde, yani, alacağın mevcudiyeti bakımından bir cevap veren ancak alacağın muaccel olup olmadığına dair sorulan soruya cevap vermeyen hak sahibi bakımından da aynı esas kabul edilmelidir. Buna g ore, bu alacaklı tarafından, alacağın muaccel olmadığı y on nde cevap verilmiş gibi bir uygulama yapılması gerekir.

Bir başka ihtimal olan, alacağın mevcudiyeti ve muacceliyetine dair sorulan soruya cevap verilmesi ancak alacak tutarı bakımından bir beyanda bulunulmaması durumudur. Bu ihtimalde de kanaatimizce alacağın mevcut olup olmadığı sorusuna cevap verilmemesi durumunda olduğu gibi bir uygulama s oz konusu olmalıdır. Zira icra dairesince alacak tutarına dair tahmini bir değerlendirme yapılması m umk un değildir.

Alacaklının diğ er sorulara cevap vermesi ancak ipotekli taşınmazın ipotek bedeli dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesine muvafakat edip etmediğine dair soruya cevap vermemesi durumunda da alacaklının bu hususa muvafakati olmadığı y on nde cevap verilmiş gibi bir sonuca varılmalıdır. Zira alacaklı bakımından bu y ondeki bir vazge eme ihtimali onun bakımından bir hak teşkil edip, alacaklının buna dair açık bir muvafakatinin olmaması durumunda aksine işlem yapılması m umk un değildir.

4. Listenin Tebliği

İcra dairesince hazırlanan m ukellefiyetler listesi, alacaklılara ve borçluya tebliğ edilir (  K m.150/g atf. 128/1, c.1). İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulanan   K m.128/1, c.1'deki “*haczedenerler*” ibaresi, “alacaklılar” olarak anlařılmalı¹⁰⁶²; bu doğrultuda, ipotekli alacaklılar da bu kapsamda kabul edilmelidir. D uzenlemede borçlu olarak ifade olunan kişi, kural olarak, ipotekle teminat altına alınan alacağın borçlusudur. Birden çok borçlu var ise m ukellefiyetler listesinin hepsine g onderilmesi gerekir. İpotek, borçluya ait olmayan bir taşınmaz üzerinde tesis olunmuşsa, bu kişi de kendisine ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla y uk uml u olması ve takipte borçlu ile birlikte şek li anlamda zorunlu takip arkadaşı olarak yer alması hasebiyle borçlu ifadesinin kapsamında yer almaktadır.

M ukellefiyetler listesi, kıymet takdiri raporu ve artırma ilânının aksine mevzuat itibariyle sadece ad i alacaklılar ile borçluya tebliğ edilmektedir. Kıymet takdiri raporu, borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğ er ipotekli alacaklılara bildirilirken, artırma ilânı, borçluya ve

¹⁰⁶² Haczedenerler ibaresinin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatan alacaklı olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz.   st undağ, İcra, s.329, dn.78.

alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerine de tebliğ edilmektedir (Karş. İİK m.128/1, c.1, İİK m.127, c.1 ve İİK m.128/2, c.3).

Kanaatimizce, alacaklılar, borçlu ve taşınmaz üçüncü kişiye aitse bu kişi dışında, mükellefiyet olması sebebiyle mükellefiyetler listesinde gösterilen tüm hakların sahiplerine mükellefiyetler listesinin tebliğ edilmesi gerekir. Zira mükellefiyetler listesinin ilgililere tebliğinin amacı, mükellefiyetler listesine ve mükellefiyetler listesinde yer alan haklara ilgililerin karşı koyabilmesine imkân vermektir. Kanaatimizce mükellefiyetler listesinde hakkı belirtilen her hak sahibi başkasının hakkına karşı koyabilmek konusunda hak sahibi olduğundan mükellefiyetler listesinin hakkı mükellefiyetler listesinde belirtilen herkese tebliğ edilmesi gerekir¹⁰⁶³. Bu kapsamda örneğin, taşınmazın tapu sicilinde hakları tescilli olan hak sahiplerine, yine hakları bu taşınmazın tapu siciline şerh edilmiş şahsî hak sahiplerine, kira hakkı sahiplerine de mükellefiyetler listesinin tebliği gerekir. *İsviçre Hukuku*'nda, mükellefiyetler listesi, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, tüm ilgililere tebliğ edilir¹⁰⁶⁴ (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.1). Bu anlamda, mükellefiyetler listesi, adî alacaklılara ve ipotekli alacaklılara, borçluya, hakları tapu siciline şerh edilmiş alım, önalım, geri alım hakkı sahiplerine ve ipotekli taşınmazın eklentisi niteliğinde olan mallar üzerinde istihkak iddiasında bulunan üçüncü kişilere tebliğ edilir (VZG m.102 atf. 37/1 ve 38/2). İpotekli taşınmaz üçüncü kişiye ait ise mükellefiyetler listesi ona da tebliğ edilir (VZG m.103). Doktrinde, ipotekli taşınmaz ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut ise mükellefiyetler listesinin borçlunun veya taşınmaz üçüncü bir kişiye aitse bu kişinin eşine veya partnerine de gönderileceği ifade edilmektedir¹⁰⁶⁵. Yine doktrinde, irtifak hakkı sahiplerine, taşınmaz yükü sahiplerine, hakları taşınmaza ilişkin tapu sicilinde tescil edilmiş veya şerh olunmuş tapu sicilindeki ilgililere, ZGB m.682/1 ve 2 ve ZGB m.682a atf. BGBB m.42 ve devamı maddeleri kapsamındaki kanundan doğan önalım hakkı sahiplerine, -hak

¹⁰⁶³ Haciz yolu ile takip bakımından açıklama yapan *Kuru*, mükellefiyetler listesinin, alacağı o taşınmaz ile temin edilen ipotekli alacaklılara ve hakları tapu siciline şerh edilmiş şahsî hak sahiplerine de tebliğ edilmesinin uygun olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Kuru**, C.II, s.1292, dn.187; **Kuru**, El Kitabı, s.561, dn.11. Benzer yönde bkz. **Çatalkaya/Bandakçioğlu**, s.408; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3144; **Namlı**, s.451, dn.591. *Dönmez* de mükellefiyetler listesinin, her ne kadar, İİK m.128/1, c.1'deki düzenlemede sadece adî alacaklılar ile borçludan söz edilse de, tapu sicilinde hakları tescilli aynı hak sahiplerine, tapu siciline hakları şerh edilmiş şahsî hak sahiplerine ve artırma ilânının ardından usûlüne uygun olarak haklarını icra dairesine bildiren kişilere de tebliğ edilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Dönmez**, Mükellefiyet, s.371. Benzer yönde bkz. **Arslan**, s.102, dn.102; **Akil**, Mükellefiyetler, s.128; **Aslan**, s.89; **Duran**, Paraya Çevirme, s.76, dn.296 ve 79.

¹⁰⁶⁴ Mükellefiyetler listesinin tebliği işleminin, SchKG m.34/1 uyarınca iadeli taahhütlü mektupla yapılacağına ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 648.

¹⁰⁶⁵ **Brand**, s.110; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 648.

sahibi değilse isteğe bağlı olarak- belediyeye, vergi dairesine, hakları tapu siciline şerh edilmemiş olsa bile kiracılara da mükellefiyetler listesinin gönderileceği belirtilmektedir¹⁰⁶⁶. Bundan başka doktrinde, ipotekli alacak üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişilere de mükellefiyetler listesinin gönderileceği ileri sürülmektedir¹⁰⁶⁷. Ve son olarak doktrinde, icra dairesine herhangi bir mükellefiyeti bildiren bir kimseye de mükellefiyetler listesinin gönderileceği ifade edilmektedir¹⁰⁶⁸. Bu, maddî ve usûl hukuku kriterlerine göre mükellefiyetler listesine karşı koyma hakkına sahip olan tüm ilgililere mükellefiyetler listesinin gönderilmesi gerektiği; aksi takdirde bu kişilerin ihaleye başarılı bir şekilde karşı koyma risklerinin olacağı belirtilerek gerekçelendirilmektedir¹⁰⁶⁹.

Mükellefiyetler listesi ipotekli paya ilişkin ise alacaklılar, borçlu ve pay üçüncü kişiye aitse bu kişi dışında pay ve paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı bakımından mükellefiyet teşkil eden hakların sahiplerine mükellefiyetler listesinin tebliğ edilmesi gerekir. *İsviçre Hukuku*'nda ise ipotekli paya ilişkin mükellefiyetler listesi, ipotekli payı haczetmiş alacaklılara, payın veya taşınmazın kendisi için teminat oluşturduğu ipotekli alacaklılara, hakları tapu siciline şerh edilmiş şahsî hak sahiplerine ve borçluya tebliğ edilir¹⁰⁷⁰ (VZG m.102 atf. 73d).

Mükellefiyetler listesinin ilgililere tebliğinin amacı, ilgililere, listede belirtilen mükellefiyetlerin varlığına, kapsamına, sırasına, alacak hakkına ilişkin olan mükellefiyetler bakımından ayrıca alacağın tutarına ve muacceliyetine itiraz edebilme fırsatı vermektir.

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, mükellefiyetler listesinin tebliği ile birlikte, mükellefiyetler listesinde yer alan alacakların mevcudiyeti, kapsamı, sırası veya muacceliyeti bakımından itiraz etmek isteyen kişinin, tebellüğ tarihinden itibaren 10 günlük¹⁰⁷¹ süre içinde icra dairesine yazılı olarak başvurusu gerektiği; bu başvuruda, itiraz

¹⁰⁶⁶ **Brand**, s.111. Benzer yönde bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 648.

¹⁰⁶⁷ **Jent-Sørensen**, Rz. 351; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 648.

¹⁰⁶⁸ KK-VZG/**Annen**, Art. 73d N 1; **Jent-Sørensen**, Rz. 351 vd.

¹⁰⁶⁹ **Jent-Sørensen**, Rz. 353 vd.

¹⁰⁷⁰ **Gütlin/Kuhn** ayrıca, ipotekli paya ilişkin alacak üzerinde rehin hakkına sahip olanlara veya bu alacak üzerinde intifa hakkına sahip olanlara, artırmada da kullanabilecekleri kanundan doğan önalm haklarından vazgeçmedikleri sürece diğer pay sahiplerine de mükellefiyetler listesinin tebliğ edileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 648. Aile konutu veya ortak konut söz konusu olduğunda eş ve partnere de mükellefiyetler listesinin tebliğ edileceğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.110; KK-VZG/**Annen**, Art. 73d N 1. Mükellefiyetler listesine dair tebligatın, SchKG m.34/1 uyarınca iadeli taahhütlü mektupla yapılacağına ilişkin olarak ayrıca bkz. KK-VZG/**Annen**, Art. 73d N 2.

¹⁰⁷¹ 10 günlük sürenin hak düşürücü süre olduğuna ilişkin olarak bkz. **Jent-Sørensen**, Rz. 359. SchKG m.32/2 uyarınca, yetkili olmayan icra dairesine 10 günlük hak düşürücü süre içinde başvuru yapılmış olması durumunda

konusu yapılan iddianın kesin olarak açıklanması; aksi takdirde, ilgili hakkın, kendisi tarafından kabul edilmiş sayılacağı da bildirilir (VZG m.102 atf. 37/2; VZG m.37/2 atf. SchKG m.140/2, c.1; VZG m.37/2 atf. SchKG m.107/2 ve 4).

Bundan başka *İsviçre Hukuku*'nda, taşınmaz üzerinde irtifak hakkı, taşınmaz yükü veya tapu siciline ZGB m.959 uyarınca şerh edilmiş bir şahsî hak varsa icra dairesi, mükellefiyetler listesinin tebliği ile birlikte ipotekli alacaklılara, hakları kesinleşmiş mükellefiyetler listesinde tespit edilmiş ve bu listede yer alan mükellefiyetlere göre rüçhanlı ise 10 gün¹⁰⁷² içinde yazılı olarak icra dairesinden SchKG m.142 uyarınca terditli artırma talep edebileceklerini bildirir (VZG m.104/1). İpoteğin rüçhanı mükellefiyetler listesinden kaynaklanmıyorsa terditli artırma talebi, ancak ipotek hakkı sahibinin, ipoteğin önceliğini tanıyan hak sahibinin bu husustaki beyanını icra dairesine sunması durumunda kabul edilebilir. İlgili hak sahibi tarafından böyle bir beyanda bulunulmaması durumunda, terditli artırma talep eden ipotekli alacaklı, mükellefiyetler listesinin kendisine tebliğinden itibaren 10 gün içinde ipoteğin, irtifak hakkı veya taşınmaz yükü gibi hak sahiplerine karşı önceliğini tespit ettirebilmek için taşınmazın bulunduğu yerde dava açmalıdır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/2). Bu durumda, artırma ancak dava kabul edildikten ve karar kesinleştikten sonra gerçekleştirilebilir. İpotekli pay paraya çevrilecekse ipotekli pay ve taşınmazın tamamı bakımından mükellefiyet niteliğini haiz olan haklar uyarınca terditli artırma talep edilebilir (VZG m.104/2).

İsviçre Hukuku'nda, ayrıca, tapu sicilinde taşınmazın eklentisi olarak belirtildiği için mükellefiyetler listesinde de taşınmazın eklentisi olarak belirtilen veya tapu sicilinde taşınmazın eklentisi olarak belirtilmemesine rağmen mükellefiyetler listesinde eklenti olarak ifade edilen malların eklenti niteliği hakkında bir uyuşmazlık söz konusu olursa bu uyuşmazlık, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü çerçevesinde çözümlenecektir (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/4). Bu anlamda, mükellefiyetler listesinde ipotekli taşınmazın eklentisi niteliğini haiz taşınır mallar da gösterilmişse icra dairesi, adı alacaklılar, ipotekli alacaklılar, borçlu veya üçüncü bir kişi tarafından bu malın kendisine ait olduğu ileri sürülüyorsa bu kişiye, mükellefiyetler listesinin tebliği ile birlikte bu eşyaların taşınmazın eklentisi olduğunu; buna veya bu mallardan bir kısmına ilişkin olarak

da başvuru süresinde yapılmış olarak kabul edileceği; bu ihtimalde yetkisiz icra dairesinin, söz konusu başvuruya dair evrakları yetkili icra dairesine göndereceği; dosya kendisine gönderilen icra dairesinin, süresi içinde ve yazılı bir başvuru yapıp yapılmadığını değerlendireceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 653.

¹⁰⁷² 10 günlük sürenin hak düşürücü süre olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 104 N 3.

mükellefiyetler listesine itiraz süresi içinde karşı koyulabileceğini de bildirir (VZG m.102 atf. 38/2). Bu eşyanın kendisine ait olduğu üçüncü bir kişi tarafından ileri sürülür ise adı alacaklılar ve ipotekli alacaklılar ile borçlu, bu iddiaya 10 günlük süre içinde itiraz edebilir (VZG m.102 atf. 38/3¹⁰⁷³). Bu ihtimalde de uyuşmazlık SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2 ve bu düzenlemenin de atfı çerçevesinde SchKG m.106 ilâ 109 arasındaki hükümlere göre çözümlenir. Bu kapsamda davacı rolü bakımından önemle ifade etmek gerekir ki, yerel adetlere göre söz konusu taşınmazın eklentisi niteliğinde olan veya malikin talebi üzerine tapu sicilinde eklenti olduğu beyan edilen malların aidiyeti konusunda bir itiraz söz konusu ise aidiyeti reddeden tarafça dava açılması gerekir. Ancak söz konusu taşınır malın ipotekli alacaklının talebi üzerine mükellefiyetler listesine dâhil edilmiş olması halinde aidiyete yönelik bir itiraz söz konusu ise ipotekli alacaklı tarafından dava açılması gerekir. Dava açma süresi 20 gün olup süre, icra dairesince dava açılması için süre verildiği tarihten itibaren başlar. Süresi içinde dava açması gereken tarafça dava açılmazsa o iddia, icra dairesince dikkate alınmaksızın takibe devam edilir.

C. Listeye Bağlanan Sonuçlar

Mükellefiyetler listesinin üç önemli özelliği vardır:

Bunlardan *birincisi*, bu liste, artırma şartnamesinin hazırlanmasına hizmet etmekte olup, bunun cüz'üdür. Zira artırmanın şartlarını tespit eden artırma şartnamesi, kesinleşmiş mükellefiyetler listesi ile tespit olunan mükellefiyetlere göre hazırlanacaktır.

İkinci olarak, tapu dairesinden getirtilen kayıtlara göre hazırlanan mükellefiyetler listesi tapu sicili hükmündedir¹⁰⁷⁴. Zira artırma sürecine katılarak, ihalenin kendisine kalması için çaba sarf eden ve daha sonra ihale kendisine kalan ihale alıcısı, taşınmazın mülkiyetini, mükellefiyetler listesinde belirtilen haklarla birlikte kazanır¹⁰⁷⁵. Sadece tapu sicilinde mevcut olan haklar onun hakkına etki etmez. Daha doğru bir ifadeyle belirtmek gerekirse, mükellefiyetler listesinde gösterilmeyen mükellefiyetler alıcıya karşı ileri sürülemez; bunların

¹⁰⁷³ Kira bedellerinin üçüncü bir kişi tarafından talep edilmesi durumunda da VZG m.38/3'ün uygulanacağına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Kuhn, Art. 38 N 3.

¹⁰⁷⁴ Kuru/Aydın, s.256; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 1038; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.410; Brand, s.97; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s.313-314; Korkusuz, s.258.

¹⁰⁷⁵ Mükellefiyetler listesinde belirtilen üst hakkı da tıpkı diğer mükellefiyetler gibi ihale alıcısı tarafından devralınacaktır. Ancak kanun koyucu TMK m.827'de üst hakkı bakımından özel bir düzenleme öngörmüştür. Buna göre, üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır (TMK m.827; ZGB m.779b/1). Bu doğrultuda, üst hakkı ile yükümlü olarak paraya çevrilen taşınmaza dair artırma sürecine iştirak etmek isteyen müstakbel ihale alıcılarının bu hususu dikkatle değerlendirmesi gerekir.

tapu sicilinde yer almasına rağmen mükellefiyetler listesinde gösterilmemesi dahi durumu değiştirmez¹⁰⁷⁶. Zira ihale alıcısı, taşınmazın mülkiyetini icra prosedürü çerçevesinde kazanmakta olup, alıcının, iradî satışlarda olduğu gibi taşınmazın tapu sicilini incelemesi gerekmez¹⁰⁷⁷. Bu anlamda, artırma için mükellefiyetler listesi, listede yer alan

¹⁰⁷⁶ **Belgesay**, Şerh, s.284; **Ansay**, s.121 ve 153; **Olgaç**, Şartname, s.314; **Olgaç**, Senai, Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Arttırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri (Arttırma), AD, S.5-6, 1964, s.502; **Esmer**, s.422; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.937; **Cansel**, s.62; **Postacioğlu**, İcra, s.494 vd.; **Gürdoğan**, s.109-110; **Kuru**, C.II, s.1293; **Kuru**, El Kitabı, s.659; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.587; **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 1038; **Arslan**, s.49-50; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.412-413; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.241 vd.; **Muşul**, s.730; **Tercan**, Erdal, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2010, s.105; **Pehlivanlı**, M. Gündüz, Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, C.1, Ankara 1998, s.961; **Aslan**, s.94; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.379-380; **Dönmez**, Taşınmaz, s.177; **Şengül**, s.71. Aksi yönde, genel hatlarıyla, tapu sicilinde kayıtlı olan ancak mükellefiyetler listesine geçirilmeyen bir hakkın ihale alıcısına intikal edeceği; zira taşınmazı artırma yoluyla edinmek isteyen bir kişinin, kendisinden beklenen özeni göstererek tapu sicilini de kontrol etmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Berkin**, Rehber, s.334-335; **Berkin**, N. M., Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti (Mükellefiyet), İÜHFM, 1968/1-4, s.287 vd.; **Sungurbey**, Kitap, s.126-127; **Sungurbey**, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhinin Etkisi Üzerine, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 3 (4), s.127-129. Yazarlara göre, tapu siciline kayıtlı haklar herkese karşı ileri sürülebilir ve tapu sicil kayıtları, ilgisini inanılır kılan herkes tarafından incelenebilir. Bu durumun aksine bir yorumda bulunmak, tapu siciline kayıtlı haklar bakımından tapu siciline olan güveni sarsar ve kimsenin tapu sicilinde kayıtlı olan hakları bilmediğini iddia edemeyeceği prensibine (TMK m.1020/3) ters düşer. Bu sebeple ihale alıcısı, taşınmazın mülkiyetini, söz konusu hak mükellefiyetler listesinde yer almasa bile tapu sicilinde kayıtlı olan haklarla yükümlü olarak edinir. Yine, İİK m.128'de, mükellefiyetler listesine dayanan ihale alıcısının taşınmazı tapu sicilinde kayıtlı olan haklardan arı olarak edindiğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Mükellefiyetler listesinin tek vasfı, ihale alıcısını önceden uyaraktır. Mükellefiyetler listesinin varlığı, ihale alıcısının tapu sicilini inceleme mecburiyetini ortadan kaldırmaz. Yine, taşınmazı artırmadan edinmek isteyen kişinin tapu sicilini incelemek zorunda olmadığının kabul edilmesi, gelecekte birtakım ihtilaflara neden olabilir ve devletin sorumluluğu bakımından suistimallere yol açabilir.

¹⁰⁷⁷ **Postacioğlu**, İcra, s.495; **Kuru**, El Kitabı, s.562; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.413; **Muşul**, İhale, s.114; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.313; **Görgün/Börü/Kodakoglu**, s.; **Namlı**, s.458-459; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.379; **Duran**, Paraya Çevirme, s.79. Aksi yönde, mükellefiyetler listesinin fonksiyonun, ihale alıcısını uyaraktan ibaret olduğu; bunun, alıcının iyi niyetli olduğunu iddia edebilmesi için tapu sicilini incelemeye mecbur olmadığı anlamına gelmediğine ilişkin olarak bkz. **Berkin**, Rehber, s.334; **Berkin**, Mükellefiyet, s.287 vd.; **Sungurbey**, s.126; **Gümüş**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2008, s.268; **Şener**, s.159. Aksi yönde ve 818 sayılı BK'nın yürürlükte olduğu dönemde görüşlerini ifade eden yazarlar, genel olarak, icra dairesi görevlilerinin hatalı bir işlemi sebebiye tapu siciline kayıtlı bir hakkın sona erdirilemeyeceğini; kanunda özel birtakım imkânlar dışında idarenin kişilerin haklarına müdahale edemeyeceğini ifade etmekteydiler. Yazarların temel dayanağı, TMK m.1020/3 ve hâlihazırda yürürlükten kalkan 818 sayılı BK m.230/2'deki düzenlemelerdi. Hâlihazırda 818 sayılı BK yürürlükten kalkmış olup, 818 sayılı BK'daki düzenleme, eskiye nazaran bazı değişikliklere uğrayarak TBK m.280/2'de yeniden düzenlenmiştir. Yürürlükten kalkan düzenleme, “*Müzayede ile mal alan kimse o mala tapu siciline ve beyi şartlarına ve kanuna nazaran muayyen olan hali ve hakları ve mükellefiyetleri ile malik olur.*” şeklindeyken, mevcut düzenleme, “*Arttırmadan mal alan kişi, o mala, tapu siciline veya satış koşullarına ya da kanuna göre belirli olan durumu, hakları ve yükleri ile birlikte malik olur.*” şeklindedir. Dikkat edileceği üzere kanun koyucu, yürürlükten kalkan düzenlemede “ve” bağlacını kullanmışken; mevcut düzenlemede “veya” bağlacını kullanmayı tercih etmiştir. Bu açıdan, mevcut düzenlemede eski düzenlemeye göre tapu sicilindeki kayıtlar, artırma şartnamesi ve kanun artık birbirinin alternatifi olarak kabul edilebilir ve artırma şartnamesine bu kapsamda üstünlük tanınabilir. Ancak aslında bu değerlendirmenin yapılmasına da lüzum yoktur. Zira birtakım değişikliklerine rağmen hem eski dönemde hem de şimdiki dönemde kanun koyucu zaten zapttan ve ayıptan doğan sorumluluğu ilişkin hükümlerin arttırmalarda uygulanmayacağını hüküm altına almıştır (818 sayılı BK m.230/1; TBK m.280/1). Bu anlamda, kanaatimizce, eski dönemde de 818 sayılı BK m.230/2 artırımlar bakımından uygulanamazdı; yeni dönemde de TBK m.280/2 artırımlar bakımından uygulanamaz. Burada ayrıca

mükellefiyetlerle ilgili olarak tapu sicilindeki kayıtlara göre önceliklidir ve bu durumda, TMK m.1020/3'te “*Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.*” şeklinde ifade olunan düzenleme uygulanmaz¹⁰⁷⁸. Bu yolla, artırma sürecine katılmak isteyen müstakbel ihale alıcıları, tapu kayıtlarını incelemeye dair külfetten kurtulmakta ve artırmanın cazibesi artmaktadır. Bu sayede de rekabet artmaktadır ve taşınmaz yüksek bedelle ihale edilebilir hâle gelmektedir.

Taşınmazın tapu sicilinde mevcut olmasına rağmen mükellefiyetler listesinde gösterilmeyen mükellefiyet bakımından, ihale alıcısının, taşınmazın mülkiyetini bu mükellefiyet söz konusu olmaksızın edinmesi ancak onun iyi niyetli olması durumunda mümkündür¹⁰⁷⁹. Örneğin, ihale alıcısı, taşınmazın tapu siciline incelemişse; bu husus, kayda geçirilmişse, söz konusu mükellefiyetler listesinde gösterilmeyen mükellefiyetin de ihale alıcısına ihale anında geçtiğini kabul etmek gerekir. Zira hukuk kötü niyeti korumaz ve herkes haklarını kullanırken, dürüstlük kurallarına uymakla yükümlüdür ve bu kural, hukukun her alanında geçerlidir (TMK m.2). Burada belirtmek gerekir ki, ihale alıcısının tapu sicilini incelediği her durumda onun kötü niyetli olduğu sonuca varılmamalıdır. Kanatimizce, ihale alıcısı, tapu sicilinde yer alan kaydın şekli nitelikte olduğunu düşünmüşse, örneğin, tapu sicilinde yer alan ipotek kaydının borç ödendiğinden dolayı sadece şekli bir nitelik arz ettiği hususunda bir kanaate sahipse, bir diğer deyişle, tapu sicilinde yer alan kaydın paraya çevirmeye konu taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil ettiğini bilecek veya bilmesi gerekecek durumda değilse onu kötü niyetli olarak kabul etmemek gerekir. Yani, sadece, tapu sicilinin ihale alıcısı tarafından incelenmiş olmasına bir sonuç bağlanmamalıdır. Kuşkusuz bu husus, her bir somut olay bakımından ayrıca değerlendirilmeye muhtaçtır.

Taşınmazın tapu sicilinde yer almasına rağmen mükellefiyetler listesine geçirilmemiş, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlaması niteliğindeki mükellefiyetler, ihale

ifade etmek gerekir ki, hâlihazırda bu hususta herhangi bir tartışma söz konusu değildir. Ayrıca bkz. Akil, Mükellefiyetler, s.158-159.

¹⁰⁷⁸ Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.262; Kuru, El Kitabı, s.562; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.412-413; Muşul, s.736; Yıldırım, s.142; Aslan, s.94; Dönmez, Mükellefiyet, s.379-380.

¹⁰⁷⁹ Belgesay, Şerh, s.284; Ansay, s.153; Olgaç, Artırma, s.502; Olgaç, Şartname, s.314; Postacıoğlu, İcra, s.494; Gürdoğan, s.109-110; Kuru, C.II, s.1293-1294; Kuru, El Kitabı, s.658; Gürsoy/Eren/Cansel, s.937; Cansel, s.62; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.587; Arslan, s.49; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s.413; Yıldırım/Deren-Yıldırım, s.245; Muşul, s.736-737; Muşul, İhale, s.114-115; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s.; Aşık/Oruç/Tok/Saraç, s.270; Namlı, s.457; Esmer, s.422; Aslan, s.94; Dönmez, Mükellefiyet, s.379-380; Dönmez, Taşınmaz, s.177; Duran, Paraya Çevirme, s.79

alıcısının taşınmazın mülkiyetini kazanması ile birlikte ihale alıcısına geçer¹⁰⁸⁰. Zira taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olurlar (TMK m.731/1; ZGB m.680/1). Bu mükellefiyetlerin, tapu sicilinde yer almadıkları için mükellefiyetler listesinde yer almadıkları durumlarda da aynı husus geçerlidir¹⁰⁸¹. Bu doğrultuda, mükellefiyetler listesinin tapu sicili hükmünde olması özelliği, sadece tapu sicilinde belirtilmesi gereken veya belirtilmesi gerekmemesine rağmen belirtilmiş mükellefiyetler bakımından söz konusu olabilir. Örneğin, tescile tâbi olmayan ve tescil edilmeyen zorunlu irtifaklar da ihale alıcısı tarafından devralınır¹⁰⁸². Yine kanundan doğan önalım hakkı bakımından da bu husus geçerlidir¹⁰⁸³. Bundan başka aynı kapsamda değerlendirilebilecek tescile tâbi olmayan ipoteklerin de ihale alıcısı tarafından devralınacağı ifade edilebilir. Meğerki bu ipotekler mükellefiyetler listesinde yer almasın ve bu ipoteklere dair alacaklar muaccel olsun. Ancak tescile tâbi olmayan ipotekler bakımından bir özellik söz konusudur. Şöyle ki, tescile tâbi olmayan ipotekler, kanun koyucu tarafından TMK m.865/3 ile TMK m.867/2, c.2’de, hâlihazırda taşınmaz üzerinde ipotek hakkına sahip bir kimsenin ipotekli taşınmazın değerinin düşmesi durumunda alınan önlemlerden kaynaklanan masraf alacaklarının teminat altına alınabilmesi için hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla tescile tâbi olmayan ipotek hakları, hâlihazırda ipotek hakkı sahibi olan kişiler bakımından, bu ipoteklerden bağımsız olarak kanun koyucu tarafından öngörülen şartların sağlanması hâlinde doğan bir haktır. TMK m.731/1 bu ipotekler bakımından da uygulanabilir denilebilirse de, şunu unutmamak gerekir: TMK m.865/3 ile TMK m.867/2, c.2’de öngörülen tescile tâbi olmayan ipotek hakları hâlihazırda taşınmaz üzerinde ipotek hakkına sahip olan kimseler bakımından söz konusu olabilir. Bu anlamda, bu ipotek hakkı sahipleri, icra dairesince kendilerine alacaklarının mevcut olup olmadığı, alacakları mevcutsa muaccel olup olmadığı gibi sorular sorulacağı için paraya çevirme prosedüründen haberdardırlar. Bu ipotek hakkı sahiplerinin paraya çevirme prosedüründen haberdar olmaması mümkün değildir. Bu doğrultuda, bu ipotek hakkı sahipleri tarafından icra dairesince sorulan sorulara verilen cevaplarla veya artırma ilânının ardından 15 günlük süre içerisinde TMK m.865/3 veya TMK

¹⁰⁸⁰ Postacıoğlu, İcra, s.498; Üstündağ, İcra, s.262, dn.845; Şengül, s.71.

¹⁰⁸¹ Postacıoğlu, İcra, s.498; Gürsoy/Eren/Cansel, s.937; Üstündağ, İcra, s.262, dn.845; BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 135 N 11; KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 135 N 10; Namli, s.459; Aslan, s.95; Dönmez, Mükellefiyet, s.381; Dönmez, Taşınmaz, s.179.

¹⁰⁸² Jäger, s.455-456; Cansel, s.152-153; Üstündağ, İcra, s.262, dn.845; Arslan, s.49; BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 135 N 11; Aslan, s.95; Dönmez, Mükellefiyet, s.381; Dönmez, Taşınmaz, s.179; Şengül, s.72.

¹⁰⁸³ Üstündağ, İcra, s.262, dn.845.

m.867/2, c.2'den doğan tescile tâbi olmayan ipotek hakları icra dairesine bildirilebilir ve bu doğrultuda bu haklar da mükellefiyet listesine geçirilebilir. İpotek hakkı sahipleri böyle bir bildirimde bulunmayıp ihale alıcısına karşı tescile tâbi olmayan ipotek hakkını ileri sürmememelidir. Aksi hâlde bu, kanaatimizce hakkın kötüye kullanılması anlamına gelecek olup hukuk düzeni tarafından bir hakkın bu şekilde kullanılması himaye edilmeyecektir (TMK m.2).

İhale alıcısına karşı ileri sürülemeyecek mükellefiyetler, ihale alıcısının talebi ile taşınmazın tapu sicilinden silinebilir. Kuşkusuz bu durumda, taşınmaz üzerindeki mükellefiyeti silinen kişi, icra dairesince bu yönde bir hata yapılmış ise İİK m.5 uyarınca devlet aleyhine dava açabilir. Hata, tapu sicilinin tutulmasından dolayı ise TMK m.1007 uyarınca devlet aleyhine dava açılabilir¹⁰⁸⁴.

Mükellefiyetler listesinde yer alması gerekirken kendisine yer verilmeyen hakkın sahibi, sadece bu sebeple ihalenin iptalini isteyebilir¹⁰⁸⁵. Bu durumda kuşkusuz bu kişinin ihalenin iptalini talep edebilmek için gerekli olan şartları da sağlaması gerekir.

Üçüncü özellik ise kesinleşmiş mükellefiyetler listesinin, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile bütün alacaklıların alacaklarının tatmin edilememesi durumunda yapılması gerekli olan sıraya ilişkin belgeye esas teşkil etmesidir¹⁰⁸⁶. Kuşkusuz kesinleşmiş mükellefiyetler listesine göre yapılması gereken dağıtım durumunda, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinin ardından sıraya ilişkin belgenin kesinleşmesi anına kadar olan zamanda hukukî ilişkide meydana gelebilecek, örneğin, mükellefiyetler listesinde

¹⁰⁸⁴ **Ansay**, s.128 ve 153; **Postacıoğlu**, İcra, s.497-498; **Kuru**, C.II, s.1294; **Kuru**, El Kitabı, s.659; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.314; **Namlı** s.458; **Aslan**, s.94; **Dönmez**, Taşınmaz, s.180-181; **Duran**, Paraya Çevirme, s.80.

¹⁰⁸⁵ **Kuru**, C.II, s.1296, dn.198a; **Arslan**, s.98; **Aslan**, s.94; **Üstündağ**, Mustafa Emir, Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı, Ankara 2014, s.49; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.381; **Şengül**, s.72. Yargıtay'ın bu doğrultudaki eski tarihli bir kararı için bkz. 4.HD, 26.01.1987, 7807/482 (YKD, 1987/5, s.691 vd.).

¹⁰⁸⁶ **Postacıoğlu**, İcra, s.489; **Gürdoğan**, s.109-110; **Kuru**, El Kitabı, s.656; **Kuru/Aydın**, s.256; **Üstündağ**, İcra, s.323; **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 1038; **Arslan**, s.104, dn.111; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.410; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.237; **Muşul**, s.427; **Muşul**, İhale, s.114; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.313; **Ulukapı**, s.101; **Altay**, s.390; **Uyar**, İhale, s.315; **Aslan**, s.85; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.369; **Dönmez**, Taşınmaz, s.162; **Şengül**, s.66. Doktrinde, örneğin, tapu dairesinin tapu sicilindeki kayıtları icra dairesine bildirmediği veya icra dairesince ipoteklerin mükellefiyetler listesine geçirilmesinin unutulduğu bir ihtimalde, bu durumun, ipotekli alacaklının ihale bedelinin paylaştırılması aşamasına pay alamayacağı anlamına gelmediği ifade edilmektedir. Yazarlara göre, muaccel bir ipotekli alacağın ihale bedelinden tatmin edileceği kanun hükmüne dayandığından bu alacak ihale bedeli ile karşılanacaktır. Bu konuda bkz. **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.253; **Meriç**, Nedim, Türk – İsviçre İcra Hukukunda Paylaştırma Kuralları ve Sıra Cetveline Müracaat Yolları, s.53.

hakları belirtilen bazı alacaklılar ile borçlu arasındaki borç ilişkisinin sona ermesi gibi değişiklikler icra dairesince dikkate alınacaktır¹⁰⁸⁷.

D. Listeye Karşı Koyulması

1. Şikâyet

Mükellefiyetler listesine şikâyet yolu ile karşı koyulması, listenin icra dairesince hukuka uygun şekilde hazırlanmaması durumunda mümkün olabilir. Örneğin, icra dairesi, tapu dairesinden getirtilen kayıtlarda taşınmaz üzerinde ipotekler söz konusu olmasına rağmen, bu ipotekleri dikkate almamışsa listeye şikâyet (İİK m.16 vd.) yolu ile karşı koyulabilir. Yine, artırma ilânı üzerine ipotek hakkı sahibi tarafından 15 günlük süre içinde icra dairesine ipotek hakkına dair bir beyanda bulunulmuş; buna dair ispat vasıtaları sunulmuş, ancak buna rağmen icra dairesi, bu ipotek hakkını dikkate almamış ise hak sahibi tarafından şikâyet yoluna başvurulabilir. Tam tersi durumda, icra dairesince, süresinde bildirilmeyen hak iddialarının mükellefiyetler listesinde belirtilmesi de bir şikâyet sebebidir. Bir başka şikâyet sebebi örneği, uygulamada zaman zaman karşılaşılan, icra dairesinin, kendisine tescile tâbi olmayan kanundan doğan ipotek hakkı olarak bildirilen bir ipotek hakkını, mükellefiyetler listesinde sözleşmeden doğan ipotek hakkı olarak ifade etmesi durumudur. Bu ihtimalde de şikâyet yoluna başvurulabilir.

Şikâyet, şikâyet sebebinin öğrenildiği tarihten itibaren kural olarak 7 gün içinde listeyi hazırlayan icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesine yapılır. Ancak şikâyet sebebi olarak, bir hakkın yerine getirilmemesine veya hakkın yerine getirilmesinin sebepsiz sürüncemede bırakılmasına dayanılıyorsa o hâlde şikâyet herhangi bir süreye bağlı değildir. Örneğin, hak iddiasında bulunan kişi tarafından süresinde bildirilen hak unutulduğu için listeye geçirilmemişse veya icra dairesince maddî hukuka dair bir değerlendirme yapılarak hakkın söz konusu olmadığı gerekçesiyle hakkın listeye geçirilmesi talebi reddedilip de hak listeye geçirilmemişse her zaman şikâyet yoluna başvurulabilir.

İcra dairesi bu listenin tebliği tarihinden itibaren şikâyet süresinin geçmesinin ardından veya şikâyet süresi içinde bir kimse tarafından şikâyet yoluna başvurulmasının ardından listede herhangi bir düzenleme yapamaz. Kuşkusuz icra dairesi belirsiz bir durumda, ilgililerin talebi üzerine söz konusu hususu netleştirmekle yükümlüdür.

¹⁰⁸⁷ BGE 113 III 17 E. 2.; BGE 96 III 74 E. 3.; BGE 87 III 79, 84.

Bazı özel durumlarda icra dairesi, re'sen mükellefiyetler listesini değiştirebilir. Örneğin, mükellefiyetler listesinin hükümsüzlüğüne neden olan eksiklikler söz konusuysa¹⁰⁸⁸, hukukî ilişkinin değişmesi veya yeni vakıaların ortaya çıkması söz konusu olmuş, örneğin, tapu sicilinden düzeltilmiş bir kayıt örneği getirtilmişse¹⁰⁸⁹, icra dairesinin ihmali dolayısıyla mükellefiyetler listesinde eksik bırakılan bir husus listeye eklenmiş ve ihmal, ek yapılmasını gerektiriyorsa¹⁰⁹⁰ veya önemli menfaatlerin başka türlü güvence altına alınması sağlanamayacaksa¹⁰⁹¹ icra dairesi, mükellefiyetler listesini re'sen değiştirilebilir. Bu durumda, mükellefiyetler listesi, değişiklik hakkında ilgililerin dikkati çekilerek ilgililere yeniden tebliğ edilir. Bu listeye de şikâyet veya itiraz yoluyla karşı koyulabilir.

Şikâyet kabul edilirse yeniden mükellefiyetler listesi hazırlanması ve bu listenin ilgililere tebliğ edilmesi gerekir. Bunun üzerine ilgililer tarafından, hukukî yararları olduğu müddetçe, yeniden şikâyet veya itiraz yoluna başvurulabilir. Böyle bir başvuru olursa bunun sonucuna göre hareket edilir. Mükellefiyetler listesine karşı şikâyet yoluna başvurulması ve başvuru şikâyet yolu üzerine icra mahkemesinin kararıyla mükellefiyetler listesinde değişiklik yapılması hâlinde, icra dairesi, değişiklik hakkında ilgililerin dikkati çekerek mükellefiyetler listesini ilgililere yeniden tebliğ eder¹⁰⁹². Şikâyet reddedilirse yeniden mükellefiyetler listesi hazırlanması gerekmez.

2. İtiraz

Mükellefiyetler listesine itiraz yolu ile karşı koyulması, mükellefiyetler listesine geçirilen hakkın özüne karşı koyulması gerektiği durumlarda bu hakka itiraz etmek bakımından hukukî yararı olan liste kendisine tebliğ edilmesi gereken ve liste kendisine tebliğ edilen kişiler

¹⁰⁸⁸ **Jent-Sørensen**, Rz. 664 vd. Federal Mahkeme de benzer yönde, kesinleşmiş mükellefiyetler listesinin, kamusal veya belirsiz sayıda üçüncü kişinin menfaati için düzenlenen ve bu nedenle dikkate alınması zorunlu olan usûle ilişkin düzenlemeleri ihlal etmesi durumunda, mükellefiyetler listesinin herhangi bir zamanda icra dairesince re'sen değiştirilebileceğine karar vermektedir. Kararlar için bkz. BGE 121 III 24 E. 2b = Pra 1995 No. 180; BGE 120 III 20 E. 1 = Pra 1995 No. 83; BGE 96 III 74 E. 2; BGE 93 III 84 E. 1.

¹⁰⁸⁹ **Jent-Sørensen**, Rz. 668 vd. Federal Mahkeme'ye göre yeni vakıalar nedeniyle mükellefiyetler listesi gözden geçirilmelidir. Kararlar için bkz. BGE 113 III 17 E. 2; BGE 96 III 74 E. 3. Yine, Federal Mahkeme, icra dairesinin tapu dairesince yapılan düzeltmeleri dikkate alması gerektiğine karar vermiştir. Karar için bkz. BGE 96 III 74 E.

¹⁰⁹⁰ **Jent-Sørensen**, Rz. 682 vd. Federal Mahkeme'ye göre icra dairesinin neden olduğu bir ihmal, mükellefiyetler listesine sonradan ekleme yapılmasını haklı gösterebilir. Kararlar için bkz. BGE 121 III 24 E. 2b = Pra 1995 Nr. 180; BGE 120 III 20 E. 1 = Pra 1995 Nr. 83; BGE 113 III 17 E. 2; BGE 96 III 74 E. 3; BGE 55 III 39 E. 2.

¹⁰⁹¹ BSK SchKG I-Feuz, Art. 140 N 141.

¹⁰⁹² Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 40'da hüküm altına alınmıştır.

bakımından söz konusu olur¹⁰⁹³. Zira mükellefiyetler listesine itirazın amacı, ipotekli taşınmazın itiraz konusu yapılan hak olmaksızın paraya çevrilmesinin gerektiğinin düşünüldüğü durumlarda bu hakka karşı koymaktır. Dolayısıyla itiraz eden kişinin hangi hakka, hangi kapsamda ve hangi sebeple itiraz ettiğini bildirmesi gerekir¹⁰⁹⁴. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, mükellefiyetler listesine itirazın amacı, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin varlığını, kapsamını ve sırasını kesin olarak belirlemektir.

Mükellefiyetler listesine itiraz edilmesi durumunda, mükellefiyetler listesine itiraz eden kişi dışındaki kişiler bakımından mükellefiyetler listesi yasal olarak bağlayıcı hâle gelir¹⁰⁹⁵. Mükellefiyetler listesinin mükellefiyetler listesine itiraz eden kişi bakımından bağlayıcılığı ise mükellefiyetler listesine itirazın ardından gerçekleşecek prosedüre göre cereyan edecektir. İtiraz haklı görülür ise o hak olmaksızın ipotekli mal paraya çevrilecek; aksi hâlde ipotekli mal o hakla birlikte paraya çevrilecektir.

Mükellefiyetler listesine itiraz bakımından, örneğin, mükellefiyetler listesinde yer alan ipotek hakkı, teminat altına aldığı alacak sona ermesine rağmen hakkın sahibi tarafından henüz tapu sicilinden terkin edilmediği için listede kendisine yer bulmuşsa, bu ipotek sebebiyle menfaati zarar gören kişi mükellefiyetler listesine itiraz edebilir. Yine, artırma ilânının ardından ilgililerin beyanı üzerine listeye geçirilen mükellefiyete, hukukî yararı olan kişi tarafından itiraz edilebilir.

Ancak örneğin, ödeme emrine itiraz aşamasında tartışılmış ve mahkemece tespit edilmiş olan bir ipotekli alacağın varlığına, mükellefiyetler listesine itiraz aşamasında, alacağın doğmadığı iddiasıyla karşı koyulamaz.

Yine mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir hakka itiraz edilemez. Bu ihtimalde, ipotekli taşınmaz üzerinde hakkı olduğunu iddia eden ancak iddia ettiği hakkı mükellefiyet listesine geçirilmemiş kişiye mükellefiyetler listesinin tebliği de söz konusu olmaz.

¹⁰⁹³ **Kuru**, C.II, s.1292, dn.188; **Kuru**, El Kitabı, s.658, dn.61; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.410, dn.13; **Aslan**, s.89 vd.; **Şengül**, s.68; **Başaran**, s.131; **Duran**, Paraya Çevirme, s.75.

¹⁰⁹⁴ **Arar**, Kemal, İcra ve İflâs Hükümleri, C.1, Ankara 1944, s.292.

¹⁰⁹⁵ BGE 113 III 17 E. 3.

Hakkı, tapu dairesinden getirtilen belgelerden veya artırma ilânının ardından süresi içinde bildirildiği için listeye geçirilmesi gerektiği hâlde icra dairesince listede belirtilmemiş bir hak söz konusu ise bu durumda bu hakkın sahibi şikâyet¹⁰⁹⁶ yoluna başvurabilir¹⁰⁹⁷.

Listenin tebellüğ edildiği tarihten itibaren 3 gün içinde listeye itiraz edilebilir (İİK m.150/g atf. 128/1, c.1). Bu süre hak düşürücü süredir. Bu süre üzerinde tasarruf edilemez¹⁰⁹⁸. Süresinde yapılmayan itiraz, icra dairesince reddedilir¹⁰⁹⁹. *İsviçre Hukuku*'nda, mükellefiyetler listesine itiraz süresi 10 gündür (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2).

Süresi içinde listeye itiraz edilirse, istihkak¹¹⁰⁰ prosedürüne ilişkin İİK m.96 ve 97'ye göre¹¹⁰¹ bu itirazın çözülmesi gerekir (İİK m.150/g atf. 128/1, c.2). İpotekli taşınmaz malların paraya çevrilmesi bakımından, her ne kadar m.150/g'nin atfı kapsamında yer alsalar da kanun koyucu tarafından İİK m.128/1, c.2'de atf yapılmayan istihkak prosedürüne ilişkin diğer düzenlemeler, yani, İİK m.97/a, 98 ve 99 mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi hususunda uygulanmaz. Bu düzenlemeler, İİK m.150/g atfı kapsamında olsalar bile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip kapsamındaki ipotekli taşınmaza ilişkin mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü bakımından uygulanamaz. Zira bu düzenlemeler, herhangi bir sicile kayıtlı olmayan rehinli taşınır mallar bakımından mal üzerinde varlığı iddia edilen hakların varlığı bakımından tartışma yaşanması durumunda uygulanabilirken ipotekli taşınmaz

¹⁰⁹⁶ *Dönmez*, listeye alınmayan ve fakat varlığı iddia edilen haklara dair bir itirazın söz konusu olması durumunda itiraz yoluna başvurulacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Dönmez**, Mükellefiyet, s.373.

¹⁰⁹⁷ Bu ihtimalde, uyuşmazlığın, İİK'nın istihkaka ilişkin hükümleri çerçevesinde çözümleneceğine ilişkin olarak bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.492-493.

¹⁰⁹⁸ **Jent-Sørensen**, Rz. 360.

¹⁰⁹⁹ **Jent-Sørensen**, Rz. 367.

¹¹⁰⁰ Taşınmazlara ilişkin bir husus olan mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından kanun koyucu tarafından bağımsız bir düzenleme yapılması yerine özellikle taşınırılar bakımından uygulama alanı bulan istihkak prosedürüne ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanmasının kabul edilmesi kanaatimizce isabetli değildir. Kanun koyucunun böyle bir tercihte bulunmasının sebebi, her iki durumda da paraya çevirmeye konu olan mal üzerinde bir başka kimsenin bir hak iddiasının olması; dolayısıyla her iki ihtimalde de aynı usûlle bu hak iddiasının değerlendirilmesinin isabetli olacağının düşünülmesidir. Yine bir başka gerekçe, mükellefiyetler listesine itirazın, mükellefiyetler listesine geçirilen hakların tapu sicilinden veya artırma ilânı üzerine süresi içinde bildirilen haklardan olması itibarıyla çokça uygulamasının olmayacak olması; bu doğrultuda, kapsamlı hükümler kabul edilmesine ihtiyaç olmayacağının düşünülmesidir. Ancak uygulamada, mükellefiyetler listesine haksız itirazlar yoluyla paraya çevirme işlemleri kötü niyetli davranışlarla geciktirilmekte; yine mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından nasıl hareket edilmesi gerektiği konusunda ciddi tereddütler yaşanmakta olup, bu konuda kanaatimizce bu kuruma özgü bağımsız bir düzenleme yapılması gerekir.

¹¹⁰¹ *Berkin*, mükellefiyetler listesine itiraz bakımından, tapu sicilinde mevcut olan bir hakkın söz konusu olduğu bir durumda, istihkak iddiasına itiraza dair üçüncü kişinin zilyetliğinde bulunan mallara dair İİK m.99 yerine, borçlunun zilyetliğinde bulunan mallara dair İİK m.96 ve 97'ye atf yapılmış olmasını isabetsiz bulmaktadır. Bu konuda bkz. **Berkin**, Mükellefiyet, s.285-286, dn.2; **Berkin**, Rehber, s.332, dn.2. Benzer yönde bkz. **Belgesay**, Şerh, s.335; **Postacıoğlu**, İcra, s.492.

üzerindeki mükellefiyet teşkil eden haklar, kural olarak¹¹⁰², tapu siciline kayıtlı oldukları için bu haklar bakımından bu prosedür çerçevesinde böyle bir tartışma yaşanmaz. Çünkü istihkak prosedürü bakımından tapu siciline kayıtlı olan bir hak söz konusu olduğunda hakkın sahibi, tıpkı Türk Hukuku'nda hem İİK m.97/a/1, c.1'de hem de TMK m.985/1'de hüküm altına alınan taşınır mallara dair taşınır malın zilyedinin onun maliki olduğuna dair karine gibi muamale görmektedir¹¹⁰³. Taşınır malın zilyedinin onun maliki olduğuna dair karine, *İsviçre Hukuku*'nda, sadece TMK m.985/1'in karşılığı niteliğindeki ZGB m.930/1'de hüküm altına alınmıştır. Aslında bu ihtimalde, taşınır mallara dair zilyetlik karinesinin taşınmaz mallar üzerinde kayıtlı haklar bakımından kıyasen uygulanmasına dahi gerek yoktur. Zira tapu siciline kayıtlı taşınmaz mallar bakımından da hak karinesi söz konusudur (TMK m.992/1; ZGB m.937/1). Sonuç olarak, mükellefiyetler listesine itirazların çözülmesi hususunda kıyasen¹¹⁰⁴ İİK m.96 ve 97 uygulanmaktadır. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, ipotekli mal üzerinde mülkiyet veya rehin hakkı iddia edilmesine ilişkin hükümler içermekte olan İİK

¹¹⁰² Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden bazı hakların, tapu siciline kayıtlı olmayabilecek olmasıdır. Örneğin, tapu siciline şerh edilmemiş kira sözleşmesi söz konusu olduğunda, bu hak, tapu sicilinden anlaşılmayacak olmasına rağmen yukarıda da ifade edildiği üzere, bazı şartlarla, taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil edebilir. Yine, artırma ilânı üzerine bildirilen haklar bakımından da aynısı geçerlidir. İşte bu gibi durumlarda, istihkak prosedürüne ilişkin diğer hükümlerin de kıyasen uygulanabilir olması gerekir. Burada ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, mükellefiyetler listesine süresi içinde itiraz edilirse SchKG m.156/1, c.1'in atfı kapsamında yer alan SchKG m.140/2, c.2 ve bu düzenlemenin de yaptığı atıf ile Türk Hukuku'na göre oldukça farklılık arz eden SchKG m.106 ilâ 109 arasındaki hükümler uygulama alanı bulmaktadır. Türk Hukuku'nda kanun koyucu, istihkak prosedürüne ilişkin hükümlerden yalnızca İİK m.96 ve 97'ye atıf yapmışken, *İsviçre Hukuku*'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, istihkak prosedürüne ilişkin tüm hükümlere, yani, SchKG m.106 ilâ 109 arasındaki hükümlere atıf yapmıştır.

¹¹⁰³ **Stähelin**, s.293; **Jent-Sørensen**, Rz. 386. Federal Mahkeme'nin bu yöndeki bir kararı için bkz. BGE 72 III 44, 48 vd.

¹¹⁰⁴ Kanun koyucu, İİK m.128/1, c.2'de "96 ve 97 nci maddeler hükümleri burada da caridir." şeklindeki düzenleme ile İİK m.96 ve 97'nin mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından uygulanacağını hüküm altına almıştır. Ancak İİK m.96 yukarıda da ifade edildiği üzere, mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından uygulanmaya elverişli değildir. Bundan başka, İİK m.97'de de mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından aynı şekilde uygulanmaya tam olarak elverişli olmayan fıkralar bulunmaktadır. Şöyle ki, örneğin, istihkak prosedürüne ilişkin İİK m.97/3'te, takibin durdurulması söz konusu olursa, istihkak davasını açan davacının, haksız çıkma ihtimali durumunda alacaklının takibin durdurulmuş olması sebebiyle zarar göreceği riski söz konusu olduğundan teminat göstermesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. İstihkak prosedürü bakımından, mal üzerinde istihkak iddiasında bulunulması ve takibin bu iddiaya dayalı olarak durdurulması sebebiyle alacaklının bir zararından söz edilebilirse de, mükellefiyetler listesine itiraz doğrudan alacaklı tarafından da ileri sürülebilir. Bu ihtimalde alacaklının davranışı sebebiyle takip durdurulabilir. Bu anlamda, alacaklının dava açarken haksız çıkma ihtimaline binaen teminat göstermesi gerekmez. Dolayısıyla kanaatimizce istihkak prosedürüne ilişkin İİK m.128/1, c.2 ile İİK m.96 ve 97'ye yapılan atıf, bu düzenlemelerin mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından kıyasen uygulanacağı şeklinde anlaşılmalıdır. Mükellefiyetler listesine itirazın çözülmesi bakımından uygulanmaya hiç elverişli olmayan İİK m.97'deki düzenlemeler örnek olarak şu şekilde ifade edilebilir: istihkak davası açılması üzerine dava esnasında İİK m.106'daki paraya çevirmeyi isteme sürelerinin işlemeyeceğine dair İİK m.97/8, kendisine istihkak iddiasında bulunmak imkânı verilmemiş olan üçüncü şahsın, istihkaka konu şey hakkında veya satılıp da bedeli henüz alacaklıya verilmemişse bedeli hakkında, belli bir süre içinde, icra mahkemesinde istihkak davası açabileceğine ve bunun sonuçlarına dair İİK m.97/9, üçüncü şahıs ile borçlunun istihkak iddiası bakımından birleşmesinin etki ve sonuçlarına dair İİK m.97/12.

m.96 da mükellefiyetler listesine itirazın çözümlenmesi bakımından uygulanabilir değildir. Zira kanun koyucunun mükellefiyetler listesine itirazın çözümlenmesi bakımından kıyasen uygulanacağını öngördüğü İİK m.96'da istihkak iddiası durumunda icra dairesince yapılması gerekenler, istihkak iddiasının hangi süre içinde ileri sürülmesi gerektiği ve süresi içinde istihkak iddiasında bulunulmaması durumunda nasıl bir sonucun doğacağı gibi hususlar hüküm altına alınmıştır. Bu anlamda İİK m.96 da burada kanaatimizce uygulanamaz.

Mükellefiyetler listesine itiraz edilmesi üzerine, icra dairesi, derhâl yani herhangi bir talebe gerek olmaksızın dosyayı kendi yargı çevresi içerisinde bulunduğu icra mahkemesine gönderir. İcra mahkemesi öncelikle, talep üzerine, itirazın ciddi olup olmamasına göre dosya üzerinden veya lüzum görürse duruşmalı olarak yapacağı değerlendirme neticesinde paraya çevirme işlemlerinin devamına veya durdurulmasına karar verir (İİK m.150/g atf. 128/1, c.2; İİK m.128/1, c.2 atf. 97/1).

İtiraz ilk görünüşü itibariyle ciddi nitelikte ise talep üzerine kanaatimizce geçici hukukî koruma mahiyetinde paraya çevirme işlemlerinin *durdurulmasına* karar verilmelidir¹¹⁰⁵. Zira istihkaka ilişkin İİK m.97/2'de kanun koyucu istihkak iddiasının¹¹⁰⁶ sırf satışı geri bırakmak gayesiyle kötüye kullanıldığını kabul etmek için ciddi sebepler varsa icra mahkemesinin takibin *durdurulması* talebini reddedeceği hüküm altına almıştır. Bu anlamda istihkak iddiasının söz konusu olduğu durumlarda bile kural takibin durdurulmasıdır, istisnaen takibin *devamı* yönünde karar verilebilir. Bu istisnanın söz konusu olabilmesi için icra mahkemesinin itirazın ilk bakışta ciddi olmadığını değerlendirmesi gerekir.

İstihkak prosedürüne ilişkin hükümlerin kıyasen uygulandığı mükellefiyetler listesine itirazın çözümlenmesi bakımından istihkakta olduğunun aksine paraya çevirme işlemlerinin durdurulması ihtiyacı daha da ön plandadır. Zira burada tapu sicilinden anlaşılan veya artırma ilânı üzerine hak sahibi tarafından süresi içerisinde icra dairesine bildirimde bulunulması

¹¹⁰⁵ Belgesay, Şerh, s.334-335; Üstündağ, İcra, s.265, dn.853.

¹¹⁰⁶ Kanun koyucu İİK m.97/2'de her ne kadar "*istihkak davasından*" söz etse de aslında burada söz konusu olan istihkak iddiasıdır. Zira istihkak davası, istihkak iddiası üzerine icra dairesince dosyanın icra mahkemesine gönderilmesinin ardından, icra mahkemesinin rüçhanlı olarak takibin durdurulmasına veya devamına yönelik olarak verdiği kararın tefhimi veya tebliği üzerine açılabilir. Takibin durdurulmasına veya devamına yönelik olarak icra mahkemesince karar verildiği esnada henüz istihkak davası açılması söz konusu değildir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, istihkak davaları uygulamada, kanun koyucunun öngörmüş olduğu istihkak prosedürü dikkate alınmaksızın açılmaktadır. Böyle bir uygulamanın söz konusu olduğu ihtimalde icra mahkemesi, istihkak davası sırasında rüçhanlı olarak takibin durdurulması veya devamına yönelik bir inceleme yapmakta ve bu hususta bir karar vermektedir. Dolayısıyla bu ihtimalde, İİK m.97/2'deki ifadenin kanun koyucu tarafından düzenlendiği gibi *istihkak davası* olarak anlaşılması gerekir.

suretiyle listeye geçirilen bir mükellefiyet söz konusudur. Bu anlamda ilk etapta hakkın varlığı yönünde bir değerlendirme yapılması daha isabetlidir. Hakkın varlığı ilk etapta kabul edilmesi gerektiğinden bu hakka bir itiraz söz konusu olursa paraya çevirme işlemlerinin durdurulması gerekir. Aksi hâlde taşınmazın bu hakla birlikte paraya çevrilmesi gerekeceğinden, bu husus ihale bedelinin alacaklılara dağıtılması aşamasında aşağıda ifade edilen birtakım problemlere sebep olabilir.

Paraya çevirme işlemlerinin *durdurulduğu* durumlarda, ipotekli alacaklının alacağının tahsilinin gecikmesi söz konusu olacağı ve söz konusu itiraza konu hakkın var olduğu tespit edildiğinden davanın reddine karar verilebileceği için davacıdan ipotekli alacaklının zararının tazmin edilebilmesi için İİK m.36 uyarınca teminat göstermesi istenmelidir (İİK m.150/g atf. 128/1, c.2; İİK m.128/1, c.2 atf. 97/3). Meğerki hakka itiraz eden kişi ipotekli alacaklı olmasın. Aslında mükellefiyetler listesine itiraz üzerine paraya çevirme işlemlerinin durdurulduğu her durumda, yani davanın sonucundan bağımsız olarak ipotekli alacaklının alacağının tahsili gecikebileceğinden bu alacaklının zarar görmesi muhtemeldir. Acaba davanın kabul edildiği ihtimalde de söz konusu davanın açılması durumunda davanın reddedilmesi ihtimali durumunda zararın tazmini için gösterilmesi gereken teminat, ipotekli alacaklının zararının tazmini için kullanılabilir mi? Mahkemece itiraza konu hakkın taşınmaz bakımından mükellefiyet tesis etmediği yani davacının davasının kabul edildiği durumlarda, ipotekli taşınmaz söz konusu mükellefiyetten arı olarak paraya çevrileceğinden bu ihtimalde ipotekli alacaklının da bundan menfaat sağlaması olağandır. Dolayısıyla bu ihtimalde ipotekli alacaklının paraya çevirme işlemlerinin durdurulması sebebiyle zarar gördüğü ve bu zararın, davacı tarafından gösterilen teminatla tazmin edileceği söylenemeyecektir. Teminatın cins ve miktarı mevcut delillerin mahiyetine göre takdir olunur (İİK m.150/g atf. 128/1, c.2; İİK m.128/1, c.2 atf. 97/4).

Burada bir kez daha ifade etmek gerekir ki, icra mahkemesi paraya çevirme işlemlerinin *devamına* karar verirse ipotekli taşınmaz itiraz konusu mükellefiyetle birlikte¹¹⁰⁷ paraya çevrilir. Zira itiraza konu hak, ya tapu sicilinden getirtilen kayıt örneklerinden anlaşıldığı ya

¹¹⁰⁷ Doktrinde, icra mahkemesince takibin durdurulmasına karar verilmeyen hâllerde, taşınmazın itiraza uğrayan mükellefiyetten arı olarak paraya çevrileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Belgesay**, Şerh, s.335; **Berkin**, İcra, s.135; **Berkin**, Rehber, s.331; **Berkin**, Mükellefiyet, s.286; **Postacioğlu**, İcra, s.492; **Kuru**, C.II, s.1292; **Kuru**, El Kitabı, s.658; **Olgaç**, İcra İflâs, s.1087, dn.1; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.411; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.244; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3144; **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.270; **Namlı**, s.455; **Akil**, Mükellefiyetler, s.132; **Uyar**, İhale, s.312; **Aslan**, s.91; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.373; **Dönmez**, Taşınmaz, s.165; **Şengül**, s.68; **Başaran**, s.131; **Duran**, Paraya Çevirme, s.75.

da artırma ilânının ardından usûlüne uygun olarak iddia edildiği için mükellefiyetler listesinde belirtilmiştir.

İcra mahkemesi paraya çevirme işlemlerinin *durdurulmasına* karar verirse, paraya çevirme işlemleri olduğu yerde durur, paraya çevirme işlemlerine devam edilmesine yönelik bir karar verilmedikçe herhangi bir işlem yapılmaz. Bu ihtimalde çok büyük ihtimalle artırmanın yapılacağı tarihin de değişmesi gerekecektir. Zira paraya çevirme işlemleri durdurulduğu müddetçe artırmaya hazırlık ve artırma işlemleri de yapılamayacaktır.

Kural olarak¹¹⁰⁸, icra mahkemesince paraya çevirme işlemlerinin durdurulması veya devamına yönelik verilen karar kendisine tefhim veya tebliğ edilen listeye itiraz eden kişi, mükellefiyetler listesinde hakkı yer alan ancak hakkı itiraza uğrayan kişiye karşı, kararın tefhimi veya tebliği tarihinden itibaren 7 günlük süre içinde dava açmalıdır¹¹⁰⁹. Aksi hâlde, bu kişi, bu iddiasından vazgeçmiş sayılır (İİK m.150/g atf. 128/1, c.2; İİK m.128/1, c.2 atf. 97/6) ve itiraz hiç yapılmamış sayılır. Bu doğrultuda taşınmaz bu mükellefiyetle birlikte paraya çevrilir. Süresi içinde dava açılırsa bu davanın sonucuna göre hareket edilir. Buna göre;

Dava *kabul* edilir ve paraya çevirme işlemleri *durdurulmuş* ise ipotekli taşınmaz, mükellefiyetten arı olarak paraya çevrilir. Dava *reddedilir* ve paraya çevirme işlemleri *durdurulmuş* ise ipotekli taşınmaz bu mükellefiyetle birlikte paraya çevrilir.

Paraya çevirme işlemleri *durdurulmadığı* için ipotekli taşınmaz mükellefiyetle birlikte paraya çevrilmiş ve dava *reddedilmişse*, bunun paraya çevirme işlemlerine herhangi bir etkisi olmayacaktır. Ancak paraya çevirme işlemleri *durdurulmayıp*, taşınmaz mükellefiyetle birlikte paraya çevrilmiş ve dava *kabul* edilmişse, hakkına itiraz edilen kişinin, özellikle bu kişinin ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinden alacağını elde etmiş bir kişi olması durumunda, elde ettiği parayı iade etmesi gerekebilecektir. Zira bu kişinin de hakkı dikkate alınarak ihale bedeli alacaklılar arasında paylaştırılmış olabilir. Bu sebeple, ihale bedelinin dağıtılmasından önce bu iddianın çözüme kavuşturulması gerekir. Ancak bu durum, diğer alacaklıların alacağını geç elde etmesine de yol açmamalıdır. Bu yüzden paraya çevirme işlemlerine devam edilip edilmeyeceği, her bir somut olay bakımından mahkemece dikkatle değerlendirilmelidir. Bu anlamda mahkeme bir şekilde paraya çevirme işlemlerinin devamı

¹¹⁰⁸ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, davayı açması gereken kişinin aşağıda ifade edilen bazı durumlarda değişmesidir.

¹¹⁰⁹ Davanın, hakkı itiraza uğrayan kişi tarafından açılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.658; **Üstündağ**, İcra, s.265, dn.852; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.373; **Şengül**, s.68-69; **Başaran**, s.131.

yönünde bir değerlendirme yapacaksa, bu aşamada da birtakım önlemler alabilir. Şöyle ki, listeye itiraz eden kişi ile hakkına itiraz edilen kişinin menfaatinin bir şekilde dengelenmesi için mahkeme, davanın kabulüne karar vermeden önce, hakkı mükellefiyetler listesinden çıkarılmaksızın paraya çevirme işlemleri tamamlanan hak sahibinin hakkını dikkate alarak paraya çevirmenin gerçekleşmesi; ancak sıraya göre bu hak sahibine ödeme yapılması gerekiyorsa, ona ayrılan bedelin, yargılama sonuna kadar ona veya bir başkasına ödenmemesi veya teminat karşılığında ya da duruma göre teminatsız olarak ödenmesi konusunda ayrıca karar vermelidir (İİK m.150/g atf. 128/1, c.2; İİK m.128/1, c.2 atf. 97/10). Paraya çevirme işlemlerinin devam edip, ihalenin gerçekleşmesi ve ancak davanın kabul edilmesi durumu, ihale alıcısını doğrudan ilgilendirmemektedir. Zira o, dava konusu yapılan mükellefiyetle birlikte taşınmazın mülkiyetini kazanmak konusunda gönüllü olmuş; buna göre artırma sürecine katılmış ve ihalenin mükellefiyet teşkil eden hakla yükümlü olarak kendisine kalmasını sağlamıştır.

Varlığı ve sırası tapuda tescil edilmiş bir hakka veya tescile tâbi olmayan kanundan doğan bir hakka itiraz edilmesi¹¹¹⁰ durumunda, dava, hakkın değiştirilmesini veya silinmesini talep eden kişi tarafından açılmalıdır. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 39, c.2'de hüküm altına alınmıştır. Aynı durum, geçici tescil şerhinin söz konusu olduğu durumlarda da geçerlidir. Bunun nedeni, bu hakların varlığının görünüş itibariyle ihtimal dâhilinde olmasıdır¹¹¹¹. Tapu siciline tescil edilmemiş ancak tescile tâbi olmayan kanundan doğan hak niteliğinde de olmayan ve taşınmazı sınırlandıran hakların, örneğin, tapu siciline şerh edilmemiş bir kira sözleşmesinin varlığı ve sırası ihtilaflı ise de aynısı geçerlidir. Çünkü bu haklara ilişkin tapu sicilindeki kayıtsızlık, bu hakların yokluğunun bir göstergesi değildir. Aksine, bu durumlarda, hem hakkın mevcudiyetinin varlığına hem de hakkın korunmasına dikkat edilmesi gerekir¹¹¹². Aksi hâlde, örneğin, artırma ilânında belirtilen süreye uygun olarak icra dairesine bildirimde bulunan bir kimsenin tapu sicilinden anlaşılmayan hak iddiasına itiraz edilirse, yukarıda belirtilen genel ilkenin aksine görünüş itibariyle bu hakların mevcut olmaması daha güçlü bir ihtimal olduğundan hakkı iddia eden kişi tarafından bu

¹¹¹⁰ *İsviçre Hukuku*'nda, tescile tâbi olmayan kanundan doğan bir ipoteğe itiraz edilmesi durumunda, henüz bu hakka dair kesinleşmiş bir mahkeme kararı söz konusu değilse icra dairesi, bu kararın verilmesi hususunda başvuru yapılması için hakkı iddia eden kişiye SchKG m.107/2'nin kıyasen uygulanması suretiyle 10 günlük süre vermektedir. Karar kesinleştikten sonra, icra dairesi söz konusu hakkı kararda belirtildiği şekliyle mükellefiyetler listesine geçirmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 39 N 3.

¹¹¹¹ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 37 N 12.

¹¹¹² **Gütlin/Kuhn**, Rz. 655.

hakka itiraz eden kişiye karşı dava açılmasını kabul etmek gerekir¹¹¹³. Bundan başka, tapu sicilinde belirtilen bir ipotek bakımından, faiz oranına itiraz edilmesi veya takip giderleri bakımından bir itiraz söz konusu olursa dava, itiraz eden tarafça açılmalıdır¹¹¹⁴. Zira bunlar bakımından da karine olarak söz konusu tutarlar ipotek hakkının kapsamında kabul edilecektir. Ancak tapu sicilinde belirtilen hakkı aşan tutarda bir hak bildirilmişse ve sadece aşan kısım ihtilaflı ise dava bu hakka itiraz edene karşı hak sahibi olduğu iddiasında olan kişi tarafından açılmalıdır. Bu ihtimalde, sadece aşan kısım değil de hakkın tamamına itiraz edilmişse hakkın tamamına itiraz eden taraf dava açmalıdır. Zira bu ihtimalde aşan tutar ile aşmayan tutar bakımından davacı rollerinin dağıtılması gibi bir durum söz konusu olamaz, itiraz konusu hak bir bütün olarak yargılamaya konu olur¹¹¹⁵. Bundan başka, tapu sicilinde kayıtlı olmayan ve tescile tâbi olmayan kanundan doğan bir hak niteliğinde de olmayan ancak taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden, örneğin, kira hakkı gibi bir hakkın varlığı veya sırasına itiraz edilirse bu hakka itiraz eden kişi tarafından dava açılması gerekir. Zira bu hakların tapu sicilinde belirtilmemiş olması bu hakların olmadığını göstermez. Öyle ki, örneğin, kira sözleşmesinde olduğu gibi, kira hakkı kiracıya malın tamamının veya bir kısmını kullanma hakkı veriyorsa, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmemiş olması durumunda bile kira hakkı ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil edecektir¹¹¹⁶. Bu doğrultuda, tapu sicilinde kayıtlı olmayan ve ancak tescile tâbi olan kanundan doğan bir hak ihtilaflı ise icra dairesince hakkın varlığı veya yokluğu ihtimali göz önünde bulundurularak davayı kimin açması gerektiğine karar verilmesi ve bu kişiye süre verilmesi gerekir¹¹¹⁷. Son olarak ifade etmek gerekir ki, davanın kim tarafından açılması gerektiği konusunda tereddüt hâsıl olursa bu konuda hâkim tarafından hakkın varlığı veya yokluğu olasılığına göre bir değerlendirme yapılması gerekir¹¹¹⁸.

İsviçre Hukuku'nda, mükellefiyetler listesi kendisine bildirilenlerin bu listeye itirazı durumunda, borçlu veya alacaklının talebi üzerine, üçüncü kişinin delillerini 10 günlük süre

¹¹¹³ BSK SchKG I-Feuz, Art. 140 N 123a. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki kararları için bkz. BGer 5A_272/2014 E. 4.1.2; BGE 112 III 109 = Pra 1987 Nr. 218; BGer 09.02.2000, 7B.22/2000 E. 3b. Aksi yönde, mükellefiyetler listesine itiraz durumunda, tapu siciline kaydedilmemiş ve kanundan doğan ipotek hakkı niteliğinde de olmayan ipotek hakkı sahibi tarafından dava açılması gerektiğini söylemenin, her durumda, isabetli olmayacağına; zira bu eksikliklerin ipotek hakkının yokluğuna işaret etmeyeceğine; bu durumda, hakkın varlığının muhtemelliğine göre davayı açması gereken kişinin belirlenmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stähelin, s.293.

¹¹¹⁴ Stähelin, s.302-303.

¹¹¹⁵ Stähelin, s.298; Jent-Sørensen, Rz. 386.

¹¹¹⁶ KK-VZG/Kuhn, Art. 39 N 2.

¹¹¹⁷ Stähelin, s.294.

¹¹¹⁸ KK-VZG/Kuhn, Art. 37 N 12.

içinde, incelenmesi için icra dairesine sunması istenir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 107/3, c.1) ve icra dairesi, üçüncü kişiye, taşınmazın bulunduğu yer; taşınmaz birden çok yerde bulunuyorsa taşınmazın daha değerli kısmının bulunduğu yer tetkik mercînde (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 109/1, b.1 ve 109/3) dava açabilmesi için 20 günlük bir süre verir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2; VZG m.102 atf. 39, c.1; VZG m.39, c.1 atf. 107/5, c.1).

İpotekli taşınmazın eklentisi bakımından da aynı hususlar geçerlidir. Buna göre, yerel adetlere göre taşınmazın eklentisi olarak kabul edilen ve bu doğrultuda mükellefiyetler listesinde gösterilmeyen (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/1) veya malikin talebi ile tapu siciline eklenti olarak kaydedilen, bu doğrultuda mükellefiyetler listesinde de taşınmazın eklentisi olarak gösterilen malların (VZG m.102 atf. 34/1, b.a; VZG m.34/1, b.a atf. 11/2, c.1) eklenti özelliğine yönelik bir itiraz durumunda, itirazda bulunan kişiye dava açması için 20 günlük bir süre verilir. Söz konusu mal hakkında, ilgili taraflardan birisi, malın mükellefiyetler listesine kaydedilmesini talep etmişse (VZG m.102 atf. 38/1; VZG m.38/1 atf. 11/3) bu kişiye, söz konusu malın taşınmazın eklentisi niteliğinde olduğunu tespit ettirebilmesi amacıyla dava açması için 20 günlük süre verilir.

20 günlük kanunî süre, kural olarak hak düşürücü süre olsa da, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, *İsviçre* Hukuku'nda, SchKG m.33/2 uyarınca, takibin taraflarından birisi yurtdışında yaşıyorsa veya kamuoyu duyurusu ile kendisi ile iletişime geçiliyorsa kendisine daha uzun bir süre verilebilir veya verilen süre uzatılabilir.

Süresi içinde dava açılırsa mahkeme, dava açıldığını icra dairesine bildirir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 109/4) ve uyuşmazlık, bu davanın sonucuna göre çözüme kavuşur. Dava sonuçlanıncaya kadar takip durur (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 109/5). Bu anlamda artırmaya hazırlık işlemleri ve artırma işlemleri de yapılmaz. Aksi hâlde, yani süresi içerisinde dava açılmazsa bu iddiadan vazgeçilmiş sayılır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 107/5, c.2).

Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, SchKG m.107/5, SchKG m.107/1, b.3 uyarınca, ancak, mükellefiyetler listesi kendisine bildirilenlerin itiraz ettiği hakkın taşınmazın tapu sicilinden doğmadığı ihtimalde geçerlidir. Aksi hâlde, SchKG m.108/1, b.3 uyarınca, mükellefiyetler listesi kendisine bildirilenlerin hakkına karşı koymak istedikleri kişiye yönelik olarak 20 gün içinde (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 108/2) dava açmaları ve

borçlu veya alacaklının talebi üzerine üçüncü kişinin delillerini 10 günlük süre içinde, incelenmesi için icra dairesine sunması istenir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 108/4, c.1).

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın ihtilaflı olması durumunda, iki özel hâlin varlığı hâlinde, artırmanın durdurulması da kanun koyucu tarafından hüküm altına alınmıştır. SchKG m.156/1, c.1 atf. 141/1¹¹¹⁹ uyarınca, mükellefiyetler listesinde yer alan bir hak ihtilaflı ise ve bu uyuşmazlığın, asgarî ihale bedelini etkileyebileceği¹¹²⁰ veya artırma yapılırsa diğer haklı menfaatlerin ihlal edilebileceği¹¹²¹ varsayılabiliriyorsa uyuşmazlık çözülene kadar artırma işlemleri durdurulur¹¹²². Bu düzenlemenin sebebi, malın değerine bağlı olarak mala dair giderilmemiş uyuşmazlıkların, bunlar çözümlenene kadar artırmanın ertelenmesini gerektirebilmesidir¹¹²³. Bu durumda, taşınmazın paraya çevrilmesine dair artırma, bu hususta bir karar verilinceye kadar askıya alınacaktır. Bu iki özel hâl, mükellefiyetler listesine itirazın söz konusu olduğu; ancak itiraz üzerine icra dairesince dava açılabilmesi için süre verildiği hâlde süresi içinde davanın açılmadığı durumlarda söz konusu olabilir. Zira süresi içinde dava açıldığında, zaten bu davanın sonucuna kadar icra takibi durdurulmaktadır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2, c.2; SchKG m.140/2, c.2 atf. 109/5). Ancak ipotekli taşınmazda bulunan eklentinin eklenti vasfı ile ilgili veya eklentinin sadece ayrı ayrı şekilde ipotekli alacaklılar bakımından ipotekli olup olmadığına dair bir uyuşmazlık varsa, buna rağmen, eklentiler de dâhil olacak şekilde ipotekli taşınmaza ilişkin artırma gerçekleştirilebilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 141/2).

¹¹¹⁹ SchKG m.141/1'in cibrî pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da uygulanabileceğine ilişkin olarak ayrıca bkz. KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 141 N 1.

¹¹²⁰ Hangi durumlarda asgarî ihale bedelinin etkilenebileceğine veya etkilenemeyeceğine dair bazı örnekler için bkz. BSK SchKG I-Feuz, Art. 141 N 4 vd. Örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre sonraki bir derecede veya alt derecede ipotek hakkı tescil edilen ipotekli alacaklının alacağına yönelik itiraz asgarî ihale bedeline etki etmez. Bu doğrultudaki Federal Mahkeme kararları için bkz. BGE 68 III 113; BGE 67 III 44. Yine ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı ile aynı derecede veya alt derecede bir başka ipotekli alacaklı varsa buna itirazın asgarî ihale bedelini etkilemesi söz konusu değildir. Ancak, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre derece veya alt derece itibarıyla rüçhanlı olan alacaklının muaccel alacağına itiraz asgarî ihale bedelini etkiler.

¹¹²¹ Meşru menfaatlerin ihlal edilmesine, özellikle, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden önce yapılan artırmanın kamu menfaatlerini veya prosedürde yer almayan üçüncü kişilerin menfaatlerini korumak için düzenlenen bir hükmü ihlal etmesi durumunun örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 141 N 7.

¹¹²² *Gütlin/Kuhn*, kural olarak mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra artırma yapılabilecek olsa da, SchKG m.141/1'in mefhum-u muhalifinden, mükellefiyetler listesi kesinleşmemesine rağmen bu iki özel hâlin söz konusu olmadığı hâllerde artırmanın yapılabileceğinin anlaşıldığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Gütlin/Kuhn*, Rz. 485 ve 665.

¹¹²³ *Brand*, s.113.

Ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, yukarıda belirtilen VZG m.102 atf. 38/1, bu düzenlemenin de atfıyla VZG m.11/3 uyarınca, mükellefiyetler listesine itiraz süresi boyunca henüz itiraz edememiş olan ipotekli alacaklı, itiraz süresi içinde icra dairesinden listeye taşınmaza ait eklenti niteliğindeki başkaca malların da eklenmesini talep edebilir. Bu ihtimalde de, icra dairesi bu hususu mükellefiyetler listesi kendisine gönderilen herkeşe bildirir ve buna 10 günlük süre içerisinde karşı koyabileceklerini bildirir¹¹²⁴.

Yine ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, kanun koyucu, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, ipotekli alacaklılardan birisi tarafından itiraz edilmesi ve bu itirazın haklı bulunması ancak borçlu tarafından itiraz edilmediği için tanındığı kabul edilen bir hakkın varlığı durumunda nasıl bir yol izlenmesi gerektiğini de VZG m.102 atf. 42'de hüküm altına almıştır. Buna göre, böyle bir ihtimalde, hak sahibi, iddia edilen hak mükellefiyetler listesinde gösterilerek ve gösterilmeksizin ipotekli malın terditli olarak paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu durumda, iddia olunan hakla birlikte paraya çevrilmeye çalışılan ipotekli mal için yapılan teklif, ipotekli alacaklıyı tatmin etmeye yetiyorsa ipotekli mal, o mükellefiyetle birlikte ihale olacaktır. Zira mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü sadece taraflar arasında geçerlidir¹¹²⁵. Bu doğrultuda, itiraz eden ipotekli alacaklıdan sıra itibarıyla daha kötü durumda olan ve iddia edilen hakkı borçlu tarafından itiraz edilmediği için borçlu bakımından var olduğu kabul edilen talep hakkı sahibi, terditli artırma talebinde bulunabilir¹¹²⁶. Bu talebin yöneltilebilmesi bakımından SchKG m.142/1'deki veya VZG m.104/1'deki hak düşürücü süre söz konusu değildir¹¹²⁷. Zira burada, VZG m.104/1'deki durumdan farklı olarak hak sahibi tarafından kendisine özgü bir terditli talebinde bulunabilme imkânı söz konusudur. Bu doğrultuda burada VZG m.104/1'de düzenlendiği şekliyle hak sahibine, terditli artırma talebinde bulunabileceğine dair bir bildirimde de bulunulmaz. Yukarıda bu ihtimalde herhangi bir hak düşürücü sürenin söz konusu olmadığı ifade edilse de bu talebin, artırmaya başlanmadan önce ileri sürülmesi gerekir¹¹²⁸. Zira bu fiilî bir

¹¹²⁴ Brand, s.112; Gütlin/Kuhn, Rz. 660.

¹¹²⁵ KK-VZG/Kuhn, Art. 42 N 1.

¹¹²⁶ BSK SchKG I-Feuz, Art. 142 N 8.

¹¹²⁷ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 9.

¹¹²⁸ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 9.

zorunluluktur. Bu nedenle, icra dairesinin hak sahibinin terditli artırmayı talep hakkını kullanabilmesi imkânı verebilmek için hak sahibine artırmanın tarihini bildirmesi gerekir¹¹²⁹.

İtiraz süresi içinde itiraz edilmekle birlikte, bu başvuru daha sonra geri alınabilir. Bu ihtimalde hiç itiraz edilmemiş sayılır.

İtiraz süresi içinde itiraz edilmezse liste kesinleşir ve bu liste esas alınarak artırma şartnamesi hazırlanır. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG m.156/1, c.1 atf 140/2, c.2'ye bu cümlelerin de SchKG m.107/4 yaptığı atıf ile hüküm altına alınmıştır. SchKG m.108/1, b.3 ve 108/2'nin uygulama alanı bulduğu durumda da bu husus geçerlidir (SchKG m.108/3).

VI. Artırma Şartnamesinin Hazırlanması

A. Genel Olarak

Paraya çevirme talebi üzerine, belediyeden ve tapu dairesinden ilgili belgelerin getirtilmesinin ardından bir yandan artırma ilân edilip ilânın yapılmasının ardından hak sahipleri tarafından haklarını bildirebilecekleri 15 günlük süre bittikten sonra gerek tapu kaydından anlaşılan gerekse hak sahipleri tarafından bildirilen ve taşınmazın üzerindeki mükellefiyetleri gösteren mükellefiyetler listesini hazırlayan icra dairesi, kesinleşen mükellefiyetler listesini de ihtiva eden artırma şartnamesini hazırlar.

Şartname, paraya çevrilecek ipotekli taşınmaza ilişkin olarak yapılacak artırmanın şartlarını belirleyen belgedir. Bu anlamda, mükellefiyetler listesi ile birlikte artırma şartnamesi, artırmaya hazırlık işlemlerinin temelini oluşturur¹¹³⁰. Zira artırma şartnamesi ipotekli taşınmaz ve ipotekli taşınmazın paraya çevrileceği artırma hakkında temel bilgileri içerir¹¹³¹. Bir diğer deyişle, müstakbel ihale alıcıları, artırma şartnamesi ile paraya çevirmeye konu taşınmazın fizikî ve hukukî durumu hakkında bilgi sahibi olur, yine bu taşınmaz bu şartnamede belirtilen şartlarla kendilerine ihale olunabilir. Bu anlamda mükellefiyetler listesini ihtiva eden şartname, ihalenin ardından, iradî satışlar bakımından söz konusu olan satış sözleşmesinin yerine geçer¹¹³². Ancak devren kazanmanın söz konusu olduğu iradî satışın aksine ihale alıcısı ihale ile taşınmazın mülkiyetini aslen kazanmaktadır¹¹³³. Yani ihale

¹¹²⁹ KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 9.

¹¹³⁰ BGE 128 III 339, E. 4a.

¹¹³¹ Akyazan, s.33; Arslan, s.98; KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 135 N 1; Uyar, İhale, s.490; Şengül, s.54-55.

¹¹³² BGer 13.07.2006, 2P.90/2006 E. 3.4.

¹¹³³ Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku, C.II, Mülkiyet, 10. Baskı, Ankara 2020, s.176; Böttcher/Böttcher ZVG § 90 Rn. 1; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 90 Rn. 1; Stumpe/Simon ZVG § 90 Rn. 2.

alıcısı malikin halefi değildir. Bu anlamda ihale ile birlikte, ihale alıcısı bir başka kimsenin mülkiyet hakkına dayanmaksızın kanunun öngördüğü bir fiilî gerçekleşmesi suretiyle malik sıfatına haiz olmaktadır. Burada maddî hukuk anlamında bir satış sözleşmesi söz konusu değildir. Aksine kamu idaresi niteliğindeki icra dairesince kamu hukukuna ilişkin kurallar uyarınca kamusal bir işlem yapılmaktadır¹¹³⁴. Yine henüz ihalenin söz konusu olmadığı zaman dilimi bakımından, artırma şartnamesi hukukî niteliği itibarıyla borçlar hukukundaki öneriye benzemektedir. Zira şartname müstakbel ihale alıcıları bakımından icra hukukuna özgü yükümlülüğün temelini oluşturmaktadır¹¹³⁵. Örneğin, müstakbel ihale alıcıları, yalnızca belirtilen koşullar temelinde paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmaz bakımından pey ileri sürebilir ve ihale alıcıları, icra dairesince şartnamede açıkça belirtilen ihale bedelinden ayrıca alınacak tutarları ödemeyi reddedemez. Öte yandan, ihale alıcısı, artırma şartnamesinde ihale bedelinden ayrıca alınacağı belirtilenler ve ihale bedeli dışında ödeme yapmakla yükümlü tutulamaz¹¹³⁶.

Alman Hukuku'nda, artırma duruşmasından önce artırma şartnamesi şeklinde bir belge hazırlanmamaktadır. Ancak artırma duruşmasına başlamadan önce artırmanın şartlarının belirlenmesi gerekir. Artırma şartları kapsamında, ödenecek tutar ve bunun faizi (ZVG m.49), ek ödeme yükümlülükleri (ZVG m.50 ve 51), içerikleri ile birlikte taşınmaza ilişkin mevcut haklar (ZVG m.52), borcun üstlenilmesi (ZVG m.53), taşınmaz rehinlerine ilişkin ödeme istemi (ZVG m.54), artırmaya tâbi olan şeyler (ZVG m.55), paraya çevirmeye konu şeye dair yararlanma hakkının, mükellefiyetlerin geçişi ve tazminat talebinin söz konusu olmaması (ZVG m.56), kiracılarla olan ilişki (ZVG m.57-57b), ihale kararının masrafları (ZVG m.58) hakkında bilgi ile birden çok taşınmazın paraya çevrildiği durumda prosedüre dair bilgi (ZVG m.63), toplu ipotek durumunda prosedüre dair bilgi (ZVG m.64), ayrı bir artırma veya başka türde bir artırma durumunda bu hususa ilişkin bilgi (ZVG m.65) verilir. Ayrıca belirtmek

¹¹³⁴ **Akyazan**, s.74-75; **Postacıoğlu**, İcra, s.30-31 ve 443; **Blumenstein**, s.423; **Fritzsche**, s.276-277; **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.453, N 44; **Kuru**, El Kitabı, s.700; **Üstündağ**, İcra, s.243-244; BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 86; **Brox**, Hans/Walker, Wolf-Dietrich, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Aufl., München 2021, s.489, Rn. 21; **Arslan**, s.57; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.386 ve 417; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.218; **Namlı**, s.325 vd.; **Çelikoğlu**, Cengiz Topel, İcra Dairesi Kararı, Bursa 2017, s.170 vd.; **Uyar**, Talih, İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi (Netice), ABD, S.6, 1975, s.798; **Dönmez**, Taşınmaz, s.8; **Sadioğlu**, s.3 ve 163, dn.113; **Şengül**, s.6 ve 13; **Okur**, s.50; **Duran**, Paraya Çevirme, s.54-55 ve 57-58. Yargıtay da 24.08.1953 tarihli 8489 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 26.06.1953 tarihli ve 14/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda icra dairesince gerçekleştirilen paraya çevirme işleminin, kamusal bir işlem olduğunu şöyle ifade etmiştir: “.. cebri ihale -Borçlar Kanununun 229 uncu maddesindeki tavsife rağmen- bey'i akdi, hatta hususi hukukun bir hukukî muamelesi olmayıp bilâkis bir amme tasarrufudur. ..”.

¹¹³⁵ BGer 13.07.2006, 2P.90/2006 E. 3.2; BGE 60 III 31 E. 2.

¹¹³⁶ BGE 123 III 53, E. 4a = Pra 1997 Nr. 87.

gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, artırma duruşmasından önce, mahkeme ilgilileri en düşük teklifi ve artırma şartlarını görüşmek üzere teşvik edebilir ve bu amaçla özel bir oturum yapılmasına da karar verebilir (ZVG m.62). Bu mahkemenin takdirindedir¹¹³⁷. *Alman Hukuku*'nda, en geç artırma duruşmasında teklif verme davetinden önce, ZVG m.9 uyarınca tespit edilecek her ilgili, en düşük teklifin belirlenmesine yönelik kanun hükümlerinden ve yine kanundaki düzenlemelere göre tespit olunan artırma şartlarından ayrılmayı talep edebilir (ZVG m.59/1, c.1). Bunun sebebi, artırma prosedürünün amacının, artırmadan mümkün olan en yüksek faydayı elde ederek alacaklıları tatmin etmek olmasıdır¹¹³⁸. Kuşkusuz, ilgililer, daha iyi bir açık artırma sonucu elde edebilmek için kanundaki düzenlemelere göre değişiklik isteyeceklerdir. Bu sebeple, hakkı etkilenen kişilerin de rızası ile kanundaki bu hususlardaki düzenlemelerden sapma mümkündür. Ancak ZVG m.59 uyarınca, temel, zorunlu usûl hükümlerinden tüm ilgililerin rızasıyla dahi sapmak mümkün değildir¹¹³⁹. Bu hükümlerin ne olduğu doğrudan kanun koyucu tarafından düzenlenmemekle birlikte, *Böttcher* bu hususta çeşitli örnekler vermektedir. Bu kapsamda, pey ileri süren kişinin peyi ile bağlı olduğu, pey ile sorumluluğun yalnızca ZVG m.72 uyarınca sona erdiği, ihalenin ZVG m.81/1 uyarınca en yüksek teklifi verene kalması gibi hususlar örnek olarak ifade edilebilir¹¹⁴⁰. ZVG m.9 anlamındaki birden çok ilgili tarafından da bu talepte bulunabilir¹¹⁴¹. Bu durumda, her ilgilinin talebi kendisi bakımından diğerinden bağımsız şekilde değerlendirilecektir. Mahkemece re'sen artırma şartlarından ayrılmaya karar verilemez¹¹⁴². Süresinde ileri sürülmeyen sapma talebi reddedilir¹¹⁴³. Süresinde bir başvuru yapıldıktan sonra, en geç, artırma duruşmasında teklif vermeden önce bu başvuru geri alınabilir (ZVG m.59/1, c.2). Kuşkusuz, kanun hükümlerinden sapma, sapmadan hakkı etkilenenlerin onayını gerektirir (ZVG m.59/1, c.3). Hangi durumlarda hak sahibinin sapmadan etkileneceği her hak sahibi bakımından değerlendirilir. Hak sahibinin sapmadan etkileneceği durumlara, *Kiderlen/Storz*, ödenme yolu ile sona ermesi yerine alacağı ilişkin bir hakkın varlığının devam etmesinin kararlaştırılması veya ihale bedelinin daha düşük belirlenmesi sebebiyle borçlunun borcunun daha az tutarda sona ermesi yahut en düşük teklif, hiç kimsenin bu kadar teklif vermeyecek

¹¹³⁷ Böttcher/Böttcher ZVG § 62 Rn. 1.

¹¹³⁸ Lupprian, s.44; Schmidt, s.18-19; Böttcher/Böttcher ZVG § 59 Rn. 1.

¹¹³⁹ Steiner/Storz § 59 Rn. 6.

¹¹⁴⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 59 Rn. 8.

¹¹⁴¹ Stöber/Gojowczyk § 59 Rn. 16.

¹¹⁴² Stöber/Gojowczyk § 59 Rn. 10; Kiderlen/Storz, D., 2., 2.1., 2.1.1.

¹¹⁴³ Depre/Bachmann § 59 Rn. 8; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 59 Rn. 15; Schneider/Strauß § 59 Rn. 20.

kadar yüksek belirlenmesi gibi örnekler vermektedir¹¹⁴⁴. Sapma olarak, ZVG m.52 uyarınca sona erecek olan bir hakkın varlığının devam etmesinin kararlaştırıldığı durumda, sonraki bir sırada bulunan hak sahibinin rızası gerekli değildir (ZVG m.59/3). Onay, artırma duruşması sırasında tutanağa geçirilmesi ihtimali dışında, yazılı olarak verilmelidir¹¹⁴⁵. Onay verilmezse talep reddedilir¹¹⁴⁶. Böyle bir kimse yoksa sadece talepte bulunulması yeterlidir¹¹⁴⁷. Hakkın sapmadan etkilenip etkilenmediği belirlenemiyorsa, hak sahibinin sapmadan etkilenip etkilenmediğinin belirlenmesi ve etkileniyorsa hakkının korunabilmesi; bu anlamda sapma olmaksızın ihale kararı verilmesi amacıyla, taşınmaz, talep edilen sapma ile ve sapma olmaksızın olmak üzere iki defa¹¹⁴⁸ artırmaya çıkarılır (ZVG m.59/2). Meğerki sapmadan hakkı olumsuz olarak etkilenenler, sapma doğrultusunda artırma yapılmasını talep etsin.

İcra dairesi, ipotekli taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırma şartlarını tespit eder (İİK m.150/g atf. 124/1; SchKG m.156/1, c.1 atf. 134/1). Zira paraya çevirmenin amacı, sadece malın bir an önce artırmaya çıkarılarak ihalenin gerçekleşebilmesini sağlamak olmayıp; aynı zamanda malın piyasa değerine uygun veya bu değeri aşacak şekilde alıcı bulunabilmesi ve bu sayede hem borçlunun korunması hem de daha fazla alacağın tahsil edilebilmesidir. Elverişli tarz ifadesinden kasıt, mehz SchKG m.134/1’de de ifade edildiği üzere, artırmanın, mümkün olan en uygun sonucu hedefleyecek şekilde hazırlanması ve gerçekleştirilmesidir. Örneğin, paraya çevirmeye konu taşınmazın bir tarım arazisi olduğu durumda, arazinin özelliklerine şartnamede atıfta bulunulmalıdır. Yine kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölümün özellikleri şartnamede ayrıca ifade edilmelidir.

İcra dairesinin elverişli tarz bağlamında belirli bir takdir yetkisi vardır. İcra dairesi takdir yetkisini kullanırken, ilgililerin menfaatleri doğrultusunda mümkün olan en yüksek ihale bedelinin elde edilebileceği ekonomik açıdan en avantajlı çözümü hedeflemelidir¹¹⁴⁹.

Bu kapsamda örneğin, icra dairesi, ticarî veya ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan ipotekli malları bir bütün olarak paraya çevirir (İİK m.150/g atf. 128/5).

¹¹⁴⁴ Kiderlen/Storz, D., 2., 2.1., 2.1.1.

¹¹⁴⁵ Eickmann/Böttcher, ZVG § 13 II 2 b; Depré/Bachmann § 59 Rn. 16; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 59 Rn. 55.

¹¹⁴⁶ Depré/Bachmann § 59 Rn. 15.

¹¹⁴⁷ Eickmann/Böttcher, ZVG § 13 II 2 a; Schneider/Strauß § 59 Rn. 50.

¹¹⁴⁸ İki defa artırmaya çıkarmanın amacı için bkz. Eickmann/Böttcher, ZVG § 13 II 4 d.

¹¹⁴⁹ BGE 128 I 206 E. 5.2.1 = Pra 2003 Nr. 153; BGE 126 III 33, E. 3 = Pra 2000 Nr. 70.

İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca söz konusu olan mallar, ipotekli taşınmaz ile ipotek hakkının kapsamında yer alan eklentiler olabilir. Burada ifade etmek gerekir ki, ipotek hakkının kapsamında yer alan taşınır mallar ile ipotekli taşınmaz birlikte paraya çevrilmek zorunda değildir. Bir diğer deyişle, bu malların ayrı ayrı paraya çevrilmesini yasaklayan herhangi bir hüküm mevzuatımızda mevcut değildir. O hâlde ifade etmek gerekir ki, bu ihtimalde sadece İİK m.128/5'in uygulanması suretiyle bu malların birlikte paraya çevrilme ihtimali söz konusu olabilir. Burada İİK m.128/5'in taşınır mal niteliğindeki ipotek hakkı kapsamındaki eklentilerin ipotekli taşınmazla birlikte paraya çevrilebilmesi bakımından da uygulanabilip uygulanamayacağı hususunda tereddüt edilebilir. Zira İİK m.128/5 taşınmaz malların paraya çevrilmesine dair hükümler arasında düzenlenmiş olup, diğer düzenlemelerde olduğunun aksine, bu maddenin taşınır malların paraya çevrilmesi durumunda da uygulanabileceğine dair herhangi bir atıf hükmü mevcut değildir. Ancak kanaatimizce her ne kadar, taşınmazların paraya çevrilmesine ilişkin hükümler arasında yer alsada İİK m.128/5 yürürlüğe girmeden önceki uygulamada da kabul edildiği üzere¹¹⁵⁰, İİK m.128/5, birden çok taşınır malın birlikte paraya çevrilmesi ve yine ipotekli taşınmaz ile ipotek hakkının kapsamında yer alan ipotekli taşınmazın eklentisinin birlikte paraya çevrilmesi hususunda da geçerlidir. Burada ifade etmek gerekir ki, tapu sicilinde taşınmazın eklentisi olarak belirtilen mallar artık taşınmazın eklentisi niteliğini haiz değilse veya bu mallar taşınmazda fiziksel olarak mevcut değilse bu hususun artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekir. Yine ifade etmek gerekir ki, bu mallara ilişkin beyanlar sütunundaki kayıt, ihale alıcısı adına tescil yapılacağı zaman silinecektir.

Birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda da İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca, bu taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi söz konusu olabilir. Bu husus, çalışmamızın, birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi durumunda bunun paraya çevirme işlemlerine etkisine dair açıklama yaptığımız kısmında¹¹⁵¹ değerlendirilecektir.

¹¹⁵⁰ Bu husustaki Yargıtay kararları için bkz. “.. Mahcuzların aralarında ekonomik bütünlük bulunduğunun belirlenmesi halinde birlikte satılmaları mümkündür. Somut olayda 24 kalem 889 adet hacizli taşınır mal, bilirkişi ya da icra müdürlüğünce taşınırlar arasında ekonomik bütünlük bulunduğu ve birlikte satış yapılmasına dair yapılmış bir tespit ve verilmiş bir karar bulunmadan birlikte satılmıştır. ..” 12.HD, 02.05.2013, 10990/16704; “.. Satış yapılan mahcuzlar su soğutucusu, kahve makinası, bankalarda kullanılan masa, sıra numarası veren makine, telefon santrali vs. gibi her biri müstakil ekonomik değeri olan menkul mallardır. Ayrı ayrı satılması talebi ve talibi artırır. Sözü edilen menkuller arasında bunların birlikte satılmasını zorunlu kılan ekonomik bütünlük yoktur. Tamamının bir banka şubesinde kullanılmakta olması bu kuralı ortadan kaldırmaz. ..” 12.HD, 09.07.2002, 13626/15011 (KİB).

¹¹⁵¹ Dördüncü Bölüm, §3.

Bundan başka, birden çok taşınmazın, taşınmazların tamamının hacizli olduğu veya taşınmazlardan birisinin veya bir kısmının hacizli diğeri veya diğerlerinin ipotekli olduğu ve İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca birlikte paraya çevrildiği durumlar da söz konusu olabilir. Ancak biz çalışmamızda sadece ipotekli taşınmazlar bakımından açıklama yaptığımız için sadece birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edildiği ve bu taşınmazların, İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca paraya çevrilmesine dair açıklamalar yapacağız. Böyle olsa da ifade etmek gerekir ki, birden çok taşınmazın İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca birlikte paraya çevrildiği durumlarda, taşınmazların hacizli veya ipotekli olması haciz veya ipoteğin kendisine özgü özellikleri dışında paraya çevirme işlemleri bakımından herhangi bir farklılık arz etmez.

İpoteğin paraya çevrilmesi talebinin geri alınması ve yeniden usûlüne uygun olarak ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumunda önceden hazırlanan ve kesinleşen mükellefiyetler listesinin bağlayıcı olup olmaması bakımından yukarıda yapılan açıklamalar, artırma şartnamesi bakımından da aynen geçerlidir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, daha önce hazırlanan şartnamede tespit olunan artırmanın yapılacağı tarihte bir farklılık yaratılacaksa mükellefiyetler listesinden farklı olarak şartnamenin bu hususu ve bu hususa bağlı olarak söz konusu olacak değişiklikleri de dikkate alacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekir.

Şartname, icra dairesi personeline imzalanır.

Elektronik satış portalında duyurulan şartname, artırma süreçlerinin bitimine kadar erişime açık tutulur (E-Satış Yön. m.12/2, c.2). *İsviçre* Hukuku'nda, artırma şartnamesi, artırmadan önce, en az 10 gün boyunca icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur¹¹⁵² (SchKG m.156/1, c.1 atf. 134/2).

B. Şartnamenin Hazırlanmasında Usûl

1. Şartnameyi Hazırlayacak İcra Dairesi

Şartname taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesince hazırlanır. Taşınmaz birden çok yerde bulunuyorsa, mükellefiyetler listesini hazırlayan icra dairesince artırma şartnamesinin hazırlanması gerekir.

¹¹⁵² Artırma şartnamesinin, SchKG m.56 ve devamında yer alan hükümlere göre tatil ve talik hâllerinin söz konusu olduğu durumlarda asılmaması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Jäger**, s.453; BSK SchKG I-**Possa/Gasser/Stöckli**, Art. 134 N 6. Bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 121 III 88 E. 6c. Aksi yönde bkz. **Hüsler**, Fritz, Die Steigerungsbedingungen in der Zwangsversteigerung von Grundstücken, Diss., Bern 1937, s.107.

2. Şartnamede Bulunması Gerekenler

a. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca

Şartnamede nelerin bulunması gerektiği, İİK m.150/g atf. 125'te düzenlenmiştir. Buna göre;

Artırma şartnamesine¹¹⁵³, ipotekli taşınmazın, üzerindeki mükellefiyetlerle¹¹⁵⁴ birlikte ihale edildiği; borçlunun, bu taşınmaz ile temin edilmiş olan şahsî borçlarının da ihale alıcısına intikal edeceği¹¹⁵⁵ yazılır¹¹⁵⁶ (İİK m.150/g atf. 125/1¹¹⁵⁷; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.1; VZG m.102 atf. 45/1, b.a). Bu devralma (üstlenilme) ilkesinin gereğidir. Bu, borçtan sorumluluğun kanundan kaynaklanan sebeple bir başkasına, burada ihale alıcısına geçişine dair özellik arz eden bir düzenlemedir. Borç, uygulamada sıklıkla karşılaşılan verme edimi kapsamındaki bir para borcu olabileceği gibi taşınmazla teminat altına alınan verme edimi kapsamındaki diğer borçlar veya yapma yahut yapmama edimi kapsamında bir borç da olabilir.

İhale bedeli ile tatmin edilebilir haklar bakımından ihale alıcısı tarafından devralınacak haklar ve bu haklarla teminat altına alınan ihale alıcısına devrolunacak borçtan şahsî sorumluluk, müeccel alacaklar ve bu alacakları teminat altına alan taşınmaz rehni teşkil eden haklar bakımından söz konusudur. Zira muaccel alacaklar ihale bedelinden tatmin edilirler

¹¹⁵³ Artırma ilânında da bu bilginin yer alacağına ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.79.

¹¹⁵⁴ Türk Hukuku'nda, lafız itibariyle, mükellefiyet olarak, taşınmazın üzerindeki “irtifak hakları”, “taşınmaz mükellefiyetleri”, “ipotekler”, “ipotekli borç senetleri” ve “irat senetlerinden” söz edilirken; İsviçre Hukuku'nda, “irtifak hakları”, “taşınmaz yükleri”, “taşınmaz rehinleri” ve “tapu siciline şerh edilmiş kişisel haklardan” söz edilmiştir. Kanaatimizce Türk Hukuku'nda da lafzen belirtilen bu haklar dışında, bu haklar ile taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden bu haklar dışındaki haklar arasında ayırım yapılmasını gerektiren bir durum söz konusu olmadığından yukarıda (İkinci Bölüm, §3, V, B, 2) mükellefiyet olarak ifade edilen tüm haklar bu kapsamdadır. Bu sebeple yukarıda ve çalışmanın bütününde kanun koyucunun belirttiği haklar yerine genel bir ifade olan mükellefiyet ibaresinin kullanımı tercih edilmiştir.

¹¹⁵⁵ İhale alıcısının ipotekli müeccel alacaklı olduğu ve ipoteğin ve bu ipotekten kaynaklanan şahsî sorumluluğun ihale alıcısına devrolduğu durumda, alacaklı ve borçlu sıfatı birleştiği için TBK m.135/1, c.1 uyarınca borç sona erer. Bu ihtimalde, TBK m.131/1 uyarınca, ipotek hakkı da sona erer. İhale alıcısının borçlu olduğu ve ipoteğin ve bu ipotekten kaynaklanan şahsî sorumluluğun ihale alıcısı borçluya devrolduğu durumda, borçlu, devralınan ipotekle teminat altına alınan borç bakımından borcu ipotekle teminat altına alınan borçlu, ipotekle teminat altına alınmayan borç bakımından borcu ipotekle teminat altına alınmayan borçlu olur. İhale alıcısının taşınmaz maliki olduğu ve ipoteğin ve bu ipotekten kaynaklanan şahsî sorumluluğun ihale alıcısı taşınmaz malikine devrolduğu durumda, taşınmaz maliki, ipotek bedeli ile sınırlı olarak, borcu ipotekle teminat altına alınan borçlu olur.

¹¹⁵⁶ İİK m.125/1 uyarınca aynî ve şahsî sorumluluğun ihale alıcısına geçmesinin eleştiriye açık olduğu; böyle bir sorumluluk rejiminin kişileri artırmaya katılmama konusunda tahrik edeceği, bu doğrultuda artırmaya katılımın düşük kalacağına ve bu doğrultuda, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin güç olduğuna ilişkin olarak bkz. **Erişir/Yüce**, s.459.

¹¹⁵⁷ **Postacıoğlu**, İİK m.125/1'in gereği olarak artırma şartnamesinde belirtilmesi gereken, “borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsî borçlarının da alıcıya intikal edeceği” ibaresinin artırma şartnamesinde yer alması durumunda, şahsî borçların, ihale alıcısına geçeceğini ifade etmektedir. Yazar aksi hâlde, kanuna aykırılığın söz konusu olacağını; bunun, şikâyet yolu ile giderilebileceğini ancak şahsî borçların kanuna aykırılık sebebiyle ihale alıcısına geçmeyeceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.487.

(İİK m.150/g atf. 125/3¹¹⁵⁸; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.3). *Alman Hukuku*’nda, durum farklıdır. *Alman Hukuku*’nda hem muaccel hem de müeccel alacaklara dair haklar bakımından geçerli olan devralma ilkesi uyarınca, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken, bir diğer deyişle, en düşük teklif tutarı belirlenirken dikkate alınan haklardan ödeme yolu ile tatmin edilebilenler, ödeme yapılmadıkça, ihaleden sonra da ihale ile taşınmazın maliki olan ihale alıcısının taşınmazı üzerinde varlığını devam ettirir. Diğer haklar ise sona erer (ZVG m.52/1). Türk ve *İsviçre Hukuku*’ndaki ihale bedeli ile tatmin edilebilecek hakkın ihale alıcısına devri bakımından, taşınmaz rehni ile temin edilen alacağın muaccel ve müeccel olmasına göre yapılan ayırım *Alman Hukuku*’nda söz konusu değildir. Bu anlamda Türk ve *İsviçre Hukuku*’ndaki, alacak muaccel ise ihale bedeli ile de tatmin edilmesi; alacak müeccel ise söz konusu hakkın kural olarak ihale alıcısı tarafından devralınması kuralı, *Alman Hukuku*’nda geçerli değildir. *Alman Hukuku*’nda ihale alıcısının sadece, -ödenmesi gereken diğer bedellerin dışında- en düşük teklif tespit edilirken dikkate alınan rüçhanlı haklara dair alacaklara varsa işleyen faiz ve masraflar gibi fer’ileri ihale bedeli olarak ödemesi gerekir¹¹⁵⁹. Bu anlamda, *Alman Hukuku*’nda, karşılama prensibi bakımından da rüçhanlı hakka ilişkin söz konusu bu tutarların ödenmesi yeterlidir. Söz konusu hakka dair anapara tutarının ödenmesi gerekmez. Hakkın kendisi, ihale alıcısı tarafından devralınır; bu doğrultuda o hakkın gereği nasıl yerine getirilecekse ihale alıcısı tarafından bundan sonra o yönde hareket edilmesi gerekecektir. İhale alıcısı bu hususta gerekenleri yapmaz ise kendisi artırma prosedürü ile muhatap olabilecektir¹¹⁶⁰.

¹¹⁵⁸ İİK m.125/3’te, “*Taşınmaz rehinle temin edilmiş muaccel borçlar ..*” ibaresi kullanılmıştır. İİK m.23/1, b.3 uyarınca İİK uygulaması bakımından “rehin” ibaresi, “ipotek” tâbirini ve “ipotek” tâbiri de İİK m.23/1, b.1 uyarınca ipotekleri, ipotekli borç senetlerini, irat senetlerini, eski hukuk hükümlerine göre tesis edilmiş taşınmaz rehinlerini, taşınmaz mükellefiyetlerini, bazı taşınmazlar üzerindeki hususî imtiyazları ve taşınmaz eklenti üzerine rehin muamelelerini ifade etmektedir. Buna göre, burada ifade olunan muaccel borçlar, taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış olan muaccel borçlar dışında, İİK m.23/1, b.1 kapsamındaki tüm haklara dair muaccel borçlar bakımından geçerlidir.

¹¹⁵⁹ Ödenmesi gereken diğer bedellere ilişkin olarak bkz. s.392.

¹¹⁶⁰ Kanun koyucunun, devralma ilkesi ile paraya çevirmeyi talep eden alacaklıya göre karşılama prensibi uyarınca tatmin edilmesi gereken hakların söz konusu olduğu durumda, ihale alıcısının daha az likidite sunması gerekeceğinden, müstakbel ihale alıcılarını bu hususta provoke etmeyi umduğuna ilişkin olarak bkz. **Bartels/Noll**, s.21. *Alman Hukuku*’nda, doktrinde, devralma ilkesinin karşılama prensibi dolayısıyla uygulama alanı bulduğu; bu iki kuralın birbirinden farklı kurallar olmadığı; eskiden kabul edilen bu iki kural arasında mantıksal bir bağlantının bulunmadığına dair görüşlerin artık köhne olduğu; her iki kural bakımından da önemli olanın paraya çevirmeye konu mal üzerindeki rüçhanlı hakların paraya çevirme prosedüründen etkilenmemesi olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Kleinfeller**, Georg, Lehrbuch des deutschen Zivilprozessrecht, 3. Aufl., Berlin 1925, s.670; **Maier**, Bernhard, Die Aufnahme des Deckungs- und Übernahmepinzips in das Zwangsversteigerungsgesetz, Tübingen 1984, s.4 ve 35. Türk Hukuku’nda bu doğrultuda bkz. **Meriç**, Karşılama,

Müccel alacaklara ilişkin mükellefiyetler listesinde yer alan haklar, ihale bedeline kadarki tutarla sınırlı olmak kaydıyla ihale alıcısına devrolunur ve ihale alıcısı, bu tutarlar bakımından şahsen de sorumlu olur¹¹⁶¹. Aksi hâlde ihale alıcısının taşınmazın mülkiyetini, taşınmaz üzerindeki tüm mükellefiyetler ile birlikte edindiği ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsî borçlarının da ihale alıcısına geçtiğini kabul etmek gerekecektir, bu ihale alıcıları bakımından oldukça ağır bir durum yaratacaktır. Bu nedenle, ihale yolu ile bir malın mülkiyetini edinmek bir yana, böyle bir durumdaki taşınmazın artırma sürecine hiç kimse katılmayacaktır. Dolayısıyla burada bir sınırlandırma ihtiyaç vardır. Sonuç olarak, muaccel olsaydı ihale bedelinden kendisine ayrılan sıraya ödeme yapılacak olması suretiyle tatmin edilebilecek olan müccel alacaklının hakkı ihale alıcısı tarafından devralınır. Aksi hâlde, bu

s.22-23. Kanaatimizce bu iki ilke birbirinden farklı hususları düzenlemektedir. *Karşılama prensibi*, Türk, *İsviçre* ve *Alman* Hukuku'nda bir malın, mal üzerindeki mükellefiyetler sebebiyle asgarî olarak ne kadarlık bir pey ileri sürülmesi durumunda ihale edilebileceğine dairdir. Türk ve *İsviçre* Hukuku'nda muaccel alacaklar asgarî ihale bedeline etki edebilmektedir. *Alman* Hukuku'nda ise asgarî ihale bedeline etki edebilecek haklar bakımından bu haklara dair muaccel-müccel alacak ayrımı söz konusu değildir. Bundan başka, Türk ve *İsviçre* Hukuku'nda muaccel alacaklar, ihale bedelinin ödenmesi suretiyle tatmin edilirken; *Alman* Hukuku'nda ihale bedeli olarak nakden ödenmesi gereken tutarlar, asgarî ihale bedelinin bir kısmıdır. Bunlar, ihale bedelinin, ZVG m.109/1 uyarınca belirlenecek prosedüre dair masraflar ile ZVG m.10/1, b.1-1a-2 ve 3'te, ZVG m.10/2 ve ZVG m.12/1, b.1 ve 2'de belirtilen masraf ve talepleri karşılamaya yönelik kısmı ve bunlardan başka, en düşük teklif olarak tespit edilen tutarı aşan bir pey teklif edilirse bu aşan kısım ödenmelidir. Ödenmesi gereken bu tutarlar, *Alman* Hukuku'nda "*Bargebot*" olarak adlandırılmaktadır. "*Bargebot*" hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. s.419. *Devralma ilkesi*, Türk ve *İsviçre* Hukuku'nda ihale bedeline kadarki mal üzerindeki müccel alacaklara dair hakların ihale alıcısı tarafından devralınması; *Alman* Hukuku'nda ise karşılama prensibi uyarınca dikkate alınacak hakların, alacakların muaccel veya müccel olmaları önem arz etmeksizin, ödeme suretiyle sona erdirilmedikçe, ihale alıcısı tarafından devralınması hususunu hüküm altına almaktadır. Bu anlamda, Türk ve *İsviçre* Hukuku'na nazaran *Alman* Hukuku'nda, karşılama prensibine tâbi olan hakların kural olarak ihale alıcısı tarafından devralınması ve karşılama prensibi uyarınca tespit olunan en düşük teklife göre söz konusu olan ihale bedelinin bir kısmının ödenmesi zorunluluğu sebebiyle bu iki ilke birbiri ile daha yakın ilişkili olsa da kanaatimizce ilkeler farklı hususlara dairdir. *Alman* Hukuku'nda, devralma ilkesinin bu hâliyle kabul edilmesine karşı olan *Bartels/Noll*, bu ilkenin genellikle umulan avantajları sağlamadığını ifade etmektedir. Bu doğrultuda yazarlar, *Alman* Hukuku'ndaki şekliyle uygulanan devralma ilkesine karşı olmak için çok fazla nedenin bulunduğunu ifade etmekte; bunlara, teklif vermede ortaya çıkan hataları, ödeme güçlükleri ile birlikte rüçhanlı hakların doğru değerlendirilmesiyle ilgili sorunları örnek olarak vermektedir. Yine yazarlara göre, rüçhanlı alacaklıların örneğin kredi anlaşmaları genellikle zaten iptal edilmiştir ve bu nedenle, bunlar takibe geçmeseler bile bunlar bakımından borcun üstlenilmesi için uygun bir başlangıç noktası değildir. Yine onlara göre alacaklı, ihale alıcısı ile kredi ilişkisinin devam etmesinden kaçınmak isteyebilir. Bundan başka, özellikle elverişsiz koşullar göz önüne alındığında, alacağın ihale bedelinden mahsup edilmesi daha elverişli olabilir. Bu konuda bkz. *Bartels/Noll*, s.32. Bu ilkenin uygulanmasının sebep olduğu sorunlara dair kapsamlı açıklamalar için bkz. *Bartels*, s.252 vd. Yazarlar, bu ilkenin bu şekliyle uygulanmasından ZVG m.59'un uygulanması suretiyle kaçınılabileceğini; bu anlamda, bu hususta kanunî değişikliğe ihtiyaç olmadığını bir görüş olarak ifade edilebileceğini ifade etmektedirler. ZVG m.59'un uygulanması ile bu ilkeye aykırı bir uygulama yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. *Bartels/Noll*, s.32. Bu yönde bkz. *Henle*, Wilhelm von/*Henle*, Eugen, Kommentar zum ZVG, 4. Aufl., München 1928, § 59 Rn. 2; *Reinhard*, Paul/*Müller*, Hans, Kommentar zum ZVG, Stuttgart 1931, § 59, II, 3; *Jäckel/Güthe* § 59 Rn. 1; *Löhnig/Siwonia* ZVG § 59 Rn. 23; *Gay*, Barbara, Feststellung abweichender Versteigerungsbedingungen gemäss § 59 ZVG, 2002, s.15 vd. Ancak yazarlara göre, ZVG m.59 uygulanarak bu ilkenin sebep olduğu olumsuzlukların kaldırılabilmesi için, ilgililerin inisiyatifi ve etkilenenlerin onayı gerekir, ki bu sürekli olarak bu kişilerden beklenemez. Bu doğrultuda, bu hususta bir kanunî değişiklik gereklidir. Bu konuda bkz. *Bartels/Noll*, s.32-33.

¹¹⁶¹ Bu doğrultuda bkz. *Erişir/Yüce*, s.462.

hak sona erer. Tatmin kısmen oluyor ise o kısım bakımından devir söz konusu olur; diğer kısım bakımından hak sona erer. Kuşkusuz bu husus, ihale bedeli ile tatmin edilebilecek haklar bakımından geçerlidir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG m.135/1, c.1'i tekrar eden ancak ona göre bir ekstra ifade ile onun ne anlama geldiğini net bir şekilde ortaya koyan VZG m.45/1, b.a'da hüküm altına alınmıştır. VZG m.45/1, b.a, SchKG m.135/1, c.1'e göre, düzenleme metninde yer alan ihale bedeline kadarki tutarla sınırlı olmak kaydıyla şeklindeki ekstra ifade ile ihale alıcısının devralacağı borçlardan şahsî sorumluluk ve bu borçları teminat altına haklar bakımından doğrudan bir sınırlama öngörmüştür.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, bir taşınmaz üzerinde, 1. derecede müccel 150.000; 2. derecede muaccel 100.000; 3. derecede müccel 50.000 ve 4. derecede muaccel 20.000 Türk lirası tutarındaki alacağı teminat altına alan ipotek bulunduğunu ve ipotekli taşınmazın 270.000 Türk lirasına ihale edildiğini varsayalım.

Bu ihtimalde, 1. derecedeki 150.000 Türk lirası bedelli ipotek ve bu tutarla sorumlu olmak kaydıyla, ipotegin teminat altına aldığı borçtan şahsî sorumluluk ihale alıcısı tarafından devralınmaktadır. 2. derecedeki 100.000 Türk lirası tutarındaki ipotekli alacağa dair tutarın icra dairesine ödenmesi gerekmekte ve ihale tarihinde sona eren hakkı çerçevesinde icra dairesince kendisine yapılan ödeme ile birlikte borç da sona erecektir. 3. derecedeki 50.000 Türk lirası bedelli ipotegin 20.000 Türk lirası bedelli kısmı ve bu tutarla sorumlu olmak kaydıyla, ipotegin teminat altına aldığı borçtan şahsî sorumluluk ihale alıcısı tarafından devralınmaktadır. Zira ihale 270.000 Türk lirası üzerinden cereyan etmiştir. Bu nedenle, 3. derecedeki 50.000 Türk lirası bedelli ipotegin 30.000 Türk lirası bedelli kısmına dair hak sona ermektedir. Yine aynı nedenle 4. derecedeki 20.000 Türk lirası bedelli ipotek sona ermektedir.

Sonuç olarak, 270.000 Türk lirası tutarındaki ihale bedelinin 100.000 Türk lirası tutarlı kısmı ihale bedeli olarak icra dairesine ödenecektir. İhale alıcısı tarafından ileri sürülen peyin 170.000 Türk lirası tutarlı kısım bakımından ise her bir alacaklı uyarınca, haklar, ihale tarihinde malik sıfatında değişiklik yaşansa da aynı taşınmaz üzerinde varlığını devam ettirmektedir ve borçtan doğan şahsî sorumluluk, ipotek bedelleri ile sorumlu olacak şekilde ihale alıcısı üzerine geçmektedir.

Alman Hukuku'nda da borçtan şahsî sorumluluğun ihale alıcısına geçişi bakımından benzer bir durum söz konusudur. Buna göre, ihale alıcısı tarafından tatmin edilmeyen en düşük teklif belirlenirken dikkate alınan alacaklıların haklarının devam etmesi dışında, malik

aynı zamanda borçlu ise¹¹⁶² ihale alıcısı, hakları devam eden ipotekli alacaklılar bakımından ipotek bedeli kadar şahsen borçlu hâline de gelir. Bu ihtimalde, ipotekli borcun üstlenilmesi kenar başlıklı BGB m.416¹¹⁶³, malik bu hüküm anlamında satıcı olarak kabul edilerek uygulama alanı bulur¹¹⁶⁴ (ZVG m.53/1).

Yukarıda da ifade edildiği üzere, taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış muaccel borçlar, ihale alıcısına devrolunmayıp ihale bedelinden ödenmeye çalışılır (İİK m.150/g atf. 125/3; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.3). Bu husus da artırma şartnamesinde ifade edilmelidir. İpotekler bakımından bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, alacakları ihale bedelinden tatmin edilebilen ipotekli alacaklıların ipotekleri de sona erer. Bu, kökeni itibariyle *Roma Hukuku*'na dayanan¹¹⁶⁵, taşınmazın mülkiyetinin, taşınmaz üzerindeki silinmesi mümkün olan tüm mükellefiyetlerden arî olarak edinilmesi ilkesinin bir sonucudur. Muaccel olduğu hâlde ihale bedeli ile kısmen veya tamamen tatmin edilemeyen alacakları teminat altına alan ipotekler de sona erer. Zira ipotek hakkı, hak sahibine taşınmazın paraya çevrilmesini isteme yetkisi ve ihale bedeli ile alacağını rüçhanlı olarak tatmin edebilme hakkı vermektedir. Alacağın, üzerinde paraya çevirmeyi talep etme yetkisini haiz olunan malın paraya çevirme bedeli ile tatmin edilebilmesinin garantisi yoktur. Hatta bazen icra hukukuna dair diğer kurallar sebebiyle, söz konusu malın paraya çevrilmesi dahi mümkün olmamaktadır. Yani söz konusu hak, ne yükümlü malın paraya çevrilebilmesini ne de paraya çevirmenin mümkün olduğu ihtimalde alacağın tahsilini garanti etmemektedir. Paraya çevirmenin söz konusu olduğu ihtimalde, ihale bedeli ile tatminin gerçekleşmediği durumda ipotekli alacaklılar adına kesin rehin açığı belgesi düzenlenmektedir. Bu alacaklıların alacakları sona ermediği hâlde, alacaklarını teminat altına alan ipotek hakları sona erer. Zira ipotek hakkı, hak sahibine taşınmazı paraya çevirerek bedelinden alacağını tahsil etme imkânı verir. Ancak tatmin, ihale bedeli ile mümkün olduğu ölçüde gerçekleşeceği için alacağın elde edilebilmesi her zaman mümkün olmayabilir. Bu doğrultuda, icra dairesince ihale sonrasında taşınmazın ihale alıcısı

¹¹⁶² Malik aynı zamanda borçlu değilse ZVG m.53/1'in uygulama alanı bulamayacağına ilişkin olarak bkz. Schneider/**Goldbach** § 53 Rn. 4.2.

¹¹⁶³ ZVG m.53/1'in her ne kadar sadece BGB m.416'ya atf yapsa da borcun devralınmasına ilişkin hükümlerin düzenlendiği BGB m.414 ve devamı hükümlerinin de bu ihtimalde uygulanabileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 53 Rn. 4.

¹¹⁶⁴ Borçtan şahsî sorumluluğun, ihale ile birlikte otomatik olarak ihale alıcısına geçmediği; bunun için ipotekli alacaklının da onayının gerektiğine ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Pestel**, s.59, Rn. 19; **Stumpe/Simon** ZVG § 53 Rn. 3; **Brox/Walker**, s.492, Rn. 33.

¹¹⁶⁵ **Ayyıldız**, s.65.

adına tescili için tapu dairesine yazılan yazıda belirtilmek suretiyle bu haklar tapu sicilinden terkin edilir.

Şartnamede ayrıca, ipotek ve ipotekli borç senediyle teminat altına alınan ve ihale ile birlikte ihale alıcısına devrolunan borçlardan borçlunun kurtulmasının, alacaklının ihaleden itibaren 1 sene içinde kendisine karşı başvurma hakkını saklı tuttuğunu bildirmemesi durumunda söz konusu olduğu da ifade edilmelidir (İİK m.150/g atf. 125/2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.2).

Şartnamede ayrıca, hangi masrafların ihale alıcısına ait olacağı da ifade edilir (İİK m.150/g atf. 125/4; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/2). İhale alıcısı tarafından ödenmesi gereken masraflar, satış sebebiyle alınan damga vergisi, katma değer vergisi ve tapu alım harcıdır. Bu masrafların toplamı, ihale alıcısı tarafından ayrıca ödenir. Yani bu masraflar, ihale bedelinden mahsup edilmez. Ancak burada ihale alıcısı bakımından bu masraflardan muafiyetin söz konusu olup olmamasına da dikkat edilmelidir. Bu husus, ihaleden sonra gündeme gelecektir. Bu masraflar dışında, ödeme sebebiyle alınan damga vergisi, tahsil harcı, cezaevi harcı, tapu satış harcı ve varsa taşınmazın aynından kaynaklanan bazı kamu alacakları ihale bedelinden mahsup edilir. Zira cezaevi harcı dışında bu masraflardan sorumlu olan kişi, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi ile alacaklılarının alacağı tatmin olunacak borçludur. Taşınmazın aynından kaynaklanan bazı kamu alacakları bakımından ifade etmek gerekir ki, ihale bedeli, bu alacaklar ile birlikte ipotekli alacaklıların alacağını tahsil etmiyorsa bu alacaklar ihale bedelinden mahsup edilmez (Kıyasen¹¹⁶⁶ İİK m.206/1, c.2); bunların vergi dairesince ayrıca tahsil edilmeye çalışılması gerekir. Taşınmazın aynından kaynaklanan bazı kamu alacakları ifadesi ile kastolunan taşınmaz bakımından söz konusu olan, gümrük vergisi, bina arsa ve arazi vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi alacaklardır. Bunların tutarı, paraya çevirmeye konu her bir taşınmaz bakımından ihalenin ardından icra dairesince yapılacak sorgulama ile tespit olunur. *İsviçre* Hukuku'nda, artırma şartnamesinde ayrıca, ihale alıcısının ihale bedelinden mahsup edilecek nakden ödenmesi gereken tutarlar ile ihale bedelinden ayrı olarak ödemesi gereken ve devralınacak tutarların bilgisi de yer alır (VZG m.102 atf. 45/1, b.d; VZG m.45/1, b.d atf. 46 ve 49). İhale alıcısı, artırma şartnamesinde aksi belirtilmedikçe,

¹¹⁶⁶ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde elde edilen ihale bedelinin paylaşılması bakımından İİK m.206/1, c.2'e atıf yapılmamış olmasıdır. Ancak gerek iflâs yolu ile takip bakımından doğrudan gerekse haciz yolu ile takibe dair hükümlerin (İİK m.140/2) bu düzenlemeye atıf yapması sebebiyle haciz yolu ile takip bakımından da atıf sebebiyle uygulama alanı bulan İİK m.206/1, c.2'nin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından uygulama alanı bulmaması anlamsız olur. Bu açıdan bu düzenleme kanaatimizce, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulabilir.

kural olarak, ihale bedelinden başka bir ödeme yapmakla yükümlü tutulamaz (VZG m.102 atf. 49/2¹¹⁶⁷). Bu düzenlemeden, ihale alıcısının, artırma şartnamesinde belirtilmek koşuluyla, ihale bedeline ek olarak bazı ödemeler yapmak zorunda kalabileceği anlaşılabilmektedir. Bunlar, kanun koyucu tarafından açıkça düzenlenmeyen masraflar ve talepler için söz konusu olabilir¹¹⁶⁸. Bu düzenleme, artırma şartnamesinden açıkça anlaşılabildikleri sürece olağandışı yükümlülükler için de geçerlidir¹¹⁶⁹. Bunlara, özellikle mevcut gaz, su ve elektrik tüketimleri gibi tüketimler için yapılan masraflar örnek olarak verilebilir¹¹⁷⁰. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, artırma şartnamesinde ihale bedelinden mahsup edilmeyeceği bildirilen tutarların da ayrıca ödenmesi gerekir. Bunlar, yani ihale alıcısı tarafından ihale bedeli dışında ayrıca ödenmesi gereken artırma şartnamesinde ifade edilen tutarlar, VZG m.102 atf. 49/1 uyarınca şu şekildedir: Mülkiyetin geçişi için yapılan masraflar, ipotekler, irtifak hakları vb. hakların silinmesi ve değiştirilmesi için yapılan masraflar, intikal vergileri (VZG m.102 atf. 49/1, b.a); artırma sırasında henüz muaccel olmamış ve bunun için mükellefiyetler listesinde yer almayan ZGB m.836 kapsamındaki kanundan doğan ipoteklere dair alacaklar ve ayrıca, mevcut gaz, su, elektrik ve benzeri tüketimler için yapılan giderler (VZG m.102 atf. 49/1, b.b¹¹⁷¹).

b. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik Uyarınca

İİK'da belirtilenlerden başka, şartnamede bulunması gereken hususlar, kapsamlı olarak, İİK m.111/b/10'a dayanılarak hazırlanan E-Satış Yön. m.7'de belirtilmiştir. Buna göre, artırma şartnamesinde, dosya numarası, alacaklı ve borçlunun adı ve soyadı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa taşınmazın

¹¹⁶⁷ VZG m.49'un emredici olmadığına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 49 N 9. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 119 III 127 E. 3b = Pra 1994 Nr. 234 zu aArt. 49. Aksi yönde bkz. BSK SchKG I-**Schöniger/Rüetschi**, Art. 144 N 55.

¹¹⁶⁸ BSK SchKG I-**Schöniger/Rüetschi**, Art. 144 N 55.

¹¹⁶⁹ BSK SchKG I-**Possa/Gasser/Stöckli**, Art. 135 N 21.

¹¹⁷⁰ BGer 13.07.2006, 2P.90/2006 E. 3.3

¹¹⁷¹ Kat mülkiyetinden kaynaklanan bir taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, VZG m.102 atf. 49/1, b.b'nin sadece işleyen mevcut giderleri düzenlediği; bu nedenle gaz, su veya elektrik giderleri ile eşitlenip eşitlenemeyeceğine bakılmaksızın doğmuş ve muaccel katkı paylarına uygulanamayacağına ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 123 III 53 E. 4b = Pra 1997 Nr. 87. Benzer yönde *Kuhn*, ihale alıcısının, artırmadan önce doğan ve muaccel olan katkı paylarından sorumlu tutulamayacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 49 N 8. Federal Mahkeme bir kararında, kat mülkiyetine tâbi bir taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, tüm kat malikleri tarafından mutabık kalınan bir düzenleme ile alıcının artırmadan önce muaccel hâle gelen katkı paylarının ödenmesinden satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olduğuna ilişkin bir hükmün, artırma şartnamesinde bu hususta herhangi bir bilgi yer almıyorsa, ihale alıcısına karşı ileri sürülemeyeceğini belirtmiştir. Bu konuda bkz. BGE 123 III 53 E. 4b = Pra 1997 Nr. 87. *Feuz*'a göre, ihale alıcısının muaccel olmayan ancak artırmadan önce doğan katkı paylarından ne ölçüde sorumlu olduğu artırma şartnamesine göre belirlenir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 140 N 39a.

üzerindeki irtifak hakları, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte paraya çevrildiği ve varsa, borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal edeceği, tapu sicilindeki diğer bilgiler ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, takdir olunan kıymet, artırmaya katılacakların taşınmazın takdir edilen kıymetinin %10'u oranında nakit olarak teminat göstermeleri veya banka teminat mektubu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgilinin teminat göstermesinin gerekip gerekmediği, taşınmazın son imar durumu¹¹⁷², hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler yazılır. Borçlunun adresinin ve kanunî temsilcisi varsa onun da belirtilmesi gerekir. İpotekli taşınmaz borçlu dışında bir kişiye aitse bu kişinin de adının ve adresinin artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekir. *İsviçre Hukuku*'nda da Türk Hukuku ile benzer yönde, VZG m.102 atf. 45/1 uyarınca, artırma şartnamesinde, çalışmada her bir başlık altında değerlendirilen VZG m.45/1'de bentler hâlinde belirtilen diğer hususların dışında, borçlunun, paraya çevirme talebinde bulunan ipotekli alacaklının adı ve soyadının, artırmanın yeri ve zamanının¹¹⁷³, ipotekli taşınmazın ve eklentisinin niteliği¹¹⁷⁴ belirtilir. İpotekli pay paraya çevriliyorsa paylı mülkiyete konu taşınmaza ilişkin diğer pay sahiplerinin ad ve soyadlarının da belirtilmesi gerekir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 73g/1'de hüküm altına alınmıştır. Paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı bir kimse tarafından temsil ediliyorsa onun da adının ve adresinin belirtilmesi gerekir.

c. Örnek Artırma Şartnamesi Uyarınca

Şartname, uygulamaya kolaylık getirmesi amacıyla, “örnek no.52” adı ile E-Satış Yön. ekinde örneklenmiştir (E-Satış Yön. m.4/1, b.c). Bu örnek şartnamedeki esaslar bozulmamak şartıyla icra dairelerince, örnek şartnameye, gerekli eklemeler yapılabilir (E-Satış Yön. m.4/2). Bu örnek şartnamede, gerek İİK m.150/g atf. 125'te gerekse E-Satış Yön. m.7'de belirtilen hususlar dışında şartnamede bulunması gereken büyük bir kısmı artırma ilânında da aynı şekilde belirtilen başka birtakım hususlar daha ifade edilmiştir. Buna göre;

¹¹⁷² Taşınmazın son imar durumunun artırma şartnamesinde belirtilmesi, aynı zamanda, 26.09.1958 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 18.06.1958 tarih ve 11 esas 13 karar sayılı içtihadı birleştirme kararının gereğidir.

¹¹⁷³ “Artırmanın zamanı” ibaresi ile artırmanın günü ve saatinin kastolunduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 45 N 2.

¹¹⁷⁴ İpotekli taşınmazın ve eklentisinin niteliğinin yanında bunların kıymetinin de artırma şartnamesinde belirtileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kuhn**, Art. 45 N 2. Paraya çevirmeye konu taşınmazın kıymetinin artırma şartnamesinde belirtileceğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.127 vd.; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 559 vd.

i. Teminat Gösterilmesi Gereği

Örnek artırma şartnamesinde, E-Satış Yön. m.13/1'e uygun olarak artırma sürecine katılabilmek için paraya çevirmeye konu malın kıymetinin %10'unu karşılayacak tutardaki nakdî teminatın en geç artırma sürecinin süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesinin banka hesabına elektronik satış portalı üzerinden yatırılması gerektiği ifade edilir. Bunun sebebi, söz konusu paraların banka hesapları arasında aktarım sürecinde yaşanabilecek olası gecikmelerin artırma sürecine katılım bakımından olumsuz etkilerinin önüne geçebilmektir. Bu hususa, İİK m.114/7, b.2'nin kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'a dair Adalet Komisyonu Raporu'nda da şu şekilde dikkat çekilmiştir: *"Aslında amaçlananın son ana kadar teminatın verilip artırmaya katılmanın temin edilmesi olmasına karşılık, bankalara yatacak nakdi temnatın aktarılmasıyla ilgili yapılacak işlemlerin yürütülebilmesiyle için gereken marj nedeniyle, nakdi teminatın yatırılma zamanı olarak "en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar" şeklinde düzenleme yapılmıştır. .. Artırmaya katılabilmek için artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar teminatın yatırılmasına ilişkin getirilen husus, mevcut uygulamadan geriye gidiş niteliğinde bir düzenlemedir. Bunun yerine katılımı artıracak, borçlunun malının gerçek değerinde satılmasını ve alacaklıların alacağına kavuşmasını temin edecek düzenlemelere gidilmelidir."* Bundan başka örnek artırma şartnamesine göre artırma şartnamesinde, E-Satış Yön. m.13/2'ye uygun olarak, gösterilecek teminatın teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili tarafından, en geç artırma sürecinin süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar paraya çevirmeye konu malın kıymetinin %10'unu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, artırmayı gerçekleştiren icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesinin zorunlu olduğu belirtilir.

E-Satış Yön. m.13/1 ve 2'den de anlaşıldığı üzere, teminat olarak, para gösterilebileceği gibi teminat mektubu sunulabilir. Bunun dışındaki teminat türleri, icra dairesi ile müstakbel ihale alıcısı arasında herhangi bir borç ilişkisi söz konusu olmaması sebebiyle, teminatın kimin lehine gösterileceği, kimin bu teminatın yerine getirilmesi hususunda harekete geçeceği hususlarında maddî hukuk anlamında belirsizlik olması; yine, söz konusu teminat altına alınan hususun gereği yerine getirilmediği, yani, en yüksek pey ileri sürülüp de ihale bedeli

yatırılmadığı durumda söz konusu olacak paraya çevrilme zorluğu sebebiyle teminat olarak kabul edilmemelidir¹¹⁷⁵.

Gerek nakdî teminatın gerekse teminat mektubunda belirtilen tutarın, muhtemel kur farkı tehlikesi sebebiyle Türk lirası olması gerekir¹¹⁷⁶. Bu kanaatimizce, hükümlerlik yetkisinin de gereğidir.

Yine, örnek şartnameye göre şartnamede, E-Satış Yön. m.13/3, c.1'e uygun olarak, paraya çevirmeyi talep eden ve artırma sürecine iştirak eden alacaklının, en geç artırma sürecinin süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesine müracaatı hâlinde, alacak tutarının teminat tutarını karşıladığı kadar teminat göstermesinin gerekmediği belirtilir. Ayrıca artırma şartnamesinde, E-Satış Yön. m.13/3, c.2'ye uygun olarak, alacağın, teminat tutarına yetmediği durumda eksik kalan tutarın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesinin zorunlu olduğu belirtilir. Ancak teminat gösterilmesi kuralından muafiyet için, aşağıda da ifade edildiği gibi, taşınmazın ihale bedeli bakımından bu alacaklıya göre öncelikli bir alacaklının bulunmaması veya icra dairesince, önceliğin, bu oran uyarınca hesaplanacak tutardan daha az olduğunun tespit olunması üzerine bu kişinin teminat göstermesine gerek olmadığına karar verilmesi gerekir. Elektronik ortamda pey ileri sürülerek artırmaya katılmanın istendiği durumlarda, icra dairesince teminatsız pey ileri sürmeye muvafakat verilmesi için pey ileri sürecek müstakbel ihale alıcısı hakkında mutlaka önceden bu konuda karar verilmesi gerekir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, artırma sürecine iştirak edecek kişilerin taşınmazın kıymetinin %10'u oranında teminat göstermeleri gerekir. *İsviçre* Hukuku'nda, artırmaya iştirak eden kişilerin pey ileri sürebilmek için teminat göstermelerinin gerektiğine dair bir düzenleme mevcut değildir. Ancak doğrudan bu hususa dair olmasa da bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, küçük tarım arazileri gibi nispeten değersiz taşınmazların paraya çevrilmesi durumu hariç olmak üzere, uygulamaya yol göstermek adına kabul edilen taşınmazlara ilişkin

¹¹⁷⁵ Benzer yönde bkz. **Okur**, s.71.

¹¹⁷⁶ **Arslan**, s.99, dn.91. Gösterilecek teminatın Türk lirası olabileceği gibi resmî kuru belirli olan yabancı para da olabileceğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, C.II, s.1277; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3111; **Namlı**, s.432; **Uyar**, İhale, s.277; **Aslan**, s.73; **Polat**, s.70. Yargıtay da artırma şartnamesinde bu hususta bir açıklama yapılması şartıyla yabancı para birimi üzerinden teminat gösterilebileceğine karar vermektedir. Bu konuda bkz. 12.HD, 16.10.2000, 14552/15154; 12.HD, 08.05.2000, 5722/7541 (E-Uyar). Bu doğrultuda bkz. **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3111; **Dönmez**, Taşınmaz, s.137; **Haznedar**, İbrahim Murat, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesi (I) (Şartname ve Liste), LHD, S.43, 2006, s.1971; **Şengül**, s.59.

artırma şartnamesi başlıklı VZG Nr. 13 B adlı formda¹¹⁷⁷ da yer aldığı için icra daireleri, uygulamada, artırma günü artırmaya iştirak eden ve ihale kendisine kalan ihale alıcısından teminat göstermelerini talep etmektedir¹¹⁷⁸. *Gütlin/Kuhn*'a göre, ihale kararı verilmesi hâlinde, ihale alıcısı, ihalenin kendisine kaldığının üç defa yüksek sesle duyurulmasının hemen ardından ihale kararının verilmesinden hemen önce, *İsviçre* Hukuku banka mevzuatına tâbi bir bankadan icra dairesi lehine, kesin ve şarta bağlı olmayan bir ödeme taahhüdü yolu ile veya SchKG m.156/1, c1 atf. 136/2'deki 100.000 frank sınırına uyularak bu tutara kadar nakden teminat gösterebilir¹¹⁷⁹. Yine teminat, havale yolu ile veya SchKG m.136/2'deki sınıra kadar nakden tevdi suretiyle de gösterilebilir¹¹⁸⁰. *Alman* Hukuku'nda, teklif tutarının ödenmemesinden menfaati etkilenecek olan ZVG m.9 anlamındaki ilgililer, teklif verildikten hemen sonra¹¹⁸¹ teminat gösterilmesini talep edebilmektedirler¹¹⁸² (ZVG m.67/1, c.1). Kural olarak, para alacakları, en düşük teklifte dikkate alınan ve ihale bedelinden kendisine ödeme yapılması gereken hak sahibi ilgililer teminat gösterilmesini talep edebilirler. Zira onların ihale bedelinin ödenmesi gereken kısmının ödenmemesi hâlinde zarar görmeleri muhtemeldir. Ancak, en düşük teklifte dikkate alınan bir hak, ihale bedelinden kendisine herhangi bir ödeme yapılması gerekme bile, yani, bu alacaklının alacağı ihale alıcısı tarafından ihalenin geçerliliği için ödenmesi gereken tutar kapsamında değilse de, hak sahibi tarafından teminat gösterilmesi talep edilebilir. Çünkü bu alacaklının alacağına işleyen faiz alacağının artması ve ihale bedelinin ödenmesi gereken kısmı ödenmediği için taşınmazın yeniden paraya çevrilmesi ve yeniden yapılacak açık artırmada elde edilen ihale bedelinin alacağın artması sebebiyle hak sahibinin hakkını tatmin etmemesi nedeniyle bu alacaklı da zarar görebilir¹¹⁸³. En düşük teklif bakımından dikkate alınmayan haklar, kısmen veya tamamen ilgili tekliften

¹¹⁷⁷ Uygulamaya yol göstermek adına hazırlanan formdaki bu ifadenin federal hukuka aykırı olduğu iddiasıyla başvuru yapıldıysa da mahkemece, bu düzenlemenin, federal hukuka aykırı olmadığına karar verilmiştir. Karar için bkz. BGE 109 III 107 E. 3.

¹¹⁷⁸ Doktrinde, teminat gösterilmesinin gerekip gerekmediğine dair bilginin artırma şartnamesinde belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.127 vd.; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 559 vd.

¹¹⁷⁹ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 596.

¹¹⁸⁰ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 596.

¹¹⁸¹ "Teklif verildikten hemen sonra" ibaresinin, ilgilinin teklif hakkında yorum yapabileceği an olarak anlaşılması gerektiği; bu anın, kuşkusuz, teklifin ileri sürülmesinden sonra ve teklifin mahkemece kabul edilmesinden önceki bir an olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 70 Rn. 13. İster genel ister belirli bir müstakbel ihale alıcısına yönelik olsun, teklif vermeden önce teminat gösterilmesinin talep edilmesinin mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. Schneider/**Traub** § 67 Rn. 5.

¹¹⁸² Uygulamada, teminat gösterilmesi talebinin artırmayı yönlendirmek için kullanıldığı; bazı katılımcıların artırmaya katılmayı istemeyen kişilerin, onların teminat göstermesini talep ettiklerini ve hatta bilerek-isteyerek, teminatın tutarı bakımından da oldukça yüksek taleplerde bulunduklarına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 70 Rn. 1.

¹¹⁸³ Steiner/**Storz** § 67 Rn. 12.

karşılanacaklarsa, hak sahiplerinin teminat gösterilmesini talep etmesi mümkündür. Öte yandan ödenmesi gereken tutarla tatmin edilmeyen alacaklılar teminat gösterilmesini talep edemezler; zira bunlar, teklif olunan tutarın ödenmemesinden etkilenmezler¹¹⁸⁴. Malik, ödenmesi gereken tutardan alacaklılara karşı şahsen de sorumluydu veya bir hasılat fazlası tahakkuk ederse, bu hakkın lehdarlarından birisidir¹¹⁸⁵. Talep, aynı teklif sahibinin daha sonraki teklifleri için de geçerlidir (ZVG m.67/1, c.2). Bu anlamda, kural olarak, *Alman Hukuku*'nda, pey ileri süren kişilerin teminat göstermesi gerekmez. Bu ancak, hukukî yararı olan bir kişinin talebi ile mümkün olabilir. *Alman Hukuku*'nda, *Türk ve İsviçre Hukuku*'ndan farklı olarak, en yüksek geçerli ve yeterli teklifi sunan yani ihale kendisine kalan kişi, ihale bedelinin ödenmesi gereken kısmını dağıtım duruşmasına kadar ödeyebilir; bakiye kısmı ise ödemesi zorunlu değildir. Daha doğru bir ifade ile bakiye kısım kendi şartlarına göre ödenmese dahi, bunun ihaleye herhangi bir olumsuz etkisi olmaz. Söz konusu hak sahibi, kural olarak, hakkını elde edebilmek için ihale alıcısına yönelik olarak artırma kararı verilmesini talep edebilir. Bu imkân, söz konusu ödenmesi gereken tutarın ödenmemesi durumunda bazı olumsuzluklara sebep olabilir. Şöyle ki, özellikle faiz işleyen alacakların faiz sebebiyle artması sebebiyle, tatmin edilecek alacakların, taşınmazın paraya çevrilebileceği tutarın altında kalabilecek olması; bu sebeple, özellikle nispeten sonraki sıralarda bulunan alacaklıların alacaklarını tahsil edememe riskinin artması muhtemeldir. İşte bu sebeple, pey sürmek suretiyle artırmaya iştirak eden kişilerin teminat göstermesi oldukça önem arz etmektedir¹¹⁸⁶. *Alman Hukuku*'nda, mahkeme, teminat gösterilmesi talebi hakkında derhâl karar verir (ZVG m.70/1). Mahkeme, teminat gösterilmesine ilişkin yasal gereklilikler sağlanıyorsa teminat gösterilmesine karar verecektir. Bu konuda mahkemenin takdir yetkisi yoktur¹¹⁸⁷. Mahkeme teminatın gösterilmesi gerektiğine karar verirse, teminatın derhâl gösterilmesi gerekir (ZVG m.70/2, c.1). Teminat gösterilmesi talebi, teminat gösterilene kadar geri alınabilir¹¹⁸⁸. Yine teminat gösterilmeden teklifin kabul edilmesi ve teminat gösterilmesini talep eden ilgilinin derhâl itiraz etmemesi hâlinde talep geri alınmış sayılır (ZVG m.70/3). Teminatın değeri ZVG m.68/1 uyarınca belirlenir. Buna göre, teminatın tutarı, taşınmazın artırma yönergesinde belirtilen değerinin, artırma yönergesinde taşınmazın değeri

¹¹⁸⁴ Schneider/**Traub** § 67 Rn. 17.

¹¹⁸⁵ Löhnig/**Stenzel**, s.243, Rn. 80; **Kiderlen/Storz**, D., 3., 3.2., 3.2.1., 3.2.1.1.

¹¹⁸⁶ Kural olarak, ekonomik gücü ne olursa olsun, her teklif verenden teminat göstermesinin talep edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Kiderlen/Storz**, D., 3., 3.2., 3.2.1., 3.2.1.2.

¹¹⁸⁷ Depré/**Bachmann** § 70 Rn. 4; Schneider/**Traub** § 70 Rn. 2; **Kiderlen/Storz**, D., 3., 3.2., 3.2.1., 3.2.1.5.

¹¹⁸⁸ **Kiderlen/Storz**, D., 3., 3.2., 3.2.1., 3.2.1.1.

yer almıyorsa ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca tespit olunan piyasa değerinin 1/10'u kadardır. Bu tutar, ihale alıcısının ödemesi gereken tutarı aşarsa, aşan tutar, ödeme, mahkemeye ait banka hesabına havale edilerek gerçekleştirilmişse, mahkeme tarafından iade edilir (ZVG m.68/1). Teminat tutarının hesaplanmasında, teminat gösterilmesini talep eden alacaklının alacağının tutarı önem arz etmez. Çünkü teminat tüm ilgilileri korumaya hizmet eder¹¹⁸⁹. ZVG m.52 uyarınca hakkı devam eden taraf, kendisine göre ödeme yolu ile öncelikle tatmin edilecek hak sahiplerinin alacaklarını kapsayacak şekilde ek teminat gösterilmesini talep edebilir (ZVG m.68/2). Bu düzenleme ile söz konusu alacaklının, en yüksek teklif tutarının ödenmemesi durumunda, kendisinden önceki alacaklıların alacaklarının bir sonraki artırma duruşmasına kadar birikeceği ve bunun da tatmin olma şansını azaltma ihtimalinden dolayı alacaklının korunması amaçlanmaktadır. Yine, ZVG m.9 anlamında borçlu olarak muamele gören malik veya artırma kararından sonra taşınmazı hukuken geçerli şekilde devralan yeni malik teklifte bulunursa, lehine artırma kararı verilen alacaklı, ödeme ile tatmin edilecek kendi alacağına kadarki –kendi alacağı da dâhil olmak üzere- tüm alacakları karşılamak için ek teminat gösterilmesini talep edebilir (ZVG m.68/3). Malikin pey ileri sürmesi durumunda ek teminat talep edilebilmesinin sebebi, kendisinin ödeme gücünün baştan şüpheli olmasıdır. **Ancak aynısı artırma kararı verilmesinden sonra taşınmazı devralan taşınmazın yeni sahibi bakımından söz konusu değildir.** ZVG m.68/2 ve 3 uyarınca gösterilecek ek teminat, en geç ihaleye dair kararın verildiği tarihe kadar¹¹⁹⁰ gösterilmelidir (ZVG m.68/4). Teminatın türü bakımından ZVG m.69 uygulama alanı bulur.

Paraya çevirmeye konu taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı taşınmazın kıymetinin %10'u kadar veya bundan fazla ise artırma sürecine katılımı hâlinde teminat göstermesinin gerekip gerekmeyeceğinin icra dairesince takdir olunacağı kabul edilebilir. Zaten alacaklı olan bir kişinin ihale alıcısı olması durumunda, özellikle alacaklı olmayan bir kişi bakımından söz konusu olan artırma sürecine katılabilmesi için teminat gösterilmesinin gerekleri daha az uygulama alanı bulur. Zira zaten alacaklı olan bir kişinin en kötü ihtimalle alacağının tahsili amacıyla artırma sürecine katılması kendisinden beklenir. Ayrıca bu kişinin artırma sürecine katılabilmesi için teminat göstermesi ve artırma süreci sonucunda ihalenin

¹¹⁸⁹ Böttcher/Böttcher ZVG § 70 Rn. 21.

¹¹⁹⁰ ZVG m.68/4'teki "ihaleye dair kararın verildiği tarihe kadar" ibaresinin, teklifi için gerçekten teminat göstermeyecek kişilerin müstakbel ihale alıcılarını engellemek ve teminat gösterilmemesinin ardından reddedilecek teklif yerine bu kişi ile anlaşmalı başka kişilerin teklifte bulunarak cüzî tutarlarla ihalenin kendilerine kalmasını sağlayabilmek için kötü niyetli anlaşmalar yapılmasına sebebiyet verebileceğine ilişkin olarak bkz. Depré, s.58.

kendisine kalması ve ihale bedelinin ödenmesi durumunda icra dairesince alacağını tahsil için kendisine teminat tutarı kadar ödeme yapılması şeklindeki “angaryaya” gerek yoktur. Dolayısıyla icra dairesi kural olarak böyle bir durumdaki bir kişinin teminat göstermesine gerek olmadığını artırma şartnamesinde ifade edebilir. Ancak bu kişi bakımından alacaklı olmayan bir kişi ile aynı ciddiyetteki tehlike, bu kişinin artırma sürecine katılarak ihalenin kendisine kalmasını sağladıktan sonra ihale bedelini ödememesi ve ihale kararının kaldırılması durumunda söz konusu olur. Bu da olağan bir risk olup kanaatimizce her ne kadar icra dairesine bu hususta takdir yetkisi tanınmışsa da, icra dairesi, bu risk sebebiyle her ihtimalde herkesin artırma sürecine iştiraki hâlinde teminat göstermesi gerektiğini artırma şartnamesinde belirtmelidir. Bu durum birinci artırma sürecinde gerçekleşirse, ikinci artırma süreci, birinci artırma sürecinin şartları çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Ancak birinci artırma sürecini işlevsiz kılmak için kasıtlı olarak bu tür davranışlarda bulunulabilir. Bu davranışların bir yaptırımı olmalıdır. Teminatsız artırma sürecine katılabilmesi durumunda bu tür davranışlar yaptırımsız kalmaktadır. Burada, nakit olarak gösterilen teminat bakımından, ihale alıcısı alacaklı tarafından icra dairesine teminat gösterilmesi ve ihalenin kesinleşmesi üzerine icra dairesince ihale alıcısı olan alacaklıya ödeme yapılması arasında çok uzun zaman olduğu için Türk lirasının alım gücünü kaybetmesi sebebiyle gösterilen teminat tutarı bakımından muhtemel bir zarar riskinin gerekmediği hâlde söz konusu olduğu ifade edilebilir. Ancak kanaatimizce böyle bir zarar ihtimali, her zaman var olan yukarıdaki riski gidermek için artırmanın selameti açısından kabul edilebilir durumdadır.

Çoğu zaman, ihalenin ardından, dosyada belirtilen tutarda alacağı olan alacaklıya ödeme yapılmaz. Zira söz konusu ihale bedeli ile öncelikle, bu alacaklıya göre rüçhanlı olan alacaklılar tatmin edilir. Bu anlamda, taşınmazın kıymetine göre asgarî olarak %10 tutarında alacaklı olan alacaklıların teminat göstermekten muaf olmaları gerektiği yukarıdaki her zaman herkes için söz konusu olan risk bir kenara bırakılırsa makûl olsa da, bu husus, icra dairesince müstakbel ihale bedelinin alacaklılar arasında dağıtımına dair müstakbel sıraya göre artırma süreci sonunda takdir edilebilecektir¹¹⁹¹. Müstakbel ihale alıcısı olarak artırma sürecine iştirak etmek isteyen kişi dosyada alacaklı olduğu ve bu yüzden teminat göstermekten muaf olmak istediğini beyan ederse, icra dairesi, bu alacaklının ihale bedelini ödememesi durumunda kendisinden önce ihale bedeli ile tatmin olunacak alacaklıları nasıl bir zarara uğratabileceğini hızlıca takdir eder ve bu konuda bir karar verir. Buna göre, icra dairesi, hızlıca, dosyada

¹¹⁹¹ Postacıoğlu, İcra, s.485; Üstündağ, İcra, s.262; Arslan, s.116; Uyar, Şerh, s.2196-2197; Namli, s.427-428.

alacaklı olan ve müstakbel ihale alıcısı olarak artırma sürecine iştirak etmek isteyen alacaklıya göre tatmin edilmesi gereken alacaklı bulunup bulunmadığını, bu alacaklının ihale bedelini ödememesi durumunda önceki alacaklının zarar görebilir göremeyeceğini değerlendiremiyorsa, takdirini, bu alacaklının teminat göstermesi gerektiği yönünde kullanmalıdır. Zira bu alacaklının, teminat göstermesi ve ihalenin kendisine kalması durumunda, teminat tutarı ihale bedelinden mahsup edilecek ve kalan ihale bedeli olarak ödenen tutar, ihalenin kesinleşme anına kadar nemalandırıldığı için kural olarak bir zararı olmaz. Yine bu alacaklının, teminat göstermesi ve ihalenin kendisine kalmaması durumunda da hiçbir zararı olmaz. Zira icra dairesi söz konusu teminatı alacaklıya iade eder.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, ipotekli taşınmazın 100.000 Türk lirası değerinde olduğunu ve bu taşınmaz üzerinde 30.000 Türk lirası tutarında 1. derecede, 40.000 Türk lirası tutarında 2. derecede ipotek olduğunu ve alacaklıların alacaklarının da bu kadar olduğunu ve muaccel olduğunu varsayalım. Taşınmaz üzerinde ayrıca, 50.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için ilk haciz sahibi alacaklının ve 60.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için ilk haciz sahibi alacaklının haczine iştirak edemeyen ikinci haciz sahibi alacaklının haczi bulunmaktadır. 60.000 Türk lirası tutarındaki adî alacaklı paraya çevirme talep eder ve artırmaya katılmak isterse kural olarak teminat göstermesi gerekmez. Ancak bu alacaklı, artırmada 90.000 Türk lirası tutarında pey ileri sürdükten sonra ihale bedelini ödemez ve taşınmaz kendisinden sonra en yüksek pey olan 85.000 Türk lirası tutarı ile bir başka kişiye ihale olur ise 50.000 Türk lirası tutarındaki adî alacaklı bakımından bir zarar söz konusu olacaktır. Zira 50.000 Türk lirası tutarındaki adî alacaklı, ilk yapılan ihalenin bedeli ödenseydi yaklaşık 20.000 Türk lirası tutarındaki alacağı bakımından tatmin olacaktı. Ancak bu bedel ödenmediği için yapılan teklif üzerine yapılan 85.000 Türk lirası tutarındaki ödeme ile bu alacaklı 15.000 Türk lirası tutarındaki alacağı bakımından tatmin olacaktır. İşte bu 5.000 Türk lirası tutarındaki eksiklik, teminatla tatmin edilmesi gereken zarardır ve bu ihtimalde, icra dairesi personeli böyle bir zararın gerçekleşebileceği konusunda hızlıca düşünür ve bir karar verir. Herhangi bir zararın söz konusu olmayacağı öngörülüyorsa o hâlde, teminat gösterilmesine gerek olmaksızın alacaklının artırma sürecine katılmasına muvafakat vermelidir. Örneğin, yukarıdaki örnekte, paraya çevirme, 50.000 Türk lirası tutarındaki adî alacaklı tarafından talep edilmiş ve bu alacaklı, artırmaya katılmak isteseydi icra dairesi onun herhangi bir zarara sebep olamayacağını öngörerek teminat göstermesine gerek olmaksızın artırma sürecine katılmasına muvafakat verebilirdi. Artırma sürecine teminat gösterilerek

katılınması gerektiğine veya aksi yöndeki karar üzerine, hukukî yararı olan ilgililer tarafından şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir veya ihalenin iptali (İİK m.134) talep edilebilir.

Alman Hukuku’nda, müstakbel ihale alıcısı, alacağı söz konusu taşınmazla tamamen veya kısmen karşılanacak bir ipotekli alacaklı ise, sadece lehine cebri artırma kararı verilen ipotekli alacaklının talebi üzerine teminat gösterilmesi gerekir (ZVG m.67/2, c.1). Bu düzenlemenin nedeni, ipotekli alacaklının pey ileri sürmesini teşvik etmek, bu sayede teklifleri yönlendirerek hakkının elde edebilmesini sağlamaktır¹¹⁹². ZVG m.9 anlamında borçlu olarak muamele gören malik veya artırma kararından sonra taşınmazı hukuken geçerli bir şekilde devralan yeni malik tarafından yapılacak teklifler hakkında ZVG m.67/2, c.1 uygulanmaz (ZVG m.67/2, c.2). Bundan başka, ZVG m.67/3’te belirtilen kişilerden teminat göstermeleri talep edilemez.

Paraya çevirmeyi talep eden alacaklının, en geç artırma sürecinin süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesine müracaat etmesi hâlinde alacağın teminat tutarını karşıladığı tutar kadar teminat göstermesi gerekmez. İcra dairesinin bu hususta herhangi bir takdiri söz konusu değildir. Kanun koyucu parayı çevirmeyi talep eden alacaklı ile diğer alacaklılar arasında bu hususta kanaatimizce de isabetli şekilde bir ayırım yapmıştır¹¹⁹³. Teminat gösterilmemesi, alacaklılar bakımından da artırma prosedürünün selameti açısından yukarıda da ifade edildiği üzere aynı ölçüde risk teşkil etse de, paraya çevirme talebinde bulunan alacaklı diğer alacaklılara nazaran hak arama faaliyeti bakımından bir adım önde olup, kanun koyucu söz konusu riski bu aşamada görmezden gelerek bu alacaklının hak arama özgürlüğünü kullanma imkânını genişletmeyi tercih etmiştir.

Alacağının tutarının, taşınmazın kıymetine göre gösterilmesi gereken teminat tutarından daha az olan alacaklılar bakımından, teminat tutarına kadarki tutarın teminat olarak gösterilmesi yeterlidir. Paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı ile diğer ipotekli alacaklılar arasındaki yukarıdaki ayırımın sonucu burada da geçerlidir.

Taşınmazın ihale bedeli ile alacağı tatmin edilebilecek kişiler dışında taşınmaz üzerinde hak sahibi olan, örneğin, irtifak hakkı sahipleri gibi hak sahiplerinin artırma sürecine iştirak edebilmeleri için teminat göstermeleri gerekir. Zira teminat gösterilmesinden muafiyet, doğası

¹¹⁹² Böttcher/Böttcher ZVG § 70 Rn. 14.

¹¹⁹³ Teminattan muafiyetin sadece paraya çevirmeyi talep eden alacaklıya tanındığına ilişkin olarak bkz. **Kale**, Lexpera, IV; **Okur**, s.69-70.

gereği, sadece alacağı ipotekli taşınmaza dair ihale bedeli ile tatmin edilebilecek kişilerin önceden ödeme yapmalarına gerek olmamasından doğmuştur¹¹⁹⁴.

Teminat gösterilmesinin, bunun zorunlu olmasının temel sebebi, ihale kendisine kalan kişinin ihale bedelini ödememesi durumunda gerçekleştirilecek yeni artırma sürecinde söz konusu malın daha düşük bir bedelle ihale edilmesi sebebiyle meydana gelebilecek zarar riskini karşılayabilmektir¹¹⁹⁵. Belirtmek gerekir ki, ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle söz konusu olacak muhtemel yeni artırma sürecinde malın daha yüksek bir bedelle ihale edilmesi durumunda kural olarak kimsenin zarar gördüğü söylenemeyecektir. Ancak kanun koyucu, İİK m.150/g atf. 129 ve bu düzenlemenin de atfıyla İİK m.115/3 ile ihale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle paraya çevirme masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödeneceğini hüküm altına almıştır¹¹⁹⁶. Bu anlamda kanun koyucu tarafından zarar varsayımı yaratıldığı ifade edilebilir. Zira düzenlemenin lafzı uyarınca teminat bedeli, zararın söz konusu olmadığı ihtimalde dahi iade edilmemektedir¹¹⁹⁷. Yine yeni artırmada elde edilen ihale bedeli ile alacaklıların alacaklarının tatmin edilmesi durumunda alacaklıların herhangi bir zararından söz edilemez. Bu ihtimalde borçlunun zarar gördüğü ifade edilebilir. Ancak düzenleme lafzı itibariyle borçlunun bu ihtimaldeki zararının teminat bedeli ile tazmin edilmesine de imkân vermemektedir. Zira düzenlemede alacaklara mahsuben hak sahiplerine ödeme yapılmasından söz edilmektedir. Sonuç olarak, alacaklılar yeni artırma sürecindeki ihale bedeli ile tatmin edildikten sonra geriye bir para kalırsa, bu tutar malike iade edilmektedir. Bu ihtimalde, öncelikle teminat bedelinin ve ardından ihale bedelinin alacaklıların alacağını tahsil için harcanacağı; ihale bedelinden geriye bir para kalırsa bakiye tutarın malike iade edileceği ifade edilmelidir. Yine yeni bir artırma sürecinin gerçekleşmemesi de söz konusu olabilir. Örneğin, paraya çevirmeyi talep eden alacaklının alacağı tatmin edilmiş olabilir ve bu alacaklı tarafından süresi içinde paraya çevirme talebi

¹¹⁹⁴ **Olgaç/Köymen**, s.933; **Kuru**, El Kitabı, s.655; **Uyar**, İhale, s.278-279; **Aslan**, s.77; **Şengül**, s.60.

¹¹⁹⁵ *Alman Hukuku*'nda, teminatın, özellikle faiz işleyen alacakların faiz sebebiyle artması sebebiyle, alacakların, taşınmazın paraya çevrilebileceği tutarın altında kalabilecek olması; bu sebeple, özellikle nispeten sonraki sıralarda bulunan alacaklıların alacaklarını tahsil edememe riskinin artması sebebiyle gösterildiğine ilişkin olarak bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 70 Rn. 1.

¹¹⁹⁶ Teminatın hak sahiplerine ödenebilmesi için hak sahiplerinin bu konuda icra dairesinden talepte bulunmaları gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.281; **Okur**, s.99.

¹¹⁹⁷ Zararla ilişkili olmaksızın teminatın iade edilmemesi sebebiyle teminatın, hukukî niteliği itibariyle, TBK m.178'de düzenlenen cayma parasına benzediğine ilişkin olarak bkz. **Baş Süzel**, Ece, Borçlar Hukuku Açısından İcra ve İflâs Kanunu'nun Satış Yetkisi Verilmesine ve Elektronik Satışa İlişkin Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, GSÜHFD, 2023/1, s.621 vd.; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.281, dn.517.

geri alınmış olabilir. Yine artırma süreci başladıktan sonra borcun tamamen ödenmesi sebebiyle artırma sürecinin durdurulması da söz konusu olabilir. Bu ihtimallerde de zarardan söz edilemez. Zira bu ihtimallerde, karşılaştırmaya elverişli iki ayrı ihale söz konusu olmaz. Zararın söz konusu olmadığı bu son ihtimallerde de teminat tutarının iade edilmemesi gerekir. Çünkü bu ihtimallerde teminat, paraya çevirme talebini yönelten ve tatmin olan alacaklı dışındaki hak sahiplerinin alacaklarını tahsil için kullanılacaktır. Bu alacaklılar da tatmin olmasına rağmen teminat tutarından geriye bir para kalırsa kanaatimizce teminat iade edilmelidir. Zira teminatın malike kalması için herhangi bir haklı neden söz konusu değildir.

Bundan başka teminat, artırma sürecine iştirak etmek isteyen kişiler bakımından bir ciddiyet uyandırmaktadır¹¹⁹⁸. Yine teminat gösterilmesi, gösterilen teminat tutarının ihale kendisine kalan kişinin ödemesi gereken ihale bedelinden mahsup edilmesi suretiyle ihale bedelinin bir kısmının önceden tahsil edilmesini sağlamaktadır. Bundan başka teminat, ihale kendisine kalan kişinin ihale bedelini ödememesi durumunda ihale bedeli ödenseydi alacağını o taşınmazın ihale bedeli ile tatmin edecek olan hak sahiplerinin alacaklarının kısmen tatmin edilmesine tahsis edilecektir. Bu açıdan teminat, böyle bir riske karşı alacakların en azından bir kısmının tatmin edilmesine imkân verir¹¹⁹⁹. Son olarak teminat, böyle bir durumda, paraya çevirme prosedürünün masraflarının karşılanmasına hizmet etmektedir.

En yüksek teklifi veren, artırma süreci süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teminatını iade alamaz (İİK m.111/b/5; E-Satış Yön. m.14/5). Artırma süreci devam ederken kendisinden daha yüksek teklif verilen müstakbel ihale alıcısının artırma sonuçlanmadan nakit teminatını geri almak istemesi hâlinde sistem üzerinden teminat tutarı bu kişiye iade edilir (E-Satış Yön. m.19/1). Artırma süreci sonuçlandıktan sonra en yüksek teklif veren haricindeki katılımcılara yatırdıkları nakit teminat, artırma sonuç tutanağının elektronik satış portalında ilân edilmesini müteakip UYAP üzerinden iade edilir (E-Satış Yön. m.19/2). Teminat mektubunun artırma süreci devam ederken veya artırma sürecinin sonuçlanması üzerine geri alınabilmesi için icra dairesine müracaat edilmesi gerekir (E-Satış Yön. m.19/3).

¹¹⁹⁸ Şengül, s.58.

¹¹⁹⁹ Şengül, s.58.

ii. Asgarî İhale Bedeli Tutarını Aşan Bir Peyin İleri Sürülmesi ile İhalenin Gerçekleşeceği

Örnek artırma şartnamesine göre artırma şartnamesine, birinci ve ikinci artırma sürecinin belirtilen gün ve saat aralığında açık artırma suretiyle elektronik satış portalı üzerinden gerçekleştirileceği; bu durumda verilecek tekliflerin taşınmazın takdir edilen kıymetinin %50'si ile o malla teminat altına alınan ve paraya çevirme talebinde bulunan alacaklıya göre alacağı rüçhanlı olan alacaklının alacağının toplamından hangisi fazla ise bu tutarı ve ayrıca bu tutara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını aşması ile taşınmazın ihale olunabileceği de yazılır. Söz konusu tutar asgarî ihale bedeli teşkil eder.

Asgarî ihale bedelinin *Alman Hukuku*'ndaki karşılığı, “en düşük tekliftir”. Burada, Türk ve *İsviçre Hukuku*'na nazaran oldukça farklılık arz eden *Alman Hukuku* bakımından “en düşük teklifin” ve en düşük teklife göre kapsamı değerlendirilen “en yüksek teklifin” ne olduğunun da ifade edilmesi yararlı olabilir.

En düşük teklif, artırmadan önce bir hesaplama uzmanının yardımıyla tespit olunan müstakbel ihale alıcısının ihalenin kendisine kalması için teklif edilmesi gereken asgarî tutardır¹²⁰⁰. En düşük teklif, Sadece artırmayı talep eden alacaklı değil, diğer tüm ilgililer bakımından da adaleti sağlamak için düzenlenmiştir¹²⁰¹. En düşük teklif, *iki* kalemden oluşmaktadır: *Birincisi*, ihale alıcısının en geç dağıtım duruşmasından önce ödemesi gereken *Bargebot* veya *geringstes Bargebot* yahut *bar zu zahlender Teil des geringsten Gebots* olarak adlandırılan tutardır. Bu tutar, prosedür masrafları ve ZVG m.10/1, b.1 ilâ 3'te belirtilen öncelikle tatmin edilmesi gereken alacaklı sınıflarının alacakları ve ZVG m.10/2, ZVG m.12/1, b.1 ve 2 uyarınca, varlığını devam ettiren öncelikle tatmin edilmesi gereken talep haklarının masraf ve ihale tarihine kadarki faiz alacakları ile en düşük teklifi aşan ve başta paraya çevirmeyi talep eden alacaklıyı tatmin eden tutardan oluşmaktadır. *İkincisi* ise, *bestehenbleibende Rechte gemäß dem geringsten Gebot* olarak adlandırılan ve en düşük teklife göre kural olarak varlığını devam ettiren haklara dair tutardır. Bu haklar alacak hakkına ilişkin ise anapara tutarları bu kapsamda değerlendirilmekte; anaparaya işleyen faiz ve bu alacağın elde edilebilmesi için yapılan masraflar ise *Bargebot* kapsamında değerlendirilmektedir. Bu haklar alacak hakkına ilişkin değil ise örneğin, oturma hakkı, geçit irtifakı gibi haklar söz konusuysa bu haklara ilişkin mahkeme tarafından parasal bir

¹²⁰⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 45 Rn. 1.

¹²⁰¹ Schmidt, s.7.

değerlendirme yapılmakta ve bu tutar bu kapsamda dikkate alınmaktadır. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, alacak hakkına ilişkin hakların aksine, ihale alıcısının, bu haklara dair mahkemece belirlenen tutarı ödeyerek bu hakların terkin edilmesini sağlama imkânı yoktur¹²⁰². Söz konusu karşılık, ihale alıcısının hakkın sahibinin rızası ile hakkı terkin ettirmek için ödenmesi muhtemel tazminat tutarını belirlemektedir.

Sayısal olarak en düşük teklif, yalnızca ödenmesi gereken tutarlardan oluşur. Kalan haklar yalnızca en düşük teklifi tamamlamaya yarar. Bu kural, kökeni *Roma Hukuku*'na dayanan artırma talep eden alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken alacaklıların korunmasını gerektiren karşılama prensibinin gereğidir.

En yüksek teklifin, yani, artırmayı ihale ile sonuçlandıran ileri sürülen peyin, en düşük teklifi aşması gerekir. Bu anlamda, en yüksek teklif, en düşük teklifi aşan tekliflerden en yükseğidir ve en az, *Bargebot* ile *bestehenbleibende Rechte gemäß dem geringsten Gebot* olarak adlandırılan tutarların toplamından oluşmaktadır.

En düşük teklif belirlenirken iki hususa dikkat edilmesi gerekir: *Birincisi*, kanundaki %50'lik sınır; *ikincisi* karşılama prensibi.

%50'lik sınır bakımından, *Alman Hukuku*'nda da Türk Hukuku ile benzer şekilde, taşınmaz bir malın ihale edilebilmesi için, artırma şartnamesine göre varlığını devam ettiren hakların, yani, lehine artırma kararı verilen alacaklıya göre öncelikle tatmin edilemesi gereken hakların, sermaye değeri de dâhil olmak üzere, en az taşınmazın kıymetinin %50'sinin teklif edilmesi gerekir (ZVG m.85a/1¹²⁰³). Buna mutlak en düşük teklif (absolutes Bargebot) denilmektedir. Ancak en yüksek teklif, alacağı artırmaya konu taşınmazla tatmin edilecek bir alacaklı tarafından yöneltilmişse, artırma şartnamesine göre varlığını devam ettiren hakların sermaye değeri de dâhil olmak üzere, en yüksek teklifi verenin ihale bedelinin dağıtılması sırasında tahmini olarak eksik kalan alacağı ile birlikte teklif tutarının taşınmazın değerinin %50'sine ulaşması hâlinde, ZVG m.85a/1 uygulanmaz (ZVG m.85a/3). Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse, 100.000 euro değerinde bir taşınmaz üzerinde 1. derecede lehine artırma

¹²⁰² Depré, s.32.

¹²⁰³ ZVG m.85a/1'in düzenlenmesinin sebebinin, taşınmazın çarçur edilmesinin önlenmek istenmesi olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 85a Rn. 1; Ott, Eckhard, Der Schutz des Schuldners und der nachrangigen Gläubiger vor Vermögenverschleuderung im Zwangsversteigerungsverfahren, Diss. Frankfurt 1998, s.14; Bartels, s.255 vd. Söz konusu borçluyu koruyucu düzenlemenin artırmaya konu malın israf edilmesini önlemeyi ve ekonomik olarak haklı bulunabilir bir sonucu sağlamak olduğuna ilişkin olarak bkz. Knees, s.151. Benzer yönde bkz. Brox/Walker, s.s.478, Rn. 25.

kararı verilen A'nın 40.000 euro'luk alacağı için ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının 4.000 euro faiz alacağı olduğunu; 2. derecede B'nin 20.000 euro'luk alacağı için ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının 2.000 Euro faiz alacağı olduğunu, ihalenin de 40.000 euro'luk teklifi ile B'ye kaldığını kabul edelim. Prosedür masrafı ile ZVG m.10/1 kapsamında öncelikle tatmin edilmesi gereken alacak toplamının 3.000 euro olduğunu varsayalım. Buna göre, 40.000 euro'luk en yüksek teklife, B'nin söz konusu teklif ile tatmin edilemediği aynı zamanda alacağının toplamı da olan 20.000 + 2.000 euro'nun eklenmesi ile elde edilen tutar 62.000 euro olup, taşınmazın kıymetinin yarısını aştığı için ZVG m.85a/3 uyarınca ihale B'ye kalacaktır.

Karşılama prensibi bakımından, en düşük teklifin belirlenmesi için, hangi alacaklının artırmayı talep ettiği önem arz eder. Zira bu alacaklıya göre ZVG m.10/1 uyarınca yapılacak sıralama kapsamında daha önce tatmin edilmesi gereken alacaklıların alacağının karşılanması gerekir (ZVG m.44/1). ZVG m.10/1 çerçevesinde, alacaklar sekiz sıraya ayrılmıştır. Bir önceki sırada yer alan alacaklar önce tam olarak karşılanır ve ancak daha sonra bir sonraki sıraya geçilebilir¹²⁰⁴.

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 1. sırada, ihale kararına kadar cebri yönetim söz konusu olur ve taşınmazın bakımı ve gerekli iyileştirmeleri için yapılan cebri yönetime ilişkin masraflar, taşınmazdan elde edilecek yararlar ile tatmin edilmezse, bu masraflardan kaynaklanan alacaklar tatmin edilecektir (ZVG m.10/1, b.1). Bu alacakların önceliğinin nedeni, bu alacakların, taşınmaza değer katan¹²⁰⁵ ve dolayısıyla tüm alacaklılara fayda sağlayan harcamalardan kaynaklanmasıdır¹²⁰⁶. Taşınmazın bakım veya iyileştirme harcamalarına doktrinde şu örnekler verilmektedir: bina onarımları, binalara eklemeler veya dönüşümler, binaların tamamlanması binalara, yangın, dolu, canlı hayvan ve sorumluluk sigortası yaptırılması; yönetim için gerekli personelin ücretleri; hayvancılık ve tarımsal ekipman satın alma maliyetleri¹²⁰⁷.

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 1a. sırada, artırma durumunda, malik hakkında aciz prosedürünün açılmasına karar verilmesi ve taşınmaz mallar üzerindeki artırmaya konu olabilecek mallardan tatmin hakkı bulunan alacaklıların alacaklarının tahsili

¹²⁰⁴ Böttcher/Böttcher ZVG § 10 Rn. 1.

¹²⁰⁵ Bu harcamaların taşınmazın değerinde bir artışa yol açmış olması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Steiner/Hagemann § 10 Rn. 25.

¹²⁰⁶ Böttcher/Böttcher ZVG § 10 Rn. 6. Ayrıca bkz. Löhnig/Stenzel, s.219, Rn.19.

¹²⁰⁷ Böttcher/Böttcher ZVG § 10 Rn. 8; Löhnig/Stenzel, s.219, Rn.19.

için taşınmaza ilişkin artırma kapsamında yer alan taşınır malların belirlenmesi amacıyla yapılan aciz masasının masrafların tazminine dair alacakları bulunmaktadır. Bu masraflara, doktrinde, söz konusu malın fiziksel olarak bulunması, aciz masasında bulunan diğer mallardan ayrılması için yapılan masraflar örnek olarak verilmektedir¹²⁰⁸. Bu düzenleme ile aciz masasının, yalnızca teminatlı alacaklıların çıkarları için harcanan, teminatsız alacaklıların zararına olan maliyetlerle yükümlü olması önlenmektedir¹²⁰⁹. Aslında bu ihtimalde, ihale bedeli ile tamamen veya kısmen tatmin olmayan son kişi, söz konusu maliyete katlanmaktadır. Bu kişi ihale bedelinden ödenecek tutarın azalması ile bu yükü tek başına üstlenmektedir. Bu masraflar sadece aciz idaresi atanmışsa tahsil edilecektir ve ZVG m.74a/5, c.2 uyarınca tespit olunan değer %4'ü oranında götürü şeklinde belirlenecektir (ZVG m.10/1, b.1a). Yine, aciz idaresi tarafından, aciz tasfiyesi sonucunda bu masrafların kaşılmasına yetecek herhangi bir fazlalığın olmayacağını tahmin edildiği ihtimalde böyle bir uygulama söz konusu olabilir¹²¹⁰. Aksi hâlde bu masraflar aciz masası tarafından karşılanır.

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 2. sırada, kat mülkiyetine tâbi bir bağımsız bölüme yönelik icra prosedürü söz konusu olduğunda, WEG m.16/2 ve m.28/1 ve 2 düzenlemeleri uyarınca borçu olunan ortak mülkiyet veya kat mülkiyetinin mükellefiyetlerine ve masraflarına yapılan katkı paylarının ödenmesi için ortaya çıkan avanslar ve ihtiyatlar ile ortak mülkiyetin mükellefiyetleri ve masraflarını ödeyen kat maliklerinin rücû talepleri de dâhil olmak üzere ihale kararından önce muaccel¹²¹¹ hâle gelen alacaklar bulunmaktadır. Ortak mülkiyetin mükellefiyetlerine, *Böttcher*, çöp toplama ücretlerini, sokak temizleme maliyetlerini örnek olarak vermektedir¹²¹². Ortak mülkiyetin maliyetlerine, *Böttcher*, ısıtma, su temini, ortak tesisler için elektrik, baca temizleme, kapıcı, hesap yönetimi maliyetlerini örnek olarak vermektedir¹²¹³. Kat mülkiyeti maliyetleri, yalnızca, örneğin su veya elektrik

¹²⁰⁸ **Balz**, Manfred/**Landfermann**, Hans-Georg, Die neuen Insolvenzgesetze, 2. Aufl., Düsseldorf 1999, s.284. Taşınmaza ilişkin hakların belirlenmesi için yapılan masrafların da bu kapsamda olduğuna ilişkin olarak bkz. **Marotzke**, Wolfgang, Die dinglichen Sicherheiten im neuen Insolvenzrecht, ZJP 109, 1996, s.460; **Vallender**, Heinz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung im Lichte des neuen Insolvenzrechts, Rpfleger 1997, s.356; **Onusseit**, Dietmar, Die insolvenzrechtlichen Kostenbeiträge unter Berücksichtigung ihrer steuerrechtlichen Konsequenzen sowie Massebelastungen durch Grundstückseigentum, ZIP 2000, s.782. Aksi yönde bkz. **Kindler**, Ingo, Grundpfandrechte im Insolvenzverfahren, Schriften zum Bürgerlichen Recht, Band 388, 2009, s.95.

¹²⁰⁹ **Böttcher/Böttcher** ZVG § 10 Rn. 14a; **Balz/Landfermann**, s.501; **Kindler**, s.93.

¹²¹⁰ **Kindler**, s.96.

¹²¹¹ Muacceliyet hususunda bkz. **Dassler/Schiffhauer/Rellermeyer** § 10 Rn. 25.

¹²¹² **Böttcher/Böttcher** ZVG § 10 Rn. 15.

¹²¹³ **Böttcher/Böttcher** ZVG § 10 Rn. 15.

maliyetleri gibi, kat malikleri kurulu aracılığıyla ödeniyorsa bu kapsamdadır. Öte yandan, alacaklı tarafından bağımsız bir şekilde kat malikinden talep edilebiliyorsa bu kapsamda değildirler. Bu alacaklara dair öncelik hakkı, artırma kararının verildiği yıldaki bu kararın verildiği tarihten önce ödenmesi gereken son tutar ve bu karar verildikten sonra muaccel olacak tutarlar ile artırma kararından önceki son tutardan önceki (ZVG m.13/1) son 2 yıla ilişkin alacaklar bakımından söz konusudur. Son 2 yıl içinde alacak muaccel olmamışsa, artırma kararının verildiği yıldaki bu kararın verildiği tarihten önce ödenmesi gereken son tutar ve bu karar verildikten sonra muaccel olacak tutarlar ile artırma kararından önceki son tutardan önceki tutarlara dair ayırım bakımından artırma kararının verildiği tarih esas alınacaktır (ZVG m.13/3). Yine bu alacaklara dair öncelik hakkı, tüm fer'î alacaklar dâhil olmak üzere ZVG m.74a/5 uyarınca belirlenen kıymetin %5'inden fazla olmayan tutarlarla sınırlıdır. Bildirim, kat malikleri kurulu tarafından yapılır. Kat maliklerinin rüçû talepleri kendileri tarafından bildirilir (ZVG m.10/1, b.2).

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 3. sırada, taşınmaz hakkında ihale kararından önceki son 4 yılda ödenmemiş taşınmaza ilişkin kamusal yükümlülüklerle ilişkin alacaklar ile sürekli ödemeler, özellikle emlak vergileri, faizler, ek ödemeler veya emeklilik ödemeleri, bir borcun taksitli olarak ifa edilmesi için faize ek olarak yapılacak ödemeler bulunmaktadır. Sürekli ödemelere ilişkin alacaklara dair öncelik hakkı yalnızca, artırma kararı verilmesinden önce ödenmesi gereken son tutar ve artırma kararı verilmesinden sonra muaccel olacak tutarlar ile artırma kararı verilmesinden önceki son tutardan önceki 2 yıla kadarki tutarlar (ZVG m.13/1) bakımından söz konusudur. Son 2 yıl içinde alacak muaccel olmamışsa, artırma kararının verildiği yıldaki bu kararın verildiği tarihten önce ödenmesi gereken son tutar ve bu karar verildikten sonra muaccel olacak tutarlar ile artırma kararından önceki son tutardan önceki tutarlara dair ayırım bakımından artırma kararının verildiği tarih esas alınacaktır (ZVG m.13/3). Kamu malına ilişkin yükümlülükler, federal yasalara ya da eyalet yasalarına dayanıp dayanmadıklarına bakılmaksızın kendi aralarında eşit olarak sıralanır. 14.08.1952 tarihli LAG m.112/1, 113 ve 116 düzenlemeleri etkisizdir (ZVG m.10/1, b.3).

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 4. sırada, artırma kararı verilmesi sonucunda alacaklıya karşı etkisiz kalmadıkları sürece, bir borcun kademeli olarak geri ödenmesi için faiz dışında ödenmesi gereken ek ödemelere ilişkin talepler de dâhil olmak üzere, ipotekler, irtifak hakları, üst hakkı, üst hakkı üzerindeki ipotek hakkı gibi taşınmaz

üzerindeki haklardan kaynaklanan alacaklar yer alır. Genel olarak, 4. sırada bulunan haklar artırma üzerinde belirleyici etkiye sahiptir. Zira bu haklarla kredi sözleşmelerinin, finansman sözleşmelerinin bir unsuru olarak uygulamada sıklıkla karşılaşılmakta; alacak hakkına ilişkin olduklarında, diğer alacaklara nazaran tutarları bakımından nispeten özellik arz etmekte ve adı alacaklılara göre öncelikle tatmin edilmektedirler. Bu haklar, yukarıda da örnek olarak ifade edilen tapu sicilinin II. ve III. bölümlerinde kayıtlı olan taşınmaz üzerindeki haklar ile bu haklar üzerindeki haklardan ve hak iddialarından ibarettir. Bu kapsamda değerlendirilecek haklar sadece tapu siciline kayıtlı haklar değildir; tapu sicili dışında mevcut olanlar da bu kapsamda değerlendirilebilir. Örneğin, BGB m.912 uyarınca, taşkın yapı sebebiyle taşılan taşınmaza ödenmesi gereken alacağa ilişkin hak bu kapsamdadır¹²¹⁴. Sürekli ödemelere ilişkin alacaklar, özellikle faizler, ek ödemeler, idare masrafları ve emeklilik ödemeleri bu kapsamdadır. Bu alacaklara dair öncelik hakkı yalnızca, artırma kararı verilmesinden önce ödenmesi gereken son tutar ve bu karardan sonra muaccel olacak tutarlar ile artırma kararı verilmesinden önceki son tutardan önceki 2 yıla kadarki tutarlar (ZVG m.13/1) bakımından söz konusudur (ZVG m.10/1, b.4). Son 2 yıl içinde alacak muaccel olmamışsa, artırma kararının verildiği yıldaki bu kararın verildiği tarihten önce ödenmesi gereken son tutar ve bu karar verildikten sonra muaccel olacak tutarlar ile artırma kararından önceki son tutardan önceki tutarlara dair ayırım bakımından artırma kararının verildiği tarih esas alınacaktır (ZVG m.13/3).

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 5. sırada, alacaklının, önceki sınıflardan birinde karşılanmayacak alacağı yer alır (ZVG m.10/1, b.5).

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 6. sırada, artırma kararı verilmesi sonucunda lehine artırma kararı verilen alacaklıya karşı etkisiz oldukları sürece 4. sıradaki alacaklıların alacakları yer alır (ZVG m.10/1, b.6). Lehine artırma kararı verilen alacaklıya karşı etkisizlik, bu alacaklı lehine artırma kararı verildikten sonra bu kararın yürürlüğe girmesinin sonucu olarak ortaya çıkan ZVG m.23/1, c.1'de düzenlenen tasarruf yasağına¹²¹⁵ aykırı davranılması sebebiyle söz konusu olmaktadır.

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 7. sırada, 3. sınıftaki alacaklıların bu sınıfa dâhil olmayacak kadarki eski alacakları yer alır (ZVG m.10/1, b.7). 7. sırada bulunan

¹²¹⁴ Böttcher/Böttcher ZVG § 10 Rn. 48.

¹²¹⁵ Bkz. s.175.

alacaklıların kendi aralarındaki sıra, 3. sıradaki alacaklılar arasında olduğu gibidir. Yani, bu alacaklılar arasında öncelik-sonralık söz konusu değildir¹²¹⁶.

ZVG m.10/1 kapsamında yapılacak sıralamaya göre 8. sırada, 4. sınıftaki alacaklıların bu sınıfa dâhil olmayacak kadarki eski alacakları yer alır (ZVG m.10/1, b.8).

Bu sıralamalara göre alacaklılar alacaklarını tahsil edecektir. Aynı sırada bulunan alacaklılar, o sıraya düşen tutarı alacakları oranında yani gementen paylaşacaktır (ZVG m.10/1).

Taşınmazdan tatmin hakkı, ödeme istemi ve taşınmazdan tatmini amaçlayan yasal işlemler için yapılan masraflar bakımından da söz konusudur (ZVG m.10/2). Hakkın takibine ilişkin masraflara, doktrinde, artırma başvurusu ve artırmaya katılım için sunulan belgeler için yapılan masraflar, mahkeme tarafından ZVG m.25 uyarınca önlem alınması durumunda bu önlemler için yapılan masraflar, duruşmalara katılım için yapılan yol masrafları gibi masraflar örnek olarak verilmektedir.

ZVG m.10/1 uyarınca 4., 6. veya 8. sırada yer alan farklı haklardan kaynaklanan aynı sırada bulunan alacakların tatmini bakımından, haklar arasındaki öncelik ilişkisi belirleyici olacaktır (ZVG m.11/1). Buna göre, BGB m.879/1 uyarınca, kural olarak, hakların tapu sicilinin aynı bölümünde kayıtlı olması halinde, bir taşınmaz üzerindeki çeşitli haklar arasındaki sıralama, kayıt sıralarına göre belirlenir. Hakların tapu sicilinin farklı bölümlerinde tescil edilmiş olması hâlinde, zaman itibarıyla daha erken tescil edilen hak önceliklidir. Haklar aynı gün tescil edilmiş ise eşit sıradadırlar. Bu anlamda ipotek hakkı sahipleri bakımından ipotek dereceleri belirleyicidir. İpotek hakkı sahipleri ile diğer haklar arasındaki ilişki bakımından, hakkın tescil tarihi önem arz edecektir.

ZVG m.10/1 uyarınca 5. sırada birden çok alacak varsa, onlar arasındaki öncelik bakımından, artırma kararı ve daha sonra katılım kararının hangisi bakımından önce yürürlüğe girdiği (ZVG m.22/1) dikkate alınacaktır (ZVG m.11/2).

Diğer sıralarda bulunan alacaklılar kendi aralarındaki sıra bakımından eşit şekilde tatmin edilirler¹²¹⁷.

¹²¹⁶ Böttcher/Böttcher ZVG § 10 Rn. 68.

¹²¹⁷ Löhnig/Jobst s.49, Rn. 14.

En düşük teklifin, prosedürün ZVG m.109/1 uyarınca tespit olunacak masrafları da karşılaması gerekir (ZVG m.44/1). Bu masraflar ZVG m.10/1 uyarınca yapılacak sıralamadan önce ihale bedelinden mahsup edilecektir (ZVG m.109/1).

ZVG m.10/1 uyarınca, ipotekli alacaklılar 4. sırada bulunmaktadır (ZVG m.10/1, b.4). Bu anlamda ipotekli alacaklılar lehine artırma kararı verilmesi durumunda önceki sıralarda bulunan hak sahiplerinin hakları dikkate alınacaktır. İpotekli alacaklıların kendi aralarında yapılacak sıralama bakımından, ipoteğin tescil edildiği derece dikkate alınır. Ayrıca burada ifade etmek gerekir ki, ipotekli alacaklı, birden çok talebi nedeniyle artırma talep etmişse, en düşük teklifin belirlenmesi bakımından, ön sırada yer alan talebi dikkate alınacaktır. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, Türk ve *İsviçre* Hukuku'nun aksine *Alman* Hukuku'nda, ZVG m.27/1, c.1 uyarınca, ipotekli alacaklılardan birinin talebi üzerine bir taşınmaza ilişkin artırma kararı verildikten sonra, bir başka ipotekli alacaklı tarafından veya aynı ipotekli alacaklı tarafından bir başka ipotekli alacağı için artırma talep edilirse, şartları olsa dahi bu alacaklı lehine artırma kararı verilmez; bu durumda daha önce artırma kararı verilen prosedüre katılma kararı verilir. Bu ihtimalde, artırma kararı verilen dosya, esas dosya olarak kabul edilir (ZVG m.13/4, c.1). Bu sayede, örneğin faiz alacaklarının öncelik hakkı bakımından hangi tarihten itibaren dikkate alınmasının gerektiğinin belirlenmesinde olduğu (ZVG m.13/1) gibi artırma kararının verildiği tarihin önem arz ettiği hususlarda esas dosyadaki karar tarihi dikkate alınır. ZVG m.27/1, c.2 uyarınca, katılma kararı tapu siciline işlenmez. Birden çok ipotekli alacaklı tarafından ZVG m.27/1, c.1 uyarınca artırmanın yürütüldüğü durumlarda, tüm bireysel prosedürler için geçerli olan örneğin, taşınmazın kıymetinin belirlenmesi, ihaleye, ihale bedelinin dağıtımına dair işlemler ortak olarak yürütülür¹²¹⁸. Ancak örneğin son başvuru tarihleri, prosedürün geçici olarak askıya alınması, devamı gibi işlemler her bir alacaklı bakımından bağımsız olarak yürütülür¹²¹⁹. ZVG m.27/2 uyarınca, prosedüre katılımı kabul edilen ipotekli alacaklı, kendisi lehine artırma kararı verilmesi durumunda sahip olacağı haklarla aynı haklara sahip olur. Bu ihtimalde, ZVG m.10/1 uyarınca yapılacak sıra itibarıyla daha önde olan alacaklının talebine göre en düşük teklif belirlenecektir. Meğerki bu iddiaya istinaden verilen karar, borçluya, artırma duruşmasından 4 hafta önce tebliğ edilsin (ZVG m.44/2).

¹²¹⁸ Löhnig/**Jobst**, s.48, Rn. 9.

¹²¹⁹ Löhnig/**Jobst**, s.48, Rn. 9.

En düşük teklif belirlenirken dikkate alınabilecek kalemlerin ne olduğu yukarıda ifade edildi. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, bu kalemlerin dikkate alınabilmesi için başkaca bazı şartların da varlığı gereklidir. Zira ZVG m.45/1 uyarınca, en düşük teklif belirlenirken dikkate alınan hak, artırma kararının tapu siciline işlendiği tarihteki tapu sicilinden anlaşıldığı ölçüde, aksi takdirde zamanında bildirilir ve alacaklı tarafından itiraz edilirse, ispatlanması durumunda dikkate alınır. ZVG m.45/2 uyarınca, tapu sicilinin içeriğine göre, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmeden önce muaccel olan son tutar ile bu tarihten sonra muaccel olan (ZVG m.13/1) sürekli ödemelerin bildirilmesi gerekmez. İpotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmeden önce muaccel olan son tutardan önceki (ZVG m.13/1) sürekli ödemelere dair tutarların bildirilmesi gerekir ancak bunların ispatlanmaları gerekmez. Bu ihtimalde, yukarıda ifade edilen ZVG m.13/3'ün uygulanması da söz konusu olabilir. Bu nedenle bu hususun da göz önünde bulundurulması gerekir. Yine ZVG m.45/3 uyarınca, ZVG m.10/1, b.2'den kaynaklanan talepler ispatlanmalı ve bu kapsamda yapılan başvuru, ödeme yükümlülüğünü, talebin türünü ve esas olduğu zaman aralığını ve muacceliyet tarihini göstermelidir. Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, en düşük teklif belirlenirken dikkate alınacak kalemlerden, mahkeme tarafından re'sen dikkate alınacakların bildirilmesine gerek yoktur; ancak diğerlerinin bildirilmesi gerekir. Bu kapsamda, örneğin, ZVG m.109/1 kapsamındaki masrafların da bildirilmesine gerek yoktur. Ancak örneğin, artırmayı talep eden ipotekli alacaklının ZVG m.10/2 kapsamındaki masraflarının bildirilmesi gerekir. Bildirim yapılan durumlarda kuşkusuz bildirimin geçerli bir bildirim olması gerekir. Örneğin, bildirim yapan kişi temsilci ise temsile yetkili olması veya bildirim konusu yapılan alacağın, taşınmazla tatmin edilebilecek bir alacak olması gerekir. Yine örneğin, ZVG m.37, b.4 uyarınca yapılacak hak bildiriminin, en geç artırma duruşmasında teklif vermeden önce yapılabileceği unutulmamalıdır. Geçersiz olan bildirimler dikkate alınmaz¹²²⁰. ZVG m.37, b.4 uyarınca bildirilen hakka, artırmayı talep eden alacaklı tarafından itiraz edilirse bunun ispatlanması gerekir. Aksi takdirde en düşük teklif belirlenirken bu hak dikkate alınmaz. İtiraz için de kuşkusuz alacaklının hukukî yararının olması gerekir. Örneğin, bildirilen hak, artırmayı talep eden alacaklıya göre ön sırada ise hukukî yarar söz konusu olur; aksi hâlde, itiraz etmekte hukukî yarar söz konusu olmaz.

Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, Türk ve *İsviçre* Hukuku'nun aksine *Alman* Hukuku'nda kanun koyucu, en düşük teklif belirlenirken, şarta bağlı hakların da tıpkı, tapu

¹²²⁰ Depré/**Bachmann** § 45 Rn. 17; Stöber/**Gojowczyk** § 37 Rn. 39.

sicilinin II. bölümünde yer alan tapu siciline yönelik itiraz kaydı veya geçici tescil şerhi girilerek güvence altına alınan şarta bağlı olmayan tapu sicilinde kayıtlı olan haklar gibi dikkate alınmasını hüküm altına almıştır (ZVG m.48). Şart, geciktirici veya bozucu olabilir¹²²¹. İtiraz kaydı, tapu sicilinin bir kayıt bakımından hatalı olduğunun, örneğin, hatalı şekilde ipotek hakkının tapu sicilinde terkin edildiğinin iddia edilmesi durumunda söz konusu olur. Bu anlamda, itirazla güvence altına alınan ve itiraza konu yapılan hakkın tanınması durumunda artırmaya konu taşınmaz üzerindeki yükün artmasına yol açan haklar bu kapsamda değerlendirilir. Aksi durumda, yani, tapu sicilinde var olan bir hakkın gerçeği yansıtmadığına dair bir dava açılması söz konusu olduğunda bu hüküm uygulanmaz¹²²². O ihtimalde, davaya konu hak zaten kural olarak var olduğu için en düşük teklifin tespiti bakımından dikkate alınacaktır. Geçici tescil şerhi, tapu sicilinde değişiklik gerektiren bir tescil talebini veya var olan bir tescilli hakkın içeriğinde veya sıralamasında değişiklik yapılmasına ilişkin talepleri güvence altına alır. Yukarıda itiraz kaydı bakımından da ifade edildiği gibi geçici tescil şerhi, daha sonra artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerindeki mükellefiyetleri artıracak ise, ZVG m.48 kapsamında muamele görür¹²²³. Kanaatimizce Türk Hukuku bakımından da hem tapu sicilinin düzeltilmesine dair dava açan bir kimse lehine bu hususa dair şerhin işlenmesi hem geçici tescil şerhinin işlenmesi hem de şarta bağlı hukukî işlemlerin en düşük teklifin tespitine etkisi bakımından aynı esas kabul edilebilir. Bu doğrultuda; tapu sicilinin düzeltilmesine yönelik bir dava açılması durumunda, bu husus tapu siciline şerh edilir ve ihale bedelinin hak sahibine ödenmesi aşamasına kadar söz konusu hakkın varlığı tespit edilirse, hak sahibine ayrılan tutar kendisine ödenir; ancak bu aşamanın tamamlanmasına rağmen söz konusu hak tespit olunmaz ise, olması gereken hukuk bakımından, hak sahibine ayrılan tutar icra dairesince yargılamanın sonucuna kadar nemalandırılmalı; davanın kabulü durumunda hak sahibine aksi hâlde diğer alacaklılara ödenir. Diğer alacaklılar zaten tatmin edilmişlerse, söz konusu tutar malike verilecektir. Geçici tescil şerhi şeklinde tapu siciline işlenen hak iddiası, ihale bedelinin hak sahibine ödenmesi aşamasına kadar gerçekleşir ise, hak sahibine ayrılan tutar kendisine ödenecektir. Ancak ihale bedelinin hak sahibine ödenmesi aşaması tamamlanmasına rağmen söz konusu hak gerçekleşmez ise, olması gereken hukuk bakımından, hakkın tanınması için dava açılması

¹²²¹ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 48 Rn. 2; BeckOK ZVG/U. **Goldbach** ZVG § 48 Rn. 2.

¹²²² Böttcher/**Böttcher** ZVG § 48 Rn. 4; Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** ZVG § 48 Rn. 4; Schneider/**Schneider** ZVG § 48 Rn. 12; Stöber/**Gojowczyk** ZVG § 48 Rn. 18; BeckOK ZVG/U. **Goldbach** ZVG § 48 Rn. 2.

¹²²³ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 48 Rn. 3; Schneider/**Schneider** ZVG § 48 Rn. 12.

gereken bir hal olup da bu dava açılmış ise bu davanın sonuna kadar, aksi hâlde icra dairesince hakkın tapu siciline işlenmesi için makûl bir süre verilerek bu sürenin sonuna kadar para nemalandırılmalıdır. Bundan sonra hak sahibine ayrılan tutar, mahkemece hak iddia eden kişi lehine karar verilmişse veya verilen sürede söz konusu hak tapu siciline işlenmişse, kendisine; aksi hâlde diğer alacaklılara, diğer alacaklılar zaten tatmin olmuşlarsa malike verilecektir. Şart bakımından, öncelikle belirtmek gerekir ki, şart, geciktirici veya bozucu olabilir. Geciktirici şarta bağlı bir hukukî işlem söz konusu olduğunda, kural olarak, şartın gerçekleşmesi ile birlikte hukukî işlem bir anlam ifade etmektedir (TBK m.170/2). Bozucu şartta ise, hukukî işlem baştan itibaren hüküm ifade etmekte ancak şartın gerçekleştiği andan itibaren sona ermektedir (TBK m.173/2). Bu doğrultuda, nasıl ki, iflâs hukukunda olduğu gibi, geciktirici şarta bağlı olan bir hukukî işlemde kaynaklanan bir alacak söz konusu olduğunda, alacaklı alacağını iflâs masasında kaydettirebiliyor ve ancak şart gerçekleştiği zaman alacağını alabiliyorsa (İİK m.197/1); burada da, geciktirici şarta bağlı hukukî işlemde doğan alacak, karşılama prensibi bakımından dikkate alınacak; ancak ihale bedelinin paylaştırılması aşamasının sona ermesine kadar şart gerçekleşirse, hak sahibine ayrılan tutar kendisine ödenecektir. Ancak şart, ihale bedelinin hak sahibine ödenmesi aşaması sona ermesi rağmen gerçekleşmez ise, olması gereken hukuk bakımından, bu alacaklıya ayrılan tutar şart gerçekleşene veya şartın gerçekleşmeyeceği tespit olunan ana kadar nemalandırılmalı; şart gerçekleşirse alacağı şarta bağlı olan alacaklıya; aksi hâlde diğer alacaklılara, diğer alacaklılar zaten tatmin edilmiş ise malike verilir. Bozucu şart bakımından, söz konusu hukukî işlem zaten baştan itibaren hüküm ifade ettiği için diğer haklara nazaran herhangi bir özellik arz etmez ve hak sahibine hakkı ödenir.

Alman Hukuku'na dair yukarıdaki açıklamalar dışında, burada bir kez daha ifade etmek gerekir ki, ipotekli taşınmazın ihale edilebilmesi için asgarî olarak bu taşınmaza ilişkin birinci veya ikinci artırmada taşınmazın kıymetinin %50'si¹²²⁴ ile paraya çevirme ve paylaşırma

¹²²⁴ Bu oranın ilgililerin rızası ile artırılabilmesine ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.146. Bu oranın uygulanmasından alacaklıların tamamı ve borçlunun anlaşması suretiyle vazgeçilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.143-144. Ayrıca belirtmek gerekir ki, **Özekes**, bir malın daha kolay paraya çevrilebilmesi için asgarî olarak ileri sürülebilecek peye dair oranın düşük tutulmaması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özekes**, Muhammet, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara 2009, s.185-186. Ayrıca bkz. **Özekes**, Muhammet, Yeni Bir İcra Sistemi Önerisi (Öneri), DEÜHFD, C.11, Özel Sayı: 2009, Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan, Basım Yılı: 2010, s.939. Aksi yönde **Yıldırım**, borçlunun korunması adına asgarî olarak ileri sürülebilecek peye ilişkin oranların yüksek tutulmaması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Yıldırım**, M. Kâmil, İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi (Ölçülülük), HAD, S.1-3, 1989, Ölçülülük, s.109.

gideri toplamını aşan bir peyin ileri sürülmesi gerekir¹²²⁵ (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.3; E-Satış Yön. m.15/1, c.3). Yukarıda da ifade edildiği üzere, *Alman Hukuku*’nda, tıpkı *Türk Hukuku*’nda olduğu gibi, taşınmaz bir malın ihale edilebilmesi için, artırma şartnamesine göre karşılama prensibi uyarınca tatmin edilmesi gereken hakların sermaye değeri de dâhil olmak üzere, en az taşınmazın kıymetinin %50’sinin teklif edilmesi gerekir (ZVG m.85a/1). Ancak, en yüksek teklif, alacağı artırmaya konu taşınmazla tatmin edilecek bir alacaklı tarafından yöneltilmişse, artırma şartnamesine göre karşılama prensibi kapsamında olan hakların sermaye değerine ek olarak, en yüksek teklifi verenin ihale bedelinin dağıtılması sırasında tahmini olarak eksik kalan alacağı ile birlikte teklif tutarının taşınmazın değerinin %50’sine ulaşması hâlinde, ZVG m.85a/1 uygulanmaz (ZVG m.85a/3). ZVG m.85a/1’in uygulanması durumunda, teklifin reddine ve yeni artırma duruşması belirlenmesine dair ZVG m.74a/3 ve kıymet takdirine dair ZVG m.74a/5 kıyasen uygulanır (ZVG m.85a/2, c.1). Kıyasen uygulanacak ZVG m.74a/3 uyarınca, mahkeme tarafından re’sen yeni bir artırma duruşması belirlenir. Önceki artırma ile yeni yapılacak artırma arasındaki süre, münferit olayın özel koşulları başka bir şeyi gerektirmedikçe en az 3 ay, en fazla 6 ay olabilir. Bu ihtimalde, yapılacak yeni artırmada, ne ZVG m.74a/1 ne de ZVG m.85a/1 uyarınca teklif reddedilemez¹²²⁶ (ZVG m.74a/4 ve ZVG m.85a/2, c.2). Kıyasen

¹²²⁵ Taşınmazın ihale edilebilmesi için taşınmazın belirlenen kıymetinin %50’si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir peyin teklif edilmiş olması şartının kökeninin *Roma Hukuku*’na dayandığı ifade edilebilir. Zira *Roma Hukuku*’nda Post-Klasik Devir’de söz konusu olan yüksek enflasyonla mücadele kapsamında bazı mallara dair fiyat kontrolünü sağlayabilmek amacıyla tartışmalı olmakla birlikte İmparator Diocletianus tarafından çıkarıldığı tahmin edilen emirnamelerden birinde, *fahış gabin prensibi* olarak ifade edilen *laesio enormis*, *laesio ultra dimidium* adı verilen kurum ile *bir taşınmazı gerçek değerinin yarısından düşük bir fiyata satan kimse işlemi bozabilir ve malın iadesi için dava açabilir* şeklinde bir prensip kabul edilmiştir. Bu prensibe ilişkin olarak bkz. **Thayer**, J. B., *Laesio Enormis*, *Kentucky Law Journal*, Volume 25, Issue 4, Article 3, 1937, s.321 vd.; **Watson**, Alan, *The Hidden Origins of Enorm Lesion (Enorm Lesion)*, *The Journal of Legal History*, 2:2, 1981, s.186 vd.; **Üçer**, Mehmet, *Roma Hukuku’nda Laesio Enormis ve Karşılaştırmalı Hukuk Açısından Gabin*, AÜHFD, 2005, s.521 vd.; **Küçükgüngör**, Erkan/**Emiroğlu**, Haluk, *Roma Hukukunda ve Bazı Çağdaş Hukuk Düzenlerinde Laesio Enormis (Gabin)*, AÜHFD, C.53, S.1, (2004): 0-0, s.81 vd.; **Akıncı**, Şahin, *Roma Hukuku Dersleri (Roma)*, Onikinci Baskı, Konya 2018, s.130 vd. Ancak *Roma Hukuku*’nda taşınmazın kıymetinin %50’sine satılması satış bakımından herhangi bir problem teşkil etmezken, *Türk Hukuku*’nda taşınmazın ihale edilebilmesi için kıymetinin %50’si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir peyin teklif edilmesi gerekir. *Türk Hukuku*’nda eskiden birinci artırma bakımından taşınmazın kıymetinin %75’i ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir peyin ileri sürülmesi gerekiyordu. Birinci artırmada böyle bir peyin ileri sürülmezse birinci artırmada en yüksek peyin ileri süren kişi teklifi ile bağlı olmak üzere ikinci artırmada en yüksek peyin ileri süren kişiye taşınmaz ihale ediliyordu. Daha sonraları, ikinci artırmada taşınmazın bir kimseye ihale edilebilmesi için taşınmazın kıymetinin başta %50’si sonra %40’ı ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir tutarın teklif edilmesi öngörülmüştü. Ardından birinci artırmadaki %75’lik oran, %60’a indirilmişti. Dolayısıyla burada ifade etmek gerekir ki, *Türk Hukuku*’nda geçmişten bugüne taşınmazın ihale edilebilmesi için kıymetinin %50’si ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir peyin teklif edilmesi gerektiğine dair bir kural öngörülmüş değildir.

¹²²⁶ Bu durumda icra mahkemesinin, taşınmazının adeta israf edilmesini önleyebilmesi için malike etkili bir hukukî koruma sağlamakla yükümlü olduğu; özellikle, en yüksek teklif ile taşınmazın kıymeti arasında bariz bir

uygulanacak ZVG m.74a/5 uyarınca, taşınmazın değeri, gerekirse bilirkişiler dinlendikten sonra icra mahkemesince belirlenir. İpotekli taşınmaz hakkında verilen cebrî artırma kararının kapsamına giren taşınır malların değeri, tüm koşullar dikkate alınarak serbestçe belirlenir. Kıymet takdirine ilişkin karara şikâyet yoluna başvurmak suretiyle karşı koyulabilir. Teklifin kabulüne veya reddine ilişkin karara, taşınmazın değerinin yanlış belirlendiği gerekçesiyle karşı koyulamaz

Kural, ipotekli taşınmazın ihalesi için taşınmazın kıymetinin %50'si ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir tutarın teklif edilmesi olmakla beraber, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı alacağı muaccel bir ipotekli alacaklı varsa durum özellik arz eder.

Rüçhanlı ve alacağı muaccel¹²²⁷ ipotekli alacaklının taşınmazla temin olunan alacağının tutarı asıl kurala göre tespit olunan tutardan fazla ise, taşınmazın ihale edilebilmesi için, asgarî olarak, bu tutar ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan¹²²⁸ bir tutarın pey

fark olması durumunda, borçlunun yasal koruma talep edebilmesi için artırma sonucundan haberdar edilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Musielak/Voit**, N 1251. Bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGH MDR 2005, 686.

¹²²⁷ Kanun koyucu İİK m.150/g atfıyla İİK m.129 ve bu düzenlemenin de atfıyla İİK m.115/1, c.3'te hüküm altına alınan karşılama prensibinin muaccel alacaklara ilişkin olduğunu hüküm altına almamıştır. Ancak doktrinde İİK m.150/g atf. 125/3 uyarınca, muaccel ipotekli alacaklar ihale bedelinden ödeneceği, İİK m.125/1 uyarınca müeaccel ipotekli alacaklar ihale ile birlikte ihale alıcısı tarafından devralınacağı için karşılama prensibine esas teşkil eden alacağı teminat altına alan hakların, muaccel bir alacağı teminat altına alan haklar olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Üstündağ**, İcra, s.272; **Arslan**, s.50, dn.75; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.245; **Namlı**, s.502; **Aslan**, s.114; **Dönmez**, Taşınmaz, s.224. Kanaatimizce, bu gerekçe isabetli değildir. Zira her durumda, alacağı müeaccel ipotekli alacaklının hakkı, ihale alıcısı tarafından devralınmamaktadır. Daha önce (İkinci Bölüm, §3, VI, B, 2, a) de ifade ettiğimiz üzere, alacağı müeaccel ipotekli alacaklının hakkı, ihale bedeli ile sınırlı olmak kaydıyla ihale alıcısı tarafından devralınmaktadır. Burada, asgarî ihale bedelinin tespiti hususunda bir ölçüt olan karşılama prensibi kapsamında sadece muaccel alacakların dikkate alınmasının gerekçesi, kanaatimizce, asgarî ihale bedelinin tespiti bakımından ihale bedelinden kendisine öncelikle ödeme yapılacak alacağı muaccel ipotekli alacaklılara nazaran ihale bedelinden kendisine ödeme yapılmayacak alacağı müeaccel ipotekli alacaklıların ayrıca korunmasının isabetsiz olacak olmasıdır.

¹²²⁸ *İsviçre Hukuku*'nda, karşılama prensibinin söz konusu olduğu durumlarda, ihale için, rüçhanlı ipotekli alacaklının alacağının aşılmasının gerekip gerekmediği; bu tutarın teklif edilmesinin yeterli olup olmadığı tartışmalıdır. *Bir görüşe* göre, düzenlemenin metni gramatik olarak değerlendirildiğinde, ileri sürülen peyin, karşılama prensibi uyarınca karşılanması gereken alacak tutarını aşması gerektiği anlaşılabilmektedir. Bu konuda bkz. **Jäger**, s.472; **Spühler**, s.177; **Kren Kostkiewicz**, Jolanta, Schuldbetreibungs & Konkursrecht, 3. Aufl., Zürich 2018, s.252; BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 69; SK SchKG-Schlegel/Zopf, Art. 126 N 6; **Güttlin/Kuhn**, Rz. 580. *Diğer görüşe* göre, kanunun lafzında hata yapılsa da teklifin önceki rüçhanlı alacak tutarını aşması gerekli değildir, ancak teklifin bu tutara ulaşması gerekir. Zira bu durumda da rüçhanlı alacaklılar tam olarak tatmin olacaktır. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-Feuz, Art. 142a N 30 ve 31; KK-VZG/Häberlin, Art. 53 N 3 ve 4. Türk Hukuku'nda kanun koyucu gerek asıl kural gerekse karşılama prensibinin uygulandığı ihtimal bakımından geçerli olan İİK m.115/1, c.3'te açıkça asgarî ihale bedeli olarak tespit olunan tutarı aşan bir peyin ileri sürülebileceğini hüküm altına almıştır. Dolayısıyla neden asgarî ihale bedelinin aşılması gerektiği kanaatimizce de anlaşılamasa da düzenlemenin lafzı itibarıyla böyle bir yorum yapılması kanaatimizce isabetli değildir. Doktrinde, 7343 sayılı Kanunla İİK'da bir değişiklik yapılmadan önce asgarî ihale bedeli olarak tespit olunan tutarı aşan bir peyin teklif edilebileceği ifade edilmekteydi. Bu konuda bkz. **Postacioğlu**, İcra, s.499;

olarak ileri sürülmesi gerekir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.3; E-Satış Yön. m.15/1, c.3; SchKG m.156/1, c.1 atf. 142a; SchKG m.142a atf. 126/1; VZG m.53/1). Buna karşılama prensibi denir¹²²⁹. İcra hukukuna dair bu prensip sayesinde, karşılama prensibi uyarınca tatmin edilmesi gereken alacaklı, kendisine göre sonraki sıralarda bulunan bir alacaklının talebi üzerine verilen paraya çevirme kararı çerçevesinde tatmin edilmeme endişesi taşımaz. Zira karşılama prensibi uyarınca, ihale bedeli ile tatmin edilmeme riski, paraya çevirmeyi talep eden alacaklı ile bu alacaklı ile aynı sırada veya sonraki sırada bulunan alacaklılar bakımından söz konusu olabilir. Başka bir deyişle, müteakip alacaklı, taşınmazı artırma yoluyla paraya çevirerek önceki sıradaki ipotekli alacaklıya zarar veremez. Bu anlamda karşılama prensibi uyarınca, müteakip bir ipotekli alacaklı tarafından, ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle önceki derecedeki ipotekli alacaklı bakımından taşınmazın sorumluluğu ortadan kaldırılamaz veya bu hakka zarar verilemez.

Karşılama prensibi, söz konusu hakka dair anapara ve bu anaparaya dair fer'iler ile takip masrafları bakımından ayırım yapılarak ihale bedelinin ödenmesi aşamasında Türk ve *İsviçre* Hukuku'na göre farklılığın söz konusu olduğu *Alman* Hukuku'nda da kabul edilmektedir¹²³⁰. Zira ZVG m.44/1 uyarınca, artırmada, sadece alacaklının kendisinden önce tatmin edilmesi gereken bir talep hakkı varsa bu hakkı, hakka dair alacağın muaccel veya müaccel olması önem arz etmeksizin, kapsayan bir teklife izin verilmektedir. ZVG m.44/2 uyarınca, takip, farklı derecede yer alan birden çok talebe dairse, önceki derecedeki alacak, bu iddiaya istinaden verilen kararın borçluya artırma duruşmasından 4 hafta önce tebliğ edilmesi hâlinde, en düşük teklifi belirlemek için dikkate alınacaktır. En düşük teklif belirlenirken, bir hak, tapu siciline göre, artırmaya karar verildiğinin tapu siciline işlendiği tarihteki tapu sicilinden anlaşıldığı ölçüde dikkate alınır. Aksi takdirde, ancak zamanında bildirilirse ve alacaklı

Üstündağ, İcra, s.252-253 ve 271; **Dönmez**, Taşınmaz, s.230. Eski dönemde aksi yönde, asgarî ihale bedelinin teklif edilmesinin yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Namlı**, s.498 vd.

¹²²⁹ Karşılama prensibi *Postacioğlu* tarafından ihalenin yapılması için teklif edilen bedelin takipte bulunan alacaklıdan önce gelen rehinli alacaklı varsa, bunun haklarının karşılanması gereğini ifade eden kural olarak tanımlanmaktadır. Bu konuda bkz. **Postacioğlu**, İcra, s.472. Yine doktrinde *Meriç* karşılama prensibini, paraya çevrilen malın kanunda öngörülen bedelin altında ihale edilememesine dair kural olarak ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.18. Zira *Meriç* karşılama prensibini, rüçhanlı alacaklının kendisinden sonraki sıradaki alacaklının paraya çevirme talebinden zarar görmemesine dair bir kural olarak değerlendirmemektedir. Yazara göre malın kıymetinin %50'si ile paraya çevirme ve paylaştırma giderlerini aşan bir peyin ileri sürülmesi gereği de karşılama prensibi uyarınca söz konusu olmaktadır. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.14 vd. Aynı yönde bkz. **Duran**, Paraya Çevirme, s.97. Ancak *Meriç*'e göre, karşılama prensibi tarihsel süreçte, takip dolayısıyla paraya çevrilmesi gereken mal üzerinde başkalarının rehin hakkının söz konusu olması durumunda bu hakların korunması gerekliliğinden doğmuştur. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.5 ve 21.

¹²³⁰ **Musielak/Voit**, N 1249. Karşılama prensibi olmaksızın işleyecek bir sıra sisteminden söz edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Bartels/Noll**, s.21.

tarafından itiraz edilmesine rağmen ispatlanırsa dikkate alınır (ZVG m.45/1). Tapu siciline göre, ipotekli alacaklı lehine el koyulmadan önce muaccel olan son tutar ile bu tarihten sonra muaccel olan sürekli ödemelerin bildirilmesine, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmeden önce muaccel olan son tutardan önceki (ZVG m.13/1) sürekli ödemelere dair tutarların ispatlanmasına gerek yoktur (ZVG m.45/2). Bu hususta ZVG m.13/3'ün de uygulanabileceği gözden kaçmamalıdır. Düzenli olarak yinelenen ipotekli alacaklı lehine el koyulmadan önce muaccel olan son tutar ile bu tarihten sonra muaccel olacak sürekli ödemelere dair alacak, muaccel olup olmadığı önem arz etmeksizin, artırma duruşmasından sonraki 2 haftaya kadar olan süre için karşılanacaktır. Bunun sebebi, her zaman artırmanın yapıldığı tarihte, teklifin kabul edilerek ihale kararı verilememesidir¹²³¹. Düzenli olarak tekrarlanmayan sürekli ödemelere dair alacaklar bakımından, artırma duruşmasından sonraki 2 haftanın bitmesinden önce ödenmesi gereken tutarlar dikkate alınacaktır (ZVG m.47). Para alacağı niteliğinde olmayan sürekli ifalar bakımından mahkeme, bu hususta bildirim yapılmamış olsa bile, bunlara ilişkin parasal bir karşılık belirlemek zorundadır¹²³² (ZVG m.46).

İpotekli paya ilişkin bir artırma söz konusu ise asgarî ihale bedeli bakımından sadece o pay üzerindeki ipotekler dikkate alınacak, taşınmazın tamamı üzerindeki ipotekler dikkate alınmayacaktır. Bu husus, *İsviçre* Hukuku'nda VZG m.102 atf. 73h'de hüküm altına alınmıştır. Yine bu ihtimalde diğer paylar üzerindeki ipotekler de asgarî ihale bedelinin hesaplanması bakımından dikkate alınmaz.

Karşılama prensibi bakımından dikkate alınabilecek haklar, kesinleşen mükellefiyetler listesinde belirtilen¹²³³, artırma şartnamesinde açıklanan asgarî ihale bedeline etki eden ve

¹²³¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 47 Rn. 1.

¹²³² Belirlenecek karşılık bakımından ifanın yapılması gereken zamanın dikkate alınacağına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 46 Rn. 4. Karşılığın belirlenmesinden önce alacaklının dinlenmesi ve gerekirse bilirkişi raporu alınması gerekir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 46 Rn. 5. Yine mahkemenin belirlediği karşılığı gerekçelendirmesi gerekir. Bu konuda bkz. Depré/Bachmann § 46 Rn. 4.

¹²³³ Bu husus, *İsviçre* Hukuku'nda VZG m.102 atf. 53/1'de hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemeye göre, asgarî ihale bedeli hesaplanırken dikkate alınabilecek rehinli alacaklar, yalnızca mükellefiyetler listesinde belirtilmek ve itiraz edilmemek veya itiraz üzerine mahkeme tarafından onaylanmak şartıyla dikkate alınabilir. Yine yukarıda ifade olunan SchKG m.141/1 anlamında yargılaması devam etmesine rağmen göz önüne alınabilecek haklar da dikkate alınabilir. Federal Mahkeme, VZG m.53/1'deki, hâlâ hâkim önünde derdest olan şeklinde tercüme edilebilecek “.. evtl. noch beim Richter anhängig sind (Art. 141 SchKG).” ibaresinin, SchKG m.141/1'de düzenlenen durumla bu ibaredeki ilişki bakımından herhangi bir etkileşimi olmadığından, anlamsız olduğunu belirtmiştir. Bu konuda bkz. BGE 107 III 125 E. 2. Doktrinde de icra dairesinin, SchKG m.141/1 uyarınca bir artırmanın durdurulup durdurulmayacağına karar vermekten sorumlu olduğu; mükellefiyetler listesine itiraz üzerine iddianın veya savunmanın haklı çıkma şansını değerlendiremeyeceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Jäger/Walder/Kull, Art. 141 N 2; KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 141 N 2. Bu

artırma sürecinin başlamasına kadar da mevcudiyetini muhafaza eden mükellefiyet teşkil eden haklardır. Kesinleşen mükellefiyet listesinde yer almasına rağmen artırma sürecinin başlamasına kadar mevcudiyetini sürdürmeyen mükellefiyet teşkil eden bir hak karşılama prensibi bakımından dikkate alınmamalıdır. Kuşkusuz bu son derece istisnai olarak gerçekleşebilir. Zira mükellefiyetler listesinin kesinleşmesine kadar sona ermemiş karşılama prensibini etkileyen bir hakkın, bu vakitten sonra, özellikle borçlu tarafından borcun ödenmesi suretiyle sona ermesi hayatın olağan akışına aykırı olur. Ancak bu ihtimal söz konusu olduğunda, bu hususun icra dairesince nasıl değerlendirilmesi gerektiği önem arz eder: Bu hususta öncelikle ifade etmek gerekir ki, icra dairesi bu aşamadan sonra bir hakkın sona erdiğini ancak hak sahibinin bu husustaki beyanı veya tapu sicilinde mevcut olan bir hakkın silinmesi için tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin bir dava açılması¹²³⁴ durumunda mahkeme tarafından icra dairesine gönderilen yazı uyarınca dikkate alabilir. Zira bu aşamada, icra dairesinin hakkın varlığı konusunda örneğin tapu siciline yazı yazması; gelecek cevabı beklemesi gibi bir durum söz konusu değildir. Burada, icra dairesinin hak sahibinin hakkının sona erdiğine dair bir beyanını değerlendirip değerlendirmeyeceği konusunda tereddüt edilebilir. Kanaatimizce icra dairesinin hak sahibinin bu beyanını değerlendirmemesi söz konusu olamaz. Hakkın sona erdiğine dair beyan icra dairesince dikkate alınmak zorundadır. Bu doğrultuda, söz konusu hak dikkate alınmaksızın karşılama prensibi tatbik edilecektir. Bu, müstakbel ihale alıcıları bakımından lehe bir durumdur. Zira artırma süreci esnasında pey ileri sürecek kişiler, ihalenin kendilerine kalması için, artırma şartnamesinde belirtilen söz konusu hak dikkate alınarak belirlenen tutardan daha düşük bir tutar teklif edebileceklerdir. Bu anlamda, icra dairesi, artırma süreci başlamadan bu hususa dikkat çekerek ve sebebini de belirterek, yeni asgarî ihale bedelini açıklar ise herhangi bir problem söz konusu olmaz. Ancak daha önce, artırma şartnamesinde söz konusu hak da dikkate alınarak tespit olunan asgarî ihale bedeline göre pey ileri sürmekten vazgeçen kişiler bakımından aynı husus söz konusu olmaz. Bu kişiler, bu hususu somut olarak ancak yaklaşık ispat ölçüsüyle ispat ederek bu nedenle ihalenin iptalini talep edebilirler. Özellikle bu yolla,

doğrultuda ifade etmek gerekir ki, SchKG m.141/1, VZG m.53/1'e ek olarak uygulanmaktadır ve karşılama prensibi bakımından hiçbir etkisi yoktur. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 53 N 7. Federal Mahkeme de hâlâ hâkim önünde derdest olan hakların, paraya çevrilecek mala dair asgarî ihale bedeli üzerinde herhangi bir etkisinin olmaması gerektiğini; aksi hâlde, malın paraya çevrilemeyeceğini belirtmiştir. Bu konuda bkz. BGE 107 III 124 vd.

¹²³⁴ Aksi durumda, yani tapu sicilinden hatalı şekilde terkin edilen bir hakka ilişkin olarak tapu sicilinin düzeltilmesine yönelik dava açılması ve bu yönde karar verilmesi durumunda da mahkeme bu hakkı terkin edilmeden önceki durumuna göre dikkate almak zorundadır.

ihaleye fesat karıştırılabilir. Yani bu yolla, artırma sürecine iştirak etmek isteyen kişilerin sayısı azaltılarak ihalenin bir kimseye kalması sağlanabilir. Dolayısıyla icra dairesince bu hususa dikkat çekilmesi gerekir. Artırma süreci devam ederken sona eren hakların, artırma sürecine yukarıdaki gibi bir etkisi olmaz. Bu, artırma süreci başlamasına rağmen henüz pey ileri sürülmemesi durumunda dahi söz konusudur. Aksi hâlde, artırma sürecinin, artırma sürecinin başlamasından önceki ve bu doğrultuda sonraki şartlara göre devam etmemesi söz konusu olur, ki bu kabul edilemez.

Bunlardan başka, kesinleşen mükellefiyetler listesine, bu andan sonra tesis olunan haklar geçirilmez ve bu haklar karşılama prensibine de etki etmez. Ayrıca, müstakbel ihale alıcısı bakımından, mükellefiyetler listesi tapu sicili hükmünde olduğu için bu süreden sonra hakkı tesis edilen kişiler ihale alıcısına karşı da herhangi bir hak iddiasında bulunamaz. Bu problemin çözümü olması açısından yararlanılması gerektiğini düşündüğümüzde burada bir kez daha ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda ZVG m.23/1, c.1 uyarınca, ZVG m.20/1'in atfı sebebiyle artırma kararı verilmesinden sonra ipotekli taşınmaz bakımından tasarruf yasağı söz konusu olmaktadır¹²³⁵. Bu anlamda, taşınmaz hakkında artırma kararı verilmesinden sonra bu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi, lehine artırma kararı verilen alacaklı bakımından artırma prosedürü kapsamında herhangi bir hüküm ifade etmez¹²³⁶. Ancak ipoteğin kapsamında yer alan münferit taşınır mallar bakımından, lehine artırma kararı verilen ipotekli alacaklıya karşı da geçerli olacak şekilde olağan yönetim sınırları dâhilinde tasarruf edilmesi mümkündür (ZVG m.23/1, c.2).

Karşılama prensibi, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya nazaran rüçhanlı bir alacaklı var ise, bu alacaklının alacağının karşılanması gerektiğine dair bir kuraldır. Bu kural, tatmin olunması gereken rüçhanlı alacaklının alacağının, taşınmazın kıymetinin %50'sinden fazla olması ihtimalinde bir işlev kazanmaktadır. Diğer ihtimalde, yani, öncelikle tatmini gereken rüçhanlı alacaklının alacağının, taşınmazın kıymetinin %50'sinden az bir tutarda olması durumunda karşılama prensibinin herhangi bir önemi olmayacaktır.

Karşılama prensibi, asıl olarak rüçhanlı alacaklıyı koruyan bir kuraldır¹²³⁷. Zira bu kural sayesinde, rüçhanlı alacaklının alacağının tahsil olunmayacağı bir ihale cereyan

¹²³⁵ Bu konuda bkz. İkinci Bölüm, §3, II.

¹²³⁶ Löhnig/Stenzel, s.227-228, Rn. 56; Kiderlen/Storz, B., 5., 5.3, 5.3.1; Knees, s.54.

¹²³⁷ Meriç, Karşılama, s.21 ve 23.

edememektedir. Ancak bu kuraldan borçlu da istifade etmektedir¹²³⁸. Zira bu kural uyarınca, borçlunun taşınmazı, asgarî olarak, rüçhanlı alacaklının alacağı tatmin edilecek şekilde paraya çevrilebilmektedir. Aslında, bu kuraldan bağımsız şekilde ifade etmek gerekir ki, borçlunun taşınmazı ne kadar yüksek bir bedele paraya çevrilir ise borçlu o kadar borcundan kurtulacağı için bu durum, borçlunun menfaatinidir. Yine bu kuraldan rüçhanlı olmayan alacaklılar da faydalanmaktadır¹²³⁹. Zira asgarî olarak rüçhanlı alacağın teklif edilmesi şartı, alacağı rüçhanlı olmayan alacaklıları ihale bedelinden pay almaya yakınlaştırmaktadır. Aksi hâlde, yani, karşılama prensibi dikkate alınmaksızın gerçekleşen ihalelerde, alacağı rüçhanlı olmayan alacaklıların ihale bedeli ile tatmin edilmesi oldukça zordur.

Hem alacaklıların hem de borçlunun menfaatine olan bu özelliği sebebiyle, karşılama prensibi, bazı yazarlarca kamu düzenine¹²⁴⁰ ilişkin ve yine bazı yazarlarca emredici¹²⁴¹ bir kural olarak kabul edilmektedir. Bu anlamda, menfaati olan herkes tarafından takibin kesinleşmesinden sonra¹²⁴² bu prensibin uygulanmasından vazgeçilmesi talep edilmedikçe veya tüm ilgililerin bu hususta mutabık kalmamaları¹²⁴³ durumunda icra dairesince mutlaka bu prensibe bağlı kalınarak ileri sürülebilecek asgarî peyin tespit edilmesi gerektiği ifade edilmektedir¹²⁴⁴. *Alman Hukuku*'nda, kanun koyucu, ZVG m.59/1'de yaptığı düzenleme ile kanun koyucu tarafından en düşük teklifin belirlenmesine dair düzenlemelerden sapmanın

¹²³⁸ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 980; Arslan, s.130, dn.63; Aşık/Oruç/Tok/Saçar, s.277-278; Meriç, Karşılama, s.21; Namli, s.503; Okur, s.63; Şengül, s.88. Bu kuralın, kendisine ait mal üzerinde ipotek tesis eden üçüncü kişiyi de koruduğuna ilişkin olarak bkz. Aşık/Oruç/Tok/Saçar, s.278.

¹²³⁹ Meriç, Karşılama, s.18 vd.; Okur, s.63.

¹²⁴⁰ Arslan, s.131; Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, C.3, s.3162; Namli, s.503; Aslan, s.113; Dönmez, Taşınmaz, s.227. Bu doğrultudaki Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 11.10.2010, 9636/22772; 12.HD, 14.06.2010, 3248/14968 (E-Uyar). Aksi yönde bkz. Ansay, s.135, dn.189; Meriç, Karşılama, s.29.

¹²⁴¹ Meriç, Karşılama, s.26 vd. ve 155. Bu doğrultudaki bir Yargıtay kararı için bkz. 12.HD, 11.10.2010, 9636/22772 (E-Uyar).

¹²⁴² Meriç, Karşılama, s.147. Kanaatimizce, doğmamış haktan önceden vazgeçilemeyeceğinden ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten ve icra dairesince paraya çevirme kararının hukuka uygun bulunmasından sonra karşılama prensibinden vazgeçilebilmesi gerekir. Zira -takip kesinleşmiş olsa bile- henüz paraya çevirme talep edilmeden ve bunun hukuka uygun bulunmasından dolayısıyla paraya çevirme işlemlerinin yapılmasına başlanmasından önce karşılama prensibinden vazgeçilebilmesine dair hak doğmaz.

¹²⁴³ KK-VZG/Häberlin, Art. 53 N 5. Federal Mahkeme de tüm ilgililerin karşılama prensibinden vazgeçilmesi hususunda anlaşmaları durumunda, bu prensipten vazgeçilebileceğine karar vermektedir. Kararlar için bkz. BGer 18.03.2013, 5A_1/2013; BGer 18.03.2013, 5A_38/2013 E. 4. 3. 1.

¹²⁴⁴ Fritzsche/Walder-Bohner, s.418, N 6, dn.17; Kuru, El Kitabı, s.572; Kren Kostkiewicz, s.251; BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 60; BSK SchKG I-Feuz, Art. 142a N 32; Arslan, s.131; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 126 N 5; Aşık/Oruç/Tok/Saçar, s.278; Meriç, Karşılama, s.145-146. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 104 III 79 E. 3. Yargıtay ise aksi kanaattedir. Yargıtay, ipotekli alacaklıların, ipotekli taşınmazın ipotekle teminat altına alınan alacak tutarından daha düşük bir bedele paraya çevrilebilmesine muvafakat edebileceklerini; böyle bir durumda, taşınmazın bu beyana göre paraya çevrileceğine karar vermektedir. Kararlar için bkz. 12.HD, 27.12.2022, 12048/14112 (Lexpera); 12.HD, 17.06.2021, 5328/6587; 12.HD, 08.10.2020, 5924/8330; 12.HD, 05.11.2019, 12365/15934; 12.HD, 13.02.2017, 24550/1739 (E-Uyar); 12.HD, 23.01.2017, 23012/721 (karararama.yargitay.gov.tr).

artırmada teklif vermeden önce talep edilebileceğini; ancak bu ihtimalde, hakkı etkilenen kişilerin rızasının alınmasının gerektiğini hüküm altına almıştır. Bu anlamda, *Alman Hukuku*'nda da karşılama prensibinden, prensipten vazgeçilmesi sebebiyle hakkı etkilenen kişilerin onayı ile vazgeçilebilmektedir. Bunun gerekçesi, bu prensibin, aynı zamanda ipotekli mal üçüncü kişiye ait ise onun ve ayrıca borçlunun haklarını da korumasıdır¹²⁴⁵. Menfaati olan herkes ifadesi ile borçlu, ipotek, borçlunun dışındaki bir kimsenin taşınmazı üzerinde tesis olunmuşsa malik ve alacaklılar kastolunmaktadır. Bundan başka, taşınmaz aile konutu niteliğini haiz ise borçlunun veya malikin eşi, aynı şekilde, mal ortaklığı rejiminin söz konusu olduğu durumlarda borçlunun veya malikin eşi bu hususta menfaat sahibi olarak muamele görmelidir.

Kanaatimizce, ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın, ipotekle teminat altına alınan alacak tutarının kısmen veya tamamen dikkate alınmadan paraya çevrilmesine muvafakat edebilir¹²⁴⁶. Zira bazen ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi, ipotekli alacaklının öncelikle tatmin olunması gereken rüçhan hakkı karşısında, ipotekli alacaklının daha menfaatine olabilmektedir.

Şöyle bir örnek vermek gerekirse, 200.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde 1. derecede 400.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis eden alacaklının 190.000 Türk lirası tutarında alacağı kaldığını varsayalım. Bu durumda, aynı taşınmaz üzerinde, 2. derecede 800.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis eden ve bu ipotek hakkına dayalı olarak bakiye 350.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için takip başlatan alacaklı tarafından paraya çevirme talep edilirse ne olacaktır? Bu taşınmazın ihalesi için, kural olarak, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı olan ipotekli alacaklının alacak tutarı olan 190.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma gideri toplamını aşan bir peyin teklif edilmesi gerekecektir. 200.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmazın 190.000 Türk lirasına paraya çevrilmesi elbette ihtimal dâhilindedir. Ancak artırma yolu ile paraya çevirme bakımından, bu taşınmazın tespit olunan değerinde paraya çevrilmesi iradî satışlara göre daha nadir bir ihtimal olup, bu konuda ipotekli alacaklıya, ipotekli alacağının tahsil edilmesi veya edilmemesi konusunda tercih hakkı tanınması daha doğrudur. Zira bu taşınmazın, ipotekle teminat altına alınan rüçhanlı alacak tutarından daha düşük bir tutara paraya çevrilmesi en başta ona zarar

¹²⁴⁵ **Jäger/Walder/Kull**, Art. 126 N 7; **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.418, N 6, dn.17; BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 60; SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 126 N 5; KK-VZG/**Häberlin**, Art. 53 N 5.

¹²⁴⁶ **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3163.

vermekte; ancak o buna birtakım sebeplerle izin vermektedir. Bu hususun, ipotekli taşınmazın ihalesi için asgarî olarak ileri sürülmesi gerekli olan peye etki etmesi; bu durumda, ipotekli taşınmazın ipotekli alacak tutarından daha düşük bir bedele ihale edilebilmesi ihtimali sadece bu tercihin sonucudur. Karşı argüman olarak, bu ihtimalde borçlunun taşınmazının ipotekli alacaklının vicdanına terk edilerek adeta hiç pahasına paraya çevrilmesine imkân verileceği; oysa, karşılama prensibinin, borçlunun da menfaatini koruyan bir kural olduğu için buna izin verilemeyeceği ileri sürülebilir. Ancak bu ihtimalde de, ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın ipotekle teminat altına alınan alacağın dikkate alınmadan paraya çevrilmesine muvafakat etse dahi, taşınmaz, asıl kural uyarınca, asgarî olarak, 100.000 Türk lirası ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürülmesi suretiyle paraya çevrilebilecektir. Bu anlamda, kanaatimizce, kanun koyucunun, asıl kural şeklinde öngördüğü taşınmazın kıymetinin %50'si ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürülmesi suretiyle ihale edilebilmesi kuralı karşısında bu düşünce isabetli olmaz.

İpotekli alacaklının, ipotekli taşınmazın, ipotekle teminat altına alınan alacak tutarından daha düşük bir tutara paraya çevrilebilmesine muvafakat edebileceği; muvafakatin söz konusu olduğu durumda icra dairesinin buna göre asgarî ihale bedelini tespit etmesi gerektiği yukarıda ifade edildi. İpotekli alacaklının bu beyanı, icra takibi çerçevesinde ipotekli taşınmazın paraya çevrilebilecek asgarî tutarın tespit edilmesi ile sınırlı bir etkiye sahiptir. Bu anlamda, bunun ipotekli alacaklının ipotek hakkına herhangi bir etkisi yoktur. Bir örnekle açıklamak gerekirse, 1.000.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde 1. derecede 900.000 Türk lirası bedelli bir ipotek tesis edildiğini varsayalım. Aynı taşınmaz üzerinde 2. derecede 500.000 Türk lirası bedelli bir ipoteğin tesis edildiğini kabul edelim. 2. derecedeki alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmesi üzerine, 1. derecedeki 600.000 Türk lirası tutarında alacağı olan ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın kendi ipotekle teminat altında olan alacak tutarı dikkate alınmadan paraya çevrilmesine muvafakat etmiş olsun. Bu ihtimalde, ipotekli taşınmaz, 500.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir pey ileri sürülmesi suretiyle paraya çevrilebilir. İpotekli taşınmaz, geçerli ve yeterli bir pey ileri sürülür, birine ihale edilir ve ihale bedeli ödenirse, bu bedelden, öncelikle 1. derecedeki ipotekli alacaklı tatmin edilecektir. Bu anlamda, bu ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın kendi ipotekli alacak tutarı dikkate alınmaksızın paraya çevrilebilmesine muvafakat etmiş olması, ipotekli alacaklının ipotek hakkına herhangi bir etkide bulunmaz.

Burada önemle ifade etmek gerekir ki, artırma sürecine katılmak isteyenler, karşılama prensibi uyarınca taşınmazın kıymetinin %50'si ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürülmesi ile ihale olunamayacağını ilk defa artırma sürecine katılım anında pey ileri sürerken öğrenmemektedir. Zira ipotekli taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey, artırma şartnamesi hazırlanırken gerek tapu dairesinden getirtilen belgelerden gerekse artırma ilânı üzerine yapılacak bildirimlerin ardından icra dairesince parayı çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı dışındaki alacaklılara sorulan sorular üzerine verilen cevaplar uyarınca tespit olunmakta ve bu tespit artırma şartnamesinde belirtilmektedir.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, A'nın 500.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde 1.000.000 Türk lirası bedelli 3. derecede ipotek tesis ettiğini ve ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlattığını ve takibin kesinleşmesi üzerine paraya çevirmeyi istediğini varsayalım. Bu durumda, icra dairesinin, tapu dairesinden getirtilen belgelere ve artırma ilânı üzerine yapılacak bildirimlere göre artırma şartnamesini hazırlaması gerekecektir. Tapu dairesinden getirtilen belgelerden, ipotekli taşınmaz üzerinde 1. derecede 600.000 ve 2. derecede 800.000 Türk lirası bedelli ipoteğin daha söz konusu olduğunun tespit olunduğunu, artırma ilânı üzerine süresi içinde herhangi bir bildirim yapılmadığını kabul edelim. Bu durumda, icra dairesi, 600.000 ve 800.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahiplerine, alacaklarının mevcut olup olmadığını; mevcut ise muaccel olup olmadıklarını; alacaklar mevcut ve muaccel ise ne kadar olduğunu ve ipotekli taşınmazın, ipotekli alacak tutarları dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesine muvafakatleri olup olmadığını soracaktır. Hak sahipleri tarafından bu sorulara verilen cevaba göre, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey tespit olunacaktır. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, icra dairesi, anapara ipoteğine sahip alacaklının bildirmiş olduğu alacak tutarına, ihale tarihine kadar işleyecek faiz tutarını da ekleyerek asgarî peyi tespit etmelidir. Zira bu tutar da ipoteğin güvencesi kapsamındadır.

Örneğin, 600.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin alacağının mevcut olmadığını, 800.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin ise alacağın muaccel olmadığını beyan ettiğini kabul edelim. Bu durumda, ipotekli taşınmazın ihalesi için ileri sürülmesi gereken pey bakımından bu ipoteklerin herhangi bir etkisi olmayacak, ipotekli taşınmaz, asıl kurala göre, taşınmazın kıymetinin %50'si ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir tutarın teklif edilmesi ile ihale olabilecektir.

Bir başka örnek olarak, 600.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin, 300.000 Türk lirası tutarındaki alacağının mevcut ve muaccel olduğunu, ipotekli taşınmazın alacak tutarı dikkate alınmaksızın ihale edilmesine muvafakati olmadığını; 800.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin ise alacağının mevcut olmadığını beyan ettiğini düşünelim. Bu durumda, bu taşınmazın ihale edilebilmesi için karşılama prensibi uyarınca, asgarî olarak, 300.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir tutarın pey olarak ileri sürülmesi gerekir. Zira bu ihtimalde, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı bir alacaklı söz konusu olup bu rüçhanlı alacağın tutarı, taşınmazın kıymetinin %50'sinden fazladır.

Bir diğer örnek olarak, hem 600.000 hem de 800.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin alacağının mevcut ve muaccel olduğunu belirttiğini kabul edelim. Yine bu örnekte, 600.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin 300.000 Türk lirası tutarında muaccel alacağı bulunduğunu; ipotekli taşınmazın, alacak tutarı dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesine muvafakatleri olmadığını; 800.000 Türk lirası bedelli ipotek hakkı sahibinin ise muaccel alacaklarının güncel tutarı olan 330.000 Türk lirasına kadar ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine muvafakatleri olduğunu düşünelim. Bu ihtimalde, taşınmazın ihale edilebilmesi için asgari olarak 630.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürülmesi gerekecektir. Zira bu ihtimalde, rüçhanlı alacağın tutarı, 300.000 + 330.000 = 630.000 Türk lirasıdır ve bu tutar, taşınmazın kıymetinin %50'sinden fazladır.

Karşılama prensibi uyarınca, karşılanması gereken rüçhanlı alacak, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre alacağı rüçhanlı olan alacaklının alacağıdır.

Rüçhan, öncelikli olma anlamına gelir.

Rüçhanlı alacak ibaresi ile kastedilen, ipotekli taşınmazla alacağı teminat altına alınan sıra itibarıyla önde yer alan muaccel ipotekli alacaklıların ipoteğin kapsamındaki alacağıdır¹²⁴⁷. *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'nda İİK m.150/g atfıyla İİK m.129 ve bu düzenlemenin de atfıyla İİK m.115/1, c.3'te kullanılan “*rüçhanlı olan alacaklar*” ibaresi yerine, “*rehinli alacaklar*” ibaresi kullanılmıştır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 142a; SchKG m.142a atf. 126/1;

¹²⁴⁷ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 978; Yıldırım/Deren Yıldırım, s.244; Meriç, Karşılama, s.23 ve 57; Namli, s.502; Dönmez, Taşınmaz, s.222; Şengül, s.87. Yargıtay, vermiş olduğu kararlarda, “*rüçhanlı alacak*” ibaresinden anlaşılması gerekenin ipotekli alacak olduğunu belirtmektedir. Bu konuda bkz. 12.HD, 27.12.2022, 12048/14112 (Lexpera); 12.HD, 17.06.2021, 5328/6587; 12.HD, 05.11.2019, 12365/15934; 12.HD, 03.07.2017, 4244/9920; 12.HD, 06.06.2016, 13438/15887 (E-Uyar); 12.HD, 22.10.2013, 24969/32909 (karararama.yargitay.gov.tr).

VZG m.53/1). Hatta VZG m.53/1 uyarınca, asgarî ihale bedeli hesaplanırken, yalnızca paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıdan sıra itibarıyla önce gelen rehinle güvence altına alınan alacaklar (anapara, işlemiş faiz, ihale tarihine kadar işleyecek faiz, gecikme faizi ve takip giderleri) dikkate alınabilir. Bu anlamda, *İsviçre Hukuku*’nda, bu prensip, mevzuat itibarıyla, sadece rüçhanlı rehinli alacaklıların olduğu durumlarda uygulanabilir¹²⁴⁸. Ayrıca belirtmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*’nda, ZGB m.839 vd. uyarınca söz konusu olabilecek yapı ipoteği bulunması hâlinde de bunların asgarî ihale bedelinin hesaplanmasında dikkate alınacağı VZG m.106, c.1’de özel olarak hüküm altına alınmıştır. Bu husus, Türk Hukuku bakımından da geçerlidir. Zira yapı ipoteğinin, bu hususta diğer ipoteklerden ayırt edilmesini gerektiren herhangi bir husus söz konusu değildir. Ancak hem Türk hem de *İsviçre Hukuku* bakımından ifade etmek gerekir ki, yapı ipoteğine sahip ipotekli alacaklı paraya çevirmeyi talep ederse, karşılama prensibi uyarınca tespit oluncak asgarî ihale bedeli ile daha önceki bir derecede tescil edilmiş yapı ipoteklerinin de dâhil olduğu rüçhanlı alacaklar tatmin edildikten sonra geriye bir tutar kalmaması durumunda karşılama prensibi uyarınca kural olarak herhangi bir tehlikesi söz konusu olmayan yapı ipoteği ile alacağı teminat altına alınan ipotekli alacağın tahsil edilemeyebileceği tehlikesi dikkatten kaçmamalıdır. Zira yapı ipoteği sahipleri, kendi aralarında sıra bakımından eşittirler (TMK m.896; ZGB m.840). *Alman Hukuku*’nda karşılama prensibi bakımından dikkate alınacak haklar bakımından ZVG m.44/1 uyarınca ZVG m.10/1’e göre değerlendirme yapılacaktır.

Rüçhanlı alacak ifadesi ile sadece ipotekli alacaklar kastolunmamaktadır. Taşınmaz rehni niteliğini haiz olan ipotekli borç senedi veya irat senedine dayanan alacaklar da bu kapsamda değerlendirilebilir¹²⁴⁹. Yine, taşınmaz yükü de bu kapsamda değerlendirilebilir¹²⁵⁰. Zira buradaki anlamıyla rehin hakkı sahiplerinin adı alacaklılara nazaran rehinli malın paraya çevirme bedeli ile öncelikli olarak tatmin edileceğini ifade eden usûli nitelikteki rüçhan hakkı¹²⁵¹, *biri* icra hukukuna *diğeri* kural olarak iflâs hukukuna özgü *iki* düzenlemeden

¹²⁴⁸ Türk Hukuku’nda kanun koyucunun *İsviçre Hukuku*’ndan farklı olarak “rüçhan” ibaresini kullanmasının özel bir anlamı olmadığına ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.23.

¹²⁴⁹

¹²⁵⁰

¹²⁵¹ Kanun koyucu icra ve iflâs hukukunda *rüçhan hakkı* ibaresini bazen rehin hakkı sahiplerinin adı alacaklılara nazaran öncelikli olduğunu ifade etmek bazense başka maksatlarla kullanmıştır. Rehin hakkı sahiplerinin adı alacaklılara nazaran öncelikli olduğunu ifade etmek maksatlı kullanımlar için bkz. İİK m.185/1, c.1, İİK m.206/1, c.1, İİK m.219/2, b.4, İİK m.309/g/2, c.2. Başka maksatlı kullanımlar için bkz. İİK m.36/6, c.4, İİK m.268/3.

kaynaklanmaktadır ve İİK m.23/1, b.1 ve 3 uyarınca rehin ibaresi İİK uygulaması bakımından ipotekleri, ipotekli borç senetlerini, irat senetlerini ve taşınmaz yüklerini de ifade etmektedir.

İlk olarak, rüçhan hakkı, haciz yolu ile takibe ilişkin olmakla birlikte İİK m.150/g atf. ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulan İİK m.125/3'ten kaynaklanmaktadır. Bu düzenleme uyarınca, “*Taşınmaz rehinle temin edilmiş muaccel borçlar, müşteriye devredilmeyip satış bedelinden tercihen ödenir.*” Kanun koyucunun burada kullandığı “*tercihen*¹²⁵²” ibaresi, rehinli alacaklıların alacaklarının adı alacaklılara nazaran öncelikle tatmin edilmesi gerektiğini ifade etmek için kullanılmıştır¹²⁵³. Bu anlamda kanun koyucu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi prosedürü bakımından doğrudan rehinli alacaklıların adı alacaklılara nazaran rüçhan hakkına sahip olduğundan lafzen söz edilmemiş olmasına rağmen, bu kullanım, rehinli alacaklıların adı alacaklılar karşısında rüçhan hakkına sahip olmasının kanunî dayanağını teşkil etmektedir.

İkinci olarak, rüçhan hakkı, “*Alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinde rüçhan hakları vardır.*” şeklinde hüküm altına alınan İİK m.206/1, c.1'den¹²⁵⁴ kaynaklanmaktadır.

¹²⁵² Kanun koyucu “*tercihen*” ibaresini rehinli alacaklıların adı alacaklılara nazaran öncelikle tatmin edileceğini ifade etmek için kullanmanın dışında, bir şeye diğerine nazaran öncelik verilmesi anlamında da kullanmaktadır. Örneğin, hâlihazırda yürürlükte olmayan hısımlarla karı ve kocanın rüçhan hakkı kenar başlıklı ve “*Muhik sebepler olmadıkça, sulh mahkemesi, vasilığe kasırın yakın kan veya sıhri hısımlarından bu vazifeye ehil olan birini yahut karısını veya kocasını tercihan tayin eder.*” şeklindeki 743 sayılı TMK m.364, c.1'de, bazı kişilerin diğer kişilere nazaran vasi olarak atanmak hususunda tercih edileceği hüküm altına alınmıştı. Bu düzenlemenin karşılığı niteliğindeki eşin ve hısımların önceliği kenar başlıklı TMK m.414, c.1 ise kanun koyucu tarafından “*Haklı sebepler engel olmadıkça, vesayet makamı, vesayet altına alınacak kişinin öncelikle eşini veya yakın hısımlarından birini, vasilik koşullarına sahip olmaları kaydıyla bu göreve atar.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Dikkate edilirse yeni düzenlemede eski düzenlemeye nazaran madde kenar başlığındaki “*rüçhan hakkı*” ifadesinin yerine “*öncelik*”, düzenleme metnindeki “*tercihan*” ibaresinin yerine “*öncelikle*” ibaresinin kullanılması tercih edilmiştir.

¹²⁵³ İpotekli alacaklıların hangisinin önce tatmin edilmesi gerektiği TMK m.874 uyarınca çözüme kavuşturulmaktadır. Buna göre, ipotekli alacaklılar arasındaki sıra bakımından rüçhan hakkından ziyade, derece sistemine göre tescil olunan ipotekler bakımından önceki derecedeki ipotekli alacaklının sonraki derecedeki ipotekli alacaklıya göre; derece sistemine göre tescil olunmayan ipotekler bakımından sınırlı aynî haklar arasındaki sıraya dair tarih esasına göre önceki tarihli ipotek hakkı sahibinin öncelikle tatmin edilmesinden söz edilmesi kanaatimizce daha isabetlidir. Zira rüçhan hakkı, esas olarak, adı alacaklılar ile ipotekli alacaklılar arasındaki ilişkiye dairdir. Ancak doktrinde, önceki derecede ipotek hakkı tescil edilmiş olan ipotekli alacaklının, ipotek hakkı sonraki derecede tescil edilmiş olan ipotek hakkı sahibine göre rüçhanlı olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.88.

¹²⁵⁴ İpotekli alacaklıların rüçhanlı olduğunu belirten adı ve rehinli alacakların sırası kenar başlıklı İİK m.206/1, c.1, iflâs durumunda iflâs tasfiyesi gerçekleştirilirken paraya çevrilen mallar üzerinde ipoteğin söz konusu olması ihtimalinde ipotekli alacaklıların bu malın paraya çevirme bedelinden rüçhanlı olarak tatmin edileceğini hüküm altına almaktadır. Haciz yolu ile takibe ilişkin sıra cetveli kenar başlıklı İİK m.140/2 ile İİK m.206'ya atıf yaptığından bu kural haciz yolu ile takip çerçevesinde paraya çevrilen ipotekle yükümlü taşınmaz hakkında da uygulanacaktır. Bundan başka, ipotekli taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya çevrilmesi durumunda ihale bedelinin nasıl dağıtılacağı hususunda ise kanun koyucu tarafından İİK m.151/2'de,

Bu doğrultuda, her iki düzenlemede bakımından da ifade etmek gerekir ki, yukarıda da ifade edildiği üzere, İİK m.23/1, b.1 ve 3 uyarınca İİK uygulaması bakımından düzenlemede geçen “*rehin*” ibaresi, ipotekleri, ipotekli borç senetlerini, irat senetlerini ve taşınmaz yüklerini de ifade etmektedir. Dolayısıyla rüçhanlı alacaklı ifadesi ile alacağı taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış muaccel alacaklar kastedilmektedir. Bu anlamda TMK anlamında taşınmaz rehni teşkil eden ipotek, ipotekli borç senedi, irat senedi ve yine İİK anlamında rehni teşkil eden taşınmaz yükü alacaklıları bu kapsamda rüçhanlı alacaklı olarak muamele görecektir.

Bunlar dışında, İİK m.206 uyarınca, diğer adı alacaklara nazaran öncelikle tatmin edilmesi gerektiği kabul edilen imtiyazlı¹²⁵⁵ adı alacaklar olarak ifade edilebilecek alacaklar, karşılama

alacaklıların her birine ait sıra ve payların tespit edileceği ifade edilerek bunun, İİK m.206/2 ve 3’e göre yapılacağı hüküm altına alınmıştır. İİK m.206/2, bir alacak için birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda icra dairesince ihale bedeli bakımından nasıl bir değerlendirme yapılması gerektiğini hükme bağlamaktadır. Yine İİK m.206/3 ipotekli alacaklıların kendi aralarındaki sıra ve ipoteğin kapsamı hususunda TMK’daki düzenlemelerin uygulanacağını hüküm altına almıştır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, İİK m.151/3 ile haciz yolu ile takibe ilişkin İİK m.141 ve 142’ye atıf yapılmıştır. İİK m.141, sıra cetvelinin tebliğini, İİK m.142 ise sıra cetveline itirazla ilişkin bir hükümdür. Bu anlamda İİK m.151/3 ile kanun koyucu haciz yolu ile takibe ilişkin sıra cetveli kenar başlıklı ve sıra cetvelinde adı alacaklılar ile rehinli alacaklılar arasındaki sıranın İİK m.206’ya göre değerlendirilmesi gerektiğini hüküm altına alan İİK m.140/2’ye atıf yapmamıştır. Dolayısıyla burada ifade etmek gerekir ki, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde elde edilen ihale bedeli bakımından ipotekli alacaklıların rüçhan hakkına sahip olduğu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin kurallarda doğrudan düzenlenmemiştir ve yine bu düzenlemelerde İİK m.206/1, c.1’e atıf yapılmamıştır. Bu anlamda ipoteğin paraya çevrilmesi prosedüründe elde edilen ihale bedeli üzerinde ipotek hakkı sahiplerinin rüçhanlı olduğunu kabul etmek bakımından dayanak İİK m.206/1, c.1 değil, İİK m.125/3’tür. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde haciz yolu ile takibe ilişkin olan sıra cetveli düzenlenmez. Alacağını tahsil edemeyen birden çok ipotekli alacaklı varsa İİK m.151/2 uyarınca, İİK m.206/2 ve 3 esas alınarak ipotekli alacaklıların kendi aralarındaki dağıtımına ilişkin sıra ve pay cetveli düzenlenir. Ancak bir taşınmazın hem ipotekli hem de hacizli olması ve paraya çevirmenin ipoteğin paraya çevrilmesi prosedürü çerçevesinde gerçekleşmesi durumunda da her ne kadar İİK m.140’a atıf yapılmamış olsa da sıra cetveli düzenlenmesi gerekir. Yine ipotek hakkının, hacze göre rüçhanlı olmadığı ihtimalde de sıra cetveli tanzim edilmesi gerekir.

¹²⁵⁵ İcra ve iflâs hukukunda, genel itibarla rehinli alacaklar bakımından kullanılan ve karşılama prensibine etki eden rüçhanlı alacak ifadesi ile karşılama prensibine etki etmeyen bu nedenle rüçhanlı alacak ifadesinden ayırtırmak maksadıyla rüçhanlı alacak ifadesine göre farklı bir terim olarak adı alacaklar bakımından kullanılan imtiyazlı alacak ifadesindeki “*rüçhan*” ve “*imtiyaz*” ibareleri, sözlük anlamı itibarıyla birbirinden farklı anlamlara gelmemektedir. Zira rüçhan ibaresi de imtiyaz ibaresi de, bir başka şeye göre öncelikle olma anlamına gelmektedir. Hatta öyle ki, kanun koyucu örneğin, 743 sayılı TMK m.780/2, c.3’te “*rüçhanlı*” rehin hakkından söz etmişken, bu düzenlemenin karşılığı niteliğindeki TMK m.865/3’te “*önce gelen*” rehin hakkından söz etmiştir. Aynı durum, 743 sayılı TMK m.782, c.3 ile bu düzenlemenin karşılığı niteliğindeki TMK m.867/2, c.2 bakımından söz konusudur. Yine benzer bir durum 743 sayılı TMK m.784/2 ile bu düzenlemenin karşılığı niteliğindeki TMK m.869/3 bakımından söz konusudur. Zira eski düzenlemede “*rüçhan*” ibaresi kullanılmışken, yeni düzenlemede “*öncelik*” ibaresi kullanılmıştır. Aynı durum, 818 sayılı BK m.168 ile bu düzenlemenin karşılığı olan TBK m.189/1’de de söz konusudur. Zira eski düzenlemede “*rüçhan hakları*” ifadesi, yeni düzenlemede “*öncelik hakları*” ibaresi kullanılmıştır. Bunlara karşın, 743 sayılı TMK m.811’in kenar başlığında “*imtiyaz*” ibaresi kullanılmışken, bu maddenin karşılığı niteliğindeki TMK m.897’nin madde kenar başlığını “*öncelik*” olarak hüküm altına alınmıştır. Bu anlamda rüçhan, imtiyaz, önce gelme veya öncelik gibi sözlük anlamıyla aynı anlama gelen bu ifadeler, teknik anlamda da ayrı hususları ifade etmemektedir. Böyle olmakla beraber, yukarıda da ifade edildiği üzere, icra hukukunda “*rüçhan*” ibaresi rehin hakkı sahipleri ile adı alacaklılar

prensibi uyarınca karşılanması gereken rüçhanlı alacak olarak dikkate alınmaz. Örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen¹²⁵⁶ uygulama alanı bulabilen İİK m.206/1, c.2 uyarınca, gümrük resmi ve akar vergisi gibi devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi alacakları, ipotekli alacaklardan sonra diğer alacaklardan önce tatmin edilecek olsa bile bu alacaklar ihale bedelinin tespiti hususunda karşılama prensibi bakımından rüçhanlı alacak olarak değerlendirilmemektedir¹²⁵⁷. Yine İİK m.206 uyarınca imtiyazlı adî alacak niteliğini haiz olmayan, paylaşırma kuralları itibariyle aralarında önceliğin-sonralığın söz konusu olduğu adî alacaklılardan diğerlerine göre öncelikle tatmin edilmesi gereken alacaklar da rüçhanlı alacak değildir.

İpotekli alacaklılar her zaman adî alacaklılara göre rüçhanlı olmaz. Zira adî alacaklılara göre rüçhanlı ipotekli alacaklılardan söz edilebilmesi için derece sistemine göre tescil olunan ilk ipoteğin tescil edildiği tarihten önce taşınmaz üzerinde haczin bulunmaması gerekir. Aksi hâlde ipotek, bu adî alacaklıya etki etmez. Bu anlamda, bu ipotekli alacaklının, bu adî alacaklıya göre rüçhanlı olduğu da söylenemez. Hatta öyle ki, adî alacaklı, taşınmazın o haktan arî olarak bile paraya çevrilmesini talep edebilir (İİK m.132/4 atf. 132/1).

arasındaki tatmin sırasına dair hususları, “*imtiyaz*” ibaresi ise adî alacaklıların kendi aralarındaki tatmin sırasına ilişkin hususları ifade etmek için kullanılmaktadır. Kanaatimizce gerek sözlük anlamı gerekse teknik açıdan kendine özgü farklı bir anlamı olmayan bu ibareler yerine, mevzuatımızda, yeknesak olarak, tek bir ibarenin kullanılması tercih edilmelidir. Bu sayede, uygulamada kafa karışıklığına da neden olan rüçhanlı alacak-imtiyazlı alacak yapay farkı ile zaman kaybedilmesi yerine, gerçekten birbirinden ayırt edilmesi gereken özellikle karşılama prensibi bakımından önem arz eden öncelikle tatmin edilecek alacaklar ve bunlar dışındaki alacaklar ayrımı ile meşgul olunabilecektir.

¹²⁵⁶ Bkz. dn.1218.

¹²⁵⁷ Bu alacakların ipotekli alacaklardan önce tatmin edileceğinin kabul edildiği 7101 sayılı Kanun ile İİK m.206/1’in değiştirilmediği eski dönem bakımından aksi yönde bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.472, dn.27a; **Kuru**, C.II, s.1322; **Kuru**, El Kitabı, s.572; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2262-2263; **Uyar**, İhale, s.1905; **Dönmez**, Taşınmaz, s.223; **Şengül**, s.89; **Duran**, Paraya Çevirme, s.98. Bu doğrultudaki Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 03.06.2013, 13711/20384 (E-Uyar); 12.HD, 07.11.2000, 16054/16715 (**Süphandağ**, El Kitabı, s.435). Eski dönemde Yargıtay’ın belediyenin emlak vergisi alacağının rüçhanlı alacak olmadığına ilişkin kararları için bkz. 12.HD, 12.04.2016, 4151/10731; 12.HD, 15.10.2015, 22589/24535 (E-Uyar). 7101 sayılı Kanun ile İİK m.206/1’in değiştirildiği yeni dönem bakımından da devletin alacaklarının rüçhanlı olduğu yönünde bkz. **Namlı**, s.502-503. Rüçhanlı alacak ifadesinin kapsamına malın aynından kaynaklanan kamu alacaklarının da girdiğine ilişkin olarak bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.278. Rüçhanlı alacak ibaresinin kapsamına malın aynından kaynaklanan devletin alacaklarının da girdiğine ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.23, 57, 84. Yazarların bu değerlendirmeleri, açıklamalardan bu husus doğrudan anlaşılamasa da kanaatimizce, haciz yolu ile takip çerçevesinde paraya çevirmenin söz konusu ihtimal bakımındandır. Paraya çevirmenin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde söz konusu olduğu ihtimalde bu alacaklılar, ipotekli alacaklılara göre eskiden olduğu gibi rüçhanlı olmayacağı için yeni dönemde böyle bir değerlendirme yapabilmek kanaatimizce mümkün değildir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, karşılama prensibi, bu doğrultuda alacağın rüçhanlı olması hususu, rehinli alacaklıların adî alacaklılara nazaran kural olarak öncelikle tatmini anlamına gelen bir kural olduğundan, eski dönemde de bu alacaklıların ihale bedeline esas teşkil ettiğini söylemek isabetli değildi. Yine aynı gerekçelerle kanaatimizce yeni dönemde de haciz yolu ile takip çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından bu alacaklar rüçhanlı alacak olarak muamale görmemelidir. Devletin alacağı ifadesinin, 6183 sayılı Kanun’un 21. maddesinde ifade edildiği üzere bina ve arazi vergisi olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.84.

Taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey, icra dairesince tapu dairesinden kayıtlar getirtildikten ve artırma ilânının yapılmasının ardından hak sahipleri tarafından 15 günlük süre içinde haklar icra dairesine bildirildikten sonra, icra dairesinin, mükellefiyetler listesi hazırlanmadan önce, kayıt ve bildirimlerden hak sahibi olduğu anlaşılan kişilere alacaklarına ilişkin sorular sorması ve bu kişilerin bu sorulara verdiği cevaplara göre tespit olunmaktadır.

Tapu dairesinden getirilen kayıtlar uyarınca hak sahibi olabilecek alacak hakkı sahibi kişiler, ya adî alacaklılar ya da ipotekli alacaklılardır. Adî alacaklıların, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peye herhangi bir etkisi söz konusu değildir. Bu nedenle, adî alacaklılara taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülebilecek asgarî peyi belirlemek maksadıyla herhangi bir soru sorulmaz. Artırma ilânı üzerine hak sahibi olduğunu bildirerek alacak hakkı sahibi olabilecek kişiler ise tescile tâbi olmayan ipotekli alacaklılardır.

Tapu dairesinden getirilen kayıtlardan veya hak sahipleri tarafından yapılan bildirimler üzerine, paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmaz üzerinde alacağı teminat altına alan başkaca ipoteklerin de mevcut olduğu anlaşılırsa, bu durumda, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey bakımından iki husus önem arz eder. *Birinci* husus, ipotekle teminat altına alınan diğer alacakların muaccel olup olmaması; *ikinci* husus ise, diğer ipoteklerin sırasının paraya çevirme talep edilen dosyadaki ipoteğe göre sıra bakımından önde olup olmamasıdır.

Birinci husus bakımından ifade etmek gerekir ki, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken peye etki edebilecek ipotekler, teminat altına alınan alacağın muaccel bir alacak olduğu ipoteklerdir. Bu anlamda, ipotekle teminat altına alınan alacak müeccel ise bu alacağı teminat altına alan ipotek, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peye etki etmez. Şöyle bir örnek vermek gerekirse, A'nın 50.000 Türk lirası tutarındaki muaccel alacağı için 1. derecede ipotek tesis edilmesi, B'nin 100.000 Türk lirası tutarındaki müeccel alacağı için 2. derecede ipotek tesis edilmesi, C'nin 150.000 Türk lirası tutarındaki muaccel alacağı için 3. derecede ipotek tesis edilmesi ve D'nin 200.000 Türk lirası tutarındaki muaccel alacağı için 4. derecede ipotek tesis edilmesi durumunda, D tarafından takip başlatılır ve paraya çevirme talep edilirse, A ve C'nin ipoteğinin değeri taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey bakımından dikkate alınacak; B'nin ipoteğinin değeri ise dikkate alınmayacaktır. Bu durumda taşınmazın ihale edilebilmesi için kural olarak en az

200.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürölmesi gerekir. Bu durum, ipotek hakkı sahibinin aynı kişi veya farklı kişiler olması durumunda da değişmez. Yani, aynı örnekte, C yerine A olsaydı, yani, A hem 50.000 Türk lirası tutarındaki muaccel alacağı için 1. derecede lehine ipotek tesis olunan kişi hem de 150.000 Türk lirası tutarındaki muaccel alacağı için 3. derecede lehine ipotek tesis olunan kişi olsaydı da ilk örnekte olduğu gibi bu iki ipotek taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürölmesi gereken asgarî peye etki ederdi. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, her ne kadar, ipotekle teminat altına alınan müeccel alacaklar, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürölmesi gereken asgarî peye etki etmese de, mükellefiyetler listesinde yer alırlar ve bu doğrultuda, ipotekli taşınmazın ihalesi ile birlikte mülkiyeti kazanan ihale alıcısı, mülkiyeti bu ipoteklerle birlikte kazanır. Bu anlamda, müeccel alacakları teminat altına alan ipotekler ihale alıcısına karşı ileri sürölabilir.

İkinci husus bakımından ifade etmek gerekir ki, takip başlatan ipotekli alacaklının ipotek derecesi veya alt derecesine göre rüçhanlı olan ipotekler taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürölmesi gereken asgarî peye etki edecektir. Zira karşılama prensibi uyarınca, sadece rüçhanlı ipotekli alacaklıların alacağının karşılanması gerekir. Bir örnek vermek gerekirse, A'nın 50.000 Türk lirası tutarındaki 1. dereceden muaccel, B'nin 100.000 Türk lirası tutarındaki 2. dereceden muaccel, C'nin 150.000 Türk lirası tutarındaki 3. dereceden muaccel alacağı için ipotek tesis edilmesi ve C tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılması ve paraya çevirmenin talep edilmesi durumunda, taşınmaz, asgarî olarak, A ve B'nin ipoteklerinin değeri olan toplam 150.000 Türk lirası ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürölmesi durumunda satılabilir. B'nin yerinde A olsaydı da durum değişmezdi. Zira bu durumda A hem 1 hem de 2. sıradaki ipotekli alacaklı olup, iki ayrı alacağı bakımından da 3. sıradaki ipotekli alacaklı C'ye göre rüçhanlıdır.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatan ipotekli alacaklının sırasının önemi bakımından önemle ifade edilmesi gereken bir diğer husus, kanun koyucunun bazı ipotekler bakımından özel bir sıra öngördüğü (Örneğin, TMK m.829/2) durumlarıdır. Kanun koyucu tarafından özel bir sıranın öngöröldüğü ipotekler, kendilerinden sonraki bir sıradaki ipotekli alacaklı tarafından paraya çevirme talep ediliyorsa taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürölmesi gereken asgarî pey bakımından dikkate alınacak, aksi hâlde dikkate alınmayacaktır. Bu konuda özellik arz eden bir durum söz konusu değildir.

Bunun dışında, kanun koyucunun, tescile tâbi olmayan bazı ipotekleri kabul etmesi de ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatarak ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklının sırasının önemi bakımından özellik arz edebilir: Şöyle ki, kanun koyucu, tescile tâbi olmayan ipotek haklarının, sıra bakımından, taşınmaz üzerindeki tüm yüklerden önde yer aldığını hüküm altına almıştır. O hâlde bu ipotekleri de taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey bakımından dikkate almak gerekecektir. Ancak bu ipotekler, icra dairesince tapu dairesinden kayıt örneklerinin getirilmesi aşamasına kadar tescil edilmemişlerse, ipotekli taşınmazın asgarî paraya çevirme bedeline etki etmeyeceklerdir. Zira bu durumda söz konusu kayıtlardan ipotek hakkının varlığı anlaşılamayacaktır. Ancak böyle bir durumda, hak sahiplerinin, artırma ilânı üzerine 15 günlük süre içinde haklarını icra dairesine bildirebilecekleri de unutulmamalıdır.

Buna göre, icra dairesi, tapu dairesinden getirtilen kayıtlardan veya hak sahipleri tarafından yapılan bildirimler üzerine ipotekli taşınmaz üzerinde başkaca ipotekler daha olduğunu anlar ise, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peyi tespit edebilmek için, ipotek hakkı sahiplerine, alacaklarının mevcut olup olmadığını; alacak mevcut ise alacağın muaccel olup olmadığını sormalıdır. Zira taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peye etki edebilecek ipotekle teminat altına alınan alacaklardan hangisinin mevcut olduğu, hangisinin muaccel hangisinin müaccel olduğu tapu dairesinden getirtilen kayıt örneklerinden anlaşılmaz. Bu belgelerden sadece taşınmaz üzerinde başkaca ipoteklerin de olduğu anlaşılabılır. Bu anlamda, ipotekle teminat altına alınan alacakların mevcut ve muaccel olup olmadığını tespit için icra dairesince ipotekli alacaklılara müzekkere yazılır. İcra dairesi, bu müzekkere ile ipotekli alacaklıya alacağının mevcut ve muaccel olup olmadığını sorar ve eğer alacak mevcut ve muaccel ise buna ilişkin belgeleri sunmasını ister. İcra dairesi kendisine sunulan beyan ve belgelerden alacağın mevcut ve muaccel olup olmadığını tespit eder¹²⁵⁸ ve alacağın mevcut ve muaccel olduğunu tespit ederse, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gerekli asgarî pey bakımından bu alacağı teminat altına alan ipoteği de dikkate alır. Ancak hemen burada ifade etmek gerekir ki, icra dairesinin bu konuda yapacağı değerlendirme alacağın maddî hukuk anlamında alacağın mevcut ve muaccel olup olmadığına ilişkin değildir. Zira bir ipotekli alacağın mevcut ve muaccel olup olmadığı, icra dairesinin değerlendirmesi ile tespit edilemez. Burada önemle ifade etmek

¹²⁵⁸ *Meriç/İyilikli*, icra dairesince ipotekli alacaklıya sorulan alacağın mevcut olup olmadığı yönündeki soruya verilen cevaba karşı, icra dairesinin nasıl davranması gerektiğinin özel olarak düzenlenmediğini; bu konuda düzenlemeye ihtiyaç olduğunu ifade etmektedirler. Bu konuda bkz. *Meriç/İyilikli*, s.87.

gerekir ki, icra dairesinin ipotekli alacaklılara yöneltmesi gereken bu sorular, yukarıda da ifade edildiği gibi, artırma şartnamesi hazırlanmadan önce söz konusu olan mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında sorulmaktadır. Zira bu soruların cevabı, mükellefiyetler listesi bakımından da önemlidir.

Bundan başka icra dairesi, alacağı ipotekle teminat altına alınan hak sahiplerine, alacaklarının güncel tutarını sormalıdır. Zira ipotek bedeli alacağın tutarı bakımından herhangi bir anlam ifade etmeyip ipotek ile alacakları güvence altına alınan alacaklıların alacağı, ipotek bedelinden daha az veya fazla olabilir; bazı durumlarda, aşan tutar da ipotek güvencesinden faydalanır. Yine hak sahipleri tarafından bildirilen alacak tutarlarına, bu kişilerin beyanlarını sundukları tarihten müstakbel ihale tarihine kadar işleyecek faiz de paraya çevrilecek taşınmazın asgarî ihale bedeli bakımından dikkate alınacaktır.

Yine icra dairesinin, ipotekli alacaklılara, taşınmazın ipotekle teminat altına alınan alacak tutarı dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesine rıza gösterip göstermediklerini sorması gerekir. Zira bazen alacağı ipotekle teminat altına alınan ve asgarî ihale bedelini belirleyecek rüçhanlı ipotekli alacaklı, bazı sebeplerle, örneğin, taşınmazın ipotekle teminat altına alınan alacak tutarına satılamayacak olması gibi sebeplerle, ipotekli taşınmazın ipotekli alacak tutarından daha düşük bir tutara paraya çevrilmesini isteyebilir. Zira bu durumda, taşınmazın, rüçhanlı ipotekli alacaklının ipotekli alacağı dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesi onun da menfaatine olacaktır. Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, borçlunun 400.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmazı üzerinde, A'nın 250.000 Türk lirası tutarındaki muaccel alacağı için 1. derecede 300.000 Türk lirası, B'nin ise 200.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için 2. derecede 400.000 Türk lirası değerinde ipotek hakkına sahip olduğunu varsayalım. Bu durumda, B'nin paraya çevirme talebi üzerine, bu taşınmazın ihale edilebilmesi için kural olarak B'ye göre rüçhanlı olan A'nın 250.000 Türk lirası tutarındaki ipotekli alacağının dikkate alınması gerekir. Buna göre, bu taşınmaz, asgarî olarak, 250.000 Türk lirası ve satış ve paylaşırma giderinin pey olarak ileri sürülmesi suretiyle ihale edilebilir. Ancak bu durum, 300.000 Türk lirası değerindeki ipotekle hâlihazırda 250.000 Türk lirası tutarındaki alacağı teminat altına alınan A'nın her zaman menfaatine olmayabilir. Örneğin, taşınmaz 249.000 Türk lirasına paraya çevrilebilirse, A, alacağının çok ama çok büyük bir kısmına kavuşacaktır. Oysa bir taşınmazın paraya çevrilebilmesi için ileri sürülmesi gerekli olan pey ne kadar yüksek olursa o taşınmazın ihale edilebilmesi de o kadar zorlaşacağı için alacağın çok büyük bir kısmının elde edilebilmesi karşısında, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi

gerekli olan asgarî peyin yüksek olması, A'nın menfaatine aykırıdır. Bu sebeple, icra dairesinin, rüçhanlı ipotekli alacaklıya, ipotekli alacağının dikkate alınmaksızın satılabilmesine rıza gösterip göstermediğini de sorması; gelen cevaba göre, taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peyi tespit etmesi gerekir. Uygulamada bu soru, artırma şartnamesi hazırlanmadan önce hazırlanan mükellefiyetler listesinin hazırlanması esnasında sorulmaktadır. Aslında bu sorunun cevabının mükellefiyetler listesine herhangi bir etkisi yoktur ve dolayısıyla bu aşamada bu sorunun sorulmasına gerek yoktur. Ancak yukarıda da ifade edildiği gibi, bu sorunun, mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında sorulması gereken ve artırma şartnamesi bakımından da cevabı önem arz eden sorularla birlikte sorulması takip ekonomisi bakımından olumludur.

Burada, tapu dairesinden getirilen kayıtlara ve artırma ilânı üzerine yapılan bildirimlere göre taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı dışındaki ipotekli alacaklıların durumu dışında, ipoteğin tesisinden sonra tesis olunan taşınmaz mükellefiyetlerinin, ipotekli taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gerekli olan asgarî peye etkisinin de değerlendirilmesi gerekir. Bilindiği üzere, taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın, ipoteğinin tesisinden sonra kendi rızası alınmaksızın malik tarafından ipotekli taşınmaz üzerinde tesis olunan taşınmaz mükellefiyetlerinden arî olarak paraya çevrilmesini isteyebilir (İİK m.132/1). Zira tarihi daha eski olan ipotek hakkı, aynı taşınmaz üzerinde ipotekli alacaklının izni¹²⁵⁹ olmadan daha sonra kurulan taşınmaz mükellefiyetlerinden önce gelir (TMK m.869/2, c.1). Buna göre, ipotekli alacaklı tarafından taşınmazın paraya çevrilmesi talep edildikten sonra, tapu dairesinden getirilen kayıtlar veya hak sahipleri tarafından artırma ilânı üzerine 15 günlük süre içinde yapılan bildirim doğrultusunda icra dairesince böyle bir durum tespit olunursa icra dairesinin, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya bu hususu bildirmesi ve ipotekli taşınmazın bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini isteyip istemediğini sorması gerekir. Bu soruya verilen cevaba göre uygulama şekillenecektir. Eğer ipotekli alacaklı, ipotekli taşınmazın, söz konusu taşınmaz mükellefiyetinden arî olarak paraya çevrilmesini isterse bu taşınmaz mükellefiyetinin, ipotekli taşınmazın ihale edilmesi için gerekli olan asgarî peye herhangi bir etkisi olmayacaktır. Aksi hâlde, bu taşınmaz mükellefiyeti de taşınmazın ihale

¹²⁵⁹ İzin, söz konusu mükellefiyetin tesisinden önce veya sonra verilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Erel**, s.83. İpotekli alacaklı tarafından sonradan taşınmaz üzerinde mükellefiyet tesisine izin verilmesi durumunda bunun TST m.31/2 uyarınca tapu sicilinin düşünceler sütununda belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Karabacak Furuncı**, s.799, dn.116.

edilmesi için ileri sürülmesi gerekli olan asgarî peye etki edecektir. Buradaki ipotekten sonra tesis olunan taşınmaz mükellefiyeti ifadesinden anlaşılması gereken şey, derece sistemine göre tesis olunan ilk ipotekten sonra tesis olunan taşınmaz mükellefiyetidir¹²⁶⁰. Yine buradaki ipotekten sonra tesis olunan taşınmaz mükellefiyetinin, ipotekli alacaklının rızası ile kurulmayan bir taşınmaz mükellefiyeti olduğu da unutulmamalıdır. Burada ayrıca, aynı durumda, taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı dışında başkaca ipotekli alacaklıların olması durumunda, icra dairesinin, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı dışındaki ipotekli alacaklılara da taşınmazın, o haktan arî olarak paraya çevrilmesini isteyip istemediklerini sorması gerektiği ifade edilmelidir. Zira bu ipotekli alacaklıların da, ipotekli taşınmazın, o haktan arî olarak paraya çevrilip çevrilmemesi bakımından menfaatleri vardır. Son olarak burada ifade etmek gerekir ki, söz konusu hak, ipoteğin tesisinden sonra tesis olunmuş bir hak olmakla birlikte ipotek hakkına göre rüçhanlı olan bir hak olmamalıdır. Aksi hâlde ipotekli alacaklı taşınmazın bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini isteyemez.

Bundan başka, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının ipoteğinin tesisinden önce veya sonra ortaya çıkan alacaklara dair tescile tâbi olmayan ve sıra itibarıyla en önde yer alan kanundan doğan ipotekler de mükellefiyetler listesinde yer almak şartıyla, asgarî ihale bedelinin hesaplanmasında dikkate alınırlar.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, taşınmazın ihalesi için ister asıl kural isterse karşılama prensibi uygulansın, asgarî olarak ileri sürülmesi gereken peyin aynı zamanda paraya çevirme ve paylaşırma giderlerini de karşılaması gerekir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.3). Meğerki bu giderleri yapan ve bu giderler dolayısıyla ihale bedelinden öncelikle kendisine ödeme yapılacak (İİK m.151/1 atf. 138/2) ipotekli alacaklı, bu giderlerin de karşılanmasına dair kuralın uygulanmamasına rıza gösterebilir. Kuşkusuz paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken bir alacaklı varsa onun da aynı doğrultuda davranması gerekir. Aksi hâlde öncelikle tatmin edilmesi gereken alacaklı alacağını tam olarak tatmin edemez. Paraya çevirme ve paylaşırma giderlerini yapan kişinin bu giderlerin ihale bedeli ile tatmin edilmesinden vazgeçmiş olması hâlinde bu söylenenler

¹²⁶⁰ Erel, s.81 vd.; Köprülü/Kaneti, s.357; Gürsoy/Eren/Cansel, s.996; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 2714; Ertaş, N. 2552; Ayan, C.III, s.33; Sirmen, s.573; Erman, s.160; Nomer/Ergüne, N. 959. Doktrindeki baskın görüşün aksine, Hatemi/Serozan/Arpacı derece sisteminin sadece ipotekli alacaklılar bakımından önem arz ettiğini; diğer sınırlı aynî haklarla ipotekler arasındaki ilişki bakımından kıdeme itibarıyla ilkesinin uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Buna göre, diğer sınırlı aynî haklar ile ipotek hakları arasındaki öncelik-sonralık ilişkisi bakımından ipoteğin tescil edildiği tarih dikkate alınacak olup, ipoteğe imkân veren derecenin tesis edildiği tarih bu hususta önem arz etmeyecektir. Bu konuda bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı, s.680.

geçerli olmaz. Zira bu durumda bu giderlerden kaynaklı olan alacak ihale bedeli ile tatmin edilmeyeceği için bu hususta herhangi bir problem söz konusu olmaz. *Alman Hukuku*'nda, kanun koyucu, Türk Hukuku ile benzer yönde, artırmada, ihale bedelinin elde edildiği prosedürün masraflarını kapsayan bir teklife izin verilebileceğini hüküm altına almıştır (ZVG m.44/1). Prosedürün masrafları ZVG m.109/1 uyarınca belirlenir. Türk Hukuku'ndan farklı olarak, asgarî ihale bedeli bakımından sadece karşılama prensibine atıf yapılan *İsviçre Hukuku*'nda, ihale bedelinden mahsup edilecek (SchKG m.157/1) paraya çevirme ve paylaştırma giderleri asgarî ihale bedeli belirlenirken dikkate alınmaz¹²⁶¹.

Taşınmazın idaresi ve işletilmesi ile elde edilen geliri aşan taşınmazın idaresi ve işletmesine yönelik maliyetler asgarî ihale bedelinin hesaplanması bakımından dikkate alınmaz¹²⁶². Taşınmazın idare edilmesi ve işletilmesi için harcanan masrafların taşınmazın yönetim süresince elde edilen gelirlerden az ya da fazla olmasının bu hususta herhangi bir etkisi yoktur¹²⁶³.

Taşınmazın idaresi ve işletilmesi için harcanan masraflar, taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında elde edilen gelirlerle karşılanamıyorsa¹²⁶⁴ ihale bedelinden karşılanacaktır. Bu ihtimalde bu tutarlar ihale bedelinden öncelikle karşılanır (İİK m.150/g atf. 92/3, c.4; İİK m.151/1 atf. 138/2; SchKG m.157/1). Kanaatimizce taşınmazın idaresi ve işletilmesi, tıpkı paraya çevirme ve paylaştırma işlemleri gibi söz konusu taşınmaza ilişkin ihale bedeli ile tatmin edilecek tüm alacaklılar için bir anlam ifade ettiğinden, olması gereken hukuk bakımından, tıpkı paraya çevirme ve paylaştırma giderleri gibi taşınmazın idaresi sebebiyle söz konusu olan masraflar ve muhtemel masraflar da taşınmazın idaresi kapsamında elde edilen gelirlerle karşılanamıyor veya bu hususta bir tereddüt varsa asgarî ihale bedeli hesaplanırken dikkate alınmalıdır. Aksi hâlde, karşılama prensibi, fiilen hayata geçirilemeyebilecektir. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, taşınmazın idaresi için harcanan masraflar, taşınmazın idaresi kapsamında elde edilen gelirlerle karşılanamıyorsa, ihale

¹²⁶¹ **Kren Kostkiewicz**, s.252; BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 62; KK-VZG/**Häberlin**, Art. 53 N 10 ve 11; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 669. Bu doğrultudaki Federal Mahkeme kararları için bkz. BGE 129 III 200 E. 2.2; BGE 122 III 246 E. 5.b. Paraya çevirme giderleri bakımından bu doğrultuda bkz. BSK SchKG I-**Feuz**, Art. 142a N 35. Doktrinde karşılama prensibinin asgarî ihale bedelinin tespiti bakımından geçerli olduğu ancak bunun ihale bedelinin dağıtılması bakımından geçerli olmadığı ifade edilmektedir. Bu kapsamda, paraya çevirme ve paylaştırma masrafları sebebiyle ipotekli alacaklının alacağını tam olarak tatmin edemeyebileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 62; **Brand**, s.187.

¹²⁶² BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 62; KK-VZG/**Häberlin**, Art. 53 N 10.

¹²⁶³ KK-VZG/**Häberlin**, Art. 53 N 10.

¹²⁶⁴ *İsviçre Hukuku*'nda, bu husus, VZG m.102 atf. 46/1'de hüküm altına alınmıştır.

bedelinden öncelikle karşılanacaktır. Borçlu ve ailesinin geçimi için gerekli ise taşınmaz icra dairesince idare edildiği müddetçe yeterli miktar yetiştirilmiş mahsul veya bu mahsuller paraya çevrildikten sonra elde edilen bedelden uygun bir tutar kendisine bırakılacağından bu tehlike, ciddi olmayan bir tehlike değildir. Yine taşınmazın idaresinin ihalenin yapılmasından itibaren kesinleşmesine kadar da devam edebileceği göz önüne alındığında, taşınmazın idaresi ve işletilmesi için sarf edilen paranın önemsiz bir tutar olmayabileceği ifade edilmelidir.

Burada ifade edilen paraya çevirme ve paylaşırma giderleri, ipotekli alacaklının paraya çevirme talebi ile birlikte ortaya çıkan, onun tarafından yapılan, paraya çevirme talebinin ardından yapılacak artırmanın ihale ile sonuçlanması durumunda ihale bedelinden mahsup edilecek tüm alacaklıları ilgilendiren paraya çevirme ve paylaşırma giderleridir. Bu anlamda, taşınmazın ihalesi için takip giderlerinin tamamının karşılanması gerekmez.

Paraya çevirme giderleri, kural olarak, ihalenin gerçekleşmesi durumunda paraya çevirme talebinin yöneltildiği tarihten itibaren paylaşırmanın yapılacağı ana kadar o dosya bakımından alacaklı tarafından yapılan giderleri ifade etmektedir.

Takip giderleri kapsamında yer alan paraya çevirme giderlerinin nelerden ibaret olduğu kanun koyucu tarafından herhangi bir düzenleme ile hüküm altına alınmamıştır. Sadece, her ne kadar ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin İİK m.150/g ile 106'ya atıf yapılmamış olsa da, haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme prosedürü bakımından genel hüküm niteliğinde olan ve bu nedenle ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen¹²⁶⁵ uygulama alanı bulan İİK m.106/7 uyarınca hazırlanan (SGT m.2) kıyasen ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından da uygulama alanı bulabilecek STG m.4/2'de tarifede belirtilen tutarın, kıymet takdiri ve satış giderleri esas alınarak belirlendiği ifade edilmiştir. Düzenlemede neden kıymet takdiri ve satış giderleri şeklinde bir ayırım yapıldığı, bu ayırımın neye hizmet ettiği bizce anlaşılamamakla beraber¹²⁶⁶, buradan hareketle, paraya çevirme giderlerinin, kıymet takdiri giderleri ile satış giderlerinden oluştuğu ifade edilebilir.

Kıymet takdiri giderleri, kıymet takdiri raporunun hazırlanması için bilirkişiye ödenecek ücret, bilirkişi tarafından kıymeti takdir edilecek taşınmaz üzerinde yapılacak keşfe dair keşif

¹²⁶⁵ Bkz. dn.633.

¹²⁶⁶ Gerek İİK'da gerekse SGT'de satış giderinden ayrıca kıymet takdiri giderinden söz edilmesinin terminolojik bir hata olduğuna ilişkin olarak bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.235. İİK'da önemine binaen kıymet takdiri giderlerinden ayrıca söz edildiğine ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.60, dn.41.

masrafı, bilirkişi tarafından hazırlanan raporun tebliğ edilmesi gereken kişilere tebliği için yapılacak tebligat gideri olarak ifade edilebilir.

Satış gideri ifadesinden anlaşılması gerekenin ne olduğu muallak değildir. Bu anlamda, satış giderlerinin nelerden ibaret olduğu, uygulamada bu aşamada yapılan masraflar dikkate alındığında örnek olarak şu şekilde ifade edilebilir: Artırma ilânı için yapılan masraflar¹²⁶⁷, artırma ilânının ayrıca tebliğ edilmesi gereken kişilere tebliği için yapılan tebligat gideri¹²⁶⁸, mükellefiyetler listesinin hazırlanması için yapılan giderler¹²⁶⁹ ile bu listenin tebliği gereken kişilere tebliği için yapılan tebligat gideri.

Satış giderlerinin nelerden ibaret olduğu kanun koyucu tarafından hüküm altına alınmamış olsa da, bunların tutarı bellidir. Bu tutar, paraya çevirme talebi üzerine bu talepte bulunan kişinin paraya çevirme avansı olarak ödediği tutardan elde kalan tutarın çıkarılması suretiyle bulunur. Buna göre, satış giderleri, bu dosya kapsamında artırma şartnamesinin hazırlanması aşamasına kadar paraya çevirmeye ilişkin olarak yapılan giderler ile artırma şartnamesinin hazırlanmasından sonra yapılması muhtemel paraya çevirme giderlerinin toplam tutarıdır.

Kanaatimizce kıymet takdiri giderleri ile satış giderlerinden başka, paraya çevirme talep edilmeden önce yapılan artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin giderlerin toplam tutarı da paraya çevirme gideri olarak kabul edilmelidir. Bu kapsamda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte takip talebinin sunulmasının ardından ve çoğunlukla paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden önce gerçekleştirilen artırmaya hazırlık işlemleri arasında yer alan, tapu dairesinden kayıt örneklerinin getirtilmesi ve belediyeden imar durumunun sorulması için yapılan masrafın da paraya çevirme gideri olarak değerlendirilmesi gerekir¹²⁷⁰. Yine bu kapsamda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde gerçekleştirilens atış bakımından da kıyasen¹²⁷¹ uygulama alanı bulacak SGT m.4/2’de de ifade edildiği üzere, kıymet takdiri raporunun hazırlanması ve hazırlanan raporun ilgililere tebliği için yapılan masraflar da bu kapsamda yer alır. Bu anlamda, kıymet takdirini yapacak kişiye ödenecek

¹²⁶⁷ İlân giderlerinin bu kapsamda olduğuna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 14.10.2021, 8281/8945; 12.HD, 02.06.2021, 3471/5896; 12.HD, 01.03.2021, 9242/2189; 12.HD, 11.11.2020, 3112/9623; 12.HD, 23.01.2020, 14277/649 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹²⁶⁸ İlâna dair tebligat giderlerinin bu kapsamda olduğuna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 23.12.2020, 8171/11238; 12.HD, 26.02.2019, 11517/2925 (karararama.yargitay.gov.tr). Aksi yönde bkz. 12.HD, 30.06.2021, 5074/7180; 12.HD, 02.06.2021, 3471/5896 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹²⁶⁹ Mükellefiyetler listesine itiraz edilmesi üzerine bu itirazın çözüme kavuşturulması aşamasında yapılan masrafların paraya çevirme gideri olarak değerlendirilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.34.

¹²⁷⁰ Bu doğrultuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.108.

¹²⁷¹

bilirkişi ücreti, bu kişinin kıymetini takdir edeceği taşınmaza ulaşmak için yapacağı yol ve keşif masrafı, kıymet takdiri raporunun tebliği için yapılan tebligat masrafı da paraya çevirme giderlerindendir¹²⁷².

Bundan başka, ipotekli taşınmazda, ipotek hakkının kapsamında yer alan eklenti niteliğinde taşınır mal var ise bu malın yediemine tevdi edilmesi gerekir. Bu anlamda, bu mal için paraya çevirme talebi ile artırmanın ihale ile sonuçlanması durumunda ihale tarihi arasında yapılan yediemin ücreti gideri de paraya çevirme giderleri arasında ifade edilebilir.

Artırmanın ihale ile sonuçlanmasının ardından bir kısmı ihale bedelinden mahsup edilecek harçlar bir kısmı ise bu bedelden ayrı olarak ihale alıcısından ödenmesi talep edilecek harçlar ve bunun dışında vergiler paraya çevirme giderlerinden değildir¹²⁷³.

Kanaatimizce, hangi aşamada hangi giderlerin yapılacağı ve bu giderlerden sorumlu olanın kim olduğu konusundaki karmaşıklığı engellemek için yargılama hukukundaki yargılama giderleri (HMK m.323) gibi, takip hukukunda da takip giderlerinin ve özel olarak paraya çevirme giderlerinin bir kanun hükmü ile düzenlenmesi isabetli olabilir.

¹²⁷² Keşif ve bilirkişi masraflarının bu kapsamda olduğuna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 17.11.2021, 7791/10297; 12.HD, 14.10.2021, 8281/8945; 12.HD, 11.11.2020, 3112/9623; 12.HD, 23.01.2020, 14277/649 (karararama.yargitay.gov.tr). Kıymet takdirine karşı, alacaklı tarafından, İİK m.128/a/1, c.1 uyarınca şikâyet yoluna başvurulması ve kıymetin önceden tespit edilen kıymetten farklı olması durumunda yapılan masrafların da paraya çevirme gideri olduğuna ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.37-38. Yani bu durumda, yeniden yapılan inceleme üzerine daha önce belirlenen kıymet değişmiyorsa bu masraflara alacaklı katlanmalıdır. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.37-38. Dolayısıyla bu ihtimalde, yeniden yapılan incelemeye dair giderler paraya çevirme gideri olarak kabul edilmez. Borçlu tarafından İİK m.128/a/1, c.1 uyarınca bir başvuru yapılması ve başvurunun kabul edilmesi durumunda, masrafların paraya çevirme gideri olarak asgarî ihale bedeline etki edemeyeceği; aksinin kabulünün icra hukukunun mahiyetine ve harçlara dair İİK m.15'e aykırı olacağına ilişkin olarak bkz. **Meriç**, Karşılama, s.38.

¹²⁷³ *İsviçre Hukuku*'nda, Federal Mahkeme, taşınmazlara ilişkin kazanç vergisinin, paraya çevirme giderlerine dâhil olduğunu belirtmektedir. Bu doğrultudaki kararlar için bkz. BGE 122 III 248; BGE 122 III 246 E. 5b; BGE 120 III 156 E. 2b; BGE 120 III 153 E. 2b = Pra 85 [1996] Nr. 84; BGer 28.02.2003, 7B.265/2002 E. 3; BGer 28.08.2001, 7B.157/2001 E. 2c; BGer 04.07.2001, 7B.103/2001 E. 2b/bb. Aksi yönde bkz. BGer 14.07.2009, 5A_229/2009 E. 4. Bu hususta eleştirel değerlendirmeler için bkz. **Koller**, Thomas, Überbindung der Grundstückgewinnsteuer auf den Ersteigerer, der eine Liegenschaft in einer Zwangsverwertung erwirbt?, (Bespprechung von BGE 120 III 128 ff.), AJP 1995, s.512 vd. Taşınmazın paraya çevrilmesi sırasında katlanılan taşınmaza ilişkin kazanç vergisinin paraya çevirme masrafı olarak değerlendirilmesi ve dolayısıyla ihale bedelinden mahsup edilmesinin, ipotekli alacaklı için çok tatmin edici olmadığına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 13; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 2. Taşınmaza ilişkin kazanç vergisinin tutarının yüksek olması durumunda, karşılama prensibi uyarınca korunan ipotekli alacaklının önemli bir zarara uğramasının muhtemel olduğuna ilişkin olarak bkz. **Gütdin/Kuhn**, Rz. 671. Dolayısıyla *İsviçre Hukuku*'nda, bu gider ihale alıcısı tarafından ayrıca ödenmez; asgarî ihale bedelinin hesaplanmasında dikkate alınmaz, ihale bedelinden mahsup edilir. Ayrıca, icra takibi kapsamında tahakkuk eden katma değer vergisi de paraya çevirme giderlerine dâhil olarak kabul edilmektedir (MWSTG m.89/6). Bu doğrultuda bunlar da asgarî ihale bedelinin hesaplanmasında dikkate alınmaz ve ihale bedelinden öncelikle tatmin edilirler. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, **Brand**, paraya çevirme masraflarının tahsisi konusunda taşınmazlara ilişkin kazanç vergisi ve katma değer vergisine dair düzenlemelere uygun hareket edileceğine dair açıklamanın artırma şartnamesinde belirtilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.133-134.

Paylaştırma giderleri, ihale bedelinin alacaklılara dağıtımının gerektiği ihtimalde bu dağıtımın gerçekleştirilmesi için yapılan işlemler sebebiyle meydana gelen giderlerden ibarettir.

Paylaştırma giderlerinin nelerden ibaret olduğu da tıpkı paraya çevirme giderleri gibi kanun koyucu tarafından herhangi bir düzenleme ile hüküm altına alınmamıştır. Ancak paraya çevirme giderlerine nazaran paylaştırma giderlerinin ne olduğunu tespit edebilmek kanaatimizce daha zordur. Zira paraya çevirme giderleri, hemen her takipte klasik olarak yapılan birtakım giderlerden ibarettir. Paylaştırma giderleri doktrinde, sıraya dair belgenin hazırlanması ve kesinleştirilmesi amacıyla yapılan işlemler ile kesin aciz vesikası düzenlenmesi gereken hâllerde bunun düzenlenmesi sebebiyle söz konusu olan bedeller olarak ifade edilmektedir¹²⁷⁴.

Paylaştırma, ihale bedeli ile alacağı tatmin edilmesi gereken birden çok alacaklının bulunması durumunda söz konusu olabilir. Bir diğer deyişle, ihale bedelinden, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı ile bunun dışında başka bir ipotekli alacaklı veya adı alacaklı var ise paylaştırma yapılması gerekir. Bu anlamda, paylaştırma gideri yapılmasına gerek olup olmadığı, en erken, ihaleden sonra tespit olunabilir. Zira ihale bedeli ile tüm alacaklıların alacağı karşılanır ise sıraya dair belge hazırlanmayacaktır. Bu doğrultuda, bu alacaklılar bakımından paylaşım gideri de söz konusu olmayacaktır. Aksi hâlde, yani, ihale bedeli ile tüm alacaklıların alacağı karşılanamıyorsa, icra dairesince her bir alacaklıya ait sıra ve pay tespit olunacak (İİK m.151/2) ve bu husus alacaklılara bildirilecektir (İİK m.151/3 atf. 141). Bu ihtimalde, tebligat sebebiyle bir paylaşım gideri söz konusu olacaktır. Ancak bu husus, ihale bedelinin paylaştırılması aşamasında söz konusu olacağı için taşınmazın ihale edilebilmesi için asgarî olarak ileri sürülmesi gereken peyin kanunun lafzına aykırı olarak sadece paraya çevirme giderini karşılaması yeterlidir¹²⁷⁵. Yargıtay da -tespit edebildiğimiz kadarıyla- kanundaki düzenlemeyi karar metinlerinde ifade etmekle birlikte, paylaştırma giderinin nelerden ibaret olduğunu veya somut olarak herhangi bir giderin paylaştırma gideri olarak asgarî ihale bedeline etki edeceğini belirtmemiştir.

¹²⁷⁴ Meriç, Karşılama, s.40.

¹²⁷⁵ Meriç, ihale bedelinin dağıtılması aşamasında meydana gelen hata veya eksiklik sebebiyle söz konusu olan başvurulardan doğan masrafların da paylaştırma gideri niteliğini haiz olduğunu; ancak bunların paraya çevirme aşamasında bilinemeyeceğini, icra dairesinin paylaştırma masrafı olarak sadece sıraya dair belgenin tebliği masrafları ile kesin aciz vesikasının düzenlenmesi sebebiyle meydana gelen masrafların asgarî ihale bedeline etki etmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Meriç, Karşılama, s.40.

Ancak burada ifade etmek gerekir ki, muhtemel paylaştırma giderlerinden söz edilebilir. Örneğin, ipotekli taşınmaza dair ihale bedeli ile birden çok alacaklının tatmin edileceği; ancak muhtemel ihale bedelinin alacaklılardan bazılarının tatminine imkân vermeyeceği net bir şekilde anlaşılıyorsa ihale bedelinin paylaşımı sırasına dair bir belge tanzimi söz konusu olacaktır. Yine bu belgenin ilgililere tebliği gerekecektir. İşte bu aşamada söz konusu olacak muhtemel paylaştırma giderleri asgarî ihale bedelinin tespiti bakımından dikkate alınabilir.

iii. Bazı Durumlarda, İkinci Artırma Sürecinin Birinci Artırma Sürecinin Şartları Çerçevesinde Yapılacağı

Örnek artırma şartnamesine göre artırma şartnamesinde, birinci artırma sürecinde asgarî ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin gerçekleşmediği veya geçerli ve yeterli pey ileri sürülmesi neticesinde ihalenin gerçekleştiği ancak ihale alıcısının ihale bedelini süresi içinde icra dairesine ait banka hesabına yatırmaması sebebiyle ihale kararının kaldırıldığı hâllerde ikinci artırma sürecinin birinci artırma sürecinin şartları çerçevesinde yapılacağı ifade edilir.

iv. İhale Bedelinin Yatırılmamasının Ardından Alınan Teminatın İade Edilmeyeceği ve Teminatın Ne Şekilde Kullanılacağı

Örnek artırma şartnamesine göre artırma şartnamesinde, ihale alıcısının ihalenin kendisine kalmasının ardından süresinde ihale bedelini yatırmaması durumunda alınan teminatın iade edilmeyeceği; teminat olarak yatırılan tutarın öncelikle paraya çevirme masraflarının karşılanmasında kullanılacağı; bu tutardan bakiye bir paranın kalması durumunda bu paranın hak sahiplerinin alacağının tahsili için tahsis edileceği de ifade edilir.

v. Harç, Vergi ve Teslim Masrafları Hakkında Bilgi

Örnek artırma şartnamesine göre artırma şartnamesinde, oranı ile birlikte katma değer vergisine, satış sebebiyle alınan damga vergisine, tapu harç ve taşınmazın teslimine dair masraflara ihale alıcısının katlanacağı; birikmiş vergilerin ihale bedelinden tatmin edileceği de belirtilir.

vi. Başkaca Gerekli Açıklamalar

Örnek şartnamesine göre artırma şartnamesinde, başkaca gerekli açıklamalar yapılır. Gerek örnek şartnamedeki esaslar bozulmamak şartıyla icra dairelerince, örnek şartnameye, gerekli eklemeler yapılabileceğine dair kural (E-Satış Yön. m.4/2) gerekse artırma şartnamesinde başkaca gerekli açıklamaların yapılabileceğine dair bu kural gereğince, artırma şartnamesinde, örneğin, birden çok ipotekli taşınmazın İİK m.128/5 uyarınca birlikte açık

artırmaya çıkarılacağı durumlarda, bunların toplu olarak mı, grup hâlinde mi yoksa tek tek mi artırmaya çıkarılacağı; ayrı ayrı artırmaya çıkarılma durumunda bunların hangi şekilde veya parsel parsel mi ve hangi sırayla artırmaya çıkarılacaklarının bilgisi yer alabilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, artırma şartnamesinde belirtilmesi gereken bir husus olarak VZG m.102 atf. 45/1, b.b ve VZG m.107/3'te hüküm altına alınmıştır¹²⁷⁶. İcra dairesi, ileri sürülecek münferit tekliflerin artış tutarını, -kanun koyucunun öngördüğü artış tutarı ve oranı dışında (İİK m.150/g atf. 111/b/4; E-Satış Yön. m.14/4)- sınırlamak yönünde bir karar verirse artırma şartnamesinde, her bir teklifin bir öncekini belirli bir oranda aşması gerektiği belirtilebilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, artırma şartnamesinde belirtilmesi gereken bir husus olarak VZG m.102 atf. 45/1, b.f'de hüküm altına alınmıştır. Yine artırma şartnamesinde, paraya çevirmeye konu mal bakımından ihalenin ardından zapttan ve ayıptan doğan sorumluluğa dair tazminat talebinin söz konusu olmayacağına dair bir açıklama da bulunabilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, artırma şartnamesinde belirtilmesi gereken bir husus olarak VZG m.102 atf. 45/1, b.g'de hüküm altına alınmıştır. Bundan başka, artırma şartnamesinde, asgarî ihale bedelinin tutarının¹²⁷⁷ belirtilmesi isabetli olabilir. Bunun dışında artırma şartnamesinde örneğin, ipotekli taşınmaza dair sigorta sözleşmeleri varsa buna dair açıklama yapılması¹²⁷⁸, taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi varsa kira ilişkisinin tarafının ihale alıcısı olacağına dair bilgi verilmesi¹²⁷⁹ isabetli olabilir. Yine örneğin, taşınmazda bulunan kişinin, İİK m.135/2 çerçevesinde taşınmazdan tahliye edilebileceği de artırma şartnamesinde ifade edilebilir. Bu çerçevede ayrıca artırma şartnamesinde, taşınmaza ilişkin ihale ile birlikte ihale alıcısına devrolunacak servis sözleşmeleri¹²⁸⁰, iş sözleşmeleri¹²⁸¹, inşaat sözleşmeleri¹²⁸² gibi sözleşmeler hakkındaki bilgiler de yer alabilir. Yine ihale ile birlikte mülkiyetinin edinildiği taşınmaz, örneğin, sitelerde olduğu gibi bir yönetim kuralına tâbiyse bu hususta açıklama yapılması¹²⁸³ veya buna dair bilgilerin nereden öğrenilebileceğine dair açıklama yapılması isabetli olabilir. Bir başka husus olarak, artırma şartnamesinde, taşınmazın eklentisi hariç taşınmazda bulunan taşınır mallarla birlikte paraya çevrilmediği de belirtilebilir¹²⁸⁴. Yine, örneğin, paraya çevirmeye konu taşınmazın müstakbel ihale alıcılarınca ziyaret edilebileceği

¹²⁷⁶ Artırma ilânında bu hususun belirtilmesine dair bkz. **Brand**, s.284.

¹²⁷⁷ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 559 ve 580.

¹²⁷⁸ **Brand**, s.130; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 558 ve 606.

¹²⁷⁹ **Brand**, s.130.

¹²⁸⁰ **Brand**, s.132.

¹²⁸¹ **Brand**, s.132.

¹²⁸² **Brand**, s.132; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 610.

¹²⁸³ **Brand**, s.132.

¹²⁸⁴ **Brand**, s.130.

zaman dilimi de artırma şartnamesinde belirtilebilir¹²⁸⁵. Bundan başka, örneğin, ilânda, yabancıların, artırmaya katılımının mümkün olup olamayacağı; mümkünse bunun hangi şartlarla mümkün olduğuna dair açıklamalar yapılması da isabetli olabilir¹²⁸⁶. Bir başka örnek olarak, paraya çevirmenin hangi alacaklı tarafından talep edildiği, ipotekli alacaklı tarafından paraya çevirme talep edildiyse ipoteğinin derecesinin ne olduğu da artırma şartnamesinde belirtilebilir¹²⁸⁷. Son olarak, artırma şartnamesinde, artırma şartnamesine, yine, ihalenin gerçekleşmesi durumunda ihaleye karşı koyma yolları hakkında bilgi verilebilir¹²⁸⁸.

C. Şartnameye Karşı Koyulması

Şartname, gerektiği gibi düzenlenmez ise hukukî yararı bulunan ilgililer tarafından şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Bilindiği üzere şikâyet yoluna, kural olarak, şikâyet sebebinin öğrenildiği tarihten itibaren 7 günlük süre içerisinde, işlemi yapan icra dairesinin yargı çevresinde yer aldığı icra mahkemesi nezdinde başvurulabilir.

¹²⁸⁵ KK-VZG/Kuhn, Art. 29 N 6; Brand, s.90.

¹²⁸⁶ İsviçre Hukuku'nda, Brand, artırma ilânında, Yurtdışındaki Kişilerin Taşınmaz Edinebilmesine İlişkin Federal Yasa'ya (BewG) atıf yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Brand, s.90.

¹²⁸⁷ KK-VZG/Kuhn, Art. 29 N 6; Brand, s.90; Güttlin/Kuhn, Rz. 483.

¹²⁸⁸ Brand, s.136.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM CEBRÎ AÇIK ARTIRMA İŞLEMLERİ

§1 CEBRÎ AÇIK ARTIRMA İŞLEMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Cebrî açık artırma işlemleri, cebrî açık artırmaya hazırlık işlemlerinin ardından, cebrî açık artırmaya hazırlık işlemleri ile paraya çevirmeye konu taşınmazın ihale edilebilmesi için pey ileri sürülebilecek zaman aralığında yani artırma sürecinde gerek müstakbel ihale alıcıları gerekse artırma işlemlerini yürütmeye yetkili olan icra dairesince¹²⁸⁹ yapılan işlemler olarak ifade edilebilir. Bu anlamda, ipotekli taşınmazın artırma sürecinde elektronik ortamda pey ileri sürülebilecek andan, taşınmazın ihale edildiğine veya edilemediğine karar verilen ana kadarki aşamada söz konusu işlemler artırma işlemleri olarak ifade edilebilir. Bu doğrultuda, artırma işlemleri, icra dairesince, ipotekli taşınmaz için elektronik ortamda pey ileri sürülebilmesi için gerekli koşulların hazırlanması ve bu koşulların sağlanmasının ardından müstakbel ihale alıcıları tarafından pey ileri sürülmesi; müstakbel ihale alıcıları tarafından pey ileri sürülmesi durumunda bu peylerin geçerli ve yeterli olup olmadığının icra dairesince tespitinin yapılması; eğer ileri sürülen pey geçerli ve yeterli ise bu peyin en yüksek pey olarak muamele görmesi; elektronik ortamda geçerli ve yeterli bir pey ileri sürülmemesi üzerine ikinci artırmaya dair işlemlerin yapılması şeklinde birbiri ardına gerçekleşebilecek bir dizi işlemten oluşmaktadır.

İsviçre Hukuku'nda, Gütlin/Kuhn tarafından artırma esnasında yapılması gereken işlemler şu şekilde ifade edilmektedir¹²⁹⁰: ilgililerin selamlanması, artırma konusu yapılan taşınmazın tanıtılması, gerekirse artırma süreci ile ilgili özel bazı hususlarda dair bir kez daha bilgilendirme yapılması, örneğin terditli artırma yapıp yapılmayacağı veya birden çok taşınmazın artırmaya çıkarılması durumunda artırmanın tek tek mi grup hâlinde mi yoksa toplu olarak mı yapılacağına dair açıklama yapılması, gerekirse artırma şartnamesinin ve mükellefiyetler listesinin okunması, artırma şartnamesine ve mükellefiyetler listesine ilişkin sorulan sorulara cevap verilmesi ve hem soruların hem de cevapların artırma tutanağına

¹²⁸⁹ BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 5; KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 133 N 15. *Alman Hukuku'nda*, artırma işlemleri, icra görevlisinin yönetiminde gerçekleşir. *İsviçre Hukuku'nda*, icra prosedürü kapsamında cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirmeye dair SchKG m.143b'de öngörülen koşulların sağlanması kaydıyla, özel kişiler aracılığıyla da paraya çevirmenin gerçekleştirilebileceğine yönelik olarak açıklamalar için bkz. BSK SchKG I-Duc/Gobat, Art. 133 N 35 vd. Bunun, ne mantıklı ne de gerekli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Lorandi**, Franco, Durchführung der Verwertung in der Zwangsvollstreckung durch Privatpersonen (durch Privatpersonen), AJP/PJA, 7/2000, s.852; KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 133 N 15. İstisnai olarak, bir müzayede evi veya uzman tarafından paraya çevirmenin gerçekleştirilebileceğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 25.

¹²⁹⁰ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 674-675.

geçirilmesi, artırmaya konu taşınmazın yüksek sesle duyurulması, teklif sahiplerinin ve tekliflerinin ve bundan başka en yüksek teklifin kaçınıcı defa yüksek sesle duyurulduğunun tutanağa geçirilmesi, en yüksek teklifin üçüncü defa bağırılmasından sonra ilgili gerekliliklerin yerine getirildiği doğrulanır doğrulanmaz ihale kararının verilmesi ve artırmanın sona erdirilmesi, artırma tutanağının icra dairesi görevlisi ve ihale alıcısı tarafından imzalanması ve bir kopyasının ihale alıcısına teslimi, yapılan ödeme veya ibraz edilen banka çeki veya geri alınamaz ödeme taahhüdü için dekont oluşturulması ve ihale alıcısına teslimi ve son olarak bundan sonraki süreç hakkında ihale alıcısının bilgilendirilmesi.

Alman Hukuku'nda, artırma duruşmasında yapılacak işlemler doktrinde üç¹²⁹¹ farklı aşama¹²⁹² olarak değerlendirilmektedir: Birinci olarak, ipotekli taşınmaza dair artırmanın başladığı ifade edildikten sonra, artırma için gerekli olan veriler ve koşullar duyurulmaktadır. Duyuru aşaması olarak adlandırılan bu aşamada, kural olarak¹²⁹³, taşınmaza ilişkin bilgiler (taşınmazın tavsifi, tapu sicilinin içeriği vb.), artırmayı talep eden ipotekli alacaklının adı ve alacağı, artırma kararının verildiği zaman, mahkemece ZVG m.74a/5, c.1 ve 2 uyarınca tespit edilen taşınmazın ve eklentisinin değeri ve taşınmaza dair ZVG m.9, b.2, ZVG m.37/1, b.4, ZVG m.45/1, ZVG m.53 ve ZVG m.54 uyarınca yöneltelen hak iddiaları ifade edilmektedir. Daha sonra, ZVG m.9 anlamında ilgililerin veya temsilcilerinin hazır bulunmasından sonra en düşük teklif ve artırma şartları belirlenir ve gerektiğinde hesap uzmanı yardımıyla bireysel haklar tespit edilir¹²⁹⁴ ve yapılan tespitler sesli olarak okunur (ZVG m.66/1). İkinci aşamada, daha sonraki kayıtların yakında hariç tutulacağına dikkat çekilerek, mahkemenin teklif verme davetiyle açık artırma, yani, teklif verilmeye başlanılmaktadır (ZVG m.66/2). Açık artırma, başka teklif verilmeyinceye kadar devam eder. Her durumda, teklif verme daveti ile açık artırmanın sona erdiği zaman arasında en az 30 dakika olmalıdır (ZVG m.73/1, c.1). Mahkeme, son teklifi üç defa yüksek sesle duyurmalı ve artırmanın sonucunu ilân etmelidir (ZVG m.73/2). Üçüncü ve son aşama ise, mevcut ilgililere teklifin kabulü veya reddi

¹²⁹¹ Musielak/Voit, N 1248.

¹²⁹² Artırma duruşmasında her bir aşamada yapılacak işlemlerin sağlıklı olabilmesi için mahkeme tarafından bu tarihe kadarki sürecin hukuka uygun bir şekilde işleyip işlemediğinin kontrol edilmesi gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. Schneider/Traub § 66 Rn. 4.

¹²⁹³ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, özel birtakım hususların, -örneğin, taşınmazın ZVG m.63/2, c.1 uyarınca iki defa artırmaya çıkarılacağı veya toplu ipoteğin ZVG m.64/1 uyarınca her bir taşınmaza dağıtılacağı bilgisi- söz konusu olduğu durumlarda bunların da duyurulmasının gerekmesidir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 66 Rn. 21 vd.

¹²⁹⁴ Hak iddialarının haklı olup olmadığının, en düşük teklif bakımından dikkate alınıp alınmayacaklarının, hâlihazırda ispat edilip edilmediklerinin bu aşamada herhangi bir önemi olmadığına ilişkin olarak bkz. Schneider/Traub § 66 Rn. 76.

hakkında bilgi verilen aşamadır. Açık artırmanın bitiminden sonra, mevcut ZVG m.9 anlamındaki ilgililer ihaleye ilişkin olarak dinlenirler (ZVG m.74). Buna göre, mahkeme, ya hemen artırmada ya da artırmada belirlenen başka bir tarihte (ZVG m.87/1) bu hususta karar verecektir. Karar daha sonra açıklanacaksa, açıklamanın yapılacağı tarih 1 haftayı geçmemelidir (ZVG m.87/2, c.1).

Bazı hâllerde cebrî açık artırma işlemleri yapılmaz. Bu kapsamda örneğin;

Borçlu bakımından tâlik hâllerinin mevcudiyeti durumunda, herhangi bir takip işlemi yapılamayacağından (İİK m.51/2; SchKG m.56, b.3), böyle bir ihtimalde, takip işlemi niteliğindeki cebrî açık artırma işlemleri de yapılamaz. İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu durumda da aynısı geçerlidir. *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.88/3, c.1 uyarınca, ipoteğin üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesis edildiği ihtimalde, malike karşı icra takibi, ancak borçluya karşı da takibin devam ettirilebilmesi mümkünse devam ettirilebilir ve bu konuda SchKG m.57 ilâ 62 arasında düzenlenen tâlik hâlleri uygulama alanı bulur. Tâlik hâllerinin söz konusu olduğu durumda, herhangi bir takip işlemi yapılamaz (SchKG m.56, b.3). Bu doğrultuda, böyle bir ihtimalde, takip işlemi niteliğindeki artırma işlemleri de yapılamaz. Yine ayrıca ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.1, borçlu veya malikin pay sahibi olduğu ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulmaktadır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez. İpotekli taşınmazın üçüncü bir kişiye ait olduğu ve tâlik hâllerinin onun bakımından söz konusu olduğu¹²⁹⁵ durumda da yukarıdaki hususlar geçerlidir. *İsviçre Hukuku*'nda, taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve üçüncü kişi hakkında tâlik hâllerinin söz konusu olduğu durumda üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesinin icra takibine etkisine dair VZG m.88/3, c.2 uyarınca bunun kural olarak borçluya herhangi bir etkisi yoktur. VZG m.88/3, c.2 ile paraya çevirme süresine ilişkin VZG m.98'in saklı tutulduğu ifade edilmiştir. Bu doğrultuda VZG m.98/2 uyarınca, ipotekli taşınmaz üçüncü kişiye ait ise paraya çevirmeyi isteme süresi hesaplanırken bu kişi

¹²⁹⁵ İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve onun bakımından tâlik hâllerinin söz konusu olduğu durumda da tâlik hâllerine dair hükümlerin uygulama alanı bulacağına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 153 N 32; KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 88 N 24. ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konut söz konusu olduğunda eş ve partner bakımından da aynı yönde bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 153 N 32.

için söz konusu olabilecek SchKG m.57 ilâ 62 arasındaki tâlik hâllerine dair tâlik süresi hesaba katılmayacaktır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, paraya çevirmeyi isteme süresine etki etmeyen VZG m.98/2’de belirtilen durumlardan birisi olan tâlik hâllerinin (SchKG m.57 ilâ 62) söz konusu olduğu dönemde ipotekli taşınmaz paraya çevrilemez (VZG m.98/3¹²⁹⁶). Yine ayrıca ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.2, borçlu veya malikin pay sahibi olduğu ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulmaktadır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

Burada ifade etmek gerekir ki, haciz yolu ile takip bakımından paraya çevirmeye ilişkin genel hüküm niteliğindeki İİK m.111/1 ve 2’de taksitle ödeme taahhüdü olarak ifade edilebilecek borçlu lehine düzenlenen imkân, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de kıyasen uygulanabilir¹²⁹⁷. Bu düzenlemeler uyarınca, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden önce, alacağı tatmine yetecek kadarki malvarlığı hacizli olan borçlu tarafından borcun muntazam taksitlerle ödeneceği taahhüt edilir ve ilk taksit de derhâl ödenirse icra dairesince icra takibi durdurulur. İcra takibinin durdurulabilmesi için ayrıca her taksitin borcun 1/4’ünden birinden aşağı olmaması, taksitlerin aydan aya verilmesi ve sürenin de 3 ayı geçmemesi gerekir. Borçlu bakımından icra dairesi marifetiyle ödeme kolaylığı imkânının yaratıldığı bu ihtimalde, alacaklının alacağının ödenmesi için alacaklının alacağının tahsili imkânı nispeten yakın bir tarihe ertelenmiştir. Bu anlamda, kural olarak haciz yolu ile takip bakımından geçerli olan bu imkânla kanun koyucu tarafından alacaklının alacağının tahsili ile borçlunun hacizli malvarlığı unsurlarının hemen paraya çevrilmemesi arasında bir denge yaratılmak istenmiştir. Alacaklının alacağının tahsilinin taksitle ödeme yerine malın paraya çevrilmesi yolu ile gerçekleşeceği ihtimalde de kanun koyucu tarafından burada

¹²⁹⁶ Takibin durması durumunda paraya çevirme gerçekleşmeyeceği için VZG m.98/3’ün gereksiz olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 98 N 5.

¹²⁹⁷ Doktrinde *bazı yazarlar* tarafından ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin hükümler arasında bu konuda bir düzenleme olmadığı için bu takip türünde taksitle ödeme taahhüdünde bulunabilmesinin mümkün olmadığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Berkin**, Rehber, s.389, dn.2; **Postacıoğlu**, İcra, s.581, dn.24; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.143; **Turan**, s.265. Yargıtay’ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 8. HD, 18.12.2014, 2990/22486 (Lexpera). *Aksi düşüncedeki yazarlar*, genel olarak, mehz SchKG’da bu yönde bir hükmün bulunduğunu, bizde bu atfın unutulduğunu ve bunun aksini kabul etmenin haklı bir gerekçesi olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Ansay**, s.182; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.43; **Üstündağ**, İcra, s.329; **Aşık**, s.107. Ayrıca bkz. **Yazıcı**, Çiğdem, Hacizden Sonra Borcun Taksitle Ödenmesi Taahhüdü (İcra ve İflâs Kanunu m. 111) (Taksitle Ödeme), TBBD, S.152, 2021, s.129; **Varol**, Gökçe, İcra Hukukunda Borcun Taksitle Ödenmesi, Ankara 2021, s.84-85.

öngörülen süre kadar bir zaman fiilen bekleneneği için burada kanun koyucunun alacaklı aleyhine kanaatimizce orantısız bir müdahalesi söz konusu değildir. Bu gerekçeler, alacağın adî alacak olmadığı ipotekle teminat altına alınan bir alacak olması durumunda da aynen geçerlidir. Alacağı aynî bir hakla teminat altına alınan alacaklıyı, böyle bir durumun söz konusu olmadığı adî alacaklıdan ayırt etmek bu husus bakımından kanaatimizce gereksizdir. Bu anlamda kanaatimizce, haciz yolu ile takip bakımından paraya çevirme prosedürüne ilişkin genel hüküm niteliğindeki İİK m.111/1 ve 2 kıyasen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler bakımından da kıyasen uygulanabilir. Bu kapsamda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başlanmasından itibaren ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği ana kadar, borçlu¹²⁹⁸, icra dairesine yönelik bir beyanla, borcunu muntazam taksitlerle ödemeyi taahhüt eder ve ilk taksidi de derhâl öderse takip, bu anlamda paraya çevirme işlemleri olduğu yerde durur. Diğer taksitlerin de İİK m.111/2'deki şartlara uygun olması, yani, her taksitin, borcun 1/4'ünden aşağı olmaması, aydan aya verilmesi ve borcun nihaî olarak ödeneceği sürenin de taahhüt tarihinden itibaren 3 aydan fazla olmaması şarttır. Aksi hâlde, bu taahhüt hüküm ifade etmez. Geçerli bir taahhüde rağmen taksitlerden biri zamanında ödenmezse İİK m.111/4 uyarınca icra muamelesi kaldığı yerden devam eder. İcra takibinin durması, bu doğrultuda, paraya çevirme prosedürünün durması, özellikle ödemeye istekli olan ancak ödeme gücü sınırlı olan borçlu için bir fayda sağlar. Yine bu husus aynı zamanda kısmen de olsa alacaklının da menfaatinedir. Zira alacaklının alacağı ödeme yapılması suretiyle tatmin edilecek; bu anlamda paraya çevirme sürecinin belirsiz sonucu onun bakımından söz konusu olmayacaktır¹²⁹⁹. *İsviçre* Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, kanun koyucu, borçlunun¹³⁰⁰ borcunu taksitle ödeyeceğine dair beyanı ve buna uygun olarak ilk taksiti ödemesi üzerine paraya çevirme işlemlerinin ertelenebileceğini, SchKG m.156/1, c.1 atfıyla

¹²⁹⁸ *Aşık*, haciz yolu ile takip bakımından geçerli olan borçlunun yeteri kadar malının haczedilmiş olması şartının (İİK m.111/2), ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından ipotekli malın belirlenen değerine göre alacaklının alacağının tahsil edilmesine imkân verilmesi şeklinde değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Aşık*, s.107. Ayrıca bkz. *Yazıcı*, Taksitle Ödeme, s.129, dn.70.

¹²⁹⁹ KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 99 N 7.

¹³⁰⁰ Doktrinde, ipotekli taşınmazın üçüncü bir kişiye ait olması durumunda, onun da taksitle ödeme imkânından yararlanabileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. *Schellenberg*, s.138; BSK SchKG I-*Känzig/Bernheim/Geiger*, Art. 154 N 29, 155 N 7 ve 156 N 14; BSK SchKG I-*Suter/Reinau*, Art. 123 N 9; KUKO SchKG-*Käser/Häcki*, Art. 156 N 2; *Brand*, s.19, dn.10 ve s.40. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki kararları için bkz. BGer 5A_858/2011 E. 2.2; BGE 101 III 72. Kanun koyucunun, üçüncü kişiye SchKG m.123 uyarınca bir hak vermediği; ancak uygulamada uzun zamandır üçüncü kişiye bu hakkın tanındığına ilişkin olarak bkz. SK SchKG-*Schlegel/Zopfi*, Art. 133 N 21. Bundan başka, doktrinde, taşınmazın ZGB anlamında aile konutu olması durumunda eşin de bu hakka sahip olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-*Suter/Reinau*, Art. 123 N 9; KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 99 N 7. PartG anlamında ortak konut söz konusu ise partner bakımından da bu doğrultuda bkz. BSK SchKG I-*Känzig/Bernheim/Geiger*, Art. 155 N 7 ve 156 N 14; KK-VZG/*Kren Kostkiewicz*, Art. 99 N 7.

143a, bu düzenlemenin de atfıyla SchKG m.123'te hüküm altına almıştır. Buna göre, borçlu, icra dairesine, borcunu taksitler hâlinde ödeyebileceğini beyan eder ve bu beyanında inandırıcı olabilir; ardından, icra dairesine düzenli ve makûl taksit ödemeleri yapmayı taahhüt ederse icra dairesi, ilk taksidi aldıktan sonra en fazla 12 aya kadar paraya çevirmeyi erteleyebilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/1). Bu süre, alacaklıların sırasına dair SchKG m.219/4'te ifade edilen birinci sınıf alacaklılar için 6 ay olarak uygulanır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/2). Taksitle ödeme talebi, en erken ipotekli alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmesinden sonra ve en geç ipoteğin paraya çevrildiği tarihten önce yöneltilebilir¹³⁰¹. Taksitlerin tutarı ve ödeme tarihleri icra dairesince belirlenir. Bu belirleme yapılırken hem borçlunun hem de alacaklının durumu dikkate alınır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/3). İcra dairesi, bu hususta somut olayın özelliklerine göre takdir yetkisine sahiptir, bu takdir yetkisini tetkik merciüne devredemez¹³⁰². Tâlik hâllerinde (SchKG m.57 ilâ 62), erteleme süresi de işlemez ve duran süre kadar erteleme süresi de uzar (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/4, c.1). Bu durumda, taksit tutarlarının ve ödeme tarihlerinin tâlik hâllerinin ortadan kalkmasından sonra yeniden belirlenmesi gerekir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/4, c.2). İcra dairesi, re'sen veya alacaklının yahut borçlunun talebi üzerine, şartların gerektirdiği ölçüde taksit tutarlarını veya ödeme tarihlerini değiştirebilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/5, c.1). Taksitlerden birisine ilişkin ödemenin zamanında yapılmaması durumunda, erteleme sona erer (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 123/5, c.2). Paraya çevirme kararı verildikten sonra, SchKG m.123'e göre söz konusu olabilecek erteleme kararı, ancak borçlunun, alacak tutarının icra dairesince belirlenen kısmı dışında, paraya çevirme ve paraya çevirmenin iptali kararının verilmesi için yapılan masrafları derhâl ödemesi durumunda söz konusu olabilir (VZG m.102 atf. 32/1).

¹³⁰¹ BSK SchKG I-Suter/Reinaw, Art. 123 N 11 ve 12. *Brand*, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden sonra söz konusu olabilecek erteleme bakımından ayrıca, erteleme kararının, planlanan artırma tarihinden önce kesinleşmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.40. Aksi yönde, artırmanın yapılacağı tarihin yakınlığı nedeniyle bunun bir öneminin olmadığına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Kuhn, Art. 32 N 2. Erteleme kararının kesinleşmesi için bu kararın ipotekli alacaklıya bildirilmesi ve kendisine bu karara karşı şikâyet yoluna başvurma imkânı verilmesi; buna rağmen ipotekli alacaklının şikâyet yoluna başvurmamış olması gerekir. Ancak taksitle ödeme talebi artırmanın yapıldığı gün yöneltirse icra dairesi kural olarak bu hususta yeterli bir inceleme yapamayacağı ve bu doğrultuda zamanında bir karar veremeyeceği için talep reddedilecektir. Bu konuda bkz. BSK SchKG I-Suter/Reinaw, Art. 123 N 12. Bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 82 III 33 vd. Zira artırma prosedürünün usûlüne uygun olarak işlemesi bakımından söz konusu olan kamu yararı, artırma esnasında ileri sürülen taksitle ödeme talebinin kabul edilme olasılığı karşısında menfaatler dengesi hususunda daha baskındır. Bu konuda bkz. KK-VZG/Kuhn, Art. 32 N 2.

¹³⁰² BGE 82 III 33, 35.

Kuşkusuz bu taksitle ödeme talebinin, artırma ilânının yayımlanmasından veya diğer artırmaya hazırlık işlemlerinin yapılmasından sonra yöneltmesi durumunda söz konusu olur¹³⁰³. Zira aksi hâlde bu kapsamda değerlendirilebilecek karşılanması gereken herhangi bir maliyet söz konusu olmaz. SchKG m.123 uyarınca paraya çevirme işlemlerinin ertelenmesi durumunda, borçlunun taksitlerini gecikmeksizin ödemesi kaydıyla, tapu sicilinden taşınmaza ilişkin kayıt örneğinin istenmesi ve taşınmazın kıymetinin takdir edilmesi gerekmez. Bu maliyet açısından da isabetli olur. Yine borçlu, taksitlerini zamanında ödediği sürece, ipotekli taşınmaza ilişkin kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi istenemez, taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesine karar verilemez ve ipotekli alacaklıdan ipoteğin paraya çevrilmesi için gerekli olan masrafların ödenmesi talep edilemez¹³⁰⁴. Ancak erteleme durumunda dahi tapu siciline VZG m.97/1 uyarınca ZGB m.960 anlamında bir tasarruf yetkisi kısıtlaması için şerhin işlenmesi gerekir¹³⁰⁵. Paraya çevirme kararı verildikten sonra gerçekleşebilecek erteleme durumunda, ödenen taksitler, taksitlerin alındığı tarihten itibaren derhâl ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden alacaklıya ödenecektir (VZG m.102 atf. 32/2).

Bundan başka, ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takipler bakımından da paraya çevirme talep edilmeden önce veya sonra icra dairesinde¹³⁰⁶ taksitle ödeme sözleşmesi yapılabilir ve bu sözleşme ile icra takibi, bu anlamda ipoteğin paraya çevrilmesi süreci durdurulabilir¹³⁰⁷. Zira kural olarak haciz yolu ile takip bakımından uygulanan ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip bakımından da kıyasen uygulama alanı bulan İİK m.111/3, c.1’de kanun koyucu, taksitle ödeme sözleşmesinin varlığı durumunda, İİK m.150/e/1’de düzenlenen ipoteğin paraya çevrilmesine istenmesine ilişkin sürenin işlemeyeceğini hüküm altına almıştır. Paraya çevirme süresinin işlemeyeceği bu durumda takibin durduğunun da kabul edilmesi gerekir. Aksi hâlde, paraya çevirme süresinin işlememesinin bir anlamı olmaz. Dolayısıyla

¹³⁰³ BGE 121 III 197 E. 3 = Pra 1995 Nr. 279; BGE 41 III 4 E. 2.

¹³⁰⁴ **Brand**, s.40.

¹³⁰⁵ **Brand**, s.45.

¹³⁰⁶ Borcun taksitle ödenmesine ilişkin olarak tarafların icra dairesi dışında da bir sözleşme yapmaları mümkündür. Böyle bir sözleşme maddî hukuk bakımından geçerlilik kurallarına tâbi tutulacak olup, etkisini de sadece taraflar arasında gösterecektir. Bu anlamda bu sözleşmenin varlığı, paraya çevirmeyi isteme sürelerine veya icra işlemi yapılmasına herhangi bir etkisi olmayacaktır. Böyle bir anlaşmaya rağmen ipotekli alacaklının takibin devam edilmesine yönelik talebi üzerine icra dairesi bu hususta gereken karar verecektir. Böyle bir anlaşma ile alacağın tahsilinin ertelenmesi hususunda borçluya bir süre de verilmiş olmasına rağmen alacaklı takibe devam etmek isterse borçlu, İİK m.150/a/1, c.1’in atf. 71/1 uyarınca takibin tâlikini talep edebilir veya 72 uyarınca menfi tespit davası açabilir.

¹³⁰⁷ **Muşul**, s.625; **Aşık**, s.107; **Varol**, s.31. Ayrıca belirtmek gerekir ki, *Muşul*’a göre ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından bu takipte haciz aşaması bulunmadığından taksitle ödeme sözleşmesi, takibin kesinleşmesinden paraya çevirmenin gerçekleştiği ana kadar yapılabilir. Bu konuda bkz. **Muşul**, s.625. Aynı yönde bkz. **Varol**, s.32.

menfaat dengesi bakımından bir yandan borçlu lehine takibin durduğunu kabul etmek gerekir ki, alacaklı lehine paraya çevirmeyi isteme süresi işlemesin. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek İİK m.111/4'teki “*Taksitlerden biri zamanında verilmezse icra muamelesi .. kaldığı yerden devam eder.*” şeklindeki düzenlemenin mefhum-u muhalifinden de bu husus anlaşılabilir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, aksini kabul etmenin kanaatimizce haklı bir gerekçesi yoktur. Zira İİK m.111, İİK m.106 ilâ 111/b arasında hüküm altına alınan ve ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından da kıyasen¹³⁰⁸ uygulama alanı bulabilecek haciz yolu ile takibe dair paraya çevirmeye ilişkin genel hükümlerden biridir. Bu anlamda, bu düzenlemeye hiç atıf yapılmamış olması ihtimalinde dahi, kanaatimizce bu düzenlemenin uygulanması gerekirdi. İİK m.111/3, c.1 uyarınca akdedilen sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin 10 yılı aşması hâlinde, bu tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar (Kıyasen İİK m.111/3, c.2). Yine, yukarıda da belirtildiği gibi, taksitlerden birisinin zamanında ödenmemesi durumunda da süreler kaldığı yerden itibaren işlemeye devam eder (Kıyasen İİK m.111/4). Bu anlamda, bu durumlarda icra takibi kaldığı yerden devam eder. Taksitle ödeme sözleşmesi ile alacaklı ile borçlunun uzlaşarak borcun taksitlendirilmesi ve bu suretle borçlunun işletmesinin devamlılığının sağlanabilmesi hususunda alacaklılar kanun koyucu tarafından teşvik edilmektedir¹³⁰⁹. Öyle ki, kanun koyucu uzlaşmayı teşvik edebilmek için ayrıca alacaklı ile borçlunun borcun taksitlendirilmesi için yapacakları sözleşme nedeniyle icra dairesinde düzenlenecek tutanak veya kâğıtları, damga vergisinden istisna tutmuştur (Kıyasen¹³¹⁰ İİK m.111/5). Aynısı İİK m.111/1 ve 2 uyarınca borçlunun borcunu muntazam taksitlerle ödemeyi taahhüt etmesi durumunda da geçerlidir (İİK m.111/5).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, paraya çevirmenin talep edildiği dosya uyarınca söz konusu olan borç tutarı, birinci artırmada veya birinci artırmada geçerli ve yeterli pey ileri sürülmediği yahut geçerli ve yeterli pey ileri sürülmesine rağmen ihale bedeli ödenmediği için ikinci artırma yapılıyorsa bu artırmada teklif verme süresinin bitimine kadar¹³¹¹ icra dairesine ödenirse artırma işlemleri durdurulur (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/5, c.2; E-Satış

¹³⁰⁸ Bkz. dn.548.

¹³⁰⁹ **Pekcanitez**, 4949, s.150.

¹³¹⁰ Bkz. dn.548.

¹³¹¹ *İsviçre* Hukuku'nda, pey ileri sürülüp sürülmediği hakkında bir değerlendirme yapılmaksızın, artırmanın cereyanı esnasında yapılan ödemelerin artırmayı durdurmayacağına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 8.

Yön. m.15/6, c.2). Kanaatimizce burada esas alınması gereken an, artırma sürecinde ilk peyin pey ileri sürüldüğü an olmalıdır. Zira artırma sürecinin cereyanı esnasında geçerli ve yeterli bir pey ileri sürüldüğü andan itibaren yapılacak ödemenin, ihale söz konusu olursa, ihaleye herhangi bir etkisi olmamalıdır¹³¹². Bu ihtimalde, pey ileri süren kişi, artırma şartnamesi uyarınca taşınmazın mülkiyetini edinmek hususunda beklenen hakka sahiptir. Kanatimizce böyle bir ihtimalde, bu bedelin icra dairesince ödemeyi yapan kişiye iadesi gerekir. İhale bedeli ile paraya çevirmeye konu taşınmazla alacağı tatmin edilen alacakların tamamının tatmin edilip edilmemesi bu açıdan önem arz etmez. Teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde icra dairesi ihalenin yapılamadığını bir tutanakla tespit eder (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.1).

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG m.156/1, c.1'in SchKG m.142a'ya yaptığı atıf ve bu maddenin de SchKG m.127'ye yaptığı atıf uyarınca, SchKG m.126'ya göre ihalenin gerçekleşmeyeceği baştan anlaşılabiliriyorsa icra dairesi, paraya çevirme talebinde bulunan ipotekli alacaklının talebi üzerine artırma işlemlerini yapmaktan vazgeçebilir¹³¹³. Bu ihtimalde de takip düşer. Paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı lehine rehin açığı belgesi düzenlenir¹³¹⁴.

§2 CEBRÎ AÇIK ARTIRMA SÜRECİ

I. Artırma Sürecinin Gerçekleştirileceği Yer: Elektronik Ortam

Artırma süreci, icra dairesinin kontrolü altındaki elektronik ortamda gerçekleştirilmektedir¹³¹⁵. *İsviçre Hukuku*'nda, artırma, icra dairesinde gerçekleştirilmekte olup, artırmanın elektronik ortamda yapılabilip yapılamayacağına dair bir düzenleme söz

¹³¹² Çelikoğlu, borcun ödenmesi hâlinde paraya çevirme prosedürünün durdurulması gerektiği hususunda herhangi bir tereddütün olmadığını ifade etmektedir. Yazara göre bu işlem, paraya çevirme kararının sonradan hukuka aykırı Hâle gelmesi nedeniyle ilgası hükmündedir. Zira borcun ödenmesi takibi konusuz bırakmaktadır. Bu durum artırma sonuçlanmadan gerçekleştiğinde borçlunun mülkiyet hakkının iştirakçi üçüncü şahısların beklentisine üstün geleceği aşikârdır. Bu konuda bkz. Çelikoğlu, 7343, s.432-433.

¹³¹³ Alacaklının bu hakka ancak, ipoteğin paraya çevrilmesinin sadece masrafa yol açacağı ve bir kazanç beklenemeyeceği fiilen ve şüphesiz olarak varsayılabilmesi hâlinde hak kazanabileceğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 127 N 2.

¹³¹⁴ Gütlin/Kuhn, Rz. 794.

¹³¹⁵ 7343 sayılı Kanun'la hukukumuzda kabul edilen artırma sürecinin elektronik ortamda yapılmasından önceki dönemde artırmanın yeri hakkında taraflarca sözleşme yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. Berkin, Rehber, s.17. Bu dönemde, aksi yönde, paraya çevirmeye dair kuralların emredici nitelikte olduğu; dolayısıyla bu kuralların sözleşmeyle değiştirilmesinin mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. Aşık, s.130-131. Yine bu dönemde, aksi yönde, artırmanın yapılacağı yer konusunda alacaklı ve borçlunun yanı sıra kamu menfaatinin de söz konusu olması sebebiyle bunun sözleşmeyle belirlenmesinin mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. Namli, s.321. Ancak yazara göre, icra dairesi, artırmanın yapılacağı yeri belirlerken tarafların talep ve anlaşmalarını dikkate almalıdır. Bu konuda bkz. Namli, s.321.

konusu değildir. Ancak bunu yasaklayan bir düzenleme de yoktur. İsviçre’de, pandemi döneminde, pandemi tedbirleri kapsamında, hâlihazırda yürürlükte olmayan Covid-19-Verordnung Justiz und Verfahrensrecht adlı düzenlemenin 9. maddesi ile taşınırilar bakımından elektronik ortamda artırma yapılması imkânı kabul edilmişti¹³¹⁶. Bu konuda edinilen olumlu deneyimler nedeniyle, bu dönemden sonra toplumda bu yolla artırma yapılmasının kanunda açıkça düzenlenmesi; ancak, bunun, taşınır mallarla sınırlı olması, taşınmazların bu kapsamın dışında kalması gerektiğine yönelik bir arzu oluşmuştur. Zira verimliliği ve daha geniş bir kitleye ulaşma imkânı nedeniyle elektronik ortamda artırma yapılması, özellikle gündelik hayatta kullanılabilecek taşınır mallar için daha yüksek ihale bedeli vaat etmektedir. Bu doğrultuda, doktrinde, paraya çevirme prosedüründen elde edilebilecek gelirin yüksekliği herkes bakımından avantajlı olacağı için artırmanın yönetiminden icra dairesinin sorumlu olduğu şekilde elektronik ortamda artırma yapılmasının ilke olarak kabul edilebilir olduğu ifade edilmektedir¹³¹⁷. *Alman Hukuku*’nda ise artırma, mahkemenin takdirine bağlı olarak mahkemede¹³¹⁸ veya mahkemenin yargı çevresinde bulunduğu başka bir yerde¹³¹⁹ yapılabilmektedir (ZVG m.36/3). *Alman Hukuku*’nda da

¹³¹⁶ Düzenleme ile artırma için çevrimiçi platformların kullanımına dair yasal belirsizliklerin salgın süresince ortadan kaldırılması ve başlamış olan icra takiplerinin devamının sağlanmasının amaçlandığına ilişkin olarak bkz. **Stabile**, Dominic, Online-Versteigerungen in Betreibungs- und Konkursverfahren (Online), ZZZ, 2021, 54, s.520.

¹³¹⁷ BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 33; **Stabile**, Dominic, Die Online-Auktion als alternative Verwertungsmaßnahme im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Zürich 2010, s.70 vd. ve 82 vd. Benzer yönde SchKG m.125/2 ile SchKG m.130 uyarınca bunun kabul edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Weber**, Rolf H./**Skripsky**, Martin, Online-Auktionen – Neues Geschäftsmodell in schwierigem rechtlichem Umfeld, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht, 3/2001, s.97. **Stabile**, taşınır mallar bakımından, mevcut SchKG m.130’da öngörülen cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürü çerçevesinde hâlihazırda bunun mümkün olabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Stabile**, s.70 vd. ve 82 vd. Benzer yönde SchKG m.125/2 ile SchKG m.130 uyarınca bunun kabul edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Weber/Skripsky**, s.97. Olması gereken hukuk bakımından **Stabile**’nin açıklamaları için bkz. **Stabile**, s.127 vd. Yazara göre anlaşılabilirlik ve şeffaflık açısından taşınmaz mallar bakımından bu tavsiye edilmez. Bu konuda bkz. **Stabile**, s.254 vd. ve 276. Benzer yönde, terditli artırmaya ilişkin VZG m.56, tekliflerin duyurulması ve ihale kenar başlıklı VZG m.60, kanundan doğan önalım haklarının kullanılmasına dair VZG m.60a gibi düzenlemeler sebebiyle taşınmazlar bakımından bunun mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. **Weber**, Rolf H., E-Commerce und Recht, 2., vollständige überarbeitete Aufl., Zürich 2010, s.415; **Weber/Skripsky**, s.97; BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 53. En iyi ihtimalle, uygun video konferans çözümleri aracılığıyla artırmaya uzaktan katılım olanağının sağlanabileceğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 53.

¹³¹⁸ Mahkemenin genel olarak artırma yapılacak yer için pek uygun olmadığına ilişkin olarak bkz. Steiner/**Teufel** § 36 Rn. 39; Stöber/**Gojowczyk** § 36 Rn. 19. Artırmanın amacının en yüksek bedelle paraya çevirmeye konu şeyi paraya çevirmek olduğu; bunun genellikle mahkemede değil, paraya çevirmeye konu malın yakınında artırmanın yapılması durumunda sağlanabileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 36 Rn. 8.

¹³¹⁹ Mahkemenin artırmanın amacına uygun olarak, daha uygun ise taşınmazın bulunduğu çevredekilerin katılımının sağlanması için mahkeme dışında da yapılabileceği; ancak uygulamada iş yükü sebebiyle bu hususa çok fazla dikkat edilemediğine ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.237, Rn. 73. Mahkeme dışında yapılacak artırma durumunda, artırmanın yapılacağı yerin, ilgililer tarafından herhangi bir zamanda bulunabilecek şekilde belirlenmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Gojowczyk** § 37 Rn. 20. Artırmanın yapılacağı başka yerlere, belediye, belediye mezar salonu, misafirhane, gösteri salonu gibi yerler ile paraya çevirmeye konu şeyin kendisi

artırmanın elektronik ortamda yapılabilip yapılamayacağına dair bir düzenleme bulunmamaktadır¹³²⁰. *Alman Hukuku*’nda, artırma sadece taşınır mallara ilişkin ZPO m.814/2, b.2 ve 814/3 uyarınca elektronik ortamda yapılabilmektedir.

Elektronik ortam, UYAP’a entegre elektronik satış portalıdır (İİK m.111/b/1).

İİK m.150/g ile artırma sürecinin elektronik ortamda yapılmasına ilişkin haciz yolu ile takibe dair elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış kenar başlıklı İİK m.111/b’ye doğrudan bir atıf yapılmış değildir¹³²¹. Ancak İİK m.150/g’nin haciz yolu ile takibe ilişkin taşınmaz malların paraya çevrilmesi bakımından artırma hazırlık tedbirleri kenar başlıklı¹³²² İİK m.126’ya yaptığı atıf sebebiyle ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde gerçekleşecek taşınmaz malların paraya çevrilmesi prosedürünün de elektronik ortamda gerçekleşeceğini ifade etmek gerekir¹³²³. Zira İİK m.126/1, taşınır mallara ilişkin aynı kenar başlıklı İİK m.114’e atıf yapmıştır. Aynı sonuca İİK m.126/2’deki “.. ; 114 üncü maddede belirtilen hususlarla birlikte ..” şeklindeki ifadeden de ulaşılabilir¹³²⁴. İİK m.114/6, b.8’de doğrudan olmasa da “*Elektronik satış portalında verilecek tekliflerin ..*” ifadesinden

örnek olarak verilmektedir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 36 Rn. 8; Depré, s.12. Mahkemece açık artırmanın yapılacağı yerin herkesçe kolayca bulunabilmesi hususunda önlemler alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Hock/Bohner/Christ/Steffen**, s.77, Rn. 2. Artırmanın yapılacağı yer konusunda her zaman tüm ciddi ilgililer için yeterli alan bulunduğundan emin olunması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stöber/Gojowczyk § 36 Rn. 21.

¹³²⁰ **Bartels/Noll**, s.107. *Bartels/Noll*, bu yolun, olması gereken hukuk bakımından kabul edilmesi gerektiğini; bunun, hem doğrudan elektronik ortamda artırma yapılması hem de fizikî artırmayı tamamlayacak şekilde elektronik ortamda artırma yapılacak şekilde öngörülmesi suretiyle gerçekleşmesinin isabetli olacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Bartels/Noll**, s.110-111. Yazarlara göre taşınmazların ekonomik önemi bakımından toplumdaki bunun kabulü konusundaki eğilim oldukça güçsüzdür. Bu konuda bkz. **Bartels/Noll**, s.107.

¹³²¹ Olması gereken hukuk bakımından bu atfın yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Erişir**, 7343, s.435. Bu husus İİK m.111/b’nin kabul edildiği 7343 sayılı Kanun’un 13. maddesine dair Adalet Komisyonu Raporu’nda aynı kaygıya dikkat çekilerek başka şekilde ifade edilmiştir. Adalet Komisyonu Raporu’ndaki açıklamalar şu şekildedir: “*Maddenin ilk cümlesinde “Haczolunan malın satışı” ibaresine yer verilmiş olup, bu madde ile sadece haczedilen malların elektronik ortamda satışına ilişkin düzenleme yapıldığı ortaya konulmuştur. Ancak ipotekli ve rehinli mallar ile satış memurluğunca yapılacak satışları kapsamadığı gibi bir izlenim ortaya çıkacaktır. Bu nedenle ilgili maddenin ilk cümlesinde yer alan “Haczolunan malın satışı” ibaresinin “Bu kanuna göre Taşınır ve Taşınmaz malın satışı” şeklinde değiştirilmesi uygun olacaktır.*”.

¹³²² Artırma ilânına dair İİK m.126’nın “*artırma ilânı, artırma hazırlıkları ve ilgililere ihtar*” şeklindeki kenar başlığı, 7343 sayılı Kanun ile “*artırma hazırlık tedbirleri*” şeklinde değiştirilmiştir. **Çelikoğlu**, bu değişikliğin, artırma ilânı dışındaki artırmaya hazırlığa dair diğer işlemlerin de bu madde kapsamındaymış gibi anlaşılmasına imkân verdiğinden isabetsiz olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Çelikoğlu**, 7343, s.436-437.

¹³²³ İpoteğin paraya çevrilmesi usûlünün düzenlendiği İİK m.150/g’de elektronik ortamda paraya çevirmeye dair İİK m.111/b’ye atıf yapılmasa dahi, İİK m.150/g uyarınca, İİK m.112 ilâ 137 arasındaki hükümlerin ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından kıyasen uygulanacak olması, bu kapsamda, bu düzenlemeler uyarınca artırmanın elektronik ortamda yapılması gerektiği için ipotekli malın da elektronik ortamda paraya çevrileceğine ilişkin olarak bkz. **Çavuş Eryendi**, Banu, İcra ve İflâs Hukukunda Elektronik Ortamda (Çevrimiçi) Satış Usûlü, AndÜHFD, C.9, S.2, Temmuz 2023, s.516, dn.82. Ayrıca bkz. **Okur**, s.53; **Üçüncü**, S. Hilal, karşılaştırmalı Hukuk Çerçevesinde Hacizli Malın Elektronik Ortamda Paraya Çevrilmesine Bakış, AD, 2023/2, S.7, s.976.

¹³²⁴ **Çelikoğlu**, 7343, s.425, dn.45.

anlaşıldığı üzere artırma sürecinin elektronik ortamda gerçekleşeceği hüküm altına alınmaktadır. Kanaatimizce ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de paraya çevirmenin elektronik ortamda yapılacağını hüküm altına almak, ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından atıf hükmü olan paraya çevirme usûlü kenar başlıklı İİK m.150/g’de bu hususta bir düzenleme yapılması suretiyle kolayca gerçekleşebilecekken, yukarıdaki gibi bir değerlendirme yapılmasına “sebebiyet” verilmesi isabetsizdir¹³²⁵. Bundan başka, kanun koyucunun, burada kasten İİK m.111/b hükmüne atıf yapmadığı kanaatimizce söylenemez. Zira adî alacaklılar bakımından böyle bir imkânın kabul edilmesi, ipotekli alacaklılar bakımından ise kasten böyle bir imkânın kabul edilmemesinin herhangi bir haklı gerekçesi olamaz. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da İİK m.111/b’nin uygulanması hususunda bir başka gerekçe de İİK m.106 ilâ 111/b arasındaki düzenlemelerin, haciz yolu ile takibe ilişkin paraya çevirme aşaması bakımından genel hüküm niteliğini haiz olması ve kanaatimizce İİK m.150/g ile atıf yapılmamış olsa da ipoteğin paraya çevrilmesi yolu çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından da kıyasen¹³²⁶ uygulama alanı bulabilecek olmasıdır.

Artırma sürecinin elektronik ortamda gerçekleştirilmesi, hiç kuşkusuz artırmalara ve zaman geçip de bu yol yaygınlaştıkça müstakbel artırmalara olan ilginin artmasını sağlayacaktır.

Yine bu sayede, artırmaya katılımı engelleyebilen bazı kişilerin bu etkisi son derece azalacaktır. Artırmaya katılımın engellenmesi her zaman birileri tarafından olumsuz davranışlarda bulunulması suretiyle cereyan etmemekte; bazen de artırma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinilmesi işi ile uğraşan kişilerin ekonomik güçleri sebebiyle en başta yüksek peyler ileri sürmesi ve bu yolla müstakbel tekliflerin en baştan önlenmesi suretiyle de gerçekleşebilmektedir. Bir diğer deyişle, profesyonel potansiyel ihale alıcıları artık icra dairesinde yalnız değildir; potansiyel ihale alıcıları internet aracılığıyla artırmaya katılarak bu kişilerle rekabet edebilirler. Elektronik ortamda gerçekleşen artırma, potansiyel ihale alıcılarının sayısını artırdığından¹³²⁷, yukarıda ifade ettiğimiz yolla pey ileri sürmenin engellenmesi çabaları da sekteye uğratılabilecektir. Zira rekabet artacaktır.

¹³²⁵ **Yardım**, IV.

¹³²⁶ Bkz. dn.633.

¹³²⁷ BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 34; **Kale**, Lexpera, I; **Yardım**, IV; **Aydemir**, Fatih, 7343 Sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un “Elektronik Ortamda Açık Artırma

Bu doğrultuda benzer bir olumlu yön, elektronik ortamın doğası gereği, müstakbel ihale alıcıları arasında ihalenin kendilerine kalabilmesini sağlamak için hukuka aykırı olarak da değerlendirilebilecek hiç veya karşılıklı teklifte bulunmama anlaşmalarını büyük oranda engellemesidir. Zira böyle bir anlaşma ancak artırmadan önce tanışan veya iletişime geçebilen kişiler arasında söz konusu olabilir. Oysa bu ihtimal elektronik ortamda mümkün değildir. Çünkü müstakbel ihale alıcıları bilinmeyen bir zamanda artırmaya katılarak diğer müstakbel ihale alıcıları ile rekabet etmek isteyebilir.

Diğer bir olumlu yön, müstakbel teklif sahiplerinin artık evlerinden veya ofislerinden ayrılmak zorunda olmamaları¹³²⁸; bu sayede zamandan tasarruf edebilmeleridir. Yine aynı çerçevede bir diğer olumlu yön de elektronik ortamda gerçekleşen artırmaya dünyanın her yerinden artırmaya oldukça kolayca katılımın mümkün olmasıdır. Bu, artırımlar bakımından en başta farkındalığı artırmaktadır. Zira herkes, bir tuşla, artırmaya çıkarılan malın maliki olabilir. Farkındalığın artırması, müstakbel artırımlar bakımından katılımcı sayısını, katılımcı sayısının artması da rekabeti artıracaktır. Bu doğrultuda, paraya çevirmeye konu olan mal, daha yüksek tutarla ihale edilecek ve bundan hem borçlu hem de alacağını tahsil etmeyi uman kişiler menfaat elde edecektir.

Bir diğer olumlu yön, artırmanın gerçekleştirildiği yer bakımından söz konusudur. Bundan böyle artırmanın yapıldığı yerin darlığı-genişliği; artırma salonuna katılımın fizikî olarak engellendiği gibi iddialar söz konusu olmayacaktır¹³²⁹.

Bunun dışında artırmanın gerçekleştirildiği yer bakımından farklılığın söz konusu olduğu fizikî ve elektronik ortamda gerçekleşen artırma, prosedürel olarak da şu hususta farklılık arz etmektedir: Elektronik ortamda gerçekleştirilen artırma bakımından kanun koyucu, teklif verme süresi bakımından, daha esnek olarak¹³³⁰, gün şeklinde bir zaman aralığı öngörmüştür. Bu da fizikî artırmaya nazaran “şimdi teklif verilebileceği, bir daha teklif verilemeyeceği”, “şimdi teklif verilmezse sonradan söz konusu olabilecek yeni bir “şansın” beklenmek zorunda kalınacağı” şeklindeki durumu ortadan kaldırmaktadır. Zira fizikî olarak yapılan artırmada, teklif verme süresi saat-dakika aralığı şeklinde belirlendiğinden hem daha kısadır hem de

Suretiyle Satış” Hakkındaki Hükümlerinin Değerlendirilmesi (7343), Hukukun Güncel Meseleleri Erzincan Sempozyumu Özet Bildiri Kitabı, Erzincan 2022, s.231; **Çavuş Eryendi**, s.509.

¹³²⁸ **Çavuş Eryendi**, s.509.

¹³²⁹ Elektronik ortamda gerçekleştirilen artırmanın, yerden bağımsız olduğuna ilişkin olarak bkz. **Staible**, s.76; BSK SchKG I-**Roth**, Art. 126 N 34; **Üçüncü**, s.966.

¹³³⁰ **Kale**, Lexpera, I; **Çavuş Eryendi**, s.509-510.

sürenin sona ermesine rağmen pey ileri sürmenin devam ettiği ihtimaller bakımından artırmayı yöneten kişi tarafından ileri sürülen tekliflerin yüksek sesle duyurulması ve en geç bu kişi tarafından “sattım” diye yüksek sesle duyurulana kadar en yüksek peyi aşan yeni teklifin ileri sürülebilmesi mümkündür.

Yine bir diğer olumlu yön de müstakbel ihale alıcılarının, aynı anda gerçekleşen birden çok artırmaya adeta bir katalog hâlinde takip edebilmeleri ve istekleri doğrultusunda her bir artırmada teklif ileri sürebilecek olmalarıdır.

Son olarak, elektronik ortamda gerçekleşen artırma ile başta ileri sürülen teklifler sistem üzerinde bir kayıt teşkil edecek, eskiden olduğu gibi artırmayı yöneten kişi tarafından bu hususta tekliflerin takip edilmesine ihtiyaç olmayacaktır. Yine bu hususta herhangi bir tutanak da tutulması gerekmeyecektir. Bu, herhangi bir insan hatasına mahal vermemek bakımından artırmanın güvenli hâle gelmesini sağlamak yanında, icra dairesi görevlilerinin iş yüküne¹³³¹ de olumlu anlamda katkı sunacaktır.

Artırmanın elektronik ortamda gerçekleşmesi bazı riskler de barındırmaktadır:

Bu konuda ilk olarak söylenebilecek husus, elektronik ortamda ciddi olmayan tekliflerin sunulabilecek olmasıdır. Ancak kanaatimizce bu risk, pey ileri sürülmeden önce teminat gösterilmesi gerektiğinden fizikî olarak yapılan artırmada ciddi teklifler sunulmamasına göre daha yoğun bir risk değildir.

Bir diğer risk, pey ileri süren kişilerin gerçek kimliğinin tespiti, yine temsil yolu ile pey ileri sürülüyorsa temsilcinin gerçek kimliğinin tespiti bakımından söz konusudur.

Bir başka risk, özellikle, gelişen teknoloji çerçevesinde robot kullanılarak -özellikle artırma sürecinin son saniyelerinde- pey ileri sürülmesi suretiyle, başka kimseler bakımından artırma sürecinin ihale ile sonuçlandırılabilmesi imkânlarının ellerinden alınabilecek olmasıdır.

Diğer bir risk, artırmada yaşanabilecek alt yapı sorunlarıdır¹³³². Kanun koyucu, E-Satış Yön. m.23/1’de, Adalet Bakanlığı’nın, elektronik satış portalının işleyişi ve güvenliği ile verilerin gizliliğine ilişkin her türlü çalışmayı yürüteceğini ve tedbirleri alacağını hüküm

¹³³¹ Çelikoğlu, 7343, s.424; Çavuş Eryendi, s.510; Okur, s.54.

¹³³² Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 949; Öztekin, Selçuk, Cebri Satışlarda (Yeni Bir Açık Artırma Türü Olarak) Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar, İstanbul 2022, s.35; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s.262.

altına almıştır. Yine, İİK m.111/b/9, E-Satış Yön. m.14/7 ve E-Satış Yön. m.23/2’de yapılan düzenleme ile teklif verme süresi içinde bilişim sisteminin bakımı, onarımı, güncellenmesi veya iyileştirilmesi için gerekli olan işlemlerin Adalet Bakanlığı tarafından uygun görülen gün ve saatlerde yapılabileceği¹³³³; bu işlemlerin ihalenin geçerliliğini etkilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Bu hususta, İİK m.111/b/9’un kabul edildiği 7343 sayılı Kanun’a dair Adalet Komisyonu Raporu’nda da şu şekilde açıklamalar yapılmıştır: “*Bilişim sistemlerinde doğası gereği, veri merkezi yenilemesi, versiyon güncellemeleri ve benzeri nedenlerle muhakkak bakım ihtiyacı ortaya çıkmakta ve kesintiler yaşanmaktadır. Diğer yandan yangın, deprem, sel gibi mücbir durumlarla da karşılaşılabilir. Her ne kadar, kullanıcıların hissetmeyeceği zaman dilimlerinde işlemler gerçekleştirilse de, gerek bahsi geçen mücbir sebepler gerekse de bilişim dünyasında gerçekleşebilecek bir problemle karşılaşıldığında log kayıtları bulunduğundan bir sıkıntı yaşanmayacaktır. .. Teklif verme süresi içinde bilişim sisteminin bakımı veya iyileştirilmesi için gerekli olan işlemler yapılabileceği ve bu işlemlerin ihalenin geçerliliğini etkilemeyeceğine ilişkin getirilen hüküm, manipüle edilmeye müsaittir. Sisteme erişimin mümkün olmadığı durumlar dikkate alındığında bir nevi kanunun uygulanması, bilişim sisteminin durumuna bırakılmaktadır.*”. Kanatımızca yaygın bir problem söz konusu olup da bu husus icra dairesinin bilgisine sunulursa veya icra dairesince bu hususta re’sen bilgi sahibi olunulursa artırma sürecine ara verilmeli, bu husus tutanağa geçirilmelidir. Problem hızlıca giderilemiyorsa artırma uygun yakın bir tarihe ertelenmelidir. Buradaki alt yapı sorunları, artırma sürecinin gerçekleştirileceği elektronik ortamda söz konusu olabilecek alt yapı sorunlarıdır. Yoksa, artırmaya katılmak isteyen kendi alt yapı sorunları sebebiyle artırma sürecine katılamaması veya artırma sürecine katılan ancak kendi alt yapı sorunları sebebiyle peyi ileri süremeyen veya ileri sürülen peyi artırmak istese de alt yapı sorunları sebebiyle geciken ve bu sebeple ihale kendisine kalmayan kişinin alt yapı sorunları artırmanın selamati açısından önemli değildir. Ancak bu bir problem ihaleye fesat karıştırılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerden kaynaklanmış ve bu husus tespit edilebilirse talep üzerine bu sebeple ihale iptal edilmelidir. Aksi hâlde alt yapı sorunları her zaman ve herkes bakımından öngörülebilir olup, artırma sürecine katılmak konusunda çok

¹³³³ Sistemin bakımı ve iyileştirilmesine dair işlemlerin ilgililerin teklif vermesini engellemeyecek saatlerde ve şekillerde yapılması; makul süreyi aşacak çalışmalar ile artırma sürecinin aksatılmaması veya engellenmemesi; aksi bir durumda artırma sürecinin iptal edilerek sürece yeniden başlanması gerektiğine dair bkz. **Çavuş Eryendi**, s.524. Benzer yönde bkz. **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.296; **Okur**, s.75.

istekli olan bir kişinin böylesi risklere karşı alternatifleri tercih etmesi kendisinden beklenektir.

Bir başka risk, elektronik ortamda hem kişilerin hem de icra dairesinde mevcut olan söz konusu dosyadaki ve diğer dosyalardaki bilgilerin elde edilebilmesi veya sürecin baltalanmasını sağlamak için gerçekleştirilecek saldırılardır¹³³⁴. Bu risk, elektronik ortamın güvenlik noktasında uygun teknik özelliklerle donatılması ile ortadan kaldırılmalıdır. Bu kapsamda kanun koyucu, İİK m.111/b/3, c.2 ve E-Satış Yön. m.14/3, c.2 ile önlem olarak, teklif verenlerin kişisel bilgilerinin artırma sürecinde bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimse tarafından görülmeyeceğini ve bilişim sisteminde gösterilmeyeceğini hüküm altına almıştır¹³³⁵. İİK m.111/b'nin kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'a dair Adalet Komisyonu Raporu'nda bu hususta şu açıklamalar yapılmıştır: “*Kişisel bilgiler, ihale neticelene kadar görülmeyecektir. Bu şekilde, ihale sürecinde tehdit ve manipölasyon gibi olumsuz durumların yaşanmasının önüne geçilmiş olacaktır. .. Teklif verenlerin kişisel bilgilerini, artırma süresi içinde bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimsenin göremeyeceğine ilişkin düzenlemenin ötesinde kişisel bilgilerin ve özel hayatın gizliliği ilkesinin ihlal edilmesinin önüne geçecek, ihlal durumunda uygulanacak yaptırımları da içerir açık hükümlere yer verilmelidir.*”. Yine bu kapsamda başka bir önlem olarak, İİK m.111/b/8 ve E-Satış Yön. m.24/2 uyarınca, elektronik satış portalının işleyişini ya da güvenliğini tehlikeye sokan veya satış portalına erişimi engelleyen ya da zorlaştıran nitelikte eylemlerde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin, satış portalına girişi Adalet Bakanlığı'nca 3 ay süreyle engellenir. Engelleme işlemi, derhâl uygulanmaya başlanır ve satış portalının ilgili kişilerin görebileceği bir bölümünde duyurulur. Bu işleme karşı, duyuru tarihinden itibaren 15 gün içinde Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca sulh ceza hâkimliğine başvurulabilir. Hâkim, başvuruyu ivedi olarak karara bağlar. Başvurunun yapılmış olması artırma prosedürünün tamamlanmasını engellemez. Bu hususta, 111/b/8'in kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'a dair Adalet Komisyonu Raporu'nda şu açıklamalar yapılmıştır: “*Bir veri tabanına yeni bir verinin girmesini engeller nitelikte, DDoS atakları şeklinde çok sayıda istek gönderilebilmekte, kamu kurumları da zaman zaman bu ataklarla karşı karşıya kalabilmektedirler. Robot yazılımlarla firmaların sürekli teklif vererek diğer iyi niyetli alıcı*

¹³³⁴ Yardım, IV.

¹³³⁵ Düzenlemelerin amacının, artırma sürecine katılan kişilerin baskı altına alınmasını, artırma sürecinden çekilmeye zorlanmasını veya iradelerinin fesada uğratılmasını önlemek olduğuna ilişkin olarak bkz. Atalı/Ermenek/Erdoğan, s.296; Kale, Lexpera, V; Okur, s.77; Çavuş Eryendi, s.527.

kişilerin sisteme girişine engel oluşturabilecek eylemlerinin önüne geçmek için elektronik satış portalının işleyişini ya da güvenliğini tehlikeye sokan veya satış portalına erişimi engelleyen ya da zorlaştıran nitelikte eylemlerde bulunanlar bakımından Teklif ile getirilen hükümler, olumlu düzenlemelerdir. .. Elektronik satış portalına erişimi engellediği veya diğer düzenlemede belirtilen eylemlerde bulunduğu iddia edilenlerin yargı kararı olmadan idari bir tespit ile ihale sürecinin dışında bırakılabilecek olması, ihale devam ettiği için ciddi mağduriyetlere ve ihale dışında bırakılmak istenilenler bakımından keyfi uygulamalara neden olabilecektir. Öte yandan oluşabilecek zararların nasıl giderileceği ve yaptırımın ne olacağı düzenlemede yer almamaktadır.”.

Son olarak, elektronik ortamda teklif veren birden çok kişiden gerçekten hangisinin önce pey ileri sürdüğünün de tespiti bakımından farklı çalışmalar yapılmalıdır. Aksi hâlde, pey ileri süren kişilerin özellikle aynı tutarda teklif verilmesi durumunda karışıklık söz konusu olabilecek, yine, bu tespitin yapılamaması durumunda kimin ihalenin kendisine kalması için bu tutarı aşan bir pey ileri sürmesi gerektiği sorunlara sebep olabilecektir.

İİK m.111/b uyarınca elektronik ortamda gerçekleştirilecek artırma usûlü kanun koyucu tarafından hem taşınır hem de taşınmaz mallar bakımından ürün türü, parasal sınır gibi bir ayırım yapılmaksızın kabul edilmiştir. Yani, boğazdaki villa ile bir evdeki avize aynı usule tabî tutularak dünyanın her yerinden artırmaya katılım imkânı getirilmiştir. Yukarıda da ifade edildiği gibi, bu, en başta hukuk alanında elektronik sistemlerin işletilmesinde yaygınlaşma sağlanmasına fayda sağlayacaktır. Ancak tüm mallar bakımından bunun kabul edilmesi, elektronik ortamda paraya çevirmenin amaçlarından birisi olan paraya çevirme prosedürlerinde kendisini göstermesi muhtemel hukuk dışı faaliyetlerle mücadele edilmesi amacına rağmen isabetsiz sonuçlar doğurabilir. Zira ülkenin her yerinde gerektiği gibi veya en azından yeterli şekilde elektronik ortama elverişli alt yapı tesis edilebilmiş değildir. Yine bu, bazı kişilerin, örneğin, belli bir para karşılığı özel şirketler tarafından sunulan internet hizmetine ilişkin olarak internet bağlantısına sahip olmayan veya olamayan kişilerin artırma sürecine katılım imkânlarının fiilen ellerinden alınması anlamına da gelmektedir. İnternet hizmetine erişen kimselerin farklı internet hızının veya kalitesinin söz konusu olması da bu hususta bazı müstakbel ihale alıcıları bakımından haksızlığa sebebiyet vermektedir. Yine herkesin elektronik sistemlerin kullanılması hususunda yeterli bir bilgi ve tecrübeye sahip olduğu söylenemez. Kaldı ki, paraya çevirmeye konu bazı mallar bakımından fiilen böyle bir ihtiyaç söz konusu olmadığından bu mallara dair artırımların elektronik ortamda yapılmasının

gereği hâsıl olmamaktadır. Örneğin, nispeten değersiz bir vazonun paraya çevrilmesi bakımından böyle bir ihtiyaç kendisini göstermez. Dolayısıyla kanaatimizce artırmanın elektronik ortamda da gerçekleştirilmesi bakımından icra dairesine takdir yetkisi tanınması ve ülkenin her tarafından katılıma imkân verilmesinde fayda olan veya müstakbel ihale alıcıları bakımından fizikî ortamda yapılacak artırmaların tehlikeli olabileceği hâllere özgü olarak fizikî artırmanın yanında elektronik ortamda da artırmaların yapılması usûlü kabul edilmelidir¹³³⁶. Zira artırmanın elektronik ortamda gerçekleştirilmesinin ana amacı, potansiyel teklif sahipleri çemberini genişletmek; bu sayede, herkesin çıkarına uygun olarak artırmadan elde edilebilecek muhtemel geliri artırmaktır.

II. Artırma Sürecinin Gerçekleştirileceği Zaman

Birinci ve yapılıyorsa ikinci artırma süreci, ilânda belirtilen gün ve saat aralığında gerçekleştirilir¹³³⁷ (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.1). *Alman Hukuku*'nda, artırmanın yapılacağı tarih, ancak ipotekli taşınmaza dair artırma kararı verilmesinden ve tapu siciline artırma kararının işlenmesinden sonra belirlenmektedir (ZVG m.36/1). Özel sebepler olmadıkça¹³³⁸, artırmanın yapılacağı tarihin tespit edilmesi ile artırma günü arasındaki süre 6 ayı geçemez¹³³⁹ (ZVG m.36/2, c.1). Artırma prosedürü durdurulmuşsa, bu süre 2 ayı geçemez ama 1 aydan daha az da olamaz (ZVG m.36/2, c.2). Artırma prosedürünün durdurulması için ZVG m.30a/1 uyarınca borçlu tarafından talepte bulunulmuş ancak bu talep reddedilmişse, artırmanın yapılacağı tarih, bu kararın kesinleşmesinden sonra ilân edilebilir (ZVG m.30b/4).

¹³³⁶ Paraya çevirmeye konu malın değeri, katılımcıların çeşidi, çevrenin genişliği dikkate alınarak elektronik ortamda ya da fizikî olarak artırmanın gerçekleştirilmesi hususunda icra dairesine yetki verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 949. Sadece elektronik ortamda artırma yapılabilmesi yerine, alt yapı sorunları sebebiyle zorunluluğun söz konusu olduğu ihtimallerde, icra dairesine, artırmayı fizikî olarak yapma hususunda yetki verilmesinin daha isabetli olacağına ilişkin olarak bkz. **Çavuş Eryendi**, s.508. *Çavuş Eryendi*'ye göre ayrıca, fizikî olarak yapılan artırmaya katılımın söz konusu olabileceğinin öngörüldüğü durumlarda, icra dairesince, elektronik ortadam pey sürmenin ardından mezat salonlarında artırma yapılabilmesine imkân tanınmalıydı. Bu konuda bkz. **Çavuş Eryendi**, s.508.

¹³³⁷ Artırmanın zamanı hakkında taraflarca sözleşme yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Berkin**, Rehber, s.17. Aksi yönde, genel itibarla, paraya çevirmeye dair kuralların emredici nitelikte olduğu; bu hususta kamu menfaatinin söz konusu olduğu, dolayısıyla bu kuralların sözleşmeyle değiştirilmesinin mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. **Aşık**, s.130-131. Artırmanın yapılma zamanı konusunda alacaklı ve borçlunun yanı sıra kamu menfaatinin de söz konusu olması sebebiyle bunun sözleşmeyle belirlenmesinin mümkün olmayacağı; ancak icra dairesinin, artırmanın zamanını belirlerken tarafların talep ve anlaşmalarını dikkate alması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Namlı**, s.321.

¹³³⁸ Özel sebeplere, daha uzun bir süre beklemenin daha yüksek bir ihale bedeli elde edilmesine yol açacağına çok muhtemel olmasının örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Steiner/Teufel** § 36 Rn. 23. Borçlunun, taşınmazı özel olarak satması için sürenin uzatılmasını talep etmesinin özel bir sebep olmayacağına ilişkin olarak bkz. **Stöber/Gojowczyk** § 36 Rn. 11.

¹³³⁹ Alacaklıların faizinin artmaya devam etmemesi için artırmanın mümkün olan en kısa sürede gerçekleştirilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 36 Rn. 6.

Artırma sürecinde pey ileri sürme, ilânda belirtilen gün ve saat aralığında ve teklif verme yoluyla yapılır (İİK m.111/b/3, c.1; E-Satış Yön. m.14/3, c.1). Artırma sürecinde teklif verme süresi 7 gündür (İİK m.111/b/2; E-Satış Yön. m.14/1).

Birinci ve ikinci artırma sürecinin hangi gün ve saatte başlayacağı konusunda, takip işlemi yapılamamasına dair hükümlerden İİK m.51/1, c.1¹³⁴⁰ ve İİK m.51/2'nin dikkate alınması gerekir. *İsviçre* Hukuku'nda, VZG m.102 atf. 29/1'de, artırmanın yapılacağı günün, artırma şartnamesine karşı şikâyet yoluna başvurulabilecek olması sebebiyle, şikâyet süresinin, artırma gününden önce sona ereceği şekilde belirlenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Birinci artırma sürecinin bittiği tarih ile ikinci artırma sürecinin başlangıç tarihi arasında azamî bir süre söz konusudur. İkinci artırma sürecinin başlangıç tarihi, birinci artırma sürecinin bitimi tarihinden itibaren 1 ayı geçmeyecek şekilde tespit olunur (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/2, c.3; E-Satış Yön. m.12/2, c.3).

Birinci ve ikinci artırma sürecinin saati ifadesinden kasıt, artırmaların başlayacağı ve biteceği saat aralığıdır. *Alman* Hukuku'nda, mutlaka, teklif verme daveti ile artırmanın sona ermesi arasında en az 30 dakika¹³⁴¹ olması gerektiği ve mahkemenin teklif verme daveti dikkate alınmaksızın, artırmanın, artık teklif verilmeyen zamana kadar devam etmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır (ZVG m.73/1). Artırmaya kimse katılmasa dahi zaman aralığına riayetden vazgeçilemez, mutlaka bu zaman aralığında teklif verilebilmesine imkân verilmesi gerekir¹³⁴².

Artırma sürecinin süresinin son 10 dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma süreci bir defaya mahsus olmak üzere 10 dakika uzatılır¹³⁴³ (İİK m.111/b/6). Bu

¹³⁴⁰ Artırmanın artık mezar salonlarında gerçekleştirilmeyip 7 günlük bir süreç olarak elektronik ortamda artırma yapılması sebebiyle, artırma gününün resmî tatil günleri dışında bir gün olarak tespit edilmesi gerekliliğinin ortadan kalktığı; artırma sürecine dair 7 günlük sürenin sonunun tatil gününe denk gelmesinin sorun oluşturmayaacağına ilişkin olarak bkz. **Çavuş Eryendi**, s.528.

¹³⁴¹ Artırmanın aceleyle tamamlanmasını önlemek için 30 dakikalık süreye uyulmasının zorunlu olduğuna ilişkin olarak bkz. **Brox/Walker**, s.481, Rn. 36. Eski düzenlemede bu sürenin 60 dakika olduğu; hâlihazırda kanunda düzenlenen 30 dakikalık sürenin kanun koyucu tarafından tamamen kaldırılmasının veya azaltılmasının yoğun bir şekilde tartışıldığına ilişkin olarak bkz. **Kiderlen/Storz**, D., 1., 1.3., 1.3.1. Sürenin 60 dakikadan 30 dakikaya düşürülmesinin sebebinin, psikolojik nedenlerden dolayı, neredeyse herkesin yalnızca son anda teklif vermesinin farkına varılmasından kaynaklandığına ilkin olarak bkz. **Löhnig/Stenzel**, s.242, Rn. 79.

¹³⁴² **Böttcher/Böttcher** ZVG § 73 Rn. 2.

¹³⁴³ Bu düzenlemeyle amaçlananın, artırma sürecinin -doğal olarak- son dakikalarında artan rekabetten, olası ihale bedelini yükseltmek amacıyla menfaat elde edilmesi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kale**, Lexpera, V; **Okur**, s.79.

uzatma, İİK m.111/b'nin kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'a dair Adalet Komisyonu Raporu'nda şu açıklamalarla isabetli bulunmuştur: *“Uygulamada pey sürme işleminin özellikle son dakikalarda yoğunlaştığı görülmektedir. Bu gerçeklikten hareketle, insani durumları da göz ardı etmeyerek, son dakikalarda gerçekleşen yeni bir durum karşısında getirilen on dakikalık süre uzatımına ilişkin imkân, hem ihaleye iştirak edenlerin haklarını koruyan hem de ihale bedelindeki artış ihtimaliyle borçlu lehine bir düzenlemedir.”*. Ancak aynı Rapor'da 10 dakikalık uzatmaya imkân veren bu düzenleme bakımından düzenlemenin isabetli olmadığına yönelik kanaatimizce hiç de haksız olmayan şu açıklamalar da yapılmıştır: *“Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırmanın bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılacağına ilişkin hüküm, kötü niyetli uygulamalara açık, ihaleleri risk atabilecek, spekülatif alan oluşturur niteliktedir. Seri şekilde pey sürüldüğü durumlarda, pey sürmenin engellenmesi hâlinde ihalenin feshi gündeme gelecek, uygulamada ciddi sıkıntılar ortaya çıkacaktır.”*.

10 dakikalık uzatma süresinde pey ileri sürülmesi üzerine, yeni bir pey ileri sürülmesi çoğu zaman fiilen mümkün olmamaktadır. Zira en yüksek peyin, 10 dakikalık uzatma süresinin 9. dakikasının sonlarına doğru -birtakım yazılımlardan yararlanmak da suretiyle son saniyede- ileri sürülmesi yeni bir pey ileri sürülebilmesine imkân vermemektedir. Böyle bir pey ileri sürebilmek fiilen mümkün olsa bile, bu aşamada pey ileri sürmek oldukça stresli olabilir. Uygulamada gerçekten de artırma süreçlerinde pey ileri sürme davranışlarının bu aşamada yoğunlaştığı görülmektedir. Bu nedenle uygulamada bu aşamadaki yoğun talep sebebiyle sistemsel sorunlar yaşandığı da görülmektedir. Yine bazen de pey ileri sürmek isteyen kişiye göre daha önce pey ileri sürebilen başka kişiler söz konusu olmakta; kısıtlı süredeki stres seviyesi daha da artmaktadır. Gerek yoğun talep nedeniyle yaşanan sistemsel sorunlardan gerekse kısıtlı zamanda pey ileri sürmek isteyen ancak kendisi pey ileri sürene kadar çoktan önceki peyi aşan bir pey ileri sürülmesi sebebiyle pey ileri süremeyen kişiler bakımından elektronik ortamda paraya çevirme prosedürü cazibesini kaybetmektedir.

Bu anlamda, bu duruma özgü olarak, kanaatimizce, ya eskiden olduğu gibi elektronik ortamda başlayan teklif verme imkânı, daha sonra fizikî olarak devam edebilmeli ya da bu usûl daha güvenilir hâle getirilmeli, örneğin, sistem tarafından sadece yüksek pey ileri süren son beş kişinin katılımına imkân verilerek artırma prosedürü, kısıtlı bir azamî süreye tâbi olmaksızın icra dairesi görevlileri tarafından elektronik ortamda da cereyan ettirilmelidir.

İcra dairesi, artırma süreci bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırma sürecinin son 10 dakikası içinde teklif verilemediğini satış portalı kayıtlarından tespit ederse artırma süresinin 1 gün uzatılmasına karar verir; kararda artırmanın başlayacağı ve biteceği tarih ve saatleri gösterir ve tüm bu hususları satış portalında derhâl duyurur. Bu durumda artırma sürecinin başlangıç tarihi, artırma sürecinin süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten itibaren 3 günü geçemez. Bu süre içinde, daha önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olacağı gibi yeni müstakbel ihale alıcıları da teminat yatırmak suretiyle artırma sürecine katılabilir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/8; E-Satış Yön. 16).

III. Artırma Sürecinin Kesintisiz Şekilde Devam Etmesi

Birinci ve yapılıyorsa ikinci artırma süreci, artırma ilânında ve artırma şartnamesinde belirtilen saatte başlatılır ve bitirilir. Artırma sürecine katılım devam etse bile artırma süreci, artırma ilânında ve artırma şartnamesinde belirtilen saatte bitirilmek zorundadır. Artırma sürecine ara verilmez. *İsviçre* Hukuku'nda, VZG m.102 atf. 61/1'de, artırmanın kesintisiz olarak gerçekleştirileceği hüküm altına alınmıştır¹³⁴⁴. Bu hususta düzenleme bulunmayan *Alman* Hukuku'nda ise *İsviçre* Hukuku'nun aksine, *Traub*, hâlihazırda başlamış olan bir artırmanın kısa süre için, örneğin, birkaç dakikalığına kesilebileceğini ifade etmektedir¹³⁴⁵. *Kiderlen/Storz*'a göre de, prosedürel bir hedef olarak mümkün olan en iyi ihale bedelini elde etmek amaçlandığından, özellikle temsil belgesi veya teminatlarla ilgili sorunları ortadan kaldırmak için, artırmaya makûl bir süre ara verilebilir¹³⁴⁶. Bu hâlde, bu hususun tutanağa geçirilmesi ve kesinti sırasında artırmanın yapılacağı yere artırmaya katılmak için gelenlerin, artırmanın ne zaman devam edeceği konusunda mutlaka bilgilendirilmeleri gerekir.

IV. Artırma Sürecine Katılım

A. Genel Olarak

Artırma sürecine katılarak pey ileri sürebilmek için hak ve fiil ehliyetine sahip olunması gerekir¹³⁴⁷. Zira bir hakka veya borca sahip olabilme yeteneğinden yoksun olan bir kimsenin,

¹³⁴⁴ Orada bulunan herkes aynı görüşte olsa bile, para toplamak için artırmaya 10 dakikalık ara verilmesinin hukuka aykırı olduğuna ve buna izin verilemeyeceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 130 III 133.

¹³⁴⁵ Schneider/*Traub* § 66 Rn. 29.

¹³⁴⁶ *Kiderlen/Storz*, D., 1., 1.3., 1.3.1.

¹³⁴⁷ *Kuru*, C.II, s.1310; *Üstündağ*, İcra, s.252; *Arslan*, s.118; *Karlı*, s.561; *Aşık/Oruç/Tok/Saraç*, s.249; *Uyar/Uyar/Uyar*, C.2, s.2149; *Duran*, Paraya Çevirme, s.90. *Alman* Hukuku'nda, pey ileri sürececek kimsenin

paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmazın mülkiyetini elde edebilmek için artırma sürecinde pey ileri sürmesi mümkün değildir. Yine, hakka veya borca sahip olma yeteneğine sahip bir kişi, ancak kendi fiilleriyle hak edinebilecek veya borca girebilecek ise kendi başına pey sürmek suretiyle artırma sürecine iştirak edebilir. Aksi hâlde, bu kişi, ancak kanunî temsilcisinin izni veya onayı ile hak sahibi olabileceği veya borç altına girebileceği için kanunî temsilcisinin izni veya onayı ile pey ileri sürmek suretiyle artırma sürecine iştirak edebilir. Fiil ehliyetine sahip olmayan kişiler bakımından, tam ehliyetsizler ile sınırlı ehliyetsizler ve sınırlı ehliyetliler bakımından bir ayırım yapılması gerekir. Şöyle ki, tam ehliyetsizler, mutlaka kanunî temsilcileri aracılığıyla pey ileri sürebilirler. Tam ehliyetsizlerin ileri sürdüklere peye, kanunî temsilcilerinin sonradan onay vermesi mümkün değildir. Sınırlı ehliyetsizler, kanunî temsilcilerinin izni veya onayı ile pey ileri sürmek suretiyle artırma sürecine iştirak edebilirler. Sınırlı ehliyetliler, yasal danışmanlarının görüşünü almak suretiyle pey ileri sürebilirler.

B. Temsilci Vasıtasıyla Artırma Sürecine Katılım

Hak ve fiil ehliyetine sahip olan veya hak ehliyetine sahip olmakla birlikte fiil ehliyetine sahip olmayan ancak temsil yetkisini haiz kanunî temsilci tarafından onu temsilen yapılan yetkilendirme uyarınca, temsil yetkisini haiz bir iradî temsilci ile temsil olunan kişiler, temsilcileri aracılığıyla temsil yetkisi verildiğinin ispatlanması suretiyle pey ileri sürebilmektedirler. Kuşkusuz kanunî temsilcinin söz konusu olduğu ihtimalde kanunî temsilci tarafından doğrudan da temsil olunan kişiyi temsilen pey ileri sürülebilir. *İsviçre Hukuku*'nda, üçüncü kişi adına veya tüzel kişinin organı şeklinde temsilci olarak pey ileri sürülmesi durumunda, ihaleden önce bu kişiden temsil yetkisinin ispatının istenebileceği; ihalenin temsilcinin teklifi üzerine gerçekleşmesi durumunda, temsil belgesinin dosyalarla birlikte saklanması gerektiği, VZG m.102 atf. 58/2'de hüküm altına alınmıştır¹³⁴⁸. *Alman Hukuku*'nda da benzer yönde, teklif verebilmenin, müstakbel ihale alıcısını temsilen teklif verenin temsil yetkisine bağlı olması durumunda, temsil yetkisinin, açıkça anlaşılabilir olması veya onaylanmış resmî bir belge ile hemen kanıtlanması gerektiği; aksi hâlde, teklifin reddedileceği hüküm altına alınmıştır (ZVG m.71/2). ZVG m.71/2 hem kanunî hem de iradî temsil

taraf ve dava ehliyetine sahip olması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Eickmann/Böttcher**, ZVG § 15 II 2 a. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 58/3'te, henüz mevcut olmayan tüzel kişiler için ileri sürülen peylerin kabul edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Aynı düzenlemede, isim belirtilmeksizin veya daha sonra ismin bildirileceği söylenerek yapılan tekliflerin de kabul edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

¹³⁴⁸ Artırma sürecine temsilci vasıtasıyla katılmak isteyenlerin temsil yetkisine dair belge ibraz etmesi gerektiğine dair bilginin artırma şartnamesinde yer alması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.134.

bakımından geçerlidir¹³⁴⁹. Vesayet altında olan kişiler için vasi tarafından temsilen teklifte bulunuluyorsa ayrıca vesayet makamından izin alınması ve bunun ibraz edilmesi gerekir (TMK m.462/1, b.1; ZGB m.416/1, b.4). Bu husus, *Alman Hukuku*’nda, ZVG m.71/2’de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, teklif verebilmenin, başkasının veya bir merciînin iznine bağlı olması durumunda, mahkemeye sunulan izne dair hususun, açıkça anlaşılabilir olması veya onaylanmış resmî bir belge ile hemen kanıtlanması gerekir. Aksi hâlde, teklif reddedilir. Burada ifade etmek gerekir ki, TMK m.462/1, b.1’deki “*taşınmazların alımı*” ibaresi ile kural olarak vasinin izni ile gerçekleştirilen iradî taşınmaz satış sözleşmeleri kastolunmaktadır. Ancak kanaatimizce artırma prosedürü çerçevesinde gerçekleşen ihale ile birlikte mülkiyetin edinilmesi de bu ibare kapsamında muamele görebilir. Zira örneğin, artırma yoluyla paraya çevrilen taşınmazlar bakımından, artırma sürecine katılabilmek için kural olarak teminat gösterilmesi gerekir. Yine örneğin, ihale ile birlikte mülkiyet edinilmesine rağmen sürecin ihale alıcısı bakımından başarılı şekilde nihayete erebilmesi için ihale bedelinin ödenmesi gerekir. Bu husus da vesayet altına alınan ve lehine ihale kararı verilen kişinin malvarlığının korunması bakımından denetim gerektiren bir durumdur. Bu doğrultuda, kanaatimizce, artırma yoluyla taşınmaz edinilmesi amacıyla ihalenin vesayet altına alınan kişiye kalması için artırma sürecine katılabilmek de TMK m.462/1, b.1 uyarınca vesayet makamı tarafından izin verilmesini gerektirmektedir.

Temsilci vasıtasıyla artırma sürecine katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma sürecinin süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar artırma sürecini gerçekleştiren icra dairesine müracaat etmeleri gerekir. Bu kişilerin, noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usûlüne göre verdikleri yetki belgesini icra dairesine sunmaları veya bu türdeki belgeyi yedinde bulunduran temsilcinin, bu belge ile birlikte icra dairesine müracaatı yeterlidir. Bu şekilde artırma sürecine katılacakların, başvuru anında, teminat tutarını icra dairesine ait banka hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri gerekir (E-Satış Yön. m.13/4). Temsil olunanın teminattan kısmen veya tamamen muaf olması durumunda, muafiyet talebinin de başvuru anında icra dairesine iletilmesi gerekir¹³⁵⁰.

¹³⁴⁹ Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 15.

¹³⁵⁰ Okur, s.67.

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan iradî temsilci, avukattır. Ancak avukatlar dışında da kişiler, artırma sürecinde pey ileri sürebilmeleri için temsile yetkili kılınabilirler¹³⁵¹. Elbette temsilcinin, avukat ise AvK ve TBK'ya; avukat değilse TBK'ya göre temsil yeteneğinden yoksun olmayan bir kişi olması ve mevzuat uyarınca temsile yetkilendirilebilmesi gerekir. Bundan başka bu kişiler, yukarıda da ifade edildiği üzere, temsilci olarak artırmaya katılarak pey ileri sürebilmek için temsil belgesi ibraz etmek zorundadırlar¹³⁵².

C. Borçlunun Artırma Sürecine Katılımı

Hak ve fiil ehliyeti ile temsil yetkisine sahip olma hususunda yukarıda yapılan açıklamalar dışında, burada, bu yetenekleri haiz olan borçlunun¹³⁵³ pey ileri sürebilip süremeyeceğinin de değerlendirilmesi gerekir:

Borçlunun, artırma sürecine katılarak pey ileri sürebilip süremeyeceği doktrinde tartışmalıdır: *Bazı yazarlar*, genel olarak, borçlunun pey ileri sürmesini engelleyebilecek bir düzenleme bulunmadığını; borçlunun bu yolla, ihalenin kendisine kalma durumunda malın elinden çıkmasını engelleyeceğini; bunun, artırmanın alenî olması kuralının gerçekleşmesine de uygun olduğunu ifade etmektedirler¹³⁵⁴. *Bazı yazarlar* ise genel olarak, hiç kimsenin kendisi ile bir işlem yapamayacağını; artırma sürecine katılmak yerine borçlunun borcunu ödeyerek takibi yani paraya çevirme prosedürünü sona erdirebileceğini; bu sebeplerle borçlunun pey ileri süremeyeceğini ileri sürmektedirler¹³⁵⁵. *İsviçre* hukukunda doktrinde, genel itibarla, artırmanın alenî olması kuralı gereğince, herkesin¹³⁵⁶ ve bu doğrultuda

¹³⁵¹ **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s. dn.; **Karlı**, s.430; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3089; **Okur**, s.65; **Uyar**, İhale, s.94 ve 380; **Dönmez**, Taşınmaz, s.215; **Aslan**, s.107; **Şengül**, s.83. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 09.03.2006, 1841/4760 (**Süphandağ**, Yavuz, İcra El Kitabı (El Kitabı), 5. Bası, Ankara 2014, s.462); 12.HD, 09.04.1979, 2732/3146 (E-Uyar). Aksi yönde, temsilci vasıtasıyla artırma sürecinde pey ileri sürülebilmesinin, avukatların tekel hakkına ilişkin AvK m.35/1'de geçen “*adli işlemleri takip etmek*” ibaresi kapsamında değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, C.II, s.1312; **Kuru**, El Kitabı, s.666; **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.249.

¹³⁵² Aksi yönde, Yargıtay, bir kararında, vekilin vekâletname ibraz etmeksizin artırmaya katılabileceğini ifade etmiştir. Karar için bkz. 12.HD, 24.12.2012, 22662/39629 (KİB).

¹³⁵³ *Roma* Hukuku'nda, borçlu, malı satın alabilme yetkisini haiz değildi. Bu konuda bkz. **Erdoğan**, Eşya, s.129.

¹³⁵⁴ **Belgesay**, Şerh, s.337; **Arslan**, s.121-122; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.271; **Aslan**, s.109; **Okur**, s.65; **Dönmez**, Taşınmaz, s.219-220; **Şengül**, s.81.

¹³⁵⁵ **Berkin**, İcra, s.29-30; **Berkin**, Rehber, s.338; **Olgaç/Köymen**, s.901; **Kuru**, C.II, s.1312; **Kuru**, El Kitabı, s.666; **Üstündağ**, İcra, s.271; **Karlı**, s.342; **Uyar**, İhale, s.96; **Uyar**, Yeni Şerh, C.6, s.9375; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2152. Yargıtay da borçlunun pey ileri süremeyeceğine karar vermektedir. Bu yöndeki Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 21.06.2021, 5611/6653; 12.HD, 20.04.2016, 8861/11724; 12.HD, 20.05.1986, 10751/6044; 12.HD, 20.12.1984, 9758/13285 (E-Uyar). Borçlu ile malikin ayrı kişi olması durumunda, malik tarafından da pey ileri sürülemeyeceğine ilişkin olarak bkz. 12.HD, 20.05.1986, 10751/6044 (E-Uyar).

¹³⁵⁶ Artırma şartnamesi ile artırmaya iştirak edebilecek kişiler bakımından bazı kısıtlamalar getirilebileceğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-Schlegel/Zopf, Art. 126 N 1.

borçlunun da pey ileri sürebileceği ifade edilmektedir¹³⁵⁷. *Alman Hukuku*'nda da doktrinde, artırmanın kural olarak¹³⁵⁸ herkese açık olduğu ifade edilmektedir¹³⁵⁹. Bu anlamda doktrinde, ZVG m.9 anlamında borçlu olarak muamele gören malikin¹³⁶⁰ de aralarında yer aldığı ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin ve müstakbel ihale alıcılarının artırmaya katılabilmelerine imkân verilmesi gerektiği ifade edilmektedir¹³⁶¹. Burada ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, malikin teklif vermesi durumunda, ödenmesi gereken teminatın tutarı, diğer kimselerin teklif ileri sürmesine nazaran (ZVG m.68/1) lehine artırma kararı verilen alacaklının alacağını da kapsayacak şekilde artırıldığı için (ZVG m.68/3) bu kişinin pey ileri sürmesi diğer kişilerin pey ileri sürmesine nazaran ihale bedelinin ödenmesi bakımından tehlikeli değil avantajlıdır. Ancak burada, bu şekilde hareket edecek bir kişinin, bu ihtimalde borcu ödeyerek artırma prosedürünün sona ermesini sağlaması herhâlde akla daha yatkın olur. Bu anlamda malikin pey ileri sürmesi fiilen olası değildir. Meğerki taşınmaza dair ihale bedeli, tutar itibarıyla taşınmazla tatmin edilmeyi bekleyen hakların değerinden daha düşük olsun.

Kanaatimizce, borçlu bakımından yapılacak bu değerlendirmenin, borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden borçlu ve borç için bir başkasının taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda malik bakımından ayrı ayrı yapılması gerekir.

Öncelikle ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu, bu konuda herhangi bir düzenleme yapmış değildir. Buna göre, ister kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden borçludan söz edilsin isterse bir başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden malikten bahsedilsin, herkes bakımından pey ileri sürebilme konusunda gereklilik arz eden yeteneklere sahip olunması şartıyla, bu kişiler tarafından da pey ileri sürülmesi mümkündür. Ancak ipotekle teminat altına alınan borç ödenmediği için aleyhine veya aleyhlerine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi başlatılan kişilerin, bu icra takibi neticesinde paraya çevrilecek taşınmazın artırma sürecinde ihalenin kendilerine kalması için pey ileri sürebilmeleri makûl değildir. Örneğin, malik ile ipotekle teminat altına alınan alacağın borçlusunun aynı kişi

¹³⁵⁷ BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 10; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 126 N 1; KK-VZG/Häberlin, Art. 58 N 11. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 93 III 39, 42 E. 4.

¹³⁵⁸ Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, icra görevlisinin, mahkemenin saygınlığına uygun olmayan davranışlarda bulunan kişilerin artırmaya erişimini reddedilebilecek olmasıdır (GVG m.175/1). Yine, burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, düzeni sağlamak için verilen talimatlara uymayan kişiler icra görevlisinin kararı ile artırmanın yapıldığı yerden çıkarılabilirler (GVG m.177, c.1).

¹³⁵⁹ Böttcher/Böttcher ZVG § 66 Rn. 8; Schneider/Traub § 66 Rn. 9.

¹³⁶⁰ Malikin ZVG m.9 anlamında borçlu olarak muamele gördüğüne ilişkin olarak bkz. Lupprian, s.19; Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 13.

¹³⁶¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 66 Rn. 8. Benzer yönde bkz. Brox/Walker, s.481, Rn. 37.

olması ihtimalinde, borçlu malik, kendisine ait taşınmazı icra yolu ile edinmek için pey ileri sürecektir. Borçlunun bir başkasının taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmiş olması durumunda, malikin pey ileri sürebilmesi bakımından da aynı şey söylenebilir. Ancak bu durum onun menfaatine olabilir. Şöyle ki, ipotek hakkı sebebiyle taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü olacak malik, artırma sürecinde pey ileri sürer ve ihale kendisine kalır ise ihale ile birlikte ipotek hakkı sona erecektir. Bir örnekle ifade etmek gerekirse, 100.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde 150.000 Türk lirası bedelli bir ipotek tesis edilir ve ipotekli alacaklı tarafından başlatılan takip neticesinde taşınmaz paraya çevrilirse, taşınmaz asgarî olarak, 50.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ileri sürülmesi ile ihale olunabilecektir. Bu durumda, malik, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kendisinden bir başkasına geçişini engellemek için taşınmazın ihale edilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî peyi dikkate alıp pey ileri sürerek taşınmazın mülkiyetinin bir başkasına geçmesini engelleyebilir. Bununla birlikte, malik, taşınmaz üzerindeki ipotek hakkını da sona erdirmektedir. Bu ihtimalde, 100.000 Türk lirası değerindeki taşınmazın mülkiyetinin kaybedilmesi yerine 50.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir peyin ödenmesi tercih edilebilir. Kuşkusuz malikin, ödeme sebebiyle malvarlığında bir eksilme söz konusu olacaktır. Bu eksilme bakımından, borçlu ile kendisi arasında ayrı bir ilişki söz konusu olabilir. Ancak malikin burada yaptığı şey, bu zararın tazmini imkânı ile taşınmazın mülkiyetinin kaybı bakımından bir karşılaştırma yaparak kendisi lehine doğabilecek sonuç doğrultusunda hareket etmektir. Kanaatimizce malikin bunda menfaati vardır. Burada menfaatin varlığı, taşınmazın değeri ile taşınmazın mülkiyeti bakımından yapılacak karşılaştırmaya endeksli olarak tespit edilmek zorunda değildir. Taşınmaz maddî olarak değersiz olsa da manevî olarak değerli olabilir ve bu sebeple, malik mülkiyetin bir başka kişi tarafından edinilmesini engellemek isteyebilir. Bununla birlikte, malikin taşınmaz bakımından henüz paraya çevirme aşamasına gelinmeden veya bu aşamaya gelinmekle birlikte, ihale gerçekleşmeden, borcu ödemek suretiyle mülkiyet hakkının bir başkasına geçişini engelleyebileceği karşı argüman olarak ileri sürülebilir. Ancak yukarıda da ifade edildiği gibi, malik bakımından, söz konusu ödemeye nazaran, taşınmazın değerinin %50'si ile paraya çevirme ve paylaşırma giderini aşan bir tutarın pey olarak ileri sürülmesi daha avantajlı olabileceği ve kanun koyucu tarafından bu konuda bir sınırlandırma yapılmadığı için kanaatimizce malik tarafından pey ileri sürülmesi mümkündür. Bu gerekçe, borçlu bakımından da ileri sürülebilir. Yani borçlu, taşınmaz kendisine ait olsa da olmasa da

borcuna nazaran ileri sürdüğü pey daha az ise borcunu ödeyerek ipoteği terkin ettirmek yerine artırma sürecine katılıp pey ileri sürmeyi tercih edebilir ve bunu engelleyen herhangi bir düzenleme söz konusu değildir. Ancak burada, borçlunun bu tercihi dürüstlük kuralına uygun mudur sorusuna kanaatimizce olumsuz cevap verilmesi gerekir. Zira buna imkân verilmesi durumunda, borçlunun hakkı kötüye kullanmasına imkân verilmesi söz konusu olacaktır, ki bunun kabulü mümkün değildir. Ancak kanaatimizce, borçlunun artırma sürecinde pey ileri sürebilmesi icra dairesince doğrudan engellenmemeli, borçlunun ileri sürmüş olduğu pey ihalenin iptali talebi üzerine icra mahkemesine başvurulduktan sonra dürüstlük kuralı çerçevesinde icra mahkemesince değerlendirilmeli ve buna göre peyin geçerli olup olmadığına karar verilmelidir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, bu aşamada kanaatimizce borçlunun ekonomik durumunun ihale bedelini ödeyebilip ödeyemeyeceği hususunda bir değerlendirme yapılamaz. Zira bu değerlendirme artırma sürecinde pey ileri sürebilen hiç kimse bakımından yapılmamaktadır. Yine karşı argümana karşı argüman olarak, birden çok taşınmazın artırmaya çıkarıldığı ihtimalde, borcun tamamen ödenememesine rağmen taşınmazların en azından bir kısmının kaybedilmek istenmemesi sebebiyle borçlunun artırma sürecine katılarak taşınmazlardan en azından bir kısmının elden çıkmasını engellemek istemesi de ileri sürülebilir. Kanaatimizce borçlu açısından burada dürüstlük kuralına aykırı bir davranıştan söz edilemez.

D. İcra Görevlilerinin Artırma Sürecine Katılımı

İcra görevlileri ifadesi ile kastolunan kişiler, paraya çevirme işlemlerini yapan icra dairesinde görev yapmakta olan kişiler ile bu icra dairesince yapılan işlemlere karşı başvuru icra mahkemesinde görev yapan hâkimlerdir. Bu kişiler, İİK m.11 uyarınca, icra dairesince paraya çevrilen bir şey hakkında kiminle olursa olsun kendileri veya başkalarına hesabına bir hukukî işlem yapamayacakları; yaparlarsa, bu hukukî işlem kesin hükümsüz olacağı için artırma sürecine katılarak pey ileri süremezler. *İsviçre* Hukuku'nda, mevzuat itibariyle, icra dairesi görevlileri bakımından aynı yasak geçerli iken (SchKG m.11), taktik merciinde görev yapan hâkimler bakımından böyle bir yasak söz konusu değildir¹³⁶². Ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, kanun koyucu, icra dairesinde görevli olan kişilerin “kendi hesaplarına” hukukî işlem yapmalarının yasak olduğunu belirtmiştir (SchKG m.11). Kanaatimizce, *Türk Hukuku*'ndaki “kendi veya başkası hesabına işlem yapma yasağı” bizim hukukumuzda özgü olarak her türlü kötü niyetli

¹³⁶² Ayrıca bkz. BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 11; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 126 N 1.

davranışın önüne geçebilmek amacıyla bu şekilde geniş bir şekilde kaleme alınmıştır. *Alman Hukuku*'nda da icra görevlisinin, hâkimin, zabıt kâtibinin ne kendileri için ne de başkaları için teklif vermesi mümkün değildir (RPfLG m.10; ZPO m.41; ZPO m.49). Bu husus, belirli satışlar için hariç tutulan alıcılara dair BGB m.450/1'de de icra prosedürü çerçevesinde gerçekleşen artırmada, artırmayı gerçekleştirmekle veya yönetmekle görevli kişilerin ve zabıt kâtibi dâhil bu kişilerin yardımcılarının, paraya çevrilecek malı bizzat veya başkası aracılığıyla yahut bir başkasını temsilen satın alamayacakları ifade edilmek suretiyle hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla bu tür teklifler reddedilmelidir¹³⁶³.

E. Artırma Sürecine Katılım Bakımından Vatandaş-Yabancı Ayrımı

Artırma sürecine katılarak pey ileri sürebilmek konusunda, vatandaş-yabancı ayrımı söz konusu değildir. Ancak ileri sürülen pey uyarınca ihale gerçekleşirse ihale alıcısı bakımından, TK m.35 ve 36, yine diğer kısıtlayıcı hükümler gereğince yabancılar için söz konusu olan taşınmaz mülkiyeti edinimi kısıtlamalarının ihaleye etkisi olabilir¹³⁶⁴. İhale ile mülkiyet ihale alıcısına geçtiği için kanaatimizce böyle bir kısıtlamanın söz konusu olması durumunda bu hususun da artırma şartnamesinde belirtilerek yabancıların artırma sürecinde pey ileri sürebilmeleri de engellenmelidir. Zira artırma sürecinde pey ileri sürmek taşınmazın mülkiyetini edinmek amacıyla söz konusu olmaktadır. Aynı sakıncalar, bir yabancı lehine onu temsilen pey ileri sürülmesi bakımından da söz konusudur. Kuşkusuz böyle bir hususun, icra dairesince değerlendirilmesi zorluk teşkil etmektedir. Ancak kanaatimizce yabancı bir kimse tarafından pey ileri sürülmesi durumunda, artırma sürecinden sorumlu icra dairesi personeli bu hususu tutanak altına almalı ve bu konuda hızlı bir değerlendirme yaparak yabancıların pey ileri sürebilme hakkına dair bir karar vermelidir. Şüphe hâlinde kanaatimizce, yabancıların pey ileri sürebileceğine karar verilmelidir. Bu ihtimalde, ihale pey ileri sürmesine imkân verilen yabancıya kalırsa bazı tedbirler alınması isabetli olabilir. Şöyle ki, yabancidan, yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinemeyecek olması sebebiyle ihalenin iptaline karar verilmesi ihtimaline ve bu doğrultuda gerçekleşebilecek olası bir yeni artırma sürecinin muhtemel maliyetlerinin ve bu yeni artırma sürecindeki en yüksek teklifin, iptal edilen ihaledeki en yüksek tekliften daha düşük olması durumunda aradaki farkın karşılanabilmesi için teminat

¹³⁶³ Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 47; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 71 Rn. 22; Stöber/Becker § 71 Rn. 11. Benzer yönde bkz. Stumpe/Simon ZVG § 71 Rn. 8; Brox/Walker, s.481, Rn. 37. Muhasebe uzmanı bakımından da bu yönde bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 47. Bilirkişi bakımından da bu yönde bkz. Stumpe/Simon ZVG § 71 Rn. 8.

¹³⁶⁴ Yabancıların, TK m.35 uyarınca söz konusu olan sınırlamalara uymak kaydıyla, artırma sürecine katılabileceklerine ilişkin olarak bkz. Okur, s.65; Dönmez, Taşınmaz, s.65 ve 221. Ayrıca bkz. Arslan, s.119 vd.; Muşul, İhale, s.189-190.

göstermesi talep edilebilir. Bu konuda mutlaka artırma şartnamesinde bir karar verilmesi gerekir. Teminatın tutarı, hak arama özgürlüğünü sınırlayacak şekilde belirlenmemeli ve teminat, para şeklinde gösterilmiş ise olması gereken hukuk bakımından teminatın gösterildiği tarihten itibaren nemalandırılmalıdır. Bu sayede, teminatın yabancıya iadesi durumunda yabancının zarar görmesi engellenebilecek, yine teminatın masrafların karşılanması için kullanılması durumunda iptal edilen ihalenin katılımcılarının zararı nispeten daha iyi bir şekilde karşılanabilecektir. Yabancıların pey ileri sürmesi durumunda, yabancıların hak ve fiile ehliyeti ile temsil yetkisi bakımından milletlerarası özel hukuktaki temel ilke çerçevesinde hareket edilerek pey ileri sürenin kendi hukukuna göre bir değerlendirme yapılmalıdır.

İsviçre Hukuku'nda, taşınmaz mülkiyeti kazanamayacak yurt dışında bulunan kişilerin¹³⁶⁵ artırma esnasında pey ileri sürmesi engellenmese de ihaleden sonra bu kişiler ve icra dairesince yapılması gerekenler BewG'de hüküm altına alınmıştır. Zira yurt dışında bulunan kişilerin yerel toprakları yabancılaştırmasını önlemek için yurt dışında bulunan kişilerin toprak edinmesini kısıtlamak amacıyla (BewG m.1) kabul edilen bu kanun artırma yolu ile yapılan paraya çevirmeler bakımından da geçerlidir¹³⁶⁶. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, ihaleden önce de uygulamaya kolaylık getirmesi amacıyla çıkarılan taşınmazlar için artırma şartnamesi başlıklı VZG Nr. 13 B adlı formda da belirtildiği üzere BewG'ye artırma şartnamesinde de atıf yapılmaktadır. Bu açıdan böyle bir kimse tarafından artırma esnasında pey ileri sürülmesinin talep edilmesi ihtimalinde ortaya çıkabilecek bu müstakbel sorunun BewG hükümleri kapsamında çözüme kavuşturulacağı en baştan hükme bağlanmaktadır. Bu doğrultuda, icra dairesince yapılacak tek husus, ihale kendisine kalan kişinin söz konusu kanun kapsamında olup olmadığını değerlendirmek ve kanun kapsamında ise yapılması gereken prosedürü işletmektir. İcra dairesi, kanun kapsamında yapılması gereken prosedürü re'sen işletmek zorundadır¹³⁶⁷.

Prosedür şu şekildedir: BewG m.5 anlamında yurtdışında bulunan veya yurtdışında bulunduğu kabul edilen bir ihale alıcısı söz konusu olduğunda, bu kişi, icra dairesini bu hususta yazılı olarak bilgilendirmelidir. Buna binaen icra dairesinde bu kişinin taşınmaz

¹³⁶⁵ *İsviçre Hukuku*'nda BewG m.5'te vatandaş-yabancı ayrımı yerine vatandaş olmayanlar bakımından geçerli olmak üzere yurt dışında bulunma-bulunmama bir ölçüt olarak kabul edilmiştir. Bu sebeple çalışmada, *İsviçre Hukuku* bakımından, "yabancı" ifadesi yerine "yurt dışında bulunan kişi" ibaresinin kullanımı tercih edilmiştir.

¹³⁶⁶ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 45 N 12.

¹³⁶⁷ BGE 88 III 68 E. 7.

mülkiyeti edinemeyecek bir kimse olması hususunda tereddüt söz konusu olursa bu kişiye, ihaleden sonra, izin bavurusunda bulunması veya izne gerek olmadığının tespit edilebilmesi için 10 günlük süre verir. İhale alıcısı ayrıca bu süre için, ihale bedelini ve muhtemel yeni artırmanın maliyetlerini de güvence altına almalı ve bu süre boyunca ihale bedeline %5 faiz işletilmelidir. İhale alıcısı bu süreye uymazsa veya izin talebi yasal olarak reddedilirse, ihale iptal edilir ve yeni bir açık artırma düzenlenir (BewG m.19/1, 2 ve 3).

Kanaatimizce Türk Hukuku'nda da *İsviçre Hukuku*'nda olduğu gibi yabancıların taşınmaz edinmelerine dair düzenlemeler kategorik olarak icra dairelerinin bilgilerine sunulmalı ve buna dair gerekli bilgiler, artırma şartnamesinde belirtilmelidir. Zira küreselleşen dünya, insanların kendi ülkelerinden başka yerlerde yaşamalarına gittikçe olanak sağlamakta; bununla doğru orantılı olarak artırma sürecine katılım sağlamak isteyen yabancıların sayısı da gittikçe artmaktadır. Artırma şartnamesinde bu hususta açıklama yapılması, artırma esnasında ihalenin yabancıların taşınmaz edinmelerine dair hükümlere aykırı olarak yabancı bir kişiye kalması ihtimali bakımından hem ihale alıcısı hem de artırma sürecini yöneten kişi bakımından bu ihtimalde nasıl bir yol izlenmesi gerektiği konusunda nispeten yardımcı olacaktır. Ancak yine de burada ifade etmek gerekir ki, hukukumuzda ihalenin yabancı bir kişiye kalması durumunda icra dairesince nasıl bir yol izlenmesi gerektiği herhangi bir düzenlemeye tâbi tutulmamıştır. Kanaatimizce bir an önce bu hususta düzenleme yapılmalıdır. Bu sayede, yabancıların taşınmaz edinmelerinin mümkün olmadığı bir ihtimalde, yabancı kimselerin artırma sürecine katılıp pey ileri sürebilip süremeyecekleri bir düzene oturtulacak; bu hususta icra dairesince hatalı değerlendirmeler yapılması ihtimali engellenecek ve ihalenin yabancı bir kimseye kalması sebebiyle ortaya çıkabilecek müstakbel olumsuzluklar en baştan önlenmiş olacaktır.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, artırma sürecinde kullanılan dilin Türkçe olması, yabancılar bakımından artırma sürecine katılımı zorlaştırmaktadır¹³⁶⁸.

V. Artırma Sürecinde Pey İleri Sürme Usûlü

¹³⁶⁸ *Alman Hukuku*'nda, doktrinde, artırmaya yabancı bir kimsenin katılması durumunda, masrafına kendisi katlanması şartıyla tercüman getirtilebilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Depré**, s.54; **Depré/Bachmann** § 71 Rn. 4; **Steiner/Storz** § 71 Rn. 14; **Stöber/Becker** § 71 Rn. 4; **BeckOK ZVG/Steffen ZVG** § 71 Rn. 3.

Pey, elektronik satış portalında ileri sürülür. Elektronik satış portalında pey ileri sürebilmek için Adalet Bakanlığı tarafından hazırlanan bu hususa dair sözleşmenin şartlarının müstakbel ihale alıcıları tarafından kabul edilmesi gerekir (E-Satış Yön. m.14/2).

İleri sürülen pey geçerli olmalıdır. Bu kapsamda;

Örneğin, ileri sürülen pey, en azından asgarî pey tutarında olmalıdır. Birinci ve yapılıyorsa ikinci artırma süreci, icra dairesince, ilânda belirlenen gün ve saatte, paraya çevirmeye konu malın takdir edilen kıymetinin %50'si üzerinden başlatılır (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.1; E-Satış Yön. m.15/1, c.1). Şu kadar ki, ihale bedelinin paraya çevirmeye konu malın takdir edilen kıymetinin %50'si ile o malla teminat altına alınan ve paraya çevirme talebinde bulunan alacaklıya göre rüçhanlı alacaklı varsa hangisi fazla ise bu tutarı ve ayrıca bu tutara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da aşması gerekir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.3; E-Satış Yön. m.15/1, c.3).

Yine örneğin, ileri sürülen teklifler arasındaki fark, yani sonraki teklif önceki tekliften, paraya çevirmeye konu malın kıymetinin 1/1000'inden ve herhâlde 100 Türk lirasından az olamaz¹³⁶⁹ (İİK m.111/b/4; E-Satış Yön. m.14/4). Sonraki ilk yüksek peyin, artış oranına göre tespit olunacak tutar kadar olması gerekmez. Sonraki teklif, en az bu artış oranına göre tespit olunacak tutar kadar olabilir. Dolayısıyla bu tutarı aşan bir pey ileri sürülmesi de mümkündür. Benzer bir düzenleme *İsviçre Hukuku*'nda söz konusudur. Artırma şartnamesine ilişkin VZG m.102 atf. 45/1, b.f uyarınca, icra dairesi ileri sürülebilecek teklif tutarlarını sınırlamak istiyorsa, artırma şartnamesi ile ileri sürülebilecek teklifin bir öncekinden belirli bir tutarı geçmesi şartıyla geçerli olarak kabul edilebileceğini hüküm altına alabilir. *Alman Hukuku*'nda, *İsviçre Hukuku*'nun aksine, daha yüksek teklifin, önceki teklifi ne kadar aşması gerektiğinin artırma şartnamesi ile belirlenebileceğine dair bir düzenleme söz konusu değildir. Ancak *Alman Hukuku*'nda da doktrinde ZVG m.9 anlamındaki ilgililer tarafından ZVG m.59 uyarınca, artırma sonucunu iyileştirmeye hizmet eden uygun ve ciddi teklif vermeyi sağlamak için böyle bir şartın kararlaştırılabileceği ifade edilmektedir¹³⁷⁰. Böyle bir kararlaştırmanın söz konusu olmadığı durumlarda, en küçük tutarda aşım bile yeterlidir¹³⁷¹. Bu ihtimalde, önceki teklif, yani, daha yüksek peye göre tutarı itibariyle daha düşük tutarlı teklif sona erer.

¹³⁶⁹ Düzenleme ile amaçlanan hususun, artırma sürecinin, düşük tekliflerle manipüle edilmemesi ve icra dairesinin gereksiz yere meşgul edilmemesi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kale**, Lexpera, V; **Okur**, s.77.

¹³⁷⁰ **Kiderlen/Storz**, D., 2., 2.3., 2.3.1. Bu tür anlaşmaların geçerliliğinin yasal artırma sistemi ile çeliştiğinden şüpheli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Stöber/Becker** § 71 Rn. 11 f.

¹³⁷¹ **Kiderlen/Storz**, D., 2., 2.3., 2.3.1.

Alman Hukuku'nda kanun koyucu, teklif verenin teklifinin sona ermesi konusunda ZVG m.72'de bir düzenleme yapmıştır. ZVG m.72/1 uyarınca, daha yüksek teklif mahkemece kabul edilirse ve ZVG m.9 anlamındaki ilgililerden biri buna hemen itiraz etmezse önceki teklif sona erer. Daha yüksek teklif hemen reddedilmezse kabul edilmiş sayılır. Bu durumda yapılan itiraz geri alınamaz¹³⁷². Daha yüksek bir teklif itirazsız kabul edilirse, daha yüksek teklifin geçersiz olduğu ortaya çıksa ve bu yüzden teklif kabul edilemese bile önceki teklif sona erer. Tam tersi durumda, yani teklifin mahkemece reddi durumunda, ZVG m.72/2 uyarınca, teklif sahibi veya ilgililerden birisinin ret kararına derhâl itiraz etmemesi durumunda da teklif sona erer. Reddedilen teklifin gerçekten geçersiz olup olmadığı önemli değildir. Bu durumda da yapılan itiraz geri alınamaz¹³⁷³. Bundan başka, ZVG m.72/3 uyarınca, teklif, prosedürün geçici olarak durdurulması veya açık artırmanın iptal edilmesi hâlinde de sona erer. Burada, teklifin reddine dair ZVG m.33 de gözden kaçırılmamalıdır. ZVG m.33 uyarınca, artırmanın bitiminden sonra¹³⁷⁴, prosedürün iptali veya durdurulması yahut açık artırmanın iptali için bir sebep varsa, mahkeme teklifin reddine karar verecektir. Bu anlamda, ZVG m.33 uyarınca verilen teklifin reddi kararına itiraz edilirse, itiraz üzerine yapılacak inceleme süresince teklif varlığını sürdürmeye devam eder. Bundan başka, ZVG m.72/4 uyarınca, daha yüksek teklifin sahibinin ZVG m.68/2 ve 3 uyarınca sağlaması gereken teminatı ihale kararının verildiği tarihe kadar sağlamaması durumunda da ondan sonra gelen en yüksek teklif sahibinin teklifi varlığını muhafaza eder. Kanaatimizce, *Türk Hukuku*'nda da kanun koyucu tarafından öngörülen artış oranını artırabilmek bakımından *İsviçre Hukuku*'nda VZG m.102 atf. 45/1, b.f'dekine benzer bir düzenleme yapılması, yani, icra dairesine artış oranı bakımından takdir yetkisi verilmesi isabetli olur. Zira *Alman Hukuku*'nda doktrinde bu yöndeki bir uygulamanın isabetli olacağına dair yukarıda ifade edilen gerekçeler haklıdır. Böyle bir düzenleme hem müstakbel ihale alıcıları hem de artırma sürecini yöneten kişi için prosedürü daha net hâle getirecek ve artırma sürecinde ileri sürülebilecek peyleri bir düzene oturtturarak bu aşamada harcanan zamanın gereksiz yere uzamasını engelleyecektir¹³⁷⁵. Azamî artış oranının icra dairesince takdir olunması, yani icra dairesinin kanunda öngörülen cüzî asgarî artış oranını artırabilmesi, sonraki ilk yüksek peyin sadece bu oran çerçevesinde

¹³⁷² Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 72 Rn. 5. Aksi yönde bkz. Steiner/**Storz** § 72 Rn. 10.

¹³⁷³ Depré/**Bachmann** § 72 Rn. 6; Schneider/**Traub** § 72 Rn. 8. Aksi yönde bkz. Steiner/**Storz** § 72 Rn. 16.

¹³⁷⁴ ZVG m.33 uyarınca teklifin reddi kararının ancak, ZVG m.73/1, c.2 uyarınca tespit olunacak artırmanın bittiği tarihten ZVG m.87/1 uyarınca artırma hakkında bir karar verileceği tarihe kadarki zaman aralığı bakımından verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 33 Rn. 3.

¹³⁷⁵ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 45 N 10.

bulunan tutar kadar olabilmesi ile desteklenirse bir diğer deyişle bu tutarı aşan peyin bu esnada ileri sürülebilmesi engellenirse bu husus, zaman zaman uygulamada görüldüğü üzere, ihaleye fesat karıştırılması amacıyla aynı kişi veya grup tarafından artırmada orantısız pey ileri sürülmesine yönelik davranışları da engelleyebilecektir. Artırma ile amaçlanan hususları engellemeye, taşınmazın gerçek değerinde paraya çevrilmesini önlemeye, artırmaya katılımı azaltmaya ve genel olarak artırma sürecinin normal ve sağlıklı olarak gerçekleştirilmesi ihtimalini ortadan kaldırmaya yönelik dürüstlük kuralına aykırı her davranış ihaleye fesat karıştırılması anlamına gelir. Takdir yetkisine göre azamî artış oranının belirlenebilmesi kabul edilirse bu şekilde belirlenecek azamî artış oranı, paraya çevirmeye konu taşınmazın kıymetine ve uygulamada dikkate alınabilecek diğer özel koşullara bağlı olarak tespit edilmelidir¹³⁷⁶.

Sonuç olarak, asgarî artış oranı dışında, azamî artış oranının belirlenmesi hususunda icra dairesinin takdir yetkisine sahip olması gerekir. İcra dairesine bu hususta takdir yetkisi tanınırsa, azamî artış oranı kanun koyucu tarafından sabit bir oran olarak belirlenmemelidir. Zira azamî artış oranının somut olayın şartlarına göre değişiklik arz edebilmesi zaman içinde bir ihtiyaç olarak kendisini gösterebilir. Dolayısıyla azamî artış oranından ziyade azamî artış oranı aralığının belirlenmesi gerekir. İcra dairesine azamî oranın belirlenmesi hususunda sınırsız bir takdir alanı tanınması takdir yetkisinin olaya uygun kullanılmaması gibi ihtimalleri barındırır. Öneğin, azamî oranın icra dairesinin sınırsız takdiriyle ve bu doğrultuda somut olaya aykırı şekilde örneğin çok yüksek bir şekilde belirlenmesi de hatalı olur. Özellikle, taşınmazın kıymetinin nispeten yüksek olduğu durumlarda oranın yüksek olarak tespit edilmesi artırmaya katılımı engelleyebilir. Dolayısıyla böyle bir ihtimalde icra dairesince kanunda öngörülen asgarî artış oranı dikkate alınmalıdır. Elbette böyle bir ihtimalde takdir yetkisinin olaya aykırı kullanıldığı gerekçesiyle şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Ancak böyle bir başvuru imkânı, cebri artırma prosedürü bakımından diğer prosedürel engellerden biri gibi kötü niyetli başvurulara sebebiyet verebilir. Dolayısıyla, azamî oran, icra dairesinin takdirini bir ölçüde sınırlayacak şekilde taşınmazın kıymetine göre bir tarife olarak kabul edilebilir.

Pey ileri sürmenin elektronik ortamda gerçekleşmesi sebebiyle Türk Hukuku açısından artık önemi kaybetmiş olsa da, geçerli pey bakımından ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre*

¹³⁷⁶ KK-VZG/Kuhn, Art. 45 N 10.

Hukuku'nda, sözlü olarak pey ileri sürülebilmektedir. Ancak yazılı olarak pey ileri sürebilmek de mümkündür¹³⁷⁷. Yazılı teklifler, artırmanın başlangıcında katılımcılara duyurulmakta ve sözlü tekliflerle aynı şekilde değerlendirilmektedir¹³⁷⁸ (VZG m.102 atf. 58/4). İhalenin yazılı teklif sunana kalması ve bu kişinin veya temsilcisinin artırmanın yapıldığı yerde hazır bulunmaması durumunda, tutanakların bir kopyası derhâl kendisine gönderilmek suretiyle ihalenin kendisine kaldığı bildirilir¹³⁷⁹. *Alman* Hukuku'nda, doktrinde, artırma esnasında¹³⁸⁰ sözlü olarak pey ileri sürülebileceği ifade edilmektedir¹³⁸¹. Bunun dışında, örneğin, telefon yolu ile¹³⁸² veya yazılı olarak¹³⁸³ ileri sürülen peyin, VZG m.71/1 uyarınca geçersiz kabul edileceği; bu doğrultuda reddedileceği ifade edilmektedir. Bunlar dışında, *İsviçre* Hukuku'nda, şarta bağlı olarak¹³⁸⁴ veya ihtirazî kayıtlı yapılan veya belirli bir tutarda olmayan teklifler dikkate alınmamaktadır¹³⁸⁵ (VZG m.102 atf. 58/1). *Alman* Hukuku'nda da doktrinde, usûlî bir işlem¹³⁸⁶ olarak pey ileri sürmenin şarta bağlı olamayacağı ifade edilmektedir¹³⁸⁷. Yine *İsviçre* Hukuku'nda, isim açıklanmaksızın veya

¹³⁷⁷ BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 14.

¹³⁷⁸ Artırmanın başlangıcında katılımcılara duyurulmadan önce yazılı teklifin geri alınabileceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 128 III 198 f. E. 3.

¹³⁷⁹ KK-VZG/Häberlin, Art. 61 N 5.

¹³⁸⁰ Artırmadan önce pey ileri sürülmesinin mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 5; Depré, s.69. Yazılı veya tasdikli bir biçimde olsa bile, artırmadan önce veya sonra teklifte bulunulamayacağına ilişkin olarak bkz. Kiderlen/Storz, D., 3., 3.1., 3.1.1.

¹³⁸¹ Depré, s.69; Depré/Bachmann § 71 Rn. 4; Schneider/Traub § 71 Rn. 12; BeckOK ZVG/Steffen ZVG § 71 Rn. 3. Dilsizlerin kâğıt parçalarına yazmak suretiyle teklif verebileceklerine ilişkin olarak bkz. Depré, s.69. Dilsizler bakımından, GVG m.186'nın uygulanacağına; bu doğrultuda yazılı olarak teklif verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 5; Depré/Bachmann § 71 Rn. 4; BeckOK ZVG/Steffen ZVG § 71 Rn. 3.

¹³⁸² Depré, s.69.

¹³⁸³ Musielak/Voit, N 1248.

¹³⁸⁴ Cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme bakımından da şarta bağlı olarak pey ileri sürülemeyeceğine ilişkin olarak bkz. Häusermann, s.7. Yazara göre ancak böyle bir teklifte bulunulması durumunda, icra dairesi, satış kararına kadar şartın gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini veya şartın gerçekleşmesinin imkânsız hâle gelip gelmeyeceğini beklemenin mümkün olup olmadığını değerlendirebilir. Zira prosedüre dâhil olan kişilerin çıkarları üstün tutulmalı, bu anlamda artırma yolu ile paraya çevirme durumundaki durumlarına nazaran daha avantajlı olabilecekleri her zaman akılda tutulmalıdır. Bu konuda bkz. Häusermann, s.7.

¹³⁸⁵ Şarta bağlı teklifin, ihtirazî kayıtlı teklifin, tutar belirtilmeksizin yapılan tekliflerin geçersiz olacağı hakkında açıklamanın artırma şartnamesinde yer alması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Brand, s.134.

¹³⁸⁶ Pey ileri sürmenin, usûlî işlem niteliğini haiz olduğuna ilişkin olarak bkz. Eickmann/Böttcher, ZVG § 15 II 1; Depré/Bachmann § 71 Rn. 20; Schneider/Traub § 71 Rn. 6. Aksi yönde, pey ileri sürmenin, teklifin kabul edilmesiyle birlikte nihayete erecek kamu hukukuna özgü bir öneri niteliğini haiz olduğuna ilişkin olarak bkz. Gaul, Hans Friedhelm/Schilken, Eberhard/Becker-Eberhard, Ekkehard, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. völlig neubearbeitete Aufl., 2010, ZwV, § 65 II 1 ve § 66 II 1.

¹³⁸⁷ Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 71 Rn. 26; Schneider/Traub § 71 Rn. 17.

sonradan ismin belirtileceği bildirilerek yapılan teklifler¹³⁸⁸ yahut henüz var olmayan tüzel kişilere yönelik teklifler kabul edilmez (VZG m.102 atf. 58/3).

İleri sürülen peyin geçerli olmasının yanı sıra yeterli de olması gerekir. Bu anlamda, ileri sürülen peyin, asgarî olarak ileri sürülebilecek pey tutarını¹³⁸⁹ ve daha önce bu kural kapsamında geçerli ve yeterli şekilde ileri sürülen en yüksek pey tutarını aşması gerekir¹³⁹⁰.

İleri sürülen geçerli ve yeterli pey, geri alınamaz. Zira artırmada en yüksek teklifi veren, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez (İİK m.111/b/5; E-Satış Yön. m.14/5). Kanaatimizce bu düzenleme isabetli şekilde kaleme alınmamıştır. Zira ileri sürülen geçerli ve yeterli peyi aşan yeni bir geçerli ve yeterli peyin ileri sürülmesi ile önceki pey etkisini kaybeder. Kendisinden sonra yeni bir geçerli ve yeterli pey ileri sürülmedikçe teklifin geri alınmayacağını hüküm altına alan bu kural, ancak yeni bir geçerli ve yeterli pey ileri sürüldükten sonra teklifin geri alınabileceği şeklinde anlaşılabilir. Oysa bu isabetli değildir. Kanun koyucunun muradı da bu değildir. Kanun koyucu bu düzenleme ile teklifle bağlılığın ne zamana kadar sürdüğünü hüküm altına almak istemiştir. Sonuç olarak ifade etmek gerekir ki, sonraki geçerli ve yeterli peyin ileri sürülmesi ile önceki teklif sona ermektedir¹³⁹¹. Artık geri alınabilecek bir teklif söz konusu değildir. *Alman Hukuku*'nda, doktrinde, mahkeme tarafından onaylanana kadar teklifin geri alınmasının mümkün olduğu; aksi hâlde bunun mümkün olmadığı ifade edilmektedir¹³⁹².

Yine benzer yönde bir kural, TBK m.276'da da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, artırma sürecine katılan kişi, satış için konulmuş olan koşullar çerçevesinde önerisiyle bağlıdır. Aksine bir koşul yoksa, öneride bulunanın bağlılığı, kendisinden daha yüksek bir öneri yapılmasıyla sona erer veya daha yüksek öneri olup olmadığının sorulması üzerine böyle bir önerinin olmadığının anlaşılması hâlinde, önerisinin hemen kabul edilmemesiyle ortadan kalkar (TBK m.276; OR m.231).

Bu başlık altında son olarak ifade etmek gerekir ki, birden çok kişi şahsen veya temsilcileri aracılığıyla birlikte teklifte bulunabilir. Öyle ki, -düzenleme ile oldukça ilgisiz-

¹³⁸⁸ İsimsiz teklif yapılması durumunda bunun dikkate alınmayacağına dair bilginin artırma şartnamesine belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.134.

¹³⁸⁹ **Joos**, s.248; KK-VZG/**Kuhn**, Art. 58 N 2.

¹³⁹⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 71 Rn. 8; **Kiderlen/Storz**, D., 2., 2.3., 2.3.1.

¹³⁹¹ **Kuru**, El Kitabı, s.667; **Şengül**, s.97.

¹³⁹² Depré/**Bachmann** § 71 Rn. 17; Stöber/**Becker** § 71 Rn. 6. Tarafların bu konuda anlaşamayacaklarına ilişkin olarak bkz. **Reinhard/Müller** § 71 Rn. 1; **Korintenberg/Wenz** § 64, II 3; **Steiner/Storz** § 71 Rn. 96. Tarafların aksi yönde anlaşabileceklerine ilişkin olarak aksi yönde bkz. **Jäckel/Güthe** §§ 71 - 72 Rn. 96.

teminat miktarı ve teminatın yatırılma usulü kenar başlıklı E-Satış Yön. m.13/5 uyarınca, hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde, paraya çevirmeye konu malı belirli paylarla edinmek isteyen müşterek ihale alıcılarının, en geç artırma sürecinin süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar artırmayı gerçekleştiren icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırma sürecinde adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekir. Hissedarların, noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usûlüne göre verdikleri yetki belgesini icra dairesine sunmaları veya bu türdeki belgeyi yedinde bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatı yeterlidir. Bu şekilde artırma sürecine katılacakların teminat tutarını başvuru anında icra dairesine ait banka hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdî etmeleri zorunludur. Temsil olunanın teminattan kısmen veya tamamen muaf olması durumunda, muafiyet talebinin de başvuru anında icra dairesine iletilmesi gerekir¹³⁹³. *İsviçre Hukuku*’nda da birden çok kişinin birlikte pey ileri sürebilmesi mümkündür¹³⁹⁴ (VZG m.59). *Alman Hukuku*’nda mevzuatta bu yönde bir düzenleme olmasa da doktrinde, birden çok kişinin birlikte pey ileri sürebileceği ifade edilmektedir¹³⁹⁵. Düzenleme lafız itibariyle eleştirilebilir durumdadır. Örneğin, düzenlemedeki “*hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde*” ibaresi ile kastedilenin ne olduğu muallaktır. Zira her bir mal bakımından hisseli satış mümkündür. Bir diğer deyişle, hisseli olarak satılamayacak bir mal yoktur. Yine örneğin, düzenlemenin lafzına göre, birlikte pey ileri sürülmesi, ancak pay oranlarının belirtilmesi ile mümkündür. Bu doğrultuda, birlikte pey ileri süren müstakbel ihale alıcıları, ihale sonucunda ihale konusu mala belirli paylarla paylı şekilde malik olacaklardır. Kanaatimizce, ihale alıcılarını, belirli paylarla paylı mülkiyet ortağı yapmaya zorlamanın haklı bir gerekçesi yoktur. Pek tâbi, ihale alıcıları, ihale konusu mala elbirliği ile malik olmayı da arzu edebilirler. Dolayısıyla ihale alıcılarının bu husustaki beyanları icra dairesince dikkate alınmalıdır.

Birlikte pey ileri sürülmesi durumunda taraflarca aksi belirtilmez ise *İsviçre Hukuku*’ndaki esas geçerli olabilir. *İsviçre Hukuku*’nda, aksi taraflarca belirtilmez ise bu kişiler, taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet oluşturacak şekilde eşit paylara sahip olurlar (VZG m.102 atf. 59). Zira birlikte pey ileri sürme iradesi gösterenler aksini belirtmezlerse adaletten

¹³⁹³ **Okur**, s.68.

¹³⁹⁴ Birden çok kişinin birlikte teklif sunabilmesine dair bilginin artırma şartnamesinde yer alacağına ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.135.

¹³⁹⁵ Bu konuda bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 66 Rn. 40 ve § 71 Rn. 48; Depré/**Bachmann** § 71 Rn. 4 ve 24; Stöber/**Becker** § 71 Rn. 7; BeckOK ZVG/**Steffen** ZVG § 71 Rn. 6.

uygun olan, bu kişilerin, paylı mülkiyet konusu olacak taşınmaz üzerinde¹³⁹⁶ eşit paylara sahip olmalarıdır¹³⁹⁷. Kanaatimizce, bu hususun en azından artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekir. *Alman Hukuku*’nda, doktrinde, birden çok kişi tarafından birlikte pey ileri sürülmesi durumunda, payların belirtilmesi gerektiği ifade edilmektedir¹³⁹⁸. Ayrıca, bu kişilerin, ihale bedelinin ödenmesi konusunda da müteselsilen sorumlu olmaları gerekir¹³⁹⁹. Aksi hâlde, ihale alıcılarından birisinin kendisine düşen tutardaki ihale bedelini ödememesi durumunda ne yapılması gerektiği; diğer ihale alıcılarının bu tutarı ödeyebilip ödeyemeyeceği¹⁴⁰⁰, ödeyebileceği kabul edilirse ödeme durumunda ihalenin kimin lehine gerçekleştiğinin kabul edileceği bu doğrultuda mülkiyeti kimin kazandığı¹⁴⁰¹, ödememe durumunda ihale kararının hangi ölçüde kaldırılması¹⁴⁰² gerektiği gibi bir dizi sorun gündeme gelecektir. Dolayısıyla bu ihtimalde artırma şartnamesi ile bu hususun en baştan netliğe kavuşturulması gerekir. Ancak buradaki müteselsil sorumluluk kanundan veya sözleşmeden kaynaklanmayacağı için müteselsil sorumluluğun dayanağı bakımından tereddüt edilebilir. Kanaatimizce bu hususun artırma şartnamesinde belirtilmesi suretiyle, artırmaya birlikte pey ileri sürmek suretiyle iştirak eden ve ihale kendilerine kalan kişilerin ihale bedelinin ödenmesi bakımından

¹³⁹⁶ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s.569; **Sirmen**, s.299. Aksi yönde, ihale kendisine kalan birden çok kişinin belirli bir pay oranı belirtmeksizine artırmada birlikte pey ileri sürmeleri durumunda, taşınmaza elbirliği ile malik olacaklarına ilişkin olarak bkz. **Olgaç/Köymen**, s.982.

¹³⁹⁷ **Akyazan**, s.64; **Ansay**, s.157-158; **Uyar**, Netice, s.797-798; **Korkusuz**, s.260; **Aslan**, s.190; **Şengül**, s.105.

¹³⁹⁸ **Böttcher/Böttcher ZVG** § 66 Rn. 40 ve § 71 Rn. 48; **Depré/Bachmann** § 71 Rn. 4 ve 24; **Stöber/Becker** § 71 Rn. 7; **BeckOK ZVG/Steffen ZVG** § 71 Rn. 6.

¹³⁹⁹ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 587. Doktrinde taşınmazın birden çok kişiye birlikte ihale edilmiş olması durumunda bu kişilerin ihale bedelinin ödenmesinden, açıkça her birinin ihale bedelinin tamamından sorumlu olduklarına ilişkin bir kayıt yer almıyor ve bu konuda bir taahhütleri de bulunmuyor ise, müştereken sorumlu olduklarının kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Buna göre, bu kişilerin ihale bedeli için eşit miktarda ödemede bulunması gerekir. Bu konuda bkz. **Akyazan**, s.56; **Arslan**, s.221; **Aslan**, s.132-133; **İpekçi**, Nizam, İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı (Şerh) 1-370, 7. Bası, Ankara 2007, s.548; **Dönmez**, Murat, Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma (İhale), TBBD, S.73, 2007, s.330; **Şengül**, s.106 ve 117.

¹⁴⁰⁰ Taşınmazın birden çok kişiye ihale edildiği ve ihale bedelinin ödenmesi bakımından müteselsil sorumluluğun kabul edilmediği durumda, kendi payına düşen tutarı ödemeyen ihale alıcısının payını diğer ihale alıcısı veya alıcılarının ödeyebileceğine ilişkin olarak bkz. **Arslan**, s.221; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3195; **Aslan**, s.133; **Uyar**, İhale, s.451; **Dönmez**, İhale, s.331; **Şengül**, s.117. Aksi yönde bkz. **Kuru**, C.II, s.1382-1383.

¹⁴⁰¹ Taşınmazın birden çok kişiye ihale edildiği ve ihale bedelinin müteselsilen ödenmesinin söz konusu olmadığı ihtimalde, kendisine düşen tutarı ödemeyen ihale alıcısının payının bir başka ihale alıcısı tarafından ödenmesi durumunda ödeme yapan ihale alıcısının ödeme yapmayan ihale alıcısının payı üzerinde mülkiyet hakkı kazanamayacağına ilişkin olarak bkz. **Öğütçü**, A. Tahir, İcra ve İflas Kanunundaki Yenilikler, Kayseri 1965, s.109; **Arslan**, s.221; **Aslan**, s.133; **Uyar**, İhale, s.451; **Dönmez**, İhale, s.331-332; **Şengül**, s.117.

¹⁴⁰² Taşınmazın birden çok kişiye ihale edilmesi ihtimalinde, ihale bedelinin ödenmesi bakımından müteselsil sorumluluk kabul edilmezse ihale alıcılarından birisinin kendi payına düşen ihale bedelini yatırmasına rağmen diğer ihale alıcısı veya alıcılarının ihale bedelini ödememesi durumunda, ihalenin bölünemezliği ilkesi gereği, ihale kararının hepsi hakkında geçerli olmak üzere kaldırılacağına ilişkin olarak bkz. **Berkin**, Rehber, s.344; **Arslan**, s.221; **Aslan**, s.133; **Dönmez**, İhale, s.331; **Şengül**, s.117.

müteselsil sorumluluğunun dayanağına dair hukuka aykırılık iddialarının önüne geçilmiş olur. Aksi hâlde, müteselsil sorumluluğun dayanağına dair problemler söz konusu olabilir.

§3 CEBRÎ AÇIK ARTIRMA SÜRECİNİN SONUÇLANMASI

I. Artırma Sürecinin İhale ile Sonuçlanması

Artırma süreci, geçerli ve yeterli pey ileri sürülmesi durumunda ihale ile sonuçlanır. Birinci artırma sürecinde geçerli ve yeterli bir pey ileri sürülmemiş ise bu artırma süreci sonunda ihale söz konusu olmaz; birinci artırma sürecindeki şartlar çerçevesinde ikinci artırma süreci gerçekleştirilir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.2; E-Satış Yön. m.15/5). Bu artırma sürecinin ihale ile sonuçlanabilmesi için de geçerli ve yeterli pey ileri sürülmesi gerekir.

A. Taşınmazın En Yüksek Peyi İleri Sürene İhale Edilmesi

Taşınmaz geçerli ve yeterli en yüksek peyi ileri sürene ihale edilir. Şartların yerine gelmesi hâlinde mal, en yüksek teklif verene ihale edilir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/1, c.2; E-Satış Yön. m.15/1, c.2). Buna göre birinci artırma sürecinde geçerli ve yeterli en yüksek peyi ileri süren kişiye taşınmaz ihale olunur. Birinci artırma sürecinde geçerli ve yeterli bir pey ileri sürülmez ise ikinci artırma süreci gerçekleştirilir. İkinci artırma sürecinde geçerli ve yeterli en yüksek peyi ileri süren kişiye taşınmaz ihale edilir.

Artırma sürecinin sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/2; E-Satış Yön. m.15/2).

İsviçre Hukuku'nda, taşınmaz, tellâl tarafından üç defa¹⁴⁰³ pey yüksek sesle duyurulduktan sonra, en yüksek peyi ileri sürene ihale edilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 142a; SchKG m.142a atf. 126/1). *İsviçre* Hukuku'nda SchKG m.126/1'de, ihale için ileri sürülen peyin rüçhanlı rehinli alacaklının alacak tutarını aşması gerektiği, yani, karşılama prensibine uyulması gerektiği de vurgulanmıştır. Yine *İsviçre* Hukuku'nda, icra dairesi, en son ve en yüksek teklifi veren katılımcıyı derhâl ve alenî şekilde onaylamakla yükümlüdür (VZG m.102

¹⁴⁰³ İhalenin gerçekleşebilmesi için ileri sürülen geçerli en yüksek peyin üç defa yüksek sesle okunmasının temeli *Roma* Hukuku'na dayanmaktadır. Zira Iustinianus tarafından getirilen kural uyarınca, rehinli malın satılmayacağına dair taraflar arasında anlaşma yapılmasına rağmen rehili alacaklının rehinli malı satması ile kullanma hırsızlığından dolayı sorumlu olmaması için rehinli malın satışından önce borcun ödenmesi için üç defa uyarılması (denuntatio) gerekiyordu. Bu konuda bkz. **Erdoğan**, Eşya, s.128; **Aslanova**, s.24. Bu uygulamanın borçlunun borcunu ödemesi için üzerinde baskı oluşturmak için yapıldığına ilişkin olarak bkz. **Endes**, s.557.

atf. 60/1, c.2). *İsviçre* Hukuku'nda, tellâlin, her bir bağırmanın, birinci, ikinci veya üçüncü çağrı olduğunu belirtmesi gerektiği de hüküm altına alınmıştır (VZG m.102 atf. 60/1, c.1).

Alman Hukuku'nda da ihale, en yüksek teklifi verene kalmaktadır (ZVG m.81/1). Ancak bu hususta bazı özellikler söz konusu olabilmektedir. Örneğin, en yüksek teklifi veren veya birden çok kişi birlikte en yüksek teklifi vermişse bu kişiler, hakkı başka bir veya birden çok kişiye, bu kişi veya kişiler de en yüksek teklif verenin taahhüdünü üstlenebilecekler ise ve üstleniyorlarsa, devredebilmektedir. Bu ihtimalde, bu husustaki beyanlar, artırma duruşması esnasında yapılmış ise veya en geç ihale kararının duyurulmasından önce olmak şartıyla daha sonra yapılmakla birlikte, onaylanmış resmî belgelerle ispatlanır ise, ihale, en yüksek teklifi verene değil, bu kişiye kalmaktadır¹⁴⁰⁴ (ZVG m.81/2). Devretme ve devralmaya dair beyanlar, mahkemece bu husus öğrenildikten sonra geri alınamaz¹⁴⁰⁵. Yine bu beyanlar şarta bağlı olarak ileri sürülemez¹⁴⁰⁶. Bundan başka, en yüksek teklifi verenin, başkası adına teklif verdiğini artırmada veya daha sonra, onaylanmış resmî bir belge ile beyan etmesi hâlinde, en yüksek teklifi verenin temsil yetkisi veya diğerinin muvafakati açık ise veya onaylanmış resmî bir belge ile kanıtlanır ise uygulamada saman adam olarak adlandırılan bu kişi hakkında ihale kararı verilir (ZVG m.81/3). Burada bir önceki durumdan farklı olarak, temsil yetkisi bakımından bir değerlendirme yapılması gerekir. En yüksek teklifi veren tarafından, hakkın bir başkasına devredilmesi (ZVG m.81/2) veya bir başkası için teklifte bulunulması (ZVG m.81/3) durumunda, ihale alıcısı ve en yüksek teklifi veren, ödenmesi gereken ihale bedeli ile ihale kararının masraflarından müteselsilen sorumlu olur (ZVG m.81/4). Diğer haklardan sadece ihale alıcısı sorumludur. En yüksek teklif verenin hakkı birkaç kez devredilirse tüm devredenler müteselsilen sorumlu olurlar¹⁴⁰⁷. *Alman* Hukuku'nda da mahkeme, en yüksek teklifi ve artırmanın sona erdiğini duyurmak zorundadır. En yüksek teklife dair duyuru, üç defa yüksek sesle okunarak yapılmalıdır (ZVG m.73/2).

Ayrıca belirtmek gerekir ki, *Alman* Hukuku'nda, teklif, ZVG m.83'ün uygulanmasının gerektiği durumlarda reddedilecek; aksi hâlde, kabul edilerek ihale kararı verilecektir. *Teklifin kabul edilmesi doğrultusunda ihale kararı verilmesi durumunda*, ihale kararında, taşınmazın, ihale alıcısının, teklifin ve artırmanın şartlarının belirtilmesi zorunludur. Ayrıca, kararda, ZVG m.69/3 gereğince garantörlük söz konusu olmuşsa, garanti edilen tutar ve ZVG m.81/2

¹⁴⁰⁴ Ayrıca bkz. **Kiderlen/Storz**, D., 3., 3.3., 3.3.1.

¹⁴⁰⁵ **Steiner/Storz** § 81 Rn. 49.

¹⁴⁰⁶ **Böttcher/Böttcher** ZVG § 81 Rn. 19.

¹⁴⁰⁷ **Depré/Bachmann** § 81 Rn. 28; **Stöber/Becker** § 81 Rn. 32; **Löhnig/Cranshaw** ZVG § 81 Rn. 15.

ve 3'teki durumlardan dolayı ZVG m.81/4 uyarınca müteselsil sorumluluk söz konusu olmuşsa, bu husus belirtilir (ZVG m.82). Teklifin reddi kararının aksine, ihale kararının bazı kişilere tebliği gerekir. İhale kararı, artırma esnasında veya artırmadan sonra yapılan açıklamada mevcut değilse, ZVG m.9 anlamındaki ilgililere; artırma sırasında veya açıklama tarihinde mevcut olup olmadıklarına bakılmaksızın ihale alıcısına, ZVG m.69/3 kapsamındaki garantöre ve ZVG m.81/4 kapsamındaki en yüksek teklif verene tebliğ edilir. Hâlâ hakkını ispat etmek zorunda olanlar da bu anlamda ilgili olarak kabul edilir (ZVG m.88). Kesinleştğinde yürürlüğe giren teklifin reddi kararının aksine, ihale kararı, bu kararın açıklandığı tarihte yürürlüğe girer (ZVG m.89). İhale kararının yürürlüğü, ihale bedelinin ödenmesine bağlı değildir. *Alman Hukuku*'nda, ihale kararının masrafları, ihale alıcısı tarafından karşılanır (ZVG m.58; GKG m.26/2, c.1). En yüksek teklifi veren tarafından, hakkın bir başkasına devredilmesi (ZVG m.81/2) veya bir başkası için teklifte bulunulması (ZVG m.81/3) durumunda, ihale alıcısı ve en yüksek teklifi veren ihale kararının masraflarından müteselsilen sorumlu olur (ZVG m.81/4; GKG m.26/2, c.2).

B. Taşınmazın Muhafazası ve İdare Edilmesi

Mülkiyetin edinildiği ihale anından ihalenin kesinleştiği tarihe kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesince kararlaştırılır (İİK m.150/g atf. 134/1, c.2¹⁴⁰⁸). İhalenin iptalinin talep edildiği ihtimal dışında, çok büyük bir zaman diliminin söz konusu olmadığı; bu sebeple, uygulamada büyük oranda bu hususta büyük bir ihtiyacın hissedilmediği bu aşamada taşınmazın icra dairesince idare edilmesi bakımından icra dairelerinin sahip olduğu yetki uygulamada yeterince efektif şekilde kullanılmamaktadır. Oysa kanun koyucu bu takdir yetkisini icra dairelerine özellikle vermiştir. Zira paraya çevrilen ipotekli taşınmaz bazen bir işletme faaliyeti yürütülmesini gerektiren, örneğin, otel, fabrika vb. bir yer, bazen ise tarımsal faaliyete konu olan bir yer olabilmektedir. İşte bu farklılıkları sebebiyle kanun koyucu paraya çevrilen malın muhafazası ama özellikle idaresi için icra dairesine bir yetki vermiştir. Elbette bu yetki, alacaklı, borçlu ve ihale alıcısı bakımından menfaat dengesine uygun olarak kullanılmalıdır.

¹⁴⁰⁸ İİK m.134/1, c.1'in ardından 4949 sayılı Kanun'la eklenen "*İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır.*" şeklindeki cümlelerin yürürlüğe girmesinden önce, ihalenin iptali talep edildiği takdirde taşınmazın kim tarafından ve ne şekilde idare edileceği konusunda uygulamada tereddüt yaşandığı; bu tereddüdün, İİK m.131, c.1'in kıyasen uygulanması suretiyle giderildiğine ilişkin olarak bkz. **Suntekin**, Fatih, Cebri İcra Yolu ile Gayrimenkul İktibas Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısında Durumu, ABD, 1980/6, s.705.

Muhafaza bakımından ifade etmek gerekir ki, icra dairesi, söz konusu taşınmazın zarar görmesi tehlikesi bakımından meydana gelebilecek riskleri değerlendirerek bu riskleri en aza indirmeye gayret göstermelidir. Örneğin, bir yangın tehlikesine karşılık taşınmaz sigortalanabilir. Yine taşınmazda meydana gelebilecek çökme, yıkılma ve benzeri hususlara karşı taşınmazda gerekli tamiratların yapılması talimatı verilebilir. Bu ihtimallerde söz konusu masraflara ihale alıcısı tarafından katlanması gerekecektir. Ancak masraflar öncelikle, taşınmazın ihale edilmesinden sonra taşınmazdan elde edilen gelirlerle karşılanacaktır.

Taşınmazın idaresi ise kendi içerisinde taşınmazın işletilmesini de barındıran yönetimine dair oldukça geniş bir anlamı olan bir husustur. Bu doğrultuda, taşınmazda birilerinin bulunması durumunda, icra dairesi, vereceği karar ile bu kişilerin orada bulunması sürecini muhafaza ile alacaklıların menfaatleri çerçevesinde bir değerlendirme yapmalıdır. Bu karar verilirken, ihale anında taşınmazın mülkiyetini kazanmış olan ihale alıcısının da menfaati dikkate alınmalıdır. Bu doğrultuda örneğin, yukarıda ifade edildiği gibi taşınmaz, taşınmazın idare edilmesi kapsamında, ihale anında taşınmazın mülkiyetini kazanan ihale alıcısına teslim edilebilir¹⁴⁰⁹. Yine örneğin, ipotekli taşınmazda önceden yapılan kira sözleşmesine binaen kiracı var ise takip talebi üzerine, kiracının bundan sonraki kira bedellerini icra dairesine ödemesi gerektiği kendisine emir olunmaktadır (İİK m.150/b, c.1) ve bu hükme aykırı davranan kiracı İİK m.356 uyarınca cezalandırılmaktadır (İİK m.150/b, c.3). Dolayısıyla bu durumda malın teslimi için işlem yapılmasında fayda yoktur. Taşınmazda bulunan kişi İİK m.135/2 uyarınca taşınmazda bulunmakta haklı ise zaten malın teslimine ilişkin herhangi bir işlem yapılamaz (İİK m.150/b, c.2). Bunlardan başka örneğin, bazen paraya çevirmeye konu taşınmaz fabrika, otel, restoran gibi işletme niteliğini haiz taşınmazlardan olabilmektedir. Bu anlamda paraya çevirmeye konu malın işletildiği zaman sürekli gelir getirebilecek bir taşınmaz niteliğinde bulunması durumunda da, bu yerlerin ihale alıcısının da menfaatine uygun olarak icra dairesince idare edilmesi kapsamında işletilmeye devam edilmesi gerekir. Aksi hâlde, ihalenin iptali talebinin reddi durumunda, ihale alıcısı, uzun yıllar gelir getirmesi muhtemel bir yerin işletilmesi suretiyle elde edilebilecek gelirlerinden mahrum bırakılacaktır. İhalenin iptali talebinin kabul edilmesi durumunda ise elde edilen bu gelirlerden maliyetler çıkarıldıktan sonra kalan bakiye tutardan paylarına düşen tutardan alacaklılar ve borçlu mahrum kalmış olacaktır.

¹⁴⁰⁹ **Özbek**, Mustafa Serdar, İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi, AÜHFD, C.57, S.3, 2008, s.495.

Taşınmazın icra dairesince yönetiminin sonlandığı an, bu hususta icra dairesince bir karar verilmesi ve bu kararın ilgililere tebliği isabetli olabilir. Bu, taşınmazın yönetimi sebebiyle söz konusu olan sorumluluk hükümleri bakımından önemlidir. Bu kapsamda örneğin, malik, paraya çevrilen taşınmazda ikamet ediyor veya onu işletiyorsa, taşınmazın icra dairesince yönetiminin sona erdiğinin malike bildirilmesi isabetli olabilir. Yine elektrik, gaz ve su tedarikçileri, bina ve diğer sigorta şirketleri gibi üçüncü şahıslar ile asansör, akaryakıt sağlayıcısı ve benzerlerine ilişkin hizmet sözleşmelerinin karşı tarafları da taşınmaza dair yönetimin sona erdiği hakkında bilgilendirilmelidir.

Burada ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda taşınmazın ihaleden sonra icra dairesince yönetimine dair bir düzenleme yoktur. Zira *İsviçre Hukuku*'nda VZG m.101/1 uyarınca, ipoteğin paraya çevrilmesi talebinin yöneltilmesinden itibaren, paraya çevirme talebinde bulunan ipotekli alacaklı bundan açıkça vazgeçmedikçe, taşınmaz, haciz yolu ile takibe ilişkin VZG m.16 ve devamı hükümleri doğrultusunda icra dairesince idare edilir. VZG m.16/1'de, taşınmazın icra dairesince idaresinin haczin varlığı devam ettiği sürece mümkün olduğu ifade edilmiştir. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından bunu, en geç ipotekli mal paraya çevrilene kadar şeklinde anlamak mümkün olup, bu aşamadan sonra taşınmazın icra dairesince idaresi bakımından *İsviçre Hukuku* mevzuatında herhangi bir düzenleme söz konusu değildir.

Mülkiyetin edinildiği ihale anından itibaren taşınmaza dair tesadüfi risklere ihale alıcısı katlanır. Zira ihale ile birlikte mülkiyet ihale alıcısına geçmiş olup, bu aşamadan sonra yarar ve hasarlar ona aittir¹⁴¹⁰. Hasar ifadesiyle malın, fiziksel olarak zarar görmesi dışında hukukî

¹⁴¹⁰ **Akyazan**, s.28; **Berkin**, Rehber, s.315; **Postacıoğlu**, İcra, s.476; **Gürdoğan**, s.106; **Kuru**, C.II, s.1217; **Kuru**, El Kitabı, s.628-629; **Üstündağ**, İcra, s.255; **Arslan**, s.57; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.416; **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.273; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.317; **Ulukapı**, s.128; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.280; **Akil/Topak**, s.105; **Namlı**, s.507; **Uyar**, Netice, s.797; **Uyar**, Yeni Şerh, C.6, s.9423; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2171; **Korkusuz**, s.264; **Aslan**, s.184; **Dönmez**, Taşınmaz, s.271; **Şengül**, s.104. Doktrinde taşınmaza dair yarar ve hasarın ihale ile birlikte mülkiyeti edinen ihale alıcısına geçmesi bakımından TBK m.208/1'e atıf yapılmaktadır. TBK m.208/1 uyarınca, "*Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayırık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; .. taşınmaz satışlarında .. tescil anına kadar satıcıya aittir.*". Düzenleme, kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullar dışında, yarar ve hasarın tescil ile birlikte alıcıya geçtiğini hüküm altına almaktadır. O hâlde bu düzenleme kapsamında yarar ve hasarın tescilden önce ihale alıcısına geçmesi bakımından istisna alanında olunup olunmadığının tespit edilmesi gerekir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, burada kanundan doğan bir istisnaî durum söz konusu değildir. Zira ne İİK'da ne de başka bir düzenlemede, ihale alıcısının ihale konusuna dair yarar ve hasar bakımından herhangi bir kural öngörülmemiştir. Diğer bir istisna olan, sözleşmede öngörülen özel koşullar da burada istisna yaratılmasına imkân vermez. Zira icra yolu ile paraya çevirme durumunda iradî bir satış olmadığından sözleşme de söz konusu değildir. Bu istisna bakımından acaba icra yoluyla paraya çevirme bakımından satış koşullarına içermesi sebebiyle bir yönüyle "sözleşme" olarak ifade edilebilecek artırma şartnamesinde yarar ve hasarın ihale ile birlikte ihale alıcısına geçeceğine dair bir kural

veya ekonomik birtakım sebeplerle zarar görmesi de kastolunmaktadır¹⁴¹¹. *Alman Hukuku*'nda da taşınmaza ilişkin tesadüfi hasar riski ihale kararının yürürlüğe girmesi ile birlikte ihale alıcısına geçer. Taşınmazın kapsamında yer alan diğer mallara ilişkin tesadüfi hasar riski ise risk ve yükümlülüklerin devralınmasına dair BGB m.446, c.1'de riskin, paraya çevrilen malın teslim ile birlikte alıcısına geçeceğine dair kuralın aksine, artırmanın sona erdiğine ilişkin kararlar en yüksek peyi ileri sürene geçer (ZVG m.56, c.1). Görüldüğü üzere, taşınmaz ile taşınmazın kapsamında yer alan mallar arasındaki tesadüfi hasar riskine ilişkin sorumluluğun başlangıç anı bakımından bir farklılık söz konusudur. *Stumpe/Simon*'a göre bunun sebebi, taşınmazın kapsamında yer alan diğer malların, taşınır mallar olması ve bu anlamda, artırmanın sona erdiğine ilişkin karar ile ihale kararının duyurulduğu tarih arasında bu mallara ihale alıcısı tarafından veya onun tahriki ile zarar verilerek, bu tarihten sonra zarar gören mallar sebebiyle en düşük teklifin tutarının düşürülmesinin talep edilmesi tehlikesini önlemeye çalışmaktır¹⁴¹². Yine *Alman Hukuku*'nda da ihale kararının yürürlüğe girmesinden itibaren, ihale alıcısı söz konusu mallardan elde edilecek yarara hak kazanır ve bu mallara dair vergi, harç, avans, sigorta ödemesi vb. yükümlülüklerini devralır (ZVG m.56, c.2).

C. Kira Bedeli veya Kullanım Bedelinin İcra Dairesine Yatırılmasının Emredilmesi

İcra dairesi ihale ile mülkiyeti edinen ihale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, paraya çevirmeye konu taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak oturan kişiye kira bedelini, diğer hâllerde ise taşınmazı kullanan kişiye bilirkşi marifetiyle tespit edilen aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmasını emreder (İİK m.150/g atf. 134/1, c.3). İlgili, ihtara rağmen kirayı veya belirlenen bedeli icra dairesine yatırmazsa hakkında İİK m.356 kıyasen uygulanır (İİK m.150/g atf. 134/1, c.4). Bu şekilde icra dairesine depo edilen bedel, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir (İİK m.150/g atf. 134/1, c.5). Buna göre, ihale iptal edilirse bu bedel alacaklıların alacağına tahsili için harcanır. Aksi hâlde, elde edilen bedel, ihale ile birlikte hem taşınmazın mülkiyetini edinen (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/2; İİK m.150/g

öngörülebilir öngörülemeyeceği akla gelebilir. Ancak kanaatimizce kanunda bu yönde bir düzenleme olmadığından icra dairesinin tasarrufu uyarınca yarar ve hasarın geçtiği anın artırma şartnamesi ile belirlenebileceğini kabul etmek telafisi güç zararlara sebebiyet verebilir. Kanaatimizce bu husus, artırmanın şartlarını tespit etmek ile sınırlı bir görevi olan artırma şartnamesi ile tespit olunabilir değildir. Bir diğer istisna olan durumun gereği, kanaatimizce burada uygulama alanı bulabilir. Zira kanun koyucu tescilli kazanmalar bakımından TBK m.208/1'de bir kural öngörmesine rağmen, tescilsiz kazanma hâlleri bakımından herhangi bir kural ihdas etmemiştir. O hâlde tescilli kazanma hâllerine dair bu kuralın tescilsiz kazanma hâlleri bakımından da durumun gereği uyarınca mülkiyetin kazanılma anına, yani ihale anına göre uygulama alanı bulabileceği söylenebilir. Ancak kanaatimizce herhangi bir tereddüte yer verilmemesi açısından, İİK'da bu hususta bir düzenleme yapılması isabetli olabilir.

¹⁴¹¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 56 Rn. 2; Depré/Bachmann § 56 Rn. 3.

¹⁴¹² Stumpe/Simon ZVG § 56 Rn. 8.

atf. 134/1, c.1; E-Satış Yön. m.15/2; TBK m.279/3; TMK m.705/2, c.1; OR m.235/3; ZGB m.656/2; ZVG m.90) hem de hâlihazırda bu taşınmaza ilişkin malik ile yapılan bir kira sözleşmesi varsa bu sözleşmenin kiraya veren tarafı hâline gelen (TBK m.310/1) ihale alıcısına tahsis edilecektir. Aslında bu da taşınmazın icra dairesince idare edilmesi kapsamında değerlendirilmesi gereken bir husustur. Zira ihale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde idare edileceği icra dairesince kararlaştırılmaktadır (İİK m.150/g atf. 134/1, c.2). İİK m.134/1, c.3, 4 ve 5'in kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'un 27. maddesinin Hükümet Tasarısı Gerekçesi'nde de bu husus ifade edilmiştir. Açıklamalar şu şekildedir: “.. ve *“ihale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği” hususunda icra dairesine yol gösterilmektedir.*”. Yine taşınmazın kullanımı karşılığında icra dairesince kullanan kişiden kullanım bedeli talep edilmesinin taşınmazın idaresi kapsamında icra dairesinin bir görevi olduğu, ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiği andan ihalenin gerçekleştiği ana kadar uygulama alanı bulabilecek İİK m.150/g atf. 92/3, c1 ve 2'den de anlaşılabilir. Bu düzenlemeye göre, *“Daire, taşınmazın idare ve işletmesi¹⁴¹³ ile eklentinin korunması için gerekli tedbirleri alır. Bu tedbirler meyanında icra dairesi, eğer taşınmazda kiracı varsa bu kiracıya, işleyecek kiralari icra dairesine ödemesini emreder.*”. Düzenlemenin birinci cümlesindeki taşınmazın icra dairesince idare edileceğine, bu açıdan gereken tedbirlerin alınacağına dair ifadenin ardından gelen, *“bu tedbirler meyanında”* ibaresi ile başlayan taşınmazda kiracı varsa kira bedelinin icra dairesine ödenmesinin emredilmesi; bu hususun, taşınmazın icra dairesince idare edilmesinin bir yöntemi olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla İİK m.134/1, c.3 ve devamındaki düzenlemeler söz konusu olmasaydıda İİK m.134/1, c.2 çerçevesinde icra dairesince taşınmazda kiracı olarak veya başka bir sıfatla bulunan kişiden kullanım bedeli ödemesi istenebilirdi. Hatta bunun için İİK m.134/1, c.3'te düzenlendiğinin aksine ihale alıcısının talebine ihtiyaç dahi yoktu. Zira ihale ile ihale alıcısı taşınmazın mülkiyetini edinse ve yine, hâlihazırda bu taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi varsa bu sözleşmenin kiraya veren tarafı hâline gelse de, taşınmaz ihale kesinleşinceye kadar icra

¹⁴¹³ İİK m.92/3, c.1'de kanun koyucu *“taşınmazın idaresi ve işletilmesinden”* söz etmişken, İİK m.134/1, c.2'de *“taşınmazın muhafazası ve idaresinden”* söz etmektedir. İİK m.92/3, c.1, ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiği andan ihale anına kadar uygulama alanı bulabilirken, İİK m.134/1, c.2, ihalenin gerçekleştiği andan ihalenin kesinleştiği ana kadar uygulama alanı bulabilmektedir. Bu anlamda kanun koyucu bir amaçla, düzenlemeleri farklı şekilde kaleme almış olabilir. Ancak kanaatimizce her iki düzenlemede paraya çevirmeye konu taşınmazın icra prosedüründe zarar görmesini engellemek ve ekonomik anlamda bu taşınmazın değerini en azından muhafaza edebilmek maksadıyla aynı amaç için hüküm altına almıştır. Bu anlamda, her ne kadar düzenlemeler farklı şekilde kaleme alınmışsa da, asıl olan taşınmazın icra dairesince idare edilmesidir. Taşınmazın icra dairesince idare edilmesi, taşınmazın muhafazası anlamına geldiği gibi özellikle gelir getirmesi muhtemel taşınmazlar bakımından işletilmesi anlamına da gelmektedir. Kanaatimizce kanun koyucunun düzenlemeleri lafzen farklı şekilde hüküm altına almasının herhangi bir amacı söz konusu değildir.

daresinin idaresi altındadır. İcra dairesi, ilgililerin çıkarlarını ve menfaat dengesini gözeterek taşınmazı idare etmeye yetkilidir. Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, söz konusu bedeller bakımından menfaat sahibi olan tek kişi ihale alıcısı değildir. İhalenin iptal edilmesi durumunda bu yolla elde edilen bedeller alacaklıların alacağının tahsili için kullanılacaktır. Buna göre, bir ihtimal, alacaklıların alacağının tahsili için de kullanılabilecek bedellerin elde edilebilmesi için ihale alıcısının talebine ihtiyaç duyulması, İİK m.134/1, c.2'ye göre geriye gidiş dışında aynı zamanda anlamsızdır.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ihaleye konu taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için mutlaka malik ile yapılması gerekme de İİK m.150/g atf. 134/1, c.3 ve devamı düzenlemelerinin uygulanabilmesi için söz konusu kira sözleşmesinin ihaleye konu malın maliki ile yapılmış olması gerekir. Zira bu düzenlemeler, ihaleye konu taşınmazın idaresi kapsamında uygulama alanı bulabilir ve ancak malik ile bir kira sözleşmesi yapılmışsa kiracıya icra dairesine kira bedelini ödemesi emrolunabilir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, kira sözleşmesi şekle bağlı olmadığı için kira sözleşmesi sözlü veya yazılı, yine yazılı kira sözleşmesi, adî veya resmî şekilde yapılmış olabilir. Kira sözleşmesi ne şekilde yapılmış olursa olsun, kira bedeli, gerçeğe uygun emsal bir tutarda olmalıdır. Aksi hâlde, örneğin, malik ile çok düşük bedelli kira sözleşmeleri yapılarak kasıtlı olarak ihale alıcısının menfaati zedelenebilecektir. Böyle bir tehlikenin söz konusu olduğu durumda, icra dairesi, kanaatimizce tıpkı kira sözleşmesinin söz konusu olmadığı durumdaki gibi bilirkişi marifetiyle emsal kira bedelini belirleyerek kira bedelinin gerçeğe uygun bir bedel şeklinde ödenmesini sağlayabilmelidir. Bu taraflar arasındaki kira sözleşmesine müdahale gibi görünse de aslında burada söz konusu olan, taşınmazın idaresi kapsamında (İİK m.150/g atf. 134/1, c.2) dürüstlük kuralına aykırı davranışlara ilgililerin menfaatine uygun olarak icra dairesince müdahale edilmesidir. Bu hususa, İİK m.134/1, c.3, 4 ve 5'in hüküm altına alındığı 7343 sayılı Kanun'un 27. maddesine ilişkin Adalet Komisyonu Raporu'nda da dikkat çekilmiştir. Rapor'daki açıklamalar şu şekildedir: *“Burada yer alan kira sözleşmesinin adı kira sözleşmesi olması halinde, bu kira sözleşmesi her zaman düzenlenebilmekte ve bu nedenle hak kayıplarına ve kötü niyetle hareket edilmesine neden olunabilecektir. Örneğin kira bedelinin yüksek olmasına rağmen, düşük bir kira bedeline ilişkin düzenleme yapılarak İhale alıcısının haklarının zarar görmesi sağlanabilecektir. Bu nedenle bu tür kötü niyet ve hak kayıplarına neden olmamak adına “satışı yapılan taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak kişiye kira bedelini,” İbaresinin “satışı yapılan taşınmazda resmi kira sözleşmesine bağlı olarak kişiye*

kira bedelini” şeklinde düzenlenmesi daha uygun olacaktır.”. Kanaatimizce Rapor’daki öneri isabetli değildir. Burada amaç, kira bedelinin gerçekliğinin tespiti için kiracı ile maliki resmî senet şeklinde kira sözleşmesi yapmaya zorlamaktan ziyade, kira bedeline dair olası kötü niyetli davranışlara icra dairesince müdahale edilebilmesine imkân vermektir. Kaldı ki, kötü niyetli davranışlar kira sözleşmesinin örneğin noterde tanzim edilmesi veya onaylanması suretiyle de gerçekleştirilebilir. Sırf noterde tanzim edilmiş veya onaylanmış bir kira bedeli, gerçeği yansıtmıyor denebilir mi? Resmîlik, ancak sözleşmenin taraflarının, tarihin ve imzaların kural olarak gerçek olduğunu tespit edebilir. Kira bedelinin gerçeği yansıtmaması ile resmîliğin hiçbir ilgisi yoktur. Bir kez daha ifade etmek gerekir ki, burada nirengi noktası, ilgililerin menfaatine olacak şekilde icra dairesinin taşınmazın idare edilmesi çerçevesinde muhtemel kötü niyetle davranışlara müdahale edilmesidir.

D. İhale Bedelinin Ödenmesi

1. Genel Olarak

Artırmada geçerli ve yeterli peyin ileri sürülmesi ile ihale gerçekleşirse de, geçerli bir ihalenin ardından meydana gelebilecek bütün sonuçlar derhâl gerçekleşmez. Bu sonuçların doğabilmesi için ilk olarak ihale bedelinin icra dairesine ödenmesi gerekir.

İhale bedeli, iki kısımdan oluşur: ihale bedeli ile tatmin edilebilecek müeccel alacaklardan doğan şahsî sorumluluğun ve bu alacakları teminat altına hakların devralınması sebebiyle icra dairesine ödenmesi gerekmeyen ihale bedeli ve ihale bedeli ile tatmin edilebilecek muaccel alacaklara ilişkin olarak icra dairesine ödenmesi gereken ihale bedeli.

Türk ve *İsviçre* Hukuku’nun aksine *Alman* Hukuku’nda, ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesi bakımından farklı bir usûl izlenmektedir. Bu doğrultuda, ihale bedelinin, *Alman* Hukuku’nda da iki kısımdan oluştuğu ifade edilebilir. Şöyle ki, *Alman* Hukuku’nda, daha önce aşağıda¹⁴¹⁴ da ifade edildiği üzere, ihale alıcısı, ihale bedelinin, *Bargebot* olarak adlandırılan ZVG m.109/1 uyarınca belirlenecek prosedüre dair masraflar ile ZVG m.10/1, b.1-1a-2 ve 3, ZVG m.10/2 ve ZVG m.12/1, b.1 ve 2’de belirtilen masraf ve talepleri karşılamaya yönelik kısmını ve bunlardan başka, en düşük teklif olarak tespit edilen tutarı aşan bir pey teklif edilirse bu aşan kısmını dağıtım duruşmasından önce peşin olarak ödemektedir (ZVG m.49/1). Bakiye kısmın, yani, paraya çevirmeyi talep eden alacaklıya göre

1414

sıra itibariyle öncelikli olan haklara dair muaccel tutarların ödenmesi gerekmez¹⁴¹⁵. Bunlar, fer'ileri ile birlikte ihale alıcısı tarafından devralınır. Paraya çevirmeyi talep eden alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken müeccel alacaklar bakımından da aynısı geçerlidir. Bu devralma ilkesinin gereğidir. Türk ve *İsviçre* Hukuku'nda da müeccel alacaklılar bakımından geçerli olan bu ilke, ihale bedelinin ödenmesi aşamasında yukarıda ifade edildiği şekliyle Türk ve *İsviçre* Hukuku'na nazaran oldukça farklı şekilde olsa da *Alman* Hukuku'nda da uygulanmaktadır. Buna göre *Alman* Hukuku'nda devralma ilkesi, fer'ileri ve takip masrafları dışında ödenmesi gerekmeyen anapara tutarlarına ilişkin haklar bakımından ihale alıcısının bu hakka dair yükümlülükleri devraldığı; söz konusu hakların sona ermediği ve bu haklara imkân veren hukukî işlemlere uygun olarak ihale alıcısının yükümlülükleri yerine getirmesi gerektiği anlamına gelir. Mahkeme, ihale alıcısının bu haklara dair yükümlülüğüne kesin bir şekilde dikkat çeker¹⁴¹⁶. Söz konusu haklara dair yükümlülükler yerine getirilmez ise hak sahipleri tarafından taşınmazın mülkiyetini edinen ihale alıcısına karşı yeniden artırma prosedürü işletilebilir. Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, 1. derecede 100.000 euro tutarındaki alacağı için aynı bedelle ipotek tesis edilmiş olan 150.000 euro değerindeki bir taşınmazın 2. derecedeki 200.000 euro tutarındaki alacağı için aynı bedelle ipotek tesis etmiş olan alacaklının talebi üzerine, 120.000 euro'ya ihale edildiğini varsayalım. Bu taşınmaza dair takip masraflarının 5.000 euro olduğunu kabul edelim. Buna göre, ihale alıcısı, sadece 5.000 euro ve bu taşınmazın paraya çevrilebilmesi için teklif edilmesi gereken en düşük pey olan 105.000 euro'yu aşan tutarı ödemek zorundadır. Bu anlamda, 120.000 euro'dan 105.000 euro çıkarıldığında hesaplanan 15.000 euro ve takip masrafı 5.000 euro'nun ödenmesi gerekir, bakiye tutar olan 100.000 euro'nun ise ödenmesi gerekmez. Bu ihtimalde, 1. derecedeki ipotekli alacaklının hakkı, ihale alıcısı tarafından devralınır.

2. İhale Bedelinin Ödenmesinde Usûl

İcra dairesine ödenmesi gereken ihale bedeli, artırmayı gerçekleştiren icra dairesinin¹⁴¹⁷ Adalet Bakanlığı tarafından uygun görülen bankalardaki icra dairesi adına açılan hesabına¹⁴¹⁸

¹⁴¹⁵ Böttcher/Böttcher ZVG § 52 Rn. 1.

¹⁴¹⁶ Böttcher/Böttcher ZVG § 49 Rn. 3.

¹⁴¹⁷ İhale bedelinin icra dairesi dışında doğrudan alacaklıya veya alacaklılara yapılması geçerli bir ödeme olarak muamele görmez. Bu konuda bkz. **Akyazan**, s.52; **Kuru**, C.II, s.1333 ve 1381; **Arslan**, s.216; **Pehlivanlı**, s.981; **Uyar**, Talih, İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi (Ödeme), İBD, S.1-4, 1976, s.156; **İpekçi**, s.549; **Dönmez**, İhale, s.332; **Duran**, Paraya Çevirme, s.114. Aksi yönde bkz. **Öğütçü**, s.109. İpotekli alacaklının alacağı mükellefiyetler listesine itiraz aşamasında itiraza konu yapılmamış ise ödemenin icra dairesi yerine doğrudan ipotekli alacaklıya yapılabileceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 115 III 60 E. 2. Bu hususta ayrıca bkz. KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 156 N 25. İhale bedelinin bir kısmının icra dairesine bir kısmının alacaklıya ödenmesi durumunda da bu ödeme geçerli bir ödeme olarak muamele görmez.

(İİK m.9/1, c.1; İİKY m.92/3; E-Satış Yön. m.20/1) para olarak¹⁴¹⁹ tam şekilde ödenir (İİK m.150/g atf. 130 ve 134/8, c.1¹⁴²⁰ ve 2). Para, Türk lirası olmak zorunda olup, yabancı para ile ödeme yapmak mümkün değildir¹⁴²¹. Bu hükümlerlik yetkisinin gereğidir. Zaten bu kural gereğince artırma süreci esnasında da yabancı para birimi üzerinden pey ileri sürmek mümkün değildir¹⁴²² ve ihale, Türk lirası olarak ileri sürülen pey uyarınca gerçekleşmektedir. İhale bedelinin ödenmesi işinin¹⁴²³ teminat mektubu sunulması veya çek ibraz edilmesi gibi yollarla yerine getirilmesi mümkün değildir¹⁴²⁴.

İsviçre Hukuku'nda da kural, aşağıda da kısmen ifade edildiği üzere ödenmesi gereken ihale bedelinin para olarak ödenmesidir. Zira bu husus, hem ihale bedelinden ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya düşen kısma dair SchKG m.156/1, c.2'den hem de aşağıda değerlendirilen artırma şartnamesi kapsamında ihale bedelinin ödenmesine ilişkin VZG m.102 atf. 46/1'den anlaşılabilmektedir.

Bu konuda bkz. **Kuru**, C.II, s.1381; **Arslan**, s.216, dn.23; **Aslan**, s.154. Aksi yönde bkz. **Postacioğlu**, İcra, s.503. Bu doğrultudaki eski tarihli bir karar için bkz. YİİD, 04.11.1958, 565/5967 (**Akyazan**, s.206). *Uyar*, paraya çevirmeyi talep eden alacaklıdan önce bir başka alacaklının haczinin bulunmaması ya da paylaştırmaya ihtiyaç bulunmayan durumlarda, ihale bedelinin ödenmesi konusunda ihale alıcılıklarına esneklik tanınmasının, artırmaya katılım oranını artıracak ve böyle bir uygulamanın hem alacaklının ve hem de borçlunun yararına sonuçlar doğuracağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Uyar**, Ödeme, s.156.

¹⁴¹⁸ **Şengül**, s.106 ve 115.

¹⁴¹⁹ **Akyazan**, s.204-205; **Berkin**, Rehber, s.314; **Olgaç/Köymen**, s.962; **Postacioğlu/Altay**, s.596; **Kuru**, El Kitabı, s.676; **Arslan**, s.219; **Muşul**, İhale, s.155; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3184; **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.279; **Uyar**, Yeni Şerh, C.6, s.9705; **Dönmez**, Taşınmaz, s.244; **Okur**, s.94; **Şengül**, s.106; **Duran**, Paraya Çevirme, s.114.

¹⁴²⁰ 7343 sayılı Kanunla İİK m.130'un değişikliğine rağmen, İİK m.134/8, c.1'de bu değişikliğe paralel bir değişiklik yapılmadığı; bunun isabetsiz olduğu, bu nedenle, düzenlenmenin lafzının ".. ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini 130 uncu maddede belirtilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar." şeklinde yeniden düzenlenmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.92-93, dn.125.

¹⁴²¹ Yasal para birimi cinsinden ihale bedelinin ödenmesine dair bkz. **Jäger**, s.418.

¹⁴²² KK-VZG/**Häberlin**, Art. 58 N 1. *Alman Hukuku*'nda, artırmada, peyin euro cinsinden sunulabileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 71 Rn. 41a; Depré/**Bachmann** § 71 Rn. 4; Schneider/**Traub** § 71 Rn. 13; BeckOK ZVG/**Steffen** ZVG § 71 Rn. 5.

¹⁴²³ Türk Hukuku'nda, ihale bedeli, para olarak ödenmek zorunda olduğundan, "ihale bedelinin ödenmesi işi" ibaresini kullanmayı tercih ettik. Ancak yukarıda (dn.1268) da ifade edildiği üzere *İsviçre Hukuku*'nda ihale bedelinin ödenmesi işi para ödenmesi dışında başka yollarla da yerine getirilebildiğinden "ödeme" ibaresini kullanmak isabetli olmaz. Zira ödeme, para verilmesi anlamına gelmektedir. Ancak bu sorun *İsviçre Hukuku* bakımından bir değerlendirilme yapılmasını gerektirdiğinden biz burada "ihale bedelinin ödenmesi işi" ibaresi yerine diğer yolları da kapsayabilecek başkaca bir ibare kullanılması gerektiğini tespit etmekle yetiniyoruz.

¹⁴²⁴ **Akyazan**, s.22-23 204-205; **Berkin**, Rehber, s.314; **Kuru**, C.II, s.1333; **Arslan**, s.219; **Muşul**, İhale, s.156; **Uyar**, İhale, s.473; **Uyar**, Ödeme, s.156; **Aslan**, s.130; **İpekçi**, s.549; **Dönmez**, İhale, s.312; **Şengül**, s.106; **Duran**, Paraya Çevirme, s.114. Bu doğrultudaki bir karar için bkz. 12.HD, 16.01.1986, 6624/305 (E-Uyar). **Arslan**, teminat mektubu ibrazı, hisse senedi verilmesi ve tahvil gibi ayrıca paraya çevirme işlemlerinin yapılmasını gerektiren kıymetli evrak veya senetlerle ödeme yapılamayacağını; ancak, modern ödeme araçlarından yararlanılabileceğini ifade etmektedir. Yazara göre örneğin, ayrıca bir paraya çevirme işlemini gerektirmeyen ve karşılığı banka tarafından hemen ödenen özel çeklerle yapılan ödemeyi nakden ödeme olarak kabule bir engel olmamalıdır. Bu konuda bkz. **Arslan**, s.219. Yine **Aslan** da bedeli garanti edilmiş çeklerle özellikle ihale alıcısı ödemeye ait masrafları karşılamışsa ve diğer ilgililer de bu hususu kabul etmişse çekle ödemenin mümkün olabileceği görüşündedir. Bu konuda bkz. **Aslan**, s.130, dn.553.

SchKG m.156/1, c.2 uyarınca, artırma şartnamesi, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya düşen ihale bedelinin para olarak ödenmesi gerektiğine dair bir açıklama da içerir. Kanun koyucu bununla, bu alacağın ihale bedeli ile tatmin edilmesini ve bu doğrultuda bu alacağı teminat altına alan ipotek hakkının ihale alıcısı tarafından devralınmayacağına dikkat çekmiştir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, düzenlemede her ne kadar, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya düşen tutar ibaresi kullanılsa da, bu ipotekli alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken muaccel ipotekli alacaklılar varsa onlara düşen tutarlar bakımından da aynı husus geçerlidir. Zira bu alacaklıların alacağı da SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.3 uyarınca ihale bedelinden tatmin edilecektir, ihale alıcısı tarafından devralınmayacaktır.

İhale bedelinin nakden ödenmesi hususu, nakden ödenmesi gereken ihale bedeline ilişkin kural niteliğindeki aşağıda değerlendirilen VZG m.102 atf. 46/1’de de ifade edilmiştir. VZG m.46 ve 47’ye ilişkin maddelerin üst kenar başlığı dahi ihale bedelinin para olarak ödenmesine ilişkindir. VZG m.46/1’de kural olan ihale bedelinin para olarak ödenmesi düzenlenmiş olup, kuralın istisnası, ihale bedelinin başka bir yolla ödenmesi kenar başlıklı VZG m.47’de hüküm altına alınmıştır. Buna göre ihale alıcısı, ihale bedelinin ödenmesi işini başka bir şekilde (Örneğin, borcun üstlenilmesi veya yenileme yoluyla) yerine getirmek isterse, icra dairesi, bunu, bu husus artırma şartnamesinde ödeme tipleri içerisinde belirtilmiş ise¹⁴²⁵ veya tüm ilgililerin muvafakati ile alacaklının, VZG m.102 atf. 63/1, c.1 uyarınca uzatılabilecek ödeme süresine kadar başka bir yolla tatmin olduğuna dair bir beyan sunmuş olması hâlinde dikkate alabilir (VZG m.102 atf. 47/1). Bu son ihtimalde, ihale alıcısının alacaklıların ihale bedelinin ödenmesini işinin bu şekilde yapılmasını kabul ettiklerini gösteren yazılı beyanlarını kendisine verilen süre içerisinde icra dairesine ibraz etmesi gerekir. Aynısı alacaklıların ihale alıcısını ibra ettikleri durumda da geçerlidir¹⁴²⁶.

Haciz yolu ile takip çerçevesinde gerçekleştirilen paraya çevirme prosedürü bakımından geçerli olan ancak VZG m.102’nin atfı uyarınca rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulabilen VZG m.47, lafız itibarıyla kafa karışıklığına sebebiyet vermektedir. Şöyle ki, VZG m.47, artırma şartnamesine dair düzenlemeler arasındaki ihale bedelinin nakden ödenmesi üst başlığı altında kural olarak tercüme

¹⁴²⁵ VZG m.102 atf. 47/1 uyarınca ihale bedelinin ödenmesi işinin başka bir yolla yerine getirilmesinin mümkün olduğu konusunda icra dairesince bir karar verilmiş ise buna dair bilginin de artırma şartnamesinde belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.129; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 601.

¹⁴²⁶ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 684.

edilebilecek “*effektiv*” kenar başlıklı VZG m.46’nın hemen ardından farklı bir şekilde olarak tercüme edilebilecek “*auf andere Weise*” kenar başlığı ile düzenlenmiştir. VZG m.47/1’de, ihale alıcısının, nakden ödenmesi gereken ipotekli alacağı başka bir şekilde ödemek isterse hangi şartlarda bunun mümkün olduğu hüküm altına alınmıştır. Bundan şu sonuç çıkarılabilir: Sadece ipotekli alacaklar bakımından nakden ödeme zorunluluğu bakımından bir istisna tanınabilir. Oysa ne mevzuatta ne de doktrinde bu yönde bir açıklama söz konusu değildir. Kanaatimizce VZG m.47/1’in sadece ipotekli alacaklılara özgü olduğunu; adî alacaklılar bakımından VZG m.47/1’in uygulanmayacağını söylemek istisnanın kabul edilme gerekçesi bakımından isabetli olmaz. Zira bu hususta ipotekli alacaklı ile adî alacaklı arasında bir fark yaratılmasının herhangi bir haklı gerekçesi yoktur. Dolayısıyla bu düzenlemedeki ipotekli alacak ifadesinin görmezden gelinmesi gerekir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin SchKG m.156/1, c.2’de de benzer bir kural öngörülmüştür. Buna göre, artırma şartnamesinde, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya ihale bedelinden düşen tutarın, ilgililer tarafından aksi kararlaştırılmadıkça, nakden ödeneceği de belirtilir. Bu düzenleme, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin hükümlerdendir. Dolayısıyla ipotekli alacaklı bakımından böyle bir düzenleme yapılmış olması şaşırtıcı değildir. Ancak bu düzenleme dikkat edilirse sadece ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya dairdir. Bu kural kapsamında, diğer ipotekli alacaklılar bakımından herhangi bir kural ihdas edilmemiştir. Ancak haciz yolu ile takip çerçevesinde gerçekleştirilen paraya çevirme prosedürü bakımından geçerli olan ancak VZG m.102’nin atfı uyarınca rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulabilen VZG m.46/1 uyarınca zaten, ihale bedeli hesaplanırken artırma şartnamesinde, sözleşmeden veya kanundan doğan rehinle güvence altına alınmış muaccel alacaklar, muaccel anapara faizleri, temerrüt faizleri, takip giderleri, taşınmazın icra dairesince idaresi sırasında elde edilen gelirlerle karşılanmayan taşınmazın idaresi için yapılan masraflar, paraya çevirme masrafları ve muaccel ipotekli alacakların toplamını aşan tutarın nakden ödenmesi gerektiği ifade edilir. Bu tutarlar zaten ihale bedelini oluşturmaktadır. Yani nakden ödenmesi gereken bu tutarların dışında bir tutar yoktur ki, ihale bedeli nakden ödenen veya buna gerek olmayan bir şekilde ikiye ayrılsın. Dolayısıyla SchKG m.156/1, c.2 hiç söz konusu olmasaydı da ihale bedeli, VZG m.46/1 uyarınca nakden ödenecekti. Bir kez daha ifade etmek gerekir ki, SchKG m.156/1, c.2’deki düzenleme, kanun koyucunun, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklının alacağının ihale bedeli ile tatmin edilmesini ve bu doğrultuda bu alacağı

teminat altına alan ipotek hakkının ihale alıcısı tarafından devralınmayacağına dikkat çekmesinden başka bir anlam ifade etmemektedir¹⁴²⁷. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, düzenlemede her ne kadar, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya düşen tutar ibaresi kullanılsa da bu ipotekli alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken muaccel ipotekli alacaklılar varsa onlara düşen tutarlar bakımından da yukarıda da ifade edildiği gibi aynı husus geçerlidir. Zira bu alacaklıların alacağı da SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.3 uyarınca ihale bedelinden tatmin edilecektir, ihale alıcısı tarafından devralınmayacaktır. Dolayısıyla onlara düşen tutarın da ihale alıcısı tarafından nakden ödenmesi gerekir.

Sonuç olarak, *İsviçre Hukuku*'nda, ihale alıcısı, ihale bedelinin ödenmesi işini, VZG m.47/1'de örnek olarak ifade edilen borcun üstlenilmesi¹⁴²⁸ veya yenileme yoluyla yahut benzeri başka bir yolla da yerine getirebilir. Düzenlemede borcun üstlenilmesi ve yenileme örnek olarak ifade edildiğinden, *Kuhn*, ibranın da bu kapsamda düşünülebileceğini ifade etmektedir¹⁴²⁹. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, Federal Mahkeme de para ile ödeme ilkesine çek verilmesi¹⁴³⁰, geri alınamaz ödeme taahhüdünde bulunulması¹⁴³¹ gibi çeşitli istisnalar getirmiştir.

Nakden ödemeye alternatif şekildeki ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesi, icra dairesinin iş birliği ile yapılabileceği gibi, doğrudan taraflar arasında bu hususta anlaşma yapılması ile de söz konusu olabilir¹⁴³². Doğrudan taraflar arasında bu yönde bir anlaşma var ise, icra dairesi, anlaşmanın yeterince kanıtlanması durumunda kanunun kural olarak öngördüğü ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesine dair kurula aykırı hareket etmek zorundadır¹⁴³³. *Jäger*, ihale bedelinin ödenmesi işinin nasıl yerine getirileceğine dair

¹⁴²⁷ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 32.

¹⁴²⁸ BGE 85 III 101, E. 1. *Favre*, ipotekli alacaklının her zaman parayla tatmin olması gerektiğini; hiçbir koşulda onun borcunun ihale alıcısı tarafından devralınmayacağını ifade etmektedir. Buna ilişkin olarak bkz. *Favre*, s.220. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Kuhn*, borcun üstlenilmesi yolu ile ihale bedelinin ödenmesinin mümkün olabilmesi için alacaklının fiilen tatmin olup olmamasının önem arz etmediğini; tek belirleyici faktörün, alacağa dair talep hakkının hâlihazırda var olup olmadığı olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/*Kuhn*, Art. 47 N 3.

¹⁴²⁹ KK-VZG/*Kuhn*, Art. 47 N 3.

¹⁴³⁰ Kapsamı veya ilgili bankanın ödeme gücü hakkında herhangi bir şüphe yoksa ihale bedelinin ödenmesi amacıyla çek verilmesinin mümkün olduğuna ilişkin Federal Mahkeme kararları için bkz. BGer 15.02.2000, 7B.40/2000 E. 3a; BGE 91 III 66 E. 1b.

¹⁴³¹ Ödeme gücü şüphe götürmeyen tanınmış bir kurum tarafından bulunuluyorsa ise geri alınamaz ödeme taahhüdü yoluyla da ihale bedelinin ödenmesini işinin gerçekleştirilebileceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 128 III 468 E. 2.3.

¹⁴³² *Fritzsche*, s.343-344; *Fritzsche/Walder-Bohner*, s.489-490, N 44; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 33.

¹⁴³³ *Fritzsche*, s.344; *Fritzsche/Walder-Bohner*, s.489-490, N 44.

sözleşmesinin kanıtlanması gerektiğini; bu, anlaşmanın ya iki tarafça icra dairesi önünde yapılması ya da her iki tarafça ikrar edilmesi ve sözleşmenin varlığı veya kapsamı hakkında bir anlaşmazlık varsa, icra dairesinin, ihale bedelinin para olarak ödenmesine karar vermesi gerektiğini ifade etmektedir¹⁴³⁴.

Bir kez daha ifade etmek gerekir ki, bu ihtimalde, icra dairesi, bu anlaşmayı, bu husus artırma şartnamesinde ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesi dair yollar içerisinde belirtilmiş ise veya tüm ilgililerin muvafakati ile alacaklıların, ihale bedelinin ödenmesinin gecikmesine dair VZG m.102 atf. 63/1, c.1 uyarınca uzatılabilecek ödeme süresine kadar başka bir yolla tatmin olduğuna dair beyanının sunulmuş olması hâlinde dikkate alabilir. Son ihtimaldeki şartlar gerçekleşmez ise, icra dairesi, ödeme tarihine ilişkin verilen süre sona erdikten hemen sonra SchKG m.143/1, c.1 uyarınca ihale kararını kaldırarak yeni bir artırma yapar (VZG m.102 atf. 47/2). Bu anlamda, son ihtimal bakımından, borcun üstlenildiğine veya yenilemeye yahut diğer ihale bedelinin ödenmesi ile eş tutulabilecek yollara dair delillerin zamanında sunulmaması, ödeme süresine uygun olarak ödeme yapılmaması ile aynı muameleye tâbi tutulmaktadır. İhale kararının kaldırıldığı, artırmaya ilişkin tutanağın sonunda belirtmeli ve ihale alıcısına yazılı olarak iletilmelidir (VZG m.102 atf. 63/1, c.2).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme giderleri her zaman para olarak ödenir. Bu anlamda VZG m.47/1'deki istisna, paraya çevirme giderleri bakımından söz konusu değildir¹⁴³⁵. Kanaatimizce bu istisna, taşınmazın idaresi için yapılan masraflar bakımından da söz konusu değildir. Zira taşınmazın idaresi için yapılan masraflar da paraya çevirme giderleri gibi icra dairesince yapılmakta ve bu masraflar için harcanan tutarlar teknik anlamda borç ilişkisine imkân veren bir alacak niteliğinde değildir.

Burada yine ayrıca ifade etmek gerekir ki, artırma şartnamesinde, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre öncelikli olan ZGB m.839 ve devamı hükümlerine göre kurulan yapı ipotegi söz konusu ise, bu ipotekler ve bu ipoteklere dair şahsî borçlar, alacaklardan bazıları müeccel olsa bile kendi aralarında eşit olmaları sebebiyle (ZGB m.840) ihale bedelinin dağıtılması bakımından muaccel olarak muamele göreceklelerinden ihale alıcısı

¹⁴³⁴ Jäger, s.528.

¹⁴³⁵ KK-VZG/Kuhn, Art. 47 N 4.

tarafından devralınmayacağı için, ihale bedelinden bu alacakların tam olarak karşılanamaması durumunda nakden ödeme talep edileceği de ifade edilir¹⁴³⁶ (VZG m.106, c.2).

Alman Hukuku'nda da ihale bedelinin ödenmesi işi, ihale bedelinin para olarak ödenmesi suretiyle yerine getirilmektedir (ZVG m.49/3). *Hintzen*, çekle ödemenin mümkün olduğunu; ancak bu durumda, ödemenin mahkemece çekin nakde çevrildiği tarihte yapılmış kabul edileceğini ifade etmektedir¹⁴³⁷.

Alman Hukuku'nda, ödenmesi gereken toplam tutar, mahkemeye ait bir hesaba havale yoluyla ödenmelidir (ZVG m.49/3). İhale alıcısı, ödenmesi gereken tutarı tevdi ettiğini ve tevdi olunan bedelin geri alınmasından vazgeçtiğini dağıtım duruşmasında ispat ederse, tevdi yolu ile de yükümlülükten kurtulmuş olur (ZVG m.49/4).

İsviçre Hukuku'nda, ihale bedelinin tutarına göre ödemenin şekli bakımından da bir özellik söz konusudur. Buna göre, 100.000 frank'a kadar yapılacak ihale bedeline ilişkin ödeme nakden yapılabilir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 136/2, c.1). Ödeme bu tutarı aşıyorsa aşan kısmın, GwG uyarınca bir malî aracı aracılığıyla ödenmesi gerekir¹⁴³⁸ (SchKG m.156/1, c.1 atf. 136/2, c.2).

Yukarıda kısmen değinilen VZG m.46 kapsamında ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, artırma şartnamesinde, ihale bedelinin kapsamında yer alan sözleşmeden veya kanundan doğan ipotekle güvence altına alınmış muaccel alacakların, muaccel anapara faizlerinin, temerrüt faizlerinin, takip giderlerinin, taşınmazın icra dairesince yönetimi sırasında elde edilen gelirlerle karşılanmayan taşınmazın yönetimi için yapılan masrafların, paraya çevirme masraflarının ve muaccel ipotekli alacakların toplamını aşan tutarın kural olarak nakden ödenmesi gerektiği ifade edilir (VZG m.102 atf. 46/1). Kanundan doğan ipotek hakkına sahip olanlar da dâhil olmak üzere, hakları kesinleşen mükellefiyetler listesinde yer alan artırma anında muaccel olan asıl alacaklar ve faiz alacakları, ödeme emrine itiraz edilmeyen veya mahkemece itirazın ortadan kaldırıldığı takibe konu ipotekli alacaklar gibi muaccel olarak kabul edilmektedir (VZG m.102 atf. 46/2). Muaccel olmayan ipotekli

¹⁴³⁶ Ayrıca bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 106 N 3.

¹⁴³⁷ Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 49 Rn. 10.

¹⁴³⁸ 100.000 frank'a kadar söz konusu olabilecek ihale bedelinin nakit olarak ödenebileceği ancak 100.000 frank'ı aşan tutarın malî aracıyla ödenmesi gereği ve kimlerin malî aracı olabileceği konusunda GwG uyarınca yapılan değerlendirmeye göre bu kişilerin kimler olduğunun artırma şartnamesinde belirtileceğine ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 594-595.

alacaklar, ihale bedeline göre hak sahibi olmaları koşuluyla ihale alıcısına geçer (VZG m.102 atf. 46/3).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre* Hukuku'nda, artırma şartnamesinde açıkça aksi belirtilmedikçe, müccel ipotekli alacaklıların artırmanın yapıldığı güne kadar işleyen anapara faizi ihale bedelinin kapsamında olacak şekilde ihale alıcısı tarafından devralınmaktadır (VZG m.102 atf. 48/1). Müccel ipotekli alacaklıların artırmanın yapıldığı güne kadar işleyen anapara faizi ihale bedelinin kapsamında olmaksızın da ihale alıcısına devredilebilir¹⁴³⁹. Artırma şartnamesinde iki ihtimalden birisi kararlaştırılabilir. Son ihtimalde, artırma şartnamesinde, artırmanın yapıldığı günde mevcut olan gelirlerin, ihale ile birlikte müccel ipotekli alacaklıların işleyen anapara faizi alacaklarının ihale bedelinin kapsamında olmaksızın devrolmasına karşılık olarak ihale alıcısına devredileceği belirtilebilir (VZG m.102 atf. 48/2, c.1). Artırma günü yerine, başka bir gün de yararlanma ve zararın başlangıcı için belirleyici bir faktör olarak belirlenebilir (VZG m.102 atf. 48/2, c.2). Buna karşılık, hâlihazırda tahsil edilmiş ve hâlen hak sahibine ödenmemiş muaccel gelirler ihale alıcısına tahsis edilemez (VZG m.102 atf. 48/2, c.3). Sadece artırmanın yapıldığı tarihte mevcut olan ancak henüz muaccel olmamış gelirler, asılı ve ayakta duran doğan mahsuller ile henüz muaccel olmamış kira bedelleri ihale alıcısına tahsis edilir¹⁴⁴⁰. Yukarıdaki açıklamalardan anlaşıldığı üzere, VZG m.102 atf. 48/1, ihale alıcısı tarafından devralınan ipotekli alacaklara ilişkin anapara faizinin ihale bedeli kapsamında dikkate alınması veya alınmaması hususundaki tercihi icra dairesine bırakmaktadır. İcra dairesince bu hususta herhangi bir tercih yapılmazsa bu tutarlar ihale bedelinin kapsamında olarak dikkate alınacaktır. İcra dairesince herhangi bir tercihte bulunulmazsa veya söz konusu tutarların ihale bedeli kapsamında olarak dikkate alınması yönünde bir tercihte bulunulursa, bu tutarların mükellefiyetler listesinde belirtilmesi gerekir¹⁴⁴¹.

İhale bedelinin artırma sürecine dair sonuç tutanağının ilânından itibaren 7 gün içinde ödenmesi gerekir (İİK m.150/g atf. 130; E-Satış Yön. m.20/1). Bu süre, icra dairesinin takdirine bağlı olmayan¹⁴⁴² hak düşürücü bir süredir¹⁴⁴³. İhalenin iptalinin talep edilmiş

¹⁴³⁹ **Gütdin/Kuhn**, Rz. 589-590.

¹⁴⁴⁰ **Gütdin/Kuhn**, Rz. 589

¹⁴⁴¹ KK-VZG/**Kuhn**, Art. 48 N 1.

¹⁴⁴² **Görgün/Börü/Kodakoğlu**, s.291; **Aşık/Oruç/Tok/Saraç**, s.279-280; **Okur**, s.92 ve 96.

¹⁴⁴³ Doktrinde ödeme süresinin elde olmayan bir sebebe bağlı olarak kaçırılması, örneğin sokağa çıkma yasağı gibi mücbir sebepler veya beklenmeyen hâl teşkil edebilecek genel bir nedene bağlı olarak gerçekleşmiş ve söz konusu engel de sürenin son gününe rastlamış ise bu durumda sürenin, engelin kalkmasını izleyen günün çalışma

olmasının buna herhangi bir etkisi yoktur (İİK m.150/g atf. 130; E-Satış Yön. m.20/1). *İsviçre Hukuku*’nda, artırma şartnamesinde aksi öngörülmedikçe, ihale bedelinin ödenmesi işinin peşinen yerine getirilmesi gerekir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 129/1, c.1; OR m.233/1). Ancak icra dairesi, ödeme için 6 aya kadar süre verebilir¹⁴⁴⁴ (SchKG m.156/1, c.1 atf. 136/1). *Alman Hukuku*’nda, ödenmesi gereken toplam tutarın, dağıtım duruşmasından önce ödenmesi gerekir. Böylece, yatırılan tutar ve bu hususa dair delil, dağıtım duruşmasında mahkeme nezdinde çekişmesiz olacaktır (ZVG m.49/3). Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*’nda, artırma şartnamesinde ihale bedeli bakımından peşin olarak ödeme yapılmasının gerekip gerekmediğine, gerekiyorsa bu tutara dair bilgi yer alır. Ayrıca artırma şartnamesinde, SchKG m.136/1 anlamında bir ödeme süresi verilip verilmediği; süre verilmesi durumunda ertelenen tutar için artırma anında veya artırma şartnamesinde belirlenecek bir süre içinde teminat istenip istenemeyeceği ve teminat istenmesi durumunda ne tür bir teminatın kabul edileceğine dair açıklamalar yer alır (VZG m.102 atf. 45/1, b.e, c.1). Yine artırma şartnamesinde, ihale bedelinin ödenmesine veya teminat gösterilmesine karar verildiği hâllerde, ihalenin bunun gerçekleştirilmesine bağlı olduğu ve bu nedenle, artırmaya katılarak pey ileri süren herkesin ihale kendisine kalmadığı sürece teklifi ile bağlı olduğu belirtilir (VZG m.102 atf. 45/1, b.e, c.2).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*’nda, ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesi bakımından VZG m.102 atf. 63/1 de uygulama alanı bulabilir. Buna göre, ihale alıcısının ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesi süresine uymaması ve ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesini temin eden aşağıda ifade edilecek aynî veya şahsî teminatın icra takibi veya dava açılmaksızın derhâl paraya çevrilememesi hâlinde¹⁴⁴⁵,

saati sonuna kadar uzamış sayılacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Arslan**, s.220-221; **Dönmez**, İhale, s.330; **Şengül**, s.116. Ayrıca bkz. **Çatalkaya/Bandakçioğlu**, s.411-412. İhale bedelinin hastalık nedeniyle süresinde ödenmemesinin ihale kararının kaldırılmasına engel olmayacağına ilişkin olarak bkz. **Kuru**, C.II, s.1383; **Kuru**, El Kitabı, s.687; **Uyar**, İhale, s.800; **Şengül**, s.115-116. Doktrinde ayrıca, ihale bedelinin geç ödenmesi konusunda tüm ilgililerin muvafakati söz konusu olur ise bu durumda ihale bedelinin geç ödenmesi sebebiyle icra dairesince ihalenin kaldırılması kararı verilmemesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Belgesay**, Şerh, s.299; **Berkin**, İcra, s.140; **Berkin**, Rehber, s.342-343; **Postacioğlu**, İcra, s.504-505; **Olgaç/Köymen**, s.966; **Kuru**, C.II, s.1380; **Arslan**, s.219; **Aslan**, s.152; **Şengül**, s.115. Bu doğrultudaki bir içtihadı birleştirme kararı için bkz. YİBGK, 23.03.1955 1/5 (E-Uyar). Aksi yönde, ihale alıcısına hiçbir şekilde tüm ilgililer muvafakat verseler dahi ödeme süresini geçecek şekilde bir ödeme süresi verilemeyeceği; zira İİK’deki sürelerin kesin olduğu, ilgililerin bu süreleri sözleşme ya da muvafakat verilmesi suretiyle değiştiremeyeceklerine ilişkin olarak bkz. **Dönmez**, Taşınmaz, s.361.

¹⁴⁴⁴ Bu sürenin ancak özel durumlar mevcutsa tam olarak kullanılabileceğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 136 N 6. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 112 III 23 E. 4.

¹⁴⁴⁵ Aynî teminatın kolayca nakde çevrilebilmesi veya şahsî teminat olan kefilin derhâl ödeme yapmak istemesi durumunda, icra dairesinin, ihale bedelinin bu şekilde tahsil edilmesini reddemeyeceği; ancak zorluklar ortaya

tüm ilgililerin¹⁴⁴⁶ muvafakati ile sürenin uzatılması¹⁴⁴⁷ mümkündür. VZG m.63/1, c.1 uyarınca sürenin uzatılmasına ilişkin muvafakat, herhangi bir açık rıza veya yazılı form gerektirmemektedir¹⁴⁴⁸. İcra dairesi, henüz yerine getirilmemiş ihale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilmesi için makûl bir süre beklenebileceği durumlarda, gecikme ve öngörülen ek süre hakkında ilgilileri bilgilendirmek ve icra dairesine belirli bir süre içinde rızanın verilmediği bildirilmedikçe ilgililerin rızasının verilmiş sayılacağını bildirmek zorundadır¹⁴⁴⁹. Sürenin uzatılmasına muvafakat edilmez ise icra dairesi, hemen ihale kararını kaldırır, bu hususu tutanak altına alır ve ihale kararının kaldırılması kararının kesinleşmesi üzerine yeni bir artırma düzenler. İhale kararının kaldırıldığı artırma tutanağında belirtilir ve ihale alıcısına yazılı olarak bildirilir (VZG m.102 atf. 63/1, c.2). Bundan başka, taşınmaz, özellikli ve gerekçeli durumlarda önceden tescil yapılmasına dair VZG m.102 atf. 66/3 uyarınca tapu sicilinde ihale alıcısı adına kaydedilmiş ve ZGB m.960 anlamında tasarruf yetkisi eksikliğine dair şerh işlenmişse icra dairesi, tapu dairesine, ihale kararının kaldırıldığını belirterek tescili terkin etme ve şerhi silme talimatı verir (VZG m.102 atf. 63/2).

İhale bedelinin süresinde ödenmemesi durumunda, ihale kararı kaldırılır. Bu durum, birinci artırma sürecinde söz konusu olmuşsa ikinci artırma süreci daha önce ilân edilen tarihte birinci artırma sürecinin şartlarına göre gerçekleştirilir. Bu husus, ikinci artırma sürecinde gerçekleşmişse paraya çevirme talebi düşer. Buna göre bu talebin yöneltilmesine bağlanan tüm sonuçlar ortadan kalkar. Örneğin, taşınmaz bu andan itibaren icra dairesince İİK m.150/g atf. 92/3, c.1 uyarınca yönetilmez. İkinci artırma süreci ihale ile sonuçlanmasına rağmen ihale bedeli ihale alıcısı tarafından süresi içinde ödenmezse alacaklı, önceki paraya çevirme talebinden kalan paraya çevirmeyi isteme süresi içinde ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilir. Paraya çevirmeyi isteme süresi paraya çevirme talebiyle birlikte durur ve duran

çıkarsa, bu teminatı icra veya dava yoluyla paraya çevirmenin icra dairesinin görevi olmadığına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 63 N 3.

¹⁴⁴⁶ İlgililer ibaresinden anlaşılması gerekenin, borçlu ve teminattan alacağı tam olarak tahsil edilemeyecek tüm alacaklılar ve ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.450, N 39. İlgililer ibaresinden anlaşılması gerekenin, borçlu ve ihale alıcısı tarafından gösterilen teminattan alacağı tam olarak tahsil edilemeyecek tüm alacaklılar olduğuna ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Häusermann/Ingold-Berger, Art. 143 N 10; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 136 N 8; KK-VZG/Häberlin, Art. 63 N 4. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 75 III 11 E. 3. İlgililer ibaresi ile kastedilenin, alacaklılar, borçlular ve ihale alıcısı olduğuna ilişkin olarak bkz. **Blumenstein**, s.525.

¹⁴⁴⁷ Tüm ilgililerin muvafakati ile dahi 6 aydan fazla bir süre verilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 136 N 8.

¹⁴⁴⁸ KK-VZG/Häberlin, Art. 63 N 5.

¹⁴⁴⁹ BSK SchKG I-Häusermann/Ingold-Berger, Art. 143 N 11; KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, Art. 143 N 8; KK-VZG/Häberlin, Art. 63 N 5.

bu süre, ihale kararının kaldırıldığına ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/7; E-Satış Yön. m.15/7). Bu durum, her bir başarısız prosedürün sonunda yeniden işletilebilir. Meğerki paraya çevirmeyi talep edilebilecek süre nihayete ersin.

İhale bedeli zamanında ödenmez ise icra dairesi ihale kararının kaldırıldığını¹⁴⁵⁰ tutanakla tespit eder¹⁴⁵¹ (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.1; E-Satış Yön. m.18, c.1). İhale alıcısının ihale bedelini yatırmadığı durum birinci artırma sürecine ilişkinse ikinci artırma süreci, birinci artırma sürecine dair şartlar çerçevesinde daha önce ilân edilen tarihte başlar (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.2; E-Satış Yön. m.15/5 ve 18, c.2). Ancak icra dairesi, aşağıda değerlendirilecek İİK m.150/g atf. 131, c.3 uyarınca ihale alıcısından teminat göstermesini talep etmiş ve bu doğrultuda teminat gösterilmişse, öncelikle icra dairesince bu teminatın gereği yerine getirmelidir.

İsviçre Hukuku'nda, nakden ödeme için ihale bedelinin zamanında ödenmemesi veya ihale bedelinin ödenmesi işinin başka bir yolla yerine getirilmesine dair VZG m.102 atf. 47/1 uyarınca başka bir şekilde tatmin olunduğuna dair beyanın sunulmaması durumunda, yukarıda da ifade edildiği üzere, ihale kararı kaldırılarak icra dairesince yeni bir artırma yapılır (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143/1, c.1; VZG m.102 atf. 47/2). Bu durumda, ihale alıcısı ihale bedelini ödemez ise taşınmaz ihale alıcısından sonra en yüksek pey ileri süren kişiye teklif edilmemekte; doğrudan yeni bir artırma yapılmaktadır. Bu artırma, bir öncekinin üzerinden 1

¹⁴⁵⁰ Kanunda ve yönetmelikte “*ihalenin iptal edildiğinden*” söz edilse de çalışmada, İİK m.134'te öngörülen kanunda “*ihalenin feshi*” ibaresini karşılamak üzere ihalenin iptali ifadesi kullanıldığından, burada ihalenin iptal edilmesi ibaresi yerine *ihale kararının kaldırılması* ifadesi kullanılmıştır. Çalışmada kullandığımız ihalenin iptali ifadesi yerine kanunda her ne kadar “*ihalenin feshi*” ibaresi kullanılmış olsa da bu ibarenin isabetli olmadığı; zira feshin, maddî hukukta, ileriye etkili olarak sonuç doğuran bir irade beyanı olarak tanımlandığı, kanun koyucunun “*ihalenin feshi*” olarak adlandırdığı; burada ise geçmişe etkili bir mahkeme kararının söz konusu olduğu, *ihalenin iptali* ifadesinin kanaatimizce de haklı olarak daha isabetli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Üstündağ**, İcra, s.284; **Arslan**, s.72-73; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.417; **Bulur**, Alper, İcra ve İflâs Hukukunda “Fesat Karıştırma” ve “Malın Esaslı Niteliklerinde Hata”ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri (Fesat), GazÜHFD, C.XI, S.1-2, 2007, Yrd. Doç. Dr. İbrahim Ongün'e Armağan, s.49; **Bulur**, Alper, İcra ve İflâs Hukukunda İhalenin Feshi Kavramı ve Satışa Hazırlık İşlemleri Öncesi ile İlgili Fesih Nedenleri, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul 2008, s.769 vd. Kanaatimizce, ihale kararının kaldırılması yerine ihalenin iptali ifadesi de kullanılabilirdi. Bu iki ifade açısından herhangi bir teknik fark söz konusu olmadığı gibi anlam itibarıyla da ifadeler arasında bir farklılık söz konusu değildir. Yine ifade etmek gerekir ki, ihale kararının kaldırılması ifadesi yerine bunu ifade etmek için *İsviçre* Hukuku'nda kanun koyucu tarafından SchKG m.143/1'de kullanılan “*ihale kararının geri alınması*” ibaresi de kullanılabilir. Zira bu ibare de ihale kararının kaldırılması veya ihale kararının iptal edilmesi anlamını karşılamaktadır.

¹⁴⁵¹ **Çelikoğlu**, ihale bedelinin süresinde ödenmemesini, cebrî paraya çevirme ilişkisinden doğan edim yükümlülüğünün ihlali olarak değerlendirmektedir. Yazara göre bu doğrultuda, icra dairesi, cebrî satıştan dönme anlamında ihale kararını kaldırma yetkisini kullanmaktadır. Bu konuda bkz. **Çelikoğlu**, 7343, s.433.

ay geçmeden gerçekleşmez (VZG m.102 atf. 64/1). Artırma ilânında¹⁴⁵², “ihale alıcısının ihale bedelini ödemekte gecikmesi sebebiyle yeni bir artırma” olduğu açıkça belirtilir¹⁴⁵³ (VZG m.102 atf. 64/2). Taşınmazın kıymeti yeniden takdir edilmez. Yine, artırma ilânı ile SchKG m.156/1, c.1 atf. 138/2, b.3 kapsamında hak sahiplerine iddialarını bildirmeleri için yeniden süre verilmez (VZG m.102 atf. 64/3). Ancak bu yeni ortaya çıkan alacakların icra dairesine bildirilemeyeceği anlamına gelmez. Bunlar da ica dairesine bildirilebilir. Kural olarak daha önce hazırlanan kesinleşmiş mükellefiyetler listesi, yeni artırma için de geçerlidir (VZG m.102 atf. 65/1, c.1). İcra dairesi bu arada ortaya çıkan kamu hukukuna ilişkin yeni mükellefiyetlerden haberdar olursa bunları re’sen dikkate almak zorundadır¹⁴⁵⁴ (VZG m.102 atf. 65/1, c.2). Bu durumda, mükellefiyetler listesi, SchKG m.140/2, c.1 ve VZG m.102 atf. 37 uyarınca ilgililere tebliğ olunur (VZG m.102 atf. 65/1, c.3). Mükellefiyetler listesinde işleyen anapara faizi alacağı olarak belirtilen ve son artırmadan sonra muaccel hâle gelen tutarlar, muaccel ve ihale bedelinden nakden ödenecek alacaklara ilişkin sûtunda belirtilecektir. Böyle bir ekleme nedeniyle mükellefiyetler listesinin yeniden hazırlanması ve ilgililere tebliği gerekmez (VZG m.102 atf. 65/1, c.4). Zira bu tutarlar ile taşınmaza dair mükellefiyetler değişmemekte, tutar olarak güncellenmektedir¹⁴⁵⁵. Yeni artırma, ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edildiği tarihi değiştirmedikten sadece ipoteğin paraya çevrildiği tarihte kadar işleyecek son vadeden itibaren işleyen faiz tutarı (ZGB m.818/1, b.3) bakımından bir güncelleme söz konusu olup, diğer tutarlar yeni artırmadan etkilenmez. Artırma şartnamesindeki diğer hususlar, artırma şartnamesinin hazırlanmasına dair SchKG m.156/1, c.1 atf. 134/1 uyarınca sahip olunan yetkiye dayanılarak icra dairesince re’sen

¹⁴⁵² Yeni artırmanın, ilk artırmanın yayımlandığı tüm organlarda yayımlanmasının zorunlu olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 64 N 2. Artırma ilânının, borçluya, taşınmazın borçluya ait olmaması durumunda malike, taşınmaz aile konutu veya ortak konut niteliğini haiz ise borçlunun veya taşınmaz üçüncü kişiye aitse bu kişinin eşine veya partnerine, mal ortaklığı rejiminin söz konusu olduğu durumda borçlunun veya malikin eşine, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya ve alacağı mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakka dayanan herhangi bir kişiye SchKG m.139 uyarınca ayrıca tebliğ edileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 64 N 2.

¹⁴⁵³ Yayımlanması ve ilgililere iletilmesi gerekenlerin, yeni artırmanın yeri, günü ve saati, borçlunun ve taşınmaz üçüncü kişiye aitse onun adı ve adresi, paraya çevirmeye konu taşınmazın tam bir tavsifi ve kıymeti ve bu yeni artırmanın ihale alıcısının ödemede gecikmesi sebebiyle gerçekleştiği hususunda bir ipucu olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 64 N 2.

¹⁴⁵⁴ İlk açık artırmaya ilişkin mükellefiyetler listesinde kamu hukukuna dair mükellefiyetler yer alıyorsa, icra dairesinin, yeni artırmayı bildirirken hak sahibini ayrıca, sadece kendileri bakımından geçerli olacak şekilde bu tür yeni hak iddialarını icra dairesine bildirme imkânına sahip oldukları konusunda da bilgilendirmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 65 N 1.

¹⁴⁵⁵ Gütdin/Kuhn, Rz. 696.

değiştirilebilir¹⁴⁵⁶ (VZG m.102 atf. 65/2, c.1). Ancak artırma şartnamesi asıldıktan sonra değiştirilirse VZG m.102 atf. 52 uyarınca artırma şartnamesinin yeniden asılması, yayımlanması ve SchKG m.139'da ifade edilen kişilere özel olarak bu hususta bilgi verilmesi gerekir (VZG m.102 atf. 65/2, c.2).

Alman Hukuku'nda ise durum biraz daha farklıdır. Buna göre, ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken tutar ödenmezse, paylaşım planı, ihale alıcısının ödemesi gereken tutar kadar alacağın mahkeme kararı ile hak sahiplerine devri suretiyle uygulanır. ZVG m.69/3'ün uygulandığı bir hâl söz konusu ise müteselsil sorumlu garantör ve ihale alıcısı bakımından aynı sonuç geçerlidir (ZVG m.118/1). Alacağı geciktirici şarta bağlı alacaklılar bakımından da aynısı geçerlidir (ZVG m.120/1, c.2). Bu husus dağıtım duruşmasında açıklanmalı ve ilân edilmelidir¹⁴⁵⁷. Bundan başka, artırmaya konu taşınmazdan tatmin hakkına sahip olanların, ZVG m.118/1 uyarınca devraldıkları alacakları aynî olarak güvence altına almak için, ZVG m.128/1, c.1 uyarınca, bu kişiler lehine aynı tutarda ve karşılık gelen öncelik sıralarına göre teminat ipotekleri tesis olunur. İpotekli alacaklılar bakımından da aynısı geçerlidir. Burada ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, ihale alıcısının ödemesi gereken tutarın alacaklısı, ihale sonucu taşınmazı ihale alıcısına devredilen maliktir¹⁴⁵⁸. Artırma sonucunda mahkeme, ödenecek tutarı kabul eder ve paylaşım planına göre bu tutar bakımından taşınmazla tatmin konusunda hak sahibi olanlara devreder. Zira mahkeme bu prosedürü işletse de ödenmesi gereken tutar bakımından hak sahibi değildir. Bu nedenle mahkeme ihale alıcısını ödenmesi gereken tutarı ödemeye zorlayamaz. Yine taşınmazdan tatmin hakkına sahip bir kişi de ihale alıcısı ile hukukî bir ilişkisi olmadığı için ihale alıcısına karşı herhangi bir talepte bulunamaz. Bu doğrultuda, malikin ihale alıcısından olan alacağının, bu kişinin alacaklılarına devri suretiyle, alacaklıların taşınmazdan tatmini söz konusu olur (ZVG m.118/2, c.1). Bu anlamda malike yönelik hak, fer'ileri ile birlikte sona erer. Ancak, hak sahibi 3 aylık sürenin bitiminden önce mahkemeye devirden doğan haklarından vazgeçtiğini beyan ederse veya artırma talep ederse, devir durumunda bu etki vuku bulmaz (ZVG m.118/2, c.2). İfade etmek gerekir ki, tatminin etkisi, o zamana kadar artırma için başvurulmadıkça veya vazgeçme iradesi beyan edilmedikçe, 3 aylık sürenin sona ermesi ile başlar. 3 aylık süre, alacağın

¹⁴⁵⁶ Zorunlu olmayan değişikliklerin yapılmaması gerektiği; aksi hâlde, ihale bedelini ödemeyerek yeni artırma yapılmasına sebep olan ihale alıcısının yeni artırma sebebiyle söz konusu olabilecek zararlardan sorumluluğunun sona ermesine neden olunabileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 72 N 6. Bu doğrultudaki bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 40 III 403 E. 1.

¹⁴⁵⁷ Stöber/**Nicht** § 118 Rn. 14. Aksi yönde bkz. Steiner/**Teufel** § 118 Rn. 35.

¹⁴⁵⁸ Löhnig/**Jobst**, s.51, Rn. 24.

devrinin açıklanması ile işlemeye başlar. Şarta bağlı alacaklılar bakımından bu sürenin başlangıcı, geciktirici şart bakımından şartın gerçekleştiğinin; bozucu şart bakımından şartın sona erdiğinin öğrenilmesi ile başlar¹⁴⁵⁹. Vazgeçme durumunda mahkeme, vazgeçme beyanını ihale alıcısına ve vazgeçme sonucunda alacağa dair yükümlülük kendisine geçen kişiye kişiye iletir (ZVG m.118/2, c.4). Vazgeçme ile hak sahibi, ihale alıcısına karşı olan alacağını ve ihale bedelinden alacağını tahsil etme hakkını kaybeder. Hak sahibinin alacağı yeniden canlanır. Paraya çevirme başvurusu yapılması durumunda, ihale alıcısına karşı yeni bir artırma prosedürü başlar. Bu ihtimalde alacaklı, hem malike karşı alacağını hem de ihale alıcısına karşı alacağın devrinden doğan haklarını muhafaza eder. Paraya çevirme başvurusu geri alınır veya ZVG m.31/2 uyarınca prosedür iptal edilirse, başvuru yapılmamış sayılır (ZVG m.118/2, c.3).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, artırma şartnamesine göre ihale bedelinin temini için derhâl nakden kısmî ön ödeme yapılması veya teminat gösterilmesi isteniyorsa, ihale kararı ancak bu ön ödeme yapıldıktan veya teminat gösterildikten sonra verilmektedir¹⁴⁶⁰. Ön ödeme yapılması ihtimalinde kalan tutar için icra dairesi teminat gösterilmesini isteyebilir. Bu ihtimalde, en yüksek teklif sahibi bu hususun gereğini yerine getirmiyorsa, bir sonraki en yüksek teklif üç defa yüksek sesle okunmakta ve bundan daha yüksek teklif olmazsa bir sonraki en yüksek teklifi veren lehine ihale kararı verilmektedir (VZG m.102 atf. 60/2).

İhale bedelinin ödenmesi süresi içinde ihale bedeline faiz işlemez. Zira ihale alıcısı ile icra dairesi arasında maddî hukuk anlamında ihale bedelinin ödenmesine ilişkin bir borç ilişkisi söz konusu olmayıp bu doğrultuda muaccel bir alacaktan da söz edilemez. Yine ayrıca ifade etmek gerekir ki, aksinin kabul edilmesi durumunda dahi -özellikle bu faizin temerrüt faizi olarak öngörülmesi ihtimali bakımından geçerli olmak kaydıyla- aynı sonuca varılabilirdi. Zira bu ihtimalde de ihale alıcısının ihale bedelini ödememesi, onun geciktiği anlamına gelmemektedir. Bu husus kanun koyucu tarafından verilen bir imkâna dayanılarak icra dairesinin kararı uyarınca hâsıl olmaktadır. İhale bedelinin ödenmesi işinin yerine getirilebilmesi için SchKG m.156/1, c.1 atf. 136/1 uyarınca 6 aya kadar süre verilebilecek

¹⁴⁵⁹ Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 120 Rn. 6; Steiner/**Teufel** § 118 Rn. 50.

¹⁴⁶⁰ İhalenin sonuç verebilmesi için uygulamada, genellikle, ihale alıcısından bir ön ödeme yapmasının istendiği; bunun tutarının, taşınmazın kıymetine bağlı olduğu; kalan tutar için genellikle, ihale kararı verildikten sonra, icra dairesince ödemeye yetecek ölçüde makûl bir süre verildiği; verilen süre boyunca ihale bedeline %5 faiz uygulandığına ilişkin olarak bkz. SK SchKG-**Schlegel/Zopfi**, Art. 136 N 7.

İsviçre Hukuku’nda, doktrinde, süre verilmesi durumunda ihale bedeline ihale tarihinden itibaren %5 faiz işletileceği ifade edilmektedir¹⁴⁶¹. Yazarlara göre, zira ödeme süresinin ertelenmesi, ihale bedelinin ödenmesi bakımından söz konusu olan muacceliyetin de ertelendiği anlamına gelmemektedir; aksine bu, kökeni *Roma Hukuku*’na dayanan borcun ifasının dava açılarak talep edilmeyeceğine yönelik olarak yapılan bir anlaşma (pactum de non petendo) niteliğini haizdir¹⁴⁶². Bu husus, uygulamaya yol göstermek adına kabul edilen taşınmazlara ilişkin artırma şartnamesi başlıklı VZG Nr. 13 B adlı formda da yer almaktadır. Ancak bu konu doktrinde tartışmalıdır: *Brand*’a göre, artırma şartnamelerinde yer alan ödeme süresinin ertelenmesi durumunda ertelenen tutar için işletileceği ifade edilen %5’lik faiz uygulaması kanundan kaynaklanmamaktadır. Böyle bir şey sadece, ihale bedelinin ödenmesinde gecikmeye dair VZG m.102 atf. 63/1 uyarınca ödeme süresinin uzatılması hâlinde mümkündür¹⁴⁶³. *Brand*, Zürih Kantonu’nun mevcut uygulamaları uyarınca, ihale alıcısının, ihale gününden icra dairesince kalan ödeme için kendisine verilen tarihe kadar herhangi bir faiz ödemesine gerek olmadığını ifade etmektedir. Faiz ödeme yükümlülüğünün doğrudan olmasa da kanundan kaynakladığını ifade eden aksi görüşte olan *Possa/Gasser/Stöckli* ise faiz ödeme yükümlülüğünün, dolaylı olarak, paraya çevirmeye konu olan taşınmaza dair yararların ihale ile birlikte ihale alıcısına geçtiğini hüküm altına alan SchKG m.137¹⁴⁶⁴’den kaynaklandığını ifade etmektedir¹⁴⁶⁵. *Alman Hukuku*’nda, Türk Hukuku’nun aksine, ödenmesi gereken tutara, ihale tarihinden itibaren dağıtım duruşmasına kadar¹⁴⁶⁶ faiz tahakkuk ettirilir (ZVG m.49/2).

Yukarıda da ifade edildiği üzere, ihale bedelinin ödenmesi bakımından kanun koyucu 7 günlük bir ödeme süresi öngörmüştür (İİK m.150/g atf. 130).

İhale bedelinin ödenmesine kadar hasar ve masrafı ihale alıcısına ait olmak üzere, taşınmaz icra dairesince yönetilir (İİK m.150/g atf. 131, c.1¹⁴⁶⁷; SchKG m.156/1, c.1 atf. 137, c.1). Bu durumda taşınmazın yönetimi, en gerekli önlemlerle sınırlı olarak gerçekleşecektir.

¹⁴⁶¹ BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 135 N 27; KK-VZG/Kuhn, Art. 45 N 9; Gütlin/Kuhn, Rz. 783.

¹⁴⁶² BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 137 N 21.

¹⁴⁶³ Brand, s.198.

¹⁴⁶⁴ Burada ifade etmek gerekir ki, SchKG m.137, İİK m.131’in karşılığı olup bu düzenleme paraya çevirmeye konu olan taşınmaza dair yararların ihale alıcısına geçtiğini hüküm altına almamaktadır.

¹⁴⁶⁵ BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 135 N 27.

¹⁴⁶⁶ Faizin dağıtım duruşmasına kadar işleyeceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 49 Rn. 10.

¹⁴⁶⁷ 7343 sayılı Kanunla İİK m.130’un değişmesine rağmen, İİK m.131, c.1’de bu değişikliğe paralel bir değişiklik yapılmadığı; bunun isabetsiz olduğu, bu nedenle, düzenlenmenin lafzının “Satış bedeli ödeninceye kadar hasar ve masrafı müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesince idare olunur.” şeklinde yeniden düzenlenmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Okur, s.92, dn.125.

Zira ihale bedeli süresinde ödenmez ise ihale kararı kaldırılacaktır¹⁴⁶⁸. *Alman Hukuku*'nda da benzer yönde, ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken tutardan kendisinin tatmin edilmesini bekleyen ZVG m.9 anlamındaki ilgililer, ödeme veya tevdi gerçekleşmediği sürece, taşınmazın ihale alıcısı hesabına adlî idareye alınmasını talep edebilir (ZVG m.94/1, c.1). Düzenlemenin amacı, artırma yolu ile paraya çevrilen taşınmaz ve taşınmazın kapsamında yer alan malları geçici olarak güvenceye almak ve teklifin kabul edildiği andaki durumunda muhafaza etmektir¹⁴⁶⁹. Zira ihale alıcısı, ihale kararı ile mülkiyeti kazandığından (ZVG m.90), yine, kural olarak söz konusu malların zilyetliğini devralabileceğinden (ZVG m.93/1, c.1); bu doğrultuda, taşınmazda yapısal değişiklikler yapabileceğinden ve gerekli olmayan mallar üzerinde tasarruf edebileceğinden, taşınmazın, ihale kararının verildiği tarihten en yüksek teklif tutarının ödenmesine kadar adlî idareye alınması gerekebilir. Yine ihale alıcısının ödenmesi gereken ihale bedelini artırma duruşması anında değil, en geç dağıtım duruşmasından önce ödemesi gerektiğinden ve ihale alıcısı peyi için teminat gösterse dahi, ihale bedeli ile tatmin olacaklar için bu husus genellikle ekonomik olmayabileceğinden, ZVG m.9 anlamındaki ilgililer, baştan güvenilir olmayan bir ihale alıcısına bu sayede karşı koyabilirler¹⁴⁷⁰. Başvuru, artırma sırasında bile yapılabilir (ZVG m.94/1, c.2). İdarecinin atanması ve hak ve yükümlülükleri hakkında, cebrî yönetime dair hükümler kıyasen uygulanır (ZVG m.94/2). Adlî idare kararı verildikten sonra, idare sebebiyle doğacak masraflar için avans alınmasına karar verilip de bu avans ödenmezse, başvuru sahibi tatmin olursa, ihale kararı iptal edilirse, en yüksek teklif ödenir veya tevdi edilirse veya adlî idare başvurusu geri alınırsa, adlî idare prosedürü bir kararla iptal edilir.

Taşınmazın icra dairesince yönetiminin sonlandığı an, bu hususta icra dairesince bir karar verilmesi ve bu kararın ilgililere tebliği isabetli olabilir. Bu, taşınmazın yönetimi sebebiyle söz konusu olan sorumluluk hükümleri bakımından önemlidir. Bu kapsamda örneğin, malik, paraya çevrilen taşınmazda ikamet ediyor veya onu işletiyorsa, taşınmazın icra dairesince yönetiminin sona erdiğinin malike bildirilmesi isabetli olabilir. Yine elektrik, gaz ve su tedarikçileri, bina ve diğer sigorta şirketleri gibi üçüncü şahıslar ile asansör, akaryakıt

¹⁴⁶⁸ **Jäger/Walder/Kull**, Art. 137 N 5; **BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli**, Art. 137 N 5; **KUKO SchKG-Bernheim/Känzig**, Art. 137 N 2. Aksi yönde *Schlegel/Zopfi*, idarenin zaten normalde de kesinlikle gerekli olanlarla sınırlı olmak zorunda olduğundan, ödeme süresi verilmesi durumunda taşınmazın icra dairesince yönetilmesi bakımından da herhangi bir fark olmaksızın yönetimin devam ettirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **SK SchKG-Schlegel/Zopfi**, Art. 137 N 5; **Schlegel/Zopfi**, Rz. 181.

¹⁴⁶⁹ **Böttcher/Böttcher** ZVG § 94 Rn. 1.

¹⁴⁷⁰ **Kiderlen/Storz**, D., 5., 5.1.

sağlayıcısı ve benzerlerine ilişkin hizmet sözleşmelerinin karşı tarafları da taşınmaza dair yönetimin sona erdiği hakkında bilgilendirilmelidir.

Burada, ihale bedelinin icra dairesine ödenmesinin ardından taşınmazın yönetimi bakımından nasıl bir durumun söz konusu olduğunun da ifade edilmesi gerekir. Zira ihale bedeli ödense de taşınmaz ihale alıcısı adına tescil edilmemekte, bunun için ihale kararının da kesinleşmesi gerekmektedir. O hâlde, her ne kadar İİK m.150/g atf. 131, c.1’de taşınmaza ilişkin ihale bedelinin ödenmesi anına kadar taşınmazın icra dairesince idare edileceği hüküm altına alınmışsa da aslında, İİK m.134/1, c.2 uyarınca, ihalenin kesinleşmesi anına kadar söz konusu taşınmazın icra dairesince yönetileceğini de ifade etmek gerekir¹⁴⁷¹. Bu süreçte de hasar ve masraf ihale alıcısına aittir. Kanaatimizce, İİK m.134/1, c.2 zaten İİK m.131, c.1’in uygulama alanını da kapsadığından gereksizdir. Bunun dışında, İİK m.134/1, c.2’de icra dairesinin “*taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceğinin icra dairesince kararlaştırılacağı*” düzenlenmişken, İİK m.131, c.1’de doğrudan “*taşınmazın, icra dairesince idare olunacağı*” hüküm altına alındığından, düzenlemelerin farklı amaçlara hizmet edip etmediği konusunda tereddüt de hâsıl olabilir. Oysa sadece düzenlemelerin lafzı birbirinden farklı olup, düzenlemeler aynı amaca hizmet etmektedir. Dolayısıyla kanaatimizce sadece İİK m.134/1, c.2’nin muhafaza edilmesi yeterlidir.

Ödeme süresi içinde icra dairesinin izni dışında tapu dairesince hiçbir tescil işlemi yapılamaz (İİK m.150/g atf. 131, c.2; SchKG m.156/1, c.1 atf. 137, c.2). Zira ihale ile birlikte satış kurulmuş (TBK m.275/2; OR m.229/1) ve ihale alıcısı taşınmazın mülkiyetini edinmiştir¹⁴⁷² (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/2; İİK m.150/g atf. 134/1, c.1; E-Satış Yön. m.15/2; TBK m.279/3; TMK m.705/2, c.1; OR m.235/3; ZGB m.656/2). Alman Hukuku’nda da benzer yönde, ihale kararının açıklanması ile birlikte, karar şikâyet yoluyla kesinleşen bir kararla ortadan kaldırılmadıkça, ihale alıcısı malik olur. Taşınmazla birlikte, taşınmazın kapsamında yer alan malların mülkiyeti de ihale alıcısına geçer (ZVG m.90). Bu doğrultuda taşınmaz malın maliki de ipotekli mal üzerindeki mülkiyet hakkını ihale anında kaybetmektedir. Belirtmek gerekir ki, ihale anında malik ipotekli mal üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetse de, icra dairesince tapu siciline taşınmazın ihale alıcısı adına tesciline

¹⁴⁷¹ Yönetimin, tapu dairesine tescil için yazı yazılmasına kadar devam edeceğine ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 743.

¹⁴⁷² Yargıtay, eski tarihli bir içtihadı birleştirme kararında, ihale alıcısına ihale bedelini ödemesi için süre verilmesi durumunda ihale alıcısının ihale konusu malın mülkiyetini ihale anında ihale bedelinin süresi içinde ödenmesi şartına bağlı olarak kazandığını belirtmiştir. Bu konuda bkz. YİBGK, 23.03.1955, 1/5 (E-Uyar).

yönelik yazı yazılması anına kadar taşınmaz tapu sicilinde malik adına tescil edilmiş olarak kalacaktır. Bu anlamda malik ihale anında mülkiyet hakkını kaybetmiş olsa bile, tapu sicilinde şeklen malik olarak görünecektir. Bu doğrultuda ihaleden sonra dahi malik tapu sicilinde kendisi adına tescilli taşınmazı bir başka kimseye hukuken geçerli olarak devredebilecektir¹⁴⁷³. Ancak bu devir, ihalenin kesinleşmesi şartıyla, ihale alıcısına karşı hüküm ifade etmeyecektir.

İcra dairesi, bu aşamada, ihale bedelinin ödenmesinin temini için ayrıca teminat gösterilmesini isteyebilir¹⁴⁷⁴ (İİK m.150/g atf. 131, c.3; SchKG m.156/1, c.1 atf. 137, c.3). Teminat gösterilmesinin istenebilmesinin sebebi, ihale bedelinin süresinde ödenmemesi sebebiyle ihale kararının kaldırılması ve ardından gerçekleşecek muhtemel yeni artırma ihtimalinde malın düşük bir bedelle ihale edilmesi sebebiyle doğabilecek zarar riskini karşılayabilmektir. Teminatın tutarı, ihale bedeli ile bağlantılı olarak belirlenecektir¹⁴⁷⁵. Gösterilecek teminat, Türk lirası para birimi cinsinden para olabileceği gibi, Türk lirası olarak tutarın belirtildiği bir teminat mektubu da olabilir¹⁴⁷⁶. Diğer teminat türleri, daha önce¹⁴⁷⁷, artırma sürecine katılabilmek bakımından gösterilen teminat açısından da ifade edildiği gibi, gerek teminatın kimin lehine gösterileceği, bu doğrultuda, kimin gösterilen teminatın paraya çevrilmesi hususunda gerekenleri yapabileceği gerekse gösterilen teminatın paraya çevrilmesi bakımından muhtemel zorlukları sebebiyle teminat olarak kabul edilmemelidir.

İhale bedelinin ödenmesi yerine uygulamada bazen, alacağı ipotekli taşınmazın paraya çevirme bedeli ile tatmin edilecek ihale kendilerine kalan alacaklılar, ihale bedelinin

¹⁴⁷³ Üstündağ, İcra, s.318.

¹⁴⁷⁴ 7343 sayılı Kanunla İİK m.130 uyarınca icra dairesince ihale alıcısına ihale bedelinin ödenmesi hususunda takdiren süre verilebilmesi imkânının ortadan kaldırılmasına ancak İİK m.131, c.3'ün yürürlükte olmasına rağmen, ihale alıcısından, İİK m.131, c.3 uyarınca teminat göstermesinin istenemeyeceğine; zira bu düzenlemenin uygulama alanı bulabilmesi için icra dairesince ihale alıcısına süre verilmesi gerektiğine ancak bunun mümkün olmadığına ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.96. Yine yazara göre, ihale bedelinin ödenmesini temin etmek üzere teminat gösterilmesinin istenmesinin sebebi, hâlihazırda yürürlükte olmayan İİK m.133/2 uyarınca, iki ihale bedeli arasındaki farktan doğan zararın tazmin edilmesiydi. Yine mevcut hukukta, ihale alıcısı tarafından ihale bedelinin ödenmemesi durumunda, bu kişi tarafından artırma sürecine katılabilmek için gösterilen teminatın, öncelikle paraya çevirme masraflarından düşülmek üzere, hak sahibi alacaklılar arasında paylaştırılacağı için teminat gösterilmesinin istenmesi anlamsız olur. Bu konuda bkz. **Okur**, s.97.

¹⁴⁷⁵ BGE 109 III 107 E. 3b.

¹⁴⁷⁶ *İsviçre Hukuku*'nda, teminat olarak, örneğin, taşınır veya taşınmaz rehni tesis edilebileceğine, kefil gösterilebileceğine veya kıymetli evrak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 137 N 8; **Güdin/Kuhn**, Rz. 598-599.

¹⁴⁷⁷

ödenmesi işi “alacağa mahsuben” yerine getirilecek şekilde artırma sürecine iştirak¹⁴⁷⁸ etmek istemektedirler¹⁴⁷⁹ ve bu durum ihale bedelinin ödenmesi bakımından özellik arz etmektedir.

İhale bedelinin ödenmesi işi, alacağa mahsuben¹⁴⁸⁰ artırma sürecine iştirak edilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir¹⁴⁸¹ (Dolayısıyla¹⁴⁸² İİK m.150/g atf. 134/8, c.1). Bu, ihale bedelinin ödenmesi bakımından ayrı veya alternatif bir yol değildir.

¹⁴⁷⁸ Alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilebilmesinin temellerinin *Roma* Hukuku’na dayandığı ifade edilebilir. Şöyle ki, kural olarak, *Roma* Hukuku’nda, rehinli alacaklı malı satın alamazdı. Bu konuda bkz. **Erdoğan**, Eşya, s.129. Ancak *Roma* Hukuku’nda da teminat konusu malın satışa çıkarılması durumunda, bu mala hiç alıcı çıkmazsa, mal gerçek değeri olan devir tarihindeki değeri üzerinden ve imparatorun bir kararı (*impetratio dominii*) ile son çare olarak alacaklıya satılabilmekteydi. Bu konuda bkz. **Berger**, s.494; **Goebel**, s.51; **Di Marzo**, s.326; **Buckland**, s.131; **Umur**, s.163; **Umur**, Lügat, s.84; **Koschaker/Ayiter**, s.181; **Erdoğan**, Eşya, s.129; **Karadeniz Çelebicin**, s.314 vd.; **Verhagen**, s.78; **Endes**, s.555-556; **Aslanova**, s.23; **Yüce**, s.587 vd. Bu hakkın kullanılabilmesi için borçluya üç defa gönderilen ihtarnamelerin üzerinden önceleri son tahlilde 2 yıl geçmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Di Marzo**, s.326; **Umur**, s.164; **Prichard**, s.226; **Ayyıldız**, s.64. Daha önceleri de karşılaşılan bu hakkın, Iustinianus Dönemi’nde son şeklini aldığına ilişkin olarak bkz. **Karagöz Çokyaşar**, Havva, *Roma Hukukunda Lex Commissoria Yasağının Kapsamı ve Bu Yasağın Uygulama Alanını Daraltan İşlemler*, Prof. Dr. Aydın Aybay’a Armağan, s.139 vd. Bu hakkın “fiducia” kurumundan itibaren var olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kaser/Knütel**, s.461; **Erdoğan**, s.261; **Oğuz**, Arzu, *Roma ve Türk Hukukunda İnançlı İşlem ve Vekâlet Sözleşmesinin Karşılaştırılması*, AÜHFD, C.XLI, 1990, s.237-238; **Karaman**, s.342. “Fiducia” kurumu hakkında kapsamlı bilgi için bkz. **Watson**, Alan, *The Origins of Fiducia (Fiducia)*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung, Vol. 79, no. 1, 1962, s.329 vd.; **Karaman**, s.331 vd.; **Şeker**, Melih, *Roma Hukuku’nda Fiducia (İnançlı İşlem) ve Türk Hukuku Üzerindeki Etkisi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s.4 vd. *Impetratio dominii* ile rehinli malın rehinli alacaklıya satılması durumunda da alacağın tahsil edilmesine rağmen geriye bir para kalırsa bu paranın rehin verene iadesi gerekirdi. Bu konuda bkz. **Berger**, s.494; **Koschaker/Ayiter**, s.181; **Umur**, s.164. Bu yolla rehinli malın rehinli alacaklıya satılması durumunda, rehin verenin, mülkiyetin rehinli alacaklıya geçtiği tarihten itibaren iki sene içerisinde borcunu fer’ileri ile birlikte ifa ederek malın mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep edebileceğine ilişkin olarak bkz. **Goebel**, s.51; **Berger**, s.494.

¹⁴⁷⁹ Alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesi, uygulamada ipotekli alacaklılar için son çare olarak değerlendirilmektedir. Bunun birden çok sebebi bulunmaktadır: Bunlardan belki de en önemlisi, ihale alıcısının ihale sebebiyle ödemesi gereken vergi ve harçlardır. Bundan başka, ihale konusu taşınmazın bazen bazı gereksinimleri söz konusu olabilmekte ve bunlarla, gönülsüzce malik olmak zorunda bırakılan ve özellikle kredi kuruluşları bakımından geçerli olmak üzere, taşınmaz mal ticareti ile ilgili de olmayan ihale alıcıları ilgilenmek zorunda kalabilmektedir. Bu kapsamda, taşınmazın zarar görmemesi için idaresi veya işletilmesi, bakımlarının yapılması, kiralanması veya satılması için söz konusu olabilecek masrafların karşılanması gerekebilir. Oysa söz konusu hususlar için harcanacak para, özellikle kredi kuruluşları bakımından “zararlı” olabilir. Nitekim söz konusu tutar, bir kredi sözleşmesi kapsamında bir başka kişiye daha “kârlı” bir şekilde kullandırılabilir.

¹⁴⁸⁰ **Üstündağ**, “mahsup” yerine “takas” ibaresini kullanmıştır. Bu konuda bkz. **Üstündağ**, İcra, s.276. Aynı kullanım, *İsviçre* Hukuku’nda da doktrinde de söz konusudur. Bu konuda bkz. **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.451, N 39; BSK SchKG I-Roth, Art. 129 N 33 ve 35; BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 136 N 10; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 129 N 13; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 136 N 13. Bu kullanımın söz konusu olduğu bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 79 III 119 vd. Federal Mahkeme bazı kararlarında ise “*unechte Verrechnung*” ibaresini kullanmak suretiyle burada, gerçek olmayan bir takas olduğunu vurgulamıştır. Bu kararlar için bkz. BGE 22.08.2000, 7B.148/2000 E. 1; BGE 111 III 56 E. 2. “Takas” ibaresinin kullanılmasının isabetli olmadığına, zira artırmada borçlu lehine bir alacak doğduğundan söz edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.503; **Postacıoğlu/Altay**, s.597; **Okur**, s.94. Bu doğrultuda açıklamalar içeren Yargıtay kararları için bkz. HGK, 17.01.2019, 12-732/14; 12.HD, 21.01.1998, 14512/272 (E-Uyar). **Budak**, *Türk Hukuku’nda “alacağa mahsuben” ibaresinin yerleşmiş bir ifade olduğunu ancak buradaki “mahsup” ibaresinin borçlar hukuku anlamındaki mahsupla herhangi bir ilgisi olmadığını; bu anlamda buradaki “mahsup” ibaresinin teknik anlamda mahsup olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Budak**, Ali Cem, *Cebri Açık Artırmalarda Alacağa Mahsuben Satış Yapılması (Alacağa Mahsuben)*, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a*

Bir örnekle açıklamak gerekirse, 500.000 Türk lirası değerindeki ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini isteyen ipotekli alacaklı dışında borçlunun, başka bir alacaklısının bulunmadığını varsayalım. Buna göre, artırma sürecine iştirak eden kişiler, taşınmazın kıymetinin %50'si ile paraya çevirme giderlerini aşan bir pey ileri sürerek artırma sürecine iştirak edebilirler ve taşınmaz en çok artırana ihale edilir. Bu artırmaya, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı da aynı şartla iştirak edebilir. Artırma sürecine ipotekli alacaklı dışında kimse iştirak etmez ise ihale ipotekli alacaklıya kalır. Artırma sürecine ipotekli alacaklı dışında başkaları da iştirak ederse taşınmaz en çok artırana ihale olur. Taşınmazın, ipotekli alacaklıya ihale olması ihtimalini düşünelim. Bu ihtimalde acaba, ipotekli alacaklı ve artık taşınmazın maliki olan kişinin ihale bedelini ödemesi gerekir mi? Bu kişi zaten alacağı ipotekli taşınmazla teminat altına alınan kişi, bir diğer deyişle, borçludan alacaklı olan ve ihale bedeli ile alacağı tatmin edilecek kişi olduğu için bu kişinin ihale bedelini ödemesi gerekmez. Zira ihale bedeli zaten, alacaklıların alacağının ödenmesine tahsis edilecektir. Bu anlamda, önce ihale bedelinin icra dairesine ödenmesi, ardından bu bedelin ipotekli alacaklıya ödenmesi mantık kurallarına aykırı olacağı için bu ihtimalde, ihale bedeli ödenmez.

Alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesi, ihale alıcısının, ihale bedelini ödemesinin gerekmediği, -yani, ihale bedelinden kendisine düşen tutarın alacağından daha az olduğu- durumlarda ona bu hususta kaçınma imkânı verir¹⁴⁸³. Bu anlamda, ihale alıcısının ihale bedelini ödemesinin gerekmediği; bunun gereksiz olduğu her durumda alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilebilmesi mümkündür. Dolayısıyla mevzuatımızda buna imkân veren bir düzenleme bulunmasaydı da mantık kurallarına uygun olan bu sonuca varılabilirdi. İhale alıcısının ihale bedelini ödemesinin gerekmediği; bunun gereksiz olduğu

Armağan, C.1, Ankara 2015, s.490. Mahsup ibaresinin borçlar hukukunun ötesinde bir kullanım alanı olması sebebiyle bu ibarenin kullanımının herhangi bir sakınca doğurmadığına ilişkin olarak bkz. **Candemir**, Mehmet Ünsal, Cebri Artırma ve Borçluya Satış Yetkisi Verilmesinde Alacağa Mahsuben Satış, TBBD, S.169, 2023, s.201.

¹⁴⁸¹ **Jäger**, s.418 ve 479; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 136 N 13; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 156 N 25; KK-VZG/Kuhn, Art. 47 N 2.

¹⁴⁸² Dolayısıyla ifadesinin kullanılmasının sebebi, İİK m.134/8, c.1 uyarınca doğrudan alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesi imkânının kabul edilmemiş olması, ancak bu düzenlemeden bunun anlaşılabilmesidir.

¹⁴⁸³ **Postacıoğlu**, İcra, s.503; **Postacıoğlu/Altay**, s.597; **Okur**, s.94. Yargıtay, bir kararında bu hususu şu şekilde vurgulamıştır: “Alıcı, asıl alacak ve ferileriyle takipten kaynaklanan diğer alacaklarını satış bedelinden mahsup etmek hakkına sahiptir. Bu kelime manasıyla takas olmayıp, bilahare kendisine iade edilecek parayı tediye bulunacak kimsenin, bu tediye yapmasına mahal bulunmaması ve öncelikle imtina eyleme durumudur.” 12.HD, 12.01.1998, 14512/272 (E-Uyar). Federal Mahkeme’ye göre bu imkân, alıcıyı, alınanı derhâl iade etmeye mecbur edecek bir ifade bulunmasının gerekmediğine ilişkin genel hukuk ilkesinden kaynaklanmaktadır. Bu hususta bkz. BGer 22.08.2000, 7B.148/2000 E. 1; BGE 111 III 56 E. 2; BGE 79 III 119, 121; BGE 79 II 20, 22.

bir durumdan söz edilebilmesi için ihale bedeli ile bu alacağın kısmen veya tamamen kapsanabilmesi gerekir¹⁴⁸⁴.

Burada uygulamada zaman zaman karşılaşılan bir hususun da açıklığa kavuşturulması gerekir. Acaba, paraya çevirmeyi talep eden ve daha sonra alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eden ihale alıcısı, aynı ipotekli taşınmaz üzerindeki bir başka derecede tescil olunan ipotekli alacağı için de artırma sürecine alacağa mahsuben katılabilir mi¹⁴⁸⁵? Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, 1. derecede ipotek hakkı tescil edilen bir alacaklının başka bir alacağı için 3. derecede de ipotek tescil ettirdiğini varsayalım. 2. derecede ise başka bir alacaklının ipotek hakkını tescil ettirdiğini kabul edelim. 1. ve 3. derecede tescil edilen ipotek bedelinin 100.000 ve 200.000 Türk lirası olduğunu ve alacağın da bu tutarlar kadar olduğunu varsayalım. 2. derecede tescil edilen ipoteğin, 150.000 Türk lirası bedelli olarak tescil edildiğini ve alacağın da bu kadar olduğunu kabul edelim. İpotekli taşınmazın 1. derecedeki ipotek hakkına dayanılarak 500.000 Türk lirası üzerinden paraya çevrildiğini kabul edelim. Bu ihtimalde, ihale bedelinin 100.000 Türk lirası tutarındaki kısmı 1. derecedeki, 150.000 Türk lirası tutarındaki kısmı 2. derecedeki ve 200.000 Türk lirası tutarındaki kısmı 3. derecedeki ipotekli alacaklıya verilecektir. Kalan 50.000 lira ise ipotekli taşınmazın malikine iade edilecektir. Bu örnekte, ihale alıcısı, 1. derecedeki ve kendisi tarafından 1. derecedeki ipoteğe dayanılarak başlatılan takip doğrultusunda ipotekli taşınmazın ihale edilmesini sağlayan ipotekli alacaklı ise, ihale bedeli olan 500.000 Türk lirasının 100.000 Türk lirası tutarındaki kısmı kendisine ödenecektir. Bu anlamda bu tutarı icra dairesine ödemesi anlamsız olur. Bu sebeple 100.000 Türk lirası dışındaki tutarın, yani, 400.000 Türk lirasının icra dairesine ödenmesi gerekir. İhale alıcısı bu tutarı icra dairesine ödediği zaman, bu bedelin 150.000 Türk lirası tutarındaki kısmı 2. derecedeki ipotekli alacaklıya ödenecektir. Bakiye 250.000 Türk lirasının 200.000 Türk lirası tutarındaki kısmı 3. derecedeki ipotekli alacaklıya ödenecek, kalan 50.000 Türk lirası ise malike verilecektir. Bu anlamda farklı alacakları için 1. ve 3. derecede ipoteği tescil edilen ve kendisi tarafından 1. derecedeki ipoteğe dayanılarak başlatılan takip doğrultusunda ipotekli taşınmazın ihale edilmesini sağlayan ipotekli alacaklı ile ihale alıcısı aynı kişi ise ihale bedeli olan 500.000 liranın $100.000 + 200.000 = 300.000$ Türk lirası tutarındaki kısmı kendisine ödenecektir. O hâlde bu alacaklı tarafından 300.000

¹⁴⁸⁴ BSK SchKG I-Roth, Art. 129 N 33; BSK SchKG I-Häusermann/Ingold-Berger, Art. 143 N 7a; KK-VZG/Häberlin, Art. 66 N 4. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 79 III 119, 121.

¹⁴⁸⁵ Alacaklının başka takip dosyalarındaki alacağını da kesinleşmiş olması şartıyla ihale bedelinden mahsup edebileceğine ilişkin olarak bkz. **Dönmez**, İhale, s.314. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 02.12.1986, 12973/13396 (**Uyar**, İhale, s.453-454); 12.HD, 11.11.1983, 7341/8786 (E-Uyar).

Türk lirası ile sınırlı olmak üzere alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilebilir. Zira bu alacaklının ihale bedelinin 300.000 Türk lirası tutarındaki kısmını icra dairesine ödemesi anlamsız olur. Ancak her ihtimalde, bakiye tutar olan 200.000 Türk lirası tutarındaki kısım için bu alacaklı tarafından artırmaya alacağa mahsuben katılamaz. Aynı örnekte, 3. derecedeki ipoteğe dayanılarak ipoteğin paraya çevrilmesi istenmiş olsaydı da cevabımız değişmezdi. Zira bu ihtimalde de 500.000 Türk lirası tutarındaki ihale bedelinin 300.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bu alacaklıya, 150.000 lira tutarındaki kısmı 2. derecedeki ipotekli alacaklıya ve bakiye 50.000 Türk lirası tutarındaki kısmı malike verilecekti. Dolayısıyla ihale alıcısı, yine 200.000 Türk lirası tutarındaki kısım dışında ihale bedelinden kendisine ödenecek 300.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için artırmaya alacağa mahsuben iştirak edebilecekti.

Her durumda alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilemez.

Bu kapsamda, *öncelikle* ifade etmek gerekir ki, ihale alıcısı, ipotekli taşınmazı paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı değilse, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilebilmesi için paraya çevirme giderlerini yapan ipotekli alacaklıya masraflarının ödenmesi gerekir¹⁴⁸⁶. Zira paraya çevirme giderleri, söz konusu taşınmazın paraya çevrilmesi ile tatmin olacak tüm alacaklıların alacağının ödenmesinden önce bu gideri yapan kişiye ödenmesi gereken bir tutardır (İİK m.151/1 atf. 138/2; SchKG m.157/1). Bu açıklamalar, taşınmazın yönetimi için yapılan masraflar bakımından da geçerlidir.

İkinci olarak ifade etmek gerekir ki, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilebilmesi için kural olarak, alacaklıdan önce kendisine ödeme yapılacak bir başka kişinin bulunmaması gerekir¹⁴⁸⁷. Alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eden alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken bir başka alacaklının bulunması durumunda, bu alacaklının alacak tutarı kadarki kısmı bakımından alacağa mahsuben artırma sürecine katılamaz, bu tutarın icra dairesine ödenmesi gerekir. Bakiye tutar bakımından ise artırma sürecine alacağa mahsuben katılınabilir, dolayısıyla bu tutarın ihale alıcısı tarafından ödenmesi gerekmez¹⁴⁸⁸. Burada öncelikli muaccel bir alacaklı olup olmadığı; varsa bu alacaklının alacağının bu aşamada nasıl tespit edilebileceği de bir sorun olarak kendisini göstermektedir. İpotekli

¹⁴⁸⁶ BSK SchKG I-Roth, Art. 129 N 33 ve 35; BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 136 N 10; SK SchKG-Schlegel/Zopfi, Art. 136 N 13. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 79 III 119, 121.

¹⁴⁸⁷ Postacıoğlu, İcra, s.503; Kuru, C.II, s.1336; Kuru, El Kitabı, s.676; Üstündağ, İcra, s.279; Arslan, s.224; BSK SchKG I-Roth, Art. 129 N 33; BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 136 N 10; BSK SchKG I-Häusermann/Ingold-Berger, Art. 143 N 7a; Dönmez, İhale, s.313; Şengül, s.106.

¹⁴⁸⁸ Aslan, s.134; Dönmez, İhale, s.314.

alacaklılar dışında bir alacaklı yoksa bu sorunun çözümü basittir. Zira ipotekli alacaklıların kendi aralarındaki sıra bakımından dereceler esas alınacağı için hangi ipotekli alacaklının rüçhanlı olduğunu tespit etmek son derece kolaydır. Bu ihtimalde rüçhanlı ipotekli alacaklılar bakımından daha önce icra dairesince mükellefiyetler listesi hazırlanırken bildirilen alacak tutarlarına ihale tarihine kadar faiz işletilmek suretiyle toplam alacak tutarı da kolaylıkla tespit edilebilir. İpotekli alacaklılar dışında adî alacaklı veya alacaklılar varsa durum biraz daha zor olabilir. Bu ihtimalde, ipotekli alacaklıların bu alacaklılara göre rüçhanlı olup olmadığı tespit edilmelidir. Bu husus, haciz tarihi ile taşınmaz üzerindeki ilk tesis edilen ipoteğin tesis edildiği tarihe bakılarak kolaylıkla tespit olunabilir. Buna göre haciz veya hacizlerden herhangi birisi derece sistemine göre tescil olunan ilk ipoteğin tescil edildiği tarihten önce gerçekleşmemişse yukarıdaki açıklamalar aynen geçerli olacaktır. Zira bu ihtimalde adî alacaklıların ihale bedeli ile tatmini için öncelikle alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eden ipotekli alacaklı da dâhil tüm ipotekli alacaklıların tatmin edilmesi gerekir. Alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eden ipotekli alacaklı ipotekli alacaklılar arasında son sırada ise ve o da tamamen tatmin olmuş ve buna rağmen ihale bedelinden geriye bir tutar kalmışsa bu tutarın icra dairesine nakden ödenmesi gerekecektir. Zira diğer her durumda olduğu gibi, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak ancak alacak tutarı ile sınırlı olarak mümkündür. Haciz veya hacizlerden herhangi birisi derece sistemine göre tescil olunan ilk ipoteğin tescilinden önce gerçekleştirmişse ipotekli alacaklı bu adî alacaklı veya alacaklılara göre rüçhanlı olmayacaktır. Bu ihtimalde tek bir adî alacaklı varsa ipotekli alacaklılara göre öncelikle o tatmin edileceği için herhangi bir sorun söz konusu olmaz. Bu alacaklının alacak tutarı da kendisine sorulan sorulara verdiği cevaba göre alacağına ihale tarihine kadar faiz işletilmesi suretiyle hesaplanabilir durumdadır. Ancak birden çok adî alacaklı var ve ipotekli alacaklı veya ipotekli alacaklılar bunlara göre rüçhanlı değilse öncelikle hacze iştirakin talep edildip edilmediği tespit edilecektir. Hacze iştirak talep edilmişse hacze iştirak edilebilip edilemediğinin değerlendirilmesi gerekecektir. Aynı durum birden çok adî alacaklı var ve bunlardan birisi veya birkaçı ipotekli alacaklı veya alacaklılardan önce tatmin edilecek diğeri veya diğerleri ise ipotekli alacaklı veya alacaklılardan sonra tatmin edilecek ise de söz konusudur. Bu son ihtimallerde icra dairesince bu aşamada hacze iştirak şartlarının sağlıklı değerlendirilebilmesi mümkün olmayacaktır. Zira ihale bedelinin 7 gün içinde ödenmesi gerekir. Bu anlamda icra dairesi alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesinin bu ihtimalde mantık kurallarına uygun olup olmadığını değerlendiremez. İcra dairesini bu

değerlendirmeyi bu kısa sürede yapmaya zorlamak isabetli olamaz. Zira alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak, “cepten çıkan paranın yeniden cebe girmesine” gerek olmadığı için kabul edilmektedir. Yoksa kabul edilme sebebini aşar veya aşabilme tehlikesinin söz konusu olduğu durumlarda da alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilebilmesine imkân verilmemelidir. Aksi hâlde, hatalı değerlendirmeler sebebiyle ihale bedeli ile en azından bazı alacaklıların veya bazı alacak tutarlarının, ödeme suretiyle gerçekleştirilen ihale bedeli söz konusu olmadığından tatmin edilememesi riski söz konusudur ve bu riske rağmen bu risk görmezden gelinerek bu imkânın kabul edilmesi düşünülemez¹⁴⁸⁹.

Bir başka husus olarak, alacağa mahsuben artırma sürecine katılmak isteyen kişinin hakkının ve alacağının ihtilaflı olmaması gerektiği de ifade edilmelidir¹⁴⁹⁰. Bu kapsamda örneğin, adı alacaklılar bakımından, henüz takibini kesinleştirmemiş ihale alıcısı bu imkândan

¹⁴⁸⁹ Yargıtay, bir kararında, ihale alıcısı ile alacaklılar arasındaki sıra ilişkisinin ancak sıra cetveli hazırlanması suretiyle tespit edilebileceğini; dolayısıyla böyle bir ihtimalde alacağa mahsuben artırmaya iştirak edilemeyeceğini belirtmiştir. Karar için bkz. 12.HD, 19.03.2013, 745/10169 (E-Uyar). Bu doğrultuda bkz. **Üstündağ**, İcra, s.279; **Uyar**, İhale, s.474. Yargıtay, eski tarihli kararlarında da artırmaya alacağa mahsuben iştirak etmek isteyen alacaklıdan önce başka bir alacaklının tatmin edilmesinin gerektiği ihtimallerde alacağa mahsuben artırmaya iştirak edilemeyeceğine karar vermektedir. Bu yönde bkz. 12.HD, 12.10.1995, 11818/13486; 12.HD, 06.05.1994, 5942/6108 (E-Uyar). **Budak**, Yargıtay’ın bu kararları doğrultusunda uygulama yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Budak**, Alacağa Mahsuben, s.497-498. Yargıtay, bu kararları dışında, çeşitli tarihlerde vermiş olduğu kararları ile artırmaya alacağa mahsuben iştirak etmek isteyen alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken başkaca alacaklı veya alacaklıların söz konusu olduğu ihtimallerde, önce sıra cetvelinin yapılması ve kesinleştirilmesi, ardından, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak etmek isteyen kişinin ihale bedeli olarak ödemesi gereken bir tutar tespit edilirse kendisine süre verilerek bu tutarı ödemesinin istenmesi gerektiğini; bu alacaklıya doğrudan ihale bedelini ödemesi için süre verilemeyeceğini belirtmiştir. Bu yönde bkz. 12.HD, 18.01.2022, 7558/553; 12.HD, 12.11.2018, 14617/11174; 12.HD, 04.06.2018, 2316/5710; 12.HD, 04.12.2017, 24478/15055; 12.HD, 15.11.2016, 23760/23602; 12.HD, 05.04.2016, 33341/10053; 12.HD, 25.02.2014, 1111/5193; 12.HD, 10.12.2013, 32332/39520; 12.HD, 28.11.2013, 30601/37800; 12.HD, 15.11.2012, 15343/33226; 12.HD, 08.03.2005, 1474/4654 (E-Uyar). Bu doğrultuda uygulama yapılmasının isabetli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Belgesay**, Şerh, s.317; **Muşul**, s.744. Kanaatimizce bu uygulamanın kanunî bir dayanağı yoktur. Kanaatimizce, yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda, artırma süreci esnasında bir kimsenin artırma sürecine alacağa mahsuben katılabilmek için katılamayacağı değerlendirilmelidir. Böyle bir uygulama ile bu durumdaki alacaklının alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edebileceği hususunda bir ön kabul hareket edilmektedir. Oysa bu alacaklının alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edebilip edemeyeceği sıra cetveli kesinleştikten sonra belli olabilecektir. Yani, bu alacaklı, artırma sürecine alacağına mahsuben iştirak edemeyebilecektir. Bu durumda, ihale bedelinin ödenmesi gerekecektir. İhale bedelinin, diğer duruma nazaran, sonradan ödenebilmesinin (mesela 3-4 yıl sonra) haklı bir gerekçesi olamaz. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, böyle bir uygulama, ihale bedelini kendisine verilen süre içerisinde ödeyecek ihale alıcısı bakımından, paranın alım gücünün giderek kaybolmasından dolayı yıllar sonra ihale bedelinin yatırılmasına imkân vermesi sebebiyle onun bakımından lehe bir durum ve onun artırma sürecine katılımı bakımından teşvik edici olsa da, ihale alıcısının ihale bedelini ödememesi durumunda ihale kararının kaldırılması gerekeceğinden yıllar sonra tekrar en başa dönülmesi tehlikesi mevcuttur. Yine böyle bir uygulama, sıra cetvelinin kesinleşmesi sürecinde önemli bir argüman olan İİK m.142/a’daki imkândan faydalanılabileceğini engellemektedir. Ayrıca bkz. **Candemir**, s.212. Bundan başka, böyle bir alacaklının alacağına mahsuben artırma sürecine imkân veren bu uygulama, sıra cetveline karşı itiraz davası açılması suretiyle alacağın ihtilaflı hâle getirilmesi ihtimali bakımından da, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesinin şartlarından birisi olan alacağın ihtilaflı olmaması şartının sonradan kaybedilmesine sebebiyet vermektedir.

¹⁴⁹⁰ **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.451, N 40; BSK SchKG I-**Roth**, Art. 129 N 34; BSK SchKG I-**Possa/Gasser/Stöckli**, Art. 136 N 10.

faaydalanamaz¹⁴⁹¹. Zira bu aşamadaki bir kimsenin alacaklı olduğu henüz net değildir. Yine örneğin, mükellefiyetler listesine itiraz aşamasında hakkına veya alacağına itiraz edilen bir alacaklı, bu itirazın incelenmesi prosedürü devam ettiği hâlde takip durdurulmamış ve taşınmaz söz konusu mükellefiyetle birlikte paraya çevrilmişse artırma sürecine alacağa mahsuben iştirak edemeyecektir. Zira aksi hâlde, yargılama sonucunda bu hakkın olmadığı tespit edilirse bu hakkın varlığı kabul edilerek yapılan paylaştırma sonucunda ihale alıcısına ödenmiş olan tutarın iadesi ve diğer alacaklılara ödenmesi hususu gündeme gelecektir. İhale bedelinin para olarak ödendiği durumda bile ciddi bir sorun teşkil eden bu husus, artırma sürecine alacağa mahsuben katılınılması durumunda sorunu daha da çetrefilli hâle getirecektir. Aynı husus, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eden alacaklıya karşı borçlu tarafından menfi tespit davası açılması ve bu dava ile takibin durdurulmamış olduğu ihtimalde de geçerlidir. Bu durumda da menfi tespit davasının sonucuna göre alacaklının gerçekten alacaklı olup olmadığı tespit edileceğinden ve alacaklının alacaklı olmadığına da karar verilebileceğinden bu alacaklının alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edebilmesine izin verilemez¹⁴⁹². Dolayısıyla bu ihtimallerde, ihale bedeli ödenmek zorundadır. İhale bedelinin ödenmek zorunda olduğu bu durumlarda, icra dairesi, talep üzerine, bu husustaki uyuşmazlık çözülene kadar hak sahibine ödenmemesi muhtemel ihale bedeli tutarını bloke edebilir. Bu sayede, hakkın veya alacağın mevcut olmadığına tespit edildiği durumlarda, söz konusu tutar, bu tutar ile tatmin olabilecek hak sahiplerine; böyle bir kimse yoksa malike ödenebilecektir.

Bu kapsamda *son* olarak, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak, yalnızca icra dairesinin kural olarak para olarak ödenecek ihale bedelini ihale alıcısına derhâl iade etmesi gerektiğinde gerçekleşebilir. Bu nedenle, TMK m.897/1 uyarınca, kendisine ihale bedelinden pay ayrılması gereken yapı ipoteğinin söz konusu olduğu durumlarda ihale alıcısı artırma sürecine alacağa mahsuben iştirak edemez¹⁴⁹³. Bu ihtimalde, ancak bu alacaklıların alacağının karşılanması ardından söz konusu olan bakiye tutar bakımından artırma sürecine alacağa mahsuben iştirak edilebilir.

¹⁴⁹¹ Uyar, İhale, s.474.

¹⁴⁹² Uyar, Talih, İcra Dairesinde Satılan Taşınmazın/Taşınırın, Alacağa Mahsuben Satın Alınmasının Uygulamada Yaratdığı Sorunlar (Alacağa Mahsuben), THD, 15 (163), 2020, s.602. Aksi yönde, takipten sonra menfi tespit davasının açılması, tek başına icra takibini durdurmadığından bu durumun, kural olarak, alacaklının alacağına mahsuben artırma sürecine iştirakini engellemeyeceğine ilişkin olarak bkz. **Dönmez**, Taşınmaz, s.253.

¹⁴⁹³ BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 136 N 10.

Bir örnekle açıklamak gerekirse, 500.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde 1. Derecede 200.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edildiğini ve alacaklının bu ipotekle teminat altına alınan 150.000 Türk lirası tutarındaki alacağının muaccel olduğunu varsayalım. İpotekli taşınmazın satışı 2. derecedeki ipotekli alacaklı tarafından istenirse, taşınmaz, 250.000 Türk lirası ve paraya çevirme giderini aşan bir pey ileri sürülerek ihale edilebilir. Bu ihtimalde, 300.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için takip başlatan ve ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini isteyen ipotekli alacaklının, 1. derecedeki ipotekli alacaklının 150.000 Türk lirası tutarındaki alacağını tahsil etmesi gerekir. Zira bu alacaklı kendisine göre önceliklidir. İki ihtimalde de ipotekli alacaklı, kendisinden önce tatmin edilmesi gereken alacaklıların alacağı ile ihale bedeli arasındaki tutar için artırmaya alacağa mahsuben katılabilir ve alacağa mahsuben artırma sürecine katıldığı tutar bakımından ihale bedelini ödemesi gerekmez.

3. İhale Bedelinin Ödenmesi Durumunda İcra Dairesince Yapılması Gerekenler

a. Genel Olarak

İhale üzerine, ihalenin ardından yapılabilecek işlemleri gerçekleştirmek için, icra dairesince artırma sürecini gerçekleştiren icra dairesinin yargı çevresi içerisinde bulunduğu icra mahkemesinden ihalenin iptalinin talep edilip edilmediğinin sorulması gerekir. Zira ihalenin iptali talep edilmiş ise kural olarak iptal incelemesinin sonucuna kadar ihalenin ardından yapılması gereken işlemler yapılmayacaktır.

İhalenin iptali talep edilmemişse, icra dairesi, alacaklılara kalan ihale bedelinden ödeme sırasına uygun olarak ödeme yapacaktır. Ödeme sırası için sıraya dair belge tanzim edilmesi gerekiyorsa bunun yapılması ve kesinleştirilmesinin beklenmesi gerekir. Meğerki, İİK m.142/a'da düzenlenen imkândan yararlanılsın¹⁴⁹⁴. Ödeme sırası için sıraya dair belge tanzim edilmesi gerekmiyorsa, bir diğer deyişle, ihale bedelinden tüm alacaklıların alacağı karşılanabiliyorsa, icra dairesi, sıraya dair belge tanzim etmek zorunda olmaksızın¹⁴⁹⁵ alacaklılara ödeme yapabilir. İster sıraya dair belge tanzim edilmesi ve bu sürecin tamamlanmasının beklenmesi gerektiği hâl isterse buna gerek olmayan bir hâl olsun, icra dairesince alacaklılara yapılacak ödemenin ardından alacaklılar alacağına kavuşur ise başkaca bir işlem yapılmayacaktır. Aksi durumda, ipotekli alacaklılara kesin rehin açığı belgesi, diğer

¹⁴⁹⁴ Burada ifade etmek gerekir ki, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe dair İİK m.151/3 ile İİK m.142/a'ya atıf yapılmamış olsa da, bu düzenleme, ipotekli alacaklılar bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilir. Zira aksinin kabul etmenin haklı bir gerekçesi yoktur.

¹⁴⁹⁵ SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 157 N 21; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 3. İsviçre Hukuku'nda, bu durumda, VZG m.112 uyarınca yapılacak paylaşım listesinin yeterli olduğu yönünde bkz. KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 3.

şartlar da varsa adî alacaklılara kesin aciz vesikası verilecektir. Ayrıca icra dairesi, tapu dairesine gerekli yazıları yazacak ve malın ihale alıcısına teslimini sağlayacaktır. İhalenin iptali talep edilmişse, icra dairesinin, öncelikle ihalenin iptali yargılamasının sonucunu beklemesi gerekir. Zira ihalenin iptali yargılaması sonucu kesinleşmeden, alacaklılara ödeme ve diğer işlemlerin yapılması mümkün olmayacaktır.

İhalenin iptali, ilgililerin¹⁴⁹⁶, kural olarak, ihale tarihinden¹⁴⁹⁷ itibaren 7 gün içinde icra mahkemesinden şikâyet yolu ile talep edilebilir (İİK m.150/g atf. 134/2, c.1; TBK m.281/2). İlgililerin, ihalenin yapıldığı ana kadar cereyan eden hususları en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir (İİK m.150/g atf. 134/2, c.2). İlgililer, ihalenin yapıldığı ana kadar öğrendikleri hususlara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilmeleri mümkün olmasına rağmen, bu yola başvurmayıp, ihale tarihinden itibaren ihalenin iptalini talep edemezler. Zira bu durumda söz konusu işlem kesinleşmiş olup, ilgililerin, ihalenin iptalini talep etmek bakımından hukukî yararları yoktur. Bu kişiler ihalenin iptalini ancak daha önce şikâyet yoluna başvurmışlarsa isteyebilirler. Artırma ilânının tebliğ edilmemesi, satılan malın esaslı niteliklerinde hataya düşülmesi veya ihaleye fesat karıştırıldığının daha sonradan öğrenildiği iddiasıyla ihalenin iptali talep ediliyorsa, ihalenin iptalini talep süresi, ihalenin iptali sebebinin öğrenildiği tarihten¹⁴⁹⁸ başlar (İİK m.150/g atf. 134/10, c.1). Ancak bu süre, ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilân edildiği tarihten itibaren 1 seneyi geçemez (İİK m.150/g atf. 134/10, c.2). Bu son üç sebep, kanun koyucu tarafından genel sebeplere nazaran özel sebepler olarak öngörülmüştür.

¹⁴⁹⁶ Burada şikâyet niteliğindeki ihalenin iptalini ilgililerin talep edebileceğini ifade etmiş olsak da, ihalenin iptalini talep edebilecek kişiler İİK m.150/g atf. 134/2, c.1’de ifade edilen kişilerle sınırlıdır. Bu kişiler dışındaki kişiler ihalenin iptalini talep edemezler. İfade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*’nda kanun koyucu ihalenin iptalini talep edebilecek kişiler bakımından herhangi bir sınırlandırma yapmamıştır.

¹⁴⁹⁷ Köse, İİK m.134/2, c.1 uyarınca ihalenin iptalini talep süresinin başlangıcı bakımından ihale tarihi ibaresinden anlaşılması gerekenin tespit edilmesi gerektiğini; bu kapsamda İİK m.115/2’nin yol gösterici olacağını ifade etmektedir. Ancak yazara göre artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur şeklinde düzenlenen İİK m.115/2 bu konuda bazı problemlere sebebiyet verebilir. Örneğin, henüz sonuç tutanağı bulunmayan bir artırma süreci sebebiyle ihalenin iptali yoluna başvurulması söz konusu olamaz. Zira bu durumda en başta ihalenin iptali talebi bakımından oldukça önem arz eden bir husus olarak, ihalenin kime ve hangi bedel üzerinden yapıldığı henüz belli değildir. Bu nedenle, sürenin başlangıcı için tıpkı İİK m.134/10, c.2’deki gibi artırma sonuç tutanağının elektronik satış portalında ilân edildiği tarihin esas alınması daha doğrudur. Bu konuda bkz. **Köse**, Yasin, 7343 Sayılı Kanun İle İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK m.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, TAAD, S.53, 2023, s.320-321.

¹⁴⁹⁸ Kendisine artırma ilânı tebliğ edilmesi gereken kişiye artırma ilânının tebliğ edilmemesi durumunda, ihalenin iptalini isteme süresinin, ihalenin öğrenildiği tarihten itibaren başlayacağına dair bir içtihadı birleştirme kararı için bkz. TMHU, 16.05.1934, 30/10 (RG. 2801, 12.09.1934).

İhalenin iptalini isteyebilme süresinin başlangıcı değişiklik arz etse de icra dairesi, ihale tarihinden itibaren 7 gün geçtikten sonra icra mahkemesinden ihalenin iptalinin talep edilip edilmediğini sormaktadır¹⁴⁹⁹. Zira ihale anından önce gerçekleşen hususlara dair, en erken, ihaleden önce bu sebeplerin öğrenildiği tarihten, en geç ihale tarihinden itibaren; ihale anında meydana gelen hususlara dair, ihale tarihinden itibaren 7 gün içinde ihalenin iptali talep edilmek zorundadır. Üç özel sebep bakımından, 7 günlük şikâyet süresi, yine şikâyet sebebinin öğrenilmesinden itibaren başlamakla birlikte, şikâyet ihalenin yapıldığına ilişkin kararın, diğer bir ifadeyle artırma sonuç tutanağının elektronik satış portalında ilân edildiği tarihten itibaren 1 seneye kadar yapılabilir. Ancak bu üç özel sebebe dayanarak ihalenin iptalinin talep edilmesi nadiren söz konusu olabilmektedir. Bu anlamda, icra dairesinin, ihale bedelinin alacaklılara ödenmesi ve diğer işlemler için bu üç özel sebep bakımından söz konusu olabilecek şikâyet süresinin sona ermesini beklemesine gerek yoktur¹⁵⁰⁰. Ancak bu üç özel sebep bakımından, 7 günlük sürenin geçmesinin ardından, icra dairesince ihalenin iptalinin talep edilip edilmediği icra mahkemesine sorulup; ihalenin iptalinin talep edildiği yönünde cevap verilirse durum özellik arz edebilir. Şöyle ki, bu durumda, ihale bedelinin alacaklılara ödenmesi ve diğer işlemler henüz gerçekleşmeden üç özel sebep uyarınca ihalenin iptali talep edilirse, icra mahkemesi, ihalenin iptaline dair incelemenin sonucuna kadar takibin durdurulmasına karar vermelidir. Zira ihalenin iptali incelemesi üzerine ihale iptal edilebilir ve ihalenin iptali ile ihale ile meydana gelen tüm sonuçlar ortadan kalkar. Bu ihtimalde ihale bedeli alacaklılara ödenmiş ve diğer işlemler de gerçekleştirildikten sonra üç özel sebep uyarınca ihalenin iptali talep edilirse, icra mahkemesinin ihalenin iptali talebi üzerine vereceği karara göre durum şekillenecektir: İcra mahkemesi, ihalenin iptali talebini reddederse herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Ancak icra mahkemesi, ihalenin iptali talebini kabul ederse bu kararın kesinleşmesi ile birlikte, icranın iadesi (İİK m.40) prosedürünün işletilmesi gerekecektir¹⁵⁰¹. Buna göre, elde edilen paralar faizi ile birlikte icra dairesine iade edilecek, icra dairesince, ilgili yerlere yeniden ve aksi yönde yazılar yazılacaktır¹⁵⁰². Bu ihtimalde

¹⁴⁹⁹ **Kuru**, El Kitabı, s.608; **Muşul**, s.434; **Budak**, Ali Cem, Cebri Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği (Tescil), DEÜHFD, 2009, C.11, Prof. Dr. Bilge Umar’a Armağan, s.919-920; **Uyar**, Şerh, s.2497; **Namlı**, s.520.

¹⁵⁰⁰ **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3235.

¹⁵⁰¹ **Postacıoğlu**, İcra, s.529.

¹⁵⁰² Bu ihtimalde, ihalenin iptalini talep eden veya edecek olan kişinin, ihale alıcısının taşınmazını bir başka kişiye devretmesinin engellenmesi için taşınmazın bir başka kişiye devrini önleyecek bir ihtiyatî tedbir talep etmesi onun menfaatine olur. Benzer yönde bkz. **Başaran**, s.148.

taşınmazdan edinilen yararlar iade edilmez. Örneğin, ihale alıcısı taşınmaz aracılığıyla elde ettiği gelirleri iade etmez¹⁵⁰³.

İsviçre Hukuku'nda da ihalenin iptali şikâyet yoluyla¹⁵⁰⁴ talep edilebilmektedir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 132a/1). Şikâyet süresi 10 gündür (SchKG m.17/2). Şikâyet süresi, hukuka aykırı işlemin öğrenilmesinden ve karşı koyma sebebinin şikâyetçi bakımından açık hâle gelmesinden itibaren başlar (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 132a/2). Süre, paraya çevirmeden itibaren 1 yıl sonra sona erer (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 132a/3).

Alman Hukuku'nda da şikâyet yolu ile ihalenin iptalinin talep edilmesi mümkündür. ZPO'nun şikâyetle dair hükümleri (ZPO m.567 vd.), ZVG m.97 ilâ 104 uyarınca aksi öngörülmediği sürece ihale kararına karşı yapılacak şikâyetler için de geçerlidir (ZVG m.96). Bu doğrultuda şikâyet süresi, başka bir süre olarak belirlenmemişse, 2 haftadır (ZPO m.569/1, c.1). Şikâyet süresi, şikâyet yoluna başvurmak isteyen ZVG m.9 anlamındaki ilgilinin açıklama anında orada bulunması şartıyla ihale kararının açıklanmasından itibaren başlar (ZVG m.98, c.2). ZVG m.9 anlamındaki ilgili açıklama anında orada değilse, süre ihale kararının tebliği tarihinden; en geç kararın ilânından itibaren 5 ay sonra başlar (ZPO m.569/1, c.2).

Uygulamada, icra dairelerinin, icra mahkemesinden ihalenin iptalinin talep edilip edilmediğini sorma ve bunun cevabına göre hareket etmelerinin dışında, bazen, süresinden sonra da icra mahkemelerinden ihalenin iptali talep edilebilmektedir. Bu talepler, süresinden sonra yöneltile de bazen haklı sebeplere dayanmakta; çoğu durumda ise haksız ve kötü niyetli olmaktadır. Şöyle ki, uygulamada, ihalenin iptalini talep eden kişilerin, bu talepte bulunabilecek kişilerden olmamalarına veya bu kişilerden olmakla birlikte, süresi içerisinde bu talepte bulunmamalarına yahut süresi içerisinde yönelttikleri talepleri reddolunup bu ret kararı kesinleşmesine rağmen, aynı sebeple veya gerçekte olmayan bir sebeple yeniden ihalenin iptalini talep etmeleri ve bu başvurularını icra dairelerini sunmaları ile karşılaşmaktadır. Bununla amaçlanan şey, uygulamada, icra dairelerinin, İİK m.134/12'deki, *“Tescil için tapu dairesine yapılacak tebligat, şikâyet için muayyen müddetin geçmesinden veya şikâyet edilmişse şikâyeti neticelendiren kararın kesinleşmesinden sonra yapılır.”*

¹⁵⁰³ Postacıoğlu, İcra, s.528-529.

¹⁵⁰⁴ *İsviçre* Hukuku'nda, cebri pazarlık suretiyle paraya çevirme durumunda da bu paraya çevirme işleminin sonucuna şikâyet yolu ile karşı koyulabilmektedir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 143a; SchKG m.143a atf. 132a/1).

şeklindeki düzenlemeyi, bir şekilde ihalenin iptali talep edilmişse onun sonucunun ve hatta kesinleşmesinin beklenmesi şeklinde yorumlamalarına imkân vererek tapu dairesine tescile dair yazı yazılmasını engellemektir. Yukarıda da ifade edildiği üzere, icra dairesi, icra mahkemesine, ihalenin ardından yedi günlük süre içinde ihalenin iptalinin talep edilmediğini soracak ve gelen cevaba göre bundan sonraki prosedürü işletecektir. İcra mahkemesine süresi içerisinde başvuru yapılmamış ve icra mahkemesi, ihalenin iptalini talep eden kişinin talebi üzerine icra dairesinin tapu dairesine tescile dair yazı yazmamasına yönelik bir karar vermediyse, icra daireleri tarafından yapılması gereken şey kendisi bakımından söz konusu olan prosedürü işletmek, yani tapu dairesine tescile dair yazı yazmaktır. Aksine bir değerlendirme, taşınmazın tapu sicilinde ihale alıcısı adına tescilini geciktirmek suretiyle, ihalenin iptaline yönelik haksız ve usûlüne uygun yapılmayan talepleri cesaretlendirecek; ihale alıcısının zarar görmesine sebep olacaktır. Aslında kanun koyucunun benzer yöndeki kötü niyetli davranışları engellemek maksadıyla İİK m.134/7’de yaptığı düzenleme, icra dairelerinin, m.134/12’yi nasıl değerlendirmeleri gerektiği konusunda kanun koyucunun bakışının ne olduğu noktasında onlara gerçek anlamda destek olabilir. Bu düzenleme uyarınca, *“İhalenin feshine ilişkin şikâyet görevsiz veya yetkisiz icra mahkemesi veya mahkemeye yapılırsa, icra mahkemesi veya mahkeme evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen görevli veya yetkili icra mahkemesine gönderir. Bu kararlar kesindir.”*. Düzenleme ile amaçlanan şey çok açık bir şekilde, ihalenin iptali talebini incelememesi gereken bir yere başvuru yapılması durumunda, bu konuda hızlıca karar verilmesi ve verilen bu karara karşı kanun yoluna başvurulamaması sebebiyle, ihalenin iptali talebi incelemesinin süresi bakımından bir menfaat elde edilmesini engellemektir. Bu düzenleme, bilindiği üzere, uygulamada çok sık karşılaşılan bu durumu engellemek için kanun koyucu tarafından refleks olarak hüküm altına alınmıştır. Yine, kıymet takdirine karşı şikâyet bakımından da kanun koyucunun aynı düşünce ile hareket ederek düzenleme yaptığını yukarıda¹⁵⁰⁵ ifade etmiştik. Bu doğrultuda, icra dairelerinin, bu düzenlemelerin arkasındaki yaklaşıma uygun olarak İİK m.134/12’yi de yukarıda ifade ettiğimiz şekilde değerlendirmeleri gerekir. Kanaatimizce bu, düzenlemenin lafzına da aykırılık oluşturmayacaktır.

¹⁵⁰⁵ İkinci Bölüm, §4, II, C, 3.

b. İhalenin İptalinin Talep Edilmemiş Olması Durumunda

i. Alacaklılara Ödeme Yapılması

İhale bedelinin süresi içerisinde ödenmesi durumunda, takibin başlatıldığı icra dairesi, ihalenin kesinleşmesinin ardından ödeme sırasına bağlı olmaksızın ödenmek üzere, öncelikle paraya çevirme ve paylaşırma söz konusu olmuşsa, paylaşırma giderlerini ihale bedelinden mahsup edecektir (İİK m.151/1 atf. 138/2; SchKG m.157/1). Zira paraya çevirme ve paylaşırma giderleri, söz konusu taşınmazın paraya çevrilmesi ile tatmin olunacak tüm alacaklıların yararına yapılmış olup, alacakların ödenmesinden önce bu gideri yapan kişiye ödenmesi gereken tutarlardır. *Alman Hukuku*'nda da prosedürün düzenlenmesine veya bir alacaklının prosedüre katılımına dair masraflar ile teklifin kabulü veya reddine dair karardan veya ihale kararının ardından gerçekleşecek dağıtım müzakerelerinden kaynaklanan masraflar hariç olmak üzere prosedürün masrafları ihale bedeli olarak ödenen tutardan öncelikle alınır (ZVG m.109/1). Bu kapsamda değerlendirilecek masraflara, taşınmazın kıymetinin tespiti için yapılan masraflar, artırma duruşması masrafları, paylaşırma prosedürü giderleri, tebligat ve ilân giderleri örnek olarak verilebilir¹⁵⁰⁶. Arta kalan tutar alacaklılar arasında paylaşılır (ZVG m.109/2).

Yine, ipotekli taşınmaz, paraya çevirme talebi üzerine icra dairesince yönetilmişse, bunun için yapılan masraflar da ihale bedelinden mahsup edilir (İİK m.150/g atf. 92/3, c.4; İİK m.151/1 atf. 138/2; SchKG m.157/1). Zira ipotekli alacaklı gibi söz konusu taşınmaza dair ihale bedelinden alacağını tahsil edebilecek her alacaklının, taşınmazın ve onun ekonomik değerinin -en azından- muhafaza edilebilmesi; dolayısıyla paraya çevrilebilmesini temin eden gerekli bakım ve onarımlar için söz konusu olabilen yönetime ilişkin masrafların yapılmasında menfaati vardır. Taşınmazın yönetimi için yapılan masrafların ihale bedelinden karşılanabilmesi için taşınmazı yönetimi ile elde edilen gelirlerle bu masrafların karşılanamamış olması gerekir. *İsviçre Hukuku*'nda, bu husus, VZG m.102 atf. 46/1'de doğrudan hüküm altına alınmıştır. *Alman Hukuku*'nda, taşınmazın yönetimi, cebrî yönetim (ZVG m.146 vd.) şeklinde kural olarak ayrı bir alacağı elde etme yolu olarak düzenlendiği için taşınmazın yönetimi için yapılan masraflar ihale bedeli olarak ödenen tutardan mahsup edilmez.

¹⁵⁰⁶ Böttcher/Böttcher ZVG § 109 Rn. 1.

Bunun dışında takibin başlatıldığı icra dairesi, ilgili vergi ve harçların tahsili işlemlerini gerçekleştirecektir. Vergi ve harçların bir kısmı, ihalenin kesinleşmesinin ardından, ihale bedelinden çıkarılan masraflardan kalan bedelden mahsup edilerek tahsil edilecek, bir kısmı ise ihalenin kesinleşmesinin ardından ödenmesi için süre verilerek tahsil olunacaktır.

İhale bedelinden mahsup edilecekler, ödeme sebebiyle alınan damga vergisi, tahsil harcı, cezaevi harcı, tapu satış harcı ve taşınmazın aynından kaynaklanan bazı kamu alacaklarıdır. İhale bedeli dışında ayrıca alınacaklar, satış sebebiyle alınan damga vergisi, katma değer vergisi ve tapu alım harcıdır.

Ödeme sebebiyle alınan damga vergisi, DVK m.1/1 uyarınca bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı olan kâğıtlar bakımından söz konusu olan bir vergi türüdür (DVK m.3/1). Resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kâğıtların vergisini kişiler öder (DVK m.3/2).

DVK'ya ekli (1) sayılı tablonun IV. Makbuzlar ve diğer kâğıtlar başlıklı kısmının 1. maddesinin d) bendi uyarınca, icra dairelerince şahıslara ödenen paralar için düzenlenen makbuzlar için de damga vergisinin ödenmesi gerekir. Ödeme sebebiyle alınan damga vergisinin oranı, ihale bedelinin 7,59/1.000'idir.

Ödeme sebebiyle alınan damga vergisinden muafiyetin söz konusu olduğu durumlarda damga vergisi ödenmez. Örneğin, Bank m.140/2 uyarınca, faaliyet izni kaldırılan veya tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen bankaların icra takipleri ile ilgili işlemler ve bu işlemlerle ilgili düzenlenen kâğıtlar, her türlü vergiden muaftır. Bu kapsamda, Fon'un ödeme sebebiyle damga vergisi de ödemesi gerekmez.

Ödeme sebebiyle alınacak damga vergisi, ihale bedelinden mahsup edilir. İhale, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmek suretiyle gerçekleştiyse bu vergi ihale bedeli üzerinden hesaplanarak ihalenin kesinleşmesinin ardından borçludan ayrıca tahsil olunur.

Tahsil harcı, alacaklının icra takibi neticesinde alacağını elde edebilmesinden dolayı icra dairesince alacaklıya yapılacak ödeme anında ödenecek bedele göre tutarı tespit olunarak ihale bedelinden mahsup olunan harçtır. Ödeme yapılmadan alacağın tahsil edilebilmesinin söz konusu olduğu hâllerde, tahsil harcının, harç alacağının doğum tarihinden itibaren 15 gün içinde ödenmesi gerekir (HarçK m.28/1, b.b, alt b.1). Buna göre, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eden ve ihale kendisine kalan bir kişi söz konusu ise, tahsil harcı, ihale bedelinden mahsup edilemeyecek, bu tutarın ihalenin kesinleşmesinin ardından borçlu

tarafından ayrıca ödenmesi gerekecektir. Kuşkusuz her iki durumda da, tahsil harcından muafiyetin söz konusu olduğu bir hâlin olmaması gerekir. Örneğin, Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanun'un 12. maddesinin 2. fıkrasının 1. cümlesi uyarınca, Karayolları Genel Müdürlüğü, mevzuatı kapsamındaki görevleri dolayısıyla yapacağı işlemler yönünden tahsil harcından muaftır.

Tahsil harcının matrahı, icra dairesince ihale bedelinden re'sen alınması gereken harçlar ile takip sırasında ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden alacaklı tarafından masrafı verilmek suretiyle yaptırılan işlemlere dair masrafların düşülmesinden sonra alacaklıya ödenmesi gereken tutardır. Buna göre, icra dairesi, matraha esas olacak tutarı tespit edecek; ardından, bu tutar üzerinden tahsil harcını hesaplayacak ve ihale bedelinden ilgili tutarlar düşüldükten sonra alacaklıya ödeme yapacaktır. Kısmen veya tamamen ödeme yapılmadan alacağın tahsil edilebildiği durumlarda da aynı usûle göre tahsil harcının matrahı tespit olunur¹⁵⁰⁷.

Tahsil harcının oranı, tahsil harcına esas olacak matrahın %11,38'idir (HarçK'ya ekli (1) sayılı tarifenin yargı harçları üst başlıklı B) İcra ve iflas harçları başlıklı I – İcra harçları kenar başlıklı kısmının 3. maddesinin c fıkrası). Alacağını elde edebildiği için tahsil harcına tâbi olan kişi, icra takibi başlatmadığı hâlde kendisine İİK m.125/3 uyarınca ödeme yapılan ipotekli alacaklı ise bu oran, onun bakımından %2,27 olarak uygulanır (HarçK'ya ekli (1) sayılı tarifenin yargı harçları üst başlıklı B) İcra ve iflas harçları başlıklı I – İcra harçları kenar başlıklı kısmının 3. maddesinin e fıkrası). Yine, 6362 sayılı SPK m.57/1'de tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ'nin ipotekle temin edilmiş alacaklarının takibinde, %4,55 olarak uygulanır (HarçK'ya ekli (1) sayılı tarifenin yargı harçları üst başlıklı B) İcra ve iflas harçları başlıklı I – İcra harçları kenar başlıklı kısmının 3. maddesinin h fıkrası).

İlâma dayanmayan takip talepleri üzerine alacağın tutarının 5/1.000'i oranında peşin olarak alınan harç (HarçK m.29/1), takip sonunda ihale bedelinden düşülecek tahsil harcından mahsup edilir (HarçK m.29/2). İlâma dayanan takip talepleri bakımından peşin harç alınmadığı için bu durum gerçekleşmez.

Cezaevi harcı, icra dairesince, ihale bedelinden re'sen alınması gereken harçlar ile takip sırasında ipotekli alacaklı tarafından masrafı verilmek suretiyle yapılan işlemlere dair masrafların düşülmesinden sonra alacaklıya ödenmesi gereken para üzerinden, cezaevleri ve

¹⁵⁰⁷ 12.HD, 08.06.2018, 82/6102 (E-Uyar).

mahkeme binaları yapımı için alacağını elde edebilen alacaklıya yapılacak ödemeden mahsup edilen alınan harçtır.

Bu harcın oranı, tahsil olunan paranın %2'sidir (CEHHK m.1/1, c.1).

Alacağa mahsuben artırma sürecine katılan ve ihale kendisine kalan ihale alıcısının ihale bedelini kısmen veya tamamen ödemesi gerekmesi de ihale bedelinden kendisine düşen tutar kadar alacağını paraya çevirmeye konu taşınmazın mülkiyetini kazanacak şekilde tatmin ettiği için ihale bedelinden ilgili tutarların düşülmesi suretiyle elde edilen tutara göre hesaplanacak¹⁵⁰⁸ %2'lik orana karşılık gelen cezaevi harcını ödeyecek alacaklı, bu harcı, icra dairesince ihalenin kesinleşmesinden sonra takdir olunan süre içinde ödemek zorundadır. Süresi içinde bu bedel ödenmezse, ihale kararı kaldırılır.

Yukarıda da ifade edildiği gibi, para, alacaklıya ödemenin yapılması gereken bir durum söz konusu ise ödemenin yapılacağı esnada icra dairesince ödenecek bedelden mahsup edilir ve elde edilen para gerekli usûle uyularak ilgili yerlere ödenir (İİKY m.7/3).

Cezaevi harcının tahsili için alacaklının bu harçtan muafiyetinin söz konusu olmaması gerekir. Örneğin, Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu'nun 19. Maddesinin B) fıkrası uyarınca, bu Kanuna göre kurulacak ve kurulmuş sayılan kooperatiflerin, yine bu kooperatiflerin bölge ve merkez birliklerinin, icra daireleri nezdinde yapacakları takip ve tahsillerle ilgili her nevî talepleri ve bu talepler sonucunda verilen kararlar her türlü harçtan muaf olduğu için bunlar cezaevi harcından da muafır.

Tapu satış harcı, taşınmazın paraya çevrilmesi sebebiyle alınan ihale bedelinden mahsup olunan harçtır¹⁵⁰⁹ (HarçK m.1, b.4, HarçK m.57 ve HarçK m.58, b.a). Zira bu harcın, borçlu tarafından ödenmesi gerekir. Taşınmazın borçlu dışında bir başka kişiye ait olması da bu durumu değiştirmez. Çünkü üçüncü kişi, kendisine ait taşınmaz üzerinde borçlunun borcunu teminat altına almak için ipotek tesis etmek suretiyle taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü hâle gelmiştir ve taşınmaz bu sebeple paraya çevrilmektedir.

¹⁵⁰⁸ 12.HD, 08.06.2018, 82/6102 (E-Uyar).

¹⁵⁰⁹ Yargıtay, bir kararında, icra dairesinin tapu satış harcını ihale bedelinden mahsup etme hususunda yetkiyi haiz olmadığına karar vermiştir. Karar için bkz. “.. , tapu harcının satıcıyı ilgilendiren %0,20'lik kısmı olan .. ilgisine ödenmek üzere dosyaya ayrılmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu işlem, icra müdürlüğü işlemi olduğundan, icra müdürlüğünün tahakkuk ve tahsil görevi bulunmadığından, tapu harcının satıcıyı ilgilendiren .. kısmını ilgisine ödenmek üzere dosyada bulundurma yetkisi yoktur.” 12.HD, 17.11.2015, 21405/28456 (E-Uyar).

Bu harcın tutarı, ihale bedelinin¹⁵¹⁰ 20/1.000'i olup (HarçK (4) sayılı tarife m.20/1, b.a, c.1), bu tutar, ihale bedelinden ihale kesinleştikten sonra mahsup edilir. Alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesi suretiyle ihale gerçekleşmişse, bu bedel ihale bedelinden mahsup edilemeyecektir. Bu durumda bu harç vergi dairesince ihalenin kesinleşmesinin ardından borçludan ayrıca tahsil edilecektir. Kuşkusuz bu tutarın tahsili için harçtan muafiyetin söz konusu olmaması gerekir. Örneğin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 21. maddesinin 3. fıkrasının 1. cümlesi uyarınca, tapu siciline “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır” kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü harçtan muaf oldukları için bu taşınmazların satışı durumunda tapu satış harcı ödenmez. Bu husus, tapu harçlarından istisna tutulan işlemlere ilişkin HarçK m.59/1, b.m'de, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemler” şeklinde ifade edilmiştir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, ihale bedelinin ödenmesi durumunda, bu ihale bedelinden o *taşınmazın aynından kaynaklanan bazı kamu alacaklıları* da mahsup edilir. Bu alacaklara, gümrük resmî, bina arsa ve arazi vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi alacaklar örnek olarak verilebilir. Bu alacakların ihale bedelinden mahsup edilebilmesi için, ihale bedeli ile ipotekli alacaklıların tatmin edilmiş olması gerekir. İhale bedeli ile ipotekli alacaklılar tam olarak tatmin edilmedikçe, ihale bedelinden bu alacaklar mahsup edilemez.

Satış sebebiyle alınan damga vergisi, DVK m.1/1 uyarınca bu kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı olan kâğıtlar bakımından söz konusu olan bir vergi türüdür (DVK m.3/1). Resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kâğıtların vergisini kişiler öder (DVK m.3/2).

DVK'ya ekli (1) sayılı tablonun II. Kararlar ve mazbatalar başlıklı kısmının 2. maddesi uyarınca, icra yolu ile yapılan satışlarda da damga vergisinin ödenmesi gerekir. Damga vergisinden muafiyetin söz konusu olduğu durumlarda damga vergisi ödenmez. Örneğin, DVK m.9 uyarınca, DVK'ya ekli (2) sayılı tabloda bulunan kâğıtlar damga vergisinden muaftır. Buna göre, bu tablonun IV-Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kâğıtlar başlıklı kısmının 23. maddesi uyarınca, ipotekli taşınmazın alacaklı kredi kurumu tarafından icra yoluyla

¹⁵¹⁰ İhale bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas olacak değerinden az ise bu harç, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 02.05.2011 tarih B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-416 sayılı özelgesi uyarınca, emlak vergisi değeri üzerinden tahsil olunur.

alacağa mahsuben satın alınmasına ilişkin olarak düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden muaftır.

Satış sebebiyle alınan damga vergisinin oranı, taşınmazın ihale bedelinin 5,69/1.000’idir.

Satış sebebiyle alınan damga vergisi, ihalenin kesinleşmesinin ardından (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8¹⁵¹¹; E-Satış Yön. m.20/3) ihale kararının ihale alıcısına tebliği tarihinden itibaren 15 gün¹⁵¹² içinde ödenmelidir (Kıyasen DVK m.22/1, b.b). Bu süre içinde ihale alıcısı tarafından damga vergisinin ödenmemesi durumunda, ihale kararı kaldırılır¹⁵¹³.

İcra takibinin kesinleşmesi neticesinde yapılan artırma üzerine ihale gerçekleşirse, ihale alıcısının, ihale bedelinden başka ihale bedeline göre hesaplanacak (KDVK m.23/1, b.d) *katma değer vergisini* de ödemesi gerekir¹⁵¹⁴. Zira icra takibi uyarınca yapılan paraya çevirme işlemi de kural olarak katma değer vergisine tâbidir (KDVK m.1, b.3, alt b.d).

Bazı durumlarda kanun koyucu, katma değer vergisinden muafiyet öngörmüştür. Örneğin, KDVK m.17/4, b.r, c.1 uyarınca, bankalar, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak eder ve ihale kendilerine kalırsa katma değer vergisi ödenmesine gerek yoktur.

Katma değer vergisinin oranı, bazı taşınmazlar bakımından %1, bazı taşınmazlar bakımından %10 ve diğer bazı taşınmazlar bakımından %20 olarak belirlenmiştir. Katma değer vergisinin oranının ne olduğu icra dairesince hazırlanan artırma şartnamesinde belirtilmektedir.

“Müzayede mahallerinde yapılan satış” niteliğini haiz olan icra yoluyla yapılan satışlar bakımından katma değer vergisi mükellefi, icra dairesidir (KDVK m.8/1-ç). Bu sebeple bu vergi, vergi mükellefi olan icra dairesince vergi yükümlüsü olan ihale alıcısından tahsil edilmekte; ardından vergi dairesine ödenmektedir. Bu doğrultuda, ihale kesinleştikten sonra, icra dairesi, ihale alıcısına ödenmesi gereken katma değer vergisi tutarını bildirerek bu tutarın ödenmesi için süre verir. Sürenin nasıl belirleneceğine dair mevzuatımızda herhangi bir kural

¹⁵¹¹ Aşağıda (dn.1328) İİK m.114/8’e dair katma değer vergisi bakımından yapılan açıklamalar, satış sebebiyle alınan damga vergisi bakımından da geçerlidir.

¹⁵¹² Bu ödeme için azamî 10 günlük süre verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.586. Bu tutarın ödenmesi için İİK m.130’un kıyasen uygulanması suretiyle 7 günlük süre verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.94.

¹⁵¹³ **Kuru**, El Kitabı, s.686-687; **Yılmaz**, m.133, s.706; **Okur**, s.99.

¹⁵¹⁴ İcra takibi çerçevesinde yapılan paraya çevirme işlemlerinde, olması gereken hukuk bakımından, katma değer vergisi alınmaması gerektiği yönünde bkz. **Namlı**, s.435; **Ekecik**, Şükran/Şişman, Gülden, Cebri Satışlarda Katma Değer Vergisi, BATİDER, 2010/3, s.69 vd.

mevcut değildir¹⁵¹⁵; bu anlamda icra dairesi bu konuda takdir yetkisine sahiptir. Bu doğrultuda icra dairesince gerçekleştirilen paraya çevirme prosedürü bakımından, kanaatimizce, icra dairesinin, ihalenin kesinleşmesinin ardından (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8¹⁵¹⁶; E-Satış Yön. m.20/3¹⁵¹⁷) tapu dairesine taşınmazın ihale alıcısı adına tesciline dair yazı yazılmadan önce, ihale alıcısına, makûl bir süre¹⁵¹⁸ vermesi gerekir¹⁵¹⁹. Verilen süre içinde bildirilen tutarın ödenmesi gerekir. Buna uyulmaması durumunda, ihale kararı kaldırılır¹⁵²⁰.

Tapu alım harcı, ipotekli taşınmazın satışı sebebiyle taşınmazı satın alan kişiden alınan bir harçtır. Bu harcın tutarı, ihale bedelinin 20/1.000'i olup (HarçK (4) sayılı tarife m.20/1, b.a,

¹⁵¹⁵ İİK m.114/8'in kabul edildiği 7343 sayılı Kanun'un 14. maddesine dair Adalet Komisyonu Raporu'nda ihalenin kesinleşmesi üzerine katma değer vergisinin yatırılacağına anlaşıldığı İİK m.114/8'e dair katma değer vergisinin ödenme süresi ile ilişkili olarak şu açıklamalar yapılmıştır: "Yapılan düzenleme İle Katma Değer Vergisinin ihalenin kesinleşmesi üzerine ödeneceği ortaya konulmaktadır. Ancak ihale alıcısının hangi süre içerisinde İcra Dairesine başvuracağı hususuna yer verilmediği gibi, bahse konu düzenleme Katma Değer Vergisine ilişkin mevzuat ile çelişmektedir. Katma Değer Vergisine ilişkin mevzuatta KDV'nin ihale bedelinin yatırıldığı tarihten itibaren en geç ertesi gün ödenmesi hususu düzenlenmektedir. Bu nedenle de KDV'nin ihalenin kesinleşmesinden sonra ödenmesi halinde Vergi Dairelerince cezalarının kesinleşmesine engel olmayacaktır. Ayrıca KDV beyannamesinin sorumluluğu İcra Müdürlüklerine ait olup, İhale alıcısının beyanname nedeniyle ödemeyi geç yapması halinde de İcra Müdürlüğünün cezai sorumlulukla karşı karşıya kalmasına neden olacaktır. Bu nedenle; İhale nedeniyle alınması gereken Katma Değer Vergisi ile İhale Damga Vergisinin ihale bedeli ile birlikte tahsil edilerek, KDV ve Damga Vergisi sorumlusu olarak İcra Müdürlüğünce Vergi Dairesine ödemesinin yapılmasına İlişkin olarak bir düzenleme yapılması daha uygun olacaktır. Eğer bu şekilde düzenleme yapılmayacak ise ihale alıcısının ihalenin kesinleşmesi üzerine kaç gün içinde icra dairesine başvuracağı ve ödeme yapacağı hususunda bir düzenleme yapılması uygun olacaktır.". Rapor'daki açıklamalardan, katma değer vergisinin ne zaman ödeneceğine dair bir sürenin kanunla düzenlenmesi gerektiğine dair açıklamalar kanaatimizce de isabetlidir. Ancak Rapor'da katma değer vergisinin, katma değer vergisine ilişkin mevzuat uyarınca ihale bedelinin yatırıldığı tarihten itibaren en geç ertesi gün ödenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Rapor'da bahsedilen mevzuat muhtemelen Katma Değer Vergisi Uygulama Tebliği olup, bu tebliğe göre, *icra dairelerince müzayede mahallinde yapılan satışlar nedeniyle hesaplanan KDV, ilgili mevzuatı uyarınca en geç bedelin tahsil edildiği günü izleyen günün mesai saati bitimine kadar vergi dairesine beyan edilip aynı süre içinde ödenir*. Ancak bu kural, icra dairesince söz konusu ödemenin yapılma zamanına ilişkin olup, ihale alıcısının katma değer vergisini ne zaman ödemesi gerektiğine ilişkin değildir. Dolayısıyla Rapor'daki bu tespit kanaatimizce isabetli değildir. Bu doğrultudaki açıklamalar için bkz. Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 29.05.2023 tarihli ve KDV Beyannamaları konulu 86420598-242/4991 sayılı yazısı.

¹⁵¹⁶ İİK m.114/8 ile katma değer vergisinin ne zaman ödenmesi gerektiği değil, teslim ve tescile dair işlemlerin ihalenin kesinleşmesinin ardından katma değer vergisinin ödenmesinden sonra yapılacağı düzenlenmiştir. Yoksa bu düzenleme ile kanun koyucu tarafından katma değer vergisinin ne zaman ödenmesi gerektiği düzenlenmemiştir. Ancak yine de bu düzenlemeden katma değer vergisinin ihalenin kesinleşmesinden sonra ödenmesi gerektiği anlaşılabilmektedir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, katma değer vergisinin ne zaman ödenmesi gerektiğine dair bir düzenlemenin İİK'da yapılması zaten kanaatimizce isabetli de olmazdı. Bu hususa dair bir düzenleme kanaatimizce KDVK'da yapılabilir.

¹⁵¹⁷ Yukarıda (dn.1328) İİK m.114/8'e dair olarak yapılan açıklamalar, E-Satış Yön. m.20/3 bakımından da geçerlidir.

¹⁵¹⁸ 12.HD, 16.05.2005, 6868/10768 (E-Uyar). Bu ödeme için azamî 10 günlük süre verilmesi gerektiği yönünde bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.586. Bu tutarın ödenmesi için İİK m.130'un kıyasen uygulanması suretiyle 7 günlük süre verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.94.

¹⁵¹⁹ **Haznedar**, Murat, Cebri İcra Yoluyla Taşınmaz Satışlarında KDV, İBD, 2009/2, s.803; **Ekecik/Şişman**, s.80-81.

¹⁵²⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.686-687; **Yılmaz**, m.133, s.706; **Okur**, s.99.

c.1), bu tutar, ihale kesinleştikten sonra ayrıca tahsil olunur. Tapu alım harcına dair ödeme süresinin ne olduğu yahut bu sürenin nasıl belirleneceğine dair mevzuatımızda herhangi bir kural mevcut değildir. Bunun için icra dairesi, makûl bir süre belirleyerek, tapu dairesine tescile dair yazı yazmadan önce ihale alıcısından bu tutarın ödenmesini ister. Verilen makûl süre içinde¹⁵²¹ bu bedel ödenirse tapu dairesine yazı yazılır; aksi hâlde, ihale kararının kaldırılması gerekir¹⁵²².

Bu tutarın tahsili için harçtan muafiyetin söz konusu olmaması gerekir. Örneğin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 21. maddesinin 3. fıkrasının 1. cümlesi uyarınca, tapu siciline “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır” kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü harçtan muaf oldukları için bu taşınmazların satışı durumunda tapu satış harcı ödenmez. Bu husus, tapu harçlarından istisna tutulan işlemlere ilişkin HarçK m.59/1, b.m’de, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemler” şeklinde ifade edilmiştir.

Bu anlamda, ihalenin iptalinin talep edilmemesi durumunda, bir diğer deyişle, ihale kesinleştikten sonra (İİK m.150/g atf. 134/9, c.1¹⁵²³) icra dairesi, kesinleşen mükellefiyetler listesindeki hak sahiplerini de dikkate alacak şekilde, ihale bedelinden kalan tutarı ödeme sırasına uygun olarak re’sen alacaklılara ödeyecektir.

Alman Hukuku’nda, Türk ve İsviçre Hukuku’ndan farklı olarak, mahkeme, ihale kararından sonra ihale bedelinin dağıtımı için ayrıca bir dağıtım duruşması yapmaktadır (ZVG m.105/1). Söz konusu tarihin belirlenmesi için ihale kararının kesinleşmesi

¹⁵²¹ Bu ödeme için azamî 10 günlük süre verilmesi gerektiği yönünde bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.586. Bu tutarın ödenmesi için İİK m.130’un kıyasen uygulanması suretiyle 7 günlük süre verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.94.

¹⁵²² **Kuru**, El Kitabı, s.686-687; **Okur**, s.99.

¹⁵²³ Aşağıda ifade edilecek sıraya dair belgenin hazırlanması gereken hâllerde, ihale kesinleştikten sonra bu belgenin hazırlanmasının ve kesinleşmesinin de beklenmesi gerekecektir. Kanun koyucu bu belgenin kesinleştiği tarihe kadar ihale bedelinin alacaklılara ödenmesi hususunda doğrudan bir yasak öngörmemiştir. Ancak adı alacaklılara ilişkin İİK m.142/a/1, c.1 uyarınca, sıra cetvelinin düzenlenmesi üzerine buna dair tebligatı alan ve tebellüğ edilen belgede hak sahibi görünen her alacaklı, bir bankanın kesin ve süresiz teminat mektubunu dosyaya ibraz ederek payına düşen meblâğı tahsil edebilir. Buna göre alacaklılar icra dairesinden kendi payına düşen tutarın kendisine ödenmesini sıraya ilişkin belge ve adı alacaklılar bakımından sıra cetveli kesinleşmeden kural olarak talep edemez. Dolayısıyla İİK m.134/9, c.1, kanunun başka bir düzenlemesi gereğince ihlal edilmektedir.

gerekmez¹⁵²⁴. Dağıtım duruşmasının tarihine karar verilmeden önce paraya çevirmeye konu tüm ürünlerin paraya çevrilmesi beklenmelidir. Ancak bu bir zorunluluk değildir. Bu, önemli gecikmelere neden olarsa, ek bir dağıtım duruşmasına da karar verilmesi mümkündür¹⁵²⁵.

Dağıtım duruşmasına ilişkin karar, ZVG m.9 anlamındaki ilgililere, ihale alıcısına, ZVG m.69/3'ün uygulanması durumunda müteselsil sorumlu olduğu açıklanan garantöre ve ZVG m.81/2 ve 3'ün uygulandığı durumlarda en yüksek teklifi verene tebliğ edilir. Hâlâ hakkını ispat etmesi gerekenler de ilgili olarak kabul edilmektedir (ZVG m.105/2).

Dağıtım duruşmasına ilişkin karar mahkemenin duyuru panosuna eklenmelidir (ZVG m.105/3).

Dağıtım duruşmasına ilişkin karar, ihale alıcısına, ZVG m.69/3'ün uygulandığı durumda müteselsil sorumlu olduğu açıklanan garantöre ve ZVG m.81/2 ve 3'ün uygulandığı durumlarda en yüksek teklifi verene dağıtım duruşmasından 2 hafta önce tebliğ edilmezse, hak sahipleri tarafından bu husus kabul edilmedikçe, söz konusu dağıtım duruşması iptal edilir ve başka bir tarihte yeniden yapılır (ZVG m.105/4).

Mahkeme, dağıtım prosedürüne hazırlanmak için, dağıtım duruşmasına ilişkin kararda, ZVG m.9 anlamındaki ilgililerden 2 hafta içinde alacaklarını hesaplamalarını isteyebilir. Bu durumda mahkeme, dağıtım planını, söz konusu bu sürenin bitiminden sonra düzenlemeli ve dağıtım duruşmasından en geç 3 gün önce ZVG m.9 anlamındaki ilgililerce incelenmek üzere ilgili büroya teslim etmelidir (ZVG m.106).

Dağıtım duruşmasında, hak sahiplerine dağıtılacak tutar tespit edilecektir (ZVG m.107/1, c.1). Bu tutar, ihale alıcısı tarafından dağıtım duruşmasına kadar ödenmesi gereken tutar ile bu tutara ihale tarihinden itibaren dağıtım duruşmasına kadar işleyecek faiz ve ZVG m.65 uyarınca ayrıca açık artırmaya çıkarılan veya başka bir şekilde paraya çevrilen nesnelerden elde edilen gelirler de dâhildir (ZVG m.107/1, c.2).

Dağıtım duruşmasında ihale alıcısı tarafından yapılacak ödeme mahkemeye yapılır (ZVG m.107/2, c.1). Bu durumda, ZVG m.49/3 geçerlidir (ZVG m.107/2, c.2). İhale alıcısının teklifinin teminatı olarak yatırılan para, ZVG m.107/2, c.1 uyarınca ödenecek paradan mahsup edilir (ZVG m.107/3).

¹⁵²⁴ İhale kararı kesinleşmemişse dağıtım duruşmasının tarihinin erteleneceğine ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Stenzel**, s.245, Rn. 85.

¹⁵²⁵ Depré/**Bachmann** § 107 Rn. 5; Steiner/**Teufel** § 107 Rn. 17; Stöber/**Nicht** § 107 Rn. 6.

Dağıtım duruşmasında, ihale alıcısı tarafından ödenen tutar ve bu tutara ihale tarihinden itibaren dağıtım duruşmasına kadar işleyen faiz sonucunda oluşan tutara ilişkin olarak paylaşma oranları belirlenmekte ve paylaşım planı hazırlanmaktadır. Bu kapsamda, hazır bulunan taraflar dinlendikten sonra mahkeme, gerekirse bir muhasebe uzmanından yardım almaktadır (ZVG m.113/1). ZVG m.91/1 ve 2 uyarınca sona ermeyen haklar da planda belirtilir (ZVG m.113/2). Artırmaya dair kaydın tapu siciline işlendiği tarihte tapu sicilinden tutarı veya azamî tutarı anlaşılan alacaklar, buna göre; ayrıca, en geç dağıtım duruşmasında bildirilen alacaklar, paylaşım planına dâhil edilecektir (ZVG m.114/1, c.1).

Alman Hukuku'nda, karşılama prensibine göre en düşük teklif bakımından dikkate alınmayan müccel alacaklara dair taleplerin paylaşım planındaki durumunu düzenleyen ZVG m.111, c.1 uyarınca, bu alacaklar, paylaşım planında muaccelmiş gibi muamele görecektir. Şöyle ki, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gerekmeyen; bu anlamda, ihale kararı ile birlikte sona erecek haklara ilişkin, dağıtım duruşması itibariyle müccel olan alacaklar, ihale bedeline ilişkin dağıtım duruşması anında muaccel olarak kabul edilecektir¹⁵²⁶. Hem muacceliyetin tarih olarak kesin bir vade şeklinde kararlaştırıldığı hem de bir kimsenin ölümü gibi kesin olmayan bir vade olarak belirlendiği durumlarda ZVG m.111, c.1 uygulama alanı bulur¹⁵²⁷. Yine talebin faizli olup olmadığı ZVG m.111, c.1'in uygulanması bakımından önem arz etmez¹⁵²⁸. Muacceliyet, örneğin bir kimsenin evlenmesi gibi belirsiz bir olaya bağlı olarak belirlenmiş ise, ZVG m.111, c.1 uygulanmaz¹⁵²⁹. Bu durumda da alacak, geciktici şarta bağlı bir alacak gibi muamele görür ve ZVG m.119 ve 120 onun bakımından uygulanır¹⁵³⁰.

Muacceliyet kesin bir vade olarak kararlaştırılmışsa, ZVG m.111, c.1'in uygulanması suretiyle müccel olmasına rağmen muaccel olarak muamele gören alacak bakımından, bu alacağa ilişkin olarak faiz kararlaştırılmamış ise ZVG m.111, c.2 de uygulama alanı bulur. Buna göre, alacaklı, ihale bedelinin kendisine ödendiği tarihten alacağının aslında muaccel hâle geleceği tarihe kadar olan süre için hesaplanan kanunî faizin çıkarılması ile ortaya çıkan

¹⁵²⁶ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 7.

¹⁵²⁷ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 3 ve 4; Depré/Bachmann § 111 Rn. 3 ve 4; BeckOK ZVG/Riedel ZVG § 111 Rn. 4.

¹⁵²⁸ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 7.

¹⁵²⁹ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 5.

¹⁵³⁰ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 5; Depré/Bachmann § 111 Rn. 5; Stöber/Nicht § 111 Rn. 4 ve 6; BeckOK ZVG/Riedel ZVG § 111 Rn. 3.

tutar kadar hak sahibi olur. Bunun sebebi, alacaklının alacağına muacceliyet tarihinden önce kavuşmuş olmasıdır¹⁵³¹. Bu hususu bir örnekle açıklamak faydalı olabilir:

Bu kapsamda öncelikle ifade etmek gerekir ki, indirim yapılacak tutarın hesaplanması bakımından Hoffmann'schen formülü uygulanmaktadır¹⁵³². Bu formül *yıl* ve *gün* hesabına göre iki farklı şekilde uygulanmaktadır. Gün hesabında, 1 yıl 360 gün olarak esas alınmaktadır. Bu formülde dağıtım tarihi hesaba katılmakta, muacceliyet tarihi hesaba katılmamaktadır.

Yıl hesabı bakımından, ipotekle teminat altına alınan alacağın 100.000 euro olduğunu kabul edelim. Muacceliyet tarihinin 01.08.2026 olduğunu, artırma duruşmasının tarihinin 01.08.2024 olduğunu ve yıllık faizin %4 olduğunu varsayalım. Bu kapsamda hak sahibine ödenecek tutar, $(100 * 100.000 \text{ (İpotekle teminat altına alınan alacağın tutarı)}) / (100 + 4 \text{ (Yıllık faiz oranı)}) * 2 \text{ (Belirtilen tarihler arasındaki yıl farkı)}) = 92.592,59 \text{ euro'dur.}$

Gün hesabı bakımından, ipotekle teminat altına alınan alacağın 40.000 euro olduğunu kabul edelim. Muacceliyet tarihinin 01.05.2027 olduğunu, artırma duruşmasının tarihinin 01.12.2024 olduğunu ve faiz oranının da yıllık %4 olduğunu varsayalım. Bu kapsamda hak sahibine ödenecek tutar, $(360 \text{ (Formüle göre bir yıldaki gün sayısı)}) * 100 * 40.000 \text{ (İpotekle teminat altına alınan alacağın tutarı)} / (360 \text{ (Formüle göre bir yıldaki gün sayısı)}) * 100 + (4 \text{ (Yıllık faiz oranı)}) * 870 \text{ (Belirtilen tarihler arasındaki gün sayısı)}) = 39.617,03 \text{ euro'dur.}$

Söz konusu indirimin ihale alıcısına herhangi bir etkisi yoktur¹⁵³³. Bu anlamda, ihale alıcısı indirilen tutar kadar ödeme yapmaktan imtina edemez. Bu tutar, hak sahibinden sonraki alacaklıların alacağının ödenmesine tahsis edilir¹⁵³⁴. Böyle bir kimse yoksa, fazlalık malike verilecektir¹⁵³⁵.

Muacceliyetin bir kimsenin ölümü gibi kesin olmayan bir vade olarak kararlaştırılmışsa ZVG m.111, c.1'in uygulanması suretiyle müeccel olmasına rağmen muaccel olarak muamele gören alacak, bu alacağa ilişkin olarak faiz kararlaştırılmamışsa ZVG m.111, c.2 uyarınca

¹⁵³¹ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 8; Depré/Bachmann § 111 Rn. 1; Sievers ZVG § 111 Rn. 3; BeckOK ZVG/Riedel ZVG § 111 Rn. 2.

¹⁵³² Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 8; Depré/Bachmann § 111 Rn. 10; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 111 Rn. 5; Steiner/Teufel § 111 Rn. 25; Stöber/Nicht § 111 Rn. 13; Löhnig/Hannemann ZVG, § 111 Rn. 8 ve 9; Sievers ZVG § 111 Rn. 4; BeckOK ZVG/Riedel ZVG § 111 Rn. 9.

¹⁵³³ Depré/Bachmann § 111 Rn. 8.

¹⁵³⁴ Depré/Bachmann § 111 Rn. 10.

¹⁵³⁵ Depré/Bachmann § 111 Rn. 10.

geciktirici şarta bağlı bir alacak olarak muamele görür¹⁵³⁶. Bu doğrultuda, ZVG m.119'a göre dağıtım ve yardımcı dağıtımın yapılması, ZVG m.120/1, c.1'e göre hak edilen tutarın tevdi edilmesi gerekir. Tevdî durumunda, şart gerçekleşmedikçe, para alacaklıya ödenmez.

Muacceliyet belli bir tarih olarak kesin bir vade şeklinde kararlaştırılmışsa ZVG m.111, c.1'in uygulanması suretiyle müeccel olmasına rağmen muaccel olarak muamele gören alacağa, *alacağa ilişkin faiz kararlaştırılmış olması durumunda*, dağıtım tarihine kadar faiz işler¹⁵³⁷. Bu ihtimalde ZVG m.111, c.2 uygulanmaz. Zira alacağın muaccel hâle gelmesi sebebiyle yapılacak erken ödeme, aynı zamanda gelecekteki faiz alacağını da sona erdireceğinden, alacak hakkı sahibi bakımından erken ödeme sebebiyle herhangi bir faiz avantajı söz konusu olmaz.

Muacceliyet bir kimsenin ölümü gibi kesin olmayan bir vade olarak kararlaştırılmışsa ZVG m.111, c.1'in uygulanması suretiyle müeccel olmasına rağmen muaccel olarak muamele gören alacak, *alacağa ilişkin faizin kararlaştırılmış olması durumunda*, şarta bağlı bir alacak gibi muamele görür¹⁵³⁸. Bu doğrultuda, ZVG m.119'a göre dağıtım ve yardımcı dağıtımın yapılması, ZVG m.120/1, c.1'e göre hak edilen tutarın tevdi edilmesi gerekir. Tevdî durumunda, şart gerçekleşmedikçe, para alacaklıya ödenmez. Bu ihtimalde ZVG m.111, c.2 uygulanmaz¹⁵³⁹.

Şarta bağlı alacaklar da paylaşım planına dâhil edilmektedir¹⁵⁴⁰. Bozucu şart bakımından bu husus herhangi bir özellik arz etmemektedir¹⁵⁴¹. Zira bozucu şarta bağlı alacak baştan itibaren hüküm ifade etmektedir (BGB m.158/2). Geciktirici şartta ise, ancak şart gerçekleşince alacak doğmaktadır (BGB m.158/1). Bu anlamda şart gerçekleşmeden alacaklı alacaklı olarak ifade edilemese de kendisi bakımından da paylaşım planında bir tahsis yapılır. ZVG m.48'in gereği olarak en düşük teklif belirlenirken dikkate alınan şarta bağlı bir alacak söz konusu olduğu için bu alacağa ilişkin olarak paylaşım planında bir tutar tahsis ediliyorsa, paylaşım planı, alacağın ortadan kalkması durumunda tutarın nasıl dağıtılacağını da

¹⁵³⁶ Böttcher/Böttcher § 111 Rn. 4 ve 10; Sievers ZVG § 111 Rn. 5; BeckOK ZVG/Riedel ZVG § 111 Rn. 2 ve 12.

¹⁵³⁷ Depré/Bachmann § 111 Rn. 1.

¹⁵³⁸ Depré/Bachmann § 111 Rn. 1 ve 9.

¹⁵³⁹ Depré/Bachmann § 111 Rn. 6 ve 9.

¹⁵⁴⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 120 Rn. 8.

¹⁵⁴¹ Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 120 Rn. 11; Sievers ZVG § 120 Rn. 1.

belirlemelidir (ZVG m.119¹⁵⁴²). Kuşkusuz bunun için şarta bağlı olma özelliğinin dağıtım aşamasında da devam ediyor olması gerekir. Paylaşım planında kendisine tahsis edilen tutara dair, geçici şart bakımından şartın ortadan kalkması veya bozucu şart bakımından şartın gerçekleşmesi durumunda, yardımcı dağıtım yapılması gerekir. Buna göre şarta bağlı alacaklı için ayrılan tutar, sıra itibarıyla diğer hak sahiplerine, geriye bir tutar kalırsa malike verilir.

ZVG m.109/1 kapsamındaki prosedür masrafı da re'sen diğer tüm alacaklardan önce sıraya geçirilecek şekilde paylaşım planına dâhil edilecektir. ZVG m.114/1, c.2 uyarınca alacaklının alacağı, artırma talebinden kaynaklanıyorsa bildirilmiş sayılacaktır. Aksi hâlde, bu alacağın da bildirilmesi gerekir. Tapu siciline göre, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmeden önce muaccel olan son tutar ile bu tarihten sonra muaccel olan sürekli ödemelerin (ZVG m.13/1, c.1) bildirilmesine gerek yoktur. Tapu sicilinden anlaşılmayan, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmesinden önce muaccel olan son tutar ile bu tarihten sonra muaccel olan sürekli ödemelerin (ZVG m.13/1, c.1) bildirilmesi gerekir. Aynısı, tapu sicilinden anlaşılın ya da anlaşılmasın, ipotekli alacaklı lehine artırma kararı verilmesinden önce muaccel olan son tutardan önceki sürekli ödemeler (ZVG m.13/1, c.2) için de geçerlidir (ZVG m.114/2). Bu hususta ZVG m.13/3'ün de uygulanabileceği dikkatten kaçmamalıdır.

Paylaşım planı, derhâl mahkemede ilgililer ile müzakere edilmektedir (ZVG m.115/1, c.1). ZPO m.876 ilâ 882 arasındaki hükümler, paylaşım planına yapılan itirazların görüşülmesi, çözüme kavuşturulması ve planın uygulanması hususunda kıyasen uygulanır (ZVG m.115/1, c.2).

İhale bedelinin ödenmesi işi para ödenmesi şeklinde yerine getirilmişse, paylaşım planı hak sahiplerine ödeme yapılması suretiyle uygulanacaktır (ZVG m.117/1, c.1). Kural olarak, ihale bedelinin dağıtımı mahkeme aracılığıyla yapılmaktadır. Ancak mahkeme, ihale bedelini, ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin ihale bedelinin dağıtımı konusunda aralarında anlaştıklarını resmî veya resmî olarak onaylanan belgeler aracılığıyla mahkemeye kanıtlanabilirlerse, dağıtmamaktadır (ZVG m.143). Kuşkusuz bu anlaşmaya göre dağıtımın yapılabilmesi için her ne kadar kanunda bu yönde bir düzenleme bulunmasa da henüz dağıtımına başlanılmamış

¹⁵⁴² Lafzı itibarıyla şarta bağlı alacaklar bakımından uygulanacak ZVG m.119'un itiraz kaydı girilerek veya geçici tescil şerhi ile güvence altına alınan haklar bakımından da uygulama alanı bulacağına ilişkin olarak bkz. Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 119 Rn. 7; Steiner/**Teufel** §§ 119, 120 Rn. 11 ve 12.

olması¹⁵⁴³ ve ihale bedelinden tatmin olma hakkına sahip herkesin anlaşmaya katılmış olması gerekir. Bu kişilere ZVG m.9 anlamındaki ilgilerin dışında borçlu da dâhildir¹⁵⁴⁴. Bu durumda da ihale kararının kesinleşmiş olması gerekmez¹⁵⁴⁵. ZVG m.143'ün uygulandığı durumlarda, ZVG m.105/2, c.2, ZVG m.127, ZVG m.130 ilâ 133 arasındaki hükümler kıyasen uygulanır (ZVG m.145).

İhale bedelinin mahkemece dağıtıldığı durumlarda ödeme nakden yapılmamaktadır (ZVG m.117/1, c.2). Dağıtım duruşmasına gelmeyen hak sahibine ödeme re'sen yapılır (ZVG m.117/2, c.1). Ödemenin türü eyalet yasaları tarafından belirlenir (ZVG m.117/2, c.2). Ödeme yapılamazsa, örneğin, birkaç kişinin her birinin söz konusu parayı kabul etme hakkına sahip olduğu ancak bu kişilerin kime ödeme yapılacağı konusunda anlaşamadıkları durumlarda, bu kişilere düşen tutar hak sahipleri adına tevdi edilir (ZVG m.117/2, c.3). Birden çok kişiye birlikte ödeme yapılması gerekiyorsa, bu kişilere birlikte ödeme yapılması gerekir. Bundan başka, alacağı, geciktirici şarta bağlı olan alacaklıya ZVG m.119 uyarınca ayrılan pay, geciktirici şartın, alacağı şarta bağlı hak sahibi lehine gerçekleşeceği ve geciktirici şartın artık geçerli olmayacağı durumlarda hak sahibine ödenmesi için tevdi edilir (ZVG m.120/1, c.1). Tevdi edilen tutar şart gerçekleşmedikçe hak sahibine ödenmez¹⁵⁴⁶. Tevdi durumunda, tevdi edilen tutar için ödeme yerine havale yapılabilir (ZVG m.117/3).

İhale alıcısı ödemesi gereken tutarı ödemezse, paylaşım planı, ZVG m.118/1 uyarınca ihale alıcısına karşı alacağın devri suretiyle uygulanır. Bu doğrultuda alacağı geciktirici şarta bağlı olan alacaklı lehine ZVG m.128/1, c.1 uyarınca teminat ipoteği tescil olunur. Bozucu şart bakımından bu geçerli değildir. Bozucu şarta bağlı alacak, paylaşım planında diğer alacaklar gibi muamele görmektedir. Zira bozucu şarta tâbi bir alacak baştan itibaren hüküm ifade etmektedir. Bu nedenle paylaşım planı, bozucu şart dikkate alınmadan yürütülür, yani alacağı bozucu şarta bağlı alacaklı ödeme suretiyle tatmin olur ve ihale alıcısı ödenmesi gereken tutarı ödemediyse ona karşı alacağın devri ve teminat ipoteği söz konusu olur¹⁵⁴⁷.

¹⁵⁴³ Henüz dağıtım başlanılmamış olmasına dair bkz. Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 143 Rn. 8; Stöber/**Nicht** § 143 Rn. 10. Aksi yönde dağıtım duruşmasının sonuna kadar bu anlaşmanın yapılabileceğine yönelik olarak bkz. **Jäckel/Gütthe** §§ 143–145 Rn. 5.

¹⁵⁴⁴ Depré/**Bachmann** § 143 Rn. 5; Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 143 Rn. 6; **Sievers** ZVG § 143 Rn. 1.

¹⁵⁴⁵ Steiner/**Teufel** § 143 Rn. 14; BeckOK ZVG/**Chermi** ZVG § 143 Rn. 7.

¹⁵⁴⁶ Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 120 Rn. 2; Steiner/**Teufel** §§ 119, 120 Rn. 23; BeckOK ZVG/**R. Goldbach** ZVG § 120 Rn. 3.

¹⁵⁴⁷ Böttcher/**Böttcher** § 120 Rn. 10; Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 120 Rn. 15; Schneider/**Schneider** § 120 Rn. 7; Steiner/**Teufel** §§ 119, 120 Rn. 27.

Paylaşım planının uygulanması ZVG m.116 uyarınca ertelenebilmektedir¹⁵⁴⁸. Buna göre, ihale alıcısı, ZVG m.69/3'ün uygulandığı durumda müteselsil sorumlu olduğu açıklanan garantör, ZVG m.81/2 veya 3'ün uygulandığı durumda en yüksek teklifi veren tarafından talep edilirse, ihale kararı kesinleşene kadar planın uygulanması ertelenir. Mahkeme de re'sen ZPO m.570/2 uyarınca paylaşım planının uygulanmasını erteleyebilir. Ertelemeye rağmen, ihale alıcısı ödenmesi gereken tutara ilişkin ödeme yapabilir. Ancak erteleme, söz konusu tutarların hak sahiplerine ödenmesini engeller.

Alman Hukuku'na dair yukarıdaki hususlar dışında ifade etmek gerekir ki, Türk Hukuku'nda, ihale bedelinin alacaklılara ödenebilmesi için ayrıca ihale konusu malın alıcıya teslim edilmesi veya teslim hazır hâle getirilmesi de gerekir. İhale kesinleşmedikçe ve ihale konusu mal ihale alıcısına teslim edilmedikçe veya teslim hazır hâle getirilmedikçe ihale bedeli hak sahiplerine ödenmez. İhalenin kesinleşmesinden sonra ihale bedelinin hak sahiplerine ödenmesi anlaşılabilirse de ödeme için ihale konusu malın ihale alıcısına teslimi veya teslim hazır hâle getirilmesinin gerekli olması çok anlamlı değildir. Zira malın teslimi veya teslim hazır hâle getirilmesi ile ihale bedelinin hak sahiplerine ödenmesi veya paylaşılması arasında doğrudan bir ilişki söz konusu değildir. Bu iki husus sadece ihale konusu malın ihale alıcısına tesliminin fiziken mümkün olmadığı durumda ilişkili olabilir. Zira ihaleye konu malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazır hâle getirilemeyeceği durumlarda, ihale kararı icra dairesince kaldırılarak¹⁵⁴⁹ ihale bedeli ihale alıcısına iade edilir (İİK m.150/g atf. 134/9). Zira ihaleye konu taşınmazın ihale alıcısına teslimi de icra dairesinin görev alanının kapsamındadır.

Paraya çevirme konu malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazır hâle getirilememesi¹⁵⁵⁰ ibaresi ile kastolunan, malın, fizikî olarak, ihalenin kesinleşmesine kadar

¹⁵⁴⁸ Uygulamada, kesinleşmemiş ihale kararlarına göre paylaşım planının uygulanmasının muhtemel olumsuz sonuçları sebebiyle ilgililerin menfaatleri göz önünde bulundurularak paylaşım planının hazırlandığı dağıtım duruşmasının, ihale kararlarının kesinleşmesinden sonra yapıldığına ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Cranshaw**, s.172, Rn. 109.

¹⁵⁴⁹ Çalışmada “*ihale kararının kaldırılmasından*” söz edilmiş olsa da, kanun koyucu burada “*ihalenin iptal edilmesi*” ibaresini kullanmayı tercih etmiştir. Çalışmada kanun koyucu tarafından “*ihalenin feshi*” olarak ifade edilen şikâyet “*ihalenin iptali*” olarak ifade edildiğinden, herhangi bir karışıklığa sebebiyet vermemek için burada “*ihale kararının kaldırılması*” ifadesi kullanılmıştır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, çalışmada, ihale bedelinin ödenmemesi durumunda kanun koyucu tarafından kullanılan “*ihalenin iptal edilmesi*” ibaresi yerine burada kullanıldığı gibi “*ihale kararının kaldırılması*” ifadesi kullanılmıştır. Ancak buradaki ihale kararının kaldırılması ile ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihale kararının kaldırılması birbirinden farklı ihtimallerde söz konusu olmaktadır. Bu husus dikkatten kaçmamalıdır.

¹⁵⁵⁰ Kanun koyucu tarafından, İİK m.134/9'da ihaleye konu malın teslim edilememesi veya teslim hazır hâle getirilememesi şeklinde iki farklı ibare kullanılmıştır. Muhtemeldir ki, teslim etme ibaresi, taşınır mallar, teslim

artırma şartnamesinde belirtildiği şekliyle teslim edilme ihtimalinin bulunmamasıdır¹⁵⁵¹. Yine hukukî imkânsızlık da -örneğin, malın ihaleden sonra kamulaştırılması gibi- bu kapsamda kabul edilebilir¹⁵⁵². Dolayısıyla böyle riskli durumlarda, icra dairesi, ihalenin kesinleşmesi anına kadar taşınmazın idaresi çerçevesinde (İİK m.150/g atf. 134/1, c.2) -mümkünse- gereken tedbirleri almalıdır. İhalenin kesinleşmesinin ardından taşınmaz icra dairesince idare edilemeyeceğinden, taşınmazın teslim hazırlık hâle getirilebilmesi için icra dairesince herhangi bir tedbir alınması söz konusu olamaz. Bu aşamaya kadar taşınmazın teslim hazırlık hâle gelmemiş olması durumunda icra dairesi, ihale kararını kaldırarak ihale bedelini ihale alıcısına iade edecektir. Meğerki ihale alıcısı taşınmazı bu hâliyle kabul etsin.

İhale bedelinin hak sahiplerine ödenmesi için herhangi bir talep gerekmemektedir¹⁵⁵³. Ancak bu, hak sahibinin ödeme talebinde bulunmasına engel değildir.

Alacaklıların alacağı, alacağa mahsuben artırma sürecine iştirak edilmesi dışında kural olarak para olarak ödenen ihale bedeli ile yani para ile tatmin edilir. Zira icra hukukunda alacaklıların alacağının para ile tatmin edilmesi ilkesi egemendir. Bunun dışında ihale ile birlikte sona ermeyecek olan sınırlı aynî haklar, tapu sicilinden terkin edilmezler. İhale alıcısı ihaleye konu taşınmazın mülkiyetini bu haklarla yükümlü olarak edinir. Yani sınırlı aynî hak sahipleri haklarını ihale alıcısına karşı da kullanabilirler.

İhale bedelinden kalan tutar ile alacaklıların alacağı karşılanabiliyorsa icra dairesi, ödemeyi gerçekleştirecektir. Kuşkusuz burada, asıl alacağın yanında, bu alacağa işleyen faiz ve takip başlatılmış ise takip sırasında yapılan masraf da alacak tutarı olarak hesaplanacaktır (İİK m.151/1 atf. 138/2; SchKG m.157/2). *İsviçre* Hukuku'nda, ihale anına kadar işleyen faizlerin alacak tutarına dâhil olduğu hüküm altına alınmıştır (SchKG m.157/2). *Türk Hukuku*'nda kanun koyucu tarafından faizin işlediği tarihe dair bu yönde bir düzenleme yapılmamış olsa da kanaatimizce aynı husus *Türk Hukuku*'nda da geçerlidir.

İhale bedelinden geriye bir şey kalırsa, bu tutar taşınmazı paraya çevrilen kişiye verilecektir.

hazırlık hâle getirme ibaresi ise taşınmaz mallar için kullanılmıştır. Zira İİK m.134 hem taşınır hem de taşınmaz mallar bakımından uygulama alanı bulmaktadır.

¹⁵⁵¹ Çelikoğlu, 7343, s.444.

¹⁵⁵² Çelikoğlu, 7343, s.444.

¹⁵⁵³ Blumenstein, s.526; SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 157 N 9.

İhale bedelinden kalan tutar ile alacaklıların alacağı karşılanamıyorsa, icra dairesinin ödeme sırası yapması ve bu sıraya göre ödemeyi gerçekleştirmesi gerekecektir.

İhale bedelinden kalan tutar ile alacaklıların alacağının karşılanabilip karşılanamadığı, alacaklıların ihale anındaki alacaklarına göre tespit edilecektir. İcra takibi başlatmış alacaklılar bakımından, icra dosyalarındaki alacak tutarları dikkate alınacaktır. İcra takibi başlatmış alacaklılar, ipotekli alacaklı olabileceği gibi adî alacaklı da olabilir. İcra takibi başlatmamış alacaklılar bakımından ise, alacaklılara, yeniden alacaklarının tutarının ne olduğunun sorulması gerekir. Bu alacaklılar, ipotekli alacaklılardır. Bu ipotekli alacaklıların bildirdikleri faiz alacakları bakımından, ihale tarihine kadarki tutar esas alınır.

Gerek icra dosyalarından gelen cevaba gerekse ipotekli alacaklılara sorulan soruya verilen cevaba göre tüm alacaklıların alacağı ödenebiliyorsa, icra dairesi, ihale tarihine kadar işleyecek olan faizi de ödenecek tutara ilave ederek ödemeyi gerçekleştirir.

İhale tarihi ile ihale bedelinin alacaklılara ödeneceği tarih arasındaki süre bakımından, ipoteğin paraya çevrilmesi ile ipotek hakkı sona erdiği için ipoteğin güvencesinin kapsamında olan temerrüt faizinden söz edilemez. Bu anlamda, bu zaman aralığı bakımından herhangi bir hesaplama yapılarak, bu tutarın ödenecek tutara ilavesi söz konusu olmaz. Aynı husus, anapara faizi bakımından da söz konusudur.

Gerek icra dosyalarından gelen cevaba gerekse ipotekli alacaklılara sorulan sorulara verilen cevaba göre tüm alacaklıların alacağı ödenemiyorsa, ipoteği paraya çeviren icra dairesince kesinleşmiş mükellefiyetler listesi esas alınarak¹⁵⁵⁴, ipoteğin paraya çevrildiği tarihe kadar işleyen faiz de alacaklara ilave edilerek¹⁵⁵⁵ alacaklıların sıra ve paylarını gösteren bir sıraya ilişkin belge¹⁵⁵⁶ hazırlanması gerekir (İİK m.151/2; SchKG m.157/3). Bu ihtimalde, alacaklıların, ipotekli veya adî alacaklı olup olmadığı önem arz edecektir:

İpotekli alacaklıların kendi aralarındaki sıra, İİK m.206/3'e göre cereyan edecektir (İİK m.151/2; SchKG m.157/3). Buna göre, ipotekli alacaklıların sırası, kural olarak, TMK'nın taşınmaz rehnine ilişkin hükmü uyarınca tayin olunacaktır (İİK m.206/3; SchKG m.219/3). Bu doğrultuda, ipotekli taşınmazın paraya çevirme bedeli, alacaklılar arasında sıralarına göre; aynı sırada olan alacaklılar arasında o sıraya düşen ihale bedeli oranında dağıtılır (TMK

¹⁵⁵⁴ Amonn/Walther §33 Rz. 36; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 46; SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 157 N 36; Deynekli, s.222.

¹⁵⁵⁵ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 46.

¹⁵⁵⁶ Bkz. dn.1395.

m.874; ZGB m.817). Diğer kanunlardaki bu hususa ilişkin hükümler ayrıca değerlendirilmelidir. Örneğin, KMK m.22/2, c.1 uyarınca tesis olunan ipotek bakımından KMK m.22/3 uygulanır.

Gerek TMK’da gerekse diğer bir kanunda özel bir sıra öngörülen ipotekler bakımından belirtilen sıra dikkate alınacaktır. Örneğin, kanun koyucunun, diğer tüm yüklerden rüçhanlı olduklarını ifade ettiği ipotekler, ilk sırada yer alacaktır. Bu şekilde birden çok ipotek hakkı var ise bunlar kendi aralarında aynı sırada yer alacaklar, diğer ipoteklere göre öncelikle tatmin edileceklerdir.

Boş dereceler hesaba katılmaz (TMK m.872; ZGB m.815).

Adî alacaklılar arasında, öncelikle, İİK m.100 ve 101 uyarınca bir değerlendirme yapılması gerekecektir. Bunun için icra dairesince sıraya ilişkin belge hazırlanmadan önce ipotekli taşınmaz üzerinde haciz bulunduğu görülürse icra dairesince haciz kararı veren icra dairesine bu hususta yazı yazılarak haczin devam edip etmediği ve haciz devam ediyorsa alacak tutarının ne olduğu sorulacaktır. Ardından, İİK m.100 ve 101’e göre değerlendirme yapılabilir. Buna göre, önceden haciz koyduran alacaklının haczine sonradan haciz koyduran alacaklı iştirak edebilirse bu alacaklılar aynı sırada yer alacak; aksi hâlde, sonradan haciz koyduran alacaklı önceden haciz koyduran alacaklıya göre sonraki sırada yer alacak ve önceki sıradaki alacaklıya ödeme yapılmadan sonraki sıradaki alacaklıya ödeme yapılmayacaktır. Bundan başka, burada, İİK m.140/2 uyarınca, İİK m.206/4’teki sıra kuralı da dikkate alınacaktır.

Bu durumda, ipotekli alacaklılar ile adî alacaklılar arasında nasıl bir sıranın söz konusu olacağının da tespit edilmesi gerekir. Bilindiği üzere, ipotekli alacaklıların, ihale bedeli üzerinde adî alacaklılara nazaran rüçhan hakları vardır (İİK m.150/g atf. 125/3; SchKG m.156/1, c.1 atf. 135/1, c.3). Ancak bu, taşınmaz üzerindeki derece sistemine göre tescil olunan ilk ipoteğin tescilinden önce taşınmazın haczedilmemiş olması ihtimalinde geçerlidir. Taşınmaz önce haczedilmiş ardından taşınmaz üzerinde ipotek hakkı tescil edilmiş ise bu ipotek, adî alacaklıya etki etmeyecektir (İİK m.150/g atf. 132/4; İİK m.132/4 atf. 132/1). Yine taşınmaz birden çok hacze konu olmuşsa ipotekle teminat altına alınan alacakların adî alacaklılara göre rüçhanlı olup olmadığı, her bir haciz bakımından ayrıca değerlendirilir. Buna göre, ipotekli alacaklılar, ipotek tesisinin hacizden önce gerçekleşmesi şartıyla, adî alacaklılardan önce tatmin olacaktır. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, derece sistemine

göre ipotek tesisi durumunda önemli olan, ilk ipoteğin tescil edildiği tarih olup, sonradan tesis olunan ipotekler hacizden sonra tesis olursa da adî alacaklılara göre rüçhanlı olacaktır. İpotekli alacaklılardan sonra, gümrük resmi ve akar vergisi gibi devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi alacakları ödenir (Kıyasen¹⁵⁵⁷ İİK m.206/1, c.2). Bundan sonra, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen¹⁵⁵⁸ uygulama alanı bulan İİK m.206/4 uyarınca yapılacak sıraya göre adî alacaklıların alacağı tatmin edilir.

Yukarıda ifade edilen kurallara göre hazırlanan sıraya ilişkin belge, icra dairesince alacaklılara bildirilecektir¹⁵⁵⁹ (İİK m.151/3 atf. 141; SchKG m.157/4 atf. 147). *İsviçre Hukuku*'nda, icra dairesince hazırlanan paylaşım listesi ve sıraya ilişkin belge icra dairesine asılır ve her bir alacaklıya kendi alacağına ilişkin bir özet gönderilir.

Sıraya dair belgeyi tebellüğ alan ve hukukî yararı olan kişiler, tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde belgeyi hazırlayan icra dairesinin yargı çevresi içerisinde yer aldığı mahkemede itiraz veya şikâyet yoluna başvurabilirler (İİK m.151/3 atf. 142/1 ve 3). *İsviçre Hukuku*'nda, bir alacaklı, alacağa veya başka bir alacaklının sırasına karşı koymak isterse, icra dairesince kendisine gönderilen belgenin suretini tebliğ aldığı tarihten itibaren 20 gün içinde takibin cereyen ettiği icra dairesinin yargı çevresi içerisinde bulunduğu mahkemede sıraya dair belgeye itiraz davası açmalıdır (SchKG m.157/4 atf. 148/1). Diğer durumlarda SchKG m.17 ve devamı hükümlerine göre şikâyet yoluna başvurulabilir. Sıraya dair belgeye itiraz davası sonucunda mahkeme davayı kabul ederse, itiraza konu hakka sıraya dair belgede ayrılan tutar sadece davacı için tahsis edilecektir. Bir diğer deyişle, mahkeme kararı sadece taraflar arasında geçerli olup, bu nedenle sıraya dair belgede belirtilen hakka itirazında başarılı olan hak sahibi, faiz ve masrafları da dâhil olmak üzere alacağının toplam tutarına kadar olmak üzere dava konusu yapılan ve sıraya dair belgeden silinecek olan tutara hak kazanacaktır; herhangi bir fazlalık, diğer alacaklılara değil, davalıya kalır (SchKG m.157/4 atf. 148/3).

¹⁵⁵⁷ Bkz. dn.1218.

¹⁵⁵⁸ Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde elde edilen ihale bedelinin paylaşılması bakımından İİK m.206/4'e atf yapılmamış olmasıdır. Ancak gerek iflâs yolu ile takip bakımından doğrudan gerekse haciz yolu ile takibe dair hükümlerin (İİK m.140/2) bu düzenlemeye atf yapması sebebiyle haciz yolu ile takip bakımından da atf sebebiyle uygulama alanı bulan İİK m.206/4'ün, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından uygulama alanı bulmaması anlamsız olur. Bu açıdan bu düzenleme kanaatimizce, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulabilir.

¹⁵⁵⁹ *Alman Hukuku*'nda da paylaşım planının ZVG m.9 anlamındaki ilgililere tebliğ edilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 113 Rz. 10; Löhnig/**Hannemann** ZVG § 113 Rz. 11; **Sievers** ZVG § 112 Rn. 2. Aksi yönde tebliğin gerekli olmadığına ilişkin olarak bkz. Depré/**Bachmann** § 113 Rz. 5; Stöber/**Nicht** § 113 Rn. 7.

Alman Hukuku'nda, ZVG m.9 anlamındaki ilgililer ve diğer hak sahipleri, örneğin, hakkını geç bildirmiş hak sahipleri tarafından paylaşım planına itiraz veya şikâyet yolu ile karşı koyulabilmektedir. Paylaşım planı usûl kurallarına aykırı olmayıp da maddî hukuk bakımından, örneğin, tahsis olunan tutara, hak sahibine, hak sahibinin sırasına ilişkin olarak paylaşım planına karşı koyulmak isteniyorsa itiraz yoluna başvurulabilmektedir. İtiraz ancak en geç dağıtım duruşmasının sonuna kadar mümkündür (ZPO m.876, c.1). ZPO m.876 ilâ 882 arasındaki düzenlemeler yapılan itirazların görüşülmesi ve çözüme kavuşturulması için gerekli değişiklikler yapılarak uygulanır. Ancak usûle ilişkin bir sebeple, örneğin, dağıtım konu yapılacak tutarın eksik hesaplanması¹⁵⁶⁰, bildirim üzerine dikkate alınabilecek bir hakkın mahkemece re'sen dikkate alınması gibi sebeplerle paylaşım planına karşı koyulmak isteniyorsa hükümleri ZPO m.567 ilâ 573 arasında düzenlenen şikâyet yoluna başvurulabilir¹⁵⁶¹. Şikâyet süresi 2 hafta olup (ZPO m.569/1, c.1), süre paylaşım planına dair kararın tebliğinden¹⁵⁶², en geç kararın açıklanmasından itibaren 5 ay sonra başlar (ZPO m.569/1, c.2).

Sıraya dair belgeye karşı itiraz veya şikâyet yoluna başvurulması durumunda bu yargılama sonucunda; sıraya dair belgeye karşı itiraz veya şikâyet yoluna başvurulmaması durumunda başvuru süresinin sona ermesi suretiyle kesinleşen sıraya dair belgeye göre icra dairesince alacaklara ödeme yapılır. Burada, sıraya dair belge henüz kesinleşmeden alacaklıların, İİK m.142/a'da düzenlenen imkândan yararlanabilecekleri de unutulmamalıdır.

Sıraya dair belgeye göre yapılacak ödeme doğrultusunda icra dairesi, alacağı tatmin edilmeyen ipotekli alacaklılara kesin rehin açığı belgesi, diğer şartlar da varsa adı alacaklılara da kesin aciz vesikası verecektir. Daha doğru bir şekilde ifade etmek gerekirse, kalan ihale bedelinden alacağı tatmin edilmeyen veya ihale alıcısı tarafından devralınmayan bir ipotekli alacak söz konusu olur ise bu alacaklıya kesin rehin açığı¹⁵⁶³ belgesi verilecektir¹⁵⁶⁴ (İİK

¹⁵⁶⁰ Dağıtılacak toplam ihale bedelinin hesaplanmasında hata yapılması gibi paylaşım planının içeriğine dâhil olmayan usûli hukuka aykırılıklara karşı itiraz veya şikâyet yoluna değil, RPfIG m.11/2 uyarınca *Rechtspflegereinnerung* yoluna başvurulabileceğine ilişkin olarak bkz. Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 113 Rn. 14; **Sievers** ZVG § 115 Rn. 19. Aksi yönde bkz. BeckOK ZVG/**Riedel** ZVG § 113 Rn. 14.

¹⁵⁶¹ Steiner/**Teufel** § 113 Rn. 25.

¹⁵⁶² Ayrıca bkz. Löhnig/**Hannemann** § 113 Rn. 11; **Sievers** ZVG § 115 Rn. 23. Aksi yönde, kararın açıklandığı tarihte sürenin başlayacağına ilişkin olarak bkz. Depré/**Bachmann** § 113 Rn. 5; Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 113 Rn. 14 ve § 117 Rn. 29.

¹⁵⁶³ İİK m.152/1 ve İİK m.54/1 uyarınca alacağını ihale bedeli ile tatmin edemeyen ipotekli alacaklı adına “kesin rehin açığı belgesi” tanzim edilmektedir. Bunun dışında, İİK m.150/f/1 ve İİK m.53/1 uyarınca, ipotekli alacaklının paraya çevirme talebinden sonra, daha önce taşınmazın kesinleşmiş kıymetine göre ipotekli taşınmazın ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacağının alacağını karşılamadığı anlaşılırsa bu

m.152/1; İİKY m.54/1; SchKG m.158/1; VZG m.120, c.1). İpotekli malın üçüncü kişiye ait olması, kesin rehin açığı belgesi düzenlenmesine engel değildir¹⁵⁶⁵. İpotekli alacaklı, bu belge ile bu belgenin sonuçları kapsamında alacağını elde edebilir. İhale bedelinden kalan tutarla alacağı tatmin edilemeyen alacaklı adî alacaklı ise, alacaklı, aynı takip dosyası üzerinden borçlunun başkaca malvarlığı unsurlarının haczini talep ederek bakiye alacağını tahsil edebilir. Borçlunun haczedilebilecek başkaca malvarlığı unsuru bulunamazsa alacaklı lehine kesin aciz vesikası düzenlenmesi gerekecektir. *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.120, c.2 uyarınca, sadece ipoteği paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı adına rehin açığı belgesi düzenlenir, bunun dışındaki ipotekli alacaklılar adına rehin açığı belgesi düzenlenmez¹⁵⁶⁶. Bu alacaklılara sadece alacaklarının teminatsız kaldığına dair bir belge verilir (VZG m.120, c.2). Bu belgenin özel bir etkisi yoktur¹⁵⁶⁷. *Käser/Häcki*, bu ipotekli alacaklıların, paraya çevirmeyi talep eden alacaklıyla aynı sırada bulunan veya bu alacaklıya göre sıra itibarıyla daha sonraki bir sırada yer alan ipotekli alacaklılar olduğunu ifade etmektedir. Zira paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı bir ipotekli alacaklı var ise taşınmaz, karşılama prensibi uyarınca ancak bu alacaklının alacağı tatmin edilecek şekilde pey ileri sürülmesi ile ihale olabilir¹⁵⁶⁸. *Blumenstein*'a göre, bu, rehin açığı belgesinin sonuçlarının, tamamen icra hukukuna ilişkin olmasından; yine hangi alacaklı tarafından paraya çevrilme talep edilmiş ve rehin açığı oluşmuşsa ona bu belgenin verilmesinin gerekli olmasından kaynaklanmaktadır¹⁵⁶⁹.

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, icra dairesi, ihale bedeli ödenmesi işi yerine getirildikten sonra, mükellefiyetler listesini temel alarak¹⁵⁷⁰ öncelikle bir paylaşım

ipotekli alacaklının talebi üzerine kendisine tatmin edilemeyecek alacak tutarı için “geçici rehin açığı belgesi” verilir.

¹⁵⁶⁴ **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.97 vd.; **Özbay**, İbrahim/Çelik, Ferhat, İcra ve İflâs Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, TAAD, Y.9, S.34 (Nisan 2018), s.12.

¹⁵⁶⁵ **Müller**, Hans, Der Pfandausfallschein, Diss., Zürich 1928, s.11; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 158 N 5; SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 158 N 3.

¹⁵⁶⁶ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 795. Türk Hukuku'nda da takip hukuku bakımından sonuç doğurduğu ve alacaklıya sağladığı imkân ve kolaylıklar sebebiyle sadece takipte bulunan ipotekli alacaklıya kesin rehin açığı belgesi verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Yıldırım/Deren-Yıldırım**, s.286; **Korkmaz**, D. Nurdan, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, İstanbul 2019, s.114 vd. Paraya çevirmenin gerçekleştiği durumda alacağını kısmen veya tamamen tatmin edemeyen sonraki muaccel ipotekli alacaklılara da paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı ile aynı durumda olduklarından rehin açığı belgesi verilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Jäger**, s.534.

¹⁵⁶⁷ **Amonn/Walther** §33 Rz. 42; SK SchKG-Rüetschi/Nawid/Loretan, Art. 158 N 6; KK-VZG/Zopfi, Art. 120 N 7.

¹⁵⁶⁸ KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 158 N 3.

¹⁵⁶⁹ **Blumenstein**, s.530.

¹⁵⁷⁰ BGE 69 III 15 E. 3.

listesi düzenlemektedir (VZG m.112/1, c.1). Bu liste, icra dairesine asılır. İcra dairesi ilgili tarafları bilgilendirir ve her alacaklıya talebiyle ilgili bir özet gönderir (SchKG m.157/4 atf. 147). Bu listede, her bir ipotekli alacaklının alacağının tutarı, ipotekli alacaklıların fiilen alacakları tutar, hak sahibi olunan alacak ile fiilen ipotekli alacaklıya yapılacak ödeme arasında fark söz konusu olacaksa tatmin edilmeyen alacak tutarı yer alır¹⁵⁷¹. Mükellefiyetler listesine göre tespit edilen bu alacakların, ne tutarına ne de derecesine ilişkin herhangi bir yargısal itiraz mümkün değildir (VZG m.112/1, c.2). Bir diğer deyişle, mükellefiyetler listesinde belirtilen alacakların sırası ve tutarına, mükellefiyetler listesine itiraz prosedüründe itiraz edebilme fırsatına sahip olanlar tarafından ihale bedelinin dağıtımı sırasında itiraz edilemez (VZG m.102 atf. 43/1). Zira mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra artırma yapılmakta ve ihale gerçekleşmektedir. Bu doğrultuda, mükellefiyetler listesine itiraz edilmemiş veya itiraz edilmekle birlikte tüm ihtilaflar mahkeme kararıyla çözüldüğünden mükellefiyetler listesi kesinleşmişse paraya çevirmeye konu ipotekli taşınmaza dair mükellefiyetler söz konusu takip bakımından netleştirilmiştir ve bu mükellefiyetlere yönelik olarak sıraya karşı koyulamaz¹⁵⁷². Ancak herhangi bir hak sahibi, mükellefiyetler listesine itiraz prosedüründe mükellefiyetler listesinde belirtilen haklara itiraz edemeyecek durumdaysa ihale bedelinin dağıtılması hususunda hazırlanan sıraya dair belgeye itiraz edebilir¹⁵⁷³.

Paylaşım listesi, taşınmazın idaresi için idarece yapılan masraflar ve elde edilen gelirlerden bu masrafların karşılanması için yapılan ödemeleri gösteren liste ile birlikte 10 gün boyunca alacaklıların incelemesi için hazır bulundurulmaktadır (VZG m.112/2, c.1). Ayrıca, alacağı tam olarak karşılanmayan alacaklılar ve borçlu, alacağa atfedilen oran bilgisi ile birlikte bu konuda yazılı olarak¹⁵⁷⁴ bilgilendirilmektedirler (VZG m.112/2, c.2).

¹⁵⁷¹ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 765.

¹⁵⁷² KK-VZG/**Kuhn**, Art. 43 N 1. Türk Hukuku'nda da bu yönde bkz. **Akyazan**, s.46; **Postacıoğlu**, İcra, s.535-536; **Kuru**, C.II, s.1530-1531; **Muşul**, s.725; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.313; **Meriç**, s.195-196; **Dönmez**, Mükellefiyet, s.371 vd.

¹⁵⁷³ **Jäger/Walder/Kull**, Art. 148 N 12; **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.462, N 18; **Amonn/Walther** §30 Rz. 20; BSK SchKG I-**Schöniger/Rüetschi**, Art. 148 N 16.

¹⁵⁷⁴ Bildirimin yazılı olarak yapılmamasının, paylaşım listesinin yasal olarak geçerli hâle gelmesini engellediği; bu doğrultuda, zamanından önce verilen rehin açığı belgesine dayalı olarak icra takibi yapılmasının hukuka aykırı olduğu yönünde bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 157 N 36; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 157 N 26. Bu hususta ayrıca bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 112 N 3.

İpotekli mal aynı zamanda haczedilmişse, paylaşım listesinde, adî alacaklılar değil sadece ipotekli alacaklılar dikkate alınacaktır¹⁵⁷⁵. Yönetim için harcanan masraflar, paraya çevirme ve paylaşırma masrafları ve ipoteğin paraya çevrilmesini isteyen ipotekli alacaklıdan sonra gelen başkaca ipotekli alacaklıların alacağı mahsup edildikten sonra herhangi bir fazlalık kalırsa bu para, adî alacaklılar için yapılan paylaştırmaya dâhil edilecektir (VZG m.113/1). Adî alacaklı yoksa fazlalık kural olarak malike verilir¹⁵⁷⁶. İpotekli alacaklının alacağı tam olarak karşılanmadığı sürece, ipotekli mala ilişkin ihale bedeli, haciz onlardan önce gelmedikçe, haciz yolu ile takipte yapılan masraflar veya adî alacaklılar için kullanılamaz (VZG m.113/2). Haciz yolu ile takipte sonradan yapılan sıra cetveline, ipotekli alacaklılar dâhil edilmez (VZG m.113/3).

Bundan başka, paylaşım bakımından, *İsviçre Hukuku*’nda, takip talebinin sunulmasından itibaren ipoteğin paraya çevrilmesine kadar icra dairesine ödenen kira bedelleri, ihale bedelinin kendi alacağı bakımından yeterli olup olmayacağına bakılmaksızın takip başlatan ipotekli alacaklıya tahsis edilir (VZG m.114/1). Bu husus artırmanın geçersiz veya yetersiz teklif sunulması sebebiyle ihalenin gerçekleşmemesi durumunda da geçerlidir¹⁵⁷⁷. Bu anlamda, takip başlatan ipotekli alacaklı ihale bedelinden hiç tatmin edilmese bile, en azından bu kira bedelleri ile tatmin edilebilir. İpotekli alacaklılar farklı zamanlarda icra takibi başlatmışlarsa sırası daha önde olan, kira bedellerinin kendisine ödenmesine dair talepte bulunduktan veya ipoteğin paraya çevrilmesini talep ettikten sonra bu hususta kiracıya yapılan bildirimin ardından muaccel hâle gelen kira bedeli üzerinde öncelik hakkına sahiptir (VZG m.114/2). Paraya çevirme talep edildikten sonra elde edilen doğal mahsullerin net geliri ile olası bir ihale bedelinin ödenmemesi ihtimalindeki zararları karşılamak için alınan teminat tutarı gibi gelirler ihale bedeline eklenecek ve bu tutarlar, elde edilen kira bedellerinin aksine takip başlatıp başlatmadıkları fark etmeksizin, sıralarına göre tüm ipotekli alacaklıları tatmin etmek için kullanılacaktır¹⁵⁷⁸ (VZG m.114/3). Burada da elde edilen gelirlerden taşınmazın yönetimi için yapılan masraflar ile borçlu ve ailesinin geçimleri için gerekli ise kendilerine bırakılan tutar söz konusu gelirden düşüldükten sonra kalan net tutarın ipotekli alacaklılara tahsis edilebileceğini bir kez daha ifade etmek gerekir.

¹⁵⁷⁵ İpotekli alacaklıların adî alacaklılara rüçhanlı olmadığı durumda bu durumun farklılık arz ettiğine ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 766.

¹⁵⁷⁶ BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 33; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 157 N 11. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 132 III 539 E. 3.1.

¹⁵⁷⁷ BGE 60 III 161 E. 4.

¹⁵⁷⁸ Ayrıca bkz. KK-VZG/Zopfi, Art. 114 N 4.

Yine paylaşım bakımından, *İsviçre* Hukuku'nda, sadece bazı ipotekli alacaklılar tarafından üzerinde ipotek tesis edilen taşınmazların eklentisi niteliğinde olan mallardan elde edilen ihale bedeli, münhasıran bu alacaklılara, sıralarına göre tahsis edilecektir. Ancak bu alacaklıların her biri, öncelikle ipotekli taşınmazın ihale bedelinden ve yalnızca onlardan tatmin olmazlarsa, eklentinin ihale bedelinden tatmin edilecektir (VZG m.115/1, c.1). Taşınmaz ve eklentisinin ihale bedelinin paylaşımı, eklenti ayrı olarak paraya çevrilmemiş ise tespit olunan kıymetlerine oranla gerçekleştirilir (VZG m.115/2). VZG m.115/1, c.1 uyarınca elde edilen ihale bedelinin ipotekli alacaklılara dağıtılmasından sonra geriye bir para kalır ve adî alacaklı yoksa fazlalık, ipotekli malın sahibine ödenir (VZG m.115/1, c.2).

Paylaşım bakımından yine ifade etmek gerekir ki, ipoteğin tesisinden sonra tesis olunan bir mükellefiyet sebebiyle VZG m.56 uyarınca yapılan terditli artırma sonucunda mükellefiyetin silinmesi gerekiyorsa ve öncelikli ipotekli alacak karşılandıktan sonra ZGB m.812/3 uyarınca kullanılabilecek bir fazlalık kalırsa, icra dairesi, mükellefiyet teşkil eden hakkının değerini 10 gün içinde bildirmesini ilgiliden talep etmelidir¹⁵⁷⁹ (VZG m.116/1, c.1¹⁵⁸⁰). Hak sahibi bu talebe uymazsa, tazminat talep etme hakkından vazgeçtiği varsayılır (VZG m.116/1, c.2). Süresi içinde hak sahibi tarafından bildirimde bulunulursa, bildirilen hakka dair tutar, icra dairesince maddî hukuk anlamında doğru olup olmadığı değerlendirilmeksizin paylaşım listesine alınır¹⁵⁸¹ (VZG m.116/2, c.1). SchKG m.147 ve 148 burada da uygun olduğu ölçüde uygulanır (VZG m.116/2, c.2). Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, bildirilecek değer henüz mükellefiyetler listesinde yer almadığından, SchKG m.156/1, c.1 atf. 140/2 uyarınca mükellefiyetler listesine itiraz prosedüründe olduğu gibi ilgililerce 10 gün içinde bu bildirimde itiraz edilebilir¹⁵⁸². İtiraz hâlinde, SchKG m.106 ilâ 109 arasındaki düzenlemeler kıyasen uygulanır. Yine ayrıca ifade etmek gerekir ki, söz konusu hak taşınmaz yükü ise VZG m.116/1, c.1 uyarınca icra dairesince hak sahibine yönelik böyle bir talep gerekli değildir. Zira taşınmaz yükleri bakımından hak tapu siciline tescil edilirken hakkın değeri de belirtilmek zorundadır. Dolayısıyla bu değer, icra dairesince re'sen paylaşım listesine dâhil edilmelidir.

¹⁵⁷⁹ Bu husustaki bildirimin yazılı olarak yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 116 N 2.

¹⁵⁸⁰ VZG m.116/1, c.1 uyarınca yapılacak bildirimde hak sahibine, mükellefiyet teşkil eden hakkının değerinin 10 gün içinde bildirilmemesi durumunda, tazminat talep etme hakkından vazgeçildiğinin varsayılacağına da bildirilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Zopfi**, Art. 116 N 2.

¹⁵⁸¹ Ayrıca bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 776.

¹⁵⁸² **Gütlin/Kuhn**, Rz. 776.

Paylaşım bakımından, çalışmanın ilgili kısımlarında ayrıca değerlendirilen yapı ipoteline dair VZG m.117¹⁵⁸³ ve toplu rehine konu taşınmazların paraya çevrilmesi kenar başlıklı VZG m.119¹⁵⁸⁴'daki özel düzenlemelerin de dikkate alınması gerektiği unutulmamalıdır.

ii. Tapu Dairesine Yazı Yazılması

İhalenin iptalinin talep edilmemesi durumunda, yani ihalenin kesinleşmesinin ardından, icra dairesince, taşınmazın ihale alıcısı adına tescil edilmesi için tapu dairesine yazı yazılır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8; İİK m.150/g atf. 134/12 ve 135/1; E-Satış Yön. m.20/2). Ancak mülkiyet, icra dairesince tapu dairesine tescil için gönderilen yazının ardından gerçekleştirilen tescil ile ihale alıcısına geçmemekte, bundan daha önce, ihale anında geçmektedir (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/2; İİK m.150/g atf. 134/1, c.1; E-Satış Yön. m.15/2; TBK m.279/3; TMK m.705/2, c.1; OR m.235/3; ZGB m.656/2). Bu anlamda, yazının yazılması üzerine gerçekleşen tescil, kurucu değil açıklayıcıdır¹⁵⁸⁵. *Alman Hukuku*'nda da benzer yönde, ihale kararı ile birlikte, karar şikâyet yoluyla ortadan kaldırılmadıkça, ihale alıcısı malik olur. Taşınmazla birlikte, taşınmazın kapsamında yer alan malların mülkiyeti de ihale alıcısına geçer (ZVG m.90).

Tescile dair yazı, ihalenin kesinleşmesi üzerine, satış sebebiyle alınan damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra yazılır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8; E-Satış Yön. m.20/3).

İsviçre Hukuku'nda da Türk Hukuku'nda olduğu gibi, tescile dair yazı, ihale kararına karşı ihalenin iptali yoluna başvurulabilecek sürenin sona ermesinden ardından yazılır (VZG m.102 atf. 66/1). SchKG m.156/1, c.1 atf. 132a/3'te düzenlenen ihalenin iptalini talep edebilmek için söz konusu olan, ihaleden itibaren azamî 1 yıllık sürenin beklenmesi gerekmez¹⁵⁸⁶. *İsviçre Hukuku*'nda da tıpkı Türk Hukuku'nda olduğu gibi, kural olarak, ihale bedelinin tamamı ile ihale bedelinden ayrıca mülkiyetin geçişi sebebiyle yapılan masraflar ödendikten sonra tapu siciline tescile dair yazı yazılır (VZG m.102 atf. 66/2). Ancak *İsviçre Hukuku*'nda, Türk Hukuku'ndan farklı şekilde, istisnaî olarak, ihale alıcısının ihale bedelinin geri kalanı için yeterli güvence göstermesi şartıyla, ihale alıcısı tarafından gerekçeli bir

¹⁵⁸³ VZG m.117'ye dair değerlendirmeler için bkz. Birinci Bölüm, §2, III, B, 2, a, v.

¹⁵⁸⁴ VZG m.119'a dair değerlendirmeler için bkz. Dördüncü Bölüm, §3, V.

¹⁵⁸⁵ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.502; **Muşul**, s.434; **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.317; **Uyar**, Talih, İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları (İİK m.134, 135) (İhalenin Bozulması), Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s.955; **Dönmez**, Taşınmaz, s.275-276; **Okur**, s.103; **Şengül**, s.109.

¹⁵⁸⁶ BSK SchKG I-Possa/Gasser/Stöckli, Art. 137 N 9.

şekilde bu hususa dair talepte bulunulursa icra dairesi, önceden tescile dair yazı yazabilmektedir¹⁵⁸⁷ (VZG m.102 atf. 66/3, c.1). Bu durumda ZGB m.960 uyarınca, taşınmazın tapu siciline tasarruf yetkisi eksikliği de şerh edilir¹⁵⁸⁸ (VZG m.102 atf. 66/3, c.2). *İsviçre Hukuku*'nda ayrıca, mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü çerçevesinde tespit olunan henüz tapu siciline işlenmemiş mükellefiyetlerin de tapu siciline tescil için bildirilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır (VZG m.102 ve 110/1 atf. 68/2).

Alman Hukuku'nda, mahkeme, paylaşım planı uygulandıktan ve ihale kararı kesinleştikten sonra tapu dairesinden ihale alıcısının taşınmazın maliki olarak tescil edilmesini talep etmektedir (ZVG m.130/1, c.1). Ayrıca ifade etmek gerekir ki *Alman Hukuku*'nda, paylaşım planı uygulandıktan ve ihale kararı kesinleştikten sonra ihale alıcısına yönelik alacaklar için teminat ipoteğinin tescil edilmesinin gerektiği hâllerde (ZVG m.128/1, c.1) mahkeme bu hakkın tescilini tapu dairesinden talep etmektedir (ZVG m.130/1, c.1). İpotek hakkı tapu siciline tescil edildiğinde bunun, artırma prosedürü sonucu gerçekleştiği de belirtilmelidir (ZVG m.130/1 c.2).

Tescile dair yazı ihale alıcısı adına yazılır (İİK m.150/g atf. 135/1). Bir üçüncü kişi adına taşınmazın tescili için yazı yazılamaz. Bir diğer deyişle, tapu siciline sadece ihale kendisine kalan kişi malik olarak kaydedilebilir; ihale alıcısı kabul etse dahi, devralan veya sözleşmeden doğan önalım hakkı sahibi olduğunu beyan eden üçüncü bir kişi adına tescil gerçekleşmez¹⁵⁸⁹. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 atf. 67'de hüküm altına alınmıştır. Tapu sicilindeki tüm değişiklikler, kesinleşmiş mükellefiyetler listesinden ve artırma sürecinin sonucundan kaynaklandığı için tutanak altına alınmalıdır.

İhale alıcısı daha önce taşınmazın mülkiyetini kazanmış olsa da ihale alıcısı tapu siciline hakkı tescil edildikten sonra bu hak üzerinde tasarrufta bulunabilir. Tasarruf işlemleri dışında

¹⁵⁸⁷ İhale bedelinin ödenmesinden önce tapu sicilinde tescilin yapılmasının, ihale alıcısının taşınmaz üzerinde tasarruf edebilmesine imkân verilmesini sağlamayı amaçladığına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 66 N 8. Tescilin erkenden yapılmasının, icra dairesi, alacaklı veya borçlu için avantajlı olacağı bir durumun pek de söz konusu olmadığına; gereksiz risklerden kaçınmak için erkenden tescile dair yazı yazılmasından kaçınılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. KUKO SchKG-**Bernheim/Känzig**, Art. 137 N 7; **Gütlin/Kuhn**, Rz. 695. İhale bedelinin tamamı ödenmeden önce VZG m.102 atf. 66/3, c.1 uyarınca tescil yapılacak olsa bile, taşınmazın, SchKG m.137, c.1 uyarınca icra dairesinin idaresi altında olacağına ilişkin olarak ayrıca bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 66 N 8.

¹⁵⁸⁸ Bu kısıtlamanın, tapu siciline etkisine dair bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 66 N 8.

¹⁵⁸⁹ Tapu siciline tescile dair yazı yazılmadan önce ihale alıcısının hak ehliyetini kaybetmesi durumunda, tescile dair yazının, ihale alıcısının halefi veya halefleri adına yazılabileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Häberlin**, Art. 67 N 3.

söz konusu taşınmaza dair daha önce de tapu sicili dışında yapılabilecek borçlandırıcı işlemler yapılabilir.

Burada ifade edilmesi gereken bir başka husus, ihalenin iptalinin talep edilmemesi durumunda, icra dairesinin, tapu dairesine taşınmazın ihale alıcısı adına tescili dışında yapması gereken diğer işlemlerdir. Buna göre, icra dairesi, tapu dairesine, tescile dair yazının dışında, irtifak haklarının, taşınmaz yüklerinin ve taşınmaz rehinlerinin terkin ve nakilleri konusunda da yazı yazar (İİK m.151/3 atf. 144/4; SchKG m.157/4 atf. 150/3; VZG m.102 ve 110/1 atf. 68/1, b.b). Türk Hukuku'nun aksine *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG m.156/1, c.3'te, artırma şartnamesinde, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı lehine var olan tapu sicilindeki ipotekli taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin ipoteğin paraya çevrilmesi ile birlikte tapu sicilinden silineceğinin de belirtileceği hüküm altına alınmıştır.

Burada ifade etmek gerekir ki, tapu sicilinden silinmesi veya nakledilmesi gereken ipotekli taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil eden diğer haklara, örneğin, tapu siciline şerh edilmiş şahsî haklara dair de İİK m.151/3 atf. 144/4'ün kıyasen uygulanması suretiyle yazı yazılır. *İsviçre Hukuku*'nda, kanun koyucu, tapu sicilinden silinecek veya nakledilecek hakları hüküm altına aldığı SchKG m.157/4 atf. 150/3'te tapu siciline şerh edilmiş şahsî hakları da lafzen belirtmiştir.

Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, tapu siciline şerh olunmuş nakledilecek sözleşmeden doğan önalım hakkı, taşınmazın artırma yolu ile paraya çevrilmesi durumunda kullanılamasa da (TBK m.240/2) aynî bir etkiye¹⁵⁹⁰ sahip olduğu için başka türlü sona ermedikçe ve üçüncü kişiler bakımından şerhin sağladığı bu etki ortadan kalkmadıkça ihale ile sona ermez. Aynısı ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda kanundan doğan önalım hakkı bakımından da geçerlidir. İhale alıcısı taşınmazı veya ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda payı bu hakla yükümlü olarak edinir. Bu doğrultuda sözleşmeden doğan ipotek hakkı bakımından bu hakka dair şerh de nakledilir. Şerh edilmiş nakledilen sözleşmeden doğan önalım hakkının ve kanundan doğan önalım hakkının ihaleden sonra nasıl kullanılabileceği maddî hukuka ilişkin hükümlere göre tespit olunur. *İsviçre Hukuku*'nda, önalım hakkının sona erip ermeyeceği VZG m.102 atf. 51/2'de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, paraya çevirmeye konu taşınmaza ilişkin olarak tapu siciline şerh edilmiş sözleşmeden doğan bir önalım hakkı söz konusu ise VZG m.56 uyarınca terditli artırma yapılması sonucunda bu şerhin silinmesi

¹⁵⁹⁰ Bkz. dn.976.

gerekmiyorsa, söz konusu hak, mükellefiyetler listesinde yer aldığı gibi ihale alıcısına devrolunur. Taşınmazın gelecekteki bir iradî satışı durumunda, hakkın içeriğine göre ileri sürülebilip sürülemeyeceği veya sona erip ermeyeceği konusundaki mahkeme kararı saklıdır. Türk Hukuku'nun aksine *İsviçre* Hukuku'nda, artırmada da kanundan doğan önalım hakkı kullanılabileceği için¹⁵⁹¹ bu hak artırmada kullanılmazsa bundan sonra kullanılamamaktadır¹⁵⁹². Aslında bu husus, VZG m.60a/1 ve ZGB m.681/1'deki önalım hakkının sadece artırmada ve taşınmazın ihale alıcısına ihale edildiği şartlara göre kullanılabileceğine dair aynı şekilde hüküm altına alınan düzenlemelerin lafzından da anlaşılabilir. Ancak sonraki satışlar bakımından bu hak varlığını muhafaza eder. *Alman* Hukuku'nda ise durum biraz daha farklıdır. Şöyle ki, *Alman* Hukuku'nda ihale sonucunda, kural olarak sözleşmeden doğan önalım hakkı sona ermektedir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı tapu siciline şerh edilmiş ise bu durumda önalım hakkının tek bir satışla sınırlı olup olmadığına bakılması gerekecektir. Zira BGB m.1097 uyarınca önalım hakkı, önalım hakkının tesis edildiği tarihteki taşınmazın maliki veya mirasçıları tarafından taşınmazın satılması durumuyla sınırlıdır. Ancak birkaç veya tüm satışlar için de önalım hakkı kararlaştırılabilir. Böyle bir durum söz konusu değilse önalım hakkı ihale ile sona ermektedir. Kanundan doğan önalım hakları bakımından ise tek bir satışla sınırlı olan örneğin, BGB m.577 uyarınca kiracının önalım hakkı gibi bir hak söz konusu ise aynısı geçerlidir. Aksi hâlde ihale ile kanundan doğan önalım hakkı sona ermemektedir. Örneğin, BauGB m.24 ve devamı uyarınca söz konusu olan kanundan doğan önalım hakları artırmadan etkilenmemekte; ihale ile sona ermemektedir.

Silinecek haklar, ihale bedeli ile tatmin edilebilecek, tatmin edilen veya tatmin edilemeyen muaccel alacaklar bakımından söz konusu olan haklardır. Örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre önde olan taşınmaz rehni sahibi alacaklılar karşılama prensibi uyarınca tatmin edilecek ve bu doğrultuda hakları sona erecektir. Tam tersine, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre sonradan tatmin edilecek taşınmaz rehni sahibi alacaklıların alacağı karşılama prensibi bakımından dikkate alınmayacak; bu alacaklılar kısmen veya tamamen tatmin edilse de hiç tatmin edilmese de hakları sona erecektir. İpoteği paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre önceki sırada tatmin edilecek müaccel alacaklara dair haklar terkin edilmez, bunlar ihale alıcısı

¹⁵⁹¹ İkinci Bölüm, §3, IV, B, 5.

¹⁵⁹² **Fritzsche/Walder-Bohner**, s.454, N 47.

tarafından devralınır. Kendisinden önceki derecede sona eren bir taşınmaz rehni söz konusuysa, bu haklar boşalan dereceye ilerlerler. Bunlar bakımından nakil yazısı yazılır. İpoteğin paraya çevilmesini talep eden ipotekli alacaklıya göre sonraki sırada tatmin edilecek müeccel alacaklıların hakkı özellik eder. Şöyle ki, bu alacaklıların alacağı muaccel olsaydı ihale bedelinden kendisine ayrılan sıraya ödeme yapılacak olması suretiyle tatmin edilebilecek olan tutar kadar müeccel alacaklıların hakkı kısmen veya tamamen ihale alıcısı tarafından devralınır. Devralınacak bu haklar bakımından, kendilerinden önceki derecede sona eren bir taşınmaz rehni söz konusuysa, bu haklar boşalan dereceye ilerlerler. Bu durumda, nakil yazısı yazılır. Aksi hâlde, bu haklar kısmen veya tamamen sona erer.

Hakların silinmesi, ihale bedeli ile tatmin edilip edilmeme ölçütü dışında başka bir hususun gereği olarak da söz konusu olabilir. Örneğin, mükellefiyetler listesinde belirtilen bir hak bakımından, mükellefiyetler listesine itiraz yolu ile karşı koyulması prosedürü çerçevesinde, hakka başarı ile karşı koyulması durumunda hakkın silinmesi gerekir. Aksi hâlde, bu hakka dair nakil yazısı yazılır. Yine örneğin, taşınmaz rehinleri dışındaki ipotekli taşınmaz için mükellefiyet teşkil eden haklar, TMK m.869/2 ve İİK m.150/g atf. 132/1 veya 3'ün uygulanması üzerine, yani, ipotekli taşınmazın söz konusu mükellefiyetlerden arî olarak artırmaya çıkarılması ve bir kimseye ihale edilmesi hâlinde silinir. Aksi hâlde, bu hakların da ihale alıcısına devri için tapu dairesine nakil yazısı yazılacaktır. Yine bir başka örnek olarak, sözleşmeden doğan derece sistemine göre tescil olunmuş taşınmaz rehinleri bakımından söz konusu olan boş derecelere dair de tapu siciline terkin için yazı yazılacaktır. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.102 ve 110/1 atf. 68/1, b.a, c.1'de doğrudan hüküm altına alınmıştır. Zira daha önce¹⁵⁹³ de ifade edildiği üzere, kanun koyucu, ihale bedelinin dağıtımı bakımından, ipoteğin paraya çevrilmesi anında boş derecelerin dikkate alınmamasını da boşalan dereceye ilerleme yasağının istisnalarından biri olarak kabul etmiştir. Bu doğrultuda, kendisine ihale bedelinden herhangi bir bedel ayrılmayan boş dereceye, boş dereceden sonraki derecede mevcut olan ihale bedelinin kapsamında olan ve ihale alıcısı tarafından devralınan müeccel alacaklara dair taşınmaz rehni nakledilir. Ardından ihale bedelinin kapsamında olmak kaydıyla diğer taşınmaz rehinleri de boş dereceden boşalan dereceye ilerleyerek nakledilirler. Bu açıdan, boş derecenin tesis edildiği tarihteki malik tarafından saklı tutulan, bu doğrultuda, onun menfaatine olan boş dereceler terkin edilerek bunun yerine, ihale alıcısı tarafından devralınan taşınmaz rehinlerinin boş dereceden boşalan dereceye ilerlemesi söz

¹⁵⁹³ Birinci Bölüm, §2, II, B, 5, c, ii.

konusu olacaktır. Bu sayede, rehin hakkı sahiplerinin menfaati, tıpkı daha önce malikin menfaatine tercih edildiği gibi bu aşamada da ihale alıcısının menfaatine tercih edilerek paralellik sağlanacaktır.

Silinecek haklara dair, örneğin, ihale sebebiyle terkin edilecek bir ipotek hakkına ilişkin boş dereceye ilerleme hakkı gibi tapu siciline şerh edilebilen fer'î nitelikteki haklar tapu dairesince re'sen silinebilir. Bu hususta, icra dairesince, tapu dairesine herhangi bir yazı yazılmasına gerek yoktur. Zira bu haklar, asıl hakkın kaderine bağlıdır.

Alman Hukuku'nda, mahkeme, paylaşım planı uygulandıktan ve ihale kararının kesinleşmesinin ardından tapu dairesine ihale ile sona eren hakların silinmesi için yazı yazar (ZVG m.130/1, c.1).

Alman Hukuku'nda, ihale kararı ile birlikte, taşınmaz ve taşınmazın kapsamında yer alan mallar üzerindeki artırma şartlarına göre varlığı devam etmesi gerekmeyen aynı haklar, ihale kararı şikâyet yolu ile kesinleşen bir ihalenin iptali kararı ile ortadan kaldırılmadıkça sona erer (ZVG m.91/1). Bundan başka, en düşük teklif belirlenirken dikkate alınan ve ödeme ile tatmin edilebilecek ancak ihale alıcısı tarafından yapılacak ödeme ile tatmin edilmeyen haklar, varlığını muhafaza eder; diğer haklar, yani en düşük teklif belirlenirken dikkate alınan ve ihale alıcısı tarafından yapılan ödeme ile tatmin edilen haklar sona erer. Yine en düşük teklif tespit edilirken dikkate alınmayan, tatmin edilen veya edilmeyen haklar da sona erer (ZVG m.52/1). Hem muaccel alacaklara ilişkin haklar hem de müeccel alacaklara ilişkin haklar bu kapsamda sona erer. Müeccel alacakların dağıtım duruşmasında, ZVG m.111, c.1 uyarınca muaccel olarak kabul edildikleri unutulmamalıdır.

ZVG m.114a'nın uygulandığı durumda da ipotekli alacaklı tatmin olmuş olarak kabul edilir. ZVG m.114a, c.1 uyarınca, artırma şartlarına göre varlığını devam ettiren haklara dair tutarlar da dâhil olmak üzere, ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca tespit olunan taşınmazın değerinin 7/10¹⁵⁹⁴'undan daha az bir teklifte bulunan taşınmazla tatmin edilmeye hakkı olan bir kişiye ihale kalırsa, ihale alıcısı olan alacaklının alacağı, ihale ile sonuçlanan en yüksek teklifle hiç veya yeterince karşılanmamasına rağmen, taşınmazın değerinin 7/10'undan en yüksek teklif tutarının çıkarılması ile elde edilen tutar kadar daha alacağı için borçluya karşı taşınmazla

¹⁵⁹⁴ 7/10'luk kısıtlamanın, ihale alıcısı olan alacaklının, taşınmazı değerinin altında paraya çevirebilmek suretiyle malikin çok büyük zarar etmesini engelleyerek malikin çıkarlarını dikkate aldığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 114a Rn. 2.

tatmin edilmiş olarak kabul edilir. ZVG m.114a, c.2 uyarınca, ZVG m.114a, c.1'in uygulandığı ihtimalde, ihale alıcısının alacağından önce gelen veya onunla aynı sırada bulunan ve sona eren haklar 7/10'luk teklif tutarı bakımından dikkate alınmaz. Alacaklının alacağı bu tutardan daha az ise kuşkusuz o tutar kadar tatmin edilmiş olarak kabul edilir. Etkisi itibariyle maddî hukuka ilişkin bir hüküm niteliğini haiz olan ZVG m.114a, c.1 ile taşınmazdan tatmin olma hakkına sahip bir alacaklının taşınmazı nispeten düşük bir tutarla elde etmesine rağmen, alacağın en azından bir kısmının muhafaza edilmesinin önlenmesi amaçlanmaktadır¹⁵⁹⁵.

Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse, 200.000 euro değerindeki bir taşınmaz üzerinde, A'nın 40.000 euro'luk alacağı için 1. derecede ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının alacağına işleyen faizin de 4.000 euro olduğunu; B'nin 50.000 euro'luk alacağı için 2. derecede ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının alacağına işleyen faizin 5.000 euro olduğunu; C'nin 10.000 euro'luk alacağı için 3. derecede ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının alacağına işleyen faizin 1.000 euro olduğunu ve D'nin 50.000 euro'luk alacağı için 4. derecede ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının alacağına işleyen faizin 5.000 euro olduğunu kabul edelim. Prosedür masrafı ile ZVG m.10/1 uyarınca tatmin edilmesi gereken alacakların toplamının 5.000 euro olduğunu; B lehine artırma kararı verildiğini ve ihalenin, A lehine tesis olunan karşılanması gereken 40.000 euro bedelli ipotek hakkı dışında, ödenmesi gereken ihale bedeli tutarı olarak 70.000 euro'luk teklifi ile D'ye kaldığını varsayalım. Bu ihtimalde, ZVG m.114a'da düzenlenen, ihalenin, en düşük teklife göre varlığını muhafaza eden ipoteklerle (1. derecede 40.000 euro'luk ipotek) en yüksek teklifin (70.000 euro) toplamının (110.000 euro) taşınmazın kıymetinin 7/10'undan (140.000 euro) daha az bir tutarlı bir alacaklıya kalması şartı gerçekleşmiştir. 70.000 euro'luk ihale bedeli olarak ödenmesi gereken tutarın 5.000 euro'luk kısmı ile prosedür masrafları ile ZVG m.10/1 kapsamında tatmin edilmesi gereken alacaklar karşılanacaktır. Kalan 65.000 euro'luk tutarın 4.000 euro'su, 1. derecede ipotek hakkı bulunan A'nın faiz alacağı için tahsis edilecektir. Bakiye 61.000 euro'nun 55.000 euro'su B'nin asıl alacağı ve faiz alacağı için tahsis edilecektir. Kalan 6.000 euro'nun 1.000 euro'luk kısmı ile C'nin faiz alacağı ve arta kalan 5.000 euro ile C'nin 10.000 euro'luk alacağının yarısı tatmin edilecektir. D, söz konusu dağıtımdan herhangi bir pay alamayacaktır. Bu anlamda, C, 5.000 euro'luk D ise 55.000 euro'luk alacağı bakımından tatminsiz kalacaktır. Ancak D ihale alıcısı olduğu için onun

¹⁵⁹⁵ Depré/**Bachmann** § 114a Rn. 1; Löhnig/**Pestel**, s.55, Rn. 7.

bakımından ZVG m.114a'nın uygulaması bakımından farklı bir durum söz konusudur: Buna göre öncelikle, ZVG m.114a'nın uygulaması bakımından, taşınmazın kıymeti olan 200.000 euro'nun 7/10'unun hesaplanması gerekir. Bu hesaplama göre elde edilen tutar 140.000 euro'dur. Bu tutardan, karşılama prensibi bakımından dikkate alınan ve varlığını muhafaza eden 1. derecedeki ipotekli alacaklının 40.000 euro'nun çıkarılması gerekir. Elde kalan 100.000 euro'luk tutardan, 70.000 euro'luk en yüksek peyin çıkarılması gerekir. Buna göre bakiye 30.000 euro'luk tutar, D'nin söz konusu taşınmazla tatmin olduğu varsayılan tutardır. BGB m.912 ilâ 917 arasındaki düzenlemeler bakımından söz konusu olan bir hak ile ZVG m.52/2, c.2, b.a ve b'de belirtilen durumlardaki haklar, en düşük teklif belirlenirken dikkate alınmamış olsa bile, varlıklarını muhafaza ederler (ZVG m.52/2, c.1). Bu haklar, ihale alıcısının bilgisi olmaksızın devralandığından, müstakbel ihale alıcılarının bu müstakbel hakları pey ileri sürerken dikkate almaları gerektiği hususlarında bilgilendirilmeleri gerekir.

Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisi veya bir grubunun artırmaya çıkarılmasına rağmen diğer taşınmaza veya taşınmazlara dair de tapu siciline girilen artırmaya dair notun silinmesi için yazı yazılmasının aksine, toplu ipoteğe konu olan taşınmazlardan sadece biri veya bir grubu artırmaya çıkarılmış diğer taşınmaz veya taşınmazlar artırmaya çıkarılmamışsa, mahkeme, yalnızca artırmaya konu olan taşınmaza veya taşınmazlara ilişkin haklar bakımından silinme hususunda yazı yazabilir. Toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı söz konusu artırma ile tamamen tatmin olsa dahi bu değişmez. Toplu ipotek hakkı sahibinin söz konusu açık artırma ile tatmin olması durumunda artırmaya çıkarılmayan taşınmaz da sorumluluktan kurtulur (BGB m.1181/2). Ancak artırmaya çıkarılmayan taşınmaz üzerindeki tescilin terkinin için ipotek hakkı sahibinin tapu dairesine yönelik terkin talebinde bulunması; aksi hâlde terkine ilişkin dava açılması gerekir. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan sadece birisinin artırma yolu ile paraya çevrilmesi ve ihale ile toplu ipoteğin sona ereceği bir durumda, ZVG m.91/2 uyarınca, taşınmaz üzerindeki toplu ipoteğin devamı konusunda hak sahipleri arasında bir anlaşma olur ise tapu siciline herhangi bir değişiklik yapılmaz. ZVG m.91/2'nin uygulandığı durumda, bunun bir sonucu olarak gerçekleşen tatmin etkisi (ZVG m.91/3, c.2) bakımından da aşağıda da ifade edildiği gibi mahkeme tapu siciline artırmaya çıkarılmayan toplu ipoteğe konu taşınmaz üzerindeki ipoteğin terkinine dair yazı

yazamaz¹⁵⁹⁶. Bu durumda mahkeme, yukarıda da ifade edildiği üzere, tapu dairesine sadece, artırmaya çıkarılmayan toplu ipoteğe konu taşınmaz üzerindeki artırmaya ilişkin notun silinmesi hususunda yazı yazar. *Alman Hukuku*'nda, ZVG m.91/2 uyarınca, hak sahibi ile ihale alıcısı arasında anlaşmaya varılmışsa¹⁵⁹⁷ ve bu husus, dağıtım duruşmasında veya tapu dairesinden tapu sicilinin düzeltilmesinin istenmesinden önce resmî bir belge ile ispat edilebilirse ihale kararı sonucunda kural olarak mevcudiyetini sürdürmeyecek haklar varlığını devam ettirir. Hak bölünebilir bir hak ise, hakkın bir kısmı bakımından da böyle bir anlaşma yapılması mümkündür¹⁵⁹⁸. Hak sahibi ile ihale alıcısı aynı kişi ise anlaşmaya gerek yoktur, bu kişinin bu konudaki tek taraflı irade beyanı yeterlidir¹⁵⁹⁹. ZVG m.91/2'nin uygulanması durumunda, ihale alıcısının ödemesi gereken ihale bedelinden, hak sahibine ödenmesi gereken tutar çıkarılır. Bu tutarın çıkarılması, ihale alıcısının ZVG m.49/2 uyarınca ödenmesi gereken ihale bedeli üzerinden ödemesi gereken faize etki etmez. Bu anlamda faiz, söz konusu tutar çıkarılmadan önceki tutar üzerinden hesaplanır¹⁶⁰⁰. Anlaşma, hak sahibi taşınmazdan tatmin olmuş gibi tesir eder (ZVG m.91/3, c.2). Burada bir kez daha ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, en düşük teklif bakımından dikkate alınan haklar ihale ile sona ermemekte; bunlar ihale alıcısına devrolunmakta ve ihale alıcısı söz konusu hakların gereklerini kendi şartlarına göre karşılayabilmektedir. Bir diğer deyişle, *Alman Hukuku*'nda, karşılama prensibine tâbi olan haklar, ihale alıcısına devrolunmakta ve bu doğrultuda ihale alıcısının kaderine tâbi tutulmaktadır. İhale alıcısı bu hakların gereğini yerine getirirse bu haklar sona ermekte; aksi hâlde kendisi bu hakların sahiplerinin talep ve girişimlerine maruz kalmaktadır. Bu açıdan, ZVG m.91/2 sisteme muhalif bir özellik arz etmemektedir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, en düşük teklif bakımından dikkate alınmadığı gerekçesiyle silinecek hakların ZVG m.91/2 uyarınca silinmemesine imkân verilmesi itibarıyla *Alman Hukuku*'nda söz konusu düzenleme istisna teşkil etmektedir.

Her ne kadar mevzuatta bu yönde bir düzenleme yoksa da taşınmazın ihale alıcısı adına tescili talebi ile birlikte icra dairesi, tapu siciline işlenen İİK m.150/c şerhinin silinmesine dair de yazı yazmalıdır. Şerhin etkisi, şerhin silinmesi ile sona ermektedir. *İsviçre Hukuku*'nda,

¹⁵⁹⁶ **Hartmann**, Kurt, Grundstücksgesamthypothek in der Zwangsversteigerung, Leipzig 1903, s.37.

¹⁵⁹⁷ Bu anlaşmanın genellikle yeni yapılacak finansman sözleşmeleri bakımından söz konusu olacak masraflardan kaçınmak için yapıldığına ilişkin olarak bkz. **Depré**, s.89; **Stumpe/Simon** ZVG § 91 Rn. 7. Bu anlaşmanın, bu anlaşma sayesinde ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken tutarın azalması sebebiyle yapıldığına ilişkin olarak bkz. **Brox/Walker**, s.493, Rn. 36.

¹⁵⁹⁸ **Depré/Bachmann** § 91 Rn. 10; **Stumpe/Simon** ZVG § 91 Rn. 8.

¹⁵⁹⁹ **Böttcher/Böttcher** ZVG § 91 Rn. 7; **Depré/Bachmann** § 91 Rn. 11; **Stumpe/Simon** ZVG § 91 Rn. 7.

¹⁶⁰⁰ **Löhnig/Pestel**, s.57-58, Rn. 14.

İİK m.150/c'nin bir benzeri niteliğindeki VZG m.90/1 uyarınca ZGB m.960 anlamında tapu siciline işlenen şerhin, yine, VZG m.97/1 uyarınca ZGB m.960 anlamında tapu siciline işlenen şerhin silinmesi için icra dairesince tapu dairesine re'sen yazı yazılmaktadır¹⁶⁰¹ (VZG m.6/1, b.a, alt b.2; VZG m.102 ve 110/1 atf. 68/1, b.c). *Alman Hukuku*'nda da, mahkeme, paylaşım planı uygulandıktan ve ihale kararının kesinleşmesinin ardından tapu dairesine artırmaya dair notun silinmesine dair yazı yazmaktadır (ZVG m.130/1, c.1). Yine *Alman Hukuku*'nda, yukarıda da ifade edildiği üzere, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisi veya bir grubu artırmaya çıkarılmasına rağmen diğer taşınmazın veya taşınmazlara dair de tapu siciline girilen artırmaya dair notun silinmesi için tapu dairesine yazı yazılır.

İsviçre Hukuku'nda ayrıca, takip sırasında ödeme yapılması sebebiyle takibin sona ermesi (VZG m.6/1, b.a, alt b.2) ve ihale alıcısına ihale bedelinin ödenmesi hususunda süre verilmiş ve bu süre içinde kendisi tarafından ödeme yapılması durumunda (VZG m.6/1, b.a, alt b.3) da, VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca, ZGB m.960 anlamında tapu siciline işlenen şerhlerin silinmesi için icra dairesince tapu dairesine yazı yazılması söz konusudur. Yine geçersiz veya yetersiz teklifte bulunulması veya hiç teklifte bulunulmaması durumunda da takip sona ereceği için icra dairesince tapu siciline işlenen şerhin silinmesi için tapu dairesine re'sen yazı yazılır¹⁶⁰². Bundan başka, *İsviçre Hukuku*'nda, ipoteğin paraya çevrilmesi süresi içinde paraya çevirme talebinin yöneltilmemesi sebebiyle takibin sona ermesi durumunda da, söz konusu şerhin silinmesi için, borçlunun talebi üzerine gerekli avansın sunulması şartıyla icra dairesince tapu dairesine yazı yazılacağı da hüküm altına alınmıştır (VZG m.6/1, b.b, alt b.4).

Yine her ne kadar mevzuatta bu yönde herhangi bir düzenleme yer almasa da, ipotekli taşınmaz eklentisi ile birlikte ihale edilmemişse, icra dairesince, ipotekli taşınmaza dair beyanlar sütununda söz konusu malın taşınmazın eklentisi olduğunun belirtildiği beyanın

¹⁶⁰¹ *İsviçre Hukuku*'nda ayrıca, takip sırasında ödeme yapılması sebebiyle takibin sona ermesi (VZG m.6/1, b.a, alt b.2) ve ihale alıcısına ihale bedelinin ödenmesi hususunda süre verilmiş ve bu süre içinde kendisi tarafından ödeme yapılması durumunda (VZG m.6/1, b.a, alt b.3) da, VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca, ZGB m.960 anlamında tapu siciline işlenen şerhlerin silinmesi için icra dairesince tapu dairesine yazı yazılması söz konusudur. Yine geçersiz veya yetersiz teklifte bulunulması veya hiç teklifte bulunulmaması durumunda da takip sona ereceği için icra dairesince tapu siciline işlenen şerhin silinmesi için tapu dairesine re'sen yazı yazılır. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Annen**, Art. 6 N 2. Bundan başka, *İsviçre Hukuku*'nda, ipoteğin paraya çevrilmesi süresi içinde paraya çevirme talebinin yöneltilmemesi sebebiyle takibin sona ermesi durumunda da, söz konusu şerhin silinmesi için, borçlunun talebi üzerine gerekli avansın sunulması şartıyla icra dairesince tapu dairesine yazı yazılacağı da hüküm altına alınmıştır (VZG m.6/1, b.b, alt b.4).

¹⁶⁰² KK-VZG/**Annen**, Art. 6 N 2.

silinmesi için de yazı yazılır. Aynısı, mükellefiyetler listesinde söz konusu eklenti niteliğindeki malın artık mevcut olmadığı belirtilmişse de geçerlidir.

Burada son olarak, olması gereken hukuk bakımından, ifade etmek gerekir ki, mülkiyet değişikliğinin, ihale ile birlikte taşınmazın mülkiyetini kaybeden kişiye, taşınmazda bulunan kişiye¹⁶⁰³, taşınmaz ve eklentisi bakımından sigorta ilişkileri varsa sigortacıya, su, elektrik, gaz tedariki gibi kamusal hizmetleri sunan yerlere, taşınmaza ilişkin başkaca abonelik sözleşmeleri varsa sözleşmelerin taraflarına bildirilmesi de isabetli olabilir¹⁶⁰⁴. Bu sayede, taşınmaza dair bundan sonraki hukukî ilişkiler daha güvenli şekilde seyredebilir.

iii. Malın Teslimi İçin Gerekenlerin Yapılması

İhalenin iptalinin talep edilmemesi durumunda, taşınmazın ihale alıcısı adına tescil edilmesi için yazı yazılması dışında¹⁶⁰⁵ icra dairesince¹⁶⁰⁶, taşınmazın¹⁶⁰⁷ ihale alıcısına tesliminin de sağlanması gerekir.

Malın teslimi işlemlerinin yapılabilmesi için ihalenin kesinleşmiş olması gerekir¹⁶⁰⁸ (E-Satış Yön. m.20/2). Ayrıca, ihalenin kesinleşmesi üzerine, ancak satış sebebiyle alınan damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra malın teslimine dair işlemler yapılabilir (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8¹⁶⁰⁹; E-Satış Yön. m.20/3¹⁶¹⁰).

¹⁶⁰³ İsviçre Hukuku'nda, paraya çevrilen taşınmazda kiracı varsa, icra dairesi, kiracıya, ihale alıcısının kira bedelini almaya hak kazandığı tarihi de belirterek taşınmazın mülkiyetinin ihale alıcısına geçtiğini bildirmektedir (VZG m.102 atf. 70/1). İhale bedelinin ödenmesi ertelenmişse bildirim, ancak ihale bedeli ödendikten ve tapu siciline VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca ZGB m.960 anlamında işlenen şerhin silinmesine dair tapu dairesine yazı yazıldıktan sonra yapılır (VZG m.102 atf. 70/2).

¹⁶⁰⁴ **Brand**, s.200-201.

¹⁶⁰⁵ Doğrudan mevzuatımızda ihalenin kesinleşmesi üzerine malın teslimine dair işlemlerin yapılacağı (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8; E-Satış Yön. m.20/2) düzenlenmediği dönemde görüşlerini ifade eden *Postacıoğlu*, kanun koyucunun, malın ihale alıcısına teslimine ilişkin İİK m.135'te yaptığı düzenleme ile cebir teslimi tescilin gerçekleşmesi ile ilişkilendirdiğini ifade etmektedir. Yazara göre, tescilden önce de cebir uygulanmaksızın malın ihale alıcısına tesliminde herhangi bir hukuka aykırılık yoktur. Bu konuda bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.517, dn.88. Aynı yönde bkz. **Dönmez**, Murat, İcra ve İflâs Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi (Tahliye), TBBD, S.71, 2001, s.358. Yargıtay da o dönemde bu kanaatteydi. Bu doğrultuda verilen bir karar için bkz. 12.HD, 05.10.1992, 3981/11217 (**Pehlivanlı**, s.1029).

¹⁶⁰⁶ İhale olunan taşınmazın icra dairesince ihale alıcısına tesliminin kanun koyucu tarafından görev olarak düzenlenmesinin, artırmalara katılımı artırıcı bir etken olduğunun ifade edildiği eski tarihli bir Yargıtay kararı için 12.HD, 06.07.1987, 11292/8334 (YKD, 1987/11, s.1671). Bu doğrultuda bkz. **Şengül**, s.111.

¹⁶⁰⁷ Her ne kadar, taşınmazın tesliminden söz etsek de, icra dairesi, İİK m.150/g atf. 128/5 uyarınca ipotekli taşınmazla birlikte veya ondan ayrı olarak paraya çevrilen ipotek hakkının kapsamında yer alan eklenti niteliğini haiz taşınır malların da teslimini gerçekleştirecektir.

¹⁶⁰⁸ **Kuru**, El Kitabı, s.678; **Kale**, Lexpera, VI ve VII; **Namlı**, s.526; **Coşkun**, s.2791; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2497 vd. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 23.02.2021, 6272/1976; 3.HD, 27.06.2012, 11349/16177; 12.HD, 28.01.1988, 2908/589 (E-Uyar).

¹⁶⁰⁹ İİK m.114/8'de, kanun koyucu, "taşınırın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescilinden" söz etmektedir. Gerçekten de, taşınır mallar bakımından teslim işlemleri, sicile kayıtlı olan, bu kapsamda taşınmaz mallar bakımından da tescil işlemleri hususunda gerekenlerin icra dairesince yapılması

Alman Hukuku'nda da, ihale kararı ile taşınmazın veya taşınmazın kapsamında yer alan malların zilyedinin, ihale alıcısının talebi üzerine icra görevlisinin kararı doğrultusunda tahliye ve teslimine dair icra takibine muhatap olabileceği hüküm altına alınmıştır (ZVG m.93/1, c.1). Kanun koyucu hangi süre içinde zilyedin taşınmazı tahliye etmesi gerektiğine dair herhangi bir düzenleme yapmamıştır. *Depré*, bu sürenin, makûl bir süre olarak, ihale alıcısı tarafından belirleneceğine ifade etmektedir¹⁶¹¹. Zilyet ibaresinin kapsamına malik dışında, aile üyeleri, hayat arkadaşları ve her türlü ev içi personel de dâhildir¹⁶¹². Ancak zilyedin zilyetliği ihale ile sona ermemiş bir hakka dayanıyorsa, örneğin, tapu siciline kayıtlı bir oturma hakkı söz konusu ise, kendisine karşı icra takibi yapılamaz (ZVG m.93/1, c.2). Hatta buna rağmen kendisine yönelik bir icra takibi yapılırsa zilyet, üçüncü kişinin itirazına dair ZPO m.771 uyarınca buna karşı koyabilir (ZVG m.93/1, c.3). Burada icradan korunmaya ilişkin ZPO m.765a/3 de uygulama alanı bulabilir¹⁶¹³. Buna göre, icradan korunmaya dair ZPO m.765a/1, c.1 uyarınca tahliyeye karşı çıkılabilir. Ancak bu başvurunun, belirtilen tahliye tarihinden en geç 2 hafta önce yapılması gerekir. Başvurunun dayandığı sebepler bu tarihten sonra ortaya çıkmış veya tahliye yükümlüsü, kusuru olmaksızın zamanında başvuruda bulunabilme imkânına sahip olamamışsa bu husus söz konusu olmaz. Tahliye ve teslim için ihale kararının kesinleşmesi gerekmez.

Paraya çevirmeye konu malın teslim edilemeyeceği veya teslimine hazır hâle getirilemeyeceği durumlarda, ihale kararı icra dairesince kaldırılarak ihale bedeli ihale alıcısına iade edilir (İİK m.150/g atf. 134/9, c.2).

Malın teslimi, takibin başlatıldığı icra dairesinin aynı dosya¹⁶¹⁴ üzerinden, malın bulunduğu yerdeki icra dairesini istinabe etmesi suretiyle gerçekleşecektir¹⁶¹⁵. Elbette bu husus, taşınmazda, borçlu veya borçlu ile birlikte yaşayan kişiler yahut üçüncü kişilerin bulunması ve icra dairesinin bundan haberdar olması, ihale alıcısının bunu istememesi ve

gerekir. Ancak taşınmazlar bakımından, İİK m.135/2 uyarınca, icra dairesi, taşınmazda haksız yere bulunan kişinin oradan tahliyesi ve taşınmazın ihale alıcısına teslimini sağlamak konusunda da görevlidir. Bu nedenle, İİK m.114/8'de "taşınırın ihale alıcısına tesliminden" söz edilmesi isabetli değildir. Ancak kanaatimizce, İİK m.114/8'deki isabetsiz kullanım, kanun koyucunun bilinçli bir tercihi olmayıp, taşınmazların ihale alıcısına teslimi bakımından da ihalenin kesinleşmesi gerekir.

¹⁶¹⁰ Yukarıda (dn.1374), İİK m.114/8 uyarınca yapılan açıklamalar aynı şekilde, E-Satış Yön. m.20/3 bakımından da geçerlidir.

¹⁶¹¹ *Depré*, s.80.

¹⁶¹² *Kiderlen/Storz*, B., 1., 1.3., 1.3.3.

¹⁶¹³ *Löhnig/Cranshaw*, s.129, Rn. 26.

¹⁶¹⁴ *Kuru*, C.II, s.1346; *Kuru/Aydın*, s.261; *Dönmez*, Tahliye, s.365.

¹⁶¹⁵ *Dönmez*, Tahliye, s.365-366.

ihalenin, bu kişilerin taşınmazda bulunmasını gerektirmeyecek bir şekilde gerçekleşmesi durumunda söz konusu olacaktır. Örneğin, ihale gerçekleştikten sonra ihale alıcısının taşınmazda bulunan kişinin tahliyesini istemediği icra dairesince biliniyorsa veya kendisi ile taşınmazda bulunan kişi arasında bu kişinin taşınmazda bulunmasına imkân verecek bir sözleşme cereyan edilirse yahut taşınmaz, taşınmazda bulunan kişinin taşınmazda bulunmasına devam edecek bir mükellefiyet ile ihale olmuşsa tahliye gerçekleşmez. İhale alıcısının, taşınmazda borçlu veya borçlu ile birlikte yaşayan kişiler yahut üçüncü kişilerin bulunmasını istememesi, bu kişilerin taşınmazdan tahliyesi için icra dairesinden talepte bulunmalarından anlaşılabılır.

Taşınmazda, borçlu veya borçlu ile birlikte yaşayan yahut üçüncü kişiler bulunuyorsa, bu kişilerin kural olarak oradan ayrılmaları gerekir. Kanun koyucu, borçlu ve borçlu ile birlikte yaşayan kişiler ile üçüncü kişiler bakımından bir ayırım yapmıştır.

Buna göre, borçlu veya borçlu ile birlikte yaşayan kişiler, takibin başlatıldığı icra dairesince kendilerine gönderilen tahliye emrini tebellüğ tarihinden itibaren 15 gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Aksi hâlde bu kişiler, malın bulunduğu yerdeki icra dairesince zorla çıkarılıp taşınmaz ihale alıcısına teslim olunur (İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2). Elbette bu ihale alıcısının bu yönde bir talebi var ise söz konusu olabilir¹⁶¹⁶. İhale

¹⁶¹⁶ Doktrindeki aksi yöndeki baskın görüşe göre tahliye emri gönderilebilmesi için herhangi bir talebe gerek yoktur. Yazarlara göre bunun sebebi, gerek kanunda bu yönde talebin aranmıyor olması gerekse mehz *İsviçre Hukuku*'na nazaran Türk Hukuku'nda tıpkı ihale konusu taşınmazın tapu siciline tesciline dair yazı yazılmasında olduğu gibi taşınmazın teslimi işinin de icra dairesinin görevi kapsamında olmasıdır. Bu konuda bkz. **Postacıoğlu**, İcra, s.519; **Kuru**, C.II, s.1344-1345, dn.401a; **Kuru**, El Kitabı, s.678; **Namlı**, s.529; **Uyar**, Şerh, s.2500-2501; **Dönmez**, Tahliye, s.364; **Okur**, s.103. Kanaatimizce, taşınmazda bulunan kişilere tahliye emri gönderilebilmesi için bir masraf yapılması gerekmekte; talep olmaksızın ve masraf yatırılmaksızın tahliye mümkün olmadığından mutlaka bu konuda talepte bulunulması gerekir. Bundan başka, ihale alıcısının, taşınmazda bulunan kişiyi taşınmazdan tahliye etmek istemediği veya bu kişinin taşınmazda bulunmasına rıza gösterdiği durumlar da söz konusu olabilir. Dolayısıyla ihaleye konu taşınmazın ihale alıcısına teslimi ile bu taşınmazın tapuda ihale alıcısı adına tescili icra dairesince yapılması gereken işlemler bakımından kanaatimizce aynı çerçevede değerlendirilemez. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, 7343 sayılı Kanun'un 28. maddesiyle İİK m.135/2, c.1 ve 2'nin devamına üçüncü cümle olarak şu cümle eklenmiştir: "*Taşınmazın ihale alıcısı adına tescilinden sonra henüz tahliye yapılmadan taşınmazı ihale alıcısından satın alan da bu fıkra gereğince tahliye isteme hakkına sahiptir.*". İİK m.135/1, c.1 ve 2'de düzenlenen kuralın taşınmazın ihale alıcısına tescilinden sonra henüz tahliye yapılmadan ihale alıcısından devralan kişiler bakımından da geçerli olduğunu hüküm altına alan bu cümlede kanun koyucu açıkça "*tahliye isteme hakkından*" söz etmiştir. Bu da, kanaatimizce, tahliye emri gönderilebilmesi için bu hususta talebe ihtiyaç olduğunu ispatlamaktadır. Uygulamada da icra daireleri tahliye işlemlerinin balatılabilmesi için ihale alıcılarının taleplerini aramakta ve buna göre gerekli işlemleri yapmaktadırlar. Tahliye emri gönderilebilmesi için talebe ihtiyaç olduğu kabul edilse de edilmese de, burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu hangi sürede tahliye emri gönderilebileceğini hüküm altına almamıştır. Örneğin, ihalenin kesinleşmesinin üzerinden 6 ay geçtikten sonra da ihaleye konu taşınmazda bulunan kişiye tahliye emri gönderilebilir mi? Yukarıda da ifade edildiği üzere, kanun koyucu bu hususta herhangi bir azamî süre öngörmüş değildir. Ancak Yargıtay, kanaatimizce de isabetli olarak, ihalenin kesinleşmesinin üzerinden belli bir süre geçtikten sonra ihaleye konu taşınmazda bulunan kişiye tahliye emri

alıcısının birden çok kişi olması durumunda bu kişiler de bu talepte bulunabilirler. Ancak du ihtimalde ihale alıcıları arasında paylı mülkiyet ilişkisi söz konusu olduğu için oybirliği ile aksi kararlaştırılmadıkça ihale alıcılarının birlikte bu talepte bulunması gerekir (TMK m.692/1). İhaleye konu taşınmazda bulunan kişiler tahliye edilmeden önce ihale alıcısından taşınmazı devralan kişiler de, ihale alıcısının haklarına halef olarak bu talepte bulunabilirler (İİK m.135/2, c.3¹⁶¹⁷). Bunun gibi ihale alıcısının ölümü hâlinde onun mirasçıları da birlikte hareket ederek tahliye talebinde bulunabilirler¹⁶¹⁸.

Üçüncü kişiler, ipoteğin tesisi tarihinden¹⁶¹⁹ önce yapıldığı resmî bir belge¹⁶²⁰ ile ispat edilebilen bir sözleşmeye dayanarak taşınmazda bulunuyor ve bulunmaya devam etmek

gönderilmemesi gerektiğini; zira belli bir süre geçtikten sonra hâlâ kendisine tahliye emri gönderilmeyen kişi ile ihale alıcısı arasında taşınmazda bu kişinin bulunmasına dair bir sözleşmenin karine olarak kabul edilmesi gerektiğine karar vermektedir. Bu konuda bkz. Bu kapsamda ayrıca ifade etmek gerekir ki, 7343 sayılı Kanun'un 28. maddesiyle kabul edilen İİK m.135/2, c.3'e dair Adalet Komisyonu Raporu'nda bu hususta bazı çekinceler ifade edilmiştir. Rapor'daki açıklamalar şu şekildedir: “*Düzenleme ile İcra ve İflâs Kanununun 135 maddesinde düzenleme yapılmaktadır. Ancak İhale alıcısının tahliye istemine ilişkin hangi süre içerisinde tahliye isteme hakkı bulunduğu hususunda bir açıklık getirmemiştir. Bu da uygulama da sorunlara neden olmaktadır. Örneğin ihale alıcısı tescilden itibaren 1 yıl sonra da gelip tahliye talebinde bulunmaktadır. Bu gibi durumların önüne geçmek adına, “İhale alıcısı tarafından tescilden itibaren 3 ay içerisinde tahliye talebinde bulunmak zorundadır” şeklinde bir düzenleme yapılması daha uygun olacaktır.*”.

¹⁶¹⁷ Çelikoğlu, 7343 sayılı Kanun ile İİK m.135/2, c.3'ün kabul edilmesinin, artırma sürecine iştirak eden kişileri ihale alıcısı olmak konusunda özendirmeye ve takip prosedürünü etkin kılmaya yönelik olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Çelikoğlu, 7343, s.445.

¹⁶¹⁸ Uyar, Talih, İcra Hukukunda Tahliye (Tahliye), 2. Baskı, Manisa 1987, s.719.

¹⁶¹⁹ Kanun koyucu, İİK m.135/2, c.1'de haciz tarihini milat olarak almıştır. Doktrinde düzenlemedeki “.. hacizden evvelki bir tarihte ..” ifadesi sebebiyle İİK m.135'in ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde söz konusu olan ihalenin ardından uygulama alanı bulabilip bulamayacağı tartışmalıdır: *Baskın görüşe* göre bu hususta tereddüt edilmemelidir. Bu yönde bkz. Akyazan, s.67; Gürdoğan, Paraya Çevirme, s.76-77; Kuru, C.II, s.1374; Muşul, s.600; Uyar, Paraya Çevirme, s.94; Aslan, s.138; Dönmez, Tahliye, s.358. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 21.03.1991, 10806/3648; 12.HD, 26.02.1991, 8927/2372; 12.HD, 29.06.1987, 4628/8050 (E-Uyar); 12.HD, 06.07.1987, 11292/8334 (YKD, 1987/11, s.1671). Aksi yönde bkz. Erman, Hasan, Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi (Tahliye), İÜHFM, S.1-4, 1984, s.366. Yargıtay'ın bu doğrultudaki eski tarihli bir kararı için bkz. YİİD, 27.11.1953, 5505/5735 (Nedimoğlu, Kevni/Arvas, Necmeddin, Bütün İçtihatlarıyla İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1954, s.164). *Baskın görüş* doğrultusunda hareket edildiğinde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından bu düzenleme ipoteğin tesis tarihi esas alınarak uygulama alanı bulmalıdır. Bu doğrultuda bkz. Akyazan, s.67; Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, C.3, s.3403; Dönmez, Tahliye, s.361. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 04.02.2002, 1340/2119; 12.HD, 30.03.2000, 3773/4870 (E-Uyar). Zira ancak bu ihtimalde, taşınmazda bulunan kişinin hakkı, ihale alıcısına göre tercih edilebilir. Aksi hâlde, ipotekli taşınmaza ilişkin kötü niyetli olarak kira sözleşmesi yapılabilir ve bu sayede, taşınmazın ihale edilmesini engellemek maksadıyla artırmaya katılımın az olması sağlanabilir. Benzer yönde bkz. 12.HD, 19.03.2007, 2315/5069 (LİB); 12.HD, 30.03.2000, 3773/4870 (YKD, 2001/1, s.55-56). Zaten bu sebeptendir ki, İİK m.150/g atf. 132/3 uyarınca, ipoteğin tesisinden sonra ipotekli taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi söz konusu olursa ipotekli alacaklı taşınmazın bu kira sözleşmesinden arî olarak paraya çevrilebilmesini isteyebilir. Burada milat olarak, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin paraya çevirme talebinin esas alınması gerektiği yönünde bkz. Gürdoğan, Paraya Çevirme, s.77; Gürdoğan, Sorunlar, s.22-23; Aslan, s.139. Burada milat olarak, ipoteğin paraya çevrildiği tarihin esas alınması gerektiği yönünde bkz. Kuru, C.II, s.1375; Kuru, El Kitabı, s.585. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 06.07.1987, 11292/8334 (YKD, 1987/11, s.1671).

istiyorlarsa taşınmazdan tahliye edilemeyecekler; aksi hâlde onlar da borçlu ile aynı muameleye tâbi tutulacaklardır (İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2). Söz konusu sözleşme uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı şekliyle kira sözleşmesi olabileceği gibi taşınmaz üzerinde hak sahibinin zilyetliğine imkân veren herhangi bir başka sözleşme de olabilir.

Ne zamana kadar tahliye talebinde bulunulabileceği kanun koyucu tarafından hüküm altına alınmamıştır. Kanaatimizce, icra dairesince tahliye işlemlerinin yapılması talebe bağlı

¹⁶²⁰ Doktrinde, malik ile kiracı arasındaki kira tespit davasının mevcudiyeti, malik tarafından kiracı aleyhine açılan tahliye davasının sonuçsuz kalması, malik tarafından kiracı aleyhine icra takibi başlatılmış olması, kiracı tarafından kiraya veren aleyhine kiracılık sıfatının tespiti davası veya kira bedelinin indirilmesi davası açılması söz konusuysa bu kişinin İİK m.135/2, c.1 uyarınca tahliye edilemeyeceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Erman**, Tahliye, s.367, dn.9. Kanaatimizce, 3222 sayılı Yasa ile 135/2, c.1'e kanuna eklenen "*resmi bir belge ile belgelenmiş*" ifadesinin eklenmeden önce görüşlerini belirten **Erman** tarafından ifade edilen durumların hiçbirisi önceliği kanıtlamadığı gibi; dava açılması veya takip başlatılması da tek başına söz konusu hukukî ilişkinin varlığına dahi delalet etmemektedir. Ayrıca yazarın ifade ettiği durumlar, sırf alacaklılara zarar vermek maksadıyla anlaşmalı olarak da cereyan edebilir. Dolayısıyla İİK m.135/2 uygulaması bakımından mutlaka, önceliği ispat edecek kesinleşmiş resmî bir belge aranmalıdır. 3222 sayılı Yasa'nın yürürlüğünden önce de bu yönde bkz. **Berkin**, İcra, s.144; **Postacioğlu**, İcra, s.518. Bundan başka doktrinde resmî belgeye örnek olarak, noter marifetiyle yapılmış kira sözleşmeleri, tapu siciline şerh edilmiş kira sözleşmeleri, kiracının kiracılık sıfatının haiz olduğunun tespit olunduğu bir mahkeme kararı gibi örnekler verilmektedir. Bu konuda bkz. **Muşul**, s.435; **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3404; **Pehlivanlı**, s.1028; **Aslan**, s.140; **Dönmez**, Tahliye, s.370; **Şengül**, s.111. Diğer belgelerin aksine, kanaatimizce tapu siciline şerh edilmiş kira sözleşmeleri bu kapsamda olamaz. Zira böyle bir durumda zaten bu kira sözleşmesi, tapu sicilinden getirtilen kayıtlardan anlaşılacak ve terditli artırma talebinde bulunulur ve taşınmazın kira sözleşmesiyle birlikte paraya çevrilmesi talep edilirse icra dairesince mükellefiyetler listesinde gösterilecektir. Aksi yönde Yargıtay'ın tapu siciline şerh edilmiş bir kira sözleşmesinin İİK m.135/2, c.1 uyarınca kabul edilebilecek bir resmî belge olduğuna ilişkin eski tarihli bir kararı için bkz. 12.HD, 05.10.1983, 5336/7016 (E-Uyar). Doktrinde durum nasıl? **Uyar**, taşınmazda bulunan kişinin eskiden bu yana kira sözleşmesine dayalı olarak taşınmazda bulunduğunu belgeleyen vergi kayıtlarının, ticarî defter kayıtlarının, abonelik sözleşmelerinin ve bunlara ilişkin ödemelere dair makbuzların da İİK m.135/2, c.1 kapsamında resmî belge olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Uyar**, Tahliye, s.714; **Uyar**, Talih, İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi (Taşınmazların Tahliyesi), İBD, S.10-11-12, 1986, s.671. Yargıtay ise aksi kanaattir. Elektrik ve su makbuzları hakkında bkz. 12.HD, 05.03.1985, 12231/1993 (E-Uyar). Elektrik, su, telefon aboneliklerine dair belgeler için bkz. 12.HD, 28.06.2004, 13468/16987 (E-Uyar). Küşat ruhsatı, vergi karnesi hakkında bkz. 12.HD, 15.09.1983, 6987/6504 (E-Uyar). Açılış ruhsatı hakkında bkz. 12.HD, 25.06.1984, 5742/8054 (E-Uyar). Sigorta belgesi için bkz. 12.HD, 04.05.2010, 29574/11126 (**Süphandağ**, El Kitabı, s.471); 12.HD, 02.12.1982, 8856/9025 (E-Uyar). Ticarî defterler için bkz. 12.HD, 15.01.1979, 11031/932 (E-Uyar). Banka makbuzları, havale makbuzları, vergi makbuzlarının da bu belgelerden olmadığına ilişkin olarak bkz. **Erman**, Tahliye, s.68, dn.14. Yine **Dönmez**, noterden çekilmiş ihtarnamelerin (kira artırım, temerrüt, tahliye vb. gerekçeler ile çekilmiş ve üçüncü şahsın kiracılık sıfatını kabul eden ihtarnameler), ya da taşınmazda bulunan kişinin resmî kurumlar tarafından o adreste kiracı olarak oturduğuna ilişkin yazılan yazılar ya da tutanakların, taşınmazda bulunan kişiye karşı açılmış kira tespit ve tahliye davaları ile sair davalarda bu şahsın kiracılık sıfatını tespit eden kararların, kiracılık sıfatının kabulüne ilişkin beyanların ve dosyada bu yönde yer alan belgelerin de bu kapsamda olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Dönmez**, Tahliye, s.371. Kanaatimizce de bu belgeler, resmî belge hükmünü haiz olup, tarihi itibarıyla tek başına beyan sahibi ile karşı taraf arasında hüküm ifade edecek nitelikte olmadıkça, İİK m.135/2, c.1 uyarınca bu belgelere dayanılarak tahliye emrine karşı koyulabilir. Yargıtay, vermiş olduğu bir başka kararında, dosya borçlusu tarafından kira bedelinin ödenmesine yönelik noter aracılığıyla gönderilen ihtarnameyi, kira sözleşmesini ispata yarayan resmî belge olarak kabul etmiştir. Bu konuda bkz. 12.HD, 27.10.2016, 4617/22491 (E-Uyar). Kanaatimizce, herkes herkese ihtarname gönderebileceği; bununla, geçerli bir kira sözleşmesinin kurulduğu ispat edilemeyeceği için bu karar isabetsizdir. Bundan başka, Yargıtay, vermiş olduğu bir kararında, Türkiye Büyükkelçiliği tarafından onaylanan kira sözleşmenin resmî bir belge olduğuna karar vermiştir. Bu konuda bkz. HGK, 20.12.2013, 12-111/1680 (E-Uyar).

olduğundan makûl bir süre geçtikten veya ihale alıcısı ile taşınmazda bulunan kişi arasında süreklilik arz eden şekilde taşınmazın bu kişi tarafınan kullanılmasına rıza gösterildiğini ispat eden fiilî bir ilişki kurulmasından sonra ihale alıcısı tahliye talebinde bulunamamalıdır¹⁶²¹. Zira bu durumda, taşınmazda bulunan kişi bakımından ihale alıcısının tahliye talebinde bulunmayacağına dair -en azından- bir beklenti söz konusu olur ve bu beklentinin oluşmasına neden olan ihale alıcısı bakımından tahliye talebinde bulunmak, hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir.

İhale alıcısı, icra takibi başlatmak veya tahliye davası açmak suretiyle taşınmazda bulunan kişilerin tahliyesini sağlayamaz. Onun, kural olarak, İİK m.135/2, c.1 ve 2'deki imkândan yararlanması gerekir¹⁶²². Zira bu durumda ihale alıcısının takip başlatmakta veya tahliye davası açmakta hukukî yararı olmaz. Ancak ihale alıcısı, İİK m.135/2, c.1 ve 2 kendisi bakımından uygulama alanı bulamayacaksa, örneğin, taşınmazda bulunan kişi ipoteğin tescil edildiği tarihten önce resmî şekilde yapılan bir belgeye dayalı olarak taşınmazda bulunuyorsa ve ihale alıcısı bakımından taşınmazda bulunan kişinin tahliyesi bakımından maddî hukuk uyarınca haklı bir neden varsa ihale alıcısı bu tahliye sebeplerine göre talepte bulunabilir¹⁶²³.

Üçüncü kişiler, taşınmazı tahliye etmek zorunda olmadıklarını ileri sürerek, takibin yürütüldüğü icra dairesince kendilerine gönderilen tahliye emrine karşı, tahliye emrini tebellüğ ettikleri tarihten itibaren 7 gün içerisinde kendilerine tahliye emri gönderen icra dairesinin yargı çevresi içerisinde bulunduğu icra mahkemesinde şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurabilirler. Bu durumda tahliye kural olarak durmaz. Zira şikâyet yoluna başvurulması tek başına takibi durdurmaz. Ancak icra mahkemesi bu konuda ayrıca karar verebilir (İİK m.22). Böyle bir durumda icra mahkemesinin kural olarak tahliye prosedürünün durdurulmasına karar vermesi gerekir. Zira tahliye edilmemesi gereken bir kimsenin taşınmazdan tahliyesi onun bakımından ağır sonuçlar doğurur. Bu anlamda, icra mahkemesi, kanun koyucunun İİK m.135/2, c.1'de ifade ettiği resmî belgelere dayalı olarak bir başvuru yapılması durumunda tahliyeyi durdurmalıdır. İcra mahkemesi tahliyenin durdurulmasına karar verirse, icra dairesi tahliyeyi gerçekleştiremez. Aksi hâlde, taşınmazda bulunan kişinin tahliye emrini tebellüğ ettiği tarihten itibaren 15 gün içinde taşınmazı tahliye etmesi gerekir.

¹⁶²¹ Yargıtay, icra dairesinden, taşınmazda bulunan kişiye tahliye emri gönderilmesinin uzun süre istenmemesinin, taraflar arasında bir anlaşmaya delalet edebileceğini; bu sebeple artık tahliyenin İİK m.135/2, c.1 ve 2 uyarınca sağlanamayacağını belirtmiştir. Karar için bkz. 12.HD, 14.01.2014, 34067/304 (E-Uyar).

¹⁶²² Aksi yönde bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.582.

¹⁶²³ **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes**, N. 1053.

Bu gerçekleşmezse taşınmaz, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesince zorla tahliye ettirilir. İcra mahkemesi, şikâyetin reddine karar verirse bu kişilerin taşınmazı tahliye etmesi gerekir. Aksi hâlde, bu kişiler, taşınmazda bulunmalarının haklı olacağı süre boyunca taşınmazda bulunmaya devam edebilirler. Bu durumda, üçüncü kişilerin, İİK m.135/2, c.1 ve 2'deki imkândan yararlanmak yerine menfî tespit davası açabileceği de doktrinde ifade edilmektedir¹⁶²⁴. İhale alıcısı ile taşınmazda bulunan kişi arasında herhangi bir ilişki olmadığı için taşınmazda bulunan üçüncü kişinin, taşınmazda bulunmasını haklı kılmak amacıyla, ihale alıcısına karşı menfî tespit davası açabilecek olması kanaatimizce isabetli değildir.

Üçüncü kişilerin iddia edebilecekleri hak, aynî hak olamaz¹⁶²⁵. Zira taşınmaz üzerindeki aynî haklar tapu siciline tescil ile tesis olunmaktadır ve ipoteğin tescilinden önce bir aynî hak tesisi söz konusu ise bu zaten tapu kaydından anlaşılabilmektedir ve kesinleşmiş olan mükellefiyetler listesine geçirilmiştir. Dolayısıyla taşınmaz da bu hakla yükümlü şekilde ihale olunmuştur. Aynısı artırma ilânının ardından icra dairesine süresi içinde bildirilen aynî haklar bakımından da söz konusudur. Yine aynısı mükellefiyetler listesinde yer almamasına rağmen ihale alıcısının devraldığı haklar bakımından da söz konusudur.

Üçüncü kişiler bakımından bu kapsamda iddia olunabilecek hak, ancak şahsî hak olabilir¹⁶²⁶. Bu şahsî hakkın ayrıca kesinleşmiş mükellefiyetler listesinde yer almaması da

¹⁶²⁴ **Kuru**, El Kitabı, s.583-584; **Kuru**, Baki, İcra ve İflâs Hukukunda Menfî Tespit Davası ve İstirdat Davası (Menfî Tespit ve İstirdat), Ankara 2003, s.214 **Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan**, C.3, s.3404; **Namlı**, s.539-540; **Uyar**, Yeni Şerh, C.7, s.10815; **Aslan**, s.148; **Dönmez**, Tahliye, s.392; **Şengül**, s.113. Yargıtay da bunun mümkün olduğuna karar vermektedir. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 6.HD, 18.04.2016, 5970/3123; 6.HD, 07.03.2016, 8556/1687 (E-Uyar); HGK, 16.03.2012, 12-46/171 (LİB).

¹⁶²⁵ **Berkin**, İcra, s.144; **Postacıoğlu**, İcra, s.518; **Kuru**, El Kitabı, s.584-585; **Üstündağ**, İcra, s.277; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.416; **Muşul**, s.600; **Namlı**, s.522; **Pehlivanlı**, s.1023; **Aslan**, s.142; **Uyar**, Taşınmazların Tahliyesi, s.674; **Dönmez**, Tahliye, s.380; **Şengül**, s.112.

¹⁶²⁶ **Dönmez**, Tahliye, s.380; **Şengül**, s.112. **Berkin**, kira hakkının da artırmanın ilânı üzerine süresi içinde icra dairesine bildirilmesi gerektiğini; aksi hâlde bu hakkın, İİK m.135/2, c.1 kapsamında ileri sürülemeyeceğini ifade etmiştir. Bu konuda bkz. **Berkin**, İcra, s.144. Kanaatimizce bu düşünce isabetli değildir. Zira artırma ilânı üzerine İİK m.126/2 uyarınca icra dairesine bildirilebilecek hak iddiaları, taşınmaz üzerinde mükellefiyet teşkil edebilen aynî hak iddialarıdır. Kira hakkı, İİK m.135/2, c.1 uyarınca kanaatimizce taşınmaz üzerinde zaman zaman mükellefiyet teşkil edebilmesine rağmen şahsî hak niteliğini haiz kira hakkı bakımından bu söz konusu değildir. Aksinin kabulü, artırma ilânı üzerine bildirilen tüm hakların mükellefiyet teşkil etsin ya da etmesin icra dairesince mükellefiyetler listesine geçirilmesi gerektiği gibi bir sonuç doğuracağı gibi ihale alıcısının ihale ile birlikte kazandığı aynî hak niteliğindeki mülkiyet hakkı karşısında şahsî hak niteliğini haiz kira hakkına üstünlük tanınması anlamına gelir. Bundan başka, bu düşünce, İİK m.132/3'te kanun koyucunun öngördüğü ipoteğin tescilinden sonra söz konusu olan aynî bir etkiyi haiz olan tapu siciline şerh edilmiş kira sözleşmesinin ipotek hakkına etki etmeyeceğine dair hükmü de anlamsız kılar. Yine bu yöndeki kabul, İİK m.135/2, c.1'in uygulanmasına da hiçbir zaman imkân verilmemesi sonucunu doğurur. Ancak kanaatimizce, olması gereken hukuk bakımından, İİK m.135/2, c.1 sebebiyle mükellefiyet teşkil ettiğini düşündüğümüz kira hakkının mükellefiyet teşkil etmesi veya etmemesi hususunda İİK m.135/2, c.1'den bağımsız şekilde bir düzenleme yapılarak buna göre ya kira hakkı mükellefiyet listesine geçirilmeli ya da mükellefiyet teşkil etmediği sonucuna varılırsa bu düzenleme ile ihale sonrasında kiracının taşınmazdan tahliye edilmesi bakımından bir paralellik

gerekir. Zira aksi hâlde taşınmaz bu şahsî hakla birlikte ihale olacağı için bu hak ihale alıcısına karşı zaten ileri sürülebilecektir ve hak sahiplerinin taşınmazdan tahliyesi sağlanamayacaktır. Buna ek olarak söz konusu şahsî hakkın mükellefiyetler listesinde yer almamasının sebebi, taşınmaz üzerindeki hak sahiplerinin taşınmazın bu haktan arî olarak paraya çevrilmesini talep etmiş olmaları da olmamalıdır. Çünkü bu ihtimalde de hak sahiplerinin talebi doğrultusunda taşınmaz bu şahsî haktan arî olarak paraya çevrileceği için ihale alıcısına karşı bu şahsî hakkın herhangi bir anlamı olmayacaktır. İşte ancak mükellefiyetler listesinde yer almayan bu kapsamdaki şahsî hak, ipoteğin tescilinden önce tesis olunmuş ve bu husus resmî bir belge ile ispatlanabilir ise üçüncü kişiler bakımından bu çerçevede bir koruma söz konusu olabilir.

Üçüncü kişilerin iddia ettiği hak, kira hakkı ise durum özellik arz etmektedir: Şöyle ki, ipoteğin tesisinden önce borçlu bir başka kişi ile taşınmazın kiralanması hususunda anlaşmış ve bu sözleşme, resmî bir belgeye istinad edilmek suretiyle yapılmışsa, kiracı, İİK m.135/2, c.1 ve 2 uyarınca korunacaktır. Kiracıyı koruyucu bu hüküm, uygulamada iyi niyetli kiracılar bakımından oldukça yararlı olmasına rağmen, borçluları kötü niyetli birtakım anlaşmalar yapmak konusunda da maalesef teşvik etmektedir. Bu korumanın sınırları konusunda herhâlde iyi niyetli olduğu düşünülen kiracıya üstünlük tanınması gerekir. Ancak kötü niyet

sağlanmalıdır. Mükellefiyet teşkil etmediği kabul edilirse, İİK m.135/2, c.1 kira hakkı bakımından uygulama alanı bulmamalıdır. Aksi hâlde, artırma ilânı üzerine kiracıdan hakkını bildirmesini beklemek yerine zaten hâlihazırda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından İİK m.150/b veya İİK m.150/g atf. 92/3, c.1 uyarınca icra dairesi bakımından bir sorumluluk olarak öngörülen taşınmazda kiracı bulunup bulunmadığını tespit etme görevi kapsamında, taşınmazda kiracı varsa, kiracıdan bu hususta bilgi alınmalı ve bu husus mükellefiyetler listesine geçirilmelidir. Ardından paraya çevirmeyi talep eden hak sahibi bakımından şartları varsa terditli artırma talebinde bulunulup bulunulmadığı tespit edilerek, bu doğrultuda kiracının taşınmazdan tahliyesinin gerekip gerekmediğine dair uyumsuzluk bu aşamada çözüme kavuşturulmalıdır. Buna göre her iki ihtimalde de uygulama alanı bulamayacak İİK m.135/2, c.1 lağvedilmelidir. Zira malikin alacaklılara zarar vermek maksatlı olarak yapabileceği davranışlara karşı önlem olarak kabul edilen İİK m.135/2, c.1'in amacı, kira hakkının mükellefiyet teşkil ettiğinin veya etmediğinin kabul edileceği her iki durumda da hâsıl olacaktır. Ancak burada iki husus dikkatten kaçmamalıdır: *Birincisi*, İİK m.150/b'nin ipotekli alacaklı tarafından kira bedellerinin de talep edilmesi ihtimalinde uygulanabilecek olması; *ikincisi*, İİK m.135/2, c.1'in ihaleden sonra talep üzerine uygulanabilecek olmasıdır. Buna göre, İİK m.150/b uyarınca kira bedellerinin talep edilmemesi durumunda, icra dairesi, taşınmazda kiracı bulunup bulunmadığını tespit edemez. Yine İİK m.135/2, c.1 uyarınca kiracı varsa onun taşınmazdan tahliye edilip edilemeyeceği ihaleden sonra gündeme gelebileceği için kira hakkının taşınmaz bakımından mükellefiyet teşkil edip etmediği ihaleden önce anlaşılamaz. Ancak İİK m.150/g atf. 92/3, c.1 uyarınca paraya çevirme talebi üzerine icra dairesi taşınmazda kiracı bulunup bulunmadığını tespit etmekle yükümlüdür. Bu anlamda, henüz mükellefiyetler listesi tanzim edilmeden icra dairesi taşınmazda kiracı bulunup bulunmadığını tespit etmektedir. İşte bu ihtimalde icra dairesi taşınmazda kiracının bulunduğunu tespit ederse, kiracıdan aldığı bilgilere dayanarak kira hakkını mükellefiyetler listesine geçirmeli ve mükellefiyetler listesine itiraz aşamasında listeden silinmeyen kira hakkını ihtiva eden kesinleşen mükellefiyetler listesinin tebliği ile beraber paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya taşınmazın bu haktan arî olarak mı yoksa bu hakla birlikte mi paraya çevrilmesini istediğini sormalıdır. Taşınmaz bu haktan arî olarak paraya çevrilecekse ihale sonucunda kiracı taşınmazdan tahliye edilmeli; aksi durumda tahliye edilmemelidir.

şüphesi durumunda dahi kanaatimizce bu çerçevede icra dairesi marifetiyle taşınmaz tahliye edilemez; tahliye için ihale alıcısı tarafından bir tahliye davası açılması gerekir.

Kiracının İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2’de düzenlenen imkândan yararlanabilmesi için kanaatimizce kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında malikin bulunması gerekir. Yani borçlu ile malik ayrı kişiler ve kiraya veren borçlu ise veya bunlar aynı kişi olmasına rağmen kiraya veren malik değilse İİK m.135/2, c.1 ve 2 uygulanmaz. Zira kanun koyucunun muradı, taşınmazın icra takibi çerçevesinde paraya çevrilmesine rağmen taşınmazda hâlihazırda kiracı olarak bulunan kişiyi mülkiyet değişikliğine karşı tahliye hususunda korumaktır. Kira sözleşmesi her ne kadar mutlaka taşınmazın maliki ile bu konuda bir anlaşma yapılması suretiyle kurulmak zorunda değilse de, nisbî etki doğuran kira hakkının taşınmaz üzerinde aynî hak sahibi olan kişiye karşı herhangi bir üstünlüğü söz konusu olamaz. Bu, söz konusu kira sözleşmesinin taşınmazın eski maliki tarafından bir kimseye kira sözleşmesi yapabilme konusunda yetki vermiş olması durumunda dahi yeni malik bakımından herhangi bir anlam ifade etmez. Meğerki bu kira sözleşmesi, İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2’deki yukarıda ifade edilen diğer gerekliliklerin karşılanması şartıyla, kiraya veren ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi ve şerh anlaşmasına binaen tapu siciline taşınmazın eski maliki tarafından şerh edilmiş olsun.

Kiracının, İİK m.150/g atf. 135/2, c.1 ve 2’de düzenlenen bu korumadan yararlanabilmesi için kira sözleşmesinin TBK m.312 ve TMK m.1009/1 uyarınca tapu siciline şerh edilmiş olması gerekmez. Zira İİK m.135/2, c.1 ve 2 anlamında bu gerekli değildir. Kanun koyucu her ne kadar söz konusu kira sözleşmesinin resmî bir belge ile belgelenmiş olmasını arasa da, olması gereken hukuk bakımından, şerhin etkileri doğrultusunda kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmiş olması şartı da aranabilirdi. Buna göre örneğin, kredi ilişkisi kurulup kurulmayacağı, kredi ilişkisi kapsamında söz konusu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilip edilmeyeceği sözleşmenin tarafları açısından daha sağlıklı bir şekilde değerlendirilebilirdi. Bu ilişki bakımından tarafların riski paylaşması ve kendi aralarında bu hususu kararlaştırmaları gerektiği ifade edilebilir. Bu anlaşılabilir. Ancak kanaatimizce müstakbel ihale alıcıları bakımından da taşınmazda kiracının bulunup bulunmadığının, daha doğru bir ifadeyle kiracı varsa bu kiracının tahliyesinin gerçekleşebilip gerçekleşemeyeceğinin bilinmesi oldukça önemlidir. Zira taşınmazda kiracının bulunması ve daha da önemlisi kiracının tahliye edilemeyecek olması müstakbel ihale alıcıları bakımından artırmayı çekici olmaktan çıkarabilir. Bu anlamda bu husus açık artırmadan önce ilgililer tarafından mutlaka

öğrenilebilmelidir. Müstakbel ihale alıcılarının bu konuda bireysel çabaları ile bilgi sahibi olabilmeleri kendilerinden beklenmemelidir. Bu doğrultuda resmî bir bilgi paylaşımı yapılması kanaatimizce elzemdir. Kira sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmiş olması hâlinde kiracının korunmasına dair olması gereken hukuk bakımından yukarıda ifade ettiğimiz düşünce kiracıya bu konuda gereksiz ve nispeten ağır bir yükleyeceği ifade edilerek isabetli görülmeyebilir. O hâlde bir diğer düşünce olarak, kanaatimizce mutlaka taşınmazda kiracı olup olmadığı konusunda icra dairesince re'sen araştırma yapılması ve bunun tespiti durumunda, en azından bu hususun artırma ilânında da belirtilmesi yoluyla ihale alıcıları bakımından söz konusu olabilecek sürprizin engellenebileceği ifade edilebilir. Böyle bir tespit söz konusu olursa, müstakbel ihale alıcıları tahliyenin mümkün olup olmadığını değerlendirebilecek ve yine önceden yapılan tespit sayesinde İİK m.135/2, c.1 ve 2'deki ihaleden sonraki tahliyeye dair düzenlemenin uygulaması da daha işlevsel olacak; gereksiz başvuruların önüne geçilebilecektir.

Yine kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan taşınmazın mülkiyetinin bir başka kişiye geçmesi durumunda, yeni malikin kira sözleşmesinin mevcut şartları ile tarafı olmasına ilişkin artırma prosedürü çerçevesinde el değiştirme bakımından da uygulama alanı bulan¹⁶²⁷ TBK m.310/1¹⁶²⁸, kiracı bakımından daha lehe bir koruma getirmemektedir. Zira bu hükümle

¹⁶²⁷ Bkz. dn.1023.

¹⁶²⁸ Daha önce (İkinci Bölüm, §3, V, B, 2, a) de ifade edildiği üzere, TBK m.310/1'deki düzenlemenin benzeri *İsviçre Hukuku*'nda da söz konusudur (OR m.261/1). Ancak Türk Hukuku'nun aksine *İsviçre Hukuku*'nda, kanun koyucu doğrudan icra takibi uyarınca mülkiyetin değişmesi durumunda, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını hüküm altına almıştır. Bu husus ayrıca, VZG m.102 atf. 50'de de hüküm altına alınmıştır. Yine daha önce (İkinci Bölüm, §3, V, B, 2, a) de ifade edildiği üzere, *Alman Hukuku*'nda, kiralanan yaşam alanı, kiracıya teslim edildikten sonra malik tarafından üçüncü bir kişiye devredilirse, onun malik olarak bulunduğu süre boyunca malik yerine kiracılıktan doğan hak ve yükümlülüklerin devralana geçeceği hüküm altına alınmıştır (BGB m.566/1). Bu, paraya çevrilen taşınmazda kiracı varsa, artırma çerçevesinde yapılan paraya çevirme bakımından da geçerli olan "satın alma kira sözleşmesini sona erdirmez" (Kauf bricht nicht Miete) ilkesinin gereğidir. Bu sebeple ZVG m.93/1, c.2 uyarınca ihale alıcısı kural olarak kiracının tahliyesini sağlayamaz. Bu konuda bkz. **Depré**, s.44; **Löhnig/Stenzel**, s.237, Rn. 72; **Bartels/Noll**, s.70. Bu hususta ayrıca bkz. **Bartels**, Klaus, Das Zwangsversteigerungsrecht und seine Reform, Vorschläge zur Bekämpfung obstruktiver Mietverträge im Verfahren des ZVG (Miete), s.227 vd. Bundan başka *Alman Hukuku*'nda, paraya çevrilecek taşınmazda bir kira sözleşmesine istinaden bulunan kiracı var ise, maddî hukuka ilişkin BGB m.566, 566a, 566b/1, 566c ve 566d hükümlerinin ZVG m.57a ve 57b'ye uygun olarak uygulanacağı hüküm altına alınmıştır (ZVG m.57). Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ihale alıcısının hangi anda var olan kira sözleşmelerini devralacağı *Alman Hukuku*'nda tartışmalıdır: Doktrindeki *bir görüş*, ihale alıcısının taraf olacağı kira sözleşmeleri bakımından esas alınacak anın ihaleye ilişkin kararın açıklandığı tarih olduğunu ifade etmektedir. Bu anlamda, bu andan önce kurulan kira sözleşmelerinden doğan hak ve yükümlülükler kural olarak ihale alıcısına geçmekte; taşınmaz hakkında verilen artırma kararından sonra kurulan kira sözleşmeleri ise geçerliliği bakımından, malikin, taşınmazını idare ve taşınmazından yararlanma yetkisine dair ZVG m.24'e göre değerlendirilecektir. Bu doğrultuda bkz. **Reinhard/Müller** § 57 III, 3; **Pfordten** § 57 Rn. 1; **Löhnig/Gietl** §§ 57 - 57b Rn. 3; **Bartels**, Miete, s.229; **Bartels/Noll**, s.69. Aksi yöndeki bir diğer görüş uyarınca, artırma kararına kadar kurulan kira sözleşmeleri bakımından bu husus söz konusu olup; taşınmaz hakkında verilen artırma kararından sonra kurulan kira sözleşmeleri bu anlamda geçersizdir. Bu doğrultuda bkz. **Wolff** § 57 Rn. 4. Yine

kiracı, tahliye konusunda daha çok korunmamaktadır. Ancak bu hüküm, ihaleden itibaren ihale alıcısı ile İİK m.135/2, c.1 ve 2 uyarınca, taşınmazdan tahliye edilemeyecek kiracı arasında, kiracı ile kiraya veren arasındaki şartlara uygun olarak, kira sözleşmesinin devam ettiğini tespit etmesi bakımından önemlidir. Zira aksi hâlde, sadece hukukî işlemin tarafları bakımından etki doğuran nispî hak niteliğinde olan kira hakkından, ihale ile birlikte aynî hak niteliğindeki taşınmazın mülkiyetini kazanan ihale alıcısının etkilenip etkilenmeyeceği konusunda hukukumuzda eskiden var olan tartışma yeniden söz konusu olabilirdi. Bu kapsamda, ihale alıcısı artık kiraya veren sıfatını haiz olup, kiracı eski sıfatını muhafaza etmektedir. Bunun sonucu olarak, ihaleden sonra doğan kira bedelleri ihale alıcısı tarafından tahsil olunacaktır. Yine bu tarihten sonra ihale alıcısı kira mevzuatına ilişkin tüm haklara sahip ve kiracının taleplerine muhatap olacaktır. Örneğin, kiraya veren kiracıyı ancak tahliye sebeplerine uygun olarak kiralananndan tahliye ettirebilecektir. Her ne kadar TBK m.310/1'in uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmiş olması gerekmesi de tahliye sebepleri bakımından, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmiş olması önem arz eder¹⁶²⁹. Zira TMK m.1009/2 uyarınca, kira sözleşmesi tapu siciline şerh edilmesi suretiyle o taşınmaz üzerinde sonradan edinilen hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir hâle gelmektedir. İhale bedelinin ödenmesi için süre verilmesi durumunda bu sürenin, ihale kararına karşı ihalenin iptali talebinde bulunulması ve bu hususta yapılacak inceleme için geçen sürenin veya taşınmazın ihale alıcısı adına tescili için geçen sürenin ihale tarihinden itibaren kiraya veren sıfatını haiz olacak ihale alıcısı ve hâlihazırda kiracı olan ve ihale tarihinden itibaren de kiracılık sıfatını devam ettirecek olan kiracı bakımından herhangi bir etkisi söz konusu olmayacaktır.

İhale alıcısının taşınmazda kiracı olarak bulunması durumu da değerlendirilmelidir. Bu ihtimalde, ihale alıcısına sunulmak üzere taşınmazın tahliyesine ilişkin icra dairesince herhangi bir işlem yapılması gerekmez. Zira taşınmazı tahliye etmesi gereken kişi ile taşınmaz kendisi lehine tahliye edilecek kişi aynı kişidir. Bir diğer deyişle, taşınmazı kira hakkına dayanarak kullanan bir kimse artık taşınmazın maliki hâline gelmiştir ve mülkiyet hakkı uyarınca taşınmazı kullanmaktadır. Yine ifade etmek gerekir ki bu ihtimalde, TBK

ilk iki görüşe göre farklılık arz eden bir diğer görüş uyarınca, artırma duruşmasının başlangıcına kadar kurulan kira sözleşmeleri bakımından bu husus söz konusudur. Bu doğrultuda bkz. **Korintenberg/Wenz** § 64, II 3; **Jäckel/Gütthe** §§ 57 – 57b Rn. 3. *Ve diğer görüşlerden ayrılan son bir görüşe* göre, artırma duruşmasında teklif verme davetinden önce kiracının kiralananın zilyetliğini elde etmiş olması durumunda bu husus söz konusudur. Bu doğrultuda bkz. **Böttcher/Böttcher** §§ 57 – 57d Rn. 3; **Depré/Bachmann** § 57b Rn. 6.

¹⁶²⁹ Bu konuda kapsamlı açıklamalar için bkz. **Paksoy**, s.133 vd.

m.310/1 uyarınca kira sözleşmesi ihale ile birlikte ihale alıcısına devrolduğu ve bu doğrultuda kiracı ile -kiraya veren malik ise- kiraya veren sıfatı yani alacaklı ve borçlu sıfatı aynı kişide birleştiği için TBK m.135/1, c.1 uyarınca kira sözleşmesi de zaten sona ermiştir.

İhale alıcısı, taşınmazı tahliye etmesi gereken kişi veya kişilerden, tahliye edilmesi gereken tarihten¹⁶³⁰ itibaren tahliyeyi gerçekleştirmedikleri için ecrimisil talep edebilir¹⁶³¹. Ancak bunun için icra dairesince taşınmazı tahliye etmesi için bu kişilere tahliye emri gönderilmiş olmalıdır¹⁶³².

Tahliye emrine rağmen süresi içerisinde tahliye gerçekleşmediği için icra dairesince tahliyenin gerçekleştirilmesi durumunda, tahliyeye ilişkin masraflar ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır. Kuşkusuz ihale alıcısı bu kapsamda ödediği tutarlar için taşınmazda bulunan ve tahliye emrinin gereğini yerine getirmeyen kişilerden daha sonra talepte bulunabilir.

c. İhalenin İptalinin Talep Edilmiş Olması Durumunda

i. Alacaklılara Ödeme Yapılmaması, Tapu Dairesine Yazı Yazılmaması ve Malın Teslimi İçin Gerekenlerin Yapılmaması

İhalenin iptalinin talep edilmesi durumunda, ihalenin iptali talebinin reddi ve bu kararın kesinleşmesine¹⁶³³, bir diğer deyişle ihalenin kesinleşmesine kadar, ihale bedeli alacaklılara ödenmeyecek (İİK m.150/g atf. 134/9, c.1¹⁶³⁴), tapu dairesine tescile dair yazı yazılmayacaktır (İİK m.150/g atf. 126/1; İİK m.126/1 atf. 114/8; İİK m.150/g atf. 134/12; E-Satış Yön. m.20/2). İhale kesinleştikten sonra ödeme sırasına uygun olarak alacaklılara ödeme yapılması ve tapu dairesine tescile dair yazı yazılması hakkında yukarıda¹⁶³⁵ yapılan açıklamalar aynen geçerlidir.

İsviçre Hukuku'nda da Türk Hukuku'nda olduğu gibi, tescile dair yazı, ihalenin iptali talep edilmişse bu talebin reddine dair kararın kesinleşmesinin ardından yazılır (VZG m.102

¹⁶³⁰ Yargıtay tahliye emrinin tebellüğünden itibaren 15 günlük sürenin sona ermesinin ardından ecrimisil hakkının doğduğuna karar vermektedir. Bu konuda bkz. HGK, 29.03.2006, 3-76/109; 3.HD, 27.09.2005, 7582/9111 (E-Uyar). Bu yönde bkz. **Yılmaz**, m.135, s.743; **Dönmez**, Tahliye, s.386; **Şengül**, s.114. Borçlunun tahliyesi bakımından ihale tarihinden itibaren ecrimisil talep edilebileceğine ilişkin olarak bkz. **Namlı**, s.508 ve 527. Bu yönde bir Yargıtay kararı için bkz. 1.HD, 13.05.2019, 1534/2933 (E-Uyar).

¹⁶³¹ **Kuru**, El Kitabı, s.580, dn.22; **Yılmaz**, m.135, s.743; **Depré**, s.44; **Dönmez**, Tahliye, s.381.

¹⁶³² Yargıtay, bir kararında, taşınmazda borçlu veya borçlu ile birlikte yaşayan kişilerin bulunması durumunda, ecrimisil için tahliye emrine dahi gerek olmadığını belirtmiştir. Karar için bkz. 1.HD, 19.11.2013, 13186/16207 (E-Uyar).

¹⁶³³ Kesinleşmenin ihale alıcısı bakımından söz konusu olup olmadığının dikkate alınacağına ilişkin olarak bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 711.

¹⁶³⁴ Bkz. dn.1635.

¹⁶³⁵ Üçüncü Bölüm, §3, I, D, 3, b, ii.

atf. 66/1). Diğer hususlar bakımından ihalenin iptalinin talep edilmemesi durumuna dair yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir. *Alman* Hukuku bakımından da ihalenin iptalinin talep edilmemesi durumuna dair yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir.

Taşınmazın¹⁶³⁶ teslimi işlemlerinin yapılması bakımından da ihalenin kesinleşmesi¹⁶³⁷ gerekir (E-Satış Yön. m.20/2). İhalenin kesinleşmesinden sonra malın teslim edilmesine dair yukarıdaki¹⁶³⁸ açıklamalar aynen geçerlidir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, malın ihale alıcısı adına tesciline izin verilmeyen bir durumda, malın ihale alıcısına teslimine dair herhangi bir işlem yapılması da anlamsız olsa da, taşınır ile taşınmaz mallar bakımından bu hususta ayırım yapmak gerekir¹⁶³⁹. Şöyle ki, ihalenin gerçekleşmesi ile ihalenin kesinleşmesi arasında çoğu zaman ciddi süreler bulunmaktadır. Bu süre boyunca ihale konusu gelir getirebilen malların gelir elde etme potansiyelinin engellenmemesi gerekir. Taşınmazların ihale alıcısına teslimi durumunda, taşınırların ihale alıcısına teslimi üzerine söz konusu olabilecek malın kaybedilmesi veya bir başka kişiye devredilmesi gibi tehlikeler söz konusu olmaz. Bu kapsamda, icra dairesinin taşınmazı idare yetkisi (İİK m.134/1, c.2) çerçevesinde taşınmazların –mümkünse- ihale ile taşınmazın mülkiyetini kazanan ihale alıcısı tarafından işletilmesi ve bu yolla taşınmazdan gelir elde edilebilmesinin sağlanması isabetli olabilir. Bunun mümkün olduğu kabul edilmezse, müstakbel ihale alıcılarının, yıllarca kendilerine ait

¹⁶³⁶ Bkz. dn.1316.

¹⁶³⁷ **Kuru**, El Kitabı, s.678; **Kale**, Lexpera, VI ve VII; **Namlı**, s.526; **Coşkun**, s.2791; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2497 vd. Bu yöndeki Yargıtay kararları için bkz. 12.HD, 23.02.2021, 6272/1976; 3.HD, 27.06.2012, 11349/16177; 12.HD, 28.01.1988, 2908/589 (E-Uyar).

¹⁶³⁸ Üçüncü Bölüm, §3, I, D, 3, b, iii.

¹⁶³⁹ Kanun koyucu, taşınır mallara ilişkin ihale bedelinin ödenmesi ve malın teslimi kenar başlıklı İİK m.118/2’de açıkça teslim için ihalenin kesinleşmesi gerektiğini düzenlemişken, taşınmaz mallar bakımından doğrudan böyle bir düzenleme yapılmamıştır. Taşınmaz mallara dair teslimin, ihalenin kesinleşmesinden sonra yapılacağına dair düzenlemelerden birisi artırma ilânına dair İİK m.114/7, b.13’tür. Elektronik satış portalında yapılan ilânda bulunması gerekenlere dair İİK m.114/7, b.13’te şu husus ifade edilmektedir: “*İhalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı*.”. Bir diğer düzenleme, İİK m.114/8’dir. Taşınmaz malların paraya çevrilmesi bakımından kıyasen uygulama alanı bulan artırmaya hazırlık tedbirleri kenar başlıklı İİK m.114/8, “*İhalenin kesinleşmesi üzerine taşınırın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştirilir*.” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Yine bu husus taşınmazın elektronik satış ortamında açık artırma ilânı kenar başlıklı E-Satış Yön. m.8/1, c.2, b.k ve aynı düzenlemenin hem taşınırlar hem de taşınmazlar bakımından geçerli olan ihale bedelinin ödenmesi ve malın teslimi kenar başlıklı m.20/2’de hüküm altına alınmıştır. Kanaatimizce İİK’da taşınmaz malların teslimine dair 118/2’de olduğu gibi açık bir düzenleme yapılması isabetli olur. Bu düzenleme taşınır malların teslimine dair hükmü tekrar etmemelidir. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, ihale sonucunda taşınır malların teslimi ile taşınmaz malların teslimi, teslim edilen malların elden çıkabilme tehlikesi bakımından aynı düzeyde risk teşkil etmemektedir. Yine taşınır ile taşınmaz mallar, ihale alıcısının kendisine teslim olunan bu mallardan yararlanmasından umulan menfaat bakımından da farklılık arz eder. O hâlde kanun koyucu bu hususta açık bir kural ihdas edilmeli ve bu kurala istisna teşkil etmesi bakımından somut olayın özelliklerine göre icra dairesine, gerekli önlemler alınmak şartıyla taşınmazın teslimine dair bir takdir alanı tanınmalıdır.

olacak ancak kendilerine teslim edilmeyecek taşınmaz mallara dair artırma sürecine katılmaları kendilerinden beklenemeyecektir. Bu sebeple, kanaatimizce somut olayın özelliklerine göre, taşınmaz mallar ihaleden itibaren ihale alıcılarının kullanımına açılabilir¹⁶⁴⁰. Bu yolla elde edilecek gelirler, icra dairesince depo edilir. İhalenin iptali talebi reddedilirse, bu para ihale alıcısına kalır; aksi hâlde, icra dairesi ihale alıcısının işletme maliyetlerini kendisine öder, geri kalan tutar, hak sahibi alacaklıların alacaklarının ödenmesine tahsis edilir.

Alman Hukuku’nda, tahliye ve teslim için ihale kararının kesinleşmesi gerekmez. Ancak ihale kararına karşı şikâyet yoluna başvurulmuşsa, mahkeme, tahliye ve teslimin icrasını geçici olarak durdurabilir¹⁶⁴¹. Teslime dair diğer hususlar bakımından, ihalenin iptalinin talep edilmemesi durumuna dair yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir.

ii. İhale Bedelinin Nemalandırılması

İhalenin iptalinin talep edilmesi durumunda, *İsviçre* ve *Alman Hukuku*’nun aksine¹⁶⁴², ihale alıcısı tarafından icra dairesine ödenen ve alacaklıların alacaklarının tatmini için kullanılacak olan ihale bedeli olarak ödenen paranın nemalandırılması gerekir (İİK m.150/g atf. 134/5, c.2¹⁶⁴³). Zira ihalenin iptaline ilişkin talebin incelenmesi ve bu inceleme sonucunda verilen kararın kesinleşmesi önemli bir zaman alacaktır. Bu süre boyunca yatırılan paranın nemalandırılmaması, ihalenin iptali durumunda para kendisine ait olduğundan ihale alıcısına

¹⁶⁴⁰ Bu hususta bkz. **Kuru**, C.II, s.1343; **Kuru**, El Kitabı, s.678, dn.149; **Arslan**, Ramazan, İcra ve İflâs Kanunu’nda İhale ve İhalenin Feshi Konusunda Yapılan Değişiklikler (Değişiklikler), İktisadi Araştırmalar Vakfı/Türkiye Bankalar Birliği, İcra ve İflâs Kanunu’nda Değişiklikler, İstanbul 2004, s.67; **Özbek**, s.494-495; **Kale**, Lexpera, VI; **Uyar**, İhale, s.1485 vd.; **Uyar**, Tahliye, s.708 vd. **Uyar**, Talih, 4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflâs Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler (4949), TBBD, S.49, 2003, s.182-183; **Uyar**, İhalenin Bozulması, s.960-961; **Uyar/Uyar/Uyar**, C.2, s.2499; **Okur**, s.101-102; **Şengül**, s.104.

¹⁶⁴¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 93 Rn. 9.

¹⁶⁴² *İsviçre* ve *Alman Hukuku*’nda bir benzeri olmayan uygulamada çeşitli sebeplerle yaklaşım itibariyle büyük ihtiyaç duyulan bu düzenleme, maalesef geçmişten bugüne ekonomik problemlerin kronikleştiği ülkemizde kanun koyucunun özellikle özel hukuk ve daha da özel olarak icra hukuku bakımından hukuk kuralları ihdas ederken sadece hukuksal değerlendirme doğrultusunda hareket edemeyeceğinin bir göstergesidir. Aslında üst yapı kurumu olarak kabul edilen hukuk, dünyanın her yerinde, çoğu zaman, ekonominin problemleri ve ihtiyaçlarına göre şekillenmektedir. Ancak bu etkinin şiddeti, ihtiyaçlara göre farklılık arz etmektedir. Bu anlamda *İsviçre* ve *Alman Hukuku*’nda nemalandırma hususunda bir yaklaşım söz konusu değilken, ülkemizde ihtiyaçlar doğrultusunda kabul edilen nemalandırmaya dair mevcut düzenleme ihtiyaçları karşılamak bakımından yetersizdir. Bu konuda bkz.

¹⁶⁴³ “İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar para bankalarda nemalandırılır.” şeklinde hüküm altına alınan İİK m.134/8, c.2’nin edilgen değil de etken bir yüklemle bitmesi gerektiğinden “İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar parayı bankalarda nemalandırır.” şeklinde değiştirilmesinin isabetli olacağına ilişkin olarak bkz. **Kodakoğlu**, Mehmet, İcra ve İflâs Hukukunda İhale Bedelinin Nemalandırılması, MİHDER, C.17, S.49, 2021/2, s.535-536, dn.19.

iade edileceği için onun zararına; ihalenin iptali talebinin reddi durumunda para kendisine ödenecek hak sahibi alacaklıların ve borçlunun zararına olur. Çünkü bu süre boyunca yatırılan paranın, tıpkı bir eşya gibi icra dairesinin hesabında muhafaza edilmesi, parayı nemalarından yoksun bırakacaktır. İhale alıcısı bakımından ise ihalenin iptali talebinin kabul edilmesi durumunda, nemalandırılmadığı için aynen iade edilecek para, enflasyon sebebiyle alım gücü bakımından değer kaybedecektir. Bu, icra daireleri tarafından gerçekleştirilecek müstakbel diğer artırımlar bakımından da artırımların cazibesini bu anlamda artırmaya katılımı engelleyen bir husus olarak karşımıza çıkacaktır. Bu doğrultuda nemalandırmanın amacı, icra dairesine yatırılan paranın icra dairesince muhafaza edilmesi sebebiyle muhafaza süresi boyunca ihale alıcısı veya hak sahibi alacaklılar bakımından söz konusu olabilecek muhtemel zararı mümkün olduğu ölçüde en aza indirebilmektir. Hatta enflasyonun olmadığı veya nispeten sembolik olduğu durumlarda bile, söz konusu muhtemel zararın etkilerini azaltmak yerine nemalandırma sayesinde ihale alıcısı veya hak sahibi alacaklılar gelir elde edebilecektir.

Nemalandırma, icra dairesi bakımından dosya ve tutanak düzenleme (İİK m.8), paranın ödenmesi ve değerli eşyanın muhafazası (İİK m.9) gibi yasal bir düzenlemeye dayanan (İİK m.134/5, c.2) olumlu bir yükümlülüktür. Bu anlamda, devlet, icra dairesi aracılığıyla ihale bedeli olarak icra dairesine yatırılan paranın değer kaybetmesi riski ve bu doğrultuda gerek ihale alıcısının gerekse alacaklıların bundan zarar görmesi ihtimaline binaen pozitif bir yükümlülük olarak tedbiren ihale bedeli olarak icra dairesine yatırılan parayı nemalandırmaktadır¹⁶⁴⁴. Bunun için para yatırıldığı esnada veya daha sonra ihale alıcısının talebi gerekmez. Yine ihalenin iptali talebi reddedildiği zaman nemalardan faydalanan alacaklı veya alacaklıların da bu hususta herhangi bir talebine ihtiyaç yoktur. İcra dairesi ihale bedeli yatırıldıktan sonra ihalenin iptalinin talep edilip edilmediğin icra mahkemesine sorduktan ve bu hususta ihalenin iptalinin talep edildiğine dair bir yanıt aldığında re'sen ihale bedeli olarak icra dairesine yatırılan paranın nemalandırılması için bir planlama yapmalıdır. İhale bedelinin nemalandırılması hususunda hiç işlem yapılmaz veya bu hususta gecikilirse icra dairesinin bu olumsuz işlemine karşı nemalandırmaya dair karar verilmesi ve bu amaçla bir tercihte bulunulması için ilgililer tarafından şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Bu ihtimalde, işlemin yapılması için şikâyet yoluna başvurulacağından şikâyet süreye tâbi

¹⁶⁴⁴ Kodakoğlu, s.533.

olmayacaktır¹⁶⁴⁵. Nemalandırma hususunda bir tercihte bulunulmuş olmakla birlikte bu hususta gecikilmiş ve bu nedenle bir zarar söz konusu olmuşsa, zararın tazmini için İİK m.5 uyarınca devlet aleyhine tazminat davası açılabilir¹⁶⁴⁶.

Nemalandırma, ihalenin iptalinin talep edilmesi anından ihalenin iptali talebi sonucunda verilen kararın kesinleşmesine kadarki süreç boyunca bankalar aracılığıyla gerçekleştirilir (İİK m.150/g atf. 134/5, c.2). Nemalandırmanın bankalar aracılığıyla yapılması veya yapılmaması hususunda icra dairesinin herhangi bir tasarrufu söz konusu değildir. Ancak nemalandırmanın nasıl yapılacağı bakımından ne İİK’da ne İİKY’de ne de başka bir yerde herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. İhale bedelinin nemalandırılması usûlüne ilişkin tek düzenleme, yüzeysel olsa da, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü’nün 06.05.2008 tarihli ve Mahkeme Emanet Paraları ile İcra-İflâs Dairelerince Tahsil Olunan Paraların Yatırılacağı Bankalar ve İcmal Cetvelleri konulu 104/1 sayılı genelgesidir. Kanaatimizce nemalandırmanın nasıl yapılacağı Adalet Bakanlığı tarafından çıkarılan bir yönetmelikle düzenlenmelidir¹⁶⁴⁷.

İhalenin iptali talebi sonucunda verilen karara göre, hak sahiplerinin tatmini için kullanılacak ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahibi veya sahiplerine ödenir (İİK m.150/g atf. 134/5, c.3).

İhalenin iptali talebi reddedilirse hak sahibi, ihale alıcısıdır.

İhalenin iptali talebi kabul edilirse hak sahibi veya sahipleri, ihale bedeli ile ihale anına kadar işleyecek faiz de dâhil olmak üzere bu andaki toplam alacağı tatmin edilecek alacaklı veya alacaklılardır.

Burada önemle ifade etmek gerekir ki, ihale tarihinden itibaren ipotekli alacaklıların para alacaklarına icra dairesince temerrüt faizi işletilmez. Bunun nedeni, ipoteğin paraya çevrilmesi ile ipotek hakkının sona ermesidir. Zira ipotekli alacaklılar bakımından ipoteğin güvencesi kapsamında yer alabilecek temerrüt faizi alacakları, ancak ipotek hakkının mevcut olduğu dönem bakımından söz konusu olabilir.

Bu husus, alacağı ipotekle teminat altına alınan alacaklıların para alacağına ihale anından itibaren temerrüt faizi işlemeyeceği anlamına gelmez. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi anında -

¹⁶⁴⁵ Kodakoğlu, s.555.

¹⁶⁴⁶ Kodakoğlu, s.555.

¹⁶⁴⁷ Bu yönde bkz. Pekcanıtez, 4949, s.155; Kodakoğlu, s.558.

tıpkı temerrüt faizi talep etme hakkı gibi fer'î bir hak olan- ipotek hakkı sona erse de, alacak ipoteğin paraya çevrildiği anda sona ermez. Kuşkusuz bu husus borçlu temerrüdünün koşullarının (TBK m.117) olduğu ihtimal bakımından söz konusu olabilir.

Dolayısıyla, borçlu temerrüdünün sonuçlarından olan ve temerrüt tarihinden itibaren temerrüt süresince söz konusu olan alacak hakkının fer'îsi niteliğindeki faiz talep etme hakkı, ipoteğin paraya çevrilmesi anında henüz alacak sona ermediği için sona ermez. Zira TBK m.118 uyarınca, temerrüde düşen borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcun geç ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür. Borçlu temerrüdünün sonucu niteliğindeki temerrüt faizi bakımından borçlunun kusurlu olması da şart değildir¹⁶⁴⁸. Buna göre, alacaklının alacağının zamanında ödenmemiş olması durumunda, borçlu, temerrüt süresince temerrüt faizi ödemekle yükümlüdür. İpoteğin paraya çevrilmesi anında paraya çevirme suretiyle elde edilen bedelle alacaklıların tatmin edilmemesi, borçluya yükletilecek bir husus değilse de, temerrüt faizine dayanak teşkil eden husus, borçlunun, borcun ödenmesi gereken anda borcunu ödememesidir. Dolayısıyla, icra prosedürünün sebebiyet verdiği gecikme, borçlu aleyhine temerrüt faizi işlemesine engel olmaz.

Burada, ipotekli alacaklının ihale bedeli ile ihale anında tatmin edilmemesi, bir diğer deyişle ipotekli alacaklının ihale bedeli ile ihale anı yerine daha sonra -hatta muhtemel ihalenin iptali prosedürünün sonuçlanmasının ve ardından muhtemel sıraya dair belgenin kesinleşmesi sürecinin tamamlanmasının beklenenece olması nedeniyle uzunca bir süre sonra- tatmin edilmesinin, kural olarak borçlunun tatmine kadar geçecek bu süre için bir sorumluluğa tâbi tutulmasına sebebiyet veremeyeceği de ifade edilebilir. Zira alacaklının alacağının sona ermesi için ipotekli mal paraya çevrilmiş olup, bu vakitten sonra borçlu bakımından herhangi bir sorumluluk kabul edilmemelidir denilebilir. Bu doğrultuda, alacaklı henüz tatmin edilmemesine rağmen alacağın tahsil edilmesine kadar talep edilebilecek alacak hakkının fer'îsi niteliğinde olan faiz talep etme hakkından söz edilemeyeceği söylenebilir. Ancak kanun koyucu temerrüde düşen para borcunun borçlusunun temerrüdün sonuçlarından kurtulması bakımından herhangi bir istisna öngörmediğinden borçlu, icra prosedürünün sebebiyet verdiği gecikme sebebiyle de olsa, temerrütten sorumludur¹⁶⁴⁹. Ayrıca ifade etmek

¹⁶⁴⁸ Eren, s.1100.

¹⁶⁴⁹ *İsviçre Hukuku*'nda, doktrinde, ihale tarihi ile ihale bedelinin alacaklılara ödenmesi tarihi arasındaki süre için faiz ödenmeyeceği; bu tutarlar bakımından yeni takip yapılamayacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz.

gerekir ki, kanaatimizce bu durumda borçlu, icra prosedüründen kaynaklanan olağanı aşan gecikme sebebiyle gündeme gelebilecek zararlarını İİK m.5 uyarınca devlet aleyhine tazminat davası açmak suretiyle tazmin edebilir¹⁶⁵⁰.

Bir kez daha önemle ifade etmek gerekir ki, burada söz konusu faiz alacağının, ihale bedeli ile tatmin edilmemesi durumu söz konusudur. Bilindiği üzere, ipotekli alacaklılar, ipotekli malın paraya çevrilmesi suretiyle elde edilen ihale bedeli ile tatmin edilecektir. Burada tatmin edilecek alacak tutarı, ihale anındaki alacak tutarıdır. Bu vakitten sonra doğan alacaklardan borçlunun sorumluluğu devam etmekle birlikte bu sorumluluk, paraya çevirmeye konu taşınmaza ilişkin ihale bedeli ile yerine getirilemez.

Yukarıda temerrüt faizi bakımından yapılan açıklamalar anapara faizi bakımından geçerli değildir. Zira anapara faizi, genel itibarla, borcun iadesinin gerektiği ana kadar arada geçen süre için ödenen karşılığı ifade etmektedir. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, ihale bedeli ile tatmin edilebilecek ipotekli alacaklılar zaten alacağı muaccel ipotekli alacaklılar olabilir ve anapara faizi zaten alacağın muaccel olduğu tarihe kadar işleyebilir, bu tarihten sonra işlemez. Bu anlamda ihale anından sonra ihale bedeli ile tatmin edilecek alacağı muaccel ipotekli alacaklıların alacaklarına anapara faizi işleyemez. Müaccel ipotekli alacaklar için aynısı geçerli değildir. Onların alacağına ihale anından sonra da anapara faizi işler. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, müaccel alacaklar ihale bedelinden tatmin edilmezler. Bu alacaklar, ipoteğin paraya çevrilmesini isteyen ipotekli alacaklıya göre rüçhanlıysalar taşınmaz, ipotekle yükümlü şekilde ihale alıcısı tarafından devralınır. İhale alıcısı bu ihtimalde ipotekle teminat altına alınan borcu da devralır. Aksi hâlde kural olarak ipotek hakları sona erer, borçlunun borçtan sorumluluğu eski şekilde devam eder. Bu son ihtimalde ipotekli taşınmazın paraya çevirme bedelinden müaccel ipotekli alacaklıya alacağı muaccel olsaydı düşecek bir tutar söz konusu oluyordysa, yukarıda da ifade edildiği üzere, ipotek hakkı ve borcun ihale alıcısı tarafından devralınacağı da unutulmamalıdır.

Adi alacaklılar bakımından da sonucu itibariyle yukarıdaki hususlar geçerlidir.

Jäger/Däniker, s.297; BSK SchKG-I-Schöniger/Rüetschi, Art. 144 N 75; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 157 N 3; SK SchKG-Schmid, Art. 144 N 55.

¹⁶⁵⁰ *İsviçre Hukuku*'nda, doktrinde, alacaklının, icra dairesinin eylemi nedeniyle ihale ve ödeme tarihi arasındaki makûl olmayan uzun bir sürenin neden olduğu herhangi bir zarar söz konusu olduğunda SchKG m.5 uyarınca tazminat talebinde bulunulabileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. BSK SchKG-I-Schöniger/Rüetschi, Art. 144 N 75; SK SchKG-Schmid, Art. 144 N 55. Federal Mahkeme'nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 118 III 1 = Pra 1992, 941 vd.

Bu anlamda nemalandırma, ihalenin iptali talebinin reddedilmesi ihtimali bakımından, ihaleden sonra ipotekli alacaklara işleyecek (!) faizleri karşılayabilmek için öngörölmüş değildir. Nemalandırma, hak sahiplerinin ihale anına göre tespit olunacak alacaklarını tahsil edebilmeleri için ihale bedelinden kendilerine ayrılacak paranın, ödemenin yapılacağı ana kadar alım gücü bakımından yaşayabileceği değer kaybı sebebiyle hak sahiplerinin muhtemel zararlarının tazmin edilebilmesine hizmet edecektir. Yani nemaların alacakla, bir diğer deyişle borçlunun borcuyla bir ilişkisi söz konusu değildir. Alacağın geç elde edilmesinin yaptırımı gecikme tazminatıdır. Yukarıda da ifade edildiği üzere nemalandırma ise alacaklının alacağın geç elde edilmesi sebebiyle söz konusu olabilecek zararını tazmin etmekle ilgili bir husus olmayıp, nemalandırma, icra dairesine para olarak yatırılan ihale bedelinin hak sahiplerine dağıtımına kadar bu paranın alım gücü karşısındaki muhtemel değer kayıplarına karşı korunması ihtiyacı sebebiyle söz konusu olmaktadır.

Nemalandırma suretiyle zararı “kısmen” tazmin edilecek hak sahipleri bakımından tazmin, nemalandırma suretiyle elde edilen gelirden kesinleşmiş sıraya dair belgeye göre kendisine ödeme yapılabilecek her bir alacaklıya ödenecek tutar oranında ödeme yapılması suretiyle vuku bulacaktır.

Nemalandırma bakımından oldukça önem arz eden nemalardan yararlanabilecek hak sahiplerinin kim olduğunu yukarıda tespit ettik. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ihale alıcısı tarafından icra dairesine yatırılan ihale bedeli üzerinde bu aşamadan sonra belli bir aşamaya kadar herhangi bir kimsenin maddî hukuk anlamında herhangi bir hakkı söz değildir. Şöyle ki, ihale bedelinin ödenmesi anına kadar ihale alıcısının sahip olduğu ihale bedeli olarak yatırılan para üzerindeki mülkiyet hakkı, paranın ödenmesi ile birlikte sona ermektedir. Ancak bu ihtimalde söz konusu paranın icra dairesi hesabına yatırılması suretiyle para üzerinde icra dairesine maddî hukuk anlamında herhangi bir hak geçişi, bir diğer deyişle bir hak devri de söz konusu olmamaktadır. Zira icra dairesi ile ihale alıcısı arasında herhangi bir borç ilişkisi söz konusu olmayıp, icra dairesi icra prosedürü kapsamında haiz olduğu yetkiye göre süresinde ödenen ihale bedelini kabul etmek; süresinde ihale bedelinin ödenmemesi durumunda ise ihale kararını kaldırmak zorundadır. İcra dairesi bu ihtimalde para üzerinde herhangi bir hakkı aslen de kazanmamaktadır. Bundan başka ipotekli alacaklıların da bu aşamada bu para üzerinde maddî hukuka ilişkin herhangi bir hakkı söz konusu değildir. Burada, ihale kendisine kalan ihale alıcısının icra hukuku kuralları uyarınca yerine getirmek zorunda olduğu bir davranışı sergilemesi söz konusu olup, ihale alıcısı ihale bedelini öderse

ve ihale de kesinleşirse icra dairesinin organizasyonu çerçevesinde ihale bedeli ipotekli alacaklılara ödenecek veya paylaştırılacaktır. Ancak bu andan itibaren, ipotek hakkının kendilerine vermiş olduğu ipotekli taşınmazın paraya çevirme bedeli ile alacaklarının öncelikle tatmin edebilecek ipotekli alacaklılar, para üzerinde mülkiyet hakkına haiz olabileceklerdir. İhale iptal edilirse, söz konusu bedel, ihale alıcısına iade edilecektir. İpotekli alacaklıların ihale bedeli ile tatmini söz konusu olmayacaktır. Zira ihale alıcısı tarafından ihale sebebiyle ihale bedelinin icra dairesine ödenmesi hususundaki icra hukukundan kaynaklanan zorunluluk, ihalenin iptali kararının kesinleşmesi durumunda geçmişe etkili olarak ortadan kalkacaktır ve ödenen ihale bedeli ihale alıcısına iade edilecektir. Bu anlamda ihale alıcısının ihale bedeli ödenmeden önce ihale bedeli olarak ödenen para üzerinde sahip olduğu ancak ödeme anından itibaren kaybettiği mülkiyet hakkı¹⁶⁵¹ geçmişe etkili olarak yeniden doğacaktır. Sonuç olarak, yukarıda ihalenin iptalinin talep edilmesinden bu hususta mahkemece verilecek kararın kesinleşmesine kadar geçen süre olan nemalandırma süreci içerisinde para üzerinde herhangi bir kimsenin maddî hukuka dair bir hakkı söz konusu değildir. Ancak yukarıda belirtilen gerekçelerle kanun koyucu tarafından verilen yetkiye dayanarak ihale bedeli olarak ödenen para icra dairesince nemalandırılmakta; bu doğrultuda, devlet tarafından, gelecekteki herhangi bir ihtimalde söz konusu olabilecek zarar ihtimali herkesin lehine olabilecek şekilde ve kimseye herhangi bir zarar verilmeksizin azaltılmaya veya engellenmeye çalışılmaktadır. Bir diğer deyişle, üzerinde kimsenin herhangi bir maddî hukuka ilişkin hakkının söz konusu olmadığı bir para, herkesin yararına işletilmekte ve gelecekte bu para üzerinde hak sahibi olması muhtemel kişilerin muhtemel zararları en aza indirgenmeye çalışılmaktadır.

Nemalandırma, uygulamada, ihale bedelinin bankalara yatırılması ve bu paraya faiz işletilmesi suretiyle gerçekleşmektedir. Bu yöntem, ihale bedelinin nemalandırılması

¹⁶⁵¹ İhale alıcısı, ihale anında paraya çevirmeye konu taşınmazın mülkiyetini iktisap etmesine rağmen bunun karşılığı olarak ödemesi gereken ihale bedeline ilişkin para üzerindeki mülkiyet hakkını ihale bedelini ödediği anda kaybetmektedir. Bu anlamda hakkın kazanılması ve kaybedilmesi aynı anda cereyan etmemektedir. Ayrıca, ihale bedeli olarak ödenen para üzerinde, paranın ödendiği tarihte icra dairesi lehine maddî hukuk bakımından bir hakkın doğduğundan söz edilemez. Zira icra takipleri bakımından devlet organizasyonu içerisinde görevlendirilen icra daireleri, idarî-icraî bir fonksiyon üstlenmekte olup alacağın elde edilebilmesi prosedüründe kamusal bir görev yapmaktadırlar. Bu anlamda icra dairesinin ihale bedeli üzerinde, sadece, ihale bedelinin alacaklılara ödenmesi, ihalenin iptalinin talep edilmesi durumunda nemalandırılması gibi idarî yetkileri söz konusudur. Ayrıca bkz. **Kodakoğlu**, s.562 vd. Ayrıca, icra dairelerine tevdi edilen paraların mülk teşkil ettiğine ilişkin olarak bkz. AYM, 05.04.2023, 48/72 (RG. 04.05.2023, S.32180).

yöntemlerinden¹⁶⁵² biri olabilirse de, tek yöntem değildir. Hatta öyle ki, kanun koyucu, bilerek burada “nemalandırma” ibaresini kullanmak suretiyle paranın faiz karşılığında bankaya yatırılması veya bunun dışındaki nemalandırma yöntemlerinden birisine başvurulması hususundaki takdiri icra dairesine bırakmıştır. *Pekcanitez* tarafından ihale bedeli olarak icra dairesine yatırılan paranın nemalandırılması amacıyla bankaya yatırılarak bu paraya faiz işletilebileceği, bu para ile hisse senedi¹⁶⁵³ veya A veya B tipi fon alınabileceği, repo yapılabilmesi ifade edilmektedir¹⁶⁵⁴. Yine *Pekcanitez*, bu para ile hazine bonusu alınabileceğini ifade etmektedir¹⁶⁵⁵. Burada, paranın nemalandırılması konusunda icra dairesinin takdir yetkisine sahip olmaması gerektiği; zira icra dairesi personelinin bu konuda kural olarak herhangi bir uzmanlığı bulunmadığı; bu anlamda nemalandırma konusunda güncel ekonomik şartlara ve gelecek perspektifine uygun bir tercihte bulunamayacağı; icra dairesinin takdiri ile hak sahiplerinin zarar görebileceği de ifade edilebilir. Aynı doğrultuda, icra dairesi personellerinin nemalandırmayı tekdüze şekilde ve uygulamada en çok bilinen yol olan alacaktan faiz elde edilmesi suretiyle yapmasının isabetli olduğu da ileri sürülebilir. Ancak kanaatimizce günümüzde, icra dairesi personellerini, fiilen nemalandırma yöntemlerinden sadece birinin kullanılması ile sınırlı bir uygulama yapmakla sınırlandırmak isabetli değildir, kanuna da aykırıdır. Burada kanaatimizce, olması gereken hukuk bakımından, nemalandırma yöntemi hususunda halihazırda da takdir yetkisine sahip icra dairesi personelleri bakımından, ihale alıcısı ve alacaklılarla iş birliği içerisinde bu konuda bir karar verebilme yükümlülüğü getirilmelidir. Bu durumda, nemalandırma yöntemi ve özellikle nemalandırma yöntemi sebebiyle söz konusu olabilecek zararlar bakımından, bu zararların icra dairesinin takdiri sebebiyle doğduğu iddialarının da önüne geçilebilecektir. Kuşkusuz mevcut hükümler itibarıyla icra dairesince kimsenin görüşü alınmaksızın bu hususta tercih hakkı kullanılsa da zararların tazmini talebi söz konusu olamaz. Zira icra dairesi bu durumda kanundan kaynaklanan bir yetkiyi icra etmektedir. Meğerki icra dairesi personelleri kötü

¹⁶⁵² Sıra cetveline karşı koyulması durumu bakımından değerlendirmelerde bulunan *Alpaslan*, nemalandırma yöntemini tespit etmenin ve bunu mevzuatta belirtmenin gerekli olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Alpaslan*, Mehmet Emin, Anayasa Mahkemesi’nin Sıra Cetveline İlişkin Bir Kararının Değerlendirilmesi, GSÜHFD, 2018/2, s.390. İhalenin iptali talebinde bulunulması aşaması bakımından benzer bir açıklama için bkz. *Pekcanitez*, 4949, s.155; *Pekcanitez*, Yeni, s.90.

¹⁶⁵³ *Atalı/Ermenek/Erdoğan*, icra dairesince ihale bedeli olarak yatırılan paranın nemalandırılması amacıyla borsada işlem gören bir hisse senedi alınması durumunda, hissenin değerinin düşmesi ihtimalinde zararın söz konusu olacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Atalı/Ermenek/Erdoğan*, s.322.

¹⁶⁵⁴ *Pekcanitez*, 4949, s.155; *Pekcanitez*, Yeni, s.91. Sıra cetveline karşı koyulması durumundaki nemalandırma yöntemleri önerileri için bkz. *Alpaslan*, s.391.

¹⁶⁵⁵ *Pekcanitez*, Yeni, s.91.

niyetli olarak sırf hak sahiplerine zarar vermek amacıyla bir nemalandırma yöntemi tercih etsin.

Kanunda nemalandırma ibaresi kullanılmasına rağmen uygulamada söz konusu tutar, Adalet Bakanlığı tarafından icra dairelerine yönelik olarak 22.09.2017 tarihinde yazılan yazı doğrultusunda, kamu bankalarında¹⁶⁵⁶, o bankanın bir aylık¹⁶⁵⁷ mevduata uyguladığı en yüksek uygulamada “tabela faizi” olarak adlandırılan piyasada kabul edilmeyen carî faiz oranından aşağı olmamak üzere¹⁶⁵⁸ nemalandırılmaktadır. Nemalandırmanın kamu bankalarında ve bu şekilde yapılması herhangi bir düzenlemeye dayanmadığı gibi paraya faiz işletilmesi suretiyle paranın nemalandırılması bakımından kabul edilen faiz oranı da uygulamada yasal faizden bile oldukça düşük olarak belirlenmektedir. Söz konusu tutarın uygulamada fiilen ilgili bankada sadece alacağı faiz işletilmesi suretiyle nemalandırılması dahi bir mevzuata dayanmamasına rağmen, ilgili bankanın söz konusu tutara cari faiz oranını işletmesi yoluyla paranın nemalandırılması ise tam bir fecaattir. Bu uygulamaya derhâl son verilmelidir. Bu doğrultuda, nemalandırma hususu kanun koyucu tarafından icra dairesine ilgililerle bu hususta bir karar verilmesi ve buna göre nemalandırmanın söz konusu olması, icra dairesine ihale bedeli olarak yatırılan paraya faiz işletilmesi söz konusu olaksa faiz

¹⁶⁵⁶ Uygulamada ihale bedeli, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü’nün 06.05.2008 tarihli ve Mahkeme Emanet Paraları ile İcra-İflâs Dairelerince Tahsil Olunan Paraların Yatırılacağı Bankalar ve İcmal Cetvelleri konulu 104/1 sayılı genelgesi, Adalet Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğü’nün 28.12.2012 tarih ve 7441/52246 sayılı İcra ve İflas Kanununun 6352 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Maddelerinin Uygulanması konulu yazısı ve Adalet Bakanlığı Müsteşarlığı’nın 04.01.2013 tarih ve 2013/21 sayılı 6352 Sayılı Kanun İle Değiştirilen İcra ve İflas Kanununun Uygulanması konulu yazısı uyarınca Adalet Bakanlığı ile anlaşmalı olan Vakıfbank’ta nemalandırılmaktadır.

¹⁶⁵⁷ Uygulamada icra dairelerinin bankalardan ihale bedeli olarak yatırılan paraya 1 aylık mevduata uygulanan faizden aşağı olmamak üzere faiz işletilmesi suretiyle nemalandırmanın gerçekleştirilmesini istemesinin sebebi, ihalenin iptali talebi üzerine verilecek kararın kesinleşeceği tarihin muallak olmamasıdır. Zira ihale bedeli en geç bu tarihe kadar nemalandırılabilir. Bu konuda bkz. **Kodakoğlu**, s.555. Ancak burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, uygulamadaki hâliyle yatırılan paraya faiz işletilmesi durumunda, faiz oranı, sermayenin tutarına ve vadeye göre şekillenmektedir. İhale bedeli olarak yatırılan paranın nemalandırılması hususunda bankadan talepte bulunma yetkisini haiz icra dairesi bakımından her durumda bir aylık mevduata uygulanan faize göre ihale bedeli olarak yatırılan paraya faiz işletilmesi isabetli bir tercih olmayabilir. Henüz ihalenin iptalinin talep edildiği veya nispeten ihalenin iptali talebinin kapsamlı bir incelemeyi gerektirdiği durumda, paranın bir aylık mevduata uygulanacak faiz oranı uyarınca işletilmesi hak sahiplerinin zararına olabilir. Bu ihtimalde vade bakımından daha geniş bir zaman aralığı için istemde bulunulması hak sahiplerinin menfaatine olabilir. Burada ifade etmek gerekir ki, ihale bedellerinin nemalandırılması için uygulanması kabul edilen cari faiz oranı, 10.06.2024 tarihinde, sermayenin ne kadar olduğu önem arz etmeksizin, 30-31 gün için yıllık %4,75’tir. Bu konuda bkz. <https://subesizbankacilik.vakifbank.com.tr/gunlukfinans/GunlukFinans.htm>

¹⁶⁵⁸ “Cari faiz oranından aşağı olmamak üzere” ifadesi, faiz oranının cari faiz oranı üzerinden belirlenmesi anlamına gelmektedir. Zira elde ettiği paraya faiz işletecek ve bu suretle elde edilen tutarı icra dairesine iade edecek banka, bu paradan ne kadar çok para kazanırsa kazansın bu süreçte pek tabiki maliyeti en aza indirmek derdinde olacaktır. Bu anlamda uygulanacak faiz oranını tespit edebilmek hususunda asgarî bir oran öngörülerek kendisine “takdir yetkisi” tanınan bankanın, bu işten menfaat sağlayacak kişi olması sebebiyle uygulanacak faiz oranını asgarî orandan çok az bile fazla belirlemesi kendisinden beklenemez. Zira kimse takdir yetkisini kendisi aleyhine kullanmaz.

koşullarının piyasa koşullarına uygun şekilde olması hususunda düzenleme yapılması suretiyle bir düzene oturtulmalıdır.

Yukarıda da ifade edildiği üzere nemalandırmanın amacı, ihalenin kesinleşmesine kadar icra dairesince muhafaza edilen ihale bedelinin işletilmesi ve bu sayede ihalenin iptali talebinin reddi durumunda alacaklıların alacaklarını geç almalarından dolayı söz konusu olan zararlarını tazmin etmek; ihalenin iptali talebinin kabulü durumunda ise ihale alıcısının muhtemelen enflasyon karşısında alım gücü bakımından değerini kaybedecek parasını ona aynen iade etmemek, bu yolla kendisine zarar vermemek, müstakbel ihale alıcılarını artırmaya katılımdan soğutmamaktır. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere nemalandırma gerçek anlamda işlevini gerçekleştirememektedir. Bunun birkaç sebebi vardır:

En önemli sebep, enflasyonun yüksek olmasıdır. Yine, icra prosedürlerinin çok uzun sürmesi bir başka sebeptir. Bundan başka, uygulamada nemalandırmanın ne olduğunun anlaşılamaması ve bu eksikliği giderme hususunda, kanun koyucu bakımından yeterli kanunî düzenleme yapılmamış olması bir başka sebeptir. Yine bir başka sebep, bu alanda yeterli ve nemalandırma örneklerini de içeren doygun bir içtihat kaynağının bulunmamasıdır. İçtihat kaynağı hususundaki eksiklik, kanaatimizce eksik kanunî düzenlemeler sebebiyle oluşmamamıştır. Nemalandırmanın işlevsel hâle gelmesi için yukarıda belirttiğimiz hususlarda girişimlerde bulunulmalıdır. Kuşkusuz nemalandırma hususunda isabetli bir kanunî düzenleme yapılması mümkündür. Bu çerçevede yıllar içinde isabetli kanunî düzenlemeler çerçevesinde içtihat kaynağı oluşması da olasıdır. Ancak yüksek enflasyon, çözümü hukuk alanında aranacak bir sorun değildir. Zira ekonominin problemleri ancak ekonominin kurallarına göre çözüme kavuşturulabilir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki bu sorun alacağın elde edilebilmesi bakımından en önemli sorundur. Alacağın elde edilebilmesi konusundaki yüksek enflasyon sorunu kadar önemli olan bir başka husus, adeta, birlikte birbirlerinin etkisini de artıran ihale bedeli ile alacakları ödenebilecek hak sahiplerinin icra prosedürünün uzun sürmesi sebebiyle yıllarca tatmin edilememesidir. Bu sorunun çözümü de doğrudan hukuk alanında aranamaz. Zira bu soruna sebebiyet veren hususlar bakımından da çeşitli hususlar ifade edilebilir. Bu kapsamda örneğin, iş yükünün çokluğu ifade edilebilir. Yine bazı borçluların alacağın elde edilebilmesini geciktirmek hususunda yaptıkları kötü niyetli davranışlarından da söz edilebilir. Hatta bu davranışlar avukat eliyle yapılmaktaysa, bu tür davranışlarda bulunan avukatların bir onursal unvan gibi piyasada “borçlu avukatı” olarak ünlenmesi sonucu da doğmaktadır. Bu da bu avukatın iradî temsilci olarak bulunduğu hemen

her dosyada kanun koyucu tarafından çeşitli sebeplerle verilen her imkânı, -bazen de kanunun dolanılması suretiyle- alacağın elde edilebilmesini geciktirmek maksatlı olarak kullanmasına ve bunun genel bir uygulama hâlini almasına neden olmaktadır. Elbette bu ihtimalde günah keçisi sadece borçlu veya onu iradî olarak temsil eden kötü niyetli davranışlarda bulunan avukat olamaz. Zira gerek ekonomiden gerekse icra prosedürünün uzun sürmesinden kaynaklanan sorunlar bakımından asıl sorumluluk sahibi olan devlettir. Yine burada ifade etmek gerekir ki, bu sorunlar tek bir dosyada bu sorunlardan menfaat uman borçlu bakımından lehe bir sonuç yaratabilse de, toplumsal sorunlardır ve bu nedenle borçlu da -bu dosya bakımından olmasa da- bu sorunların muhatabıdır. Ancak kanaatimizce, icra hukukunun bazı alanlarında kabul edildiği gibi, kötü niyetli borçlular yaptırıma tâbi tutulmalı ve bazı borçluların, icra prosedürünün uzun sürmesi ve paranın zaman içerisinde değer kaybetmesi sebebiyle bu gecikmeleri adeta “devlet tarafından kendilerine verilen bir kredi imkânı” olarak kullanmalarının önüne geçilmelidir.

Bu anlamda, artırma sürecine katılmak konusunda istekli olan kişilerin, ihale kendilerine kalmasına rağmen uzun süre sonra ihalenin iptal edilmesi sebebiyle daha önce ödemiş oldukları ihale bedelini nemalandırma “sayesinde” oldukça düşük bir nema ile iade almaları bir çözüm olmaktan çıkmıştır. Yine aynı durumda ihalenin iptali talebinin reddedilmesi durumunda söz konusu nemaların, ihale bedeli bakımından hak sahibi olan kişilere ödenmesi, yıllar sonra alım gücü bakımından değerini kaybeden paranın, alacaklılar için bir anlamı olmayacaktır.

Nemalandırmanın işlevsel hâle getirilebilmesi için çözümü gereken sorunların ortadan kaldırılması dışında, bu sorunlarla mücadele anlamında başkaca çareler de söz konusu olabilir:

Kanaatimizce en önemli çare olarak, 538 sayılı Kanun’un 63. maddesiyle değiştirilen İİK m.134/6’daki, gerekçesinde uygulamada ihalenin iptali taleplerinin kötü niyetle yapılması bakımından imkân sağladığı ifade edilen 4949 sayılı Kanun’un 103. maddesiyle kaldırılan ve hâlihazırda mevzuatımızda bulunmayan hüküm esas alınarak bu imkân yeniden kabul edilmelidir. Bu düzenlemeye göre, “*Şikâyet halinde, alıcı bedeli nakden ödiyecek yerde, bu bedeli karşılayacak muteber bir banka kefaleti gösterebilir. Alıcı daha önce ihale bedelini ödemişse şikâyet halinde muteber bir banka kefaleti karşılığında ödediği paranın kendisine verilmesini istiyebilir.*”. Hâlihazırda hukukumuzda sıra cetveline kaşı koyulması durumunda,

hak sahibi alacaklıya, teminat karşılığı olarak ihale bedelinden kendisine düşen payın ödenmesi imkânı veren İİK m.142/a'daki düzenleme ile aynı amaca hizmet eden¹⁶⁵⁹ ancak hâlihazırda hukukumuzda mevcut olmayan yukarıda ifade edilen bu düzenleme uyarınca, ihale alıcısı, ihalenin iptali talep edildiğinde ihale bedelini nakden ödemek dışında, isteğe bağlı olarak ihale bedelinin ödenmesi işini teminat mektubu sunulması şeklinde de gerçekleştirebilmekteydi.

Düzenleme ile amaçlanan husus, ihalenin iptalinin talep edilmesi sebebiyle iptal incelemesi süresince ve yine ileride ihalenin iptali söz konusu olursa iptal sebebiyle ihale alıcısına iade edilecek tutar kadar paranın alım gücü bakımından değer kaybedebilmesi suretiyle meydana gelebilecek zarar riskini önleyebilmektir¹⁶⁶⁰.

Kanaatimizce bu amaç doğrultusunda bir düzenleme yapılması sayesinde, *ihalenin iptali durumunda* nemalandırma özellikle kendisi bakımından oldukça önem arz eden ihale alıcısının zararı nemalandırmaya ihtiyaç dahi olmaksızın neredeyse tamamen karşılanabilir. Zira ihalenin iptali durumunda, ihale alıcısı icra dairesine sunmuş olduğu teminat mektubunu iade alır. Bu ihtimalde sadece, ihale alıcısının banka ile kendisine teminat mektubu verilmesi hususunda yapılan anlaşma bakımından ödediği bedel dışında herhangi bir zararı söz konusu olmaz. Bu kapsamda olumsuzluk olarak ifade etmek gerekir ki, bir bankadan teminat mektubu alınması teminat alan bakımından her zaman kolay olmayıp, böyle bir imkân söz konusu olduğunda da teminat mektubu alınması bu kişi bakımından ciddi bir masraf teşkil etmektedir. Bu nedenle bu hususta devletin müdahalesi elzemdir. Bu, Adalet Bakanlığı ile Bankalar arasında imzalanacak bir protokolle, ihalenin iptali talepleri söz konusu olduğu zaman durumu buna müsait ihale alıcılarına kendi talepleri doğrultusunda teminat mektubu verilmesi şartları kolaylaştırılmalı, nispeten masrafsız hâle getirilmeli yahut söz konusu olabilecek masraflara pozitif bir yükümlülük olarak devletin katlanması gerektiği hüküm altına alınmalıdır. Ancak böyle bir değişiklik söz konusu olmasa da bu zarar, Türk lirasının yabancı paralar karşısında değer kaybetmesi ve ihalenin iptaline dair incelemelerin yıllarca sürmesi

¹⁶⁵⁹ Kanun koyucu, 4949 sayılı Kanun'un 39. maddesi ile alacaklılar bakımından ilk defa kabul ettiği ancak ihale alıcıları bakımından 4949 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce 538 sayılı Kanun'un 63. maddesiyle kabul edilen bu imkânı, ihale alıcıları bakımından, 4949 sayılı Kanun'un 103. maddesiyle kaldırmıştır. Kanaatimizce, ihale bedeli ile tatmin edilmesi muhtemel alacaklılar bakımından söz konusu olan İİK m.142/a ile alacaklılara getirilen imkânın, ihale alıcısı bakımından kaldırılmasının herhangi bir mantıklı gerekçesi yoktur.

¹⁶⁶⁰ **Postacıoğlu**, İcra, s.503.

karşısında ihale alıcısı bakımından kanaatimizce katlanılabilir bir zarardır¹⁶⁶¹. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, hiç kimse, uzun soluklu bir “mücadeleyi” gerektiren artırma sürecine iştirak etmek istemez. Bu anlamda, ihale bedelinin ödenmesi işinin teminat mektubu sunulması suretiyle gerçekleştirilebilmesi artırmaya olan cazibeyi de artırabilir.

İhalenin iptali talebinin reddi durumunda ise ihale bedeli ile alacağı tatmin edilebilecek alacaklılar bakımından, teminat mektubundaki tutarın, teminat mektubunun sunulması tarihinden itibaren icra dairesince takdir edilecek nemalandırma yöntemi ile farazî olarak nemalandırması ve teminat mektubunun, nemalandırma yoluyla elde edilecek muhtemel toplam tutarı da teminat altına alacağına dair bir açıklama içermesi suretiyle bu alacaklıların hâlihazırdaki konumu muhafaza edilebilir.

İhale bedelinin ödenmesi işinin teminat mektubu sunulması suretiyle gerçekleştirilmesi her iki ihtimalde de borçlu bakımından herhangi bir aleyhe durum yaratmaz.

Bir başka çare, İİK m.134/1, c.2 uyarınca, ihale kesinleşinceye kadar taşınmazın icra dairesince idare edilmesine dair hükmün efektif şekilde uygulanmasıdır. Üstelik bu husus herhangi bir düzenleme yapılmasını da gerektirmemektedir. Şöyle ki, ihalenin ardından ihalenin kesinleşmesine kadar icra dairesince taşınmazın profesyonel anlamda idaresi ile bir gelir yaratılabilirse veya hâlihazırda var olan gelirin artırılmasına yönelik girişimlerde bulunulur ve bundan başarılı olunursa, ihalenin iptali talebinin reddi durumunda idare için yapılan masraflar düşüldükten sonra ihale alıcısı bu gelirden faydalanacak; ihalenin iptali talebi kabul edilirse, söz konusu gelir, idare için yapılan masraflar düşüldükten sonra hak sahibi alacaklılara kalacaktır. Bu durumda borçlu bakımından da herhangi bir olumsuzluk söz konusu olmaz.

Uygulamada icra daireleri, sıra cetveline karşı itiraz davası açılması veya şikâyet yoluna başvurulması durumunda sıra cetvelinin kesinleşmesine kadarki süreç bakımından da ihale bedelini nemalandırmaktadır. Bunun sebebi, kanunda bu yönde bir düzenleme olmamasına rağmen¹⁶⁶², taşınmazların paraya çevrilmesinden elde edilen bedellerin yaklaşık 9 yıl süren

¹⁶⁶¹ Bu zararın ihalenin iptal edilmesi bakımından kusurlu olan kişiden istenebileceğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, C.II, s.1511.

¹⁶⁶² İcra dairesinin, icra dairesine yatırılan parayı nemalandırmasına dair hukukumuzdaki yegâne düzenleme İİK m.134/8, c.2'deki düzenlemedir. Ancak doktrinde, icra dairesinin, icra dairesine yatırılan parayı nemalandırması için herhangi bir düzenlemeye ihtiyaç duymadığı; zira nemalandırmanın çoğu zaman eldeki paraya faiz işletilmesi amacıyla bir bankaya yatırılmasından ibaret olduğu ve bununla bu para ile ilişkili olan hiç kimsenin zarar görme ihtimalinin bulunmadığı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Karakas**, Cemal Fazıl, Sıra Cetveline

sıra cetvelinin kesinleşmesi sürecinde nemalandırılmamış olması sebebiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair bireysel başvuru üzerine Anayasa Mahkemesi'nce verilen ihlal kararıdır. Anayasa Mahkemesi'nin 16.02.2017 tarihli 2014/6577 başvuru numaralı dosyada verdiği ihlal kararı¹⁶⁶³ üzerine, Adalet Bakanlığı tarafından bu karar doğrultusunda 22.09.2017 tarihli yazı ile icra dairelerine bu aşamada yatan paraların da nemalandırılmasının gerektiği duyurulmuştur¹⁶⁶⁴. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, Anayasa Mahkemesi, daha sonra benzer bir olaya dair yapılan bireysel başvuru üzerine 28.01.2020 tarihli 2017/21889 sayılı kararı¹⁶⁶⁵ ile de daha önceki ihlal kararı ile aynı yönde karar vermiştir.

Kanaatimizce Anayasa Mahkemesi'nin bu kararlarındaki bazı tespitleri hatalıdır:

Şöyle ki, kararda, rızaen ödenmeyen alacakların elde edilebilmesi amacıyla oluşturulan ve bu çerçevede kamu gücü yetkileriyle donatılan icra organlarının, bu görevini yerine getirirken, mülkün, buradaki anlamıyla somutlaşmış alacağın korunmasına yönelik birtakım tedbirler almasının gerekebileceğini ifade edilmektedir. İcra daireleri, ihaleye kadar İİK m.92/3, c.1 uyarınca taşınmazın idaresi ve işletilmesi ile ilgilenmekte; ihaleden sonra ise İİK m.134/1, c.2

İtiraz Aşamasında İhale Bedelinin Nemalandırılması Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün Uygulamadan Kaldırılmış Bir Mütalaasının Bıraktığı İzler Üzerine, Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, C.2, Ankara 2015, s.1040. Ayrıca bkz. **Kodakoğlu**, s.542 vd. Kanaatimizce icra dairesince icra dairesine ihale bedeli olarak ödenen paranın nemalandırılabilmesi için bu hususta kanunî bir dayanağa ihtiyaç vardır. Zira icra dairesi, devlet tüzel kişiliği bakımından kural olarak alacağın elde edilmesi sürecini organize eden kamu idaresi niteliğinde olup, icra dairesinin kanun koyucu tarafından öngörülmedikçe enflasyonla mücadele veya daha geniş kapsamda paranın değer kaybetmesi ihtimaline binaen kendiliğinden tepki gösterebilen bir kurum olarak düşünülmesi mümkün değildir. Kanaatimizce kanunî dayanağına rağmen (İİK m.134/8, c.2) icra dairesini kendi hesabına yatırılan parayı kanundaki ifadesiyle nemalandırması, arzu edilen anlamıyla işletmek suretiyle yönetmesi hususunda yetki verilmesi bile icra dairesi görevlilerinin bu hususta bırakın uzman olmayı, bilgi sahibi kişiler dahi olmamaları – kendilerinden böyle bir bilgiye sahip olmaları da kanaatimizce beklenemez- ihtimalinin güçlü olmaları karşısında kanaatimizce düzenlemenin niyeti itibarıyla oldukça isabetli olsa da teknik açıdan isabetsizdir. Bu açıdan icra dairesine bu hususta yetki verilmesi yerine, icra dairesince bu hususta her bir dosya bakımından uzmandan yararlanılmasının teşvik edilmesi ve bu hususun mutlaka bir kanunî dayanağı olması kanaatimizce daha isabetli olur. Yine böyle bir kanunî yetki olmaksızın icra dairesince icra dairesi hesabına yatırılan paraların uygulamadaki -en yaygın şekliyle- paranın faiz karşılığında vadeli bir mevduat hesabına yatırılması suretiyle nemalandırılması İİK m.92/2 bakımından da aykırılık teşkil edebilir. Zira bu düzenleme uyarınca, icra dairesi, Adalet Bakanlığı'nın izni olmaksızın vadeli bir banka hesabı açtıramaz.

¹⁶⁶³ Karar için bkz. *Fatma Yıldırım*, B. No: 2014/6577, 16/2/2017 (AMKBB). Karara dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Alpaslan**, s.371 vd.

¹⁶⁶⁴ Duyuru için bkz. <https://idb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/211202013425224.pdf>. Duyurudan önce de doktrinde bu yönde bir görüş mevcuttu. Bu konuda bkz. **Karakas**, s.1040. Anayasa Mahkemesi'nce ihlal kararı verilmesi ve bunun üzerine Adalet Bakanlığı tarafından bu aşamada da ihale bedelinin nemalandırılmasına ilişkin duyuru yapılmasından kısa süre sonra verdiği bir kararda, karşı oy kullanan üye hâkimin gerekçelerinden anlaşıldığı kadarıyla Yargıtay bu aşamada kanunî dayanağı olmadığı gerekçesiyle ihale bedelinin nemalandırmamış olmasını hukuka uygun bulmuştur. Karar için bkz. 12.HD, 28.12.2017, 25580/16396 (karararama.yargitay.gov.tr). Yargıtay duyurudan önceki tarihli kararları ile de yukarıda belirtilen kararla aynı yönde karar vermişti. Bu konuda bkz. 12.HD, 25.05.2015, 4678/14165 (karararama.yargitay.gov.tr); 12.HD, 10.09.2014, 16120/20887 (E-Uyar).

¹⁶⁶⁵ Karar için bkz. *İsmail Sarıtaş*, B. No: 2017/21889, 28/1/2020 (AMKBB).

uyarınca taşınmazın idaresi ile ilgilenmektedirler. Bu onlar bakımından kanundan kaynaklanan bir görevdir. Ancak söz konusu somut olayda, idaresi gereken husus, ihalenin ardından paraya çevirmeye konu malın ikamesi niteliğindeki ihale bedeli olup ihale bedelinin idaresi ile ilgili olarak, mevzuatımızda herhangi bir hüküm yoktur. İhale bedelinin korunması, muhafazası gibi hususlara dair ihale bedelinin idaresi hususunda bir düzenlemeye de ihtiyaç yoktur. Zira ihale bedeli icra dairesine ait banka hesabına para olarak yatırılmaktadır. İhale bedelinin idaresi için, ihale bedeli olarak icra dairesine ait banka hesabına yatırılan paranın enflasyon karşısında alım gücünü kaybetmesini önleyebilmek veya bunu azaltabilmek konusunda icra dairesine bir yükümlülük öngörülemaz. Aksinin kabulü herhangi bir dayanağı olmaksızın icra dairesi görevlilerinin paranın idaresi anlamında da bir bilgi ve tecrübeye sahip olduklarını baştan kabul etmek anlamına gelir, ki bu isabetli olmaz.

Kararda, icra dairesi görevlilerinin ihale bedelinin korunması bakımından olağan tedbirleri almalarının gerektiği; bu doğrultuda, söz konusu ihale bedelini vadeli¹⁶⁶⁶ bir mevduat hesabına yatırılacakları ifade edilmektedir. Karara göre bu sayede, icra prosedürünün hızlı işlememesinin olumsuz etkileri asgarî seviyeye indirilmiş olacaktır. Gerçekten de kararda ifade edildiği gibi, ihale bedelinin hiç nemalandırmaması yerine bu bedelin vadeli bir mevduat hesabına yatırılarak bu bedele faiz işletilmesi, faiz oranı ne kadar düşük olursa olsun gerek ihale alıcısı gerek ihalenin iptali talebinin reddi hâlinde ihale bedeli kendisine ödenecek hak sahipleri bakımından lehe bir durum olacağından isabetli olurdu. Ancak enflasyon oranının oldukça yüksek olduğu dönemlerde ihale bedeline faiz işletilmek suretiyle ihale bedelinin nemalandırılması, diğer nemalandırma yöntemlerine göre isabetsiz olabilir. Yine söz konusu işlemin hangi banka aracılığıyla yapılacağı konusunda icra dairesine geniş bir değerlendirme alanı bırakmak, her bir icra dairesinde farklı uygulama yapılabilmesine bu doğrultuda haklı ya da haksız icra daireleri bakımından olumsuz birtakım değerlendirmeler yapılmasına imkân verebilir. Bu anlamda, icra dairesi görevlileri bakımından oldukça basit bir işlem niteliğindeki ihale bedelinin bir bankadaki vadeli mevduat hesabına yatırılması hususu kanaatimizce bu hususta icra dairesi personellerine dayanak teşkil edecek ve yol gösterecek bir düzenleme yapılmasını gerektirmektedir.

¹⁶⁶⁶ İİKY m.92/2 uyarınca, Adalet Bakanlığı'nın izni alınmadıkça icra dairesi adına vadeli hesap açtırılmaz.

Kanaatimizce Adalet Bakanlığı'nın bu duyurusu da sorun teşkil etmektedir. Zira kanaatimizce kanunî bir dayanağa ihtiyacın bulunduğu¹⁶⁶⁷ sıra cetveline karşı koyulması durumunda ihale bedelinin nemalandırılıp nemalandırılmayacağına hususunda, mevzuatımızda herhangi bir düzenleme yoktur. Uygulamada da kanuna uygun olarak sadece ihalenin iptali talebinde bulunulması ve Adalet Bakanlığı'nın yazısı doğrultusunda sıra cetveline karşı itiraz veya şikâyet yoluna başvurulması durumunda ihale bedeli nemalandırılmaktadır. Kanaatimizce kanun koyucu tarafından icra dairesinin elde ettiği tüm paraların nemalandırılmasına ve nemaların hak sahiplerine verilmesine yönelik bir düzenleme yapılması isabetli olur¹⁶⁶⁸. Zira bu sayede, ihale bedeli ile tatmin edilebilecek alacaklıların, alacaklarını geç elde etmeleri sebebiyle görecekları zarar azalacak; ihalenin iptali talebinin kabul edilmesi durumunda ise ihale alıcısına iade edilecek tutarın enflasyon karşısında alım

¹⁶⁶⁷ Bu konuda bkz.

¹⁶⁶⁸ Bu yönde bkz. **Kodakoglu**, s.558. Sıra cetveline karşı koyulması durumu bakımından ayrıca bkz. **Alpaslan**, s.390 ve 392. Burada ifade etmek gerekir ki, icra dairelerinin aldıkları paraları nemalandırmaları hususunda, 22. Yasama Dönemi'nin 1. Yasama Yılı'nın 17.07.2003 tarihindeki 108. Birleşimi'nde görüşülen İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nın 2. maddesi'nde İİK m.9'un aşağıdaki şekilde değiştirilmesi önerilmiştir: “İcra ve iflâs daireleri, aldıkları paraları, kıymetli evrak ve değerli şeyleri nihayet ertesi günü çalışma saati sonuna kadar, Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelik hükümleri çerçevesinde nemalandırılmak üzere, açtıkları banka hesaplarına, banka bulunmayan yerlerde en geç üç gün içinde en yakın bankada açacakları hesaplarına yatırmaya mecburdurlar. İcra ve iflâs dairelerince tahsil edilen paraların gerekli yasal kesintileri yapıldıktan sonra kalanı, paranın yatırılmış olduğu banka aracılığıyla hak sahiplerine ödenir. 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 36 ncı maddesinin birinci fıkrası hükmü bu paralar için uygulanmaz.”. Ancak Tasarı'nın bu düzenlemesi beş milletvekilinin, “Halen büyük bir işyükü altında çalışmakta olan icra dairelerinin, mevcut personel ve fizikî yapısıyla, maddeyle getirilen yükümlülüğü yerine getirmesi oldukça güçtür. Maddenin kanunlaşması durumunda, bu iş için yeni personel ihtiyacı ortaya çıkacak ve bu da devlete ek malî yükümlülükler getirecektir. Ayrıca, bankalar arasındaki farklı faiz oranları da uygulamada sıkıntılara neden olabilecektir. Önerge, yukarıda belirtilen amaçlarla verilmiştir.” gerekçesiyle bu düzenlemenin tasarıdan çıkarılmasını teklif etmesi, hükümetin ve TBMM'de bulunan milletvekillerinin çoğunluğunun önergeye katılması suretiyle tasarıdan çıkarılarak, icra dairelerinin aldıkları paraları nemalandırmalarına dair genel kural niteliğindeki bu öneri kanunlaşmamıştır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, aynı Tasarı'nın 39. maddesi olmakla beraber, Tasarı'daki 2. maddenin tasarıdan çıkarılması sebebiyle 38. maddesi olarak okunan düzenlemenin ihalenin iptali talebinde bulunulması durumunda ihale bedelinin nemalandırılmasına dair kısmı şu şekildeydi: “İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar, 9 uncu madde hükmüne göre işlem yapar. İhalenin feshine ilişkin şikâyetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenir.”. Bu düzenlemeye karşı dördü aynı olmak üzere yine beş milletvekili, “nemaları ile birlikte” ifadesinin tasarı metninden çıkarılmasını teklif etmişlerdir. Meclis Başkanı tarafından bu husustaki görüşleri sorulduğunda Hükümet, bir düzenleme yapacakları için iki dakika zamana ihtiyaçları olduğunu iletmıştır. Ardından Meclis Başkanı tarafından birleşime beş dakika ara verilmiştir. Kapanışın ardından on dakika sonra yeni oturum başlamıştır. Bu esnada, aynı beş milletvekili tarafından, “İhalenin feshi davalarında yatırılan paraların nemalandırılması amacıyla bu önerge verilmiştir.” gerekçesiyle “Görüşülmekte olan 225 sıra sayılı İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısının 38 inci maddesiyle İcra ve İflas Kanununun 134 üncü maddesine eklenen dördüncü fıkrasının “verilecek karar kesinleşinceye kadar” ibaresinden sonra gelmek üzere “para bankalarda nemalandırılır” cümlelerinin eklenmesini; ayrıca, aynı fıkra da geçen “9 uncu madde hükmüne göre işlem yapar” cümlesinin çıkarılmasını arz ve teklif ederiz.” şeklinde bir önerge verilmiştir. Önergenin hükümet ve TBMM'de bulunan milletvekillerinin çoğunluğu uyarınca kabul edilmesi ve daha sonra önerge doğrultusunda değiştirilen düzenlemenin TBMM'de bulunan milletvekillerinin çoğunluğu tarafından uygun bulunması üzerine hâlihazırdaki İİK m.134/8, c.2 kanun hükmünü almıştır. Bu hususta ayrıca bkz. **Uyar**, 4949, s.163 vd.

gücünü kaybetmesi ihtimali nispeten önlenebilecektir. Ancak kanaatimizce, sıra cetveline karşı itiraz davası açılması veya şikâyet yoluna başvurulması durumunda, ihale bedelinin nemalandırılmasının herhangi bir kanunî dayanağı yoktur.

Yukarıda¹⁶⁶⁹ da ifade edildiği üzere uygulamada sıra cetveline karşı koyulması durumunda da ihale bedelinin nemalandırılması yoluna gidilmektedir. Ancak bu aşamadaki nemalar bakımından kimin hak sahibi olduğu konusunda yakın zamana kadar bir tuhafılık söz konusuydu. Yargıtay en son kararında, bu aşamadaki nemalar bakımından devletin hak sahibi olduğuna karar vermiştir¹⁶⁷⁰. Yargıtay'ın bu yöndeki uygulamasının dayanağı, Anayasa Mahkemesi'nce, 05.04.2023 tarihli 48/72 sayılı, 04.05.2023 tarihli ve 32180 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan karar ile iptal edilen HarçK m.36/1'di. Düzenleme şu şekildeydi: “.. icra .. daireleri tarafından .. takip işlemlerinden dolayı herhangi bir sebeple alınmış olan paraların bankaya yatırılması halinde bu paralara ait faiz, ikramiye ve sair menfaatleri Devlete aittir.”.

Anayasa Mahkemesi'nin HarçK m.36/1'in Anayasa'ya aykırı olduğuna dair kanaatimizce de isabetli olan gerekçeleri şu şekilde ifade edilebilir: Bir kimseye ait¹⁶⁷¹ paranın bir başkası tarafından kullanılması suretiyle elde edilen menfaatler paranın semeresi mahiyetindedir. Dolayısıyla bu semerelerden yararlanma yetkisi de paranın sahibine aittir. Bu husus, icra dairelerine yatırılan ve karşılığında gelir elde edilen paralar bakımından da söz konusudur. Bu gelirler üzerinde devletin hak sahibi olmasını gerektirecek herhangi bir meşru amaç söz konusu değildir.

Kanaatimizce, sıra cetveline karşı itiraz davası açılması veya şikâyet yoluna başvurulması durumunda ihale bedelinin nemalandırılması, kanunda bu yönde bir düzenleme olmadığı için isabetli değilse de, bu aşamadaki nemaların devlete ait olmasını kabul etmek modern hukuk

¹⁶⁶⁹

¹⁶⁷⁰ 12.HD, 25.05.2015, 4678/14165 (E-Uyar). Aksi yönde Yargıtay daha eski tarihli bir başka kararında, bu aşamada nemalandırma söz konusu olmuşsa nemaların, İİK m.134/8, c.3'ün kıyasen uygulanması suretiyle hak sahiplerine ödenmesi gerektiğini; bu nemaların devlete ait olmayacağına karar vermiştir. Bu konuda bkz. 12.HD, 08.04.2013, 4378/13197 (E-Uyar).

¹⁶⁷¹ Kanaatimizce icra dairesine ihale bedeli olarak yatırılan para üzerinde, ihale bedeli ödenene kadar ihale alıcısının mülkiyet hakkı söz konusu olup ödeme anından itibaren ihalenin veya ihalenin iptaline dair kararın kesinleşmesi anına kadar bu para üzerinde kimsenin mülkiyet hakkı söz konusu değildir. Bu konuda bkz. dn.1599. Ancak ihalenin kesinleşmesi anından itibaren bu paranın icra dairesince hak sahiplerine dağıtılacağı kesinleştiğinden bu tarihten itibaren kesinleşmiş mükellefiyetler listesine göre alacağı ihale bedeli ile tatmin edilecek kişilerin bu para üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğu kabul edilebilir.

anlayışı bakımından oldukça isabetsizdi¹⁶⁷². Bu doğrultuda, nemalandırma söz konusu olmuşsa, gerek Anayasa Mahkemesi'nin Adalet Bakanlığı tarafından icra dairelerine sıracetveline karşı itiraz davası açılması veya şikâyet yoluna başvurulması üzerine ihale bedelinin nemalandırılması gerektiğinin duyurulması hususunda dayanak alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine yönelik kararı gerekse HarçK m.36/1'i iptal gerekçeleri esas alınarak, nemalar, ihalenin iptali talebinin reddedilmesi hâlinde ihale bedeli kendilerine ödenecek hak sahiplerine veya ihalenin iptali talebi kabul edilirse ihale alıcısına ait olmalıdır. Zira bu aşamada nemalandırılan ihale bedelinin ihalenin kesinleşmesinden sonraki nemalarının devlete bırakılması ile mülkiyet hakkı ihlal edilen kimselerin paranın değer kaybetmesi sebebiyle oluşan zararlarının giderilmesi bakımından herhangi bir tasarrufta bulunulmuş olunmaz. Aksine icra dairesine yatırılan para ile icra prosedürünün geç tamamlanması sebebiyle doğrudan bir zararı olmayan devlet gelir elde edecektir, ki bu kabul edilemez.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, ihale bedelinin ihalenin kesinleşmesine kadar nemalandırılması sebebiyle elde edilen toplam tutar, ihalenin iptali talebi kabul edilirse ihale alıcısına iade edilecektir. Ancak ihalenin iptali talebi reddedilirse bu tutar hak sahibi alacaklılara tahsis edilecektir.

İhalenin iptali talebi üzerine ihalenin iptaline karar verilmesi ve bu kararın kesinleşmesi durumunda, ihale ile birlikte ortaya çıkan veya ihale kararının ardından icra dairesince taşınmazın muhafaza ve idaresine ilişkin olarak yapılan işlemlerden doğan sonuçlar ortadan kalkar. Bu kapsamda, ihale bedeli, nemaları ile birlikte ihale alıcısına ödenir. İhale alıcısının, ihale anında kazandığı mülkiyet hakkı geçmişe etkili olarak ortadan kalkar.

E. İhaleye Konu Mala İlişkin Zapttan ve Ayıptan Doğan Sorumluluk

Artırma yolu ile paraya çevirme durumunda, zapttan ve ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmamaktadır (TBK m.280/1). Bu anlamda, ihale alıcısının taşınmazı paraya çevrilen kişiye yönelik zapttan ve ayıptan doğan herhangi bir talep hakkı yoktur. Bunun sebebi, burada sözleşme -özel olarak satış sözleşmesi- ilişkisi çerçevesinde bir kişiden bir başka kişiye taşınmazın “devrinin” gerçekleşmiyor olmasıdır.

1. Zapttan Doğan Sorumluluk

Taşınmazların iradî olarak satışlarında bile oldukça dar bir uygulama alanı olan zapttan doğan sorumluluk hükümleri artırma yolu ile paraya çevirmede kanun koyucu tarafından

¹⁶⁷² *Alpaslan*, HarçK m.36/1'in düzenlediği alan dikkate alındığında ilgililere ait olan bir paraya bu hükmün sirayet edemeyeceğini ifade etmekteydi. Bu konuda bkz. *Alpaslan*, s.389-390.

yasaklanmasaydı da fiilen uygulanabilir değildi. Zira zapttan doğan sorumluluk hükümleri, satış sözleşmesi uyarınca taşınmaz bir kişiye devredildikten sonra üçüncü bir kişinin taşınmaz üzerinde üstün bir hak ileri sürmesi durumunda uygulanabilmektedir. Böyle bir ihtimal, artırma yolu ile paraya çevrilen taşınmazlar bakımından mümkün değildir. Zira üstün hak iddiası artırmaya konu taşınmaz bakımından süresinde istihkak prosedürünün işletilmesi suretiyle mümkün olabilir. Bu prosedür dışında üstün hak iddiası ileri sürülemez. Bu prosedüre uygun olarak üstün hak iddiası ileri sürülürse kural olarak takibin durdurulması ve takibe devam için bu sürecin sonucunun beklenmesi gerekecektir. Bu nedenle ihale alıcısı bakımından zapttan doğan sorumluluğa dair hükümler işletilemeyecektir. Takibin durdurulmadığı ihtimalde ise zapttan doğan sorumluluk hükümleri fiilen işletilebilirdi. Ancak kanun koyucu bu ihtimalde de malik bakımından sorumluluğun söz konusu olmayacağını hükme bağlayarak, bu ihtimali önlemiştir. Gerçekten de icra takibinin durdurulmaması nedeniyle söz konusu olabilecek zapttan doğan sorumluluğun kabul edilmesi, -ortada bir iradî devrin olmaması gibi sebepler dışında- takibin durdurulması hususunda doğrudan bir etki gücüne sahip olmayan malik bakımından isabetli de olmazdı.

2. Ayıptan Doğan Sorumluluk

İradî satışlarda söz konusu olan ayıptan doğan sorumluluğa dair hükümlerin uygulanmasını gerektiren hâller, zaman zaman artırma yolu ile paraya çevirme durumunda da cereyan edebilmektedir. Çünkü artırma yolu ile edinilen bir malda da satış sözleşmesi ile devralınan bir malda ortaya çıkabilecek ayıplar söz konusu olabilmektedir. Örneğin, binalar mevzuata aykırı inşa edilmiş olabilmektedir ve bu doğrultuda ihale alıcısı ihaleden sonra bazı idarî yaptırımlarla karşılaşabilmektedir. İhaleye konu taşınmazın bulunduğu binaya gidildiğinde söz konusu binada hâlihazırda öyle bir bağımsız bölümün bulunmadığı görülebilmektedir. Sulak alan olarak belirtilen tarım arazisi, gerçekte böyle olmayabilmektedir. Tarımsal arazi niteliğindeki taşınmazda tarım yapılması mümkün olmayabilmektedir. Yine, taşınmazın tapu sicilinde eklenti olarak belirtilen mal, eklenti niteliğini haiz olmayabilmektedir. Bu tür durumlarda, taşınmazın durumu, ihale alıcısının artırma şartnamesine göre varsaydığı koşullardan farklıdır. Ancak bu durumlar, icra dairesi veya tapu dairesince hatalı işlem yapılması sebebiyle söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla taşınmazı paraya çevrilen kişinin bu ayıplar sebebiyle sorumlu tutulmaması gerekir.

Ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin artırma prosedüründe uygulanmayacak olması, ihale alıcısının ayıp sebebiyle hiçbir durumda tazminat talep etme hakkına sahip

olmayacağı anlamına gelmemektedir. İhale alıcısı ayıp sebebiyle zarar gördüğü ölçüde devletten tazminat talep edebilmelidir. Kanun koyucu, artırımlarda ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin uygulanmayacağını, özel hukuktan doğan borç ilişkilerini hüküm altına alan TBK'nın satış sözleşmesine dair m.280/1'de hüküm altına almıştır. Buna göre bu kural, artırma yolu ile paraya çevirme işlemleri icra dairesince gerçekleştirildiği; bu anlamda, ortada bir satış sözleşmesi olmadığı için taşınmazı paraya çevrilen kişiler bakımından söz konusudur. Oysa ihale alıcısı ile taşınmazı paraya çevrilen kişi arasında herhangi bir ilişki olmayıp buradaki ilişki, ihale alıcısı ile artırma organizasyonunu gerçekleştiren devlet arasındadır. Buna göre, öngördüğü düzen içerisinde artırma prosedürü gerçekleştiği için devlet, ayıp sebebiyle doğan zarardan dolayı tazmin talebiyle muhatap olabilmelidir. Bu doğrultuda kanaatimizce, ayıp sebebiyle doğan zarar, icra dairesinin yaptığı bir işlemten kaynaklanıyorsa İİK m.5'e göre; tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanıyorsa TMK m.1007'e göre devlet aleyhine dava açılabilir.

Yargıtay da devletin ayıp sebebiyle tazminatla yükümlü olabileceğine cevaz vermektedir. Örneğin, Yargıtay bir kararında, artırma ilânında taşınmaz üzerinde bina olduğu belirtilen bir taşınmazın ihale alıcısının, taşınmaz üzerinde bina olmadığını artırma tarihinden çok önce icra mahkemesinde okunan bilirkişi raporundan öğrenmiş olması nedeniyle kusurlu olduğunu ve bu durumda devletin sorumlu olmayacağına karar vermiştir¹⁶⁷³. Buna göre, somut olayda, ihale alıcısı bu hususu öğrenmemiş olsaydı devletin sorumluluğu kabul edilebilirdi. Yine Yargıtay, daha yakın bir tarihli kararında, ihale sonucu edinilen bağımsız bölümün artırma ilânındaki nitelikleri taşımadığı, ihale kesinleşip tapu siciline tescilden sonra teslim alınan taşınmazın artırma ilânında belirtilenden daha az alana sahip olduğunu ifade ederek aradaki alan (m²) farkı nedeniyle zarara uğradığını belirten kişinin tazminat talebi bakımından, davacının zararının bulunup bulunmadığı, varsa bunun icra dairesi görevlilerinin işleminden kaynaklanıp kaynaklanmadığı belirlenip, varsa davacının bölüşük kusuru olup olmadığı da değerlendirilmek suretiyle karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir¹⁶⁷⁴.

İsviçre Hukuku'nda, cibrî açık artırma yolu ile paraya çevirmede, özel güvenceler gösterilmesi veya müstakbel ihale alıcılarının kasıtlı olarak aldatılması dışında ihale alıcısının ihaleye konu maldaki maddî veya hukukî eksiklikler nedeniyle tazminat talep etme hakkı

¹⁶⁷³ 4.HD, 28.04.2011, 4846/4843 (Uyar, Talih, İcra ve İflas Dairelerinin İşlem ve Eylemlerinden Dolayı Devletin Hukuki Sorumluluğu (İİK m. 5) (İİK m.5), ABD, 2015/2, s.259-260).

¹⁶⁷⁴ 4.HD, 03.02.2014, 575/1458 (Uyar, İİK m.5, s.260).

yoktur (OR m.234/1). TBK m.280/1'in karşılığı olarak hâlihazırda yürürlükte olmayan 818 sayılı BK m.230/1, OR m.234/1 ile benzer şekilde, “*Müzayede şartnamesinde sarıh bir taahhüdün bulunması veya müzayedeye iştirak edenlere karşı bir hile yapılmış olması halleri müstesna olmak üzere, cebri müzayedelerde tekeffüle mahal yoktur.*” şeklinde düzenlenmişti. Buna göre, “artırma şartnamesinde bu hususta geçerli bir taahhüttün bulunması” ve “artırmaya katılanlara karşı hile yapılmış olması” hâli artırmalarda ayıptan doğan tazminat sorumluluğu bakımından istisnaî olarak sorumluluk sebebi olarak öngörülmüştü. TBK'nın kabulü sürecinde bu iki istisna, cebri açık artırmalarda ayıptan doğan tazminat sorumluluğuna meydan verebilecek hâllere şikâyet veya ihalenin iptali gibi icra hukuku kurumları çerçevesinde çözüm bulunabileceği ifade edilerek madde metnine dâhil edilmemiştir; düzenleme, istisna öngörülmeksizin kabul edilmiştir. Bir anlamda, malikin ayıptan doğan tazminat sorumluluğu yerine, ihale alıcısına, ihalenin iptalini talep etme imkânı bırakılmıştır. İhale alıcısı tarafından ayıp sebebiyle ihalenin iptalinin talep edilmemesi durumunda, adeta ihale alıcısının ayıba katlanmayı kabul ettiği gibi bir netice söz konusu olmaktadır. Ayıptan doğan tazminat sorumluluğu ile ihale alıcısının ihalenin iptalini talep edebilmesi ayrı amaçlara hizmet etmektedir. Bu anlamda ihale alıcısına ayıptan doğan tazminat sorumluluğu hükümlerinin uygulanması yerine şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulmasının çözüm yolu olarak önerilmesi, bir diğer deyişle, ihale alıcısının, TBK m.280/1 çerçevesinde ayıptan doğan sorumluluk hükümleri uyarınca tazminat talebinde bulunamamasının kabul edilmesi kanaatimizce isabetsiz olup, bu hususta en azından eski düzenleme de dikkate alınmak suretiyle ayıptan doğan tazminat sorumluluğuna imkân verecek bazı ölçütler belirlenerek cebri açık artırmalarda ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin uygulama alanı bulmayacağına dair kurala istisnalar getirilmelidir. Bu çerçevede, ihale alıcısına, ayıp sebebiyle ihalenin iptalini talep edebilme imkânı dışında, ayıptan doğan sorumluluk hükümleri gereğince malikten tazminat talebinde bulunabilme imkânı da tanınmalıdır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, artırma şartnamesinde garanti sorumluluğunun söz konusu olmadığına ilişkin bir açıklama yapılmaktadır (VZG m.102 atf. 45/1, b.g). Bu anlamda, ancak artırma şartnamesinde böyle bir açıklama olmaz ise OR m.234/1'teki istisnaî durumlarda sorumluluk söz konusu olabilir.

Alman Hukuku'nda da ihale alıcısının, paraya çevrilen mallara ilişkin, örneğin, paraya çevrilen malların deprem veya toprak kayması gibi sebeplerle kötü durumda olması veya söz

konusu malla ilgili resmî bir kısıtlamanın söz konusu olması sebebiyle garantiye dair talep hakkı yoktur¹⁶⁷⁵ (ZVG m.56, c.3).

II. Artırma Sürecinin İhale ile Sonuçlanmaması

Birinci artırma sürecinde geçerli ve yeterli teklifte bulunulmaması sebebiyle yapılan ikinci artırma sürecinde, geçerli ve yeterli pey ileri sürülmemesi durumunda artırma süreci ihale ile sonuçlanmaz. Bu durumda, paraya çevirme talebi düşer¹⁶⁷⁶.

¹⁶⁷⁵ Ayrıca bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 56 Rn. 12; Stumpe/Simon ZVG § 56 Rn. 16 vd.

¹⁶⁷⁶ **Muşul**, s.315 ve 368; **Muşul**, İhale, s.56. Askı yönde, böyle bir durumda, paraya çevirme talebinin derhâl düşmediği; kök 1 yıllık sürenin sona erdiği tarihe kadar paraya çevirme talebinin varlığını muhafaza ettiğine ilişkin olarak bkz. **Erişir**, 7343, s.426-427. Benzer yönde bkz. **Aslan**, 7343, s.821. Yine aksi yönde, böyle bir durumda, İİK m.152/1 uyarınca, alacaklıya rehin açığı belgesi verilmesi gerekliliği karşısında takibin sona ereceğine ilişkin olarak bkz. **Erişir**, 7343, s.439; **Erişir/Yüce**, s.463-464. Benzer yönde bkz. **Yeşilova/Hasırcı**, s.1393 ve 1453. İİK m.152/1 uyarınca, “*rehin, satış istiyenin alacağına derece itibarıyla rüçhanı olan diğer rehinli alacaklıların tutarından fazla bir bedelle alıcı çıkmamasından dolayı satılamazsa ..., alacaklıya bütün .. alacağı için bir belge verilir.*”. Mehaz SchKG m.158/1’in SchKG m.126/2’e yaptığı atıf uyarınca, *İsviçre Hukuku*’nda da aynı husus geçerlidir. Bu anlamda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde yapılan artırmada, rüçhanlı ipotekli alacaklının alacağını karşılayacak bir pey teklif edilmediği için ihale gerçekleşmez ise ipotekli alacaklıya rehin açığı belgesi verilecektir. Buna göre bu ihtimalde, icra takibi sona ermektedir. Bu ipotek hakkının, hak sahibine ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilme hakkı vermesi ancak bu hakkın kullanılmasının ipotekli malın mutlaka paraya çevrilebileceği anlamına gelmemesinin sonucu olabilir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, İİK m.129, 7343 sayılı Kanun’la değiştirilmeden önce, İİK m.150/g atfıyla ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de kıyasen uygulanan İİK m.129/3 uyarınca, İİK m.129/1, c.3’te hüküm altına alınan şartlara göre pey ileri sürülmez ise sadece paraya çevirme talebi düşmekteydi. İİK m.129/1, c.3’te, ihale bedeli olarak ileri sürülen peyin, malın kıymetinin %50’sini ve paraya çevirmeyi talep edenin alacağına göre rüçhanlı alacaklı var ise rüçhanı olan alacaklıların alacağını ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını aşması gerektiği düzenlenmekteydi. Buna göre, İİK m.129/3 ile İİK m.152/1 birbiriyle çelişmekteydi. Zira İİK m.152/1 uyarınca, takip sona ererken; İİK m.129/3 uyarınca, sadece paraya çevirme talebi düşmekteydi. İİK m.152/1 hâlihazırda yürürlükte olup, İİK m.129/3 yürürlükten kalkmış olmasına rağmen kanaatimizce artırmaya çıkarılan ancak rüçhanlı ipotekli alacaklının alacağını karşılayacak bir pey teklif edilmediği için ihale edilmeyen bir ipotekli taşınmaz söz konusu olduğunda paraya çevirme talebi düşmektedir. İİK m.129/3’ün yürürlükten kaldırılması ve bu hususta yeni bir düzenleme yapılmaması, kanun koyucunun artırmanın gerçekleşmemesi durumunda paraya çevirme talebinin düşmesini istemediği şeklinde aksine bir değerlendirme yapılmasını gerektirmemektedir. Paraya çevirme talebinin düşmesi, ihalenin gerçekleşmemesi durumunda yeniden paraya çevirmenin talep edilmesi gerektiğinden ihalenin gerçekleşmemesinin doğal bir sonucudur. İİK m.152/1 uyarınca takibin sona ermesi ise ancak böyle bir ihtimalde icra dairesinden rehin açığı belgesi düzenlenmesinin talep edilmesi durumunda uygulama alanı bulabilmelidir. Ayrıca bkz. **Erişir/Yüce**, s.457 ve 462 vd. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, İİK m.152/1 ile aynı doğrultudaki İİKY m.54/1’de, ipotekli alacaklıya, ipotekli taşınmazın paraya çevrilememesi hâlinde alacaklıya rehin açığı belgesi verilebileceği hüküm altına alınmıştır. Doktrinde İİKY m.54/1’in İİK m.152/1’de düzenlenen ipotekli taşınmazın paraya çevrilebilmesi için rüçhanlı alacaklının alacak tutarını aşan bir peyin teklif edilmemesi sebebiyle ihale edilememesi yanında, taşınmazın diğer sebeplerden kaynaklı olarak ihale edilememesi bakımından da uygulanabileceği için daha geniş kapsamlı ve daha isabetli olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Erişir**, 7343, s.437-438, dn.69; **Korkmaz**, s.102. Benzer yönde bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.464. *İsviçre Hukuku*’nda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, bu durumda icra takibi düşmektedir (SchKG m.156/1, c.1 atf. 142a; SchKG m.142a atf. 126/2). Ayrıca ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı lehine SchKG m.158 uyarınca rehin açığı belgesi tanzim edilmektedir (VZG m.120, c.1). Bu konuda ayrıca bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 794. Yine bu durumda, *İsviçre Hukuku*’nda, Türk Hukuku’ndan farklı olarak, icra dairesi, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklının ipotek hakkının terkinin için bildirimde bulunmaktadır (VZG m.111/1, c.1). Artırmanın sonuçsuz kalması durumunda ipotek hakkının sona ereceğine ilişkin olarak bkz. **Jäger/Walder/Kull**, Art. 126 N 8; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 35; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 156 N 27.

Alman Hukuku'nda teklif, ZVG m.83'ün uygulanmasının gerektiği durumlarda reddedilecek; aksi hâlde, kabul edilerek ihale kararı verilecektir. Şu durumlarda teklif reddedilir:

ZVG m.43/2'nin veya en düşük teklifin yahut artırma şartnamesinin tespitine ilişkin hükümlerden birisinin ihlal edilmesi hâlinde teklif reddedilecektir (ZVG m.83, b.1). Yine, birden çok taşınmazın artırmaya çıkarılması durumunda, bireysel veya toplu teklifin, ZVG m.63/1, m.63/2, c.1¹⁶⁷⁷ veya m.63/4'e aykırı olarak yapılmış olması hâlinde teklif reddolunur (ZVG m.83, b.2). Bundan başka, ZVG m.64/2, c.1'in uygulandığı durumlarda, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı olan toplu ipotek hakkı sahibi ile aynı sırada veya ondan sonraki bir sırada bulunan alacaklının alacağı, bireysel tekliflerin sonucu ile kapsamıyorsa teklif reddedilir (ZVG m.83, b.3). Zira haklarının en düşük teklif kapsamında olduğunu düşünen, haklarını korumaya çalışmamış ve belki de artırma duruşmasına dahi katılmamış kişilerin tatmin edilmesi gerekir. Bir diğer durum olarak, teklif verme davetini takiben bir hakkın tescili veya ispatı, ZVG m.66/2 hükmüne aykırı olarak reddedilmişse teklif

İsviçre Hukuku'nda, bu ihtimalde takibin düşmesi ve ipotek hakkının terkinin için tapu dairesine bildirimde bulunulmasının sebebinin, ipotek hakkının, ipotekli taşınmazı paraya çevirebilme ve paraya çevirme bedelinden alacağı elde edebilme imkânı verdiği; bu durumda, taşınmaz paraya çevrilemese de bu imkânın kullanıldığına ilişkin olarak bkz. Doktrinde, rehin açığı belgesinin tanzim edilebilmesinin temel koşulunun ipotek hakkının sona ermesi olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Müller**, Hans, Der Pfandausfallschein, Diss., Zürich 1928, s.22; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 158 N 4. Türk Hukuku'nda da bu yönde bkz. **Erişir**, 7343, s.438; **Erişir/Yüce**, s.463. Bu durumda, sadece paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı adına rehin açığı belgesi düzenlenir, bunun dışındaki ipotekli alacaklılar adına rehin açığı belgesi düzenlenmez; bunlara sadece alacaklarının teminatsız kaldığına dair bir belge verilir (VZG m.120). Bundan başka, icra dairesi, VZG m.90/1 veya VZG m.97/1 uyarınca ZGB m.960'a göre ipotekli taşınmazın tapu siciline işlediği şerhin silinmesi için de bildirimde bulunur (VZG m.111/1, c.1). Bunun dışında, icra dairesince, VZG m.91/1 uyarınca kiracılara yapılan bildirimler de hemen iptal edilir (VZG m.111/1, c.2). Her ne kadar mevzuatta bu yönde bir düzenleme yoksa da bu ihtimalde, taşınmazın icra dairesince yönetimi de sona erdirilir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 111 N 4; **Brand**, s.173. Ancak bu ihtimalde yine de mahsullerden ve taşınmazdan o zamana kadar elde edilen diğer gelirlerden elde kalan tutar, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya tahsis edilir (VZG m.111/2). Diğer gelirlere, artırmanın ihale ile sonuçlanması ancak ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle yeni artırma yapılması ve bu artırmanın sonuçsuz kalması şartıyla artırmaya katılım anında talep edilen teminat da dâhil edilmektedir. *Gütlin/Kuhn*'a göre, böyle bir ipotekli alacaklı yoksa söz konusu gelirlerin, sonuçsuz kalan yeni artırmanın masraflarının karşılanması için kullanılabilmesi de ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Gütlin/Kuhn**, Rz. 682. *Alman Hukuku'nda*, birinci artırmada, teklif verilmemişse veya verilen teklifler sona ermişse, prosedür geçici olarak re'sen askıya alınmakta (ZVG m.77/1), bu husus ilân edilmekte ve lehine artırma kararı verilen ipotekli alacaklıya tebliğ edilmektedir. Bu konuda bkz. **Böttcher/Böttcher** ZVG § 77 Rn. 3; **Knees**, s.78. Geçici durdurma üzerine prosedüre devam edilebilmesi için 6 aylık süre içinde ipotekli alacaklı tarafından başvuru yapılması gerekir. Bu konuda ayrıca bkz. **Löhnig/Stenzel**, s.243, Rn. 81. Aksi hâlde, prosedür iptal edilir (ZVG m.31/1). Devam başvurusu yapılması ihtimalinde söz konusu olabilecek ikinci artırmada da aynı durum gerçekleşirse prosedür re'sen iptal edilmektedir (ZVG m.77/2, c.1).

¹⁶⁷⁷ ZVG m.63'ün yeniden kaleme alındığı zaman, bu maddenin, ZVG m.83'e uyarlanması unutulduğu; bu sebeple, her ne kadar kanunda bu yönde düzenleme olmasa da grup olarak artırmaya çıkarmaya dair ZVG m.63/2, c.2'nin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. *Dassler/Schiffhauer/Hintzen* § 83 Rn. 13.

reddedilir (ZVG m.83, b.4). Bunlardan başka, artırma veya prosedürün devamı hak sahiplerinden birisi bakımından hukuka aykırı veya başka bir nedenle kabul edilemez ise teklif reddedilir¹⁶⁷⁸ (ZVG m.83, b.5 ve 6). Son olarak, ZVG m.43/1 veya ZVG m.73/1'e aykırılık varsa yahut ZVG m.68/2 ve 3 uyarınca verilmesi gereken teminat ihale kararına kadar sağlanamadıysa teklif reddedilir (ZVG m.83, b.7 ve 8).

ZVG m.83, b.1 ilâ 5 arasındaki nedenlerle teklifin reddedilebilmesi için ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin menfaatinin ihale kararından etkilenmesi veya ilgililerin prosedürü onaylamaması gerekir (ZVG m.84/1). Aksi hâlde, teklif kabul edilmelidir. ZVG m.84/2 uyarınca, prosedürün onaylandığı, onaylanmış resmî bir belge ile ispatlanabilir. Onaya dair kanıt, en geç ihale kararının duyurulmasına kadar mahkemeye sunulmalıdır¹⁶⁷⁹. Onay usûlî işlem niteliğini haiz olduğu için geri alınamaz¹⁶⁸⁰.

Alman Hukuku'nda, taşınmazın değerinin yanlış belirlendiği gerekçesiyle ihaleye veya teklifin reddi kararına karşı koyulamaz (ZVG m.74a/5, c.4).

Alman Hukuku'nda, ZVG m.83'ün uygulanmasının gerektiği hukuka aykırılıkların bulunduğu ve bu sebeple teklifin reddedildiği durumlar dışında, hukuka aykırılığın söz konusu olmadığı, ZVG m.85/1'in uygulanması gerektiği durumda da teklif reddedilebilmektedir. Bu düzenleme uyarınca, ZVG m.74 uyarınca yapılacak müzakereden önce, hakkı ihale kararından olumsuz olarak etkilenecek¹⁶⁸¹ ve ZVG m.74a/1'in kapsamında olmayan ZVG m.9 anlamındaki bir ilgili, yeni bir artırma yapılmasını talep eder¹⁶⁸² ve aynı zamanda teklifi kabul etmemekten kaynaklanan zararı tazmin edebilmeyi taahhüt edebilecek bir kimse olup da, zararı tazmin etmeyi taahhüt eder ve ayrıca ZVG m.9 anlamındaki ilgili diğer bir kimsenin talebi üzerine ihale kararının duyurulmasına kadar teminat gösterirse¹⁶⁸³, teklif reddedilir (ZVG m.85/1, c.1). Bu durumda, kendisinden teminat göstermesi istenmeyecekler için ZVG m.67/3 ve teminatın türüne dair ZVG m.69 kıyasen uygulanır

¹⁶⁷⁸ Mahkemenin yargı yetkisinin olmaması, başvurunun ZVG m.29 uyarınca geri alınmış olması, artırmayı talep eden alacaklının ehliyeti bakımından problemlerin söz konusu olması veya bu alacaklının zaten tatmin olmuş olmasının bu hususa örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 83 Rn. 7.

¹⁶⁷⁹ Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 84 Rn. 9; Schneider/**Abramenko** § 84 Rn. 9; Steiner/**Storz** § 84 Rn. 16.

¹⁶⁸⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 84 Rn. 3.

¹⁶⁸¹ Sadece bir önceki en yüksek tekliften tatmin edilebilecek alacaklılar ile borçlun bu başvuruyu yapabileceğine ilişkin olarak bkz. Steiner/**Storz** § 85 Rn. 15.

¹⁶⁸² Başvurunun ZVG m.74 uyarınca yapılacak müzakerenin sonuna kadar yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Becker** § 85 Rn. 7.

¹⁶⁸³ İhale kararının duyurulmasına kadar teminat gösterilebileceğine ilişkin olarak bkz. Schneider/**Abramenko** § 85 Rn. 14.

(ZVG m.85/1, c.2). Teminat, önceki teklife dağıtım duruşmasına kadar ödenmesi gereken ihale bedelini kapsayacak şekilde gösterilmelidir (ZVG m.85/1, c.3). Ayrıca belirtmek gerekir ki, yeni artırma kararı verilmesi durumunda artırma yönergesi, önceki artırmada en yüksek teklifi verene de gönderilecektir (ZVG m.85/2). Yeni artırmada, önceki artırmadaki en yüksek teklife, bu teklifin ihale bedeli olarak ödenmesi gereken kısmına işletilecek faizle birlikte artırma sebebiyle meydana gelen ek masrafların eklenmesi suretiyle tespit olunan tutar ZVG m.9 anlamındaki yeni artırma yapılmasına dair talepte bulunan ilgilinin teklifi olarak kabul edilir (ZVG m.85/3). Yeni artırmada ZVG m.85/1 uygulanmaz (ZVG m.85/4).

ZVG m.74a/1'in kapsamında olmayan ilgili ifadesinin anlaşılabilmesi için burada alacaklıyı koruyucu bu düzenlemenin de değerlendirilmesi gerekir. Buna göre, artırma şartnamesine göre en düşük teklife göre dikkate alınacak hakların sermaye değeri de dâhil edilerek verilen en yüksek teklif, ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca tespit edilecek taşınmazın değerinin 7/10'unun altında ise, alacağı tamamen veya kısmen en yüksek teklifle tatmin edilemeyen alacaklı, göreceli en düşük teklif olarak adlandırılan 7/10 tutarındaki teklifle alacağının muhtemelen karşılanacağını veya daha fazla karşılanacağını belirterek, teklifin reddedilmesi için başvuru yapabilir (ZVG m.74a/1, c.1).

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, 700.000 euro değerindeki bir taşınmaz hakkında 20.000 euro'luk asıl alacağı, 100 euro'luk masraf ve 1.900 euro'luk faiz alacağının tahsili için artırma talep edildiğini ve bu yönde karar verildiğini; bu taşınmaz üzerinde alacağını tahsil için artırma talep eden alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken 300.000 euro'luk bir alacak için ipotek tesis edildiğini; bu alacaklının faiz alacağının 165.625 olduğunu kabul edelim. Bundan başka, ZVG m.10/1 kapsamında öncelikle tatmin edilmesi gereken 3.550 euro'luk bir alacağın bulunduğunu ve prosedür masrafının 7.700 euro olduğunu kabul edelim. Buna göre, en düşük teklif, öncelikle tatmin edilecek 300.000 euro'luk ipotek hakkı dışında, 176.875 euro olabilir. En yüksek teklifin, 180.000 euro olduğunu varsayalım. Bu ihtimalde, lehine artırma kararı verilen alacaklı bu taşınmazdan 100 euro'luk masraf alacağını ve 1.900 euro'luk faiz alacağını tamamen, 20.000 euro'luk asıl alacağının ise yalnızca 1.125 euro'sunu tatmin edebilecektir. Oysa, en yüksek teklif, 190.000 euro olsaydı, 700.000 euro'luk taşınmazın taşınmaz üzerinde bulunan 300.000 euro değerindeki ipotekle birlikte 7/10'luk değeri olan 490.000 Euro'ya ulaşılabilirdi. Bu sayede, lehine artırma kararı verilen alacaklı, 10.000 euro daha fazla tatmin edilirdi. İşte bu sebeple, bu alacaklı, ZVG m.74a/1, c.1 kapsamında teklifin reddini talep edebilir.

Artırmaya konu olan maldan tatmin olma hakkına sahip olan, talebi ya verilen en yüksek teklifle tamamen karşılanan ya da 7/10'luk bir teklifle bile daha fazla tatmin edilmeyen bir kişi başvuruda bulunma hakkına sahip değildir.

Artırmayı talep eden alacaklı bu talebe itiraz eder ve teklifin kabul edilmemesinin kendisi bakımından orantısız bir dezavantaja¹⁶⁸⁴ yol açacağını belirtirse başvuru reddedilir (ZVG m.74a/1, c.2). İtiraz hakkında karar verilirken, itiraz eden tarafın ve başvuranın menfaatlerine göre bir değerlendirme yapılacaktır. Bu karar bakımından, diğer alacaklıların, borçlunun ve en yüksek teklifi veren kişinin çıkarları önemsizdir¹⁶⁸⁵.

Teklifin reddine ilişkin başvuru, ancak teklife dair ZVG m.74 uyarınca teklifin kabulü veya reddine ilişkin olarak ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin dinlendiği müzakerelerin sonuna kadar yapılabilir¹⁶⁸⁶ (ZVG m.74a/2). Aynısı, bu başvuruya itiraz bakımından da geçerlidir. Başvuru, teklifin kabulüne veya reddine ilişkin karar verilinceye kadar geri alınabilir¹⁶⁸⁷.

Teklifin ZVG m.74a/1 uyarınca reddedilmesi hâlinde, re'sen, yeni bir artırma duruşması belirlenir. İki artırma duruşması arasındaki süre, münferit olarak başka bir şey gerekli olmadıkça en az 3 ay olmalıdır, bu süre 6 ayı geçemez (ZVG m.74a/3). Yeni artırma duruşmasında, ZVG m.74a/1'deki veya ZVG m.85a/1'deki sebeplerle teklif reddedilemez (ZVG m.74a/4).

En yüksek teklif, taşınmazdan tatmin olma hakkına sahip bir kişi tarafından verilmişse, artırma şartnamesine göre en düşük teklif bakımından dikkate alınacak hakların sermaye değeri de eklenerek, en yüksek teklifi verenin, ihale bedelinin dağıtılması durumunda kaybedeceği tutarla birlikte, teklif, ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca tespit olunan taşınmazın değerinin 7/10'una ulaşırsa ve bu tutar, teklifle karşılanan son alacaktan hemen sonra ise, ZVG m.74a uygulanmaz (ZVG m.74b). Bu, özellikle artırmaya konu malın üzerinde aynı sırada bulunan hakların söz konusu olduğu ve bu alacaklılardan birinin en yüksek teklifi veren kişi olması durumunda söz konusu olmaktadır¹⁶⁸⁸.

¹⁶⁸⁴ Orantısız bir dezavantaja, alacaklının kendi ödeme yükümlülükleri nedeniyle paraya acil olarak ihtiyacının olması veya kendisinin veya kendisine göre önceki sıradaki alacaklıların alacaklarının taşınmazın değerinden çok daha fazla artması durumunun örnek olarak verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 74a Rn. 21.

¹⁶⁸⁵ Böttcher/Böttcher ZVG § 74a Rn. 21.

¹⁶⁸⁶ Ayrıca bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 74a Rn. 16; Knees, s.154.

¹⁶⁸⁷ Knees, s.154.

¹⁶⁸⁸ Knees, s.152.

Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse, 100.000 euro değerindeki bir taşınmaz hakkında artırma kararı verildiğini; prosedür masrafinin ve ZVG m.10/1 kapsamında öncelikle tatmin edilmesi gereken alacakların toplamının 6.000 euro olduğunu varsayalım. Bu taşınmaz üzerinde, 1. derecede 50.000 euro'luk alacağı için A lehine ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklının, ödenmesi gereken tutar ile tatmin edilmesi gereken 5.000 euro'luk faiz alacağı olduğunu; 2. ve 3. derecede 20.000 euro'luk alacak için B ve C lehine ipotek tesis edildiğini ve bu alacaklıların, ödenmesi gereken tutar ile tatmin edilmesi gereken 2.000 euro'luk faiz alacakları olduğunu kabul edelim. B'nin artırma talep ettiğini ve en düşük teklif bakımından dikkate alınacak 50.000 euro'luk ipotek hakkı dışında, en düşük teklif olan 11.000 euro'luk en yüksek teklifi ile ihalenin ona kaldığını varsayalım. Buna göre, A, alacağını tamamen tatmin edeceği için ZVG m.74a/1, c.1 uyarınca başvuru yapamaz. Bu nedenle bu ihtimalde, onun bakımından, ZVG m.74b'de uygulanmaz. B, en yüksek teklifi veren kişi olduğu için, onun bakımından da ZVG m.74a/1, c.1 ve dolayısı ile ZVG m.74b uygulanmaz. C, taşınmazın değerinin 7/10'u teklif edilseydi dahi, bu taşınmazla tatmin edilemeyeceği için o da, ZVG m.74a/1, c.1 kapsamında bir başvuru yapamaz. Dolayısı ile C bakımından da ZVG m.74b uygulanamaz.

Yukarıda verilen örnekteki tutarlar esas alınarak, A'nın artırma talep ettiğini, ihalenin 61.000 euro'luk teklifi ile C'ye kaldığını varsayalım. Buna göre, A, alacağını tamamen tatmin edeceği için ZVG m.74a/1, c.1 uyarınca başvuru yapamaz. Bu nedenle bu ihtimalde de, onun bakımından, ZVG m.74b'de uygulanmaz. B, ZVG m.74a/1, c.1 uyarınca başvuru yapabilir. Çünkü B, verilen teklifle hiç tatmin edilemeyecek olup, 7/10'luk bir teklifle 9.000 euro tatmin edilebilirdi. Ancak B bakımından, ZVG m.74b uygulanmaz. Zira C'nin kaybı olan 22.000 euro ihale bedeli olan 61.000 euro'luk tutara eklenemez. Çünkü C, ihale bedeli ile kapsanan son alacaklıdan sonraki alacaklı değildir. C, en yüksek teklifi veren kişi olduğu için ZVG m.74a/1, c.1 uyarınca başvuruda bulunma hakkına sahip değildir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, C, 70.000 euro'luk teklifle bile bir herhangi bir şekilde tatmin edilmeyecekti. Bu doğrultuda C bakımından ZVG m.74b'de uygulanmaz.

Yukarıda verilen örneklerdeki tutarlar esas alınarak, yine A'nın artırma talep ettiğini B ve C'nin 2. derecede her birisinin 10.000 euro asıl alacağı için ipotek hakkı tesis ettiklerini, 1.000 euro'luk faiz alacakları olduğunu ve ihalenin 61.000 euro'luk teklifi ile B'ye kaldığını varsayalım: Buna göre, A, alacağını tamamen tatmin edeceği için ZVG m.74a/1, c.1 uyarınca başvuru yapamaz. Bu nedenle bu ihtimalde de onun bakımından, ZVG m.74b'de uygulanmaz.

B, en yüksek teklifi veren kişi olduğu için, onun bakımından da ZVG m.74a/1, c.1 ve dolayısı ile m.74b uygulanmaz. C bakımından ise, ZVG m.74b kapsamında olduğu için ZVG m.74a/1, c.1 uygulanmaz. Şöyle ki, 61.000 euro'luk en yüksek teklife, hem B'nin hem de C'nin ihale bedeli ile tatmin edemeyecekleri 10.000 euro'luk asıl alacakları ve 1.000 euro'luk faiz alacağı dâhil edildiğinde elde edilen toplam tutar 72.000 euro olup, bu tutar, taşınmazın değerinin 7/10'una ulaşmaktadır. Bunun dışında, C, ihale bedeli ile tatmin edilen A'dan hemen sonraki tatmin edilecek alacaklıdır.

Kesinleşen teklifin reddi kararı, prosedüre bundan sonra devam edilebilecekse prosedürün geçici olarak durdurulması, aksi takdirde prosedürün iptali sonucunu doğurur (ZVG m.86).

III. Tutanak Tutulması

İcra dairesi ihalenin gerçekleştiğini tutanakla tespit eder. Yine, icra dairesi, asgarî ihale bedelinin teklif edilmediği durumda ihalenin gerçekleşmediğini tutanakla tespit eder (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.1).

İcra dairesince artırma süreci bittikten sonra artırma süreci hakkında karar verilmesi gerekir (TBK m.277/1; OR m.232/1). *Alman Hukuku*'nda, *Türk ve İsviçre Hukuku*'ndan farklı olarak, artırma sona erdikten sonra, mevcut ZVG m.9 anlamındaki ilgililer teklifin kabulü veya reddine ilişkin olarak dinlenirler (ZVG m.74). Bunun amacı, teklifin reddine karar verilmesine neden olabilecek tüm sebepleri tespit etmek ve ihale kararı verilmesi ihtimali bakımından, buna daha sonra karşı koyulmasını engellemektir¹⁶⁸⁹. Bundan sonra, teklifin kabulü veya reddine dair bir karar verilir. Teklifin kabulüne veya reddine ilişkin karar, artırmanın yapıldığı tarihte veya derhâl¹⁶⁹⁰ belirlenecek başka bir tarihte açıklanır (ZVG m.87/1). Kararın ne zaman açıklanacağı hususunda mahkeme takdir yetkisine sahiptir¹⁶⁹¹. Artırma anı dışında kararın açıklanması, özellikle ZVG m.74a veya ZVG m.85a uyarınca hesaplama yapılmasının nispeten zor olduğu karmaşık durumlarda söz konusu olabilmektedir¹⁶⁹². Herhangi bir fiilî zorluk yoksa¹⁶⁹³ karar derhâl verilmektedir. Başka bir

¹⁶⁸⁹ Brox/Walker, s.483, Rn. 43.

¹⁶⁹⁰ Duyurunun yapılacağı tarihin daha sonra re'sen belirleneceğine dair bir karar verilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. Schneider/Traub § 74 Rn. 14.

¹⁶⁹¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 87 Rn. 3.

¹⁶⁹² Depré, s.72.

¹⁶⁹³ Malikin artırma duruşmasında bulunmaması durumunda, somut olayın şartlarına göre kararın daha sonra verilebileceğine; ancak malikin artırma duruşmasında bulunmamasının tek başına kararın sonra verilmesi bakımından bir neden olarak kabul edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. Hock/Bohner/Christ/Steffen, s.97, Rn. 120.

tarihte kararın açıklanması durumunda, açıklama tarihi artırma duruşmasının yapıldığı tarihten itibaren 1 haftayı geçmeyecek şekilde belirlenmelidir (ZVG m.87/2, c.1). Aksi hâlde, müstakbel ihale alıcısı, ihale konusu taşınmazla tatmin edilecek alacaklılar –özellikle lehine artırma kararı verilen ve prosedürün geçici olarak durdurulmasını talep edebilecek alacaklı- tarafından hukuka aykırı da olabilecek anlaşma teklifleri yolu ile baskı altına alınabilir. Açıklama tarihini ertelemek mümkündür¹⁶⁹⁴. Açıklamanın yapılacağı tarih, mahkemenin ilân panosunda ilân edilir (ZVG m.87/2, c.2). Yeni vakıalar veya deliller teklifin kabulü veya reddi kararının açıklanmasına kadar sunulabilirler. Yeni vakıa veya delillere, olası ödemeler, ZVG m.81/2 veya 3 uyarınca mahkemeye yöneltilecek beyanlar örnek olarak verilmektedir¹⁶⁹⁵. Bu ihtimalde, açıklama tarihinde hazır bulunan ilgililerin bu hususta dinlenmesi gerekir (ZVG m.87/3).

Artırma süreci ne şekilde sonuçlanırsa sonuçlansın, artırma süreci işlemlerinin tutanağa geçirilmesi ve tutanağın elektronik satış portalında ilân edilmesi gerekir. Bu işlem, artırma sürecinin bittiği günden sonraki ilk iş gününde yapılmalıdır (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/4, c.1; E-Satış Yön. m.11, c.1; E-Satış Yön. m.17/1). Bu tutanak, icra dairesinin, daha önce tanzim ettiği artırma şartnamesini artırma işlemleri bakımından adeta yol haritası şeklinde kullanarak düzenlediği, artırma süreci esnasında yapılan işlemleri konu alan bir belgedir. Zira örneğin artırma şartnamesinde, taşınmazın asgarî olarak hangi tutarın teklif edilmesi suretiyle ihale olunabileceği belirtilmiş olup, artırmada asgarî olarak bu tutarın teklif edilmesi gerekir. Buna göre, en yüksek pey olarak ileri sürülen pey, tespit olunan tutardan daha düşükse, bu husus ile artırmanın ihale ile sonuçlanmadığı tutanak altına alınacaktır. Bu tutanakta bulunması gereken hususlar, İİK m.150/g atf. 129 ve bu düzenlemenin atf. İİK m.115/4, c.2’de, E-Satış Yön. m.11, c.2 uyarınca bentler hâlinde ve E-Satış Yön. m.17/2’de düzenlenmiştir. Buna göre, bu tutanakta, ihale alıcısının adı ve soyadı, artırmanın hangi gün ve saatte tamamlandığı, artırma ihale ile sonuçlanmışsa ihale bedeli, paraya çevirmeye konu malın muhtevası, şartlar yerine gelmişse en yüksek teklif verene malın ihale edildiği, ihale gerçekleşmişse tutanağın elektronik satış portalında ilânından itibaren 7 gün içinde ihale bedelinin icra dairesine ait banka hesabına ödenmesi gerektiği ve şartlar yerine gelmediği takdirde artırma sürecinin hangi gerekçeyle ihale ile sonuçlanmadığı belirtilir.

¹⁶⁹⁴ Stöber § 87 Rn. 3.3; Löhnig/Stenzel, s.244, Rn. 82.

¹⁶⁹⁵ Böttcher/Böttcher ZVG § 87 Rn. 6.

Artırma sonuç tutanağı, uygulamaya kolaylık getirilmesi amacıyla, “örnek no.56” adı ile E-Satış Yön. ekinde örneklenmiştir (E-Satış Yön. m.4/1, b.f). Bu örnek tutanaktaki esaslar bozulmamak şartıyla icra dairelerince örnek tutanağa gerekli eklemeler yapılabilir (E-Satış Yön. m.4/2). Buna göre kanaatimizce bu tutanakta, yukarıda belirtilen hususların dışında, ihale bedeli olarak ödenmesi gereken tutarın da ifade edilmesi gerekir.

Tutanak, saat ve dakika belirtilerek, artırma işlemlerini yapan icra dairesi görevlisi tarafından imzalanır.

Artırmanın sonucu dışında, ihale alıcısının ihale bedelini yatırmadığı durumda ihale kararının kaldırıldığı da icra dairesince tutanakla tespit olunur (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.1; E-Satış Yön. m.18, c.1). Yine, teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde de ihalenin yapılamadığı icra dairesince bir tutanakla tespit olunur (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/6, c.1).

İsviçre Hukuku’nda da her bir artırma için, artırma memuru ve ihale alıcısı tarafından imzalanacak bir tutanak tutulmaktadır (VZG m.102 atf. 61/2). *Alman* Hukuku’nda da artırmada duruşmasındaki ihaleye ilişkin karar veya ilgililerin haklarına dair dikkate alınan vakıalar, tutanak altına alınmaktadır (ZVG m.78). Hatta öyle ki, tutanaktan anlaşılamayan artırma duruşmasındaki vakıalar, teklifin kabulü veya reddi bakımından dikkate alınmaz (ZVG m.80).

Birinci ve ardından gerçekleştirilen ikinci artırma sürecinde alıcı çıkmazsa veya ikinci artırma süreci ihale ile sonuçlanmasına rağmen ihale bedeli ihale alıcısı tarafından süresi içinde ödenmezse alacaklı¹⁶⁹⁶, önceki paraya çevirme talebinden kalan ve sadece artırmada alıcı çıkmaması hâline özgü olarak¹⁶⁹⁷ ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da kıyasen uygulama alanı bulabilecek İİK m.106/2 uyarınca, 1 yıllık paraya çevirmeyi isteme süresinden bakiye süreden itibaren 1 yıl uzayan paraya çevirmeyi isteme süresi içinde ipoteğin paraya çevrilmesini talep edebilir. Paraya çevirmeyi isteme süresi paraya çevirme talebiyle birlikte yeniden durur ve duran bu süre, ihalenin gerçekleşmediğine veya ihale kararının kaldırıldığına ilişkin tutanak tarihinden itibaren yeniden kaldığı yerden işlemeye

¹⁶⁹⁶ Borçlunun da bu kapsamda talepte bulunabileceğine ilişkin olarak bkz. **Okur**, s.87.

¹⁶⁹⁷ İİK m.106/2 uyarınca uzayan paraya çevirmeyi isteme süresinin, satışın gerçekleşmemesi durumuna özgü olduğunu; satışın gerçekleşmemesi ifadesiyle, artırma sürecinde alıcı çıkmaması ile ihale bedelinin ödenmemesinin kastedildiğine ilişkin olarak bkz. **Kale**, Lexpera, II.

başlar (İİK m.150/g atf. 129; İİK m.129 atf. 115/7¹⁶⁹⁸; E-Satış Yön. m.15/7). Bu durum, her bir başarısız prosedürün sonunda yeniden işletilebilir. Meğerki paraya çevirmenin talep edilebileceği süre nihayete ermesin. Bu sürenin nihayete ermesi durumunda paraya çevirme talebinde bulunulamaz; bulunulsa bile icra dairesince bu talep reddedilmelidir. Zira bu ihtimalde takip düşmüştür. İcra dairesinin paraya çevirme talebini hukuka uygun bulması durumunda bu karara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, böyle bir durumda, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı adına¹⁶⁹⁹ talep üzerine¹⁷⁰⁰ kesin rehin açığı belgesi tanzim edilir (İİK m.152/1; İİKY m.54/1).

¹⁶⁹⁸ İİK m.150/g ile atıf yapılan hükümlerin kıyasen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından uygulanabilecek olması karşısında, artırma sonucu ihalesi gerçekleşmeyen taşınmazlar bakımından İİK m.152/1 çerçevesinde derhâl kesin rehin açığı belgesi verilmesi gerektiğinden işin niteliğine uygun düşmeyen İİK m.115/7'nin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde uygulama alanı bulamayacağına ilişkin olarak bkz. **Erişir**, 7343, s.439-440; **Erişir/Yüce**, s.464. Buna göre, artırma sonucu ihale gerçekleşmesine rağmen ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihale kararının kaldırıldığı durumda ise İİK m.115/7 kıyasen uygulama alanı bulabilir. Bu ihtimalde, sona eren rehin hakkı avdet etmeli, varsa ipotekli alacaklı lehine tanzim olunan rehin açığı belgesi hükümsüz hâle gelmelidir. Bu ihtimalde de –aslında ihale bedelinin ödenmemesinin bu sonuca etkili olmaması sebebiyle aynı şeyler söylenebilecekse de- artırma sonucu ihalesi gerçekleşmeyen taşınmazlara dair yukarıdaki sonucun gerçekleştiği kabul edilirse ipotek hakkının bahsettiği imkândan mahrum kalınır. Bu konuda bkz. **Erişir**, 7343, s.440. Yazara göre, İİK m.115/7'nin kıyasen uygulandığı durumda dahi aslında İİK m.106/2'de öngörülen 1 yıllık ek süreden yararlanılmaz. Bunun için İİK m.150/e'de değişiklik yapılması gerekir. Bu konuda bkz. **Erişir**, 7343, s.440.

¹⁶⁹⁹ **Favre**, s.229; **Gürdoğan**, s.193; **Gürdoğan**, Paraya Çevirme, s.106; **Gürdoğan**, Sorunlar, s.32; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 35; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 158 N 8; KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 156 N 27; KK-VZG/Zopfi, Art. 120 N 1; **Özbay/Çelik**, s.12; **Eroğlu**, s.924.

¹⁷⁰⁰ Kesin rehin açığı belgesinin, geçici rehin açığı belgesinin aksine icra dairesince re'sen verileceğine ilişkin olarak bkz. **Aşık/Oruç/Tok/Saçar**, s.465; **Korkmaz**, s.117. Ancak birinci ve ardından yapılan ikinci artırma sürecinde alıcı çıkmazsa veya ikinci artırma süreci ihale ile sonuçlanmasına rağmen ihale bedeli ihale alıcısı tarafından süresi içinde ödenmezse paraya çevirme talebi düşer. Dolayısıyla paraya çevirmenin talep edilebileceği süre içinde yeniden paraya çevirme talebinde bulunabilir. Yine paraya çevirmeyi isteme süresi sona erdiğinde takip düşer. Ancak alacaklı yeni bir takip başlatabilir. Zira bu durumda takip düşmekle birlikte ipotek hakkı varlığını eskisi gibi devam ettirmektedir. Dolayısıyla bu ihtimalde, artırma sürecinde alıcı çıkmaması durumunda kesin rehin açığı belgesinin üzenleneceğinin hüküm altına alındığı İİK m.152/1 ve İİKY m.54/1, ancak talep üzerine rehin açığı belgesinin düzenleneceği şeklinde uygulama alanı bulabilir. Bu, kesin rehin açığı belgesinin, ipotekli alacaklıyı adî alacaklılar karşısında avantajsız kılınmaması amacına da uygundur. Kesin rehin açığı belgesinin amacı hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. **Korkmaz**, s.69-70.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BAZI ÖZEL DURUMLARIN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

§1 İPOTEKLİ TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNİN BİRDEN FAZLA KİŞİYE AİT OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

İpotekli taşınmazın birden çok kimseye ait olması, ya taşınmaza elbirliği ile malik olunması ya da taşınmazın paylı mülkiyete tâbi olmasıyla söz konusu olabilir.

I. Elbirliği ile Mülkiyette

Elbirliği hâlinde malik olunan bir taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis edilmesi ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından herhangi bir özellik arz etmez. Zira bu ihtimalde, zaten taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edilebildiği için taşınmazın tamamı ipotekle yükümlü olur ve taşınmaz paraya çevrilir.

II. Paylı Mülkiyette

Paylı mülkiyete konu taşınmaza dair ipotek tesis edilmesi durumunda, iki ihtimal söz konusu olabilir. Ya paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerinde pay sahiplerinin kural olarak tamamının kabulüyle (TMK m.692/1) ipotek tesis edilebilir ya da her bir pay sahibi kendi payı üzerinde ipotek tesis edebilir.

Taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edilmesi, taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edildiği ve bu sebeple taşınmaz paraya çevrileceği için herhangi bir özellik arz etmez. Ancak pay üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda, bu husus, taşınmazın tamamı yerine sadece payın ipotekle yükümlü olması sebebi ile paraya çevirme işlemleri bakımından özellik arz edebilir. Zira ipotekli payın tek başına paraya çevrilmesi mümkündür.

İpotekli payın nasıl paraya çevrileceği konusunda hukukumuzda herhangi bir düzenleme mevcut değildir. *İsviçre* Hukuku'nda, ipotekli pay, SchKG'daki m.151 ilâ 158 arasındaki ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin hükümlerin dışında VZG m.102 atf. 73 ilâ 73i arasındaki düzenlemeler ile 74 ilâ 78 arasındaki düzenlemelerin kıyasen uygulanması suretiyle paraya çevrilmektedir (VZG m.102). VZG m.73i uyarınca, VZG m.73 ilâ 73h arasındaki düzenlemeler saklı kalmak üzere, VZG m.25 ilâ 72 arasındaki düzenlemeler ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından kıyasen uygulanacaktır. Buna göre VZG m.102 atfıyla ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda kıyasen uygulama alanı bulacak VZG m.13, VZG m.28/2, VZG m.29 ilâ 42 arasındaki düzenlemeler, VZG m.43/1, VZG m.44 ilâ 53

arasındaki düzenlemeler, VZG m.54/2, VZG m.56 ilâ 70 arasındaki düzenlemeler, VZG m.72 ve VZG m.74 ilâ 78 arasındaki düzenlemelerden kısmen farklı olarak, VZG m.102 atf. 73i ve bu düzenlemenin de atfıyla haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme prosedürünü düzenleyen VZG m.25 ilâ 72 arasındaki düzenlemeler ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda kıyasen uygulanacaktır. Burada ifade etmek gerekir ki, ipotekli payın paraya çevrilmesi ile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından haciz yolu ile takibe dair atıf yapılan düzenlemeler bakımından herhangi bir farklılık söz konusu olmadığı için bu atıf kapsamındaki düzenlemelerin, VZG m.102'nin atfı kapsamındaki düzenlemeler olduğunu ifade etmek gerekir. Bu doğrultuda, VZG m.102'nin atfı kapsamında yer almayan düzenlemeler, VZG m.73i'nin kapsamında yer alsalar da bu düzenlemeler ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından uygulanmaz. İpotekli payın paraya çevrilmesi durumunda VZG m.103 ilâ 111 arasındaki özel hükümler de uygulama alanı bulmaktadır. İpotekli payın paraya çevrilmesi ile elde edilen ihale bedelinin dağıtılması bakımından VZG m.112 ilâ 121 arasındaki hükümler uygulanacaktır. *Alman Hukuku*'nda ise ipotekli paylar bakımından da taşınmaz mallara yönelik icra hukukuna ilişkin hükümler uygulanmaktadır (ZPO m.864/2). Bu doğrultuda ZPO'nun ilgili hükümleri dışında, ZVG m.180 ilâ 185 arasındaki düzenlemeleri uygulanmaktadır. Bundan başka, ZVG m.181 ilâ 185 arasındaki düzenlemelerde aksi belirtilmedikçe, ZVG'nin birinci ve ikinci bölümlerindeki hükümler de ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından kıyasen uygulanmaktadır (ZVG m.180/1). Bu anlamda, ipotekli pay kural olarak cebri açık artırma yolu ile¹⁷⁰¹ paraya çevrilmekte veya cebri yönetime tâbi tutulabilmektedir. Kural olarak ifadesinin kullanılmasının sebebi, ZVG m.65/2 uyarınca başka bir türde bir paraya çevirmenin söz konusu olabileceğidir.

Hukukumuzda her ne kadar ipotekli paya uygulamada çok nadir rastlandığı için bu konuda herhangi bir ciddi problem söz konusu olmasa da ipotekli payın nasıl paraya çevrileceği konusunda düzenleme yapılması kanaatimizce isabetli olur.

¹⁷⁰¹ Payın artırmaya çıkarılması durumunda, hemen hemen hiç kimsenin teklif vermeye istekli olmayacağına; alacaklının genellikle, taşınmazın tamamını bölünmek üzere artırmaya çıkarmak ve elde edilen bedelden payın sahibine düşen tutarla kendisini tatmin etmek isteyeceğine ilişkin olarak bkz. *MüKoZPO/Dörndorfer* § 864 Rn. 28. Payın paraya çevrilmesinden ziyade, bu ihtimalde, ortaklığın giderilmesini isteme ve elde edilen gelirden tatmin hakkına el koyulması ve bu doğrultuda, taşınmazın tamamının paraya çevrilmesinin istenebileceği; bunun, payın artırmayla paraya çevrilmesinin ciddi bir rekabet yaratma olasılığı düşük olduğundan çok pratik bir anlam ifade edebileceğine ilişkin olarak bkz. **Elden/Frauenknecht**: Kern/Diehm, ZPO § 864 Rn. 5.

Doktrinde, hacizli payın paraya çevrilmesi işlemlerinin taşınmaz mallara ilişkin hükümlere göre yapılacağı ifade edilmektedir¹⁷⁰². Bundan başka *Kuru*, icra mahkemesinin, adî alacaklıya İİK m.121'e göre ortaklığın giderilmesi davası açması için yetki vermesi gerektiğini ifade etmektedir¹⁷⁰³.

Hacizli pay ve ipotekli pay arasında, bu hususta herhangi bir fark olmadığı için kanaatimizce de ipotekli pay da kıyasen taşınmaz mallara dair hükümlere göre paraya çevrilmelidir. Zira İİK m.23/1, b.1 anlamında, ipotek tabiri, ipotekleri ifade ettiği; maddî hukuk bakımından paylı mülkiyet hissesi üzerinde ipotek tesis edilebildiği için ipotekli pay, İİK'nın uygulaması anlamında ipoteğin paraya çevrilmesine dair hükümlere tâbidir. Buna göre, taşınmaz bir mal üzerinde tesis olunan ipotek nasıl paraya çevrilecekse, paylı mülkiyete konu bir taşınmaza dair pay üzerindeki ipotek de o şekilde paraya çevrilecektir. Ancak payın, hukukî niteliği bakımından taşınmaz mal niteliğinde olmadığı; paylara bölünmüş bir taşınmaz malın pay sahiplerinin pay ile hak sahipliği sıfatlarının tespit edildiği dikkatten kaçmamalıdır. Bu anlamda, payın paraya çevrilmesi ile taşınmaz bir malın paraya çevrilmesi durumundaki her sonuç gerçekleşmez. Örneğin, kiraya verilmiş bir ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi gerekirken; ipotekli payın paraya çevrilmesi durumunda pay sahibine düşen tutar kadar kira bedelinin icra dairesine ödenmesi gerekir. Yine örneğin, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi talebinin aksine, ipotekli payın paraya çevrilmesi talebi üzerine icra dairesi, pay sahipleri arasında geçerli bir kullanım ve yararlanma anlaşması yoksa payların oranına göre, geçerli bir kullanım ve yararlanma anlaşması varsa buna riayet ederek gereken tedbirleri alabilir. Sonuç olarak, ipotekli payın paraya çevrildiği durumda taşınmazın paraya çevrilmesi yerine paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerindeki pay sahipliği hakkı artırmaya çıkarılmaktadır. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, ipotekli payın paraya çevrilmesi taşınmaz malların paraya çevrilmesinden niteliği itibarıyla farklıdır. Bu açıdan taşınmaz malların paraya çevrilmesine dair hükümler payın paraya çevrilmesine ancak kıyasen uygulanabilir.

Kanaatimizce de haciz yolu ile takip kapsamındaki taşınırın satışına dair hükümler arasında yer alan İİK m.121 uyarınca, alacaklıya ortaklığın giderilmesi davası açması için

¹⁷⁰² **Berkin**, Rehber, s.322; **Kuru**, El Kitabı, s.546; **Topuz**, Gökçen, Hisse Haczi ve Satışı, Ankara 2009, s.181; **Topuz**, Gökçen, Paylı Mülkiyet Hisselinin Haczi ve Satışı (Paylı), SÜHFD, C.17, S.1, 2009, s.112; **Uyar**, Şerh, s.9476.

¹⁷⁰³ **Kuru**, El Kitabı, s.546-547; **Topuz**, s.182. Yargıtay aksi kanaattedir. Bu doğrultudaki kararlar için bkz. 6.HD, 12.07.2005, 6366/7456; 6.HD, 14.01.2003, 8277/141 (**Uyar**, Şerh, s.9481-9482).

yetki verilmesi, Yargıtay'ın da kararlarında isabetli olarak belirttiği üzere, birden çok kişinin, bir mal üzerinde elbirliği hâlinde malik olduğu ihtimali düzenlediği için kıyasen ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından uygulanamaz. Burada bir an olsun, İİK m.121'in kenar başlığı ve madde metnindeki elbirliği ile mülkiyete dair ihtimaller bir kenara bırakılıp da, bu düzenlemede ifade olunan hâllerin, örnek niteliğinde olduğu kabul edilse dahi, fikrimiz değişmez. Zira İİK m.121 paylara bölünmemiş bir malvarlığının söz konusu olduğu ihtimalde, bu malvarlığından tatmin olmayı amaçlayan alacaklılar bakımından, son derece istisnâ olarak uygulanmaktadır. Öyle ki, bu maddede, kanun koyucu paraya çevirmenin nasıl yapılacağını icra mahkemesine sorulacağını; icra mahkemesinin, açık artırma yaptırabileceğini, paraya çevirme için bir memur tayin edebileceğini veya gereken diğer bir tedbiri alabileceği ifade edilmiştir. Diğer tedbirler şeklinde soyut olarak ifade edilen ibare kapsamında değerlendirilen icra mahkemesinin alacaklıya ortaklığın giderilmesi davası açması için yetki vermesi, pay sahipliğinden doğan maddî hukukta düzenlenen ortaklığı sona erdirmeyi isteyebilme hakkının, icra mahkemesi kararı ile payın paraya çevrilmesi yolu ile alacağını tahsil edebilecek alacaklıya da tanınması kanaatimizce hukuka aykırı olur.

Taşınmaz malların paraya çevrilmesine dair hükümlerin kıyasen uygulanacağı ipotekli payın paraya çevrilmesi bakımından *iki* ayrı ihtimal söz konusu olabilir: *Birincisi* sadece paylardan birisi veya birkaçı yahut tümü üzerinde ipotek tesis edildiği ihtimaldir. *İkincisi* ise hem paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edildiği hem de paylı mülkiyete konu taşınmazda bulunan payların birisi veya birkaçı yahut tümü üzerinde ipotek tesis edildiği durumdur. *Birinci* ihtimal diğer ihtimale nazaran paraya çevirme hususunda herhangi bir zorluk teşkil etmez. Zira bu ihtimalde, yalnızca, paylı mülkiyete konu taşınmaza dair pay sahipliği hakkı paraya çevrilecektir. *İkinci* ihtimalde ise paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerindeki tesis olunan ipotek dışında, pay üzerinde de ipotek kurulması söz konusu olduğu için gerek dikkate alınacak mükellefiyetler gerekse ihale bedelinden tatmin konusunda ayrıca değerlendirme yapılması gerekir.

İkinci ihtimal kendi içinde paraya çevirmeyi talep eden kişiye göre *iki* ayrı alt ihtimale ayrılmaktadır: Buna göre *birinci alt* ihtimal pay üzerinde ipotek hakkına sahip kişi tarafından ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumudur. *İkinci alt* ihtimal ise paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerinde ipotek hakkına sahip kişinin ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmesi durumudur.

Birinci alt ihtimalde sadece paylı mülkiyete konu taşınmazdaki ipotekli pay doğrultusunda pay sahipliği hakkı paraya çevrilecektir. Bu ihtimalde taşınmazın tamamı üzerinde tesis olunan ipoteğe ilişkin alacağın muaccel veya müeccel olması önem arz etmeksizin sadece pay üzerinde tesis olunan mükellefiyetler dikkate alınacaktır. Söz konusu ihale bedelinden bir fazlalık söz konusu olursa fazlalık payı haczetmiş adı alacaklılara, hâla bir fazlalık söz konusu ise payın sahibine verilecektir.

İkinci alt ihtimalde ise taşınmazın tamamı paraya çevrilecek, taşınmazın tamamı üzerindeki mükellefiyetler dikkate alınacaktır. Bu ihtimalde paylar üzerindeki mükellefiyetler de ayrıca dikkate alınacaktır. Yani mükellefiyetler listesi, paraya çevrilecek paylı mülkiyete konu ipotekli taşınmaz ve ipotekli paylara ilişkin bilgi içermelidir. Zira tarih itibarıyla öncelikle taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tescil edildiği için taşınmaz üzerindeki hak sahipleri tatmin edildikten sonra geriye bir tutar kalırsa bu tutar, öncelikle söz konusu ipotekli paya düşen tutar oranında pay üzerinde hakkı tescil edilen ipotek hakkı sahiplerine verilecektir¹⁷⁰⁴. Geriye bir tutar kalırsa taşınmazın tamamını haczedenden veya paylı mülkiyet hissesini haczedenden adı alacaklılara verilecektir. Bu ihtimalde adı alacaklılar arasında öncelikle tatmin edilmesi gereken alacaklı İİK m.100 ve 101 uyarınca belirlenecektir. Yine de arta kalan bir para olursa söz konusu tutar payları oranında paydaşlar arasında dağıtılacaktır.

İkinci alt ihtimalde ne olacağı, *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.106a'da hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme uyarınca, paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda, ipotekli alacaklının paraya çevirme talebi üzerine taşınmaz bir bütün olarak paraya çevrilecektir. Bu ihtimalde paylar üzerindeki mükellefiyetler de mükellefiyetler listesinde dikkate alınacaktır. Paraya çevirme sonucu elde edilen ihale bedelinden öncelikle taşınmazın tamamı üzerindeki ipotek hakkı sahipleri tatmin edilir. İhale bedelinin paylar üzerinde ipotek hakkına sahip olan ipotekli alacaklılara düşen kısmı için alacakların muaccel olup olmadığı önem arz etmeksizin¹⁷⁰⁵ artırma şartnamesi ile nakden ödeme talep edilir. Bu anlamda, burada, ihale bedeli ile sınırlı olmak kaydıyla müeccel alacakları teminat altına alan ipotek haklarının ve bu haklarla teminat altına alınan borçtan şahsî sorumluluğun ihale alıcısına devri söz konusu değildir¹⁷⁰⁶. Bunun sebebi, burada ipotekli payın değil paylı mülkiyete konu ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesidir. Paylaşım

¹⁷⁰⁴ **Helvacı**, s.98-99.

¹⁷⁰⁵ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 106a N 5.

¹⁷⁰⁶ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 106a N 5.

listesi, tüm taşınmazın üzerinde bulunan ipotek hakkı sahibinin tatmin edilmesinden arta kalan tutarların dağıtımını da düzenlemelidir.

Ancak burada önemle ifade etmek gerekir ki, *İsviçre Hukuku*'nda, bu ihtimalde, pay üzerinde ipotek tesis eden ipotekli alacaklıların tatmin olmalarının fiilen çok zor olması sebebiyle taraflar arasında dostane bir anlaşmaya varılması suretiyle pay üzerindeki ipotek hakkı sahibinin icra hukukunun dağıtım kurallarına göre tatmin edilmesini önlemeyi amaçlayan VZG m.102 atf. 73e uyarınca öncelikle sözlü olarak gerçekleşen ancak mutlaka tutanak altına alınması gereken uzlaşma müzakereleri söz konusu olmaktadır. VZG m.73e uyarınca, kesinleşen mükellefiyetler listesine göre taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş ise öncelikle artırmanın geçici olarak durdurulması gerekir. Ardından icra dairesi, taşınmaz üzerinde ipotek hakkı bulunan alacaklılar ve paylı mülkiyete konu taşınmazdaki diğer pay sahipleri ile müzakereler yaparak ilgili ipoteklerin münferit hisseler arasında dağıtımını sağlamaya çalışır (VZG m.102 atf. 73e/2, c.1). Üst kanton tetkik merciince bu işlemler yürütülebileceği gibi, bu merciince alt kanton tetkik merciî de sorumlu olarak görevlendirilebilir (VZG m.102 atf. 73e/5¹⁷⁰⁷). Borçlu da bu müzakerelere davet edilir¹⁷⁰⁸. Ayrıca, borçlunun çıkarlarının korunması bakımından VZG m.73e/4'ün kıyasen uygulanması suretiyle VZG m.23c uyarınca yapılacak yönetim bakımından icra dairesi borçlunun yerini alır¹⁷⁰⁹. Yine icra dairesi, borçlunun, pay sahipleri ile birlikte müteselsilen sorumlu olduğu bu taşınmaz tarafından ipotekle güvence altına alınan bir alacağın söz konusu olması durumunda, borcun uygun bir şekilde bölünmesini de sağlamaya çalışır (VZG m.102 atf. 73e/2, c.1). Müzakereler başarılı olursa, tapu sicilinde gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra, mükellefiyetler listesi bu sonuca göre düzenlenir ve borçluya ait ipotekli pay bu esasa göre artırmaya çıkarılır VZG m.102 atf. 73e/2, c.2). Borçlunun maddî hukuka göre hukukî durumda istenen değişiklikleri sağlamak için işbirliği yapması gerekiyorsa, borçlunun yerini icra dairesi alır (VZG m.102 atf. 73e/4). Bu, borçlu tarafından icra prosedürünün engellenmesine yönelik davranışlarda bulunulmasının önüne geçilebilmesi için kabul edilmiştir¹⁷¹⁰.

¹⁷⁰⁷ VZG 73e/5'in, bu kadar karmaşık anlaşma müzakerelerini yürütmekten kimin sorumlu olduğuna cevap vermediği, bunun yerine, üst kanton tetkik merciîye sorumlu tetkik merciîni belirleme yetkisi verdiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Annen**, Art. 73e N 8.

¹⁷⁰⁸ **Schlegel/Zopfi**, Rz. 897-898.

¹⁷⁰⁹ KK-VZG/**Annen**, Art. 73e N 8.

¹⁷¹⁰ KK-VZG/**Annen**, Art. 73e N 8.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, icra dairesi, ilgililerle müzakere yaparak paylı mülkiyeti sona erdirmeye de çalışabilir ve böylece takip başlatan ipotekli alacaklı, borçluya tahsis edilen parselin paraya çevrilmesi sonucunda veya taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda borçlunun payından veya borçluya tahakkuk eden paraya çevirme bedelinden tamamen veya kısmen tatmin edilebilir (VZG m.102 atf. 73e/3).

Taşınmaz üzerindeki ipoteğin ve varsa müteselsil sorumluluk yükümlülüğünün taksiminin mümkün olmaması ve paylı mülkiyetin de sona erdirilememesi hâlinde, ipotekli pay, VZG m.102 atf. 73a/1 uyarınca önceden yapılan ilân doğrultusunda ve ilgililere 30/2, 3 ve 4 uyarınca yapılan tebligat ve 73b/2 uyarınca yapılan bildirimden sonra tek başına açık artırmaya çıkarılacaktır (VZG m.102 atf. 73f/1, c.1). VZG m.102 atf. 73a/2 ve bu fıkranın da atfıyla VZG m.29/2 ve 3 kapsamındaki bildirim tekrarlanmayacaktır (VZG m.102 atf. 73f/1, c.2). Paraya çevirme sürecinin mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında, daha önce hazırlanan ve kesinleşen mükellefiyetler listesi esas alınır. Ancak bu liste artırmanın yapılacağı gün ve saatin belirtilmesi ve artırma tarihine kadar işleyecek faiz alacaklarının da alacak tutarlarına eklenmesi suretiyle tamamlanır. Yine bu durumda, artırma ilânı üzerine bildirilen hak iddiaları da mükellefiyetler listesine dâhil edilir. Bundan başka tapu sicilindeki güncel durumun kontrol edilmesi için tapu dairesinden tapu örnekleri istenir ve tapu sicilindeki kayıtlar da mükellefiyetler listesine geçirilir. Söz konusu listeye hak sahipleri tarafından tamamlanan hususlar bakımından itiraz edilebilir. Bu artırma bakımından da artırma şartnamesinin artırmadan önce en az 10 gün süreyle icra dairesinde asılı bulundurulması gerekir. İpotekli payın VZG m.73f/1, c.1 uyarınca tek başına artırmaya çıkarılmasının gerektiği durumlarda, taşınmazın kendisi VZG m.106a saklı olmak üzere tüm ilgililerin rızası olmadan paraya çevrilmez (VZG m.102 atf. 73f/1, c.3). İpotekli payın artırmaya çıkarılmasından önce, taşınmaz üzerindeki ipoteğe dair bir ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılırsa bu takibe öncelik verilecektir (VZG m.102 atf. 73f/2).

VZG m.73e uyarınca gerçekleşen müzakerelerinin başarısız olması nedeniyle, tamamı üzerinde de ipotek tesis edilen paylı mülkiyete konu taşınmaza ilişkin ipotekli paylardan birisi paraya çevrilecekse, artırma şartnamesinde, ihale alıcısının, kesinleşen mükellefiyetler listesine göre taşınmazın üzerinde tesis olunan rehin hakları ve bu vasıtaıyla güvence altına alınan alacakları ihale bedeline mahsup etmeksizin borçlunun hukukî konumu kapsamında bir bütün olarak devralacağı ifade edilir (VZG m.102 atf. 73g/2, c.1). Alacaklının, ZGB m.832/2

ve SchKG m.135/1, c.2 anlamı dâhilinde, borçluya başvurabilme hakkı saklıdır (VZG m.102 atf. 73g/2, c.2).

§2 YABANCI PARA İPOTEĞİ TESİS EDİLMİŞ OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

I. Teminatlı Alacağın Tutarının Belirlenmesi Bakımından

Teminatlı alacağın tutarının belirlenmesi bakımından açıklama yapmadan önce ifade etmek gerekir ki, daha önce¹⁷¹¹ de ifade edildiği üzere, yabancı para ipoteği, alacaklının, yabancı para alacaklısı olduğu durumda tesis olunabilir. Bu doğrultuda, yabancı para alacaklısının, icra takibi yolu ile yabancı para alacağının tahsili bakımından tâbi olduğu sınırlamalar burada da söz konusu olacaktır. Buna göre, öncelikle ipotekli alacaklı, yabancı para alacağının tahsil etmek için ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatmak isterse, yabancı para alacağının liraya çevirerek talep etmek zorunda olacaktır¹⁷¹² (İİK m.148 atf. 58/2, b.3). Bu zorunluluk, öncelikle, takibin başında alınan harçlar bakımından önem arz etmektedir. Yine bu devletin zor kullanma gücünün de söz konusu olduğu icra hukuku alanında, icra takibine ilişkin işlemlerin devletin kendi parasına göre işlem yapması, bir diğer deyişle, hükümlerlik yetkisi ile de ilgilidir. Bu özellikler ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de geçerlidir. Ancak kanun koyucu, yabancı para alacaklıları bakımından hüküm altına aldığı bu sınırlama ile yabancı para alacaklısının yabancı para alacağının yabancı para olarak tahsil etmesini engellese de, yabancı para alacağına karşılık olarak kendisine ödenecek liranın, hangi tarihteki kur karşılığı üzerinden liraya çevrilmesini seçebilme imkânı tanımıştır. Buna göre, yabancı para alacaklısı, alacağının, vade veya uygulamada ülkemizde sürekli olarak yaşanan yabancı paralara karşı paranın değer kaybetmesi problemi sebebiyle sıklıkla karşılaşıldığı üzere fiilî ödeme tarihindeki kur üzerinden çevrilmesini talep edebilme hakkına sahiptir¹⁷¹³. Bu seçim hakkı, en geç, takip talebi ile kullanılmak zorundadır. O hâlde, yabancı para alacaklısı, takip sonucunda, yabancı para alacağının, takip talebinde belirteceği tarihteki kur karşılığı üzerinden lira olarak elde edebilecektir. Bu durumda, yabancı para alacaklısı,

¹⁷¹¹ Birinci Bölüm, §2, III, C, 2.

¹⁷¹² Yabancı para alacaklarının tahsili hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz. **Pekcanıtez**, Hakan, Yabancı Para Alacaklarının Tahsili (Yabancı Para), 3. Bası, Ankara 1998, s.148 vd.

¹⁷¹³ İİK m.58/2, b.3'ün lafzına göre, alacaklı, hangi tarihteki kur üzerinden çeviri yapılmasını istemek konusunda herhangi bir sınırlamaya tâbi değildir. Ancak doktrinde alacaklının TBK m.99/3 uyarınca vade tarihindeki veya fiilî ödeme tarihindeki kur üzerinden çeviri yapılmasını istemek konusunda seçim hakkına sahip olduğu; bu hususta başkaca bir tarihin esas alınmayacağı ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Deynekli**, Yabancı Para İpoteği, s.329.

yabancı para alacağına karşılık elde ettiği lirayı döviz satışı işi ile uğraşan kişiler marifetiyle istediği bir yabancı paraya çevirerek, icra takibi bakımından öngörülen sınırlamalar ve kur farkından dolayı görebileceği muhtemel zararlar bakımından kendi tercihinin sonuçlarına katlanacaktır.

Yabancı para ipoteği ile yabancı para alacağı teminat altına alınan alacaklının, takip talebi ile birlikte, alacağının hangi tarihteki kur karşılığı lira olarak ödenmesini istediği önemlidir. Zira alacaklı, vade tarihindeki kur karşılığı üzerinden ödenmesini isterse alacak, bu tarihteki kur karşılığı uyarınca liraya çevrilecek ve bu alacaklıya ödenmesi gereken alacak tespit olunacaktır. Yine, fiilî ödeme tarihindeki kur karşılığı üzerinden lira ödenmesi istenirse fiilî ödeme tarihindeki kur karşılığına göre alacaklıya ödenmesi gereken alacak tutarı tespit olunacaktır. Bu durum, diğer takiplere nazaran farklılık arz etmemektedir.

Yabancı para alacaklısının, hangi tarihteki kur üzerinden alacağının Türk lirasına çevrilmesini talep ettiğine yönelik tercihi ve bunun sonuçlarına ilişkin icra takibi sırasında meydana gelebilecek problemler belli ölçüde giderilmiştir. Zira yukarıda da ifade ettiğimiz üzere, alacaklı, nihayetinde alacağını Türk lirası olarak elde etse de, hemen aynı anda elde ettiği parayı yabancı paraya çevirebilmektedir. Bu ihtimalde belki, çeviri işini yapan kişilerin, varsa komisyonları sebebiyle bir zarar söz konusu olabilirse de, bu zarar cüz'î olacaktır. Bu zararın, icra takibi ile yabancı para alacağının tahsili ile doğrudan da bir ilgisi yoktur. Zira alacaklı, yabancı para alacağının karşılığına kavuşmuş olup, elde edilen paranın tekrar yabancı paraya çevrilmesi artık onun icra takibinden bağımsız tercihidir.

Yukarıda, yabancı para alacaklısının, ilk defa takip talebi ile yabancı paranın belirttiği tarihteki kur üzerinden Türk lirasına çevrilerek ödenmesini istemesi ihtimali değerlendirilmiştir. Ancak yabancı para alacaklısı, bu aşamadan önce de yabancı para alacağını Türk lirasına çevirebilir. Bu ihtimalde, icra takibi sebebiyle alacağını Türk lirasına çevirmek zorunda kalan alacaklının aksine, alacaklının alacağını teminat altına alan yabancı para ipoteğinin de Türk lirasına çevrilmesi gerekir. Bu kapsamda, alacaklının alacağını Türk lirasına çevirdiğine yönelik beyanını ayrıca tapu dairesine de yöneltmesi ve yabancı para ipoteğinin, Türk lirasına çevrilmesini istemesi gerekir. Çünkü kanun koyucu, sadece yabancı para alacakları bakımından yabancı para ipoteğine imkân vermiştir. Kuşkusuz bunlar için alacaklının alacağını Türk lirasına çevirebilmesi için gerekli olan TBK m.99/3'teki şartların mevcut olması gerekir. Yine alacaklı ile borçlu da bu konuda bir sözleşme yapabilirler.

Burada, asıl olarak belirtmek gerekir ki, yabancı para ipoteği ile yabancı para alacağı teminat altına alınan alacaklı bakımından, alacağın ne kadarlık tutarının teminatlı alacak olduğu; bu anlamda, ne kadarlık kısmının bu takiple karşılanabileceği hususu oldukça önem arz etmektedir.

Yabancı para ipoteği ile teminat altına alınan yabancı para alacağı bakımından alacağın ne kadarlık tutarının teminatlı olduğu ipoteğin paraya çevrildiği tarihteki¹⁷¹⁴ kur üzerinden çeviri yapılmak suretiyle tespit olunur. Zira ipotek hakkı, ipoteğin paraya çevrildiği tarihte sona erer¹⁷¹⁵; alacaklı ihale bedelinden mümkünse alacağını elde eder.

Bir örnekle açıklamak gerekirse, 10.000 dolar alacağı için 200.000 Türk lirası değerindeki bir taşınmaz üzerinde 20.000 dolar bedelli ipotek tesis eden bir alacaklının aynı tutardaki alacağı için ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlattığını varsayalım. Bu alacaklının, takip talebi ile kendisine fiilî ödeme tarihindeki kur karşılığı olarak ödeme yapılmasını istediğini kabul edelim. Buna göre, bu taşınmaz, rüçhanlı alacaklı olmadığı için 100.000 Türk lirası ve paraya çevirme ve muhtemel paylaştırma giderini aşan bir peyin ileri sürülmesi suretiyle ihale edilebilir. Bu taşınmazın, 150.000 Türk lirasına ihale edildiğini ve ihale bedelinden alınması lazım gelen şeyler düşüldükten sonra elde 120.000 Türk lirası kaldığını kabul edelim. Bu ihtimalde, bu 120.000 Türk lirası, fiilî ödeme tarihindeki kura göre, 10.000 dolar ve buna ipoteğin paraya çevrildiği tarihe kadar işleyen 500 dolar faiz olan toplam 10.500 doların karşılığı bulunacak ve bu alacaklıya ödenecektir. 1 doların, fiilî ödeme tarihinde 10 Türk lirasına eşdeğer olması ihtimalinde, alacaklıya $10.500 * 10 = 105.000$ Türk lirası tutarında ödeme yapılması gerekecektir. Kalan tutar, varsa borçlunun diğer alacaklılarının ödenmesine tahsis olunacaktır. Bu ihtimalde alacaklının 105.000 Türk lirası tutarındaki alacağından fazla şekilde üzerinde 20.000 dolar bedelli ipotek tesis edilmiş bu taşınmazla tatmin olup olunmayacağının da değerlendirilmesi gerekir. Buna göre, 20.000 doların ipoteğin paraya çevrildiği tarihteki kura göre karşılığı 105.000 Türk lirasını aşıyorsa alacaklı alacağını bu ipoteğin paraya çevrilmesi ile tatmin edecektir.

Yabancı para ipoteği ile alacağı teminat altına alınan alacaklı, ihale bedeli ile tatmin olunamazsa kendisine kesin rehin açığı belgesi verilecektir. Bu belgede alacaklının alacağının

¹⁷¹⁴ **Deynekli**, Yabancı Para İpoteği, s.331; **Haznedar/Gürses**, s.16. Yargıtay, yabancı para birimi üzerinden tesis olunan üst sınır ipoteği bakımından, üst sınırın tespiti için ihale tarihindeki kurun esas alınması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. 12.HD, 29.09.2015, 18770/22330 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹⁷¹⁵ **Serozan**, Taşınmaz Rehni, s.324; **Helvacı**, s.410.

tahsil edilmeyen kısmı ipoteğin tesis edildiği yabancı para olarak belirtilecektir¹⁷¹⁶. Çeviri, eksik kalan tutarın, ihale bedelinin alacaklıya ödendiği veya paylaşırma gerekliyse sıraya ilişkin belgenin kesinleştiği tarihteki kur üzerinden yapılmalıdır. Böylece, rehin açığı belgesine dayalı olarak başlatılan sonraki muhtemel takiplerde söz konusu olabilecek zarar bir nebze önlenebilecektir.

Örnekten de anlaşıldığı üzere, ipoteğin yabancı para ipoteği olması, Türk lirası üzerinden ipotek tesisine göre alacağın ne kadarlık kısmının teminat kapsamında yer aldığı teminat sözleşmesi yapıldığı anda belli olmamasına, -daha doğru bir ifadeyle, sözleşme yapıldığı anda belli olmasına rağmen kurdaki değişim sebebiyle sonradan belirsiz olmasına- göre farklılık arz etmektedir. Yabancı para alacaklısının, Türk lirası üzerinden ipotek tesis ettiği durumda ise limitin tespiti için herhangi bir çeviri yapılmasına gerek olmayacaktır. Örneğin, 10.500 dolar alacaklı olan bir kimse bu alacağı için 1 doların 8 Türk lirasına tekabül ettiği dönemde, 100.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis etmiş ve alacağının fiilî ödeme tarihindeki kur üzerinden ödenmesini talep etmiş ve bu tarihte 1 dolar 10 Türk lirasına tekabül ediyorsa, 105.000 Türk lirası tutarındaki alacağın 100.000 Türk lirası tutarındaki kısmı bu taşınmazın paraya çevrilmesi ile karşılanacak, bakiye 5.000 Türk lirası tutarındaki alacak, teminatın güvencesinden yararlandırılmayacaktır.

II. Karşılama Prensibi Bakımından

İcra dairesi, artırmadan önce hazırladığı artırma şartnamesi ile ipotekli taşınmazın asgarî olarak ne kadarlık bir pey ileri sürülmesi suretiyle paraya çevrilebileceğini tespit etmektedir. Bu anlamda, yabancı para ipoteği ile alacağı teminat altına alınan alacaklının paraya çevirme talebinde bulunmadığı ve bu ipotekli alacaklının paraya çevirme talebinde bulunan alacaklıya göre rüçhanlı alacaklı olduğu durumlarda, ipotekli taşınmazın ihale edilebilmesi için bu alacaklının ipotekle teminat altına alınan alacağının karşılanması gerekir. Bu doğrultuda icra dairesi, öncelikle, yabancı para ipoteği ile yabancı para alacağı teminat altına alınan alacaklıya, alacağı taşınmazın paraya çevrilmesi ile tatmin olunabilecek bir başka alacaklının taşınmazın paraya çevrilmesini talep ettiğini bildirecektir. Bu bildirimle birlikte, alacaklıya, alacağının mevcut olup olmadığını; alacağının muaccel olup olmadığını; alacağının tutarını ve taşınmazın, ipotek bedeli dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesine muvafakati olup

¹⁷¹⁶ Pekcanitez, Yabancı Para, s.224; Deynekli, Yabancı Para İpoteği, s.333.

olmadığını soracaktır. Bu sorulara verilen cevaplara göre, karşılama prensibi uyarınca taşınmazın paraya çevrilebilmesi için ileri sürülmesi gereken asgarî pey tespit olunacaktır.

Buraya kadar ifade edilenler ipoteğin, yabancı para ipoteği olması veya Türk lirası üzerinden ipotek tesis edilmesi durumunda herhangi bir özellik arz etmez. Ancak yabancı para ipoteği söz konusu olduğu zaman, icra dairesince sorulan sorulara alacaklılar tarafından verilecek cevaplar ve bu cevaplara göre icra dairesinin kararı özellik arz eder.

Buna göre, alacağı yabancı para ipoteği ile teminat altına alınan yabancı para alacaklısı, alacağının mevcut olup olmadığını, Türk lirası üzerinden Türk lirası veya yabancı para alacağı için ipotek tesis edilseydi vereceği cevap ne ise o şekilde bildirecektir. Yani alacağı mevcut ise alacağının mevcut olduğunu; değilse mevcut olmadığını ifade edecektir. Alacak mevcut değilse, diğer sorulara cevap vermeye zaten lüzum olmayacaktır.

Alacak mevcut ise alacağın muaccel olup olmadığını belirtilmesi gerekir. Zira muaccel ipotekli alacaklar ihale bedelinden karşılanırken, müaccel ipotekli alacaklar ve ipotek hakları ihale ile birlikte ihale alıcısına geçer. Bu durumda, ihale alıcısı, ipotek Türk lirası üzerinden tesis edilse de yabancı para ipoteği olsa da alacaklının alacağı ödenmez ise bu taşınmazın icra takibi uyarınca paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü olacaktır.

Alacağın muaccel bir alacak olması durumunda, bu ipotekle teminat altına alınan alacak ihale bedelinden karşılanacağı için alacaklının ipotekle teminat altına alınan alacağının ne kadar olduğu önem arz edecektir. Muaccel alacaklının alacağının ne kadar olduğu aslında alacağın ödendiği tarihte önem arz edecektir. Zira alacaklının alacağı ne kadar ise icra dairesi kendisine en fazla bu kadar ödeme yapacaktır. Asıl olarak ödeme anı bakımından önem arz eden bu durum, ipoteğin, Türk lirası üzerinden tesis edilmesi ile yabancı para ipoteği olarak tesis edilmesi bakımından farklılık arz eder. Şöyle ki, Türk lirası üzerinden ipotek tesisi durumunda zaten alacaklının alacağının ne kadarlık kısmının teminat altında olduğu, alacak Türk lirası olsa da yabancı para olsa da bellidir ve bu takipte en fazla bu tutara kadar ödeme yapılabilir. İpoteğin yabancı para ipoteği olması durumunda ise yabancı para alacağının bildirilen alacağa ipoteğin paraya çevrildiği tarihe kadarki dönem için faiz de işletilmek suretiyle elde edilen toplam tutarın artırma şartnamesinin hazırlandığı tarihteki kur üzerinden¹⁷¹⁷ icra dairesince çeviri yapılması suretiyle ipoteğin güvencesi tespit olunacaktır.

¹⁷¹⁷ Pekcanitez, buradaki çevirinin artırma ilânının yapıldığı tarihteki kura göre yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Pekcanitez**, Yabancı Para, s.171. *Deynekli*, çevirinin ihale günündeki kur üzerinden

Bu ihtimalde ancak alacaklının yabancı para alacağını talep ettiği tarihteki kur üzerinden çeviri yapılmak suretiyle tespit olunan tutar teminat kapsamında ise ipotekli alacaklıya ödeme yapılacaktır.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, kural olarak alacaklının alacağının ne kadar olduğu asıl olarak ödeme anı bakımından önem arz etse de, bu husus, yabancı paranın anapara ipoteği olarak tesis edildiği durumda teminatın kapsamı bakımından da özellik arz etmektedir. Zira anapara ipoteğinde, ipotek güvencesi, ipotek bedelini aşan birtakım alacaklar bakımından da söz konusudur (TMK m.875/1, b.2 ve 3). Buna göre, icra dairesi, alacağı yabancı anapara ipoteği ile teminat altına alınan alacaklılara alacaklarının güncel tutarını da sormalıdır. Bu durum aslında, ipoteğin, Türk lirası üzerinden tesis edilmiş olması durumunda da söz konusuydu. Ancak burada, yabancı para alacaklısı alacağını yabancı para olarak bildirecektir. Buna göre, bu tutar da ipoteğin güvencesinden yararlanılacağı için karşılama prensibi bakımından artırma şartnamesinde dikkate alınacaktır.

İcra dairesi son olarak, ipotek hakkı sahibine, ipotek bedelinin dikkate alınmaksızın paraya çevrilmesine muvafakat edip etmediğini soracaktır. İpotek hakkı sahibinin ipoteğinin, Türk lirası üzerinden tesis edilmesi ile yabancı para ipoteği olması farklılık arz eder. Şöyle ki, ipoteğin Türk lirası üzerinden tesis edilmesi ve ipotek hakkı sahibinin muvafakati durumunda, icra dairesi, muvafakat edilen tutara kadar ileri sürülen peyler bakımından taşınmazı ihale edebilecektir. Dolayısıyla, artırma şartnamesine bu tutarı yazacaktır. Muvafakat edilmezse, ipotek bedelinin karşılanması gerekecektir, dolayısıyla artırma şartnamesine bu tutar yazılacaktır. İpoteğin, yabancı para ipoteği olması durumunda ise alacaklı, fiilî ödeme tarihindeki kur üzerinden alacağının ödenmesi istese dahi, beyan tarihindeki kur üzerinden yapılacak çeviriye göre ve azamî olarak o tarihteki kur ile ipotek bedelinin çarpılması ile elde edilen değere kadar muvafakat beyanında bulunabilir. Örneğin, alacaklının 10.000 dolar alacağı için 20.000 dolarlık ipotek tesis ettiğini ve alacağını, fiilî ödeme tarihindeki kur üzerinden talep ettiğini varsayalım. İcra dairesi, alacaklıya ipoteğinin değerinin dikkate alınmadan satılmasına muvafakat edip etmediğini sorması üzerine, bu alacaklı, en fazla, beyan tarihindeki kura göre 20.000 doların Türk lirası karşılığını bildirecek şekilde bir cevap verebilir. Örneğin, bu tarihte 1 dolar 8 Türk lirası ise alacaklı, ipotekli malın en fazla 160.000

yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Deynekli**, Yabancı Para İpoteği, s.330. Kanaatimizce çevirinin ihale günündeki kur üzerinden yapılması imkânsızdır. Zira taşınmazın asgarî olarak ne kadarlık bir tutarın teklif edilmesi durumunda ihale edileceği, en geç artırma sürecinin başlamasından önce hazırlanmak zorunda olan artırma şartnamesinin tanzim edildiği tarihte tespit edilmek zorundadır.

Türk lirasına kadar satılabileceği konusunda muvafakatte bulunabilir. Bu ihtimalde, ipotekli alacaklının 160.000 Türk lirasından daha düşük bir bedel ifade etmesi gerekir. Aksi hâlde, muvafakat verilmemiş olur. Bu durumda, icra dairesi, taşınmazın, asgarî olarak, 160.000 Türk lirasından daha düşük olarak beyan edilebilecek tutarın pey olarak ileri sürülmesi suretiyle paraya çevrilebileceğini artırma şartnamesine geçirir. Bu ihtimalde, fiilî ödeme tarihinde 1 doların 10 Türk lirası olması önem arz etmez. Bu alacaklı, ipotek bedelinin dikkate alınarak artırmanın yapılmasını da isteyebilir. Bu durumda, icra dairesi, artırma şartnamesini hazırladığı tarihteki kur üzerinden yabancı parayı Türk lirasına çevirerek, karşılama prensibi uyarınca asgarî olarak teklif edilmesi gereken tutarı tespit edecek ve bu tutarı, artırma şartnamesine geçirecektir. Kuşkusuz bu ihtimallerde de, karşılama prensibi uyarınca tatmin olunması gereken rüçhanlı alacaklıların alacağının, taşınmazın kıymetinin %50'sinden fazla olması gerekir. Aksi hâlde, taşınmazın ihale edilebilmesi için taşınmazın kıymetinin %50'sini aşan bir peyin teklif edilmesi gerekecektir.

III. Yabancı Para İpoteğinin Artırma Suretiyle Paraya Çevrilmesi Durumunda Uygulama Alanı Bulacak Alman Hukuku'ndaki Özel Düzenleme: ZVG m.145a

Alman Hukuku'nda, kanun koyucu, ZVG m.145a'da, GBO m.28, c.2 ve GrPfREuroV m.1 ve 2 ile izin verilen yabancı para birimi üzerinden ipotek tesisi durumunda ipotekli taşınmazın artırma suretiyle paraya çevrilmesi bakımından bazı özel hükümler öngörmüştür. Buna göre artırma yönergesi, taşınmaz üzerinde GBO m.28, c.2 ile izin verilen bir yabancı para biriminde ipotek tesis edildiği bilgisini ve bu para biriminin tanımını içermelidir. Bundan başka, artırma tarihinde teklif verme davetinden önce, GBO m.28, c.2 uyarınca izin verilen yabancı para birimi üzerinden tesis olunan ipoteğin bedeli, resmî olarak belirlenen son kura göre Euro cinsinden belirlenecek ve ilân edilecektir. Bu kur, sonraki prosedür için belirleyici olmaya devam etmektedir. Böylece prosedürün istikrarı açısından kur dalgalanmaları göz ardı edilmektedir¹⁷¹⁸. Yine bir başka kural olarak, ödenmesi gereken en düşük teklif tutarı euro cinsinden belirlenir. Teklifler, euro cinsinden verilebilir¹⁷¹⁹. Bir başka kural olarak, paylaşım planı alacakların euro şeklinde gösterilmesi suretiyle hazırlanmaktadır¹⁷²⁰. Bundan başka,

¹⁷¹⁸ Depré/**Cranshaw** § 145a Rn. 16.

¹⁷¹⁹ Euro dışındaki bir para birimi üzerinden teklif verilmesi durumunda, teklifin ZVG m.71/1 uyarınca reddedilemeyeceği; mahkemenin söz konusu tutarı euro cinsine çevireceğine ilişkin olarak bkz. BeckOK ZVG/**Chermi** ZVG § 145a Rn. 6. Mahkemenin yabancı parayı euro'ya çevirdikten sonra teklif sahibine onaylatmasının isabetli olacağına ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 145a Rn. 7.

¹⁷²⁰ Mahkemenin yabancı para alacaklarını da ek olarak paylaşım planında gösterebileceğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 145a Rn. 8.

GBO m.28, c.2 uyarınca izin verilen yabancı para ipoteği olarak tesis olunan ipotekli alacaklı tam olarak tatmin olmazsa, alacağının bakiye kısmı yabancı para birimi üzerinden belirlenir. Buna dair tespit, ipotekli taşınmazla birlikte sorumlu olan mallar için de geçerlidir. Bu mallar, mahkeme tarafından açık artırmaya çıkarılmayan mallar olabilir, çünkü açık artırmaya çıkarılan mallardan elde edilen gelirler paylaşma planında zaten hesaba katılmaktadır. Yine bu husus, borçlunun sorumluluğu ve aciz prosedüründe daha önce tatmin olunmayan tutarın ispatı için de geçerlidir.

§3 BİRDEN ÇOK TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNI ALACAK İÇİN İPOTEK TESİS EDİLMİŞ OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

Birden çok taşınmaz üzerinde aynı alacak için ipotek tesisi, *toplu* ipotek¹⁷²¹ veya *paylaşımlı* ipotek¹⁷²² yahut uygulamada nadir şekilde söz konusu olan *paylaşımlı* ipoteğe konu taşınmazlardan bir kısmı üzerinde toplu ipotek tesis olunması suretiyle ipotek tesis olunabilir.

I. Paraya Çevirme Talebinin Tüm Taşınmazlar İçin Yöneltilmesi Zorunluluğu

Toplu ipoteğin söz konusu olduğu durumlarda, tıpkı *paylaşımlı* ipotekte de olduğu gibi¹⁷²³, ipotekli alacaklı, takibin başlatıldığı icra dairesine yönelteceği ipoteğin paraya çevrilmesi istemini taşınmazların tamamı bakımından yapmak zorundadır (TMK m.873/3, c.1; ZGB m.816/3). Bu hüküm emredicidir¹⁷²⁴.

Paylaşımlı ipotek bakımından paylaşımlı ipoteğe konu tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin istenmesinin zorunlu olmasının sebebi, her bir taşınmazın aynı alacağın bir kısmını teminat altına almasıdır. Toplu ipotek bakımından ise bu hususta bazı değerlendirmelerin yapılması gerekir. Zira toplu ipoteğe konu taşınmazlar aynı alacağı tamamen teminat altına almaktadır.

Türk ve *İsviçre* Hukuku'nda toplu ipotek durumunda söz konusu olan taşınmazların tamamının paraya çevrilmesinin talep edilmesi zorunluluğu bakımından doktrinde genel

¹⁷²¹ Toplu ipotek için bkz. Birinci Bölüm, §2, III, D, 2, b, i.

¹⁷²² Paylaşım ipotek için bkz. Birinci Bölüm, §2, III, D, 2, b, ii.

¹⁷²³ **Köprülü/Kaneti**, s.296; **Kuntalp**, Birden Çok, s.288; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1035; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.762; **Acar**, Belirlilik, s.248; **Helvacı**, s.232; **Sirmen**, s.639; **Sarı**, Belirlilik, s.1004; **Nomer/Ergüne**, N. 1031; **Uyar**, Paraya Çevirme, s.353; **Kurşat**, s.423; **Aydın Ünver**, s.87. Yargıtay'ın aksi yöndeki eski tarihli bir kararı için bkz. 12.HD, 23.11.2001, 17448/19796 (E-Uyar).

¹⁷²⁴ **Gürsoy**, s.12; **Nomer/Ergüne**, N. 1032. Yargıtay'ın bu doğrultudaki kararı için bkz. 12.HD, 05.10.2021, 7183/8445 (karararama.yargitay.gov.tr). *İsviçre* Hukuku'nda, bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 100 III 50 E. 2.

itibarla *iki* hususa vurgu yapılmaktadır: *Birincisi*, birden çok taşınmaz üzerinde tesis olunan tek bir rehnin söz konusu olması¹⁷²⁵; dolayısıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi talebinin de tüm taşınmazlara teşmil edilerek yapılabilmesidir. *İkinci* sebep ise her bir taşınmazın, alacak için

¹⁷²⁵ Toplu ipoteğe konu taşınmazlar üzerindeki rehnin tek bir rehin hakkı teşkil edip etmediği hususu doktrinde tartışmalıdır: *Baskın görüşe* göre, toplu ipotek durumunda, birden çok taşınmaz üzerinde hukukî ve iktisadi bütünlük arz eden tek bir rehin tesisi söz konusudur. Zira ipotekli taşınmazlardan birisi ile ipotekli alacaklı tatmin edildiğinde diğer taşınmazlar üzerindeki ipotekler de sona ermektedir. Diğer bir deyişle, ipotek yükü taşınmazlar arasında bölünmemiş olup taşınmazların tamamı üzerinde bütün alacağı teminat altına alan tek bir rehin hakkı söz konusudur. Bu doğrultuda bkz. **Davran**, s.26-27; **Köprülü/Kaneti**, s.291; **Gürsoy**, s.8; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1037; **Kuntalp**, Birden Çok, s.266 ve s.270 vd.; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.762; **Esener/Güven**, s.211; **Helvacı**, s.213; **Sirmen**, s.653; **Sarı**, Belirlilik, s.1005; **Öğütçü/Doğrusöz**, s.168; **Altay/Eskiocak**, s.56-57; **Doğan**, Belirlilik, s.398; **Kurşat**, s.410-411; **Çetiner**, s.201; **Çetiner**, Teminat Hukuku, s.193; **Özer**, s.26-27; **Kaşak/Güvenç**, s.70 ve 74 vd.; **Bozkurt**, s.293-294; **Tümerdem**, s.350; **Ünal**, s.24. *Baskın görüşte* olan **Özer**, bu gerekçe dışında, TMK m.855/1'in *İsviçre Hukuku*'ndaki karşılığı olan "*Auf mehreren Grundstücken kann für eine Forderung ein Grundpfandrecht errichtet werden ..*" şeklinde düzenlenen ZGB m.798/1'deki bir taşınmaz rehni olarak çevrilebilecek "*ein Grundpfandrecht*" ifadesinin de toplu ipoteğin tek bir rehin hakkı olması bakımından dikkate alınabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özer**, s.27-28. Ayrıca bkz. **Özer**, s.28. *Alman Hukuku*'nda, toplu ipoteğe dair BGB m.1132/1, c.1 de, "*Besteht für die Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken (Gesamthypothek) ..*" şeklinde hüküm altına alınmıştır. Aynı kapsamda, "bir ipotek" olarak çevrilebilecek "*eine Hypothek*" ibaresi de kanaatimizce dikkate değerdir. Doktrinde *azınlıkta kalan görüşe* göre ise eşya hukukuna hâkim olan ana kural gereğince aynı hakkın konusunu bağımsız bir varlık niteliğini haiz olan tek bir eşya oluşturmaktadır. Bu ana kurala ipotekler bakımından istisna getirildiğini kabul etmek uygun bir sonuç olmayıp, toplu ipotek durumunda da toplu ipoteğe konu taşınmaz sayısı kadar birbirinden bağımsız ve aralarında sadece hukukî bir amaç birliği olan ipotekler söz konusudur. Bu yönde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3224; **Acar**, N. 97; **Acar**, Belirlilik, s.251 vd.; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.114. *İkinci görüş* bu açıklamalar bakımından **Özer** tarafından şu şekilde eleştirilmektedir: Yazara göre, aynı hakkın konusunun tek bir eşya olması kuralı eşya hukukuna hâkim genel bir kural olsa da bu kuralın istisnaları bulunmaktadır. Örneğin, ipotek kural olarak taşınmaz mallar üzerinde tesis olunabilirse de taşınmazın taşınır mal niteliğindeki eklentisi de ipotek hakkının kapsamındadır. Dolayısıyla burada da bu genel kurala bir istisna söz konusudur. Bu konuda bkz. **Özer**, s.27. *Ayan*, tapu sicili sisteminin ikinci görüşü desteklediğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Ayan**, C.III, s.203. *Acar* da, bu yönde, toplu ipoteğin tesis edilebilmesi için tapu sicilinde her bir taşınmaz bakımından ayrı ayrı ipotek hakkının tescil edilmesi gerektiğini; toplu ipoteğe konu taşınmazların hukuken kader birliği içerisinde olmadığını, zira her bir ipoteğin diğerinden bağımsız şekilde terkin edilebildiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Acar**, Belirlilik, s.251-252. *İkinci görüşte* olanlar tarafından ifade edilen bu hususlar **Özer** tarafından şu şekilde eleştirilmektedir: Yazara göre, toplu ipotek tesis edilirken her bir taşınmaz bakımından ayrı ayrı tescil işleminin gerçekleştirilmesi esnasında bunların hangi taşınmazlarla birlikte yükümlülük altına girdiği belirtilerek yapılır. Bu anlamda toplu ipoteğe konu taşınmazlar arasında tescil işlemi esnasında bir bağlantı da kurulmaktadır. Hatta öyle ki, ortak sayfaya kayıtlı taşınmazlar bakımından ayrı ayrı tescil işlemi yapılmayıp taşınmazlar üzerinde tek bir tescil işlemi ile toplu ipotek tesis edilebilmektedir. Buna göre tapu sicilinde her bir taşınmaz bakımından ayrı ayrı veya tek bir işlem yapılması toplu ipoteğin tek bir rehin veya birden çok rehin olması bakımından ölçüt alınamaz. Bu konuda bkz. **Özer**, s.27. *Nomer/Ergüne*, toplu ipotek durumunda tek bir ipotek hakkının söz konusu olduğunu ifade eden yazarları bir husus da eleştirmektedir. Yazarlara göre, aynı malike ait taşınmazlar üzerinde toplu ipotek tesisi durumunda, aynı borç için birden çok taşınmazın ipotekle yükümlü hâle getirilmesi söz konusu iken, müteselsil borçlulara ait taşınmazlar üzerinde toplu ipotek tesisi durumunda aslında her bir borçlu, kendi borcu için taşınmazını rehnnetmektedir. Müteselsil borçlulukta birbirinden ayrı alacaklar güvence altına alındığı gibi, üzerinde ipotek hakkı kurulan taşınmazlar da ayrıdır. Dolayısıyla en azından bu ihtimalde tek bir ipotek hakkının varlığından söz edilemez. Bu konuda bkz. **Nomer/Ergüne**, N. 1037. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, doktrinde paylaşımlı ipotek durumunda tek bir ipoteğin söz konusu olup olmadığı da tartışmalıdır. Paylaşımlı ipotek durumunda tek bir ipotek hakkının söz konusu olmadığını ifade eden yazarlar için bkz. **Davran**, s.26; **Köprülü/Kaneti**, s.295; **Gürsoy**, s.21; **Kuntalp**, Birden Çok, s.268; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s.762; **Acar**, N. 94; **Acar**, Belirlilik, s.243; **Helvacı**, s.227-228; **Sirmen**, s.587; **Kurşat**, s.401-402; **Aydın Ünver**, s.89; **Şener**, s.100; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.523. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 12.HD, 23.11.2001, 17448/19796 (E-Uyar). Aksi yönde bkz. **Çetiner**, s.205.

teminat oluşturması ve kanaatimizce maliklerin farklı kişiler olması durumunda, ipotekli alacaklı ile maliklerden birisinin, diğerk malikin zararına olacak şekilde anlaşma yapabildesinin engellenmesi gereğidir¹⁷²⁶. Aynı alacak için birden çok ipotekli taşınmazdan birisinin paraya çevrilmesinin talep edilmesi konusunda ipotekli alacaklıya seçim hakkı vermek, bu ipotekli alacaklının, seçilen ve seçilmeyen taşınmaz üzerindeki diğerk ipotek hakkı sahiplerine, diğerk sınırlı aynî hâk sahiplerine, adî alacaklılara ve hatta hakları tapu siciline şerh edilmiş şahsî hak sahiplerine zarar vermesine imkân verebilir. Bundan başka söz konusu seçim hakkının kullanılmasıyla, seçilen ve seçilmeyen taşınmazların maliklerine zarar verilmesine de sebep olunabilir. Bu sebeple ipotekli alacaklı bakımından böyle bir takdir hakkı söz konusu değildir¹⁷²⁷.

Bu anlamda, gerek toplu ipotek durumunda gerekse paylaşımlı ipotek durumunda, ipotekli alacaklının bütün ipotekli taşınmazların paraya çevrilmesini isteyip istemediğeri icra dairesince re'sen dikkate alınır. Alacaklı bu kurala aykırı hareket ederse, paraya çevirme talebi reddolunur. İcra dairesi bu hukuka aykırı talebi kabul ederek, artırmaya hazırlık işlemlerini yapar ise şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir. Artırmaya hazırlık ve ardından artırma işlemleri sonucunda ihale gerçekleşirse ihalenin iptali (İİK m.134) talep edilebilir.

Uygulamada, paylaşımlı ipotekle nadiren karşılaşılmamakta, toplu ipotekle ise özellikle bankacılık uygulamasında karşılaşılmaktadır. Toplu ipotekle çoğunlukla, taşınmazlardan birisinin borçluya, diğerkinin ise borçtan kefil olarak müteselsilen sorumlu bulunan kişiye ait olması şeklinde karşılaşılmaktadır. Hatta oğru zaman, kefile ait olan taşınmaz, asıl borcun dışında kefalet borcunun da teminatını oluşturmaktadır. Bu ihtimalde, malikin taşınmazının paraya çevrilmesi ile kefilin taşınmazının asıl borç için paraya çevrilmesi, asıl borçlu ile kefalet borçlusunu arasında bir menfaat çatışmasına sebep olmaktadır. Alacaklı, malikin taşınmazının paraya çevrilmesini talep ederse kefil lehine, tam ters durumda ise kefil aleyhine

¹⁷²⁶ **Davran**, s.29; **Kuntalp**, Birden çok, s.289; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 3371; **Kurşat**, s.44; **Kaşak/Güvenç**, s.76-77; **Bengisu**, s.1887. *Nomer/Ergüne*, TMK m.873/3'teki düzenleme ile hangi taşınmazın öncelikle paraya evrileceğeri konusunun tarafların ihtiyaşından alındığını ve böylece ipotekli alacaklının malik veya maliklerden yahut sonraki sırada yer alan ipotekli alacaklılardan biriyle ahlaka aykırı anlaşmalar yapmasının engellenmek istendiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Nomer/Ergüne**, N. 1032. Aynı yönde bkz. **etiner**, s.183. Yargıtay, bir kararında, bu düzenlemenin, alacaklının istediğeri taşınmazın paraya çevrilmesini isteyerek keyfi davranmasını önlemeye yönelik olduğunu belirtmiştir. Karar için bkz. HGK, 27.11.2002, 12-823/1020 (E-Uyar). Bu yönde bkz. **Davran**, s.29; **Kuntalp**, Birden çok, s.289; **Bengisu**, s.1887. *İsviçre Hukuku*'nda doktrinde, bu düzenleme ile ayrıca, çeşitli maliklerin eşitliğinin sağlandığı ve müteakip bireysel ipotekli alacaklıların korunmasının garanti edilmekte olduğu da ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Bonorand**, Daniel, *Ausgewalte Frage zum Gesamtpfandreht an Grundstücken*, Basel/Frankfurt am Main 1982, s.70 vd.

¹⁷²⁷ BGE 43 III 157 vd.

bir durum gerçekleşecektir. İşte kanun koyucu alacaklı ile asıl borçlu veya kefil arasında bu tür bir gizli anlaşma yapılmasına imkân vermemek maksadıyla, alacaklının bu durumda paraya çevirme istemini taşınmazların tamamı bakımından yapılması gerektiğini hüküm altına almıştır.

Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, toplu ipoteğin söz konusu olduğu durumlarda, taşınmazlar aynı kişiye aitse kanaatimizce ipotekli alacaklının kanaatimizce taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini istemesi gerekmez. Zira burada önemli olan taşınmazların aynı kişiye ait olup olmamasıdır. Taşınmazların borçtan kişisel olarak sorumlu olan veya olmayan kişiye ait olmasının bu duruma herhangi bir etkisi yoktur. Yine kanaatimizce toplu ipoteğe konu taşınmazlar üzerinde doktrinde baskın olarak kabul edildiği üzere tek bir rehnin mevcut olması da bu açıdan önem arz etmemektedir. Bu husus toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi üzerine elde edilen bedelle ipotekli alacaklının tatmin olması durumunda toplu ipoteğe konu diğer taşınmazın da sorumluluktan kurtulması sonucuna dair bir meseledir. Dolayısıyla toplu ipoteğe konu taşınmazlar üzerinde tek bir rehnin söz konusu olmasının, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan bazılarının paraya çevrilmesinin talep edilebilmesini engelleyen bir yönü yoktur. Son olarak, ipotekli alacaklının taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesini talep edebilmesinin, malike zarar vermek maksatlı davranışlarda bulunulabilmesine imkân verebileceği söylenebilir. Örneğin, ipotekli alacaklı tarafından, zarar vermek maksatlı olarak, malik bakımından manevî olarak önem arz eden bir taşınmazın paraya çevrilmesi talep edilebilir. Yine, ipotekli alacaklı tarafından sırf malike zarar verebilmek için alacağı karşılayabilecek olan değil de, alacağın tahsiline imkân vermeyen ve bu doğrultuda toplu ipoteğe konu diğer taşınmazın da paraya çevrilmesini gerektirecek taşınmazın paraya çevrilmesi talep edilebilir. Kanaatimizce bu ihtimaller, bu kapsamda dikkate alınabilir değildir. Zira malik, en başta, taşınmazlarının üzerinde toplu ipotek tesis etmek suretiyle taşınmazların olası bir durumda paraya çevrilmesi riskini göz önüne almıştır. Bu aşamadan sonra ipotekli alacaklıyı toplu ipoteğe konu tüm taşınmazların paraya çevrilmesini istemeye zorlamak suretiyle, malikin korunmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir. TMK m.873/3, c.1'in düzenlenme amacına hizmet etmeyen; oldukça istisnâî ve sübjektif değerlendirmelere imkân verebilecek ihtimaller sebebiyle taşınmazların sahibinin korunması anlamlı değildir. Bu durumda, malik, borçlunun kendisine zarar vermek maksatlı olarak seçim hakkını kullandığını iddia ediyorsa, ipotekli alacaklıdan TBK m.49/2 uyarınca tazminat talep edebilir. İpotekli alacaklının taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini

istemesi onun bakımından bir zorluk teşkil etmeyip, zaten icra dairesince gerektiği kadar taşınmaz paraya çevrilebileceği için ipotekli alacaklının her durumda bu zorunluluğa tâbi olmasının daha isabetli olduğu söylenebilir. Ancak kanaatimizce icra dairesinin takdiri ile paraya çevrilen taşınmaz, takdir yetkisinin olaya uygun uygulanıp uygulanmadığı konusunda problemelere sebebiyet verebilir. Oysa hangi taşınmazın paraya çevrileceği ipotekli alacaklı tarafından talep edilebildiğinde, icra dairesinin herhangi bir takdiri söz konusu olmayacak, bu konuda herhangi bir tartışma yaşanmayacaktır. Yine bu sayede paraya çevrilmesi talep edilmeyen toplu ipoteğe konu taşınmaza dair kira bedelleri dışındaki gelirler, taşınmaz, malik tarafından idare edildiği ve işletildiği için malike ait olacaktır. Bu yolla, özellikle gelir elde edilen taşınmazlar bakımından söz konusu olan önemli bir tutardan yararlanma hakkına sahip olan kişinin değiştirilmesi söz konusu olmaz. Dolayısıyla böyle bir ihtimalde kanaatimizce ipotekli alacaklı, TMK m.873/3, c.1'in düzenlenme amacına aykırı olmayacak şekilde hangi taşınmazın paraya çevrilmesini istediğini icra dairesine bildirebilmelidir. Kanaatimizce ipotekli alacaklının taşınmazların tamamı bakımından paraya çevirme talebinde bulunmak zorunda olmadığı böyle bir ihtimalde de ipotekli alacaklı, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu doğrultuda, icra dairesi, gerektiği kadar taşınmazı paraya çevirir (TMK m.873/3, c.2). Hatta öyle ki, fiilen toplu ipotek hakkı sahibinin, toplu ipoteğe konu taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini talep etmesi yerine, bunlardan sadece birisi veya birkaçının paraya çevrilmesini istemesi pek mümkün değildir. Zira bu tercih, hem paraya çevrilebilecek taşınmaz sayısının azalması sebebiyle kendisine zarar verebilir hem de olur da paraya çevrilen taşınmazla tam olarak tatmin edilmeyip toplu ipoteğe konu diğer taşınmazın paraya çevrilmesini talep etmesi durumunda eski ve yeni paraya çevirme prosedürünün zaman alması ve paranın alım gücünün zaman içinde değer kaybetmesi sebebiyle kendisine zarar verebilir.

“Çoğun için de az da vardır” ilkesi ile mantık kuralları gereğince, ipotekli alacaklının takip talebinde de toplu ipoteğe veya paylaşımlı ipoteğe konu tüm taşınmazlar için takip başlatmış olması gerekir. Türk Hukuku'nda bu konuda ayrıca bir düzenleme olmasa da *İsviçre* Hukuku'nda, VZG m.100/3'te, bu doğrultuda bir düzenleme vardır. Buna göre, icra dairesince tapu sicilinden getirilen belgelerden söz konusu borç için farklı maliklere ait birden çok taşınmazın sorumlu olduğu ancak bu taşınmazların tamamının ipotekli alacaklı tarafından icra takibine dâhil edilmediği anlaşılırsa, ipotekli alacaklıdan, ödeme emrinin kısa bir süre içinde diğer malike de tebliğine ilişkin masraflar için avans ödemesi istenecektir. İcra

daireesi bununla beraber bu avansın ödenmemesi¹⁷²⁸ durumunda takibin sona ereceğini de ipotekli alacaklıya bildirecektir. Burada ifade etmek gerekir ki, VZG m.100/3, lafzı itibarıyla, sadece toplu veya paylaşımlı ipoteğe konu taşınmazların birden çok kişiye ait olduğu ihtimal bakımından uygulanabilir. Buna göre, toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı kişiye ait olduğu ancak taşınmazlardan bir kısmının takibe dâhil edildiği bir kısmının dâhil edilmediği durumda bu hüküm uygulanmaz. Ancak aşağıda¹⁷²⁹ VZG m.119'a dair açıklamalar yapıldığında da belirtildiği gibi, *Gütlin/Kuhn*, düzenlemenin lafzına rağmen taşınmazların aynı kişiye ait olması durumunda da VZG m.100/3'ün uygulanacağını ifade etmektedir¹⁷³⁰. Üçüncü kişiye sonradan gönderilen ödeme emri yasal olarak bağlayıcı hâle gelmedikçe ipotekli taşınmazlar paraya çevrilemez. Burada, her ne kadar düzenlemede böyle bir zorunluluk öngörülmemişse de ödeme emrinin tebliğinden itibaren 6 aylık asgarî sürenin geçmesi gerektiği de belirtilmelidir. Bundan başka burada ifade etmek gerekir ki, VZG m.100/3'ün uygulamasının söz konusu olduğu durumda, takip borçluya karşı da devam edemez. Zira VZG m.88/3, c.2 uyarınca, borçluya karşı takip, üçüncü kişiye karşı söz konusu olan takipten etkilenmese de aynı düzenlemede VZG m.100 bu etkiden istisna tutulmuştur.

Alman Hukuku'nda, Türk ve *İsviçre Hukuku*'nun aksine, toplu ipoteğin söz konusu olduğu ihtimalde ipotekli alacaklı, kendi takdirine bağlı olarak taşınmazlardan herhangi birisi ile ve tamamen veya kısmen tatmin edilmesini talep edebilir (BGB m.1132/1, c.2). Bunun için durumu tehlikeye girebilecek kendisine göre daha sonra tatmin edilebilecek ipotekli alacaklılardan veya malikten herhangi bir onay alınması gerekmez. Ancak bu durumda, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan sadece birisi bakımından paraya çevirme talep edilirse ZVG m.44/1 uyarınca tespit olunan en düşük teklif bakımından toplu ipotek dikkate alınmayacak ve bunun sonucu olarak, ihale ile birlikte sadece o taşınmaz bakımından sorumluluk sona erecektir. Toplu ipoteğe konu diğer taşınmaz üzerindeki toplu ipotekten kaynaklanan sorumluluk devam edecektir. Meğerki toplu ipotek hakkı sahibi paraya çevrilen taşınmazla - veya başka bir şekilde- tam olarak tatmin edilmesin veya daha önce¹⁷³¹ de ifade edilen ihale bedelinin ödenmemesi durumundaki uygulamaya dair ZVG m.118/2'de belirtilen 3 aylık süre sona ermesin. Bu kapsamda ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda toplu ipoteğe konu taşınmazlardan sadece birisi için artırma talebinde bulunulması, bu taşınmazın ihale edilmesi

¹⁷²⁸ Sürenin bu hususta icra dairesince gönderilen yazının tebellüğünden itibaren 10 gün olduğuna ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.57.

¹⁷²⁹ Dördüncü Bölüm, §3, V.

¹⁷³⁰ **Gütlin/Kuhn**, Rz. 778.

¹⁷³¹ Üçüncü Bölüm, §3, I, D, 2.

ve ihale bedelinden toplu ipotek hakkı sahibi olup da toplu ipoteğe konu taşınmazlardan sadece birisinin paraya çevrilmesini talep etmiş alacaklıya da ödenmesi gereken bir tutarın söz konusu olduğu ancak ihale alıcısı tarafından bu bedelin ödenmediği durumda ne olacağının da değerlendirilmesi gerekir: Daha önce¹⁷³² de ifade edildiği üzere, ihale alıcısı ödenmesi gereken ihale bedelini ödemez ise ZVG m.118/1 uyarınca, paylaşım planı, hak sahibi tarafından ihale alıcısına karşı, alacağı devralmış olarak icra edilir ve ZVG m.118/2, c.1 uyarınca devir, tatmin etkisine sahiptir. Bundan başka, ihale alıcısı aleyhine tatmin hakkı sahibi lehine ZVG m.128/1, c.1 uyarınca teminat ipoteği tescil olunur. Teminat ipoteğinin tescili için, paylaşım planının uygulanmış olması ve ihale kararının kesinleşmiş olması gerekir (ZVG m.130/1, c.1). Bu doğrultuda, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının ödenmesi gereken alacağı ihale alıcısı tarafından devralınacak ve onun lehine o taşınmaz üzerine teminat ipoteği tescil olunacaktır. Bu ipotek ile hâlihazırda toplu ipoteğe konu diğer taşınmaz üzerindeki toplu ipotek arasında herhangi bir ilişki yoktur. Zaten daha önce tesis olunan toplu ipoteğin teminat altına alacak ile sonradan tesis olunan teminat ipoteğinin teminat altına aldığı alacak da aynı değildir. Toplu ipotek, ipotekli alacaklının borçludan olan alacağını teminat altına alırken; teminat ipoteği, malikin ihale alıcısından olan ancak daha sonra hak sahiplerine devredilen alacağı teminat altına almaktadır. Yine daha önce¹⁷³³ de ifade edildiği üzere, alacağın devri suretiyle tatmin hemen gerçekleşmez. ZVG m.118/2 uyarınca, 3 aylık süre içinde alacağın devrinden doğan haklardan kesin olarak vazgeçilmedikçe veya hâlihazırda artırmaya çıkarılmış olan taşınmaza ilişkin yeni bir artırma yapılması talep edilmedikçe, tatmin, bu sürenin bitmesinden sonra söz konusu olur. Bu anlamda ihale alıcısına yönelik alacak hak sahiplerine devredildiğinde, artırmaya çıkarılmayan toplu ipoteğe konu taşınmaz üzerindeki toplu ipotek ve borçlunun kişisel sorumluluğu hemen sona ermez. Bu ihtimalde, ipotekli alacaklı, ZVG m.118/2 uyarınca, toplu ipoteğe konu ancak artırmayla paraya çevrilmesini talep etmediği üzerinde kendisi lehine toplu ipotek tescil olunan taşınmaz üzerinde teminat ipoteği tescil edilmesini isteyebilir ve ayrıca borçluya karşı kişisel bir talepte bulunabilir. ZVG m.118/2 uyarınca 3 aylık süre içinde alacağın devrinden doğan haklardan kesin olarak vazgeçilmedikçe veya hâlihazırda artırmaya çıkarılmış olan taşınmaza ilişkin yeni bir artırma yapılması talep edilmedikçe, 3 aylık sürenin sonunda, üzerinde toplu ipotek olan artırmaya çıkarılmayan taşınmazlar üzerindeki ipotek ve borçlunun sorumluluğu sona erer. Toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı da, ihale alıcısı tarafından kendisi lehine ödenmesi

¹⁷³² Üçüncü Bölüm, §3, I, D, 2.

¹⁷³³ Üçüncü Bölüm, §3, I, D, 2.

gereken alacak bakımından, bu 3 aylık sürenin sonunda artırmaya çıkarılarak paraya çevrilmiş taşınmazdan elde edilen para ile tatmin olmuş sayılır. Ancak buradaki tatmin kendisine ödenen para ile değil, malikin ihale alıcısından olan alacağının kendisine devri suretiyle gerçeklemiştir.

Burada, toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın ipotekli alacaklı dışında, taşınmazlardan biri üzerinde ipotek hakkı olması hasebiyle kendisine göre rüçhanlı olan bir başka ipotekli alacaklı veya ipotek tesisinden önce taşınmazlardan birisini haczeden adı alacaklı tarafından paraya çevirmenin talep edildiği durumda, toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın kural olarak birlikte paraya çevrilmesinin talep edilmesi (TMK m.873/3, c.1) kuralının bu durumda gösterdiği özelliğin ve taşınmazların birlikte paraya çevrilmesinin gerekip gerekmediğinin de değerlendirilmesi gerekir. Yine aynı durumda, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisi üzerinde derece itibariyle daha sonra yer alan veya toplu ipoteğin tesisinden sonra taşınmazlardan birisini haczeden alacaklının paraya çevirmeyi talep etmesi durumunda, birlikte paraya çevrilmesi talebi gereken toplu ipoteğe konu taşınmazlar bakımından nasıl bir durumun gerçekleşeceğinin de ifade edilmesi gerekir.

İlk durumda, toplu ipoteğe konu örneğin iki taşınmazdan birisi üzerinde derece itibariyle önde yer alan veya ipoteğin tesisinden önce taşınmazı haczeden alacaklı tarafından toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi talep edilmektedir. Bu ihtimalde, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı tarafından talep edilmediği için TMK m.873/3, c.1 uygulama alanı bulamaz. Zira yukarıda da ifade edildiği gibi kanaatimizce bu düzenleme, ipotek hakkı sahibi ile taşınmazın maliklerinden birisi arasında yapılması muhtemel kötü niyetli anlaşmaları engellemek maksadıyla yapılmıştır. Oysa burada böyle bir ihtimal söz konusu olamaz. Ayrıca burada ifade etmek gerekir ki, zaten bir taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edilebilmesi için evvela o taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olması veya o taşınmazın haczedilmesi gerekir. Hâlbuki burada bu da söz konusu değildir. Bu ihtimalde TMK m.873/3, c.1'in uygulanmayacağı rahatlıkla ifade edilebilmekle birlikte, söz konusu ipotekli veya hacizli taşınmazın, birlikte paraya çevirmenin talep edilmesinin gerekmediği ve paraya çevrilmesinin talep de edilemeyeceği toplu ipoteğe konu diğer taşınmazla birlikte paraya çevrilmesi gerekir mi sorusu kolaylıkla cevaplanamamaktadır. Zira bu sorunun, iki ayrı hususta, birbirine aksi yönde cevap verilebilecek iki cevabı vardır:

İlk olarak ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek durumunda toplu ipotek hakkı sahibinin birden çok taşınmaz üzerinde tek bir ipoteği söz konusudur. Bu doğrultuda, toplu ipotek hakkı sahibi bakımından, paraya çevrilmesinin talep edildiği toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisi üzerinde ayrı, diğeri üzerinde ayrı bir ipoteği söz konusu değildir. Bu çerçevede iki taşınmaz birlikte paraya çevrilmelidir. *İkinci* olarak ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek sadece toplu ipotek hakkı sahibi ile ilgili bir durum yaratıp, toplu ipotek hakkı sahibi tarafından paraya çevrilmesi talep edilmemiş toplu ipoteğe konu diğerk taşınmazın paraya çevrilmesi mümkün değildir.

Kanaatimizce bu durumda, sadece paraya çevrilmesi talep edilen toplu ipoteğe konu taşınmazın paraya çevrilmesi ile toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının menfaati zarar görecektir ise, toplu ipoteğin tek bir ipotek olması sebebiyle, paraya çevrilmesi talep edilen taşınmaz diğerk taşınmazla birlikte paraya çevrilmelidir. Zira toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisi paraya çevrilince toplu ipotek sona erer, toplu ipotek hakkı sahibi dışında paraya çevrilmesinin talep edilemeyeceği toplu ipoteğe konu diğerk taşınmaz da ipotekli olmaktan çıkar. Bu, rüçhanlı ipotekli alacaklının, paraya çevrilmesinin talep edildiği diğerkine göre daha kıymetsiz olan taşınmazın ihale bedelinden alacağının bir kısmını elde etmesine rıza gösteren borçlunun içerisinde bulunduğu birtakım hileli işlemlerle sırf sınırlı aynî hak niteliğini haiz olan toplu ipoteği ortadan kaldırmak için de planlanmış olabilir ve buna göz yumulamaz.

İkinci durumda ise toplu ipoteğe konu iki taşınmazdan birisi üzerinde derece itibariyle daha sonra yer alan veya ipoteğin tesisinden sonra taşınmazı haczedenden alacaklı tarafından toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi talep edilmektedir. Bu ihtimalde de, paraya çevirmeyi talep eden kişi bakımından TMK m.873/3, c.1 uygulama alanı bulamaz. Zira bu ihtimalde de, paraya çevirme, toplu ipotek hakkı sahibi tarafından talep edilmemektedir. Ancak burada taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi, rüçhanlı toplu ipotek hakkı sahibinin hakkını zayıf edemez. İlk duruma nazaran bu durumda, toplu ipotek hakkı sahibi rüçhanlı olduğu için, onun hakkının zayıf edilmesi maksatlı anlaşma söz konusu olamaz. Zira sonraki derecede ipotek tesis edilmiştir veya ipoteğin tesisinden sonra taşınmaz haczolunmuştur. Dolayısıyla, önceki derecedeki toplu ipotek hakkı sahibi, karşılama prensibi gereğince korunacaktır.

Kanaatimizce her ne kadar kötü niyetli anlaşma ihtimali *ikinci* durumda söz konusu değilse de, birinci durumda ifade edildiği gibi, toplu ipotek durumunda ipotek hakkı sahibinin

tek bir rehin hakkına sahip olması sebebiyle yukarıda ifade edilenler burada da aynen geçerlidir.

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, gerek toplu ipotek hakkının rüçhanlı olduğu gerekse rüçhanlı olmadığı durumda, toplu ipoteğin müeccel bir alacağı teminat altına alması da özellik arz eder. Şöyle ki, müeccel bir alacağı teminat altına alan rüçhanlı toplu ipotek, ipotekle teminat altına alınan şahsî borçla birlikte ihale alıcısı tarafından devralınmaktadır. Aynısı, ihale bedeli ile sınırlı olmak kaydıyla, müeccel bir alacağı teminat altına alan rüçhanlı olmayan toplu ipotek bakımından da söz konusudur. Buna göre, toplu ipoteğe konu tek bir taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, ihale anında tek bir taşınmazın mülkiyetini edinen ihale alıcısına devrolunacak hak ve borç bakımından da nasıl bir yol izlenmesi gerekeceği belirsiz olacaktır. Böyle bir durumda, alacağın kanunen muaccel hâle geleceği kabul edilebilir. Bu sayede, böyle bir problem söz konusu olmaz. Ancak kanaatimizce, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda ve alacağın müeccel olmasına dair bu paragrafta ifade edilen nedenlerle de, maddî hukuka müdahale etmeksizin, başka bir ipotek hakkı sahibi veya haciz alacaklısı tarafından toplu ipoteğe konu taşınmazlardan sadece birisinin paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumunda, icra dairesince, toplu ipoteğe konu tüm taşınmazlar birlikte paraya çevrilmelidir. Burada belirtmek gerekir ki, böyle bir uygulama yapılabilmesi için toplu ipotek hakkı sahibinin de rızasının alınması isabetli olabilir. Toplu ipotek hakkı sahibi, böyle bir uygulamaya rıza göstermiyorsa, icra dairesince paraya çevirmeye konu taşınmaz paraya çevrilmelidir. Bu uygulamada, toplu ipotek hakkı sahibinin alacağı müeccelse, paraya çevirme prosedüründe muaccel alacak olarak muamele görmelidir.

Yukarıdaki açıklamalar, birden fazla toplu ipoteğin söz konusu olduğu; toplu ipoteğe konu taşınmazların bazılarının ortak olduğu ihtimalde de geçerlidir. Şöyle ki, A ve B taşınmazı üzerinde Ali'nin toplu ipoteği olduğunu; B ve C taşınmazı üzerinde de Veli'nin toplu ipoteği olduğu durumda, Ali'nin paraya çevirme talebi üzerine, A ve B taşınmazı dışında, yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda C taşınmazı da paraya çevrilebilir.

Yine, Ali'nin A ve B taşınmazı üzerinde toplu ipoteğinin söz konusu olduğu; Veli'nin A, B ve C taşınmazı üzerinde toplu ipoteğinin söz konusu olduğu ihtimal bakımından da yukarıdaki açıklamalar geçerlidir.

Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme talebi olmaksızın paraya çevirmenin söz konusu olabileceği durumda, öncelikle, paraya çevrilmesi talep edilmeyen

taşınmaz veya taşınmazlar paraya çevrilmelidir. Bu hakkaniyete daha uygundur. Ancak kuşkusuz bu durumda da aşağıda¹⁷³⁴ ifade edilecek İİK m128/5 uygulama alanı bulabilir.

II. Sadece Toplu İpotek Bakımından Geçerli Bir Kural: Gerekliği Kadar Taşınmazın Artırmaya Çıkarılması

İpotekli alacaklı, toplu ipotek durumunda, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini istemekle yükümlü olsa da icra dairesi, gerekliği kadar taşınmazı paraya çevirir (TMK m.873/3, c.2; ZGB m.816/3). İcra dairesinin aksi yönde bir kararına karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir veya ihale gerçekleşmişse ihalenin iptali (İİK m.134) talep edilebilir.

“Gerekliği kadar” ibaresinden anlaşılması gereken, icra dairesince, yapılan kıymet takdiri çerçevesinde, toplu ipotek hakkı konu tek bir taşınmazın veya bazı taşınmazlar ile toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının tatmin edilebilip edilemediğinin değerlendirilmesi ve bu kapsamda taşınmazlardan birisinin, birkaç tanesinin veya tamamının paraya çevrilmesine yönelik bir karar verilmesidir¹⁷³⁵. Buna göre toplu ipotek hakkı taşınmazların daha önce tespit olunan kıymetleri ile toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağı ve bu alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken alacaklılar varsa bu alacaklıların alacak tutarlarının göz önünde tutularak paraya çevirmeyi talep eden toplu ipotek hakkı sahibinin tatmini bakımından icra dairesince öncelikle bir değerlendirme yapılmalıdır. Zira taşınmazlardan birisi paraya çevrilip toplu ipotek hakkı sahibinin alacağı ödenirse alacak sona erer; bu doğrultuda, alacağı teminat altına alan toplu ipotek de sona erer¹⁷³⁶. Doktrinde bu ihtimalde haciz yolu ile takibe dair genel hükümlerden satışın tatili kenar başlıklı İİK m.109/1’in kıyasen uygulanacağı ifade edilmektedir¹⁷³⁷. Bu düzenleme uyarınca, satış bedeli, haklarında haciz katilemiş olan alacakların mecmu miktarına baliğ olursa satış tatil edilir. Kanaatimizce bu düzenleme burada kıyasen uygulanamaz. Zira gerekliği kadar taşınmazın paraya çevrilmesi, hangi taşınmaz veya taşınmazların paraya çevrilmesinin ipotekli alacaklının alacağının tahsili bakımından yeterli

¹⁷³⁴ Dördüncü Bölüm, §3, III.

¹⁷³⁵ Davran, s.29; Saymen/Elbir, s.549; Gürsoy, s.22-23; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1039-1040 ve 1086; Kuntalp, Birden Çok, s.289-290; Gürdoğan, Paraya Çevirme, s.72; Gürdoğan, Sorunlar, s.21; Postacıoğlu, İcra, s.582; Üstündağ, İcra, s.329-330; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.763; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3371; Erman, s.179; Uyar, Paraya Çevirme, s.351-352; Bengisu, s.1888.

¹⁷³⁶ Davran, s.27; Köprülü/Kaneti, s.291; Gürsoy, s.8-9; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1037; Kuntalp, Birden Çok, s.272; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, N. 3225; Helvacı, s.222; Sirmen, s.587; Özer, s.26; Aydın Ünver, s.91. Yargıtay’ın bu doğrultudaki kararları için bkz. 12.HD, 05.10.2021, 7183/8445; 12.HD, 14.06.2016, 14625/16862; 12.HD, 15.06.2020, 1059/4586 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹⁷³⁷ Gürsoy, s.23; Postacıoğlu, İcra, s.582; Üstündağ, İcra, s.329-330, dn.80b.

olacağı hususunda icra dairesince değerlendirme yapılması ve bu doğrultuda bir, birkaç veya tüm taşınmazların paraya çevrilmesine karar verilmesi ile ilgili bir meseledir. İİK m.109/1, toplu ipotēge konu tüm taşınmazlar hakkında paraya çevirme kararı verildiği ancak artırma zamanı itibariyle öncelikle paraya çevrilen taşınmaz veya taşınmazlarla ipotekli alacaklının alacağına tahsil edilebilmesi durumunda, diğer taşınmazların paraya çevrilmesine gerek bulunmaması sebebiyle ancak bu aşamada kıyasen uygulama alanı bulabilir.

Doktrine göre paraya çevrilecek taşınmazların belirlenmesi bakımından kıyasen uygulama alanı bulacak mahcuz malların satış bedelinin alacağı tatmine imkân vermesi ihtimalinde diğer mahcuz malların paraya çevrilemeyeceğini hüküm altına alan İİK m.109/1'in *İsviçre Hukuku*'ndaki karşılığı, SchKG m.119/2, c.1'dir. Ancak *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.107/1, c.1'de, doğrudan ipotēğin paraya çevrilmesine dair, SchKG m.119/2, c.1 ile aynı amaca hizmet eden hatta bu düzenlemeye atıf yapan bir başka düzenleme daha mevcuttur. Bu düzenleme uyarınca, birden çok taşınmaz aynı alacağın elde edilebilmesi bakımından sorumlu ise ancak takip başlatan ipotekli alacaklı ile ondan önce alacağı karşılanması gereken ipotekli alacaklıların alacağını karşılayacak kadar taşınmaz paraya çevrilebilir. Bunun için düzenlemenin lafzı uyarınca *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, taşınmazların aynı kişiye ait olması gerekir¹⁷³⁸. Dolayısıyla *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.107/1, c.1'de yapılan düzenleme ile gerektiği kadar taşınmazın paraya çevrilebilecek olması imkânı sadece taşınmazların aynı kişiye ait olması durumu ile sınırlandırılmıştır. Bu kişi, borçtan sorumlu olmayan taşınmazların sahibi üçüncü bir kişi olabileceği gibi, hem borçtan müteselsilen sorumlu hem de taşınmazların sahibi olan üçüncü bir kişi de olabilir. Taşınmazlardan birisinin borçtan müteselsilen sorumlu olan üçüncü kişiye diğerinin aynı durumdaki başka bir üçüncü kişiye ait olması durumunda VZG m.107/1, c.1 uygulanmaz. Bunun gerekçesi, birden çok üçüncü kişi malikin ipotekli alacak bakımından müteselsilen sorumlu olduğu durumda, müteselsil sorumluların eşitliğinin, alacağı için takip başlatan ipotekli alacaklının ve ona göre sıra itibariyle önde yer alan herhangi bir ipotekli alacaklının tatmini için ipotekli mallardan bazılarının paraya çevrilmesinin yeterli olması durumunda dahi tüm taşınmazların paraya çevrilmesini gerektirmesidir¹⁷³⁹. Taşınmazlardan birisinin borçtan müteselsilen sorumlu bir üçüncü kişiye diğerinin ise asıl borçluya ait olması durumunda ise VZG m.107/2, c.1 uyarınca öncelikle borçluya ait olan taşınmaz paraya çevrilecektir. Yine taşınmazların üçüncü kişilere

¹⁷³⁸ Bu hususta bkz. Jäger, s.527.

¹⁷³⁹ KK-VZG/Kren Kostkiewicz, Art. 107 N 5.

ait olduğu ve her iki malik üçüncü kişinin de borçtan sorumlu olmadığı durumda zaten toplu ipotek söz konusu olmayacaktır. Bu durumda ancak paylaşımlı ipotek söz konusu olabilir. Bu kapsamda taşınmazların tamamının paraya çevrilmesi gerekir.

Alman Hukuku'nda da benzer bir durum söz konusudur. Buna göre her ne kadar toplu ipotek hakkı sahibi, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini talep etmekle yükümlü değilse de (BGB m.1132/1, c.2), taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini talep ederse Türk Hukuku ile benzer bir durum söz konusu olmaktadır. Zira alacaklının taşınmazlara ilişkin bireysel tekliflerle tatmin olması sebebiyle paraya çevirme prosedürünün geçici olarak durdurulmasına ilişkin ZVG m.76/1 uyarınca, birden çok taşınmaza dair artırma esnasında, taşınmazlardan birisi veya bazıları artırmaya çıkarılıp da taşınmaza veya taşınmazlara dair teklif alacaklının alacağını karşılamaya yeterliyse alacaklının menfaati zedelenmedikçe¹⁷⁴⁰ diğer taşınmazlara dair işlemler geçici olarak durdurulur¹⁷⁴¹. Bunun için birden çok taşınmazın artırmasına dair ZVG m.18 uyarınca artırma prosedürlerinin birleştirilmiş olması gerekir¹⁷⁴². Burada dikkat edilmesi gereken husus, mahkeme tarafından, artırmaya konu tüm taşınmazlar artırmaya çıkarıldıktan ve artırmanın sona ermesinden sonra, mahkemece ZVG m.9 anlamındaki ilgililer dinlenecek ve daha sonra taşınmazlardan biri veya bir kısmına dair teklifin reddine karar verilecektir. Bu kapsamda mahkemece, korunmaya değer alacaklı ve borçlunun menfaatleri, ihalenin hangi taşınmazlar bakımından söz konusu olması gerektiği değerlendirilecektir. Geçici durdurma kararı verilmesine rağmen alacaklının takibe devam edilmesi hususunda hukukî yararı varsa özellikle dağıtım duruşmasında tatmin olmamışsa alacaklı, prosedüre devam edilmesini talep edebilir. Alacaklı, dağıtım duruşmasından itibaren 3 ay içinde prosedürün devamını talep etmezse artırma talebinin geri alındığı varsayılır (ZVG m.76/2). Buna göre, prosedür iptal edilir (ZVG m.29).

Paylaşımlı ipotek bakımından taşınmazların alacağın tamamından sorumlu olmasının söz konusu olmadığı¹⁷⁴³; yine, bir taşınmazın ihale bedelinden elde edilen tutarın, yalnızca o

¹⁷⁴⁰ Alacaklının menfaatinin zedelenmesine, ihalenin iptali veya ödenmesi gereken ihale bedelinin (Bargebot) ödenmemesi örnek olarak verilmektedir. Bu konuda bkz. Böttcher/**Böttcher** § 76 Rn. 5.

¹⁷⁴¹ Durdurmanın re'sen gerçekleştirileceğine ilişkin olarak bkz. Schneider/**Abramenko** § 76 Rn. 9.

¹⁷⁴² Schneider/**Abramenko** § 76 Rn. 2.

¹⁷⁴³ **Kaşak/Güvenç**, s.86.

taşınmazın sorumlu olduğu alacak için tahsis edilebilmesi mümkün olduğu için icra dairesi taşınmazların tamamını paraya çevirmek zorundadır¹⁷⁴⁴.

Paraya çevrilecek taşınmaz veya taşınmazların, takibin yürütüldüğü icra dairesi dışında olması durumunda paraya çevirme işlemleri istinabe suretiyle yapılır (Kıyasen¹⁷⁴⁵ İİK m.360, c.1).

Mevzuatımızda, icra dairesinin hangi taşınmazı paraya çevirmesi gerektiğine dair herhangi bir ölçüt söz konusu değildir¹⁷⁴⁶. Bu anlamda icra dairesinin hangi taşınmazın paraya çevrileceği konusunda takdir yetkisi¹⁷⁴⁷ vardır¹⁷⁴⁸. Kuşkusuz takdir yetkisine sahip olunan her

¹⁷⁴⁴ **Saymen/Elbir**, s.549; **Köprülü/Kaneti**, s.296; **Kuntalp**, Birden Çok, s.288; **Ayan**, C.III, s.235; **Helvacı**, s.232; **Sirmen**, s.639; **Sarı**, Belirlilik, s.1004; **Özer**, s.86; **Kaşak/Güvenç**, s.75, dn.87 ve s.86; **Aydın Ünver**, s.88. Yargıtay'ın bu doğrultudaki bir kararı için bkz. 23.HD, 16.06.2014, 5460/4623 (karararama.yargitay.gov.tr). Aksi yönde bkz. **Acar**, Belirlilik, s.241 vd.

¹⁷⁴⁵

¹⁷⁴⁶ **Gürsoy**, s.22 vd.; **Kurşat**, s.424-425. Birden çok taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından mevzuatımızda yeterli sayıda düzenleme bulunmadığı ve bu nedenle uygulamada ciddi problemlerin söz konusu olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kuntalp**, Birden Çok, s.288-290; **Postacioğlu**, İcra, s.582. Toplu ipoteğe konu taşınmazlardan hangisinin önce paraya çevrilmesi gerektiği hakkında alacaklı ile borçlu veya malik yahut malikler arasında sözleşme yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Kılıçoğlu**, s.99 vd.

¹⁷⁴⁷ Alacağın tam olarak karşılanabilmesi için ilgili tüm taşınmazların paraya çevrilmesi gerektiğinin hemen anlaşılabildiği durumlarda, icra dairesinin takdir yetkisine sahip olmadığına ilişkin olarak bkz. **Amonn/Walther** §33 Rz. 27; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 156 N 14; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 156 N 13; KK-VZG/**Kuhn**, Art. 45 N 7. *İsviçre Hukuku*'nda, tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin gerektiği ihtimalde, taşınmazların tek tek, grup hâlinde ve toplu olarak artırmaya çıkarılmasına dair VZG m.108/1bis'in kıyasen uygulanacağına ilişkin olarak bkz. **Amonn/Walther** §33 Rz. 27; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 156 N 22a; BSK ERG. SchKG-**Stähelin**, Art. 156 ad. N 22; SK SchKG-**Rüetschi/Nawid/Loretan**, Art. 156 N 14; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 156 N 13. Federal Mahkeme de yapılan kıymet takdirine göre toplu ipoteğe konu taşınmazların paraya çevrilmesi ile elde edilecek gelirle ipotekli alacaklının tatmin edilemeyeceğinin tespit edildiği durumlarda, mümkün olan en iyi sonucu elde etmek için VZG m.108/1bis'in kıyasen uygulanması hususunda çabalanması gerektiğine karar vermiştir. Bu yönde verilmiş Federal Mahkeme kararları için bkz. BGE 126 III 33 E. 2 f. = Pra 2000 Nr. 70; BGer 18.01.2013, 5A_820/2012 E. 3.3. VZG m.108/1bis'e göre, taşınmazlar, önce tek tek ardından grup hâlinde veya toplu şekilde terditli olarak artırmaya çıkarılmalıdır. Böyle bir durumda, ilgili tüm tarafların çıkarlarını mümkün olan en iyi şekilde dikkate almak için taşınmazların önce tek tek, ardından toplu şekilde paraya çevrilmesi gerektiği yönünde bkz. **Amonn/Walther** §33 Rz. 27; BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 156 N 22; KUKO SchKG-**Käser/Häcki**, Art. 156 N 12. **Brand**, tek tek ve toplu olarak artırmaya çıkarmaya ek olarak, toplu artırmaya çıkarmadan önce taşınmazların grup olarak da artırmaya çıkarılıp çıkarılmayacağı konusunda, bir yandan artırmaya çıkarılacak taşınmazların sayısının, diğer yandan ilgili taşınmazların türlerinin ve müstakbel ihale alıcılarının menfaatlerinin önem arz ettiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Brand**, s.283. Uygulamada taşınmazların grup hâlinde artırmaya çıkarılmasının oldukça nadir olduğuna ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.283. VZG m.108/1bis'e göre gerçekleştirilen artırma prosedüründe, tek tek yapılan artırmadaki ihale alıcıları, toplu veya grup olarak yapılan artırmaya kadar, ileri sürdükleri peyleri ile bağlı kalırlar ve hangi şekilde yapılan artırmada daha yüksek gelir elde edilmişse ona göre ihale gerçekleşir. Bir diğer deyişle, ilk artırmada teklif edilen bedel sonrakiler için de dikkate alınacaktır ve her bir artırma bakımından ihale, ancak o artırmaya dair asgari ihale bedelinin teklif edilmesi ve daha sonra gerçekleşen grup hâlinde veya toplu olarak artırmaya çıkarılan taşınmazlar için daha yüksek bir pey ileri sürülmemesi şartıyla gerçekleşebilir. Yani, ihalenin taşınmazların toplu olarak paraya çevrildiği artırmadaki ihale alıcısına kalması için taşınmazların kıymeti oranına göre toplu paraya çevirme ile elde edilen ihale bedelinin her bir taşınmaza düşen kısmının, taşınmazların tek tek artırmaya çıkarıldığı durumdaki her bir taşınmaza dair en yüksek teklif tutarının toplamını aşması da gerekir. **Häberlin**, ihalenin taşınmazların tek tek artırmaya çıkarıldığı artırmalardaki gerekli ve yeterli peyi ileri süren kişilere kalması için ayrıca, bu kişilerin ihale bedelini fiilen de

durumda olduğu gibi, burada da takdir yetkisi, somut olaya uygun, gerekçeli ve kişiler arasındaki menfaat dengesinin sağlanabilmesine hizmet edecek şekilde kullanılmalıdır. Aksi hâlde takdir yetkisinin olaya uygun olarak kullanılmadığından bahisle şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir; takdirin hatalı şekilde kullanılması doğrultusunda taşınmaz ihale edilmişse ihalenin iptali (İİK m.134) talep edilebilir.

Burada icra dairesince dikkate alınması gereken menfaat dengesi, ipotekli alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesinden ziyade; ipotekli alacaklının alacağını elde etmesine imkân verilmesi şartıyla taşınmazların maliki farklı kişiler ise bu kişiler arasındaki menfaat dengesidir¹⁷⁴⁹. Bu anlamda, toplu ipoteğe konu iki taşınmazın var olduğunu kabul edelim. İcra

ödemesi veya bu bedelin ödenmesinin teminat altına alınması gerektiğini ifade etmektedir. Yazara göre bu ihtimalde, artırma şartnamesi ile bu kişilerden yüksek bir ön ödeme veya asgarî ihale bedelinin tamamı için teminat göstermeleri talep edilmelidir. Zira aksi takdirde, ihale bedelinin ödenmesi işinin süresi içinde gerçekleştirilmemesi nedeniyle ihale kararı kaldırılabilir ve bu durumda, taşınmazların, grup hâlinde veya toplu olarak artırmaya çıkarılmaları durumundaki ihale alıcısına ihale edilmesine nazaran taşınmazların, tek tek artırmaya çıkarılmaları durumundaki ihale alıcılarına ihale edilmeleri bakımından kanun koyucu tarafından yapılan tercih, anlamlı olmaz. Bu konuda bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 53 N 6. Käser/Häcki, bu ihtimalde, VZG m.108/1bis uyarınca paraya çevirmenin zorunlu olmadığını; icra dairesinin, durumun özelliğine göre taşınmazları tek tek paraya çevirmeyebileceğini, bunun yerine, taşınmazların toplu olarak paraya çevrilmesi hususunda takdir yetkisinin bulunduğunu ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KUKO SchKG-Käser/Häcki, Art. 156 N 13. Bu doğrultuda verilmiş bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGer 18.01.2013, 5A 820/2012. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, terditli artırma prosedürüne ilişkin kurallar, birden çok toplu ipoteğe konu taşınmazın veya ipotekli payın aynı prosedürde terditli şekilde, tek tek, grup hâlinde veya toplu olarak artırmaya çıkarıldığı durumlarda da aynı şekilde geçerlidir. Bu konuda bkz. KK-VZG/Häberlin, Art. 56 N 10. Bu doğrultuda, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan veya paylardan bir kısmı bakımından terditli artırma talebinde bulunulması imkân dâhilindeyse önce onlar artırmaya çıkarılmalı ve söz konusu artırmalarda, o taşınmazların üzerindeki mükellefiyetlerle birlikte veya onlardan arî olarak ihale edildiği tespit edilmeli; bu sonuç, diğer artırmalar bakımından da esas alınmalıdır.

¹⁷⁴⁸ Takdir yetkisini kullanacak icra dairesinin nasıl hareket etmesi gerektiği yönünde ayrıca bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.872; **Üstündağ**, İcra, s.329-330, dn.80b; **Uyar**, Yeni Şerh, C.8, s.12447-12448. Yargıtay vermiş olduğu eski tarihli bir kararında böyle bir ihtimalde icra dairesinin seçimlik hakka sahip olduğunu belirtmiştir. Karar için bkz. 12.HD, 23.11.2001, 17448/19796 (E-Uyar). Kanaatimizce bu değerlendirme isabetsiz olup, paraya çevirme prosedürünü gerçekleştiren icra dairesinin hangi taşınmazın paraya çevrileceği hususunda bir seçimlik hakkı söz konusu değildir. İcra dairesi bu durumda, ipotekli alacaklının alacağının tahsilini sağlamaya hizmet edecek şekilde takdir yetkisini kullanmaktadır. Bu anlamda burada icra dairesince somut olaya uygun, gerekçeli ve menfaat dengesinin sağlanabilmesine hizmet edecek şekilde kanun koyucu tarafından öngörülen bir yetki kullanılmaktadır.

¹⁷⁴⁹ **Helvacı**, takdir yetkisi bakımından burada ayrıca taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya göre rüçhanlı olan alacaklıların menfaatinin de gözetilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Yazar buna örnek olarak, aynı malike ait taşınmazlardan birisi üzerinde toplu ipotek hakkı sahibi kişiye göre rüçhanlı bir ipotek olması ve bu taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının diğer taşınmazın paraya çevrilmesi durumunun aksine alacağına kavuşamaması ihtimaline binaen icra dairesinin diğer taşınmazı paraya çevirmesi gerektiğini ifade etmiştir. Bu konuda bkz. **Helvacı**, s.222-223. Kanaatimizce, yazarın açıklamaları isabetli değildir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, TMK m.873/3, c.1'deki düzenleme ile kanun koyucunun yapmak istediği şey, maliklerin farklı kişiler olması durumunda maliklerden birisi ile ipotekli alacaklı arasında diğer malikin zararına olabilecek hileli anlaşmaları engellemektir. Bu anlamda, malik aynı kişi ise ipotekli alacaklının taşınmazların tamamı hakkında paraya çevirme talebinde bulunması gerekmez. Zira bu ihtimalde malik olan birden çok kişi olmadığı için bu kişilerin zarar görmelerinden de söz edilemeyecektir. Bundan başka, bu örnekte, ipotekli alacaklı, alacağını tam olarak karşılayabilecek kendisinden önce rüçhanlı bir alacaklının olmadığı taşınmaz yerine, kendisine göre rüçhanlı alacaklının olduğu ve kendisinin alacağının tam

dairesi, taşınmazlardan birisi paraya çevrilmesi yolu ile alacak tahsil edilecekse, taşınmazların sahibinin aynı kişi olup olmadığı önem arz etmeksizin o taşınmazı paraya çevirmelidir. Kuşkusuz alacağın bu yolla tahsil edilebilip edilmeyeceği icra dairesince bu aşamada ancak tahmin edilebilir, kesin olarak bilinemez. Bu ihtimalde, taşınmazların tamamı tahminen tek başına alacağı tatmin edebilecek değerde ise ve taşınmazlar farklı kişilere aitse borçtan asıl sorumlu olan kişinin taşınmazı paraya çevrilmelidir. Zira bu sayede rüçû hakkının kullanılması prosedüründen imtina edilecek ve bu hakkın kullanılması suretiyle doğabilecek uyuşmazlıklar baştan engellenmiş olacaktır. Her iki taşınmaz da borçtan asıl sorumlu olan kişiye ait ise tercihen borçluya en az zarar verecek taşınmaz paraya çevrilmelidir. Bu son ihtimale örnek olarak, taşınmazlardan birisinin malikin fiilen de oturduğu, aile ilişkilerini sürdürdüğü bir yer; diğerinin malik bakımından çok da önem arz etmeyen bir yer olması durumu örnek olarak verilebilir. Taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi yeterli değilse, icra dairesi, her iki taşınmazın da paraya çevrilmesine karar vermelidir. Böyle bir durumda, icra dairesi, taşınmazlardan birisinin diğerine nazaran alacağın tahsiline imkân verebilme ihtimali olduğu kanaatinde olursa, bu taşınmazın artırma süreci tarihlerini daha önceki bir tarih olarak tespit edebilir. Bu durumda, kural olarak, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesi doğrultusunda artırmaya hazırlık işlemleri yapılsa ve bu anlamda, herhangi bir

olarak karşılanmasına imkân vermeyecek taşınmazın paraya çevrilmesini isterse bu durumda, rüçhanlı alacaklı zarar görmeyecektir. Bu ihtimalde zarar görebilecek tek kişi, yanlış taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıdır. Bu alacaklının, alacağına kavuşamadığı kısım bakımından diğer taşınmazın paraya çevrilmesini de istemesi mümkün değildir. Zira toplu ipotek de tek bir rehin hakkı söz konusu olup, rüçhanlı alacaklının olduğu taşınmazın paraya çevrilmesi ile alacak tatmin edilemese dahi rehin sona erer. Burada bir an olsun, alacaklının, taşınmazların tamamı hakkında paraya çevirme talep edebileceği ancak icra dairesinin, taşınmazlardan gerektiği kadarının paraya çevrilmesine karar verebileceğini ve icra dairesinin hatalı olarak, rüçhanlı söz konusu olduğu taşınmazın paraya çevrilmesine karar verdiğini kabul edelim. Bu ihtimalde de, rüçhanlı alacak yerine, taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklı dışında kimse zarar görmez. Bu doğrultuda, bu alacaklı tarafından icra dairesinin bu kararına karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir, hatta bu durumda, zarar söz konusu olmuş ise İİK m.5 ve 7 uyarınca devlet aleyhine dava dahi açılabilir. Ancak burada, icra dairesinin, takdir yetkisinin kullanımı bakımından rüçhanlı alacaklıların menfaatinin gözetmesi gerekmez. Burada, icra dairesinin, ipoteğin paraya çevrilmesini talep eden ipotekli alacaklıya nazaran rüçhanlı olmayan diğer alacaklıların menfaatinin gözetip gözetmemesi gerektiği de değerlendirilebilir. Kanaatimizce, icra dairesi, TMK m.873/3, c.2 uyarınca yapacağı değerlendirme bakımından, alacakların karşılanıp karşılanmaması ile bu aşamada öncelikle ilgilenmeyecektir. Bu kural, yukarıda da ifade edildiği gibi, ipotekli malların paraya çevrilmesini isteyen alacaklı ile maliklerden birisi arasında cereyan edebilecek kötü niyetli anlaşmaları engellemek maksadıyla düzenlenen emredici bir kuraldır. Alacaklıların alacaklarının karşılanıp karşılanamaması bu aşamada ilk etapta önem arz eden bir husus değildir. Bu husus esas itibarıyla, birden çok taşınmazın paraya çevrildiği durumda, ihale bedelinin taşınmazlara dağıtılmasının gerekip gerekmediği hususunda daha sonraki bir aşamada dikkate alınabilir. Bu nedenle, kanaatimizce, icra dairesi, takdirini bu hususu göz önünde bulunduracak şekilde kullanmamalıdır. Aksi yönde bkz. **Helvacı**, s.223-224; **Nomer/Ergüne**, N. 1044. Ayrıca bkz. **Gürsoy**, s.23-24; **Kuntalp**, Birden Çok, s.288 vd. *İsviçre Hukuku*'nda, malik üçüncü kişinin, toplu ipoteğe konu taşınmazlardaki sonraki sıradaki bireysel ipotek hakkı sahiplerinin ve takip edilen borçlunun menfaatlerinin dikkate alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-Känzig/Bernheim/Geiger, Art. 156 N 22.

gecikmeye sebep olunmasa da taşınmazlardan birisi paraya çevrilirse diğer taşınmazın paraya çevrilmesine artık gerek olmayacaktır. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, bu hususta, paraya çevrilen taşınmazın ihale alıcısı tarafından ihale bedelinin ödenip ödenmeyeceği ihtimali de icra dairesince dikkate alınmalıdır. Buna göre, sonradan paraya çevrilecek taşınmaz ile önceden paraya çevrilecek taşınmaz bakımından ihale bedelinin ödenmesi için kanun koyucunun öngördüğü süreden fazla bir aralığın söz konusu olması gerekir.

Taşınmazların ikiden fazla sayıda olduğu ve tek bir taşınmazın paraya çevrilmesinin yeterli olduğu veya tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin gerektiği hâllerde de yukarıdaki açıklamalar aynen geçerlidir. Bu hususta herhangi bir zorluk yaşanmaz. Ancak bu ihtimalde taşınmazlardan bazılarının paraya çevrilmesinin yeterli olduğu durumda, hangi taşınmazların paraya çevrileceğini takdir etmek zorluk teşkil eder. Kanaatimizce bu ihtimalde de, icra dairesince yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda ama kendi içerisinde çeşitli alternatifler de yaratıldıktan sonra bu alternatiflerden en makûl olanı bakımından bir değerlendirme yapılmalıdır. Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, toplu ipoteğe konu üç taşınmazdan ikisinin paraya çevrilmesi ile ipotekli alacaklı tatmin ediliyorsa iki taşınmaz bakımından paraya çevirme kararı verilmelidir. Ancak bu iki taşınmaz hangi iki taşınmaz olacaktır? A ile B mi, A ile C mi yoksa B ile C mi? Kanaatimizce böyle bir durumda, üç ihtimal de yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda icra dairesince değerlendirilmeli ve bu hususta takdir yetkisi kullanılmalıdır. Aynı husus, toplu ipoteğe konu taşınmazların sayısının daha fazla olduğu ve taşınmazlardan bazılarının paraya çevrilmesinin yeterli olduğuna karar verilmesi durumunda, alternatif sayısının olasılıklara göre artması suretiyle aynı şekilde geçerli olacaktır. Örneğin, toplu ipoteğe konu beş taşınmaz olduğunu ve iki taşınmazın paraya çevrilmesinin yeterli olduğunu kabul edelim. Bu ihtimalde, A ile B, A ile C, A ile D, A ile E, B ile C, B ile D, B ile E, C ile D, C ile E veya D ile E'nin paraya çevrilmesi ihtimalleri söz konusu olup icra dairesi yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda takdir yetkisini kullanacaktır.

Yukarıda her ne kadar bir ölçüt olarak neyin esas alınması gerektiğini ifade etmiş olsak da, somut olayın özelliklerine göre icra dairesince bu ölçütler dışında başka hususlar da dikkate alınabilir. Örneğin, taşınmazlardan birisi, paraya çevrilecek taşınmazla İİK m.128/5 anlamında ticarî veya ekonomik bütünlük arz edebilir veya birlikte paraya çevrildiği takdirde bu mallardan daha yüksek gelir elde edilebilir. Bundan başka, örneğin yaz döneminde paraya çevrilecek ipotekli taşınmazlardan birisi, bu dönemde yoğun olarak işletilen bir otel olup bu otel ipotekli taşınmaz icra dairesince yönetiliyor ve bu kapsamda ciddi ölçüde gelir ediliyor

olabilir. Aynı husus, ipotekli taşınmazın tarım arazisi olduğu ve hasat dönemi olması itibariyle bu araziden paraya çevirme döneminde ciddi gelir elde edilebilecek olabilir.

Doktrinde, icra dairesinin toplu ipoteğe konu hangi taşınmazları paraya çevirmesi gerektiği hususunda, taşınmazların kime ait olduğu dikkate alınarak bir değerlendirme yapılmaktadır¹⁷⁵⁰. Bunun *bir sebebi*, taşınır ve taşınmaz malların haczi kenar başlıklı bir yönüyle hacizde tertip ilkesini hüküm altına alan İİK m.85/2’de kanun koyucu tarafından, genel itibarla, borçluya ait olan ve olmayan veya borçluya ait olduğu şüpheli olan mallar bakımından bir ayırımı yapılmış olmasıdır. Bu ayrıma göre, borçlu yahut borçlu ile birlikte malı elinde bulunduran şahısların zilyetliğindeki mal üzerinde üçüncü bir şahsın mülkiyet veya rehin hakkı gibi sınırlı aynî hakkının bulunması veya malın üçüncü şahıs tarafından haczedilmiş veya ihtiyaten haczedilmiş olması yahut üçüncü şahıs tarafından mal üzerinde istihkak iddiasında bulunulması hâlinde bu malların haczi en sona bırakılır. Kanaatimizce bunun *bir diğer sebebi*, İsviçre Hukuku’nda, VZG m.107/1 ve 2 ile böyle bir ayırımı ölçüt olarak kabul edilmesidir.

Taşınmazların kime ait olduğuna göre hangi taşınmazın paraya çevrileceğinin değerlendirilmesi gerektiğinin ifade edildiği doktrine göre, taşınmazlar aynı kişiye aitse malike daha az zarar verecek, bir diğer deyişle, yokluğu malik bakımından en az yük teşkil edecek taşınmaz paraya çevrilmelidir¹⁷⁵¹. İsviçre Hukuku’nda, toplu ipotek durumunda, taşınmazlar aynı kişiye aitse öncelikli olarak sıra itibariyle ipotekli alacaklıdan sonra başka bir ipotekli alacaklının bulunmadığı taşınmazlar paraya çevrilir (VZG m.107/1, c.2¹⁷⁵²). Taşınmazların farklı kişilere ait olduğu ihtimal bakımından *iki* görüş mevcuttur:

¹⁷⁵⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.872; **Kuru/Aydın**, s.365; **Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası**, s.535; **Bengisu**, s.1890 vd.

¹⁷⁵¹ **Göktürk**, s.1039; **Davran**, s.29; **Köprülü/Kaneti**, s.294; **Gürsoy**, s.23; **Kuntalp**, Birden Çok, s.290; **Kurşat**, s.424-425; **Şener**, s.250. **Bengisu**, böyle bir ihtimalde hangi taşınmazın paraya çevrileceği hususunda paraya çevirme kolaylığının, icra dairesinin yetki sınırları ile taşınmazın bulunduğu yerin, taşınmazda kiracının bulunup bulunmamasının, zamanlama gibi hususların dikkate alınabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Bengisu**, s.1892. Yazara göre paraya çevirme kolaylığı bakımından, özellikle, paraya çevrilecek taşınmazın karşılama prensibi karşısındaki durumu dikkate alınacaktır. Tüm taşınmazların aynı durumda olması durumunda hepsi paraya çevrilmelidir. Bu konuda bkz. **Bengisu**, s.1892.

¹⁷⁵² Düzenleme ile borçlunun korunması ve aynı zamanda ipoteğin paraya çevrilmesini isteyen ipotekli alacaklının ve bu alacaklıya göre herhangi bir sonraki sıradaki ipotekli alacaklının çıkarlarının da korunmasının amaçlandığına ilişkin olarak bkz. BSK ERG. SchKG-**Stähelin**, Art. 156 ad. N 22. Düzenlemenin amacının, sonraki sırada ipotek söz konusu olmayan taşınmazların, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıyı ve ondan önceki ipotekli alacaklıları tatmin etmeye yeterli olması koşuluyla, sonraki sıradaki olası ipotek alacaklıları icra prosedüründen kaynaklanan olası bir zarardan korumak olduğuna ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 51 III 84 vd. Benzer bir uygulamanın Türk Hukuku bakımından da geçerli olacağına ilişkin olarak bkz. **Özer**, s.79. Buna göre, sonraki sıradaki ipotekli alacaklıların toplu ipotekten en az şekilde zarar

Birinci görüşe göre taşınmazlardan en az birisi borçluya aitse öncelikle borçlunun taşınmazı paraya çevrilmelidir. Bu ihtimalde, ipotekli alacaklının alacağı tatmin edilemezse borçlunun borcunu teminat altına almak için kendisine ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis eden üçüncü kişinin taşınmazı paraya çevrilecektir¹⁷⁵³. Bu husus, *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.107/2, c.1¹⁷⁵⁴ ve 2’de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, toplu ipoteğe konu taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda, öncelikle, borçluya ait olan taşınmaz paraya çevrilir. Borçtan müteselsilen sorumlu olan üçüncü şahısların taşınmazları, ancak alacak

görmeleri sağlanabilecektir. Bu konuda bkz. **Gürsoy**, s.23-24; **Kuntalp**, Birden Çok, s.291; **Özer**, s.79. Aksi yönde, alt derece ipotek hakkı sahiplerinin haklarını tescil ettirdikleri derecenin risklerini de göz önünde bulundurduğunu; bu nedenle onları bu şekilde bir korumaya alma tercihinin ne kadar gerekli olduğunun şüpheli olduğuna ilişkin olarak bkz. **Bengisu**, s.1892. **Özer**, bu uygulamanın söz konusu olduğu durumda, üzerlerinde toplu ipoteğin ardından başkaca ipoteklerin söz konusu olmadığı taşınmazların paraya çevrilmesi üzerine ipotekli alacaklının tatmin edilememesi veya toplu ipoteğe konu tüm taşınmazlarda toplu ipoteğin ardından ipotek tesis edilmiş olması durumunda nasıl bir yol izlenmesi gerektiğinin meçhul olduğu; bu ihtimalde, toplu ipoteğe konu tüm taşınmazların paraya çevrilmesi ve toplu ipoteğin ihale bedellerine göre her bir taşınmaza dağıtılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özer**, s.79. Kanaatimizce, *Türk Hukuku*’nda bu düzenleme doğrultusunda değerlendirme yapılmamalıdır. Zira bu düzenleme pek çok açıdan isabetli değildir. Şöyle ki, yukarıda (Dördüncü Bölüm, §3, I) da ifade ettiğimiz üzere, kanaatimizce, toplu ipoteğe konu ipotekli taşınmazların aynı kişiye ait olduğu durumlarda ipotekli alacaklının taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini istemesi gerekmez. Zira bu ihtimalde taşınmazların tamamının paraya çevrilmesinin istenmesinin gereği hâsıl olmamaktadır. Ancak böyle bir zorunluluk kabul edildiğinde de veya böyle bir zorunluluk olmamasına rağmen ipotekli alacaklı taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini istediğinde, öncelikle dikkate alınması gereken husus, ipotekli alacaklının alacağını tahsil edebilmesi bakımından taşınmazların tamamının paraya çevrilmesinin gerekip gerekmediği; böyle bir gereklilik söz konusu değilse hangi taşınmazın paraya çevrilmesinin ipotekli alacaklının alacağının tahsili bakımından daha elverişli olduğudur. Örneğin, sonraki sıralarda çok sayıda ipotekli alacaklı olmasına rağmen ipotekli alacaklının daha önceki sırada olduğu ve dolayısıyla paraya çevirme durumunda diğerine nazaran alacağını tahsil imkânının daha güçlü olduğu durumlarda o taşınmaz paraya çevrilmelidir. Yine ipotekli taşınmazın diğerine göre kıymeti bakımından ipotekli alacaklının alacağının tahsili hususunda daha elverişli olması durumunda sonraki derecede ipotek olup olmadığı önem arz etmeksizin bu taşınmaz paraya çevrilmelidir. Burada icra dairesince ipotekli alacaklının alacağını tahsil edebilip edemeyeceği hususunda kesin bir değerlendirme yapılması söz konusu olamaz. Zira böyle bir değerlendirme ancak sıraya dair belgenin kesinleşmesi durumunda mümkün olabilir. Dolayısıyla icra dairesi hangi taşınmazların paraya çevrilmesi hususunda değerlendirme yaparken dikkatli davranmalı ve şüphe hâlinde taşınmazların tamamının paraya çevrilmesine karar vermemelidir. Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, taşınmazların tamamının ipotekli alacaklının alacağını tahsil imkânı bakımından aynı durumda olduğu; hangisi paraya çevrilirse çevrilsin ipotekli alacaklının alacağını tahsil imkânına sahip olduğu bariz ise bu ihtimalde taşınmazlar üzerindeki hak sahiplerinin haklarına göre bir değerlendirme yapılarak paraya çevrilecek taşınmazlar belirlenebilir. Bu hak sahipleri, ipotekli alacaklılar olabileceği gibi taşınmazlar üzerinde hak sahibi olan diğer sınırlı aynî hak sahipleri veya şahsî hak sahibi kişiler de olabilir. Örneğin, ipoteğin tesisinden sonra taşınmazlardan birisi üzerinde bir irtifak tesis edilmişse ipotekli taşınmaz ipotekli alacaklının talebi doğrultusunda bu irtifaktan arî olarak paraya çevrilebilir. Bu ihtimalde bu hakkın zayı olması ihtimaline binaen icra dairesince diğer taşınmazın paraya çevrilmesine karar verilebilir. *İsviçre Hukuku*’nda, VZG m.107/1, c.2’ye rağmen, sonraki sırada başkaca ipoteğin bulunmadığı ipotekli tüm taşınmazların paraya çevrilmesinden elde edilen gelirle, parayı çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklı ve bu alacaklıya göre öncelikli ipotekli alacaklıların alacaklarının tatmin olmadığı veya tüm taşınmazlar üzerinde paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre sonraki sırada ipotek söz konusuysa, maliklerin menfaati açısından, tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin gerekmediğine ilişkin olarak bkz. **Bonorand**, s.76 vd. Ayrıca bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 107 N 3.

¹⁷⁵³ **Göktürk**, s.1040; **Köprülü/Kaneti**, s.293 vd.; **Gürsoy**, s.23-24; **Kuntalp**, Birden Çok, s.290-291; **Gürdoğan**, Sorunlar, s.25; **Helvacı**, s.225-226.

¹⁷⁵⁴ VZG m.107/2, c.1’de her ne kadar “*borçlu*” ibaresi kullanılsa da toplu ipotek, ZGB m.798/1 uyarınca taşınmazların farklı kişiye ait olduğu ve bu kişilerin borçtan müteselsilen sorumlu olduğu durumlarda da tesis olunabileceği için buradaki “*borçlu*” ifadesinin asıl borçlu olarak anlaşılması gerekir.

karşılanmıyorsa paraya çevrilebilir. Bu son ihtimalin geçerli olduğu durumda, tüm taşınmazlar aynı artırma prosedüründe paraya çevrilir (VZG m.107/2, c.3).

İkinci görüşe göre bu ihtimalde, kural olarak tüm taşınmazlar paraya çevrilmelidir¹⁷⁵⁵. Bu görüşte olan yazarların gerekçesi, toplu ipoteğe konu bazı taşınmazlar üzerinde başkaca ipoteklerin de bulunması ve bu ipotekli alacaklıların taşınmazların sadece bir kısmının paraya çevrilmesi durumunda zarara uğrayabilme tehlikesinin söz konusu olmasıdır¹⁷⁵⁶. Ancak bu görüşteki bazı yazarlar, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin veya bir kısmının, borçtan asıl sorumlu olan bir kişiye diğerlerinin ise borçtan müteselsilen sorumlu bulunan kişilere ait olduğu hâllerde, asıl borçluya ait taşınmazın paraya çevrilmesi ile ipotekli alacaklının tatmin edilebileceği öngörülebiliyorsa icra dairesinin öncelikle asıl borçluya ait olan taşınmaz veya taşınmazları paraya çevirmesinin isabetli olacağını ifade etmektedir¹⁷⁵⁷. Zira asıl borçlunun taşınmazını paraya çevirmek yerine borçtan müteselsilen sorumlu kişiye ait taşınmazın paraya çevrilmesi, rücu hakkını doğuracak ve bu hakkın kullanımına dair müstakbel uyuşmazlıkları doğurabilecektir.

Kanaatimizce İİK m.85/2'den esinlenilerek toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı kişiye ait olması veya olmamasının, toplu ipoteğe konu paraya çevrilecek taşınmazın tespiti bakımından ölçüt olarak alınması isabetli değildir. Bunun üç sebebi vardır: *İlk* olarak ifade etmek gerekir ki, bu ölçüt, taşınmazların farklı kişilere ait olması durumunda bir anlam ifade ederken, taşınmazların aynı kişiye ait olması durumunda bu ölçüte göre herhangi bir değerlendirme yapılamaz. Zira yukarıda da ifade edildiği gibi, ancak taşınmazlardan birisi borçluya –veya asıl borçluya- aitken diğerinin borçluya –veya asıl borçluya- ait olmadığı durumda borçluya ait taşınmazın paraya çevrilmesi yönünde bir değerlendirme yapılabilir. *İkinci* olarak ifade etmek gerekir ki, haciz yolu ile takip bakımından haczedilen ve daha sonra paraya çevrilecek malın borçluya ait olması zorunluyken, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından bu söz konusu değildir. Aksine üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde de ipotek

¹⁷⁵⁵ **Davran**, s.29; **Kuntalp**, Birden Çok, s.291; **Postacıoğlu**, İcra, s.582; **Kuru**, C.III, s.2479; **Kuru**, El Kitabı, s.872; **Kuru/Aydın**, s.365; **Üstündağ**, İcra, s.329-330, dn.80b; **Kurşat**, s.424-425; **Aslan**, s.35; **Özer**, s.80; **Turan**, s.266. Müteselsil borçlulara eşit muamele edilmesinin, toplu ipoteğe konu tüm taşınmazların paraya çevrilmesiyle sağlanabileceği için, bu durumda, tüm taşınmazların paraya çevrilmesi gerektiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Bonorand**, s.78; KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 107 N 5.

¹⁷⁵⁶ **Kuntalp**, Birden Çok, s.291; **Kurşat**, s.424-425.

¹⁷⁵⁷ **Kuntalp**, Birden Çok, s.291; **Gürdoğan**, Sorunlar, s.25; **Aslan**, s.35. Aksi yönde, maliklerin farklı kişiler olduğu durumlarda böyle bir ayırım yapılmaması gerektiğine; borçtan sorumluluğun gerekmediği paylaşımlı ipotek durumunda dahi yapılmayan bu ayırımın, toplu ipotekte borçtan müteselsilen sorumlu olan kişi bakımından yapılmaması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Özer**, s.81.

tesisi mümkün olup, üçüncü kişi kendisine ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi suretiyle ipotekli malın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlü hâle gelmektedir. Bu anlamda bu risk bu kişi bakımından önceden kabul edilmiştir. Yine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte paraya çevrilecek mal baştan itibaren bellidir. Oysa haciz yolu ile takipte borçlunun herhangi bir haczedilebilir malvarlığı alacağın ödenmesi hususunda bir tedbire tâbi tutulabilir. Bu doğrultuda murad edilen, borçluya ait olduğu hususunda herhangi bir tereddüdün söz konusu olmadığı ve üzerinde herhangi bir kimse tarafından bir aynî hakkın veya aynî hak iddiasının söz konusu olmadığı malların öncelikle haczidir. Aksi hâlde, bu iddialar bakımından da değerlendirme yapılması gerekcek ve alacağın elde edilebilmesi gecikebilecektir. Ancak burada bir kez daha vurgulamak gerekir ki, İİK m.85/2’de söz konusu olan şey, bu malların haczinin sona bırakılması olup, bu da icra takibinin bu anlamda alacağın elde edilebilmesinin gecikmesinin önlenmesi bakımından “hacizde tertip ilkesinin” gereğidir. Son olarak ifade etmek gerekir ki, İİK m.85/2, zilyetliğe kimin sahip olduğuna göre mülkiyet hakkı sahibinin değişme ihtimalinin bulunduğu taşınır mallara dair bir hükümdür. Mülkiyetin tapu siciline bağlı olarak belirlendiği taşınmaz mallar bakımından, zilyedin kim olduğunun herhangi bir önemi yoktur. Bu doğrultuda da, toplu ipoteğe konu paraya çevrilecek taşınmazın tespiti bakımından İİK m.85/2 çerçevesinde bir değerlendirme yapmak kanaatimizce isabetli değildir.

III. Bütün Taşınmazların Cebrî Açık Artırmaya Çıkarılması Durumunda Cebrî Açık Artırmanın Usûlü

İpotekli taşınmazların tamamının artırmaya çıkarılacak olması, taşınmazların grup hâlinde veya toplu olarak artırmaya çıkarılacağı anlamına gelmez. İpotekli taşınmazların, kural olarak, ayrı ayrı¹⁷⁵⁸ artırmaya çıkarılmaları gerekir¹⁷⁵⁹. Meğerki İİK m.150/g atf. 128/5 uygulama alanı bulsun.

İİK m.150/g atf. 128/5¹⁷⁶⁰ uyarınca, ticarî veya ekonomik bütünlük arz eden¹⁷⁶¹ ya da birlikte paraya çevrildiği takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mallar¹⁷⁶² birlikte

¹⁷⁵⁸ Postacıoğlu, İcra, s.483; Kuru, El Kitabı, s.567; Olgaç, İcra İflâs, s.1055 ve 1091; Yılmaz, m.126, s.666; Muşul, İhale, s.90-91; Aşık/Oruç/Tok/Kaçar, s.259.

¹⁷⁵⁹ Böyle bir ihtimalde, artırımların aynı günde yapılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Postacıoğlu, İcra, s.582; Aslan, s.35.

¹⁷⁶⁰ İİK m.128/5 ile iflâs bakımından bu düzenlemenin karşılığı niteliğindeki İİK m.241/3, 7101 sayılı Kanun’la İİK’ya eklenmiştir. 7101 sayılı Kanun’la İİK’ya eklenen hükümler, o tarihte birebir aynıydı. Ancak İİK m.241/3, 7327 sayılı Kanun’la değişikliğe uğramış ve mevcut hâlini almıştır. 7327 sayılı Kanun ile aslında İİK m.241/3 ile aynı amaca hizmet eden İİK m.128/5’te herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla başta aynı amaç için

paraya çevrilir. Bu, örneğin aynı kampüste veya yan yana adeta birbirini fiilen tamamlayan taşınmazlar bakımından¹⁷⁶³, bu taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi durumunda birbirlerinin değerlerine olumlu anlamda etki edebilecekleri düşünüldüğünden kabul edilmiştir¹⁷⁶⁴. Bir diğer deyişle, bir arada bulunmaları ticarî veya ekonomik açıdan birbirleri bakımından faydalı olan, teknik açıdan birbirine bağlı ya da birbirlerine sağladıkları menfaatlerin yüksek olmasından ötürü birbirine bağlı olan taşınmazlar birlikte paraya çevrilmelidirler. Zira böyle bir durumda, artırmanın cazibesi artabilir; artırmanın cazibesi artarsa müstakbel ihale alıcılarının sayısı fazlalaşabilir; bu da, artırma sürecine katılanlar arasında rekabeti yükseltebilir. Bu ihtimalde, ihale bedelinin tutarı nispeten daha yüksek olabilir ve bu sayede, alacaklıların menfaatine olarak daha çok alacak tutarı tatmin edilmiş ve borçlunun menfaatine olarak daha çok borç ödenmiş olur. Bu anlamda icra dairesinin takdirine göre taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi yönünde bir kanaat söz konusu olursa bu taşınmazlar birlikte paraya çevrilebilirler. İcra dairesi, bu husustaki takdirini kuşkusuz

lafzen de aynı şekilde düzenlenen, haciz yolu ile takip ve İİK m.150/g atf. ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler bakımından geçerli olan İİK m.128/5 ile iflâs durumunda paraya çevirmeye ilişkin İİK m.241/3 bugün itibariyle lafzen birbirinden farklıdır. İİK m.128/5 şu şekildedir: *“Ticarî ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilir.”* İİK m.241/3 şu şekildedir: *“Ticarî ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar ile bu mal ve hakları bünyesinde bulunduran işletmeler bir bütün olarak satılır. Satışta işletmenin devamlılığı ve ekonomiye olan katkısı gözetilir. Bu hâlde taşınmazın paraya çevrilmesi hükümleri uygulanır. Bir bütün olarak satış gerçekleşmezse mal ve haklar ayrı ayrı satılır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Adalet Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikte düzenlenir.”*

¹⁷⁶¹ İİK m.128/5'te kanun koyucu tarafından her ne kadar *“ticarî ve ekonomik bütünlük arz etme”* ibaresi kullanılsa da, kanaatimizce düzenlemedeki *“ve”* ibaresi, *“veya”* olarak anlaşılmalıdır. *“Ticarî ve ekonomik bütünlük arz etme”* ibaresinden anlaşılması gerekenlere dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Karabulut**, Ayşe Kübra, Yargı Kararları Işığında *“Ticarî ve Ekonomik Bütünlük Arz Eden ya da Bir Bütün Hâlinde Satıldığı Takdirde Daha Yüksek Gelir Elde Edileceği Anlaşılan Mal ve Haklar”* Kavramı, TBBD, S.152, 2021, s.194 vd.

¹⁷⁶² İİK m.128/5'te kanun koyucu tarafından iki defa kullanılan *“bir bütün olarak”* ibaresi, *“taşınmazların birlikte artırmaya çıkarılması”* olarak anlaşılmalıdır. *“Bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceğinin anlaşılması”* ibaresinden anlaşılması gerekenlere dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Karabulut**, s.207-208.

¹⁷⁶³ Örneğin bkz. *“.. 9 nolu parsel üzerinde fabrika binası ve fabrikaya ait yönetim-idare binasının bulunduğu, 8 nolu parsel üzerinde ise fabrika giriş kapısı, güvenlik kulübesi ve kantar ile açık alandan oluşan depolama alanının bulunduğu ve her iki taşınmazın da fabrika alanı olarak kullanıldığı ve ticari yönden bütünlük arz ettiğinin belirtildiği görülmüştür. Dairemizin yerleşik uygulamalarına göre, ekonomik bütünlük arzeden taşınmazların birlikte satılmasının zorunlu olduğu ve aksi durumun satışa katılımı azaltacağından ihalenin feshini gerektireceğinden bu yöndeki ilk derece mahkemesi kararının yerinde olduğu ..”* 12.HD, 15.01.2019, 1268/211 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹⁷⁶⁴ 7101 sayılı Kanun’la İİK’ya eklenen m.128/5’in yürürlükte olmadığı dönemlerde de doktrinde *“ekonomik bir zorunluluğun”* söz konusu olduğu durumlarda taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi gerektiği ifade edilmekteydi. Bu konuda bkz. **Kuru**, El Kitabı, s.567. Yargıtay’ın uygulaması da bu yöndeydi. Bu yönde, üzerinde fabrika bulunan 3 adet taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından taşınmazların *“ekonomik bütünlük arz etmesini”* bir ölçüt olarak kabul eden bir Yargıtay kararı için bkz. 12.HD, 02.03.2000, 3096/3708 (**Kuru**, El Kitabı, s.567, dn.13). Öyle ki, 7101 sayılı Kanun’la İİK’ya eklenen bu düzenlemeye dair hükümet gerekçesinde de, daha önceki uygulamanın bu yönde olduğu gözetilerek bu doğrultuda düzenleme yapıldığı ifade edilmiştir. Gerekçe için bkz. <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem26/yil01/ss524.pdf>.

gerekçelendirmek zorundadır. Bu doğrultuda, icra dairesi, takdir yetkisini, taşınmazların ticarî veya ekonomik bütünlük arz edip etmediği veya taşınmazların, birlikte paraya çevrilmesi durumunda daha yüksek gelir elde edilip edilmeyeceği hususunu dikkate alarak kullanacaktır. Bu durumda takdir yetkisi kullanılmadan önce icra dairesince bilirkişi raporu alınabilir¹⁷⁶⁵. Bilirkişi tarafından öncelikle incelenmesi gereken husus, taşınmazların ekonomik bütünlük arz edip etmediğidir. Bilirkişi tarafından taşınmazların ticarî veya ekonomik bütünlük arz ettiği tespit edilebilirse başkaca bir inceleme yapılmasına gerek yoktur. Zira kanun koyucunun da düzenlemede “ya da” ibaresini kullanması suretiyle bir alternatif olarak öngördüğü “ticarî veya ekonomik bütünlük arz etme” ölçütünün varlığı tek başına yeterlidir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, ticarî veya ekonomik bütünlük arz eden taşınmazlar, birlikte paraya çevrildiklerinde tek başlarına paraya çevrilmeleri durumunun aksine muhtemelen daha yüksek bedelle ihale edileceklerdir. Ancak bilirkişi tarafından taşınmazların ticarî veya ekonomik bütünlük arz etmedikleri tespit edilirse diğer bir alternatif ölçüt olan “taşınmazların birlikte paraya çevrilmeleri durumunda daha yüksek bir ihale bedeli elde edileceği” hususunda olumlu bir tespitin yapılması gerekecektir ki, taşınmazlar birlikte paraya çevrilebilsin. Bu durumda, bilirkişi tarafından, taşınmazların daha önce tespit olunan kıymetleri ile taşınmazların daha önce kıymet takdirinin yapıldığı tarihte birlikte paraya çevrilmeleri durumunda daha yüksek bedelle ihale edilebilip edilemeyecekleri karşılaştırılacaktır. Bilirkişi tarafından birlikte paraya çevirme durumunda ayrı ayrı paraya çevirmeye nazaran daha yüksek bir ihale bedeli elde edilebileceği tespit edilirse taşınmazlar birlikte paraya çevrilecektir.

Sonuç olarak, İİK m.150/g atf. 128/5’in uygulanacağı bir hâl varsa taşınmazlar toplu olarak veya İİK m.128/5’in uygulanmasına imkân veren durumların ipoteğe konu birkaç taşınmaz bakımından söz konusu olduğu ihtimalde, bu taşınmazlar, grup hâlinde artırmaya çıkarılabilirler. Taşınmazların tek tek veya İİK m.128/5 uyarınca grup hâlinde yahut toplu olarak artırmaya çıkarılması, icra dairesince takdir edilir¹⁷⁶⁶. İcra dairesinin bu konudaki

¹⁷⁶⁵ 12.HD, 04.06.2018, 264/5742 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹⁷⁶⁶ Toplu ipoteğe konu taşınmazların tek tek, grup hâlinde veya toplu olarak paraya çevrilmesi konusunda icra dairesinin takdir yetkisi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Brand**, s.290. *İsviçre Hukuku*’nda, birden çok ipotekli taşınmazın birlikte artırmaya çıkarılacağı durumlarda, taşınmazların tek tek mi, grup hâlinde mi yoksa toplu olarak mı paraya çevrileceği ve tek tek veya grup hâlinde paraya çevirme durumunda, bunların hangi şekilde veya parsel parsel mi ve hangi sırayla artırmaya çıkarılacaklarının bilgisi artırma şartnamesinde yer alır (VZG m.102 atf. 45/1, b.b; VZG m.107/3). Burada SchKG m.156/1, c.1 atf. 134/1 uyarınca, artırma şartnamesinin, mümkün olan en uygun sonucun beklenebileceği şekilde hazırlanması gerektiği bir kez daha göz önünde bulundurulmalıdır.

takdir yetkisi uyarınca verdiği karara karşı, ilgililer, öğrenme tarihinden itibaren 7 günlük süre içinde şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvuruabilirler. Burada ifade etmek gerekir ki, İİK m.128/5'in şartlarının oluşup oluşmadığı hususunda icra dairesince bilirkişi raporu ile desteklenebilecek takdir yetkisine sahip olursa da, İİK m.128/5'in şartlarının söz konusu olduğu durumda, düzenlemenin emredici¹⁷⁶⁷ ifadesinden de anlaşıldığı üzere, taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi veya çevrilmemesi bakımından icra dairesi, herhangi bir takdir yetkisine sahip değildir¹⁷⁶⁸. İİK m.128/5'in uygulanmasının gerektiği bir hâlde aksine bir karar verilmişse şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir; ihalenin gerçekleşmiş olması ihtimalinde, ihalenin veya ihalelerin iptal edilmesi (İİK m.134) talep edilebilir.

*Alman Hukuku'nda da Türk Hukuku ile benzer bir durum söz konusudur. Alman Hukuku'nda, istisnai olarak*¹⁷⁶⁹, birden çok taşınmazın aynı artırma prosedüründe paraya çevrilebilmesine karar verilebilir. Buna göre, taşınmazların aynı borçluya yönelik bir alacakla ilişkilendirilmesi¹⁷⁷⁰, taşınmazlardan her biri üzerinde var olan bir hak¹⁷⁷¹ veya taşınmazların sahiplerinin müteselsilen sorumlu olduğu bir alacak nedeniyle takip başlatılmış olması durumunda taşınmazlar aynı artırma prosedüründe paraya çevrilebilirler (ZVG m.18¹⁷⁷²). Bu yönde verilecek karar, başvuru üzerine veya birleştirmenin uygun olması ve ilgili tarafların menfaatleri bu yönde ise re'sen verilebilir¹⁷⁷³. Bu istisnaî durumlarda taşınmazların aynı prosedürde paraya çevrilmesi bir zorunluluk değil, imkândır. Birden çok taşınmazın aynı prosedürde paraya çevrilebilmesi için bu imkânın söz konusu olduğu ihtimallerin dışında, taşınmazların, aynı yargı çevresi içinde bulunması; aksi hâlde, mahkemelerden birisinin taşınmazların hepsinin artırmaya çıkarılması işlemlerini yapabilmek hususunda görevlendirilmiş olması da gerekir¹⁷⁷⁴.

¹⁷⁶⁷ Sarısözen, Serhat, Bütünlük Arz Eden Malların Birlikte Satışı (Birlikte), İBD, C.92, S.6, 2018, s.91.

¹⁷⁶⁸ Aşık/Oruç/Tok/Saraç, s.259; Uyar/Uyar/Uyar, C.2, s.2211.

¹⁷⁶⁹ Schneider/Traub § 18 Rn. 20; Stöber/Becker § 18 Rn. 3; Kiderlen/Storz, D., 2., 2.6., 2.6.1.

¹⁷⁷⁰ Bu ihtimalin esas olarak, bir alacaklının alacaklarını söz konusu taşınmazlar ile tatmin etmek için takip başlatması bakımından söz konusu olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 18 Rn. 4.

¹⁷⁷¹ Taşınmazların toplu ipotēge konu olduğu ihtimalin bu kapsamda olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 18 Rn. 5. Bu ihtimalde, taşınmazların aynı kişiye ait olmasının gerekmediğine ilişkin olarak bkz. Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 18 Rn. 5. Paylaşımlı ipotēğin bu kapsamda olmadığına ilişkin olarak bkz. Schneider/Traub § 18 Rn. 14.

¹⁷⁷² ZVG m.18'deki bu istisnaî kuralın amacının, ekonomik veya mekânsal bir birim oluşturan nesnelerin aynı prosedürde paraya çevrilebilmesi ve böylece daha yüksek getiri elde edilmesi; yine, paraya çevirme maliyetlerinin düşürülmesi olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 18 Rn. 1.

¹⁷⁷³ Kiderlen/Storz, D., 2., 2.6., 2.6.1.

¹⁷⁷⁴ Schneider/Traub § 18 Rn. 11.

ZVG m.18 uyarınca aynı prosedürde birden çok taşınmazın paraya çevrilebilmesi, taşınmazların artırmaya birlikte çıkarılmaları anlamına gelmemektedir¹⁷⁷⁵. Zira aynı prosedürde artırmaya çıkarılacak taşınmazlar da, kural olarak ayrı ayrı artırmaya çıkarılacaktır (ZVG m.63/1, c.1). Kural budur¹⁷⁷⁶. Ancak istisnai olarak, üzerlerinde tek bir yapı¹⁷⁷⁷ olan taşınmazlar ayrı ayrı paraya çevirmeye ek olarak¹⁷⁷⁸ grup hâlinde veya toplu olarak birlikte de paraya çevrilebilirler¹⁷⁷⁹ (ZVG m.63/1, c.2). Bu bir başvuruyu gerektirmez; yani mahkeme daha iyi bir açık artırma sonucunun mümkün olup olmadığını dikkate alarak¹⁷⁸⁰ bu hususta re'sen karar verir¹⁷⁸¹. Ancak böyle bir karar verilecekse ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin dinlenmesi gerekir¹⁷⁸². Yine, bu hususun artırma şartlarında da belirtilmesi gerekir¹⁷⁸³.

ZVG m.18 uyarınca prosedürlerin birleştirilmediği durumlarda, ZVG m.63/1, c.2 uyarınca birlikte paraya çevirme kararı verilir ise ZVG m.18 uyarınca prosedürlerin de birleştirilmesi gerekir¹⁷⁸⁴. Prosedürlerin sonradan birleştiği durumlarda, prosedürün masrafları taşınmazların değeri oranında her bir prosedüre dağıtılacaktır¹⁷⁸⁵.

Alman Hukuku'nda, en geç müstakbel ihale alıcılarının artırmada teklif vermeye davet edilmelerinden önce, ZVG m.9 anlamında ilgiller de, taşınmazların ayrı ayrı artırmaya çıkarılmasına ek olarak toplu olarak da artırmaya çıkarılmasını talep edebilir (ZVG m.63/2, c.1). Özellikle, bir ve aynı hakla yükümlü taşınmazların, ZVG m.9 anlamındaki ilgililer tarafından grup hâlinde paraya çevrilmesi talep edilebilir (ZVG m.63/2, c.2). Talep üzerine mahkeme, diğer durumlarda da, örneğin, taşınmazlar arasında ekonomik bir bağlantının bulunduğu durumlarda, bazı taşınmazların grup hâlinde paraya çevrilmesine karar verebilir (ZVG m.63/2, c.3). Yukarıda ifade edilen bütün durumlarda teklif verilmeden önce talep geri alınabilir.

¹⁷⁷⁵ Böttcher/Böttcher ZVG § 63 Rn. 1; Kiderlen/Storz, D., 2., 2.6., 2.6.1.

¹⁷⁷⁶ Knees, s.120.

¹⁷⁷⁷ Birkaç binanın oluşturduğu bir ekonomik birimin tek bir yapı olarak değerlendirilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. Depré/Bachmann § 63 Rn. 11; Schneider/Strauß § 63 Rn. 54; Stöber/Gojowczyk § 63 Rn. 10.

¹⁷⁷⁸ Depré/Bachmann § 63 Rn. 10; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 63 Rn. 12; Stöber/Gojowczyk § 63 Rn. 9.

¹⁷⁷⁹ Mevzuat uyarınca, birlikte paraya çevirmenin mümkün olduğu tek durum budur. Ancak Böttcher, istisnaen, daha yüksek teklifler ve dolayısıyla daha iyi bir toplam gelir sağlamak için taşınmazların birlikte paraya çevrilebileceklerini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 63 Rn. 1.

¹⁷⁸⁰ Tüm taşınmazların bir ekonomik birim olarak birlikte artırmaya çıkarılmasının genellikle mantıklı olacağına ilişkin olarak bkz. Knees, s.121.

¹⁷⁸¹ Schneider/Strauß § 63 Rn. 57

¹⁷⁸² Böttcher/Böttcher ZVG § 63 Rn. 3b.

¹⁷⁸³ Stöber/Gojowczyk § 63 Rn. 11.

¹⁷⁸⁴ Böttcher/Böttcher ZVG § 63 Rn. 1.

¹⁷⁸⁵ Knees, s.120.

ZVG m.63/2'nin uygulandığı hâllerde, ZVG m.63/1'in aksine taşınmazların aynı artırma prosedüründe paraya çevrilmeleri de zorunlu değildir¹⁷⁸⁶. Buna göre, bu ihtimalde, mahkemenin birlikte paraya çevirme hususundaki takdir marjının daha geniş olduğu ifade edilebilir.

En düşük teklif belirlenirken hakları dikkate alınmayan artırmada hazır bulunan ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin¹⁷⁸⁷, taşınmazların ayrı ayrı artırmaya çıkarılmasından vazgeçmeleri hâlinde, taşınmazlar sadece birlikte artırmaya çıkarılacaklardır. Bu vazgeçme iradesi, en geç teklif verme davetinden önce beyan edilmelidir (ZVG m.63/4). Kuşkusuz taşınmazların birlikte artırmaya çıkarılabileceği bir durum söz konusu ise bu husus geçerlidir.

Alman Hukuku'nda, taşınmazların, hem ayrı ayrı hem de buna ek olarak birlikte artırmaya çıkarılmasına karar verilmesi durumunda bazı özellikler söz konusu olur: İlk olarak ifade etmek gerekir ki, taşınmazların ayrı ayrı artırmaya çıkarılması durumunda, taşınmaza, en düşük teklif edilebilecek tekliften daha fazla bir teklifte bulunulması durumunda, bu fazla tutar, taşınmazların birlikte artırmaya çıkarılması durumu için tespit olunan en düşük teklife eklenmektedir (ZVG m.63/3, c.1). Bunun amacı, ayrı ayrı paraya çevirme durumunda tatmin olan bir kimsenin, birlikte paraya çevirme durumunda da tatmin edilebilmesidir¹⁷⁸⁸. Bu durumda, ihale için bu bedelin teklif edilmesi gerekecektir. Yine, taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi durumunda ihale kararı, ancak, ayrı ayrı paraya çevirme durumunda verilen tekliflere göre daha yüksek bir teklifte bulunulmuş ise verilir (ZVG m.63/3, c.2). Tutarların toplamı eşit ise ayrı ayrı paraya çevirme durumundaki şartlara göre ihale gerçekleşir¹⁷⁸⁹. Birlikte paraya çevirmede toplam bir teklif verilmesi şartıyla, ayrı ayrı paraya çevirmede taşınmazlardan birisine herhangi bir teklifte bulunulmamış ise karşılaştırma bakımından bu taşınmaza verilen teklif 0 olarak hesaplanır¹⁷⁹⁰. Tam tersi durumda da, yani, ayrı ayrı paraya çevirmede her bir taşınmaz bakımından teklifte bulunulmuş; ancak birlikte paraya çevirmede toplam bir teklifte bulunulmamış ise toplam teklif tutarı karşılaştırma bakımından 0 olarak hesaplanır.

IV. Birden Çok Taşınmazın Paraya Çevrilmesinin Talep Edilmesi Durumunda Paraya Çevirme İşlemlerinin Usûlü

¹⁷⁸⁶ Hartmann, s.26.

¹⁷⁸⁷ Malikin de bu hususta hak sahibi olduğuna ilişkin olarak bkz. Knees, s.122-123.

¹⁷⁸⁸ Jäckel/Güthe § 64 Rn. 16; Schmidt, s.40; Eickmann/Böttcher, ZVG § 23 III 2 b.

¹⁷⁸⁹ Schneider/Strauß § 63 Rn. 143; Knees, s.126.

¹⁷⁹⁰ Knees, s.127.

Birden çok taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edilmesi durumunda, bu taşınmazlara ilişkin paraya çevirme işlemlerinin nasıl yapılacağı da özellik arz eder. Buna göre, icra dairesi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip talebini alır almaz, taşınmazların tamamı hakkında bulundukları yerdeki tapu dairesinden kayıtları ve belediyeden imar durumunu getirtir. Taşınmazlar, paraya çevirme kararı veren icra dairesinin yargı çevresi içerisinde değilse bu yerdeki icra dairesi veya daireleri istinabe de edilebilir. Bunun ardından icra dairesi, bu bilgiler doğrultusunda kıymet takdiri yapar. Taşınmazlar takibin başlatıldığı icra dairesinin yargı çevresi dışında ise kıymet takdiri konusunda her bir taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi istinabe edilir. Bu aşamaya kadar, icra dairesince taşınmazların tamamı paraya çevrilecekmiş gibi muamelede bulunur. Ancak paraya çevirme talebi üzerine, icra dairesince sadece toplu ipotek bakımından geçerli olacak şekilde, toplu ipoteye konu taşınmazların bir kısmının veya tamamının paraya çevrilmesine karar verilebilir.

Sadece toplu ipotek bakımından geçerli olabilecek şekilde, taşınmazlardan bir kısmının ve ayrı ayrı paraya çevrilmesine karar verilmesi durumunda, artırmaya hazırlık işlemleri ve artırma işlemleri bundan sonra sadece o kısım bakımından söz konusu olur. Ancak taşınmazların tamamı hakkında paraya çevirme kararı verilirse artırmaya hazırlık ve artırma işlemlerine taşınmazların tamamı bakımından devam edilebilir. Hatta aksine davranış takip ekonomisi bakımından da isabetsiz olabilir. Örneğin taşınmazlar, aynı artırma ilânı ile ilân olunabilir¹⁷⁹¹. Böyle bir ihtimalde, yani, birden çok taşınmazın aynı prosedürde paraya çevrilmesi durumunda, taşınmazlar için yapılan ortak giderler oranlama suretiyle her bir taşınmaza dağıtılacaktır¹⁷⁹². Buna göre, ortak gider toplamı¹⁷⁹³, taşınmaz sayısına¹⁷⁹⁴

¹⁷⁹¹ Kuru, El Kitabı, s.567; Namlı, s.328.

¹⁷⁹² 12.HD, 19.04.2016, 4632/11595 (E-Uyar).

¹⁷⁹³ Birden çok taşınmazın artırmaya çıkarılması durumunda, taşınmazların kıymet takdiri giderler ve tebligat giderlerinin ortak gider olduğuna ilişkin olarak bkz. **Boran Güneysu**, s.191. Yargıtay da kanaatimizce isabetsiz şekilde, birden çok taşınmazın aynı prosedürde artırmaya çıkarılması durumunda, artırma ilânlarına dair tebligat giderlerini, kıymet takdiri giderlerini, kıymet takdiri raporlarına dair tebligat giderlerini de ortak gider olarak kabul etmektedir. Bu konuda bkz. 12.HD, 17.11.2021, 7791/10297; 12.HD, 11.10.2021, 7437/8680; 12.HD, 20.05.2021, 2976/5079 (karararama.yargitay.gov.tr). Kanaatimizce artırma ilânı dışındaki diğer giderlerin ortak gider olarak kabul edilmesi isabetsizdir. Zira aynı prosedürde artırmaya çıkarılmış olsalar bile, her bir taşınmazın kıymeti için ayrıca işlem yapılması gerekir. Bu da her bir kıymet takdiri işleminin müstakil bir gidere sebebiyet vermesi anlamına gelir. Yine hem artırma ilânlarına hem de kıymet takdiri raporlarına dair tebligat işlemlerinin, icra dairesince paraya çevirmeye konu taşınmazların tamamı bakımından sonuç doğuran tek bir işlem olduğundan söz edilemez.

¹⁷⁹⁴ 12.HD, 27.12.2022, 12048/14112; 12.HD, 25.10.2022, 9266/10921 (Lexpera); 12.HD, 17.11.2021, 7791/10297; 12.HD, 11.10.2021, 7437/8680; 12.HD, 20.05.2021, 2976/5079 (karararama.yargitay.gov.tr). **Boran Güneysu**, oranlamanın taşınmazların kıymetine göre yapılacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Boran Güneysu**, s.193. Kanaatimizce, taşınmazların kıymetinin ilân bedellerine herhangi bir etkisi olmadığı için bu görüş isabetli değildir.

bölünecek; elde edilen tutara, her bir taşınmaz için özel olarak bir gider yapılmışsa bu tutar eklenecek ve bu toplam tutar o taşınmaz için paraya çevirme gideri olarak tespit olunacaktır¹⁷⁹⁵. Aynı prosedürde artırmaya çıkarılan, bu doğrultuda aynı artırma ilânı ile ilân edilen artırma süreçlerinin başlayacağı gün ve saat birbirine yakın olarak tespit edilebilir. Aynı artırma ilânında yer alan taşınmazların artırma sürecinin başlayacağı anın, ayrı ayrı tespit edilmesi isabetli olabilir. Zira aksi hâlde, aynı icra dairesince aynı anda iki artırma sürecinin başlatılması gerekecektir. Yine, müstakbel ihale alıcıları tarafından aynı anda süreci başlatılan, dolayısıyla devam eden ve sonlanan iki artırma sürecine birden katılabilmek gerek teminat gösterilmesi gerekse ihalenin aynı kişilere kalması durumunda ihale bedelinin ödenmesi bakımından zorluk teşkil edebileceğinden her iki taşınmazın da artırma sürecine katılımına azaltıcı şekilde etki edebilir. Bu husus, özellikle artırma sürecinin son dakikalarında birden çok artırma sürecine katılmak isteyen kişiler bakımından daha ağır bir yük teşkil eder ve kanaatimizce ihalenin iptalini gerektirebilir.

İcra dairesince taşınmazların tamamı hakkında paraya çevirme kararı verilmesinin yanında, İİK m.128/5 uyarınca bu taşınmazların birlikte paraya çevrilmesine de karar verilirse bu ihtimalde paraya çevirme işlemlerinin birlikte yapılması bir zorunluluktur. Zira bu ihtimalde taşınmazlar grup hâlinde veya toplu olarak paraya çevrilecektir.

Taşınmazlar, takibin yürütüldüğü yerden farklı bir yerde bulunuyorlarsa bulundukları yerdeki icra dairesi istinabe edilmek suretiyle paraya çevirme işlemleri yapılır (Kıyasen¹⁷⁹⁶ İİK m.360, c.1). Taşınmazların İİK m.128/5 uyarınca birlikte artırmaya çıkarılmadığı durumlarda bu bakımından herhangi bir problem söz konusu olmaz. Zira bu ihtimalde paraya çevirme kararı veren icra dairesi paraya çevirme işlemlerini istinabe suretiyle gerçekleştirmektedir. Ancak İİK m.128/5 uyarınca icra dairesince birlikte paraya çevrilmesine karar verilen taşınmazların, takibin yürütüldüğü icra dairesinin yargı çevresi dışında bulunması, bu ihtimalde prosedürün tek bir icra dairesince yürütülmesinin gerekmesi sebebiyle hangi icra dairesinin prosedürün tamamını yürüteceğinin tespit edilmesi gerekecektir. Buna göre, *birinci* ihtimal, taşınmazların tamamının takibi yürüten icra dairesinin yargı çevresi dışında olmasıdır. Bu ihtimal bakımından kanaatimizce taşınmazlar takibin yürütüldüğü icra dairesinin yargı çevresinin dışında olmakla birlikte *aynı* yerdelerse

¹⁷⁹⁵ Oskay/Koçak/Deynekli/Doğan, C.3, s.3163; Namlı, s.505. Bu doğrultudaki bir Yargıtay kararı için bkz. 12.HD, 11.11.2020, 3112/9623 (karararama.yargitay.gov.tr).

¹⁷⁹⁶

bu yer icra dairesi istinabe edilmek suretiyle paraya çevirme prosedürü gerçekleştirilebilir. Bu ihtimalde prosedürün tek bir icra dairesince yürütülecek olması sebebiyle istinabenin neden olduğu “alışılmış” zorluk dışında herhangi bir problem söz konusu değildir. Taşınmazlar *farklı* yerlerdelerse icra dairelerinden birisi bu ihtimalde sorumlu icra dairesi olacak ve diğer icra dairesi ile koordineli şekilde paraya çevirme prosedürünü yönetecektir. Örneğin, kıymet takdiri prosedürü bakımından taşınmazların tek tek kıymetleri toplanmak yerine, birbirlerine kattıkları değerler de göz önüne alınarak grup hâlinde veya toplu olarak artırmaya çıkarılan taşınmazların toplam kıymeti takdir edilecektir. Yine artırma ilânı, taşınmazların bilgileri her bir icra dairesinden toplanmak suretiyle metne geçirilecektir. İlânın yerel bir gazete ile yapılmasına karar verilirse her bir icra dairesinin bulunduğu yerdeki yerel gazetede artırma ilân edilecektir. Artırma elektronik satış portalında gerçekleşeceği için bu hususta herhangi bir problem söz konusu olmayacaktır. *İkinci* ihtimal, taşınmazlardan bir kısmının takibi yürüten icra dairesinin yargı çevresi içerisinde bulunması; diğer kısmının başka bir yer icra dairesi yahut dairelerinin yargı çevresi içerisinde bulunmasıdır. Bu ihtimalde kanaatimizce yukarıdaki “koordinasyon” görevi takibin yürütüldüğü icra dairesince gerçekleştirilecektir.

Yukarıda da ifade edildiği gibi *İsviçre* Hukuku’nda, birden çok ipotekli taşınmaza dair takip bakımından yetkili icra dairesi, bu doğrultuda, paraya çevirme işlemlerini yapacak icra dairesi, diğerinden daha değerli olan taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesidir (SchKG m.51/2, c.2). Dolayısıyla hem ayrı ayrı hem de birlikte paraya çevirme ihtimalini kapsayan bu durum, kanun koyucu tarafından yetkili icra dairesinin kanunla belirlenmesi suretiyle hüküm altına alınmıştır. Burada ifade etmek gerekir ki, sadece toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın birlikte paraya çevrilmesi ihtimali bakımından geçerli olmak üzere, bu hususta, VZG m.102 atf. 74/3’te de bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın birlikte paraya çevrilmesi durumunda, taşınmazlardan birisinin icra dairesinin yargı çevresi içerisinde yer alması durumunda paraya çevirme işlemleri bu icra dairesince yapılır (VZG m.102 atf. 74/3, c.1). Taşınmazlardan hiçbirisi icra dairesinin yargı çevresi içerisinde yer almıyorsa, paraya çevirme işlemleri, daha değerli olan taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesince gerçekleştirilir (VZG m.102 atf. 74/3, c.2). Kanaatimizce VZG m.74/3, c.2’nin uygulama alanı bulabileceği bir ihtimal söz konusu değildir. Zira SchKG m.51/2, c.2 uyarınca, birden çok ipotekli taşınmaza dair takip bakımından yetkili icra dairesi, diğerinden daha değerli olan taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesidir. O hâlde, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin bulunduğu yerdeki icra dairesinde takip başlatılması zorunludur.

Dolayısıyla, taşınmazlardan hiçbirisinin icra dairesinin yargı çevresi içerisinde yer almadığı bir ihtimal söz konusu değildir. Yine, VZG m.74/3, c.1 ile SchKG m.51/2, c.2 aslında birbirini teyit etse de, VZG m.74/3, c.1 yanlış değerlendirme yapılmasına imkân verilebilecek bir durum yaratmaktadır. Şöyle ki, yukarıda da ifade edildiği üzere, SchKG m.51/2, c.2 uyarınca, birden çok ipotekli taşınmaza dair takip bakımından yetkili icra dairesi, diğerinden daha değerli olan taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesidir. Buna göre, daha değerli taşınmazın bulunduğu yerde takip başlatılır. Burada takip başlatıldıktan sonra, paraya çevirme aşamasına gelinip de VZG m.102 atf. 74/3, c.1 uygulandığında, taşınmazlardan birisinin icra dairesinin yargı çevresi içerisinde yer alması veya almaması gibi bir durum söz konusu olamaz. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, taşınmazlardan birisinin bulunduğu yerdeki icra dairesinde takip başlatılması zaten zorunludur.

Alman Hukuku'nda da benzer şekilde, farklı yargı çevresinde yer alan birden çok taşınmazın aynı artırma prosedüründe paraya çevrilmesi gerekiyorsa mahkemelerden birisi bu konuda yetkilendirilmekte ve yetkili mahkeme, bu kararı diğer mahkemelere bildirmektedir (ZVG m.2/2).

Kanaatimizce bu hükümlerin benzeri, özellikle böyle bir ihtimal bakımından HMK m.12/3 hükmü de dikkate alınarak Türk Hukuku'nda da kabul edilmelidir. Bu sayede, yukarıda belirtilen çeşitli ihtimallerin karışıklığa sebebiyet verebilmesi önlenebilecektir.

Gerek ayrı ayrı paraya çevirmeye gerekse birlikte paraya çevirmeye karar verilmesi durumunda, her bir taşınmaz bakımından karşılama prensibine ayrıca dikkat edilir¹⁷⁹⁷. Taşınmazların tek tek artırmaya çıkarılması durumunda özellik arz eden bir durum söz konusu değildir. Bu ihtimalde, her bir taşınmaza ilişkin karşılama prensibine uygun asgarî tutar dikkate alınacaktır. Taşınmazların grup hâlinde paraya çevrilmesi durumunda, gruba dâhil olan taşınmazlardan her birisinin karşılama prensibine uygun olarak tespit olunan asgarî ihale bedelinin toplamının karşılanması gerekecektir. Aynısı taşınmazların toplu olarak paraya çevrildiği durumda da söz konusudur.

Toplu veya paylaşımlı ipoteğin söz konusu olduğu ve birden çok taşınmazın ayrı ayrı veya bir kısmının ayrı diğerlerinin grup hâlinde paraya çevrildiği durumda, artırmayı talep eden alacaklıya göre rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olması karşılama prensibi bakımından özellik arz edebilir. Aslında bu ihtimalde de karşılama prensibine göre dikkate alınacak

¹⁷⁹⁷ BSK SchKG I-Roth, Art. 126 N 73; KK-VZG/Häberlin, Art. 60 N 10; Brand, s.284.

alacağın tamamı, her bir taşınmaz veya grup hâlinde paraya çevirmenin söz konusu olduğu ihtimalde taşınmazlar bakımından en düşük teklif belirlenirken değerlendirilecektir. Zira taşınmaz veya taşınmazlar, alacağın tamamından sorumludur ve karşılama prensibi bakımından dikkate alınması gereken ipoteğin, toplu ipotek olmasının buna herhangi bir etkisi yoktur. Bir diğer deyişle, karşılama prensibi bakımından dikkate alınacak ipoteğin toplu ipotek olmasının, taşınmazlardan yalnızca birisinin veya birkaç tanesinin yahut tamamının artırmaya çıkarılıp çıkarılmaması ile herhangi bir ilgisi yoktur¹⁷⁹⁸.

Toplu veya paylaşımlı ipoteğin söz konusu olduğu ve birden çok taşınmazın tek tek veya bir kısmının ayrı diğerlerinin grup hâlinde paraya çevrildiği durumda, artırmayı talep eden alacaklıya göre rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olduğu durumda, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağı, muaccel olmasa bile karşılama prensibi bakımından muaccel olarak muamele görür. Zira toplu ipotek durumunda birden çok taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildiği için gerçekleştirilen artırmaların ihale alıcıları farklı kişiler ise her bir ihale alıcısının, ihale olunan taşınmazı toplu ipotekle yükümlü olarak devralmaları, toplu ipoteğin geçerlilik şartlarına dair TMK m.855/1 uyarınca söz konusu olamaz. Ancak taşınmazların toplu olarak artırmaya çıkarıldığı veya tek tek veya bir kısmının ayrı diğerlerinin grup hâlinde artırmaya çıkarıldığı ve ihale alıcılarının, aynı kişi olduğu veya farklı kişiler olmakla birlikte borçtan müteselsilen sorumlu olduğu ihtimalde, bu husus geçerli değildir. Fakat taşınmazların tek tek veya bir kısmının ayrı diğerlerinin grup hâlinde artırmaya çıkarıldığı durumda, ihale ihale alıcılarının kim olduğu karşılama prensibi uyarınca asgarî ihale bedelinin tespit edildiği anda belli olamayacağı için karşılama prensibi bakımından müeccel alacaklar muaccel olarak muamele görecektir.

Alman Hukuku’nda toplu ipoteğe ilişkin ZVG m.64/1 ile toplu ipoteğin dağıtılmasına dair özel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, artırmayı talep eden alacaklıya göre ön sırada alacağı toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazla temin edilen bir alacaklı bulunması ve taşınmazların aynı prosedürde artırmaya çıkarılması durumunda, her bir taşınmaz için en düşük teklif belirlenirken talep hâlinde, taşınmazın değerinin tüm taşınmazların değeri oranına¹⁷⁹⁹ karşılık gelen kısmî bedel dikkate alınır. Bu düzenlemenin sebebi, toplu ipoteğe ilişkin bedelin, artırmaya çıkarılan her bir taşınmaz için tam olarak dikkate alınarak en düşük

¹⁷⁹⁸ Böttcher/Böttcher ZVG § 45 Rn. 64. Benzer yönde bkz. **Kiderlen/Storz**, D., 2., 2.6., 2.6.1; **Knees**, s.120 ve 128.

¹⁷⁹⁹ Taşınmazların değerlerinin oranının, ZVG m.74a/5, c.1’e göre belirlenen değerlere dayanacağına ilişkin olarak bkz. **Dassler/Schiffhauer/Hintzen** § 64 Rn. 12; **Schneider/Strauß** § 64 Rn. 26.

teklife etki edeceği ve bu sebeple bu bedellerin çok yüksek olarak hesaplanmak zorunda olunacak olmasıdır¹⁸⁰⁰.

ZVG m.64/1'in uygulama alanı bulunduğu durumda, taşınmazların değeri, sıra itibariyle toplu ipoteğe göre rüçhanlı olan mükellefiyetlerin bedeli veya değeri düşüldükten sonra hesaplanır. Mükellefiyetler düşüldükten sonra taşınmaz değersiz hâle geliyor veya değer, 0'ın altına düşüyorsa ZVG m.64/1 bu taşınmaz bakımından uygulanmaz, toplu ipotek bedeli, bu taşınmaz bakımından tam bir bedel olarak hesaplanır¹⁸⁰¹.

ZVG m.64/1 uyarınca birden çok toplu ipoteğin dağıtımı söz konusu ise dağıtıma, en yüksek önceliğe sahip toplu ipotek hakkından başlanılmalıdır¹⁸⁰². Her iki dağıtımda da taşınmazların değeri, sıra itibariyle toplu ipoteğe göre rüçhanlı olan mükellefiyetlerin bedeli veya değeri düşüldükten sonra hesaplama yapılır. Sonraki sıradaki toplu ipoteğin dağıtımı sırasında yapılacak hesaplama bakımından, önceki sıradaki dağıtımı yapılmış toplu ipoteğin her bir taşınmaza düşen kısmı göz önüne alınacaktır¹⁸⁰³.

ZVG m.64/1 uyarınca artırmayı talep eden alacaklı, taşınmazların sahibi veya sahipleri ve toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı ile aynı sıradaki veya ondan sonraki bir sıradaki ZVG m.9 anlamındaki ilgililer bu talepte bulunabilir. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek hakkı sahibinin haklarına müdahale etme yetkisi, toplu ipoteğin dağıtımı ile ulaşılmak istenen hedefe göre belirlenir. Amaç, en düşük teklif tutarını azaltmak ve böylece artırmadan elde edilebilecek muhtemel ihale bedelini artırmaktır. Buna göre ZVG m.64/1 uyarınca başvuru hakkı, yalnızca artırma gelirindeki artıştan menfaati olanlara tanınmıştır. Artırmayı talep eden alacaklı ile taşınmazların sahibi veya sahiplerinin ZVG m.64/1 uyarınca başvuru hakkı bakımından bu çerçevede herhangi bir tereddüt söz konusu değildir. Ancak toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı ile aynı sıradaki veya ondan sonraki bir sıradaki ZVG m.9 anlamındaki ilgililer bakımından aynısı geçerli değildir. Zira bunlar, artırmayı talep eden alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken kişilerdenseler hakları, en düşük teklif belirlenirken dikkate alınacak ve bu anlamda, en düşük teklifin azaltılması bakımından hukukî yararları olmayacaktır. Aksi hâlde, yani, bu kişiler en düşük teklif belirlenirken hakları dikkate alınmayan kişilerdenseler bu kişiler de ZVG m.64/1 uyarınca talepte bulunabilirler. Burada belirtmek gerekir ki, ZVG

¹⁸⁰⁰ Böttcher/Böttcher ZVG § 64 Rn. 1.

¹⁸⁰¹ Pfordten § 64, II 2; Wolff § 64 Rn. 1; Fischer/Schäfer § 64 Rn. 2; Korintenberg/Wenz § 64, II 3; Schmidt, s.41.

¹⁸⁰² Pfordten § 64, II 2; Jäkel/Güthe § 64 Rn. 9; Schmidt, s.41; Knees, s.129.

¹⁸⁰³ Schneider/Strauß § 64 Rn. 31.

m.64/1 uyarınca başvuru hakkına sahip olmayan toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı, tıpkı bu hakka sahip toplu ipotek hakkı sahibi gibi, ipotek bedelini, BGB m.1132/2, c.1 uyarınca, her bir taşınmazın yalnızca tahsis edilen tutardan sorumlu olacağı şekilde her bir taşınmaza dağıtma hakkına sahiptir. Bu durumda taşınmazlar üzerindeki hakların silinmesine ilişkin BGB m.875, 876 ve 878 hükümleri dağıtım için kıyasen uygulanmaktadır (BGB m.1132/2, c.2).

ZVG m.64/1 uyarınca yapılabilecek başvuru, en geç teklif verme davetinden önce yapılmalıdır¹⁸⁰⁴. Başvuru, teklif verme davetine kadar geri çekilebilir¹⁸⁰⁵.

ZVG m.64/1 uyarınca yapılacak başvuru, toplu ipotek hakkı sahibinin onayını gerektirmez. Ancak toplu ipotek hakkı sahibinin teminatına olumsuz etkisi sebebiyle, böyle bir başvuru durumunda, toplu ipotek hakkı sahibi, artırma duruşmasında yapılan müzakerenin sonuna kadar¹⁸⁰⁶, taşınmazlar için en düşük teklif belirlenirken yalnızca kendi hakkına göre rüçhanlı hakların dikkate alınmasını talep edebilir¹⁸⁰⁷. Bu durumda, taşınmazlar talep edildiği şekli ile birlikte de, yani, hem ZVG m.64/1 uyarınca hem de ZVG m.64/2 uyarınca artırmaya çıkarılacaktır (ZVG m.64/2, c.1). Buna göre, bir yandan, toplu ipoteğin taşınmazlara dağıtılması sebebiyle her bir taşınmaza yönelik ayrı ayrı artırma; öte yandan, en düşük teklif bakımından, toplu ipoteğe göre rüçhanlı olanların dikkate alınacağı şekliyle ayrı ayrı artırma yapılacaktır. ZVG m.64/2, c.1 uyarınca yapılan başvurudan sonra, mahkeme tarafından hangi artırmanın ihale için belirleyici olmasına dair açıklama yapması için toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya seçim hakkını¹⁸⁰⁸ kullanması¹⁸⁰⁹ için bildirimde bulunulacaktır. Bu bildirime bu

¹⁸⁰⁴ **Eickmann/Böttcher**, ZVG § 24 I 2c; **Depré/Bachmann** § 64 Rn. 8; **Dassler/Schiffhauer/Hintzen** § 64 Rn. 8; **Schneider/Strauß** § 64 Rn. 19; **Stöber/Gojowczyk** § 64 Rn. 10. Aksi yönde, artırmanın sonuna kadar bu başvurunun yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Steiner/Storz** § 64 Rn. 11.

¹⁸⁰⁵ **Depré/Bachmann** § 64 Rn. 8; **Dassler/Schiffhauer/Hintzen** § 64 Rn. 8; **Schneider/Strauß** § 64 Rn. 20; **Stöber/Gojowczyk** § 64 Rn. 11. Aksi yönde, teklif verme daveti üzerine teklif verilene kadar talebin geri alınmasının mümkün olduğuna ilişkin olarak bkz. **Steiner/Storz** § 64 Rn. 12.

¹⁸⁰⁶ ZVG m.64/2, c.1'deki "artırma duruşmasındaki müzakerenin sonuna kadar" şeklinde tercüme edilebilecek açık ifadesinin aksine, teklif verme davetine kadar bu talepte bulunulabileceğine ilişkin olarak bkz. **Dassler/Schiffhauer/Hintzen** § 64 Rn. 22; **Schneider/Strauß** § 64 Rn. 45; **Steiner/Storz** § 64 Rn. 35; **Stöber/Gojowczyk** § 64 Rn. 23; **Knees**, s.129.

¹⁸⁰⁷ Toplu ipotek hakkı sahibi, bu ihtimalde, kendisi bakımından daha avantajlı olacak ise tolu ipoteği, BGB m.1132/2, c.1 uyarınca her bir taşınmaza da dağıtabilir. Bunun hukuka uygunluğuna ilişkin kapsamlı açıklamalar için bkz. **Hartmann**, s.21 vd. ZVG m.64/1 uyarınca yöneltilen talepten sonra ne zamana kadar BGB m.1132/2, c.1 uyarınca bir dağıtım yapılmasının talep edilebileceğine ilişkin kapsamlı açıklamalar için bkz. **Hartmann**, s.20-21.

¹⁸⁰⁸ Toplu ipotek hakkı sahibinin seçim hakkının, teklifin reddine ilişkin ZVG m.83, b.3 uyarınca teklifin reddine karar verilmesini gerektiren hâller sebebiyle sınırlandırılması gerektiği; bu ihtimalde, seçim hakkının, teklifin reddine sebep olmayacak şekilde daha önceki en düşük teklif bakımından dikkate alınan ve toplu ipotek hakkı

alacaklı tarafından cevap verilmezse ZVG m.64/1 uyarınca en düşük teklifin belirlendiği artırma bakımından ihale kararı verilir (ZVG m.64/2, c.2). Bu doğrultuda, toplu ipotek hakkı sahibi baştan sadece ZVG m.64/2 uyarınca verilen tekliflerin taşınmazın ihale edilebilmesi için belirleyici olacağını beyan ederse ZVG m.64/1 uyarınca yapılan artırmadaki teklif dikkate alınmaz¹⁸¹⁰. ZVG m.64/2, c.1 uyarınca yöneltilen talep, artırma duruşmasında yapılan müzakerenin sonuna kadar geri alınabilir. ZVG m.64/1 uyarınca bir talepte bulunulmamış ise böyle bir talepte bulunulamaz¹⁸¹¹.

Kanaatimizce, Türk Hukuku'nda da, toplu veya paylaşımlı ipoteye konu birden çok taşınmaz hakkında paraya çevirme kararının verildiği ve taşınmazların toplu olarak artırmaya çıkarılmadığı durumlarda, paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya göre rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olduğu ihtimalde, olması gereken hukuk açısından, *Alman Hukuku*'ndaki ZVG m.64/1 ve 2'de yapılan düzenlemeler rehber alınarak bu hususta düzenleme yapılmalı ve bu sayede, ipotek bedelinin taşınmazlara dağıtılması söz konusu olabilmelidir. Buna göre, rüçhanlı toplu ipotek hakkı sahibinin ipotek bedeli, artırma prosedürü kapsamında, her bir taşınmaza dağıtılmak suretiyle taşınmazın paraya çevrilebilmesi için teklif edilmesi gereken asgarî peyin tutarı düşürülebilir. Bu sayede, karşılama prensibinin olumsuz özelliği niteliğindeki bir taşınmazın -karşılama prensibi uyarınca dikkate alınacak alacağın, taşınmazın kıymetinin yarısını aşması ihtimalinde daha kolay şekilde- paraya çevrilebilmesini engelleyebilme "yeteneği" zayıflatılmış olur. Burada ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek zaten, çoğunlukla, tek bir taşınmazla alacağın teminat altına alınamadığı ihtimallerde söz konusu olmaktadır. Bir diğer deyişle, toplu ipotek, yüksek tutarlı alacakların teminat altına alınabilmesi ihtiyacından doğmuştur. Ancak bu durum, toplu ipoteye göre rüçhanlı olmayan diğer ipotekli alacaklılar bakımından alacağın tahsili konusunda ciddi bir risk teşkil etmektedir. Zira böyle durumlarda, toplu ipoteye konu birden çok taşınmaz söz konusu olduğu ve her biri, toplu ipotekle teminat altına alınan alacağı teminat altına aldığı için yukarıda da ifade edildiği üzere ipotek bedeli çok yüksek şekilde belirlenmektedir. Bu doğrultuda, rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olduğu taşınmazlar, paraya çevrilemeyebilmektedir. Teminatın, bir başka alacaklının tatmini bakımından mümkün olduğu

sahibi ile aynı sırada veya ona göre daha sonraki bir sırada tatmin edilecek ZVG m.9 anlamındaki ilgililerin tatmin olması şartıyla söz konusu olduğuna ilişkin olarak bkz. **Hartmann**, s.25-26; **Schmidt**, s.42.

¹⁸⁰⁹ Seçim hakkının, artırmanın sonuna kadar kullanılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Schmidt**, s.42. Aksi yönde, bu hakkın, teklif verme davetine kadar kullanılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Lupprian**, s.58.

¹⁸¹⁰ **Hartmann**, s.24.

¹⁸¹¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 64 Rn. 5.

ölçüde olumsuz etkiyi haiz olmaması istenilen bir husustur. Bu kapsamda, alacağın tahsili için, ihale bedeli ile tatmin olunabilecek taşınmazların en başta paraya çevrilebilmesi gerekir. Rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olduğu durumlarda, bu fiilen mümkün olmayabilmektedir. Taşınmazlar paraya çevrilemediği için alacaklıların alacağı -teminatlı olsa bile- tahsil edilememektedir. Elbette üzerinde rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olduğu taşınmazlardan tatmin olmak isteyen ipotekli alacaklılar, rüçhanlı toplu ipoteğin söz konusu olması sebebiyle alacağını bu taşınmazlarla tatmin edememe riskini de kendileri üstlenmek mecburiyetindedir. Ancak olması gereken hukuk bakımından ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek hakkı sahibinin menfaatini zedelemekten artırma prosedürü kapsamında menfaat dengesinin gerçek anlamda hayata geçirilebilmesi için icra dairesince ipotek bedelinin dağıtımı hususunda değerlendirme yapılabilmelidir. Bu hususta öncelikle ifade etmek gerekir ki, rüçhanlı toplu ipotek hakkı sahibinin açık muvafakati ile bu ipotek hakkı sahibinin ipotek bedelinin her bir taşınmaza dağıtılabilmesi isabetli olabilir. Bu durumda, ayrıca, taşınmaz daha düşük bir tutara paraya çevrilebileceği için, alacağı taşınmazla tatmin edilebilecek diğer alacaklılar ve borçlunun da menfaati zarar görebilir. Böyle bir tehlike sebebiyle, böyle bir uygulama yapılacaksa kanaatimizce bu karardan etkilenebilecek kişilerin de açık muvafakatlerinin alınması gerekir. Bu karardan etkilenmeyecek kişilerin, örneğin, rüçhanlı toplu ipotek hakkı sahibine göre rüçhanlı olan hak sahiplerinin muvafakatlarının alınmasına gerek yoktur. Bu ihtimalde, icra dairesince herhangi bir değerlendirme yapılmasına gerek yoktur. İcra dairesi sadece, ilgililere bu hususta sormalı ve verilen cevaplara göre sonraki süreci işletmelidir. Muvafakati gerekli olan kişilerce muvafakat verilmesi ihtimali dışında, icra dairesince, re'sen bir değerlendirme yapılması gerekir. İcra dairesi, ipotek bedeli bakımından paraya çevirme durumunda toplu ipotek hakkı sahibinin zarar görebilmesi ihtimalini ortadan kaldırılacak bir dağıtımının mümkün olup olmadığını değerlendirmelidir. Bu hususta re'sen yapılacak değerlendirmeye göre, ipotek bedeli bakımından paraya çevirme durumunda toplu ipotek hakkı sahibinin zarar görebilmesi ihtimalini ortadan kaldırılacak bir şekilde dağıtılabiliyorsa dağıtımın yapılması yönünde karar verilmelidir. Aksi hâlde, aksi yönde karar verilmelidir. İcra dairesince bir değerlendirme yapılan ihtimalde, icra dairesince verilecek kararlara karşı şikâyet (İİK m.16 vd.) yoluna başvurulabilir; ihalenin veya ihalelerin gerçekleşmiş olması ihtimalinde ihalenin veya ihalelerin iptali (İİK m.134) talep edilebilir.

Türk Hukuku'nda da ZVG m.64/1 ve 2'den esinlenilmesini önerdiğimizden, burada, *Alman Hukuku*'nda, rüçhanlı toplu ipoteğin karşılama prensibi çerçevesinde en düşük teklife

etkisine dair ZVG m.64/1 ve 2 ile çoğunlukla birlikte uygulama alanı bulan, birden çok taşınmazın tek tek paraya çevrilmesinin dışında grup hâlinde ve toplu olarak da paraya çevrilmesine dair ZVG m.63'e dair kategorik bir değerlendirme yapılmasında da fayda vardır. Bu kapsamda;

İlk ihtimal, toplu ipotekle yükümlü olan birden çok taşınmazın aynı prosedürde tek tek artırmaya çıkarılması ve ZVG m.64/1'de düzenlenen yetkinin kullanılmamış olması olarak ifade edilebilir. Bu durumda, ZVG m.44/1 uyarınca belirlenecek en düşük teklif, her bir taşınmaz için ayrı ayrı tespit olunacak; en düşük tekliflerin her birine, toplu ipotek tutarının tamamı dâhil olacaktır.

İkinci ihtimal, toplu ipotekle yükümlü olan birden çok taşınmazın aynı prosedürde tek tek artırmaya çıkarılması ve ZVG m.64/1'de düzenlenen yetkinin kullanılmış ancak ZVG m.64/2'de düzenlenen yetkinin kullanılmamış olmasıdır. Bu durumda, taşınmazların paraya çevrilmesinin fiilen neredeyse mümkün olmayacağı bazı durumlarda bu tehlikenin engellenmesi için kanun koyucu tarafından ZVG m.64/1 ile verilen yetki kullanılmaktadır. Yukarıda da ifade edildiği üzere, taşınmazların toplu olarak paraya çevrilmemesi durumunda taşınmaz veya taşınmazlar bakımından toplu ipoteğin karşılama prensibine etkisi, fiilen taşınmazların paraya çevrilmesini engelleyebilir. Toplu ipoteğin paraya çevrilecek ipotekli taşınmazlar bakımından bireysel en düşük teklif için tam bir bedel olarak dikkate alınmasının bir sonucu olarak, artırmaya çıkarılacak taşınmazlara ilişkin en düşük teklif kapsamındaki ödenmesi gereken tutarlar (Bargebot) taşınmazların kıymetini aşıyor, öte yandan en düşük teklifler bakımından dikkate alınacak mevcut hakların (bestehenbleibende Rechte gemäß dem geringsten Gebot) bedeli, taşınmazların toplam değerinin çok gerisinde kalıyorsa taşınmazlar fiilen bireysel teklif sahiplerine ihale edilemez. Zira bu ihtimalde, müstakbel ihale alıcıları her zaman taşınmazların değerinin üzerinde teklif vermek zorunda kalacağından, toplam teklif uygun olmadığı sürece ayrı ayrı artırma muhtemelen sonuçsuz kalacaktır. Bu nedenle özellikle toplu ipotek hakkı sahibinden sonra tatmin edilecek ve bu anlamda her bir toplu ipoteğe konu taşınmaz bakımından toplu ipoteği dikkate almaları gereken alacaklıların, alacaklarını elde edememe riskine karşı korunmaları gerekir¹⁸¹². ZVG m.64/1 bu riski ortadan kaldırmaya veya en azından gidermeye yöneliktir. Zira ZVG m.64/1'deki yetkinin kullanımı ile en düşük teklif tutarında, yine ihale alıcısının üstleneceği mükellefiyetlerde bir azalma

¹⁸¹² Schmidt, s.40.

olacaktır. Bu ihtimalde, ihale ile her bir taşınmaz için en düşük teklif tutarına dâhil edilmeyen bedel kadar ipotek hakkı sona erer.

Yukarıda ifade edilenler için, toplu ipoteye konu taşınmazların tamamının artırmaya çıkarılması gerekmez. Toplu ipotekle yükümlü taşınmazlardan bazılarının artırmaya çıkarılması ihtimalinde de bu hususlar geçerlidir¹⁸¹³. Toplu ipoteye konu olan tüm taşınmazlar artırmaya çıkarılmazsa veya en azından ZVG m.64/1 uyarınca dağıtım yapıldıktan sonra tüm taşınmazlar bakımından ihale gerçekleşmezse artırmaya çıkarılmayan veya artırması ihale ile sonuçlanmayan taşınmaz üzerindeki ipotek, toplu ipotek olarak varlığını devam ettirir. Artırmaya çıkarılan ve artırması ihale ile sonuçlanan taşınmazlar bakımından toplu ipotek karşılıklı olarak sona erer. Bu taşınmazlardan her biri, alacağın farklı bir kısmı için sorumlu olur. Öte yandan, bu taşınmazlar bakımından toplu ipotek artırmaya çıkarılmayan veya ZVG m.64/1 uyarınca dağıtım yapıldıktan sonra artırmaya çıkarılsa bile artırması ihale ile sonuçlanmayan taşınmazlar ile birlikte devam eder.

Üçüncü ihtimal, toplu ipotekle yükümlü olan birden çok taşınmazın aynı prosedürde tek tek artırmaya çıkarılması ve hem ZVG m.64/1'deki hem de ZVG m.64/2'de düzenlenen yetkinin kullanılmış olmasıdır. Bu durumda, en düşük teklif bakımından sadece toplu ipotek hakkı sahibine göre öncelikle tatmin edilmesi gereken haklar dikkate alınır. Bundan başka bu ihtimalde taşınmaz iki defa artırmaya çıkarılır. Birinci artırma ZVG m.64/1'e göre, ikinci artırma ZVG m.64/2'ye göre en düşük teklif belirlenecek şekilde yapılır. Hangi artırmanın sonucunun geçerli olması gerektiği konusunda, toplu ipotek hakkı sahibinin seçim hakkı vardır. Buna göre mahkeme tarafından kendisine bu hususta sorulan soruyu toplu ipotek hakkı sahibi cevaplayabilir. Toplu ipotek hakkı sahibi herhangi bir beyanda bulunmazsa ZVG m.64/1 uyarınca en düşük teklifin belirlendiği artırmanın sonucu dikkate alınacaktır.

Dördüncü ihtimal, toplu ipoteye konu taşınmazların aynı prosedürde toplu olarak da artırmaya çıkarılması ve ihalenin bu durumda gerçekleşmesine ilişkindir. Bu durumda, artırmayı talep eden alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken toplu ipotek en düşük teklif belirlenirken her bir taşınmaz bakımından tam olarak dikkate alınacaktır. Bu durumda, ZVG m.64/1 veya 2 uygulama alanı bulmaz. Zira toplu ipoteye konu taşınmazlar toplu olarak da artırmaya çıkarılmış ve ihale bu durumda gerçekleşmiştir. Burada ifade etmek gerekir ki, toplu ipoteye konu taşınmazların aynı prosedürde artırmaya çıkarılmayan başkaca

¹⁸¹³ Hartmann, s.15-16.

taşınmazları da yükümlülük altına alıp almaması en düşük teklifin tespiti bakımından önem arz etmez. Ancak bu durumda artırmadan elde edilen gelirin dağıtılması bakımından aşağıda değerlendirilecek ZVG m.112 veya 122 uygulanabilir.

Beşinci ihtimal, toplu ipoteğe konu taşınmazlardan birisinin veya birkaçının toplu ipoteğe konu olmayan başka bir taşınmazla veya taşınmazlarla toplu olarak da artırmaya çıkarılması ve ihalenin bu durumda gerçekleşmesine ilişkindir. Bu durumda, en düşük teklif, her bir taşınmaz bakımından ayrı ayrı; toplu ipoteğe konu birden çok taşınmaz varsa her biri bakımından tam bir bedel olarak dikkate alınacak şekilde belirleneceği için en düşük teklifin tespiti bakımından herhangi bir zorluk yoktur. Bu durumda da toplu ipoteğe konu birden çok taşınmaz varsa ZVG m.64/1¹⁸¹⁴ ve bu doğrultuda ZVG m.64/2 uygulama alanı bulabilir. Yine bu durumda da, ihale bedelinin dağıtımı bakımından ZVG m.112 ve 122 uygulanabilir.

Altıncı ihtimal, toplu ipoteğe konu taşınmazların bazılarının tek tek, bazılarının ayrıca grup hâlinde de artırmaya çıkarılması ve ihalenin de bu şekilde gerçekleşmesi durumuna ilişkindir. Bu durumda, grup hâlinde artırmaya çıkarılan toplu ipoteğe konu taşınmazlar tek bir taşınmaz gibi muamele görecektir ve en düşük teklif, gerek tek tek artırmaya çıkarılan gerekse hâlinde artırmaya çıkarılmasına rağmen tek bir taşınmaz gibi muamele gören taşınmazlar bakımından ayrı ayrı tespit olunacaktır. Hem tek tek ileri sürülen teklifle ihale olunan hem de grup hâlinde artırmaya çıkarılarak ihale olunan taşınmazlar bakımından en düşük teklif hesaplanırken toplu ipotek tam bedel olarak hesaplanacaktır. Bu durumda, ZVG m.64/1 uyarınca ipoteğin bedelinin, tek tek ve grup hâlinde artırmaya çıkarılan taşınmazlara dağıtılması da talep edilebilir. ZVG m.64/1'in uygulanması durumunda, grup hâlinde artırmaya çıkarılan taşınmazlara yapılacak dağıtım, bu taşınmazlar üzerinde toplu ipotek tesis edilecek şekilde yapılmalıdır¹⁸¹⁵. ZVG m.64/1'in uygulandığı durumda, ZVG m.64/2 de uygulama alanı bulabilir. Bundan başka bu durumda da ZVG m.112 ve 122'nin şartları söz konusu ise ihale bedelinin dağıtımı bakımından bu hükümler uygulama alanı bulabilir. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, ihale bedelinin dağıtımı bakımından da, tıpkı en düşük teklifi bakımından yapıldığı gibi, grup hâlinde ihale olan taşınmazlar tek bir taşınmaz gibi muamele görecektir ve dağıtım yapılması gerekliyse dağıtım buna göre cereyan edecektir.

¹⁸¹⁴ ZVG m.64/1'in lafzına rağmen, bu düzenlemenin amacına uygun olarak, toplu ipoteğe konu taşınmazların toplu ipoteğe konu olmayan başkaca taşınmazlarla artırmaya çıkarılması durumunda da uygulanacağına ilişkin olarak bkz. **Hartmann**, s.28-29.

¹⁸¹⁵ **Hartmann**, s.29.

Yedinci ihtimal, toplu ipoteğe konu taşınmazların grup hâlinde de artırmaya çıkarılması ve ihalenin de bu durumda gerçekleşmesidir. Altıncı ihtimal bakımından söylenenler bu durumda da geçerlidir.

V. Sadece Toplu İpotek Bakımından Geçerli Bir Durum: Toplu İpoteğe Konu Birden Çok Taşınmazın Paraya Çevrildiği Durumda İhale Bedelinin Taşınmazlara Dağıtımı

İhale bedelinden masrafların çıkarılması ve ardından yapılacak ödeme veya paylaşırma hususunda, İİK m.138/2 uygulanacaktır (İİK m.151/1). Buna göre, paraya çevirme ve paylaşırma gideri gibi bütün alacaklıları alâkadar eden masraflar önce ihale bedelinden alınır ve artan para takip masrafları ve işlemiş faizler de dâhil edilerek alacakları nispetinde paylaşırılır.

Toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın paraya çevrilmesi üzerine elde edilen bedelden, öncelikle, toplu ipoteğe konu her bir taşınmaz için yapılan gelirlerle karşılanmayan idare, paraya çevirme ve paylaşırma gideri düşülecek; ardından, bu malla temin edilmiş başkaca alacaklar varsa bunlar da göz önünde bulundurularak ödeme veya paylaşırma yapılacaktır (İİK m.151/2 atf. 206/2 ve 3; İİK m.206/3 atf. TMK m.874; SchKG m.157/3 atf. 219/2 ve 3; SchKG m.219/3 atf. ZGB m.817). Buna göre, paraya çevrilen taşınmazlardan elde edilen toplam bedelle toplu ipotek hakkı sahibinin alacağı ödenebiliyor ve taşınmazlar toplu olarak paraya çevrilmedilerse ihale bedelleri ile orantılı olarak, toplu olarak paraya çevrildilerse kıymetlerine göre ihale bedelinin her bir taşınmaza dağıtılması gerekir¹⁸¹⁶. Alacakların ipotekli veya adî alacak olması önemli değildir.

¹⁸¹⁶ Ayrıca bkz. **Jäger**, s.532-533. Yargıtay, eskiden, artırmaya hazırlık aşamasında yani henüz artırmanın yapılmadığı dönemde de, hâlihazırda yürürlükte bulunan TMK m.873/3, c.2'nin karşılığı niteliğindeki 743 sayılı TMK m.788, c.3 ve TMK m.889/1'nin karşılığı niteliğindeki 743 sayılı TMK m.804/1, c.1 uyarınca taşınmazların kıymet takdir raporundaki değerine göre icra dairesince ipotek bedelinin dağıtılması gerektiğini belirtmekteydi. Bu yöndeki kararlar için bkz. “Aynı borçtan birden çok taşınmaz üzerine ipotek konmuştur. Dava konusu taşınmazlardan 3199 ada 1 parsel dışındakiler ise Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'ye 5.450.000.000 TL için ipoteklidir. Bu teminat, taşınmazlara Medeni Kanunun 804. maddesine göre paylaşırılmamıştır. Her taşınmaz 5.450.000.000 TL ile takyitli olup Medeni Kanunun 788 ve 804 Tapu Sicil Nizamnamesinin 95/1. maddesine göre işlem yapıp, her taşınmazın ipotekle yükümlü olduğu meblağ belirlenmeden satışa çıkarılıp ihalenin yapılması, somut olayda olduğu gibi İİK. 129. maddesinin 1. fıkrasına aykırı bir durum yaratacaktır. “Satış bedelleri toplamının ipotek toplamını aştığı” şeklinde yasal olmayan bir gerekçe ile davanın reddi isabetsizdir.” 12.HD, 18.04.1995, 5437/5873 (E-Uyar); “Dava konusu taşınmaz, ipotek alacaklısı 3. kişi durumunda olan Tarım Kredi Kooperatifine borçlunun dava dışı diğer taşınmazları ile birlikte 20.000.000 TL bedel için ipoteklidir. Teminat, bu taşınmazlara MK.'nun 804. maddesine göre paylaşırılmamıştır. Her taşınmaz 20.000.000 TL ile kayıtlıdır. MK.'nun 788. ve 804. Tapu Sicil Nizamnamesinin 95/1. maddesine göre işlem yapıp, her taşınmazın ipotekle yükümlü olduğu meblağ belirlenmeden satışa çıkarılıp ihalenin yapılması olayda olduğu gibi İİK.'nun 129. maddesinin 1. fıkrasına aykırı bir durum yaratmaktadır. Açıklanan şu durum

karşısında davanın kabulü ve ihalenin feshi gerekirken, yazılı biçimde karar verilmesi isabetsizdir.” 12.HD, 18.03.1993, 526/5198 (E-Uyar); “Satışa konu 1 nolu taşınmaz üzerinde birden çok ipotek mevcuttur. Dosyada mevcut tapu kaydından 15 adet ipotek 6 bağımsız taşınmazla müstereken temin edilmiştir. Teminat bu taşınmazlara MK. ’nun 804. maddesine göre paylaştırılmamıştır. Her taşınmaz 15 adet ipotek miktarı ile takyitlidir. Bu nedenlerle merciice MK. 788. ve 804. Tapu Sicil Nizamnamesinin 95/1. maddesine göre işlem yapılp; satış tarihi olan 28.5.1992 tarihi esas alınarak rüçhanlı alacaklar toplamı eklentileri ile belirlendikten sonra, ipotekli taşınmazların tamamının satışa esas toplam değeri bulunup, bu toplam değerler birbirlerine oranlanmak suretiyle, her bir taşınmaza isabet eden yükümlülük miktarı tespit edilmelidir. Bu belirlemeye göre 1 nolu taşınmazın satış bedelinin “bu taşınmaza isabet eden ipotek yükümlü-lüğü miktarı + masraflar tutarını” karşılayıp karşılamadığı, gerektiğinde bilirkişi marifetiyle tespit edildikten sonra, satış değerinin satışa konu 1 nolu dairenin yükümlülüğünü ve masraflarını karşılamaması halinde “ihalenin fesine”, aksi halde “şikayetin reddine” karar verilmek gerekirken eksik inceleme sonucu hüküm tesisi isabetsizdir.” 12.HD, 18.11.1983, 12293/18099 (E-Uyar). Doktrinde de bu uygulamanın isabetli olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. **Kuntalp**, Birden Çok, s.292; **Helvacı**, s.226-227. Yargıtay’ın yine eski tarihli olmasına rağmen diğer kararlarına göre daha yakın tarihli bir kararı ise aksi yöndedir. Bu karar için bkz. “*Şikayetçi BDDK Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu vekili şikayet dilekçesinde; «temellük ettikleri Kentbank A.Ş. ’nin alacağından dolayı borçlular M. K. S. ve M. ve A. S. hisselerinin satışıyla ilgili olarak icra dairesinin 17.03.2003 tarihinde her bir hisseye 33.333.333.333 TL ipotek yükü yükleneyeceğinden bu miktarın altında satışa muvafakatları olup olmadığını sorduğunu, oysa ki, ipotek senedinde her bir taşınmaz ve hisselerinin borcun tamamından sorumlu olduğunun belirtildiğini, bu nedenle ipotekli hisselerin, 100 milyar ipotek bedelinin altında satılmasına muvafakat etmediklerini» beyanla, «icra müdürlüğünün her bir hissenin ipotek yükünün 33.333.333.333 TL olduğu yönündeki kararının iptalini» istemiştir. Yeni Medeni Kanunun 873 (eski m. 788) ve 889. maddeleri (eski kanun m. 804) ile Tapu Nizamnamesinin 95/1. maddesine göre, satış tarihi itibarıyla rüçhanlı alacaklar toplamı eklentileri birlikte değerlendirildikten sonra, ipotekli taşınmazların tamamının satışa esas toplam değeri bulunup, bu toplam değerler birbirlerine oranlanmak suretiyle her bir taşınmaza isabet eden ipotek yükümlülüğü miktarı tespit edilmesi gerekmekte ise de, anılan yasa hükümlerinin olayda uygulama yeri bulunmamaktadır. Somut olayda, ipotek akit tablosunun 7. maddesinde «ipotek edilen taşınmaz mallardan her biri ve hisselerinin tümünün, borcun tamamından sorumlu olacağı» belirtilmesine ve satışa konu taşınmazın tamamını kanıtlayan 100 milyar limit ipoteği bulunmasına rağmen, icra müdürlüğünce borçluların her birinin hissesine oranla taşınmazın ipotek yükümlülüğünün bölünmesi usulstüz olduğundan mercice, şikayetin kabulü ile icra müdürlüğünün işleminin iptaline karar verilmesi gerekirken reddedilmesi isabetsizdir.” 12.HD, 19.12.2003, 21156/25890 (E-Uyar). Yine Yargıtay, iki kararında, yukarıda belirtilen aynı doğrultudaki üç karar ile aynı doğrultuda karar vermekle birlikte, bu kararlarda, “toplu rehin konusu taşınmazlardan herbirinin rehinli borcun ne miktarını karşılayacağı taraflarca kararlaştırılmamış ise” icra dairesince ipotek güvencesinin dağıtılacağına karar vermiştir. Bu kararlar için bkz. 12.HD, 20.03.1996, 3276/3811; 12.HD, 08.03.1994, 2487/3317 (E-Uyar). Yukarıda belirtilen aynı doğrultudaki üç karar bakımından ifade etmek gerekir ki, kanaatimizce, özellikle önceki derecelerde çok yüksek değerlerde ipotek tesis edilmesi ve bu hususun sonraki derecede ipotek tesisini fiilen engellemesi veya ipotek tesis edilse bile bu ipotekli alacaklıların ihale bedeli ile tatmin olamaması uygulamada ciddi bir problem olarak cereyan etmektedir. Ancak bu yöndeki risk, ipotek tesisine imkân veren borç ilişkisinin tarafları üzerindedir. Henüz taşınmazın hangi tutarla paraya çevrilebileceği konusunda tahmini dahi söz konusu olamayacak icra dairesince sınırlı aynî hak niteliğindeki ipoteğin güvencesinin dağıtılabilmesi kanaatimizce mümkün değildir. Kanun koyucu, TMK m.889 ile hangi ihtimalde ipoteğin güvence bedelini dağıtılabilceğini öngörmüş ve bu dağıtımı kabul etmeyen ipotekli alacaklıya da buna karşı koyma imkânı vermiştir. Bu doğrultuda, icra dairesince tapu dairesinin özel birtakım hâllerde sahip olduğu dağıtım yetkisi, icra dairesince tatbik edilemez. Ancak burada ifade etmek gerekir ki, gerek Yargıtay kararları ile gerekse doktrinde ileri sürülen görüşler, bir maldan elde edilebilecek verimi artırabilmek için ifade edilmektedir. Yani kanaatimizce isabetli olmayan bu görüşler, elde edilebilecek muhtemel ihale bedeli ile mümkün olduğu kadar fazla tutarda alacağı tatmin edebilmek maksadıyla ileri sürülmektedir. O hâlde burada ifade etmek gerekir ki, toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, elde edilen ihale bedelinin toplu ipoteğe konu taşınmazlara dağıtımı zaten yukarıda ifade edilen İİK m.151/2 atf. 206/2 uyarınca yapılabilmektedir. Bu anlamda bu amacın hâsıl olabilmesi için henüz artırmaya hazırlık aşamasında, icra dairesinin kıymet takdiri raporu doğrultusundaki tahmini uyarınca sınırlı aynî hak niteliğindeki ipotek güvencesini dağıtmak kanaatimizce asla kabul edilemez. Yukarıda belirtilen aynı doğrultudaki iki karar bakımından ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek durumunda, taraflarca her bir taşınmazın aynı alacağı teminat altına almasının kararlaştırılması söz konusudur. İpoteğin tesisi esnasında taraflarca ipoteğin toplu ipotek olarak tesis edilmesi yönündeki irade açıkça beyan edilmezse, tapu dairesince paylaşımlı ipotek tesis olunacaktır. Bu anlamda, her bir taşınmazın ne kadar alacakla sorumlu olduğu*

Dağıtımın yapılması gereğinin sebebi, toplu ipoteğe konu alacağın karşılanabilmesi için toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın paraya çevrilmesinin gerektiği durumlarda, taşınmazlar üzerinde sıra itibariyle toplu ipotekten sonra gelen tatmin edilmeyi bekleyen başkaca alacaklıların olmasıdır. Dağıtım sayesinde, her bir taşınmazdaki toplu ipoteğe göre sonraki sıradaki alacaklılar eşit muamele görecektir¹⁸¹⁷. Taşınmazlardan birisinin üzerinde toplu ipotek hakkından sonra sıra itibariyle başka bir alacaklının bulunmaması durumunda dahi aynı esas kabul edilmelidir. Bu ihtimalde her ne kadar alacaklılara eşit muamele edilmesini gerektirecek bir husus söz konusu olmayacaksa da, sonraki sıradaki alacaklıların tatmin edilmesine imkân verilmesi de zaten dağıtım için başlı başına değerlidir.

İhale bedelinin dağıtımı bakımından hukukumuzda sistematik bir düzenleme söz konusu değildir. Bu nedenle dağıtım bakımından bazı ihtimallerin değerlendirilmesi isabetli olabilir.

Örneğin, toplu ipoteğe konu iki taşınmazdan birincisinin 100.000 Türk lirasına, diğerinin 300.000 Türk lirasına ihale olduğunu varsayalım. Bu ihtimalde, toplu ipoteğin, her iki taşınmazın üzerinde 1. derecede ve 100.000 Türk lirası için tesis edildiğin varsayalım. Buna göre, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya, 100.000 Türk lirasına ihale edilen taşınmazdan 25.000 Türk lirası, 300.000 Türk lirasına ihale edilen taşınmazdan 75.000 Türk lirası ile ayrılarak, bu alacaklı, toplam 100.000 Türk lirası tutarındaki alacağı için tatmin edilmelidir. Bu ihtimalde, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı her iki taşınmaz üzerinde de zaten 1. derecede ipotek tesis etmiş olduğu için paylaşım konusunda herhangi bir tereddüt hâsıl olmaz. Ancak bir başka örnek olarak, aynı ihtimalde, toplu ipotek hakkı sahibi ipotekli alacaklının ipoteklerinin 2. derecede olduğu, dolayısıyla, kendisine nazaran rüçhanlı alacaklılar olduğunu kabul edelim. Birinci taşınmazda, 1. derecede 50.000 Türk lirası, ikinci taşınmazda yine 1. derecede 50.000 Türk lirası tutarındaki alacak için ipotek tesis edilmiş olduğunu varsayalım. Bu durumda da, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı için değişen bir şey olmayacak; o aynı şekilde, birinci taşınmazdan 25.000 Türk lirası ve ikinci taşınmazdan 75.000 Türk lirasının kendisine ödenmesi suretiyle alacağını tahsil edecektir. Bir başka örnek, aynı ihtimalde, taşınmazlardan birincisinde toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının ipoteğinin 1. derecede, diğer taşınmazda ise 2. derecede olduğunu ve 2. derecede ipoteğin tesis edildiği taşınmaz üzerinde 1. derecede 50. 000 Türk lirası alacağı için başka bir rüçhanlı alacaklı olduğunu kabul edelim.

tapu dairesince tespit edilecektir. Buna göre, toplu ipotek tesisi durumunda, taraflarca her bir taşınmazın ne kadarlık bir alacak için sorumlu olduğunun kararlaştırılması söz konusu olamaz.

¹⁸¹⁷ KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 107 N 3.

Buna göre, yine, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı, birinci taşınmazdan 25.000, ikinci taşınmazdan 75.000 Türk lirasının kendisine ödenmesi ile tatmin edilecektir. Bütün örneklerde, bu şekilde paylaşım yapılması, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıdan sonra gelen ipotekli alacaklılar için ve hatta belki de, malik için daha adil sonuçlar doğurmaktadır; bu anlamda, bu şekilde paylaşım yapılması gerekir.

Yukarıdaki ihtimaller, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının, taşınmazlardan birisinden 25.000 Türk lirası, diğerinden 75.000 Türk lirası elde edebileceği durumda söz konusu olabilir. Örneğin, birinci taşınmazda toplu ipotek hakkı sahibi 1. derecede, diğer taşınmazda 2. derecede ise ve 2. derecede ipotek hakkının tescil edildiği durumda, 1. derecede, 250.000 Türk lirası tutarında bir alacak için ipotek tescil edilmiş ise durum farklılık arz eder. Bu ihtimalde, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı, ikinci taşınmazdan 50.000 Türk lirası elde edebileceği için, birinci taşınmazdan da 50.000 Türk lirası kendisi için ayrılmalıdır.

Aksi hâlde, yani, paraya çevrilen taşınmazlardan elde edilen toplam bedelle toplu ipotek hakkı sahibinin alacağı ödenemiyorsa, her bir taşınmazdan elde edilen bedel, alacağı o taşınmazla temin edilen alacakların ödeme sırasına göre paylaştırılacaktır. Bu ihtimalde, toplu ipotek hakkı sahibine yapılacak her bir ödeme, diğer taşınmazdan toplu ipotek hakkı sahibine yapılacak ödemeden mahsup edilir.

Örneğin, 100.000 Türk lirasına paraya çevrilen taşınmazın üzerinde 1. derecede 400.000 ve 200.000 Türk lirasına paraya çevrilen taşınmaz üzerinde 1. derecede 400.000 Türk lirası değerinde ipotek bulunduğunu ve bu ipoteklerin toplu ipotek teşkil ettiğini varsayalım. Bu ihtimalde, birinci ve ikinci taşınmazdan elde edilen bedelin tamamı, 400.000 Türk lirası tutarındaki alacaklıya verilecektir. Aynı ihtimalde, 400.000 Türk lirası tutarındaki alacaklının ipoteklerinin her iki taşınmazda 2. derecede tescil edildiğini ve her iki taşınmazda, 1. derecede 50.000 Türk lirası tutarında başkaca ipotekler bulunduğunu kabul edelim. Buna göre, birinci taşınmazdan 50.000 Türk lirası ve ikinci taşınmazdan 150.000 Türk lirası, 400.000 Türk lirası tutarındaki alacaklıya verilecektir. Bir başka örnek olarak, aynı ihtimalde, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının ipoteğinin, birinci taşınmazda 1. derecede; ikinci taşınmazda 2. derecede tescil edildiğini ve bu taşınmaz üzerinde 1. derecede 300.000 Türk lirası tutarında başka bir alacaklının ipoteğinin bulunduğunu kabul edelim. Buna göre, 400.000 Türk lirası tutarındaki alacaklı, birinci taşınmazın ihale bedelinin tamamı olan 100.000 Türk lirası ile ikinci

taşınmazdan ise 1. derecedeki ipotekli alacaklının tatmin edilmesinden sonra arta kalan 100.000 Türk lirası ile tatmin edilecektir.

Burada, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya göre, rüçhanlı başka bir toplu ipotek hakkı sahibinin bulunduğu ihtimal de değerlendirilmelidir. Buna göre, örneğin, 100.000 Türk lirasına paraya çevrilen bir taşınmaz üzerinde 1. derecede 60.000 ve 2. derecede 100.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edildiğini; yine, 300.000 Türk lirasına paraya çevrilen taşınmaz üzerinde de 1. derecede 60.000 ve 2. derecede 100.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edildiğini varsayalım. Bundan başka, 1. derecede tescil edilen ipoteklerin ve 2. derecede tescil edilen ipoteklerin toplu ipotek teşkil ettiğini ve 2. derecedeki toplu ipotek hakkı sahibinin taşınmazın paraya çevrilmesini istediğini kabul edelim. Buna göre, her iki taşınmazda 1. derecedeki ipotek tesis eden alacaklı, birinci taşınmazın ihale bedelinden 15.000 Türk lirası ile ve ikinci taşınmazın ihale bedelinden 45.000 Türk lirası ile tatmin edilecektir. Yine, her iki taşınmazda 2. derecede ipotek hakkı tesis edilen alacaklı da, birinci taşınmazdan 25.000 Türk lirası, ikinci taşınmazdan 75.000 Türk lirası kendisine ayrılarak tatmin edilecektir. Aynı ihtimalde, birinci taşınmazda 1. derecede 80.000 ve 2. derecede, 160.000 Türk lirası bedelli ipoteğin, diğer taşınmazda, 1. derecede 160.000 ve 2. derecede 80.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis edildiğini ve birinci taşınmazdaki 80.000 bedelli ipotek ile ikinci taşınmazdaki 80.000 bedelli ipoteğin toplu ipotek teşkil ettiğini; aynı hususun, 160.000 Türk lirası bedelli ipotekler için de söz konusu olduğunu ve 160.000 Türk lirası bedelli ipoteğe dayanarak ipoteğin paraya çevrilmesinin istendiğini kabul edelim. Bu ihtimalde, birinci taşınmazdan elde edilen 100.000 Türk lirasının 20.000 Türk liralık kısmı, 1. derecede ipotek hakkı tescil edilen alacaklıya, 40.000 Türk liralık kısmı, 2. derecede ipotek hakkı tescil edilen alacaklıya verilecektir. Yine, ikinci taşınmazdan elden edilen 300.000 Türk lirasının 120.000 Türk lirası 1. derecede ipotek hakkı tescil edilen alacaklıya, 60.000 Türk lirası 2. derecede ipotek hakkı tescil edilen alacaklıya verilecektir. Ancak bu ihtimalde de, her bir taşınmazdan birinci derecedeki alacaklıya ödenecek ihale bedelinden sonra ikinci derecedeki alacaklıya paylaşıma göre ödenmesi gereken tutarın ödenebilip ödenemeyeceği önem arz eder. Örneğin, bu durumda, ikinci taşınmazdaki ipoteklerin 1. ve 2. derecede olmadığını, 2. ve 3. derecede olduğunu, 1. derecede 150.000 Türk lirası bedelli ipotek tesis etmiş olan başka bir bireysel ipotek alacaklısı olduğunu varsayalım. Buna göre, 1. derecedeki bu alacaklıya 150.000 Türk lirası tutarındaki alacağı ödendikten sonra, bakiye tutar 150.000 Türk lirası olmakta; bu anlamda, 2. derecedeki ipotek hakkı sahibi ile 3. derecedeki ipotek hakkı sahibine ödenmesi

gereken toplam 180.000 Türk lirası gibi bir tutar söz konusu olmamaktadır. İşte bu ihtimalde de, paylaşırma yerine, her bir taşınmazdan elde edilen bedel, o taşınmazın paraya çevirme bedeli ile tatmin edilecek alacaklılara dağıtılacaktır. Bu son ihtimal bir kenara bırakılırsa, paylaşımın yapılması gerektiğini ifade ettiğimiz bu ihtimallerde, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıların alacaklarının toplamı 160.000 ve 240.000 Türk lirası iken, taşınmazlardan elde edilen toplam bedel, 400.000 Türk lirasıydı. Buna göre, bu alacaklıların alacak toplamı 400.000 Türk lirasını aşsa idi durum nasıl olurdu, bunun da değerlendirilmesi gerekir. Buna göre, aynı ihtimalde, alacaklıların ipoteklerinin 120.000 Türk lirası ve 320.000 Türk lirası olduğunu varsayalım. Buna göre, birinci taşınmazdan elde edilen 100.000 Türk lirası ile sadece 1. derecede ipotek hakkı tescil edilen alacaklı tatmin edilecektir. İkinci taşınmazdan elde edilen 300.000 Türk lirasının tamamı ile 1. derecedeki ipotekli alacaklı tatmin edilecektir. Bu ihtimalde, her iki alacaklı da alacaklarının 20.000 Türk lirası tutarındaki kısmını tatmin edememektedir. Burada, alacakların toplamının ihale bedelini aşmadığı durumlarda yapıldığı gibi alacaklar orantılı olarak paylaşılsa idi, birinci taşınmazın ihale bedelinden 1. derecedeki alacaklıya 30.000 Türk lirası, diğer taşınmazın ihale bedelinden 90.000 Türk lirası verilmesi gerekecekti. Yine diğer taşınmazdaki 1. derecedeki ipotek hakkı sahibine 240.000 Türk lirası ve birinci taşınmazın ihale bedelinden 80.000 Türk lirası verilmesi gerekecekti. Oysa, birinci taşınmazın ihale bedelinden bakiye tutar 80.000 Türk lirası olmayıp, 70.000 Türk lirasıdır. Yine ikinci taşınmazın ihale bedelinden kalan tutar, 90.000 Türk lirası olmayıp, 60.000 Türk lirasıdır. Buna göre, bu yol izlenmiş olsaydı, 120.000 Türk lirası tutarındaki alacaklı, toplam 90.000; 320.000 Türk lirası tutarındaki alacaklı toplam 310.000 Türk lirası tutarındaki alacağını tahsil edebilecekti. Bu doğrultuda, bu yolun izlenmesi durumunda, daha yüksek bir bedelle paraya çevrilen taşınmazda rüçhanlı alacaklı kim ise, o daha fazla tatmin edilmekte, daha düşük tutarla paraya çevrilen taşınmazdaki rüçhanlı alacaklı ise daha az tatmin olmaktadır. Paylaşımın amacı, elde edilen paranın adil şekilde bölüşürülmesi olduğu için, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıların alacaklarının toplamının, taşınmazların toplam ihale bedellerini aştığı durumlarda, her bir taşınmazın ihale bedeli, sadece, o taşınmazla tatmin edilecek alacaklılar gözetilerek dağıtılmalıdır.

Taşınmazların toplu olarak paraya çevrilmesi ve ihale bedelinin dağıtımının gerektiği hâller bakımından yukarıda yapılan açıklamalar, taşınmazların aynı artırmada grup hâlinde paraya çevrildiği ve ihale bedelinin dağıtılmasının gerektiği durumlarda da geçerlidir. Ancak bu ihtimalde grup hâlinde paraya çevrilen taşınmazlara dair ihale bedeli toplamı dikkate

alınarak diğer taşınmazlara göre bir orantı tesis edilmesi gerekecektir. Şöyle ki, toplu ipoteğe konu üç taşınmazdan ikisi grup hâlinde biri ayrı olarak paraya çevrilmişse, ihale bedeli öncelikle ihale bedellerine göre grup hâlinde paraya çevrilen iki taşınmaza ve diğer taşınmaza dağıtılacaktır. Bu dağıtımın ardından, bir kez daha dağıtım yapılması gerekir. Zira grup hâlinde paraya çevrilen iki taşınmaz söz konusudur. Bu taşınmazlar bakımından yapılacak dağıtım hususunda, taşınmazların kıymet değerleri esas alınacaktır.

İhale bedelinin dağıtımı konusunda sistematik bir düzenlemenin söz konusu olmadığı Türk Hukuku'nun aksine *İsviçre Hukuku*'nda, VZG m.119'da, borçtan müteselsil sorumlu olan birden çok kişiye ait¹⁸¹⁸ toplu ipoteğe konu taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi ve ihalenin aynı kişi üzerinde kalmaması¹⁸¹⁹ ihtimalinde ihale bedelinin dağıtılmasına dair spesifik bir düzenleme söz konusudur.

Buna göre, her bir taşınmaz üzerinde toplu ipoteğe göre önceki derecede herhangi bir ipotek söz konusu değilse toplu ipoteğe konu ipotekli alacaklar, her bir taşınmaza ilişkin artırmadaki ihale bedeli ile orantılı olarak tatmin edilirler.

Bir örnekle açıklamak gerekirse, 100.000 frank'a ihale olan A taşınmazı üzerinde, 1. derecede 60.000 frank tutarındaki muaccel alacağı için aynı bedelli toplu, 2. derecede 100.000 frank tutarındaki muaccel alacağı için aynı bedelli bireysel ve 3. derecede 30.000 frank tutarındaki muaccel alacağı için aynı bedelli bireysel ipotek tesis edilmiş olduğunu varsayalım. Yine, 200.000 frank'a ihale olan B taşınmazı üzerinde, 1. derecede 60.000 frank tutarındaki muaccel alacağı için aynı bedelli toplu; 2. derecede 100.000 frank tutarındaki muaccel alacağı için aynı bedelli bireysel ve 3. derecede 40.000 frank tutarındaki muaccel alacağı için aynı bedelli bireysel ipotek tesis edilmiş olduğunu varsayalım. Bu ihtimalde, sadece A taşınmazı ile tatmin söz konusu olsaydı bu taşınmazın ihale bedelinden, 60.000 frank, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya ödenecekti. Bu taşınmazın ihale bedelinden kalan

¹⁸¹⁸ *Zopfi*, toplu ipoteğe konu alacağın bireysel olarak taşınmazlara dağıtılması ve dağıtılan bu alacakların artırımlardan elde edilen gelirle orantılı olarak bireysel olarak artırmaya çıkarılan taşınmazlara dair ihale bedelleri ile tatmin edilmesini hüküm altına alan VZG m.119'un uygulanabilmesi için düzenlemenin lafzından da açıkça anlaşıldığı üzere farklı maliklerin toplu ipoteğe konu tüm taşınmazlarının paraya çevrilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. KK-VZG/*Zopfi*, Art. 119 N 1. *Gütlin/Kuhn*, taşınmazların aynı kişiye ait olması durumunda da VZG m.119'a göre dağıtımın yapılacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Gütlin/Kuhn*, Rz. 778.

¹⁸¹⁹ Doktrinde, VZG m.119'un uygulanabilmesi bakımından ihalenin aynı kişiye kalıp kalmamasının önemli olmadığı; zira ihalenin aynı kişi üzerinde kalmasının ipotekli alacaklılar açısından dağıtımdan umulan faydayı değiştirmeyeceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/*Zopfi*, Art. 119 N 3; *Gütlin/Kuhn*, Rz. 779; *Bonorand*, s.83.

40.000 frank sonraki sıradaki alacaklılara ödenecekti. Sadece B taşınmazı ile tatmin söz konusu olsaydı, bu taşınmazın ihale bedelinden 60.000 frank toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya ödenecekti. Bu taşınmazın ihale bedelinden kalan 140.000 frank sonraki sıradaki alacaklılara ödenecekti. Ancak toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya göre öncelikle tatmin edilmesi gereken herhangi bir alacaklı olmadığı için 60.000 frank tutarındaki alacak, hem A taşınmazının hem de B taşınmazının ihale bedeli ile orantılı olarak tatmin edilmelidir. Zira bu sayede her iki taşınmazın ihale bedeli toplu ipotek hakkı sahibinden sonraki alacaklılara daha efektif dağıtılabilecektir. Buna göre, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı, A taşınmazının ihale bedelinden bir pay, B taşınmazının ihale bedelinden iki pay alacaktır. Buna göre, 60.000 frank tutarındaki muaccel alacağın 20.000 frank tutarındaki kısmı, A taşınmazının ihale bedelinden, 40.000 frank tutarındaki kısmı B taşınmazının ihale bedelinden karşılanacaktır. Bu ihtimalde, A taşınmazından arta kalan 80.000 frank, sonraki sıralardaki alacaklılara tahsis edilecektir. B taşınmazından arta kalan 160.000 frank da sonraki sıralardaki alacaklılara tahsis edilecektir. Buna göre A taşınmazından arta kalan 80.000 frank 2. derecedeki ipotekli alacaklıya verilecektir. Bu alacaklı, 20.000 frank tutarındaki alacağını tahsil edemeyecektir. B taşınmazından arta kalan 160.000 frank'ın 100.000 frank tutarındaki kısmı 2. derecedeki ipotekli alacaklıya, kalan 60.000 frank'ın 40.000 frank tutarındaki kısmı 3. derecedeki ipotekli alacaklıya verilecektir. Kalan 20.000 frank, varsa adî alacaklılara, yoksa malike verilecektir.

Öte yandan, toplu ipotekle alacağı güvence altına alınan alacaklıya göre, derece itibariyle önde, bir veya bütün taşınmazlar üzerinde bireysel olarak tesis olunmuş ipotekli alacaklılar varsa toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağını hangi taşınmazdan ne kadar tatmin edeceği, bireysel olarak tesis olunmuş ipotekli alacaklıların alacağı ödendikten sonra, taşınmazların ihale bedelinden arta kalan tutarların oranına göre belirlenir. Bu ihtimalde bireysel olarak tesis olunmuş ipoteklere ilişkin alacak, muaccel olmasa bile muaccel olarak muamele görecektir. Taşınmazlardan sadece birisinde toplu ipoteğe göre önceki derecede tescil olunmuş bir ipotek varsa diğer taşınmazın ihale bedeli tam olarak oranlamaya tâbi tutulacaktır.

Bir örnekle açıklamak gerekirse, 100.000 frank'a ihale olan A taşınmazı üzerinde, 1. derecede 20.000 frank tutarındaki muaccel alacak için aynı bedelli bireysel ipotek; 2. derecede 90.000 frank tutarındaki muaccel alacak için aynı bedelli toplu ipotek ve 3. derecede 30.000 frank tutarındaki muaccel alacak için aynı bedelli bireysel ipotek tesis edilmiş

olduğunu varsayalım. Yine, 200.000 frank'a ihale olan B taşınmazı üzerinde, 1. derecede 40.000 frank tutarındaki muaccel alacak için aynı bedelli bireysel ipotek; 2. derecede 90.000 frank tutarındaki muaccel alacak için aynı bedelli toplu ipotek ve 3. derecede 80.000 frank tutarındaki muaccel alacak için aynı bedelli bireysel ipotek tesis edilmiş olduğunu varsayalım. Bu ihtimalde, A taşınmazının ihale bedelinden öncelikle bireysel ipotekli alacaklılar tatmin edilecektir. Buna göre, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya 80.000 frank kalacaktır. B taşınmazının ihale bedelinden öncelikle bireysel ipotekli alacaklılar tatmin edilecektir. Bu durumda toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya 160.000 frank kalacaktır. Buna göre, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya, A taşınmazının ihale bedelinden 80.000 ve B taşınmazının ihale bedelinden 160.000 frank kaldığı için toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının 90.000 frank tutarındaki alacağının 1/3'ünün A taşınmazından, 2/3'ünün ise B taşınmazından kalan ihale bedeli ile tatmin edilmesi gerekir. Bu durumda bu alacaklıya A taşınmazından 30.000 frank ve B taşınmazından 60.000 frank ödenecek, her iki taşınmaza ilişkin kalan ihale bedelleri sonraki sıradaki alacaklılara tahsis edilecektir. Bu ihtimalde, A taşınmazından arta kalan 20.000 frank, 3. derecedeki alacaklıya verilecek, bu alacaklı 10.000 frank tutarındaki alacağı bakımından tatmin edilemeyecektir. B taşınmazından arta kalan 100.000 frank, 3. derecedeki 80.000 frank tutarındaki muaccel alacakların karşılanmasına tahsis edilecektir. Bu taşınmazdan arta kalan 20.000 frank varsa adî alacaklılara, yoksa malike verilecektir.

Burada, Türk Hukuku'nun aksine ihale bedelinin dağıtımı hususunda sistematik bir düzenlemenin söz konusu olduğu *Alman Hukuku*'nda oldukça spesifik bir durumu düzenleyen, ZVG m.18 uyarınca aynı prosedüre tâbi birden çok taşınmazın birlikte paraya çevrildiği, ihalenin, taşınmazların toplu olarak artırmaya çıkarıldığı durumda¹⁸²⁰ en yüksek peyi ileri süren kişiye kaldığı ve ihale bedelinin ayrı ayrı her bir taşınmaza dağıtılmasının gerektiği hâlde dağıtımın nasıl yapılacağına ilişkin ZVG m.112'nin de değerlendirilmesi gerekir.

ZVG m.112'nin uygulanabileceği ihtimal, yani, toplu teklifte elde edilen ihale bedelinin her bir taşınmaza dağıtılmasının gerektiği hâl, toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı prosedürde artırmaya çıkarılmadığı ve dolayısıyla toplu teklife esas en düşük teklife etki etmedikleri hâl ile artırmaya çıkarılan taşınmazlardan birisinde veya hepsinde en düşük teklif

¹⁸²⁰ ZVG m.112'nin, diğer şartlar mevcut olmak şartıyla, ihalenin, taşınmazların grup hâlinde artırmaya çıkarıldığı durumda gerçekleşmesi durumunda da uygulanacağına ilişkin olarak bkz. Depré/**Bachmann** § 63 Rn. 15, 37; **Sievers** ZVG § 112 Rn. 2; BeckOK ZVG/**Riedel** ZVG § 112 Rn. 2.

belirlenirken dikkate alınmayan mükellefiyetlerin olması ihtimaldir. Bu mükellefiyetler toplu ipotek niteliğinde olmamalıdır. Aksi hâlde ZVG m.112 yerine aşağıda ayrıca değerlendirilen ZVG m.122'nin uygulanması gerekir. ZVG m.112'nin uygulanması gereken durumda dahi örneğin, ihale bedeli ile tüm alacaklıların alacağı tatmin edilebiliyor ve taşınmazlar aynı kişiye ait ise, ihale bedelinden sadece toplu ipotek hakkı sahibi tatmin edilecekse, ilgililer farklı bir dağıtım hususunda anlaşıyorlarsa veya her bir taşınmaz bakımından yapılan bireysel artırmada yalnızca en düşük teklif pey olarak ileri sürüldüyse bu hükmün uygulanması söz konusu olmaz¹⁸²¹. Zira bu ihtimalde ZVG m.112'nin uygulanması suretiyle amaçlanan husus zaten önceden hâsıl olmuştur veya ilgililerin dağıtıma dair iradesi bu düzenlemenin amacına göre ağır basmaktadır.

ZVG m.112'nin uygulanması gereken ihtimalde, ZVG m.109/1 uyarınca tespit olunacak prosedür masrafı ile her bir taşınmaz bakımından en düşük teklif belirlenirken göz önünde bulundurulmuş ve taşınmazların birlikte sorumlu olduğu toplu ipotek hakkı sahibinin takip masrafları ile alacağına işleyen faizi kadarki tutar, ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken ihale bedelinden öncelikle alınır (ZVG m.112/1). İhale alıcısı tarafından ödenen kısım, ZVG m.112/1 uyarınca öncelikle tatmin edilecek alacaklar için yeterli değilse, ödenen tutar, ZVG m.112/1'e göre belirlenen her bir taşınmaza dağıtımı yapılacak ihale bedelinin oranına göre her bir taşınmaza dağıtıldıktan sonra, masraf ve taşınmazların birlikte sorumlu olduğu ödeme ile kapsanacak kadar gerekli olan tutar, taşınmazların kıymet takdiri ile orantılı olarak taşınmazlara dağıtılır ve ilgili taşınmaza dair talepler, derecelerine göre hesaplanan kısmî tutardan karşılanır.

İhale alıcısı tarafından ödenen kısım ZVG m.112/1 uyarınca öncelikle tatmin edilecek alacaklar için yeterli olup da geriye bir para kalırsa, bu para, ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca tespit olunan taşınmazların değeriyle orantılı olarak her bir taşınmaza dağıtılacaktır. Bunun için öncelikle ZVG m.91/1 uyarınca ZVG m.52 veya 59 kapsamındaki sona ermeyen haklara dair tutar¹⁸²² fazlalığa eklenir. Taşınmaz üzerindeki hak toplu ipotek hakkı ise toplu ipoteğe dair tutarın fazlalığa eklenmesi gerekmez¹⁸²³. Zira toplu ipotek aynı alacak için her bir taşınmazı yükümlü kılmaktadır.

¹⁸²¹ Böttcher/Böttcher ZVG § 112 Rn. 2; Depré/Bachmann § 112 Rn. 5; Stöber/Nicht § 112 Rn. 2, 4.

¹⁸²² Böttcher/Böttcher ZVG § 112 Rn. 4; Depré/Bachmann § 112 Rn. 7; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 112 Rn. 10; BeckOK ZVG/Riedel ZVG § 112 Rn. 10.

¹⁸²³ Depré/Bachmann § 112 Rn. 8; Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 112 Rn. 10; Sievers ZVG § 112 Rn. 6.

ZVG m.91/1 uyarınca sona ermeyen haklara dair tutar, ihale bedelinden kalan paraya eklendikten sonra elde edilen toplam tutar, taşınmazların kıymetlerine göre dağıtılacaktır. Bundan sonra, taşınmazlar üzerinde varlığını devam ettiren haklara dair tutar ile bu tutara işleyen faiz, ihale bedelinin her bir taşınmaza düşen kısmından mahsup edilir. Artırmada paraya çevrilen mallardan birkaçı üzerinde böyle bir hak varsa, her biri için yalnızca taşınmazların değeri oranına tekabül eden kısmı dikkate alınacaktır (ZVG m.112/2).

ZVG m.112/2 uyarınca her bir taşınmaza atfedilebilen hasılat payı, en düşük teklife göre ödeme ile düzeltilecek olan veya taşınmazlar için yapılan bireysel teklifte ileri sürülen en yüksek teklifin kapsadığı talepleri karşılamaya yeterli değilse, taşınmazlara ayrılacak tutar diğer taşınmazların kıymetine göre onlardan alınarak, yetersiz kalan taşınmaza eklenir (ZVG m.112/3).

Bu hususu bir örnekle açıklama gerekirse, aynı prosedürde artırmaya çıkarılan ve toplu teklifle ihale edilen A, B ve C taşınmazlarının söz konusu olduğunu kabul edelim. A taşınmazının değerinin 20.000, B taşınmazının değerinin 40.000 ve C taşınmazının değerinin 60.000 euro olduğunu varsayalım. A taşınmazında 2. derecede 8.000 ve 6. derecede 40.000 euro bedelli; B taşınmazında 3. derecede 26.000 euro bedelli ve C taşınmazında 4. derecede 64.000 euro bedelli ipotek hakkı tesis edildiğini varsayalım. Bunların dışında, taşınmazların tamamı üzerinde 1. derecede 10.000 ve 5. derecede 8.000 euro bedelli toplu mükellefiyetler tesis edildiğini ve bu taşınmazların 5. derecedeki hak sahibi alacaklının talebi üzerine paraya çevrildiğini kabul edelim. Prosedür masrafının 2.000 euro; 1. derecedeki hak sahibinin faiz ve takip masraflarının toplam 3.000 euro; A taşınmazı üzerindeki 2. derecedeki ipotekli alacaklının faiz ve takip masraflarının toplam 1.000 euro; B taşınmazı üzerindeki 3. derecedeki ipotekli alacaklının ve C taşınmazı üzerindeki 4. derecedeki ipotekli alacaklının faiz ve takip masraflarının toplam 5.000 euro olduğunu; 5. derecedeki hak sahibinin faiz ve takip masraflarının toplam 1.900 euro olduğunu ve son olarak A taşınmazı üzerindeki 6. derecedeki ipotekli alacaklının faiz ve takip masraflarının toplam 3.000 euro olduğunu varsayalım. Bunlardan başka, en yüksek teklifin 30.000 euro ve bu teklife işleyen faizin 3.000 euro olduğunu; bu anlamda, dağıtımına konu tutarı toplam 33.000 euro olduğunu kabul edelim.

Bu doğrultuda, öncelikle, prosedür masrafı olan 2.000 euro, 33.000 euro'luk bu tutardan düşülecektir. Kalan tutardan (31.000 euro), en düşük teklif tespit edilirken dikkate alınan 1. derecedeki hak sahibinin faiz ve takip masrafları toplamı olan 3.000 euro düşülecektir. Bu

tutara (28.000 euro), taşınmazlar üzerinde toplu mükellefiyet niteliğini haiz olmayan varlığı devam eden haklara dair tutarlar eklenecektir. Buna göre 28.000 euro'luk bu tutara, A taşınmazında 2. derecede bulunan 8.000, B taşınmazında 3. derecede bulunan 26.000 ve C taşınmazında 4. derecede bulunan 64.000 euro'luk tutar eklenecektir. Bu tutarların eklenmesiyle elde edilen tutar, 126.000 euro'dur. 126.000 euro'luk bu tutar, her bir taşınmazın değeri ile çarpılacak ve ardından taşınmazların değeri toplamına bölünerek, dağıtım gerçekleşecektir. Bu doğrultuda, A taşınmazına, $(126.000 * 20.000) / 120.000 = 21.000$; B taşınmazına $(126.000 * 40.000) / 120.000 = 42.000$ ve C taşınmazı bakımından $(126.000 * 60.000) / 120.000 = 63.000$ euro'luk bir tutar ayrılacaktır.

A taşınmazına ayrılan 21.000 euro'luk tutardan, A taşınmazında 2. derecede bulunan ipotek hakkı sahibinin 8.000 euro'luk hakkı; B taşınmazına ayrılan 42.000 euro'luk tutardan, B taşınmazında 3. derecede bulunan ipotek hakkı sahibinin 26.000 euro'luk hakkı ve C taşınmazına ayrılan 63.000 euro'luk tutardan, C taşınmazında 4. derecede bulunan ipotek hakkı sahibinin 64.000 euro'luk hakkı düşülecektir.

Son tabloda, A taşınmazından 13.000 euro, B taşınmazından 16.000 euro'luk bir tutar daha bakiye olarak kalırken, C taşınmazında 1.000 euro'luk bir tutar kadar açık söz konusu olmuştur. C taşınmazı üzerinde 4. derecede ipotek hakkı tesis olunan alacaklının faiz ve takip masraflarına dair alacağı olan 5.000 euro da hesaba katıldığında bu alacaklı bakımından toplam 6.000 euro'luk bir tutarın, fazlalığın söz konusu olduğu diğer taşınmazlarla tatmini gerekir. Buna göre, 6.000 euro'luk açık, 20.000 ve 40.000 euro değerinde olan A ve B taşınmazlarından kalan tutarlarla kapatılacaktır. Taşınmazların değerlerine göre yapılan oranlamaya göre A taşınmazından 2.000 euro ve B taşınmazından 4.000 euro, C taşınmazı ile alacağı tatmin edilemeyen alacaklıya tahsis edilecektir.

A taşınmazından, C taşınmazı ile alacağı tatmin edilemeyen alacaklıya tahsis edilen 2.000 euro'nun düşülmesiyle, bu taşınmaz bakımından $13.000 - 2.000 = 11.000$ euro ve B taşınmazından, C taşınmazı ile alacağı tatmin edilemeyen alacaklıya tahsis edilen 4.000 euro'nun düşülmesiyle, bu taşınmaz bakımından $16.000 - 4.000 = 12.000$ euro'luk bakiye bir tutar kalacaktır.

A taşınmazı bakımından bakiye 11.000 euro'luk tutardan, A taşınmazı üzerinde 2. derecede ipotek hakkı sahibi olan alacaklının faiz ve takip masrafları toplamı 1.000 euro ve B taşınmazı bakımından bakiye 12.000 euro'luk tutardan, B taşınmazı üzerinde 3. derecede

ipotek hakkı sahibi olan alacaklının faiz ve takip masrafları toplamı 5.000 euro'nun da düşülmesiyle arta kalan tutar tespit olunacaktır. Buna göre, A taşınmazında bakiye 11.000-1.000 = 10.000 euro ve B taşınmazında bakiye 12.000 – 5.000 = 7.000 euro'luk bir tutar söz konusu olmaktadır. Bu tutarlar, 5. derecedeki ve 6. derecedeki alacaklılara tahsis edilecektir.

Burada ayrıca ZVG m.112 ile bazı farklılıklarına rağmen esas olarak aynı amaç için hüküm altına alınan ZVG m.122'nin de ifade edilmesi gerekir. ZVG m.122/1 uyarınca, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağından sorumlu birden çok taşınmaz ZVG m.18 uyarınca aynı prosedürde artırmaya çıkarılmışsa, BGB m.1132/1, c.2 saklı kalmak kaydıyla¹⁸²⁴, her bir taşınmazın ihale bedellerine göre yapılacak orana göre tespit olunan tutar o taşınmazdan elde edilen ihale bedelinin paylaşımı için yapılan paylaşım planına dâhil edilecektir¹⁸²⁵. Bu anlamda ZVG m.122/1'in uygulanması ile gelirlerin yeterli olması koşuluyla, tek bir taşınmaza dair ihale bedelinin dağıtımı bakımından mükellefiyet olarak dikkate alınması gereken toplu ipoteğin tutarı tespit edilir. Ancak paylaşım sonucunda da toplu ipoteğe tabi olan her bir taşınmaza ilişkin dağıtılan bedel, toplu ipotek hakkı sahibinin alacak tutarının tamamından sorumlu olmaya devam eder. İhale bedeli, her bir taşınmazda toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağından rüçhanlı olan alacak tutarının düşülmesiyle hesaplanır.

ZVG m.122/2 uyarınca toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağına tahsis edilen tutarın ödenmemesi halinde, eksik kalan tutar, her bir taşınmaza ilişkin paylaşım planına dâhil edilecektir.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, 150.000 euro alacağı için A, B ve C taşınmazları üzerinde toplu ipotek hakkı bulunan bir alacaklı olduğunu kabul edelim. Bu ipotekli alacaklıya göre taşınmazlardan elden edilen bedelle öncelikle tatmin edilecek başka

¹⁸²⁴ BGB m.1132/1, c.2 uyarınca, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklı, kendi takdirine bağlı olarak taşınmazların herhangi birinden tamamen veya kısmen tatmin talep edebilir. Buna göre, ihale bedelinin dağıtımına kadar, toplu ipotek hakkı sahibi, mahkeme için bağlayıcı olacak şekilde, hangi taşınmazla ve hangi tutarda tatmin olmak istediğini seçme hakkına sahiptir. Bu seçme hakkı çoğu zaman, toplu ipotek hakkı sahibinin ipoteğinden sonraki bir sırada ipotekli taşınmazlardan birisi üzerinde başka bir ipotek hakkına sahip olması ve toplu ipoteğe ayrılacak ihale bedeli sebebiyle bu ipotek hakkının tatmin edilemeyeceği durumlarda kullanılır. Zira toplu ipotek hakkı sahibi, sonraki sıradaki ipotek hakkı için ipotekli maldan elde edeceği gelirdeki payını, ancak toplu ipotekle yükümlü diğer taşınmazın gelirlerinden toplu ipoteği için kendisini tatmin etmek suretiyle artırabilir. Bu konuda bkz. **Hartmann**, s.41 vd. Toplu ipotek hakkı sahibinin bu ihtimalde seçme hakkı olduğunu; bu hakkın kural olarak hukukî yararının söz konusu olduğu durumlarda kullanılacağını ancak meşru bir menfaati olmaksızın da bu hakkın malikin veya kendisine göre daha sonraki sırada bulunan bir alacaklı aleyhine kullanılabileceği; bunun hukukî yarar ile sınırlandırılmasının isabetli olacağına ilişkin olarak bkz. **Hartmann**, s.42.

¹⁸²⁵ Düzenlemenin arkasındaki fikrin, her bir toplu ipoteğe konu taşınmaz üzerindeki toplu ipotek sebebiyle söz konusu olan sorumluluğun ihale bedelinin dağıtımı bakımından sınırlandırılmasının, o taşınmazla tatmin edilecek alacak tutarını artırması olduğuna ilişkin olarak bkz. **Hartmann**, s.43.

alacaklılar olduğunu ve bu alacaklılar tatmin edildikten sonra A taşınmazından geriye 50.000, B taşınmazından 75.000 ve C taşınmazından 100.000 euro kaldığını varsayalım.

Buna göre, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya A taşınmazından (50.000 (Rüçhanlı alacaklılar tatmin edildikten sonra A taşınmazından kalan bedel) * 150.000 (Toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacak tutarı)) / 225.000 (Rüçhanlı alacaklılar tatmin edildikten sonra A, B ve C taşınmazından arta kalan toplam tutar) = 33.333,33 euro ödenecektir.

B taşınmazından (75.000 (Rüçhanlı alacaklılar tatmin edildikten sonra B taşınmazından kalan bedel) * 150.000 (Toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacak tutarı)) / 225.000 (Rüçhanlı alacaklılar tatmin edildikten sonra A, B ve C taşınmazından arta kalan toplam tutar) = 50.000 euro ödenecektir.

C taşınmazından (100.000 (Rüçhanlı alacaklılar tatmin edildikten sonra A taşınmazından kalan bedel) * 150.000 (Toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacak tutarı)) / 225.000 (Rüçhanlı alacaklılar tatmin edildikten sonra A, B ve C taşınmazından arta kalan toplam tutar) = 66.666,67 euro ödenecektir.

Bu dağıtıma rağmen toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağıнын ödenmemesi durumunda, ödeme yapılmayan veya eksik ödeme yapılan taşınmazdan kaynaklanan zarar diğer taşınmazlardan elde edilen ihale bedeli ile tazmin edilecektir. Taşınmazların tamamı bakımından bu husus söz konusu olursa, tatmin edilmeyen tutardan taşınmazlar tamamen sorumlu olurlar. Bu kapsamda;

Yukarıdaki örneğe göre örneğin A taşınmazı bakımından ödenmesi gereken tutar ödenmezse, A taşınmazına dair ödenmeyen ihale bedeli sebebi söz konusu olan 33.333 Euro'luk zararın B taşınmazından kalan (75.000 – 50.000 = 25.000 euro) ve C taşınmazından kalan (100.000 – 66.666,67 = 33.333,33 euro) tutarlar ile tatmin edilmesi gerekecektir. Buna göre, B taşınmazından kalan 25.000 euro ve C taşınmazından kalan 33.333,33 euro da toplu ipotek hakkı sahibinin alacağıнын ödenmesi için paylaşım planına dâhil edilecektir. B ve C taşınmazlarından kalan tutarlara dair paylaşım da, kalan tutarların (25.000 ve 33.333,33) A taşınmazına dair ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle söz konusu olan zarar tutarı (33.333,33) ile çarpılması ve bu tutarın, B ve C taşınmazlarından kalan tutara (25.000 + 33.333,33 = 58.333,33) bölünmesi ile elde edilen tutarlara tespit olunacaktır. Buna göre, B taşınmazından $25.000 * 33.333,33 / 58.333,33 = 14.285,71$ euro ve C taşınmazından

$33.333,33 * 33.333,33 / 58.333,33 = 19.047,62$ euro toplu ipotek hakkı sahibinin alacağıının ödenmesine tahsis edilecektir.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, bu ihtimalde, ihale alıcısına karşı tüm alacağı karşılması için yöneltilecek talep, bu taşınmaza dağıtım çerçevesindeki paylaştırılan tutardan daha yüksekse, toplu ipotek hakkı sahibi bakımından söz konusu olabilecek fazlalık bu taşınmazla tatmin edilecek sonraki sıradaki hak sahipleri arasında dağıtılacaktır.

Yukarıdaki örneğe göre örneğin taşınmazlardan hiçbirisi için ödenmesi gereken tutar ödenmemişse veya ödenen tutar yetersizse, tüm taşınmazlar yeniden tamamen veya karşılanmayan tutardan sorumlu olur.

Buna göre, başlangıçta ZVG m.122/1'e göre yapılan paylaşımdan sonra hiçbir ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken tutar ödenmezse, toplu ipotek hakkına sahip alacaklının alacak tutarı, her bir toplu ipoteğe konu taşınmaza ilişkin ihale bedeli bakımından toplu ipotek hakkının tutarı tam bir tutar olarak dikkate alınacaktır. Bu doğrultuda, her bir toplu ipoteğe konu taşınmazın ihale alıcısına karşı olan malikin alacağı, toplu ipotek hakkı sahibine tam bir tutar olarak devredilecektir. Alacağın devrinin, ZVG m.118/2, c.1 uyarınca tatmin etkisine sahip olduğu unutulmamalıdır. Bu hak sahibi lehine, her bir taşınmaz üzerinde ihale alıcılarına karşı ZVG m.128/1, c.1 uyarınca teminat ipoteği tescil edilecektir. Bu ipotekler, toplu ipotek niteliğinde olamaz. Zira aynı alacaklar güvence altına alınmamaktadır. Bu doğrultuda bu husus ihale alıcılarının aynı kişi olması durumunda da değişmez¹⁸²⁶.

Ancak burada ifade etmek gerekir ki, toplu ipotek hakkı sahibine ZVG m.122/1 uyarınca her bir taşınmazdan sağlanacak fazlalık, taşınmazlar üzerindeki toplu ipoteğin tutarından daha az ise ZVG m.122/2 uygulanmaz.

Bu hususu bir örnekle açıklamak gerekirse, toplu ipotek hakkı sahibinin alacağının toplamının 900.000 euro olduğunu ve toplu ipoteğe konu A, B ve C taşınmazlarının artırmaya çıkarıldığını varsayalım. A taşınmazından 400.000 euro, B taşınmazından 500.000 euro ve C taşınmazından 600.000 euro'luk bir fazlalığın kaldığını kabul edelim. Buna göre ZVG m.122/1'in uygulanması durumunda A taşınmazından kalan 400.000 euro'nun 240.000 eurosu, B taşınmazından kalan 500.000 euro'nun 300.000 eurosu ve C taşınmazından kalan 600.000 euro'nun 360.000 eurosu toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağı için tahsis

¹⁸²⁶ Hartmann, s.44.

edilecektir. Taşınmazlardan kalan tutarlar, yani A taşınmazından 160.000 euro, B taşınmazından 200.000 euro ve C taşınmazından 240.000 euro toplu ipotek hakkı sahibi alacaklıya göre sonraki sırada yer alan alacaklılara tahsis edilecektir. İhale bedelleri ödenmez ise ZVG m.122/2 uyarınca plan değiştirilerek, A taşınmazı için $900.000 - 240.000 = 660.000$ Euro, B taşınmazı için $900.000 - 300.000 = 600.000$ euro ve C taşınmazı için de $900.000 - 360.000 = 540.000$ euro'luk sorumluluk daha söz konusu olmaktadır. Ancak A taşınmazından toplu ipotek hakkı sahibine ödenebilecek tutar 400.000, B taşınmazından 500.000 ve C taşınmazından 600.000 euro olduğu ve bu tutarlar, ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ZVG m.118/1 uyarınca toplu ipotek hakkı sahibi tarafından devralandığı için ancak bu tutarlara kadar ihale alıcılarının sorumluluğundan söz edilebilir. Bu ihtimal kuşkusuz taşınmazların aynı prosedürde ayrı ayrı artırmaya çıkarılması durumunda söz konusu olabilir. Taşınmazların aynı prosedürde artırmaya çıkarılması ve ihalenin toplu teklifi veren kişiye kalması durumunda da prosedür, ZVG m.112/1 uyarınca her bir taşınmaza kalan ihale bedeli belirlendikten sonra taşınmazlar yukarıda örnek olarak ifade edilen sanki ayrı ayrı artırmaya çıkarılmış gibi muamele görecektir.

İhale alıcılarından birisi veya birkaçı ödenmesi gereken tutar bir veya birden çok ihale alıcısı bu ödemeyi yapmazsa, paylaşım planı bakımından yukarıda da ifade edildiği gibi öncelikle ZVG m.122/1 uyarınca tatbik edilecektir. Bu kapsamda öncelikle taşınmazların ihale bedellerinden toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağı için alınacak kısımlar tespit olunacaktır. İhale alıcılarından birisi tarafından ödeme yapılmadığı için, toplu ipotek hakkı sahibi alacaklının alacağı diğer taşınmazlardan alınacak bedelle tatmin edilecektir.

Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse, üzerinde 6.000 euro'luk alacak için toplu ipotek bulunan A, B ve C taşınmazları olduğunu kabul edelim. A taşınmazından kalan tutarın, 5.000 euro, B taşınmazından 2.000 euro ve C taşınmazından 5.000 euro olduğunu ve yalnızca A taşınmazı bakımından ihale alıcısının ödenmesi gereken tutarı ödediğini varsayalım.

Bu kapsamda, ZVG m.122/1 uyarınca başlangıçta A taşınmazı 2.500 euro, B taşınmazı 1.000 euro ve C taşınmazı 2.500 eurodan sorumludur. A tarafından yapılacak 2.500 euro'luk ödeme sebebiyle toplu ipotek hakkı sahibi 6.000 euro'luk alacağının 2.500 euro'luk kısmını tatmin edecek, bakiye 3.500 euro'luk bir kısım kalacaktır. B taşınmazının sorumlu olduğu 1.000 euro ve C taşınmazının sorumlu olduğu 2.500 euro ödenmediğinden, bu tutarlar A taşınmazından kalan $5.000 - 2.500 = 2.500$ euro'luk bakiye tutarla tatmin edilecektir. İhale

bedeli ödenmemiş B taşınmazı bakımından, C taşınmazı için ödenmesi gereken (2.500 euro) tutar da bu taşınmazın sorumluluğuna dâhil edilecektir. Aynısı C taşınmazı bakımından da söz konusudur. Buna göre C taşınmazı B taşınmazının sorumlu olduğu (1.000 euro) tutardan da sorumlu olacaktır. A taşınmazı bakımından, hem B taşınmazının sorumlu olduğu (1.000 euro) hem de C taşınmazının sorumlu olduğu (2.500 euro) toplam tutar ($1.000 + 2.500 = 3.500$ euro) sorumluluk kalemi olarak hesaplanacaktır. A taşınmazı her ne kadar toplam 3.500 eurodan sorumlu olsa da, bakiye gelir olarak 2.500 euro kaldığı için bu tutar bakımından toplu ipotek hakkı sahibi tatmin edilebilir. A taşınmazının 1.000 euro bakımından herhangi bir sorumluluğu yoktur. Ancak B ve C taşınmazı bakımından tam aksi söz konusudur. Sonuç itibariyle, B ve C taşınmazlarının ihale alıcıları toplu ipotek hakkı sahibinin 1.000 euro'luk alacağı bakımından sorumludur.

Yukarıdaki sadece A tarafından ödeme yapılması ihtimalini değiştirerek, A ve B taşınmazlarının ihale alıcıları tarafından ZVG m.122/1 uyarınca söz konusu olan sorumluluk tutarlarının (2.500 ve 1.000 euro) ödendiğini kabul edelim. C taşınmazının ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken 2.500 euro'luk tutar, A ve B taşınmazlarının ihale alıcıları tarafından tatmin edilecektir. Buna göre, A taşınmazı $(2.500/3.500) * 2.500 = 1.785,71$ euro ve B taşınmazı $(1.000/3.500) * 2.500 = 714,29$ euro'dan sorumludur.

Yukarıdaki iki örnek de taşınmazların aynı prosedürde ayrı ayrı artırmaya çıkarılması durumunda söz konusu olabilir. Taşınmazların aynı prosedürde artırmaya çıkarılması ve ihalenin toplu teklifi veren kişiye kalması durumunda da, prosedür, ZVG m.112/1 uyarınca her bir taşınmaza kalan ihale bedeli belirlendikten sonra taşınmazlar yukarıda örnek olarak ifade edilen sanki ayrı ayrı artırmaya çıkarılmış gibi muamele görecektir. Toplu teklif yolu ile ihale edilen taşınmazlardan sadece birisi ve birkaçı toplu ipotekle yükümlü ise ZVG m.112 uyarınca taşınmazlara ayrılan bedelden sonra toplu ipoteğe konu taşınmazlar bakımından aynı husus geçerli olur.

ZVG m.122 de tıpkı ZVG m.112 gibi, toplu ipoteğe konu birden çok taşınmazın aynı prosedürde artırmaya çıkarılması durumunda elde edilen ihale bedelinin dağıtımına dair bir hüküm olsa da ZVG m.122, ZVG m.112'den farklı olarak, ihalenin, bireysel veya toplu teklif üzerine gerçekleşmesi bakımından bir ayırım yapmamaktadır. Buna göre, taşınmazlar ister tek tek artırmaya çıkarılma durumunda ihale edilsin isterse toplu olarak artırmaya çıkarılma durumunda ihale edilsin ZVG m.122 uygulanabilir.

§4 İFLÂS KARARININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

I. İhaleden Önce İflâs Kararı Verilmesi

Kendisine ait bir taşınmaz mal üzerinde ipotek tesis eden ve ipotegın paraya çevrilmesinden önce iflâs eden bir borçlu söz konusu olduğunda, borçlu hakkında iflâsın açılması ile beraber söz konusu ipotekli taşınmaz, ipotek hakkı sahibinin rüçhan hakkı korunarak iflâs masasına¹⁸²⁷ dâhil olmakta ve ipotekli alacaklıların takip başlatıp başlatmamaları önem arz etmeksizin iflâs idaresi tarafından en yakın ve uygun zamanda paraya çevrilmektedir (İİK m.185/1, c.1). *İsviçre Hukuku*’nda da Türk Hukuku ile benzer yönde ipotekli taşınmaz, ipotek hakkı sahibinin rüçhan hakkı korunarak iflâs masasına tâbi olmaktadır (SchKG m.198). Bu kapsamda *İsviçre Hukuku*’nda da ipotekli taşınmaz iflâs prosedürü kapsamında paraya çevrilebilmektedir. Bu durumda, SchKG’nın iflâsa dair hükümleri dışında VZG m.122 ilâ 132 arasındaki hükümler uygulama alanı bulmaktadır.

İhaleden önce malik borçlu hakkında iflâs kararı verilmesi durumunda, ipotekli taşınmaza dair henüz dağıtılmamış gelirlerden kalan tutar, iflâsın açılmasından önce paraya çevrilmiş mahcuz malların ihale bedellerine dair İİK m.186/2’nin kıyasen uygulanması suretiyle, rüçhanlı ipotekli alacaklıların rüçhan hakkı korunarak hak sahibi alacaklılara dağıtılır. Geriye bir fazlalık kalırsa bu tutar iflâs masasına kalır. Bu doğrultuda, fazlalık, iflâs alacaklılarının tatmini için kullanılır. Kıyasen ifadesinin kullanılmasının sebebi, düzenlemenin, lafzı itibarıyla mahcuz mallar bakımından uygulama alanı bulabilecek olmasıdır. Burada ifade etmek gerekir ki, İİK m.186/2’nin *İsviçre Hukuku*’ndaki karşılığı niteliğindeki SchKG m.199/2’de, haczolunan paraların, icra dairesine ödenmiş haczolunmuş alacak ve gelirlerin ve hâlihazırda paraya çevrilmiş olan malvarlıklarına dair ihale bedellerinin, SchKG m.110 ve 110 uyarınca söz konusu olan hacze iştirak süresinin sona ermesinin ardından SchKG m.144 ilâ 150 uyarınca hak sahiplerine dağıtılacağı; bakiye tutarın, iflâs masasına kalacağı hüküm altına alınmıştır. Buna göre, SchKG m.199/2, İİK m.186/2’ye nazaran daha kapsamlı şekilde düzenlenmiş olup, özellikle kira bedellerinin haczi bakımından uygulama alanı bulacak icra dairesine ödenmiş haczolunmuş gelirler bakımından daha rahat şekilde kıyas yapılabilmesine imkân verebilmektedir.

¹⁸²⁷ Üzerinde ipotek tesis olunan taşınmazın iflâs masasına dâhil olması bakımından kapsamlı bilgi için bkz. **Taş Korkmaz**, Hülya, İflâs Masası, Ankara 2010, s.87 vd.

Bu husus, *İsviçre Hukuku*’nda, doğal mahsuller ve diğer gelirleri kapsamı altına alacak şekilde taşınmazın idaresi ve işletilmesine dair VZG m.101/1 atf. 22/4’te doğrudan hüküm altına alınmıştır. VZG m.101/1 atf. 22/4’te geçen “diğer gelirler” ibaresi ipoteğin kapsamında olan kira bedellerini de kapsamaktadır. *İsviçre Hukuku*’nda, ayrıca VZG m.96’da, ipoteğin paraya çevrilmesinden önce malik borçlu hakkında iflâsın açılması hâlinde, iflâsın açılmasından önce muaccel hâle gelen ve henüz dağıtılmamış ipotek hakkının kapsamında yer alan ipotekli taşınmaza ilişkin kalan kira bedellerinin de takip başlatan ipotekli alacaklının rüçhan hakkı saklı kalmak kaydıyla iflâs masasına dâhil edileceği hüküm altına alınmıştır. VZG m.96, düzenlemenin bulunduğu yerden de anlaşıldığı üzere ipoteğin paraya çevrilmesinin talep edilmesinden önce ipotekli alacaklının talebi üzerine icra dairesince kiracıya yazılan yazı üzerine elde edilen kira bedellerinden elde kalan tutarı hükme bağlamaktadır. VZG m.101/1 atf. 22/4 ise ancak ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra uygulama alanı bulabilmektedir. Bu anlamda elde edilen kira bedelleri arasında bir fark söz konusudur. İpoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra söz konusu kira bedelleri taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında icra dairesince tüm alacaklılar için re’sen toplandığı için bu tutarların ipotekli alacaklılara tahsisi için ipotekli alacaklılar tarafından takip dahi başlatılması gerekmemektedir. VZG m.96 uyarınca ise ipoteğin paraya çevrilmesi talebinin yönetilmesinden önce talep üzerine icra dairesine ödenen kira bedellerinden sadece takip başlatan ve söz konusu kira bedellerinin icra dairesine ödenmesi hususunda yazı yazılmasını talep eden ipotekli alacaklılar sıralarına göre faydalanmaktadır. Kira bedelleri bakımından yaratılan bu fark, ipotekli taşınmazın haciz yolu ile takip çerçevesinde paraya çevrilmesi durumunda da söz konusudur. Zira bu ihtimalde her ne kadar düzenlemede mahsuller ve gelirler ibaresi kullanılsa da gelirlerin kapsamında yer alan kira bedelleri bakımından da uygulama alanı bulacak VZG m.83, c.2 uyarınca, rüçhan hakkı takip başlatan ipotekli alacaklı bakımından söz konusudur. Kuşkusuz takip başlatan ipotekli alacaklı ibaresini, takip başlatan ve kira bedellerini de talep eden ipotekli alacaklı olarak değerlendirmek gerekir. Yukarıdaki kira bedelleri arasında fark olduğuna dair açıklamalarımız elde edilen kira bedellerinin dağıtılmasına dair VZG m.114/1 karşısında tartışılabilir durumdadır. Zira bu düzenleme uyarınca, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibin başlangıcından ipoteğin paraya çevrildiği tarihe kadar icra dairesine ödenen kira bedelleri, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatan ipotekli alacaklıya tahsis edilecektir. Kanaatimizce, VZG m.114/1 isabetli şekilde hüküm altına alınmamıştır. Aslında

ifade etmek gerekir ki, VZG m.114, bir bütün olarak, lafzen de isabetli şekilde kaleme alınmamıştır. Şöyle ki, VZG m.101/1 atf. 22/4'te kullanılan ve ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildikten sonra icra dairesince taşınmazın idaresi ve işletilmesi kapsamında elde edilen kira bedellerini de kapsayan “*mahsuller ve diğer gelirler*” ibaresinin yerine, doğal mahsullerden elde edilen tutarlardan kalan tutarların paylaşımına ilişkin VZG m.114/3'te, “*doğal mahsuller*” ibaresi kullanılmıştır. Bunun sebebi, mahsul niteliğini haiz uygulamada en çok karşılaşılan kira bedellerinin zaten VZG m.114/1'de ayrıca hüküm altına alınmış olmasıdır. Bu anlamda VZG m.101/1 atf. 22/4'te kullanılan “*mahsuller ve diğer gelirler*” ibaresi ile doğal mahsullerin de aralarında bulunduğu tüm mahsuller kastedilmektedir. Bu mahsullerden hukukî mahsul niteliğinde olan kira bedelleri zaten VZG m.114/1 ile hüküm altına alındığı için VZG m.114/3'te doğal mahsuller ibaresinin kullanılması tercih edilmiştir. Bu açıdan VZG m.101/1 atf. 22/4 ile VZG m.114/1 ve 3 arasındaki uyumsuzluk şekli bir uyumsuzluk olup, bu farklılık ile farklı bir husus amaçlanmamıştır. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, VZG m.22'nin diğer fıkralarında da hukukî mahsul niteliğini haiz kira bedellerini de kapsar şekilde “*mahsuller ve gelirler*” ibaresi kullanılmıştır. Bunun bir sebebi de, mahsul niteliğini haiz kira bedelleri bakımından, VZG m.91 ilâ 96 arasında, takibin başlangıcından itibaren uygulama alanı bulabilecek kapsamlı hükümlerin söz konusu olmasıdır. Bu anlamda, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden sonra taşınmazın icra dairesince idaresi ve işletilmesi kapsamında kira bedellerinin elde edilmesi ile uygulamada pek karşılaşılmamaktadır. Dolayısıyla, paraya çevirme talebinin yöneltilmesinden sonraki aşamada mahsullerin toplanması bakımından uygulama alanı bulacak VZG m.22'de ayrıca hukukî mahsul niteliğindeki kira bedellerinden söz edilmesine gerek de yoktur.

Bundan başka, iflâsın açılmasından kapanmasına kadar elde edilen gelirler, iflâs masasına kalır. Bu tutarlardan, ihale anına kadar elde edilmiş olanlardan, rüçhanlı ipotekli alacaklıların rüçhan hakkı saklı kalmak kaydıyla tüm iflâs alacaklıları tatmin edilir.

II. İhaleden Önce İflâs Kararı Verilmesinin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplere Etkisi¹⁸²⁸

A. Borçlunun Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması

Daha sonra müflis sıfatını alacak kişi, henüz hakkında iflâs kararı verilmeden önce borçlarını teminat altına almak için kendi malvarlığı üzerinde ipotek tesis etmiş olabilir. Bu

¹⁸²⁸ İflâsın ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplere etkisine dair kapsamlı açıklamalar için bkz. **Hasırcı**, Hakan, İflâsın Takiplere Etkisi, İstanbul 2021, s.321 vd.

durumda, ipotekli alacaklı, ipotek kapsamında yer alan alacağını elde edebilmek için ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başvurabilir. Zira önce rehne başvuru zorunluluğu, haciz yolu ile takipler dışında iflâs takipleri bakımından da söz konusudur (İİK m.45/1, c.1; SchKG m.41/1). Kuşkusuz bu ipotekli alacaklının, henüz ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatmamış olduğu durum bakımından söz konusudur. Bu ipotekli alacaklının alacağının henüz muaccel¹⁸²⁹ olmamasından kaynaklanabileceği gibi alacak muaccel olmasına rağmen alacaklı, borçlu ile yapılan anlaşma gereğince henüz takip başlatmamış da olabilir.

Alacaklının takibi devam ederken, borçlu hakkında iflâs kararı verilmesi derdest olan ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takibi etkileyebilir.

Aşağıda önce, iflâs kararının derdest takibe etkisini, ardından henüz böyle bir takip başlatılmaması durumunda iflâs kararının başlatılması muhtemel takibe etkisini değerlendireceğiz.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, ipotekli alacaklılar, aciz masasında yer alan ipotekli taşınmaz ve ipoteğin kapsamında yer alan mal ve haklar bakımından aciz kararının verilmesinden önce veya sonra ZVG çerçevesinde alacaklarının tahsilini sağlayabilecekleri ayırma hakkına sahiptir¹⁸³⁰ (InsO m.49). Bu hak ile hakkın sahibi, aciz masasında yer alan ipoteğin kapsamında yer alan mal ve hakların paraya çevrilmesi ile elde edilecek gelir bakımından acze karşı dayanıklı kılınmaktadır¹⁸³¹. Zira paraya çevirme üzerine elde edilecek ihale bedelinden rüçhanlı olarak ipotek hakkı sahipleri faydalanacaktır¹⁸³². Bu kapsamda, paraya çevirme ile elde edilen bedel, InsO m.38 uyarınca aciz alacaklısı olarak değerlendirilmeyen¹⁸³³ ipotekli alacaklılara, aciz alacaklıları bakımından

¹⁸²⁹ Burada ifade etmek gerekir ki, iflâs kararı verilmesi ile müflisin taşınır malları üzerinde tesis etmiş olduğu rehinle teminat altına alınan alacakları muaccel hâle gelirken; ipotekle teminat altına alınan alacaklar, muaccel hâle gelmez (İİK m.195/1, c.1; SchKG m.208/1, c.1). Kuşkusuz burada kastedilen ipotekli mallar, mülkiyeti borçluya ait ipotekli mallardır. Borçlu, üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmişse bu malla teminat altına alacak da muaccel hâle gelir. Zira bu alacak ipotekli alacak olarak muamele görmemektedir. Bu konuda bkz. **Üstündağ**, İflâs, s.81-82; **Bayram**, s.430.

¹⁸³⁰ Bu konuda ayrıca bkz. **Bülow**, Peter, *Recht der Kreditsicherheiten*, 6. Aufl., Heidelberg 2003, Rn. 117; **Lauer**, Jörg, *Kreditsicherheiten im Insolvenzverfahren*, 2003 Stuttgart, Rn. 6.10 vd.; **Kirchhof**, Hans-Peter/**Lwowski**, Hans-Jürgen/**Stürner**, Rolf (Hrsg.), *Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung*, Band 1 (§§ 1–102 InsO, InsVV), 2. Aufl. 2002, München (MünchKommInsO/**Ganter** § 49 Rn. 12); **Löhnig/Kuhn**, s.76, Rn. 4.

¹⁸³¹ **Häsemeyer**, Ludwig, *Der Insolvenzplan als vermögens- und haftungsrechtlicher Vertrag*, in: Schilken, Eberhard (Hrsg.), *Festschrift für Hans Friedhelm Gaul zum 70. Geburtstag*, 1997 Bielefeld, Rn. 18.03.

¹⁸³² **Braun**, Eberhard/**Uhlenbruck**, Wilhelm, *Unternehmensinsolvenz*, 1997, Düsseldorf – Muster eines Insolvenzplans, Düsseldorf 1998, s.339 vd.

¹⁸³³ İpotekli alacaklıların, aciz alacaklısı olmadığına; çünkü ipotekli alacaklıların aciz masasında bulunan taşınmaza yönelik olarak aynî hakka sahip olup, acze düşmüş kişiye karşı herhangi bir şahsî hakka sahip

söz konusu olacak alacakları ile orantılı olarak yapılacak dağıtımın dışında ve onlara göre öncelikle verilecektir. Olası bir fazlalık, aciz alacaklılarının tatmini için kullanılacaktır.

Ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'nda, aciz alacaklıları bakımından InsO m.89/1 uyarınca söz konusu olan icra yasağı, aciz alacaklısı olmayan ipotekli alacaklılar bakımından söz konusu değildir. İpotekli alacaklılar, hakkında aciz kararı verilen kişiden olan alacaklarını, aciz masasında yer alan ipotège konu mal ve hakları ZVG'nin ilgili hükümleri uyarınca cebri açık artırma suretiyle paraya çevirerek tahsil etmeye çalışabilirler¹⁸³⁴ (InsO m.49). ZVG hükümleri uyarınca paraya çevirme süresince, hakkında aciz kararı verilen ve bu vakitten sonra acze düşmüş sıfatını alan borçlu yerine aciz idaresi ZVG m.9 anlamında muamele görmektedir¹⁸³⁵.

1. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi

İpotekli alacaklının takibi devam ederken iflâs kararı verilmesi, diğer takiplerin aksine, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile takibi¹⁸³⁶; bu doğrultuda paraya çevirme işlemlerini durdurmaz. Bu takip kaldığı yerden devam edebilir. Ancak bu durumda takibe, iflâs masasına karşı devam edilebilir (İİK m.193/4, c.1). Zira bu ihtimalde, kanunî taraf değişikliği yapılması gerekir. Bu takip sonucunda ipotekli taşınmazın, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya çevrilmesi ile elde edilen bedel, alacağı o malla teminat altına alınan ipotekli alacaklılara tahsis edilir. Bu alacaklılar, alacaklarını, ihale bedelinin ipotekli alacaklılar arasındaki dağıtımı usûlü uyarınca elde eder¹⁸³⁷ (İİK m.193/4, c.1 atf. 151; İİK m.151/1 atf. 138/2; İİK m.151/2 atf. 206/2 ve 3; İİK m.206/3 atf. TMK m.874). İpotekli alacaklılar alacaklarını tahsil etmelerine rağmen artan bir para olursa bu para, iflâs masasına kalır (İİK m.193/4, c.2).

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, iflâs kararı verilmesinden önce ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başlayan alacaklı, bu takipten vazgeçerek ipotegin, İİK m.185'e göre paraya çevrilmesini de talep edebilir (İİK m.193/4, c.3). Bu talep üzerine ipotekli

olmadıklarına ilişkin olarak bkz. **Hess**, Harald, Die Rechtsstellung der Verfahrensbeteiligten in der Insolvenzordnung, FLF 1994, s.203. İpotekli alacaklıların, InsO m.52, c.1 uyarınca, acze düşmüş kişinin kendilerine karşı kişisel olarak da sorumlu olması şartıyla, ipotekle teminat altına alınmış olan alacaklarının tatmin edilmeyen kısmı şahsî bir hak olduğu için aynı zamanda aciz alacaklısı olduklarına ilişkin olarak bkz. **Kindler**, s.29; **Löhnig/Kuhn**, s.78, Rn. 13.

¹⁸³⁴ Ayrıca bkz. **Kindler**, s.59.

¹⁸³⁵ **Löhnig/Kuhn**, s.75, Rn. 2.

¹⁸³⁶ Belirtmek gerekir ki, iflâs, müflisin davacı ve davalı olduğu hukuk davalarını kural olarak durdururken (İİK m.194/1, c.1), ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takiple ilgili olarak açılan hukuk davaları durmaz (İİK m.194/1, c.2).

¹⁸³⁷ Bu konuda bkz. Üçüncü Bölüm, §3, I, D, 3, b, i.

taşınmaz, iflâs idaresi tarafından en yakın ve münasip zamanda paraya çevrilebilir. İİK m.185'e göre paraya çevirme söz konusu olursa paraya çevirme, İİK m.166/2 uyarınca ilân edilir (İİK m.185/5). İpotekli mal iflâs idaresi tarafından paraya çevrilebilirse paraya çevirme masrafı düşüldükten sonra kalan tutar, ipotekli alacaklılara tahsis edilir (İİK m.185/1, c.1). Bakiye tutar, iflâs masasına; buradan da bakiye bir tutar kalırsa bu tutar taşınmazı paraya çevrilen kişiye kalır. İpotek hakkı sahibi, İİK m.185 uyarınca yapılan işlemlerden dolayı, icra mahkemesine şikâyet yolu ile başvurabilir (İİK m.185/3).

İsviçre Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, borçlu hakkında iflâs kararı verilmesi durumunda, borçluya karşı devam eden tüm takipler iptal edilir (SchKG m.206/1, c.1). Kanun koyucu, iflâsta alacaklılar arasındaki eşitliği sağlamak için tüm takipler bakımından herhangi bir istisna öngörmeksizin takiplerin iptal edileceğini öngördüğü için bu husus, alacağı ipotekle teminat altına alınmış alacaklılar bakımından da söz konusudur. *İsviçre* Hukuku'nda, ipotek, müflise ait bir taşınmaz üzerinde tesis edilmişse ipotekli taşınmaz ipotek hakkı sahibinin rüçhan hakkı saklı kalmak suretiyle iflâs prosedürü çerçevesinde paraya çevrilecektir. Bu kapsamda, SchKG'nın ilgili hükümleri dışında kural olarak VZG m.122 ilâ 132 arasındaki hükümler uygulama alanı bulacaktır. *İsviçre* Hukuku'nda, tıpkı Türk Hukuku'nda olduğu gibi, daha sonra müflis sıfatını alan borçlunun taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmesi durumunda, iflâs masasına giren ipotekli taşınmaz, iflâs idaresi marifetiyle cebri açık artırma yahut ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip prosedürünün aksine, adı alacaklılar bu konuda karar verir ve ipotekli alacaklılar da bu yolla paraya çevirmeye muvafakat ederlerse cebri pazarlık suretiyle¹⁸³⁸ paraya çevrilebilir¹⁸³⁹ (SchKG m.256/1 ve 2; İİK m.241/1 ve 2). *İsviçre* Hukuku'nda, Türk Hukuku'ndan farklı olarak, taşınmazların, ancak alacaklılara daha önce daha yüksek teklif verme fırsatı verilmişse cebri pazarlık suretiyle

¹⁸³⁸ Cebri açık artırmanın, tüm prosedürlerde alışlagelmiş paraya çevirme yöntemi olduğuna ilişkin olarak bkz. **Lorandi**, Franco, Gedanken zur Effektivität unseres Systems zur Vollstreckung von Geldforderungen (Gedanken), AJP/PJA, 11/2020, s.1411 ve 1419.

¹⁸³⁹ *İsviçre* ve Türk Hukuku'nun aksine *Alman* Hukuku'nda, aciz hâlinde, ipotekli alacaklıların, ipotekli malı cebri pazarlık suretiyle paraya çevirmek konusunda hak sahibi olmadığına ilişkin olarak bkz. **Kindler**, s.59. İpotekli alacaklıların alacaklılar toplantısı yoluyla paraya çevirme usûlü üzerinde etkide bulunabilecekleri ve gerekli çoğunluğun sağlanması şartıyla aciz idaresini ipotekli taşınmazı cebri pazarlık suretiyle paraya çevirmeye zorlayabileceklerine ilişkin olarak bkz. **Lwowski**, Hans-Jürgen/**Tetzlaff**, Christian, Verwertung unbeweglicher Gegenstände im Insolvenzverfahren – Ausgewählte Rechtsfragen zur Verwertung von Grundpfandrechten und Zubehör in der Insolvenz, WM 1999, s.2336-2337.

paraya çevrilebileceği düzenlenmiştir (SchKG m.256/3). Bununla amaçlanan, alacaklılara eşit muamelede bulunulabilmesini sağlamaktır¹⁸⁴⁰.

İflâs prosedürü kapsamında paraya çevirme işlemlerine başlamak için paraya çevirme talebine gerek yoktur. İflâs idaresi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte olduğu gibi artırma ilânı hazırlar ve bu ilânda, artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat belirtilir (SchKG m.257/1). Burada da ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde yapılan paraya çevirmede olduğu gibi, artırma ilânı ile artırmanın yapılacağı gün arasında en az 1 aylık bir süre bulunması gerekir ve yine burada da ilânda, artırmaya şartnamesinin iflâs dairesinden hangi tarihten itibaren öğrenilebileceği ifade olunur (SchKG m.257/2). Artırma şartnamesi bakımından SchKG m.134 ilâ 137 arasındaki hükümler ile SchKG m.143 burada da uygun düştüğü ölçüde uygulanır ve icra dairesinin yerini iflâs idaresi alır (SchKG m.259). Yine, VZG m.45 ilâ 52, VZG m.56 ilâ 70 arasındaki düzenlemeler ve VZG m.110/2, artırma şartnamesi ve artırma prosedürü bakımından geçerlidir (VZG m.130/1). Ayrıca ifade etmek gerekir ki, iflâs idaresi, artırma şartnamesinde, alacaklılar toplantısının kararına dayanarak ileri sürülen en yüksek pey daha önce belirlenmiş tutara ulaşamazsa ihalenin gerçekleştirilmeyeceğini hüküm altına alabilir (VZG m.130/2). Böyle bir durumda, cebri pazarlık yolu ile paraya çevirme usûlü gerçekleşmiyorsa müteakip yeni bir artırma da yapılabilir¹⁸⁴¹ (VZG m.130/3). Bundan başka, *İsviçre* Hukuku'nda, paraya çevirmenin yapılabilmesi için acil durumlarda bile öncelikle, taşınmaz üzerinde mükellefiyetler varsa bu mükellefiyetlere dair sıraya ilişkin prosedürün tamamlanması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak, istisnaî olarak¹⁸⁴², herhangi bir meşru menfaatin ihlal edilmediği durumlarda, tektik merciînin kararı ile artırmanın önceden yapılmasına karar verilebilir¹⁸⁴³. Bu durumda, artırma şartnamesinde olası bir bekleme sürecine dair açıklama yapılmalı ve ipoteğin paraya çevrildiğinin talep edildiği ZGB m.961 anlamında geçici olarak şerh edilmelidir (VZG m.128). Burada da tıpkı Türk Hukuku'nda olduğu gibi, ilânın bir örneğinin ve kıymet takdirinin sonucunun ipotekli alacaklıya bildirilmesi gerekir (SchKG m.257/3).

¹⁸⁴⁰ **Lorandi**, Grundstück, s.10.

¹⁸⁴¹ Bu yeni artırmada en yüksek teklifin, minimum asgarî ihale bedeli ilgili VZG m.130/2 uyarınca belirlenen bedel dikkate alınmaksızın kabul edileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Schober**, Art. 130 N 8.

¹⁸⁴² Bir otelin işletilmeye devam etmesi durumunda söz konusu olan bakım maliyet yükünün fazlalığının bu hususta istisna olarak kabul edilebileceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 96 III 83 vd. Yangından etkilenmesi muhtemel bölgelerin kış aylarından önce daha fazla hasara uğrama riski olması sebebiyle bu hususta istisna teşkil edebileceğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 75 III 103 E. 2.

¹⁸⁴³ Artırmanın önceden yapılması ile elde edilen ihale bedelinin, daha sonraki tarihte gerçekleşecek artırmadan önemli ölçüde veya en azından kesinlikle daha yüksek olması gerektiğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Schober**, Art. 128 N 7.

Yine ilân, mükellefiyetler listesine göre ipotekli alacaklıdan sıra itibariyle sonra yer alan diğer sınırlı aynî hak sahiplerine de gönderilir¹⁸⁴⁴. Kanun koyucu bu kapsamda örnek olarak, irtifak hakkı sahipleri, taşınmaz yükü sahipleri ve sözleşmeden doğan önalım hakkı sahiplerinden söz etmektedir (VZG m.129/1). *Stähelin*'e göre kiracılar da bu kapsamdadır¹⁸⁴⁵. Bundan başka, ilânın bir sureti, VZG m.102 atf. 30/4, c.1'nin kıyasen uygulanması suretiyle, ZGB m.682/1 ve 2 kapsamındaki kanundan doğan önalım hakkı sahiplerine de gönderilir (VZG m.129/2¹⁸⁴⁶). Öte yandan, Federal Mahkeme, bir kararında, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde yapılan artırmanın aksine, iflâs prosedürü kapsamında gerçekleştirilen artırmada ilânın borçluya ayrıca gönderilmeyeceğini belirtmiştir¹⁸⁴⁷. Hak sahiplerine, ilânın tebliği ile beraber, iflâs dairesinden 10 gün¹⁸⁴⁸ içinde yazılı olarak SchKG m.156/1, c.1 atf. 142/1 anlamında terditli artırma talep edebilecekleri; aksi hâlde, bu haktan vazgeçmiş sayılacakları da bildirilir (VZG m.129/1). Zira mükellefiyetler listesinden anlaşılan ipotekli alacaklının rızası olmaksızın sonradan tesis olunan mükellefiyetlerin söz konusu olması durumunda, artırmanın bu mükellefiyetlerle birlikte ve bunlardan arî olarak terditli şekilde yapılmasına ilişkin SchKG m.142/1 ve 3, burada da uygulanır (SchKG m.258/2, c.1). Terditli artırmanın uygulandığı durumlarda, alacaklılar, birinci artırma için asgarî bir tutar belirlenmesine karar verebilirler (SchKG m.258/2, c.2). İpotekli taşınmaz, burada da üç defa yüksek sesle duyurulduktan sonra en yüksek teklifi verene ihale edilmektedir (SchKG m.258/1). İpotekli mal iflâs idaresi tarafından paraya çevrilebilirse tıpkı Türk Hukuku'nda olduğu gibi idare ve işletme masrafı ile paraya çevirme masrafı düşüldükten sonra kalan tutar ipotekli alacaklılara tahsis edilir (SchKG m.262/2).

Alman Hukuku'nda, aciz kararının, ipoteğe konu mal ve haklara dair ZVG hükümleri çerçevesinde cereyan eden cibrî açık artırma işlemleri bakımından otomatik paraya çevirme yasağı şeklinde bir etkisi yoktur¹⁸⁴⁹. Dolayısıyla ipotekli alacaklılar kural olarak aciz prosedüründen etkilenmezler¹⁸⁵⁰. Bununla birlikte, özellikle icra için kapsamlı geçici

¹⁸⁴⁴ Kendisine ayrıca ilân gönderilecek kişilere ilânın SchKG m.34/1 uyarınca iadeli taahhütlü mektupla gönderileceğine ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Schober**, Art. 129 N 7 ve 16.

¹⁸⁴⁵ **Stähelin**, s.317.

¹⁸⁴⁶ Her ne kadar VZG m.129/2'de açıkça belirtilmese de, bu hükmün aynı zamanda BGBB m.42 ve devamı maddeleri kapsamındaki kanundan doğan önalım hakkı sahipleri için de geçerli olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Schober**, Art. 129 N 15.

¹⁸⁴⁷ BGE 94 III 101.

¹⁸⁴⁸ 10 günlük sürenin hak düşürücü süre olduğuna ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Schober**, Art. 129 N 11.

¹⁸⁴⁹ **Balz/Landfermann** s.26

¹⁸⁵⁰ Löhnig/**Kuhn**, s.76, Rn. 4.

durdurma seçenekleri¹⁸⁵¹ ve kendilerine dayatılan masraflara katkı sunma zorunlulukları (ZVG m.10/1, b.1a) nedeniyle ipotekli alacaklılar bazı kısıtlamalara maruz kalmaktadırlar¹⁸⁵².

Geçici durdurma bakımından, örneğin, malik borçlu hakkında aciz prosedürünün açılmasından sonra, acze düşmüş sıfatını alan malik borçlu yerine aciz masasına ait malvarlığını yönetme ve bunlar üzerindeki tasarruf yetkisi kendisine geçen (InsO m.80/1) aciz idaresinin¹⁸⁵³ talebi üzerine şu durumlarda¹⁸⁵⁴ artırma prosedürü geçici olarak durdurulur: Aciz mahkemesince verilen karar uyarınca InsO m.29/1, b.1 uyarınca tarihi belirlenecek aciz prosedüründeki raporlama tarihi yakınsa (ZVG m.30d/1, c.1, b.1). Bununla, aciz prosedüründeki tasfiyeye ilişkin diğer tüm seçeneklerin raporlama tarihine kadar imkân dâhilinde tutulması amaçlanmaktadır¹⁸⁵⁵. Aciz mahkemesince verilen karar uyarınca InsO m.29/1, b.1 uyarınca tarihi belirlenecek aciz prosedüründeki raporlamaya göre, bir şirket hakkında aciz prosedürü açılmış ve bu şirkete ait taşınmazın, şirketin devam etmesi veya bir işletmenin veya başka bir dizi nesnenin paraya çevrilmeye hazırlanması için gerekli olduğuna alacaklılar toplantısı tarafından karar verilmişse (ZVG m.30d/1, c.1, b.2). Artırma, aciz idaresi veya borçlu tarafından sunulabilen (InsO m.218/1, c.1) aciz tasfiyesine dair planın uygulanmasını imkânsız kılacak veya tehlikeye atacaksa (ZVG m.30d/1, c.1, b.3). Başka bir şey, artırma yolu ile gerçekleştirilecek aciz masasının tasfiyesini önemli ölçüde zorlaştıracaksa (ZVG m.30d/1, c.1, b.4). Bu düzenleme ile özellikle, aciz idaresi tarafından daha sonraki bir özel paraya çevirme durumunda olduğundan önemli ölçüde daha düşük bir gelirin beklenebileceği uygunsuz bir zamandaki¹⁸⁵⁶ bir artırmadan kaçınılması amaçlanmaktadır¹⁸⁵⁷.

İpotekli alacaklının, ekonomik durumu dikkate alınarak geçici durdurmaya katlanması kendisinden beklenmeyecekse başvurunun reddedilmesi gerekir (ZVG m.30d/1, c.2). Bu

¹⁸⁵¹ Bu imkânın, ipotekli alacaklılar üzerinde bir baskı aracı olarak kullanılabileceğini; bu yolla aciz idaresi tarafından taşınmazın cebri pazarlık suretiyle paraya çevrilmesinin, bazı hakların terkin edilmesinin ve söz konusu maldan elde edilen gelirin belirli bir yüzdesinin aciz alacaklıları ile paylaşılmasının sağlanabileceğine ilişkin olarak bkz. Löhnig/**Kuhn**, s.85, Rn. 38.

¹⁸⁵² **Kindler**, s.40.

¹⁸⁵³ Borçlunun kural olarak bu talepte bulunamayacağına ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 30d Rn. 3.

¹⁸⁵⁴ Listelenen hususların ortak noktasının, bunların uygunsuz bir zamanda paraya çevirmeyi önlemeye yönelik koruyucu hükümler olmaları olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kindler**, s.70.

¹⁸⁵⁵ **Kindler**, s.73; **Knees**, s.83.

¹⁸⁵⁶ Uygunsuz bir zamana ilişkin olarak ayrıca bkz. **Wenzel**, Frank, Rechtsstellung der Grundpfandgläubiger im Insolvenzverfahren, NZI 1999, s.101.

¹⁸⁵⁷ **Knees**, s.83.

anlamda, ipotekli alacaklının menfaatleri ile aciz alacaklılarının karşılıklı menfaatleri bakımından bir değerlendirme yapılmalıdır.

Aciz idaresi dışında, borçlu da bazı şartlarla artırmanın geçici olarak durdurulmasını talep ederek artırmanın durdurulmasını sağlayabilir. Buna göre borçlu, aciz tasfiyesine dair bir plan sunmuşsa¹⁸⁵⁸ ve bu plan, planın reddedilmesine ilişkin InsO m.231 uyarınca reddedilmemişse borçlunun talebi üzerine, ZVG m.30d/1, c.1, b.3 ve ZVG m.30d/1, c.2'deki şartlara uygun olarak artırma geçici olarak durdurulur (ZVG m.30d/2). Bu ihtimalde, geçici durdurma kararına dair ZVG m.30b/2 ve 4, aciz idaresinin yerine borçlu geçirilmek suretiyle kıyasen uygulanır (ZVG m.30d/3). ZVG m.30d/2 dışında, borçlu, icradan korunmaya ilişkin ZPO m.765a/1, c.1 uyarınca da takibin durdurulmasını talep edebilir¹⁸⁵⁹.

Bundan başka, aciz prosedürünün açılmasından önce geçici bir idareci atanmışsa ve borçlunun malî durumundaki olumsuz değişiklikleri önlemek için geçici olarak artırmanın durdurulmasının gerekli olduğu kanıtlanabilirse bu kişinin talebi üzerine artırma geçici olarak durdurulur¹⁸⁶⁰ (ZVG m.30d/4, c.1¹⁸⁶¹). Burada ZVG m.30d/4, c.1 ile çelişir gibi görünen InsO m.21/2, b.3'ün de değerlendirilmesi gerekir: InsO m.21/1, c.1 uyarınca, aciz mahkemesi, aciz talebi hakkında karar verilinceye kadar borçlunun malî durumunda alacaklılar aleyhine bir değişiklik olmaması için gerekli görülen her türlü tedbiri almak zorundadır. Bu doğrultuda aciz mahkemesi, InsO m.21/2, b.3 uyarınca, borçluya karşı icra tedbirlerini yasaklayabilir veya taşınmaz mallara ilişkin olanları etkilememek kaydıyla takipleri geçici olarak durdurabilir. InsO m.21/2, b.3 uyarınca, aciz mahkemesi, taşınmaz mallara dair icra takiplerini durduramazken, artırmayı gerçekleştirecek mahkeme, ZVG m.30d/4, c.1 uyarınca bu konuda karar verebilmektedir. Aslında bu iki düzenleme birbiri ile çelişmekten ziyade,

¹⁸⁵⁸ Aciz idaresi tarafından aciz planı sunulduktan sonra, borçlunun, ZVG m.30d/2 uyarınca başvuru hakkı olmadığına ilişkin olarak bkz. Dassler/Schiffhauer/**Hintzen** § 30d Rn. 12; Stöber/**Nicht** § 30d Rn. 7.

¹⁸⁵⁹ Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30a Rn. 32.

¹⁸⁶⁰ Bir ticarî faaliyet varsa, ancak aynı zamanda bir borçlunun yeniden yapılandırılabilir durumda olduğu görülüyorsa ve bu nedenle bir aciz tasfiye planı girişimi beklenebilirse, artırmanın durdurulması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30d Rn. 15.

¹⁸⁶¹ Bu düzenlemenin amacının, aciz masasına dâhil olan bireysel malların zamanından önce parçalanmasını önlemek olduğuna ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 30d Rn. 15. Hükmün amacının, şirketin devam edip etmeyeceğinin veya dağılıp dağılmayacağına henüz belirsiz olduğu prosedürün açılmasından önceki erken bir aşamada adeta bir oldubittiği önlemek olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kübler**, Bruno/**Prütting**, Hanns, Kommentar zur Insolvenzordnung, Band I (§§ 1–128 InsO), Stand: Februar 2005, Band II (§§ 129–359 InsO), Stand: Oktober 2004, Köln (Kübler/Prütting/**Pape** § 21, Rn. 33). Bu kuralın amacının aynı zamanda, daha sonraki olası bir aciz planıyla ilgili olarak borçlunun varlıklarında erken değişikliklere karşı koruma sağlamak olduğuna ilişkin olarak bkz. **Kindler**, s.71.

kanun koyucu, bu konudaki yetkiyi artırma prosedürünü yürüten mahkemeye vermiştir. Bu anlamda, bir çelişki söz konusu değildir¹⁸⁶².

Prosedürün geçici olarak durdurulmasına ilişkin karar verilmesi durumunda, bu kararın, borçluya, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya ve geçici olarak durdurmanın üçüncü bir kişi tarafından talep edilmesi hâlinde ona da tebliğ edilmesi gerekir (ZVG m.32).

Geçici durdurma durumunda, geçici durdurmadan sonra da yapılması gerekenler vardır: Zira aciz mahkemesince verilen karar uyarınca InsO m.29/1, b.1'e göre belirlenecek raporlama tarihinden sonraki dönemde doğan faiz alacağının, muaccel olduğu tarihten itibaren 2 hafta içinde aciz masasından artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya sürekli olarak ödenmesi şartıyla geçici durdurma kararı verilir (ZVG m.30e/1, c.1). Bunun sebebi, artırma talep eden ipotekli alacaklının durdurma süresi boyunca herhangi bir ekonomik dezavantaj yaşamamasını sağlamaktır¹⁸⁶³. Artırma, aciz prosedürünün açılmasından önce ZVG m.30d/4, c.1 uyarınca geçici olarak zaten durdurulmuşsa faiz ödemesi, en geç, ilk geçici durdurmadan 3 ay sonra yapılacak şekilde karar verilir (ZVG m.30e/1, c.2). Bununla, ipotekli alacaklının en fazla 3 ay boyunca tazminatsız kalması suretiyle zarar görmesi engellenmeye çalışılmaktadır¹⁸⁶⁴. Bir diğer deyişle, bununla, aciz idaresinin gereksiz uzun bir süre boyunca paraya çevirmeyi engellemesi önlenmeye çalışılmaktadır¹⁸⁶⁵. Bundan başka, ipotekli taşınmazdan, aciz masası için yararlanılıyorsa artırmayı talep eden ipotekli alacaklının talebi üzerine mahkeme, artırma prosedürünün durdurulmasından kaynaklanan değer kaybının,¹⁸⁶⁶ aciz masasından bu alacaklıya yapılacak devam eden ödemelerle tazmin edilmesi şartına ayrıca karar verir (ZVG m.30e/2). Doktrinde değer kaybının söz konusu olabileceği durumlara, taşınmazın kirletilmesi¹⁸⁶⁷, çakıl veya kum ocakları gibi durumlarda bunların çıkarılması¹⁸⁶⁸ örnek olarak verilmektedir. Alacağın tutarına göre, ZVG m.74a/5, c.1 uyarınca tespit olunacak taşınmazın değeri ve üzerindeki diğer mükellefiyetlere bağlı olarak, ipotekli

¹⁸⁶² Löhnig/Kuhn, s.87, Rn. 43.

¹⁸⁶³ Böttcher/Böttcher ZVG § 30e Rn. 1; Knees, s.84.

¹⁸⁶⁴ Knees, s.84.

¹⁸⁶⁵ Marotzke, s.453.

¹⁸⁶⁶ Değer kaybının her zaman ölçülebilir olmadığına ilişkin olarak bkz. Dassler/Schiffhauer/Hintzen § 30e Rn. 12; Schneider/Keller § 30e Rn. 20.

¹⁸⁶⁷ Kindler, s.77.

¹⁸⁶⁸ Löhnig/Kuhn, s.87, Rn. 46.

alacaklının ihale bedelinden tatmin edilmesinin beklenemeyeceği¹⁸⁶⁹ durumlarda ZVG m.30e/1 ve 2 uygulanmaz (ZVG m.30e/3).

Alman Hukuku'nda, şu durumlarda, geçici durdurmanın ipotekli alacaklının talebi üzerine kaldırılacağı hüküm altına alınmıştır: ZVG m.30d/1, 2 ve 3 uyarınca söz konusu olan geçici durdurma gereklilikleri artık geçerli değilse (ZVG m.30f/1, c.1). ZVG m.30d/4 uyarınca söz konusu olan geçici durdurma, aciz prosedürü başvurusunun geri alınması veya reddedilmesi; aksi takdirde, ZVG m.30f/1, c.1'in buna göre uygulanması durumunda (ZVG m.30f/2). Aciz idaresi tarafından ZVG m.30e'deki koşullara uyulmaz ise (ZVG m.30f/1, c.1). Aciz idaresi, ZVG m.30d/2'nin uygulanması durumunda borçlu, tarafından geçici durdurmanın iptali kabul edilirse (ZVG m.30f/1, c.1). Aciz prosedürü sona ermişse (ZVG m.30f/1, c.2).

Mahkeme tarafından geçici durdurmanın kaldırılması talebine dair karar verilmeden önce, aciz idaresinin, ZVG m.30d/2'nin uygulanması durumunda borçlunun, dinlenmesi gerekir. Bu durumda, ZVG m.30d/3 kıyasen uygulanır (ZVG m.30f/3).

Alman Hukuku'nda, geçici olarak durdurma durumunda, artırma işlemlerine, kanunda aksi belirtilmedikçe, ancak artırmayı talep eden ipotekli alacaklının süresi içerisinde yetkili mahkemeye¹⁸⁷⁰ yönelteceği talebi¹⁸⁷¹ üzerine devam edilebilir (ZVG m.31/1, c.1). Başvurunun 6 ay içinde yapılması gerekir. 6 ay içinde başvuru yapılmazsa, prosedür iptal edilir (ZVG m.31/1, c.2). Prosedürün iptaline ilişkin karar verilmesi durumunda, bu kararın, borçluya, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya ve geçici olarak durdurmanın üçüncü bir kişi tarafından talep edilmesi hâlinde ona da tebliğ edilmesi gerekir (ZVG m.32). Prosedürün iptaline karar verilmesi hâlinde, tapu dairesinden, tapu sicilinden artırmaya dair kaydın silinmesi istenir¹⁸⁷² (ZVG m.34). 6 aylık süre, ZVG m.30f/1 uyarınca verilen karar bakımından, aciz prosedürünün sona ermesiyle; ZVG m.30f/2 uyarınca verilen karar bakımından, aciz prosedürü başvurusunun geri çekilmesinden veya reddedilmesinden itibaren başlar (ZVG m.31/2, b.c). Bundan başka, mahkeme, süresi içinde yapılmayan başvurunun

¹⁸⁶⁹ İpotekli alacaklının ihale bedelinden tatmin edilmesinin şüpheli olduğu durumlarda, aciz idaresi tarafından bu hususun ispatlanması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 30e Rn. 9. Aksi yönde bir belirti olmadıkça, tatminin söz konusu olacağının kabul edilebileceği yönünde bkz. Löhnig/**Kuhn**, s.88, Rn. 47.

¹⁸⁷⁰ Talebin yetkili mahkemeye yöneltilmesine ilişkin olarak bkz. Stöber/**Nicht** § 31 Rn. 25.

¹⁸⁷¹ ZVG m.28'in uygulanmasının gerektiği hâllerde, prosedüre devam edebilmek için talebe gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 31 Rn. 2.

¹⁸⁷² Bu durumda, kararın kesinleşmesini beklemeye gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/**Böttcher** ZVG § 34 Rn. 2.

hukukî sonuçlarını da belirterek sürenin başladığını ipotekli alacaklıya bildirir; süre ancak, bu hususun alacaklıya tebliğ edilmesinden sonra işlemeye başlar (ZVG m.31/3).

2. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi

İflâs kararı verilmesinden önce henüz takibe geçmemiş ipotekli alacaklı, iflâstan sonra masaya karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatabilir (İİK m.185/1, c.2). İflâstan sonra ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılabilmesi bakımından herhangi bir yasak söz konusu değildir (İİK m.193/3). *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'ndan farklı olarak, iflâs prosedürü boyunca, iflâs kararının verilmesinden önce doğan alacaklar için yeni takip başlatılamaz (SchKG m.206/1, c.1). Kanun koyucu, iflâsta alacaklılar arasında eşitliği sağlamak maksadıyla tüm takipler bakımından herhangi bir istisna öngörmeksizin takip yasağı öngördüğü için bu husus, alacağı ipotekle teminat altına alınmış alacaklılar bakımından da söz konusudur. Bu doğrultuda takip başlatılabilmesi yasak olduğundan ipotek, müflise ait bir taşınmaz üzerinde tesis edilmişse ipotekli taşınmaz ipotek hakkı sahibinin rüçhan hakkı saklı kalmak suretiyle iflâs prosedürü çerçevesinde paraya çevrilecektir. Bu kapsamda, SchKG'nın ilgili hükümleri dışında VZG m.122 ilâ 132 arasındaki hükümler uygulama alanı bulacaktır. Ancak iflâs kararının verilmesinden sonra doğan ipotekli alacak bakımından ise iflâs prosedürünün devamı esnasında da rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılabilir (SchKG m.206/2). Buna göre *İsviçre Hukuku*'nda, *Türk Hukuku*'nun aksine, ipotekli alacaklılar adî alacaklılara nazaran özellikli menfaat grubu olarak görülmemekte; yeni takip başlatılabilmesi bakımından iflâsın açılmasından önce ve sonra doğan alacaklar bakımından bir ayırım yapılmaktadır. *Alman Hukuku*'nda, yukarıda¹⁸⁷³ da ifade edildiği gibi, aciz kararı verilmesinden sonra da ipotekli alacaklılar, ZVG hükümleri uyarınca taşınmazın paraya çevrilmesi yolu ile alacağını tahsil edebilir. Onlar bakımından herhangi bir yasak söz konusu değildir. Zira ipotekli alacaklılar, kural olarak, aciz prosedüründen etkilenmezler¹⁸⁷⁴.

B. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması

Üçüncü kişilerin malvarlığı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda, kimin hakkında iflâs kararı verildiği önem arz eder.

¹⁸⁷³ Dördüncü Bölüm, §4, II, A.

¹⁸⁷⁴ Aciz kararının ipotekli alacaklılara muhtemel etkisi için ayrıca bkz. Dördüncü Bölüm, §4, II, A, 1.

1. Borçlu Hakkında İflâs Kararı Verilmesi

a. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi

Borcu için üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden ve bundan sonra hakkında iflâs kararı verilen bu sebeple artık müflis sıfatını alan borçluya karşı yürütülen ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibi, bu doğrultuda, ipoteğin paraya çevrilmesi işlemleri, iflâs kararından etkilenmez. Zira ipotekli mal, hakkında iflâs kararı verilen borçlunun iflâs masasına dâhil değildir. Takibe, üçüncü kişi ile birlikte, iflâs kararı ile birlikte tasarruf yetkisini kaybeden borçlunun yerini alacak iflâs masasına karşı devam edilebilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda, borçlu hakkında verilen iflâs kararının, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe, bu doğrultuda, ipoteğin paraya çevrilmesi prosedürüne herhangi bir etkisi yoktur (SchKG m.206/1; VZG m.89/1¹⁸⁷⁵). *Alman Hukuku*'nda, ZVG hükümleri uyarınca taşınmazın paraya çevrilmesi işlemleri, malike karşı gerçekleştirildiği için borçlu hakkında aciz kararı verilmesinin bu işlemlere herhangi bir etkisi yoktur.

b. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi

Borcu için üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden ve bundan sonra hakkında iflâs kararı verilen bu sebeple artık müflis sıfatını alan borçludan alacağını elde etmeye çalışan ipotekli alacaklı, iflâstan sonra müflis sıfatını alan borçlunun iflâs masasını ve maliki şekli anlamda mecburî takip arkadaşı olarak göstererek¹⁸⁷⁶ ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatabilir. Bu husus, *İsviçre Hukuku*'nda da hüküm altına alınmıştır. Buna göre, üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda borçlu hakkında yürütülen iflâs prosedürü boyunca, iflâs kararının verilmesinden önce doğan alacaklar için de yeni takip başlatılabilir (SchKG m.206/1). Aynısı, iflâs kararının verilmesinden sonra doğan alacaklar

¹⁸⁷⁵ VZG m.89/1, paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edilmesi bakımından da uygulama alanı bulmaktadır (VZG m.130g/1). Bu doğrultuda, bu ihtimalde de paylı mülkiyete konu ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesine ilişkin VZG m.106a uygulama alanı bulmaktadır. Yine, VZG m.89/1, borçlunun iflâs etmesi ve müflisin ipotekli malda paylı veya elbirliği ile malik olması durumunda da uygulanmaktadır (VZG m.89/3). Bu anlamda, ipotekli malın müflisin üçüncü bir kişi ile paylı veya elbirliği ile malik olduğu durumlarda da rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılması mümkündür. Bu ihtimalde, paylı mülkiyet veya elbirliği ile mülkiyete konu taşınmazın paraya çevrilmesi ile elde edilen müflisin payına düşecek tutar iflâs masasına aittir ve ipotekli alacaklı, iflâs prosedüründe bu tutarla tatmin edilmesini talep edebilir. Aynı ihtimalde üçüncü kişinin payına düşen gelir ise doğrudan ipotekli alacaklının tatminine hizmet edecektir. Bu konuda bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 89 N 3.

¹⁸⁷⁶ *İsviçre Hukuku*'nda, borçlunun terekesinin iflâs organları tarafından tasfiyesi (SchKG m.193) veya iflâs sonucunda bir tüzel kişiliğin sona ermesi hâlinde, artık kanunî halefin olmadığı ve VZG m.89/1 uyarınca başlatılacak rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibin, münhasıran, taşınmazın maliki üçüncü kişi aleyhine başlatılacağı hüküm altına alınmıştır (VZG m.89/2). Tüzel kişiliğin sona ermesi hâlinde, tüzel kişiliğin yeniden yaratılmasının gerekmediğine ilişkin bir Federal Mahkeme kararı için bkz. BGE 59 I 161 vd.

için de geçerlidir (SchKG m.206/2). Bu husus, iflâs kararının verilmesinden önce veya sonra ayrımı yapılmaksızın VZG m.89/1'de¹⁸⁷⁷ de hüküm altına alınmıştır. *Alman Hukuku*'nda, yukarıda¹⁸⁷⁸ da ifade edildiği üzere, ZVG hükümleri uyarınca taşınmazın paraya çevrilmesi işlemleri, malike karşı gerçekleştirildiği için borçlu hakkında aciz kararı verilmesinin bu işlemlere herhangi bir etkisi yoktur.

2. Üçüncü Kişi Hakkında İflâs Kararı Verilmesi

a. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi

Üçüncü kişi hakkında iflâs kararı verilmesi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile icra takibini etkilemez. Takibe, borçlu ile birlikte daha sonra müflis sıfatını alan üçüncü kişinin iflâs masasına karşı bu kişiler arasında şeklî anlamda mecburî takip arkadaşlığı oluşturacak şekilde devam edilebilir (İİK m.193/4, c.1). Bu durumda, ipotekli alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip prosedürü çevresinde yapılacak paraya çevirme işlemleri uyarınca alacağını elde etmeye çalışacaktır. Bunun dışında bu durumda, ipotekli alacaklı, iflâs idaresinden ipotekli taşınmazın İİK m.185/1, c.1 uyarınca paraya çevrilmesini isteyebilir (İİK m.193/4, c.3).

b. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi

Borcun teminat altına alınması için üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi ve üçüncü kişi hakkında iflâs kararı verilmesi durumunda, ipotekli alacaklı, borçlu ve hakkında iflâs kararı verilen üçüncü kişinin iflâs masasına karşı şeklî anlamda mecburî takip arkadaşlığı oluşturacak şekilde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatabilir (İİK m.185/1, c.2).

III. İhaleden Sonra İflâs Kararı Verilmesi

İhaleden sonra ancak ihale bedelinin dağıtılmasından önce malik borçlu hakkında iflâs kararı verilmesi durumunda, henüz dağıtılmamış ihaleden önce elde edilen gelirler ile ihale bedelinden kalan tutar, hak sahibi alacaklılara dağıtılır. Geriye bir fazlalık kalırsa bu tutar iflâs masasına kalır. Bu doğrultuda fazlalık, iflâs alacaklılarının tatmini için kullanılır (Kıyasen¹⁸⁷⁹ İİK m.186/2). Yine, ihaleden sonra iflâsın kapanmasına kadar elde edilen gelirler de iflâs alacaklılarına tahsis edilir.

¹⁸⁷⁷ VZG m.89/1'in paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi durumundaki uygulaması bakımından bkz. dn.1705

¹⁸⁷⁸ Dördüncü Bölüm, §4, II, B, 1, a.

¹⁸⁷⁹ Bkz. dn.1801.

§5 KONKORDATO MÜHLETİNİN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

I. İhalede Önce Mühlet Verilmesi

A. Adî Konkordatoda

Adî konkordatoda mühlet verilmesi durumunda, asıl olarak, iki ihtimalin değerlendirilmesi gerekir: *Birinci* ihtimal, kendisine mühlet verilen bir kimsenin, borcu için taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmiş olması; *ikinci* ihtimal ise kendisine mühlet verilen bir kimsenin borcu için üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmiş olmasıdır. Bunlar dışında, borçlunun borcu için üçüncü kişinin taşınmazının üzerinde ipotek tesis edilmesi ve üçüncü kişiye mühlet verilmiş olması da *üçüncü* ihtimal olarak değerlendirilmelidir.

1. Kendisine Mühlet Verilen Borçlunun Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması

Kendisine mühlet verilen borçlunun daha önce kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmiş olması durumunda, alacağı ipotekle teminat altına alınan ipotek hakkı sahibi, borçluya karşı, mühletten sonra da ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatabilir. Zira mühlete rağmen birlikte borçluya karşı diğer takiplerin aksine, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılabilir. Yine aynı ihtimalde, mühletten önce başlatılmış olan takibe devam da edilebilir. Ancak ipotekli alacaklılar, mühlet içinde¹⁸⁸⁰, kural olarak, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini sağlayamayacaklardır (İİK m.295/1; SchKG m.297/1, c.2). Bunun sebebi, menfaat dengesi bakımından, bir yandan, ipotekli alacaklıları alacaklarının tahsili için gerekenleri yapabilmek konusunda engellemek¹⁸⁸¹; öte yandan, borçlu bakımından borçların ödenebilmesi hususunda önem arz edebilecek ipotekli maldan yararlanma imkânını sonlandırmamaktadır¹⁸⁸².

¹⁸⁸⁰ Mühletin sona erdiği durumlarda ipotekli mal paraya çevrilebilmektedir. Bu ihtimallere ilişkin olarak bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.153 vd.

¹⁸⁸¹ **Güler**, Mikdat/**Kabakçı**, Mahmut, Adî Konkordatoda Rehinli Alacaklıların Hukuki Durumu, İBD, c.78, S.1, 2004, s.95; **Gökçen**, Onurcan, Konkordatoda Rehinli ve Finansal Kiralamaya Konu Mal ve Alacakların Hukuki Durumu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s.41.

¹⁸⁸² **Hunkeler**, Daniel, Das Nachlassverfahren nach revidiertem SchKG, Freiburg 1996, N 746; **Yeşilova**, Bilgehan, Yeni Konkordato Hukuku, 2. Bası, İstanbul 2019, s.364; **Tunç Yücel**, Müjgan, Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (Alacaklılar), İstanbul 2020, s.225-226; **Simil**, s.150; **Akil**, Mühlet, s.234; **Sarısözen**, Serhat, Konkordato, 5. Bası, Ankara 2021, s.382; **Duran**, Rukiye, Konkordato Mühleti ve Alacaklılar Bakımından Sonuçları, Ankara 2020, s.192. Kanun koyucu tarafından İİK m.295/1’de öngörülen ipotekli malın paraya çevrilmesi yasağının bir gerekçesinin de, İİK m.308/h uyarınca ipotekli alacaklılarla müzakere yürütülmesi hususunda tazyik edici bir etki sağlamak olduğuna ilişkin olarak bkz. **Tunç Yücel**, Alacaklılar, s.225.

İpotekli malın mühlet içinde paraya çevrilememesi kuralı ile borçlunun, üzerinde ipotek tesis edilmiş olsa dahi malvarlığının paraya çevrilmesi ile elden çıkmasına ilişkin olumsuz durum önlenmek istenmiştir. Zira kanun koyucu, diğer alacaklılara nazaran ipotekli alacaklılara takip başlatmak veya takibe devam etmek konusunda verdiği imkânı ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi konusunda da vermiş olsaydı, borçluya mühlet verilmesi bu alacaklılar bakımından tamamen etkisiz olacaktı. Ancak İİK m.295/2, c.1¹⁸⁸³ ile yasak bakımından bazı istisnalar kabul edilmiştir. Buna göre, ipotekli malın konkordato projesine göre işletme tarafından kullanılması¹⁸⁸⁴ öngörülüyor veya kıymeti düşecek ya da muhafazası masraflı olacak¹⁸⁸⁵ ise İİK m.297/2'deki usûle göre paraya çevrilmesine izin verilebilir.

İİK m.295/2, c.1 uyarınca, kural olarak mühlet boyunca paraya çevrilmesi yasak olan ipotekli mal, konkordato projesine göre kendisine mühlet verilen borçlu tarafından kullanılmayacaksa veya bu malın kıymeti düşecek yahut muhafazası masraflı ise ipotekli alacaklının veya borçlunun talebi doğrultusunda¹⁸⁸⁶ mahkeme tarafından komiserin görüşü alınmak¹⁸⁸⁷ suretiyle verilen izin çerçevesinde paraya çevrilebilir¹⁸⁸⁸.

İpotekli bir malın muhafazasının masraflı olmasından söz edilemez. Bu durum ancak bozulabilir, yıpranabilir, çürüyebilir rehinli taşınır mallar bakımından söz konusu olabilir¹⁸⁸⁹. Ancak ipotekli bir malın, kıymetinin düşmesi söz konusu olabilir. Bu ihtimalde, kıymetin düşmesinden anlaşılması gereken kanaatimizce İİK m.113/2'deki gibi, kıymetin süratle

¹⁸⁸³ İİK m.295/2, c.1'in isabetliği olmadığına dair bkz. **Atalı/Ermenek/Erdoğan**, s.681-682.

¹⁸⁸⁴ Düzenlemedeki “.. işletme ..” ibaresinin “.. borçlu ..” şeklinde düzenlenseydi bu kavramın daha isabetli olacağına; zira konkordatonun sadece ticarî işletme işleten kişiler bakımından uygulanmadığına ilişkin olarak bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.171. Bundan başka, düzenlemedeki “.. işletme tarafından kullanılması ..” ifadesinin “.. borçlunun ekonomik faaliyetlerinin devamlılığı için kullanılmaması ..” olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.171.

¹⁸⁸⁵ Düzenlemedeki “.. kıymeti düşecek ya da muhafazası masraflı olacak ..” ibaresi, haciz yolu ile takibe ilişkin vaktinden evvel satış kenar başlıklı İİK m.113/2'de de “.. kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan ..” şeklinde yer almaktadır. İİK m.113/2 kapsamındaki mallar, düzenlemeye göre, icra dairesince re'sen ve her zaman paraya çevrilebilir. Yine iflâsa ilişkin .., müstacel satış kenar başlıklı İİK m.229/2, c.1'de de “Kıymeti düşecek yahut muhafazası masraflı olacak ..” ifadesi kullanılmak suretiyle bu malların geciktirilmeksizin paraya çevrileceği hüküm altına alınmıştır.

¹⁸⁸⁶ **Kurt Konca/Selçuk**, s.175-176.

¹⁸⁸⁷ Satış izni verilebilmesi için yapılacak inceleme uzmanlık gerektireceği için bu hususta bilirkişi incelemesi yapılabileceğine ilişkin olarak bkz. **Koç**, Evren/**Konuralp**, Cengiz Serhat/**Candemir**, Mehmet Ünsal, 7327 sayılı Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun Konkordatoya İlişkin Hükümlerinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, İstanbul 2021, s.18-19.

¹⁸⁸⁸ İİK m.295/2 uyarınca, borçluya ipotekli malı satma hakkı verilmekte olup takiplerin devamı konusunda alacaklıya bir hak tanınmadığına ilişkin olarak bkz. **Eroğlu**, Orhan, Uygulamada Konkordato (Konkordato), 5. Baskı, Ankara 2023, s.190.

¹⁸⁸⁹ İİK m.113/2'ye göre yapılan değerlendirme için bkz. **Namlı**, s.332; **Arslanpınar Tat**, s.209. Ayrıca bkz. **Arslanpınar Tat**, s.224.

düşmesidir. Yine rehinli bir malın konkordato projesine göre işletme tarafından kullanılmasının öngörülmemesi ipotekli taşınmazlar bakımından da söz konusu olabilir. Belirtmek gerekir ki, ipotekli malın konkordato projesine göre borçlu tarafından kullanılmasının öngörülmemesi, sadece projede böyle bir açıklama olup olmadığına göre değerlendirilmemelidir. Bu husus mahkemece, gerçek anlamda söz konusu ipotekli malın konkordato projesi bakımından ifade ettiği anlamın takdir edilmesi suretiyle değerlendirilmelidir.

Bundan başka kanaatimizce, ipotekli mal, konkordato projesini gerçekleştirmek konusunda herhangi bir katkı sağlamıyorsa da paraya çevrilebilmelidir. Zira ipotekli malın konkordato projesine göre herhangi bir rolünün olmaması ile bu projede rolü olması ve süreç içerisinde rolünü yerine getirmesine rağmen, bu rolden beklenen katkı gerçek anlamda elde edilemiyorsa sonuç değişmeyecektir.

İsviçre Hukuku'nda, paraya çevirme yasağı bakımından herhangi bir istisna söz konusu olmamasına rağmen *Häusermann/Hofer*, ipoteğin paraya çevrilmesinin ertelenmesinin konkordatonun amacına göre gerekli olmadığı veya ipoteğin paraya çevrilmesinin borçlu ve konkordato alacaklılarının dahi çıkarına olduğu durumlarda, örneğin, ipotekli malın değerinin azalması tehlikesinin söz konusu olduğu durumlarda, mahkemece konkordato komiseri de dinlenerek ipoteğin paraya çevrilmesine karar verilebileceğini ifade etmektedir¹⁸⁹⁰.

Kanun koyucu ipotekli malın paraya çevrilmesine izin verilen hâllerde paraya çevirmenin nasıl yapılacağı konusunda herhangi bir kural ihdas etmemiştir. Kanaatimizce bu hususta herhangi bir kural ihdas edilmesine de gerek yoktur. Zira paraya çevirme, daha önce kesinleşmiş olan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde ipoteğin paraya çevrilmesi kurallarına göre gerçekleşecektir. Bu anlamda mahkemenin verdiği izinden sonra, öncelikle, mahkemenin verdiği izin hâlihazırda mevcut olan icra dosyasına sunulmalı ve bu karar doğrultusunda ipoteğin paraya çevrilmesi talep edilmelidir¹⁸⁹¹.

¹⁸⁹⁰ **Häusermann, Marco/Hofer**, Urs, Pfandrechte in der Insolvenz, Sanierung und Insolvenz von Unternehmen VII, Hrsg. Thomas Sprecher, 2016, s.27-28.

¹⁸⁹¹ **Meriç**, İİK m.295/2, c.1 uyarınca söz konusu olacak satış izninin, kim tarafından yöneltilecek izin talebi doğrultusunda verilebileceğinin ve iznin kime verileceğinin düzenlemede açıkça belirtilmediğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Meriç**, Karşılama, s.182. Kanaatimizce, İİK m.295/2, c.1,İİK m.295/1'in son cümlesinde kanun koyucu tarafından öngörülen paraya çevirme yasağının istisnalarını hüküm altına almaktadır. Buna göre, paraya çevirme yasağı, hangi alanda geçerli ise istisnalar da bu alanda söz konusu olabilecektir. Kanaatimizce paraya çevirme yasağı, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkindir. Zira kanun koyucu ipotekli alacaklıların ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatmasına imkân tanımakla beraber, konkordato

Mühlet içinde mahkemenin izni ile paraya çevrilmesine izin verilen ipotekli malın ihale bedeli ile alacağı muaccel ipotekli alacaklılar tatmin edilir (İİK m.295/2, c.2¹⁸⁹²). Bakiye bir para kalırsa, bu bedel diğer konkordato alacaklılarının alacaklarının ödenmesi için ayrılacaktır¹⁸⁹³. Ancak hem ödenecek hem de ödeme için ayrılacak tutarın konkordato projesine göre belirlenmesi gerekir. Henüz mahkemece konkordatonun tasdikine karar verilmemişse, ödenecek tutar bakımından mahkemece, alacaklıların kendilerine yapılacak ödeme tutarı kadar teminat göstermesi karşılığında ödeme yapılmasına karar verilmesi gerekir. Zira konkordato tasdik edilmeden yapılacak ödemeler, konkordatonun tasdik edilmemesi durumunda diğer alacaklıları zarara uğratabilir.

Bu kapsamda ayrıca ifade etmek gerekir ki, kanun koyucu ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi konusunda daha da ileri giderek, menfaat dengesi bakımından borçlu lehine önemli bir düzenleme daha yapmıştır. Buna göre, bazı şartların varlığı hâlinde, borçlunun talebi üzerine, mahkemenin tasdik kararında bu hususa ilişkin karar vermesi ile borçluya ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi, konkordatonun tasdiki kararından itibaren somut durumun özelliklerine göre¹⁸⁹⁴ 1 yıla kadar ertelenebilmektedir¹⁸⁹⁵ (İİK m.307/1; SchKG m.306a/1, c.1¹⁸⁹⁶).

projesinin hayata geçirilebilmesini sağlamak maksatlı olarak ipotekli malın paraya çevrilmesini yasaklamıştır. Bu doğrultuda, yasağın istisnaları, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip prosedürü çerçevesinde icra edilmelidir. Bu nedenle, izin talebi, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya çevirme talebinde bulunabilecek kişilerce yöneltilebilecek olup, izin, talepte bulunan kişiye verilebilir. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından, kanaatimizce hem ipotekli alacaklı hem de borçlu paraya çevirme talebinde bulunabilir. Bu konuda bkz. İkinci Bölüm, §2, II, D. Aksi yönde açıklamalar için bkz. **Meriç**, Karşılama, s.182.

¹⁸⁹² İİK m.295/2, c.2 kanun koyucu tarafından şu şekilde hüküm altına alınmıştır: “*Satış gelirinden rehinli alacaklıya rehin bedeli kadar ödeme yapılır.*”. Kanaatimizce “*rehin bedeli*” ifadesi ile ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle elde edilen ihale bedelinden paraya çevirmeyi talep eden ipotekli alacaklıya ihale bedelinden düşen tutar kastolunmaktadır. Ancak bu ifade kanaatimizce oldukça isabetsizdir. Şöyle ki rehin bedeli maddî hukuk anlamında taşınmazın sorumlu olduğu alacak tutarını ifade etmektedir. Oysa alacaklının rehinli alacağı, bu bedelden farklıdır. Yani, alacaklının alacağını teminat altına alan bedel rehin bedeli iken, ipotekli alacaklıya, teminatın kapsamında yer alan ve ihale bedeli tatmin edilebilecek alacağı kadar ödeme yapılabilir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, paraya çevirme talebinde bulunan kimseye, hatta diğer alacaklılara da zaten ihale bedelinden kendisine düşen tutar kadar ödeme yapılabileceği eşyanın tabiatı gereğidir. Bunun herhangi bir düzenlemeye konu olması dahi gerekmez. Dolayısıyla bu düzenleme kaldırılmalıdır. Bu hususta ayrıca bkz. **Meriç**, Karşılama, s.182.

¹⁸⁹³ **Kurt Konca/Selçuk**, ipotekli alacaklılara ödeme yapılmasının mümkün olduğunu ancak adı alacaklılar bakımından takip yasağı söz konusu olduğu için onlara ödeme yapılamayacağını ifade etmektedir. Yazarlara göre bakiye tutar, borçlunun diğer gelirleri olarak muamele görür, borçluya verilir ancak bu tutarın konkordato projesi çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı izlenmelidir. Bu konuda bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.182.

¹⁸⁹⁴ **Budak**, Ali Cem/**Kale**, Serdar, Yeni Konkordato Hukuku, 2. Bası, İstanbul 2019, s.388; **Kale**, Serdar, 7101 sayılı İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Çerçevesinde İflâs Dışı Adı Konkordato, İMedÜHFD, S.1, 2018, s.258; **Güler/Kabakçı**, s.101; **Gökçen**, s.76.

¹⁸⁹⁵ 7101 sayılı Kanun ile mülga edilmeden önce bu imkân İİK m.298/a’da düzenlenmişti. O dönemde bu imkân **Güler/Kabakçı** tarafından iyi niyetli borçluların konkordato taleplerinin başarıya ulaşması ve tüm alacaklıların

Bilindiği üzere, tasdik kararı ile birlikte kural olarak mühletin etkisi sona ermekte¹⁸⁹⁷ (İİK m.308/c/1), bu anlamda artık ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi mümkün olmaktadır. Çünkü kural olarak tasdik kararı ile birlikte bağlayıcı hâle gelen konkordato, kural olarak konkordatodan etkilenmeyen ipotekli alacaklılara ilişkin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibi hükümden düşürmemektedir. *İsviçre Hukuku*’nda tasdik kararı ile bağlayıcı hâle gelen konkordatonun, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler dışındaki takipleri düşüreceği, SchKG m.311’de hüküm altına alınmıştır.

Ancak kanun koyucu, borçluyu adeta biraz daha rahatlatmak için¹⁸⁹⁸, borçluya, paraya çevirmeyi belli şartlar hâlinde belli bir süreye kadar ertelenmesini isteyebilme imkânı vermiştir. Bu şartlar şu şekildedir: İpotekle teminat altına alınan alacak, konkordato talebinden önce doğmuş olmalıdır (İİK m.307/1, b.a). İpotekle teminat altına alınan alacağın konkordato talep tarihine kadar ödenmemiş faizi bulunmamalıdır (İİK m.307/1, b.b¹⁸⁹⁹). Borçlu, ipotekli taşınmazın, işletmenin faaliyeti için zorunlu olduğunu ve paraya çevrilmesi

tatmin edilmesi bakımından önemli bir düzenleme olarak ifade edilmekteydi. Bu konuda bkz. **Güler/Kabakçı**, s.99.

¹⁸⁹⁶ *İsviçre Hukuku*’nda, *Hunkeler/Wohl*, erteleme başvurusunun en geç alacaklılar toplantısından önce yapılması gerektiğini; zira ancak böylelikle alacaklıların da bu hususta katılımlarının sağlanabileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. SK SchKG-**Hunkeler/Wohl**, Art. 306a N 3. Türk Hukuku’nda da bu doğrultuda bkz. **Pekcanıtez**, Hakan/**Erdönmez**, Güray, Konkordato, İstanbul 2018, s.149; **Pekcanıtez**, Hakan/**Erdönmez**, Güray, 7101 Sayılı Kanunla Yürürlüğe Giren Konkordato Hükümlerinin Değerlendirilmesi (7101), Bankacılar Dergisi, S.105, 2018, s.142; **Budak/Kale**, s.389; **Akil**, Konkordato, 210; **Kale**, s.258; **Sarısözen**, s.181; **Eroğlu**, Konkordato, s.328; **Uyar**, Talih, Yeni Konkordato Hukukumuzun Temel İlkeleri (Konkordato), 2. Bası, Ankara 2019, s.135; **Gökçen**, s.78. Borçlunun, erteleme talebini olabildiğince erken –hatta mümkünse başvuruyla birlikte- yapılmasının isabetli olacağı; bu sayede alacaklıların konkordato hakkında oy kullanırken daha sağlıklı bir değerlendirme yapabileceklerine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Akil**, Konkordato, s.209.

¹⁸⁹⁷ **Köroğlu**, bu sonuca İİK m.307/1’den çıkan anlam dolayısıyla vardığını ifade etmektedir. Yazara göre, konkordatonun tasdik edilmesi ihtimali bakımından geçerli olan İİK m.307/1 uyarınca, tasdik kararında, borçlunun talebiyle diğer şartların varlığın hâlinde ipotekli malın satışının karardan itibaren 1 yıla kadar ertelenebilir. Buna göre, erteleme süresi tasdik kararından itibaren başladığı için tasdik kararının verildiği tarihte mühletin etkilerinin sona erdiği söylenebilir. Bu konuda bkz. **Köroğlu**, Anıl, Rehinli Malın Konkordato Mühleti İçinde Paraya Çevrilmesi Yasağı (İİK m. 295), (2020) 78(1) İstanbul Hukuk Mecmuası, s.146. Aynı yönde bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.154; **Sarısözen**, s.385. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, doktrinde, İİK m.307/1, İİK m.308/c/1, c.2’de geçen “.. kanunda öngörülen istisnalar saklı kalmak kaydıyla ..” ibaresi uyarınca bu istisnalardan biri olarak kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.154; **Sarısözen**, s.385; **Köroğlu**, s.147. Ayrıca bkz. **Yeşilova**, s.385 vd. Yazarlara göre bu doğrultuda, tasdik edilen konkordato projesinin tasdik kararının kesinleşmesi ile bağlayıcı hâle geleceği kararlaştırılmış olsa bile, mühletin etkilerinin sona erdiği tasdik kararından itibaren ipotekli mal paraya çevrilebilir. Meğerki İİK m.307/1 uygulama alanı bulsun. Bu konuda bkz. **Yeşilova**, s.387; **Kurt Konca/Selçuk**, s.154; **Sarısözen**, s.385; **Köroğlu**, s.147.

¹⁸⁹⁸ İİK m.307/1 ile getirilen paraya çevirmenin ertelenmesinin kabul edilme gerekçesinin, İİK m.295/1’de öngörülen paraya çevirme yasağı ile aynı olduğuna, yani, borçluya ekonomik faaliyetlerine devam edebilmek bakımından imkân verilmek istendiğine ilişkin olarak bkz. **Pekcanıtez/Erdönmez**, 7101, s.142; **Akil**, Mühlet, s.229; **Gökçen**, s.74-75. İİK m.307 ile konkordatonun başarı şansının artırılmak istendiğine ilişkin olarak ayrıca bkz. **Akil**, Konkordato, s.208.

¹⁸⁹⁹ Bu hükme dair eleştirel değerlendirmeler için bkz. **Atalay**, Oğuz, Konkordato Reformu Hakkında Değerlendirmeler, 7101 Sayılı Kanunla Konkordato ve Elektronik Tebligat Konularında Getirilen Yenilikler, İstanbul 2018, s.127-128.

durumunda ekonomik varlığının tehlikeye düşeceğini yaklaşık olarak ispat etmiş olmalıdır (İİK m.307/1, b.c). *İsviçre* Hukuku'nda da SchKG m.306a/1 uyarınca aynı şartların varlığı aranmaktadır.

Mahkemenin erteleme kararı verebilmesi için mahkemece konkordatonun tasdikine ilişkin incelemenin yapılacağı duruşmadan önce ipotekli alacaklıların görüşlerini yazılı olarak sunmaları için kendilerine bir davet yapılır. Ayrıca bu alacaklılar tasdik incelemesinin yapılacağı duruşmaya da çağırılırlar (İİK m.307/4; SchKG m.306/a/2).

1 yıla kadar söz konusu olabilecek erteleme süresi, konkordatonun tasdiki kararından itibaren başlar (İİK m.307/1). Mühletin etkilerinin, İİK m.308/c/1, c.2 uyarınca, konkordatonun tasdiki kararının kesinleşmesine kadar devam edebilmesinin buna herhangi bir etkisi yoktur¹⁹⁰⁰. Zira bu düzenlemeler iki ayrı hususa ilişkindir¹⁹⁰¹. Öyle ki, mühletin etkilerinin konkordatonun tasdiki kararının kesinleşmesine kadar devam edebilmesi, mühletin tüm sonuçları bakımından konkordato projesinden etkilenenlerin bir kısmının oyu ile söz konusu olabilir. Oysa, ipoteğin paraya çevrilmesinin ertelenmesi, kanun koyucu tarafından kendisine mühlet verilen borçlunun belli şartlar dâhilinde ipotekli mallarının paraya çevrilmesinin bir müddet daha ertelenerek konkordato projesinin başarıya ulaşabilmesine imkân verilebilmesi içindir.

Mühletin etkilerinin konkordatonun tasdik kararının kesinleşmesine kadar devam etmesinin kararlaştırılması durumunda söz konusu olabilecek bir erteleme talebinin, konkordatonun tasdik kararının kesinleşmesine kadar olan süre bakımından hukukî yarar yokluğu sebebiyle kanaatimizce olumsuz olarak değerlendirilmesi gerekir. Zira mühletin etkileri devam ettiği müddetçe, ipoteğin paraya çevrilmesi zaten söz konusu olmayacaktır. Ancak konkordatonun bağlayıcı hâle gelmesi bakımından, konkordatonun tasdiki kararının kesinleşmesi kararlaştırılır ve konkordatonun tasdiki kararının kesinleşmesi, konkordatonun tasdiki kararının verilmesinden itibaren 1 yıllık süreden önce gerçekleşirse, erteleme, bir imkân olarak karşımıza çıkacaktır. Bu ihtimal bakımından, mahkemece, tasdik kararında, 1 yıllık süreye kadarki bakiye süre bakımından erteleme talebinin olumlu olarak değerlendirilmesine karar verilebilir.

¹⁹⁰⁰ Ayrıca bkz. **Simil**, s.150 vd.; **Köroğlu**, s.146 vd.

¹⁹⁰¹ Yukarıda da ifade edildiği üzere doktrinde, İİK m.307/1, İİK m.308/c/1, c.2'de geçen “.. *kanunda öngörülen istisnalar saklı kalmak kaydıyla* ..” ifadesi uyarınca bu istisnalardan biri olarak kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. **Kurt Konca/Selçuk**, s.154; **Sarısözen**, s.385; **Köroğlu**, s.147. Ayrıca bkz. **Yeşilova**, s.385 vd.

Konkordatonun tasdiki kararı ile birlikte mahkemece borçluya ait ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin ertelenmesine yönelik bir karar verilmesi durumunda, paraya çevirme söz konusu olmayacaksa da, borçlu hakkında iflâs kararı verilmesi veya gerçek kişi borçlunun ölmesi durumunda erteleme kararı kendiliğinden kalkar (İİK m.307/5; SchKG m.306/a/3). Bundan başka, konkordatoyu tasdik eden mahkeme, belli şartların yaklaşık olarak ispat edilmesi şartıyla, borçluyu açıklama yapmak üzere davet ederek ilgili alacaklının talebi üzerine de erteleme kararını kaldırabilir (İİK m.307/6; SchKG m.306a/4). Bu şartlar şu şekilde ifade edilebilir: Borçlu, ertelemeyi yanlış bilgiler vermek suretiyle elde etmişse (İİK m.307/6, b.a; SchKG m.306a/4, b.1). Borçlunun serveti ve gelirleri artmış ve borçlu, ekonomik varlığını tehlikeye sokmadan borcu ödeyebilecek hâle gelmişse (İİK m.307/6, b.b; SchKG m.306a/4, b.2). İpotekli malın paraya çevrilmesi, borçlunun ekonomik varlığını tehlikeye sokmayacaksa (İİK m.307/6, b.c; SchKG m.306a/4, b.3).

Erteleme kararının kaldırılmasına yönelik talep, erteleme süresi içinde her zaman ileri sürülebilir¹⁹⁰².

Yukarıda ifade edilen ipotekli alacaklıların, mühlet içerisinde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilecekleri veya hâlihazırda başlatılmış olan takibe bu aşamada da devam edilebileceği; ancak kural olarak ipotekli malın paraya çevrilemeyeceği, istisnaen bunun mümkün olduğuna dair kural, mühletten önce doğan -ipoteğin tesis tarihi mühletten önce veya sonra olması önem arz etmeyen- ipotekli alacaklar bakımından söz konusudur. Mühlet içinde doğan ipotekli alacaklar bakımından ipotekli alacaklı, mühlet süresi içerisinde takip yapabileceği gibi, ipotekli malın paraya çevrilmesini de talep edebilir. Bu hususta herhangi bir yasak söz konusu değildir. Zira kredi kurumları tarafından verilen krediler de dâhil olmak üzere geçici mühletten sonra komiserin izniyle doğan borçlar, adî konkordatoda konkordato şartlarına tabi değildir, temerrüt hâlinde mühlet sırasında dahi icra takibine konu edilebilir (İİK m.308/c/4, c.1). Buna göre, mühletten sonra komiserin izniyle doğan borçlar, -ipoteğin, mühletten önce veya İİK m.297/2 uyarınca mahkemenin izniyle ile mühletten sonra tesis edilmesi farketmeksizin- konkordato şartlarına tâbi olmaz. Herhangi bir temerrüt hâlinde bu alacakların elde edilebilmesi bakımından icra takibi yapılabilir. Böyle bir icra takibi bakımından kanun koyucu tarafından takibin bir aşaması olan “paraya çevirme” hususunda herhangi bir yasak öngörülmediğinden bu durumdaki bir alacağı teminat altına alan ipoteğin

¹⁹⁰² Akil, Mühlet, s.229; Güler/Kabakçı, s.101; Gökçen, s.79.

paraya çevrilmesi de mümkündür. Zaten aksinin kabulü de mühlet içinde komiserin izniyle borçlanılması imkânının ölü doğan bir kurum olmasına sebep olurdu. Zira böyle bir yasağa muhatap olacak kişiler, herhâlde kendisine mühlet verilmiş kimse ile mühlet süresince herhangi bir borç ilişkisi kurmaktan imtina ederlerdi.

Burada, yeniden ifade etmek gerekir ki, borçlunun malvarlığı üzerinde ipotek tesis etmekle alacağını teminat altına alan ipotekli alacaklılar borçlu hakkında verilen konkordato mühleti prosedürü boyunca ayrıcalıklıdır. Bu, ipotekli alacaklıların, diğer alacaklılara nazaran mühletten sonra takip başlatabilmesinin veya mühletten önce başlatılmış olan takiplere mühletten sonra da devam edilebilmesinin mümkün olması hususunda kendisini gösterdiği gibi, belki de en çok, İİK m.308/h uyarınca kendisini göstermektedir. İİK m.308/h uyarınca, kendisine mühlet verilen borçlunun¹⁹⁰³ talebi üzerine borçlu ile borçlunun malvarlığı üzerinde ipotek tesis etmiş ipotekli alacaklıları, adî alacaklılar dışında, ayrı bir müzakere yürütebilir. Hatta borçlu, ipotekli alacaklılarından her biri ile de ayrı bir müzakere yürütebilmektedir. Bu imkân, doktrinde, alacaklılar arasında hatta ipotekli alacaklılar bakımından kendi aralarında eşitsizlik yaratıldığı; bunun konkordatoda alacaklılar arasındaki eşitlik ilkesine aykırı olduğu ileri sürülerek eleştirilmektedir¹⁹⁰⁴. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, ayrı ayrı yürütülebilen bu müzakereler sonucunda, ipotekli alacak tutarı bakımından¹⁹⁰⁵ 2/3'ü aşan bir çoğunluk ile borçlu arasında anlaşma mümkün olursa, bu anlaşma, borçlu ile anlaşamayan ipotekli alacaklıyı da etkilemektedir. Kuşkusuz bunun için kendisine mühlet verilen borçlu ile borçlunun adî alacaklılarının İİK m.302 uyarınca yapılacak toplantıda konkordato projesini kabul etmeleri ve bu projenin mahkeme tarafından tasdik edilmesi gerekir (İİK m.308/h/7). Bu, konkordatonun belli bir çoğunluk ile kabul edilmesi durumunda, diğer ipotekli alacaklıların da bu şartlara uygun olarak alacaklarını elde etmeleri bakımından mantık kurallarına uygundur. Ancak burada, borçlu ile anlaşamayan ipotekli alacaklı, konkordato talep tarihinden itibaren taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılan temerrüt öncesi faiz

¹⁹⁰³ İİK m.308/h/1'in lafzı uyarınca sadece borçlunun talebi ile İİK m.308/h'in uygulama alanı bulabileceğine ilişkin olarak bkz. **Aydemir**, Efrail, Konkordato ve Yeniden Yapılandırma, 2. Baskı, Ankara 2019, s.110; **Gökçen**, s.64. Aksi yönde bkz. **Pekcanitez/Erdönmez**, 7101, s.132.

¹⁹⁰⁴ **Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin** **Özkan/Özekes**, N. 2136; **Pekcanitez/Erdönmez**, s.113; **Pekcanitez/Erdönmez**, 7101, s.133; **Sarısözen**, s.264-265; **Uyar**, Konkordato, s.158.

¹⁹⁰⁵ Kanun koyucu, konkordatodan etkilenen alacaklılar bakımından, kaydedilmiş olan alacaklıların ve alacakların yarısını veya kaydedilmiş olan alacaklıların 1/4'ünü ve alacakların 2/3'ünü aşan bir çoğunluk tarafından imza edilmiş ise konkordatonun kabul edilmiş sayılacağını hüküm altına almıştır (İİK m.302/3). Oysa İİK m.308/h uyarınca yürütülecek müzakereler bakımından ipotekli alacaklıların, alacak tutarı itibarıyla 2/3'ü aşan çoğunluğu ile bir anlaşmanın olmasını aramıştır. Dolayısıyla ipotekli alacaklılar bakımından alacaklı sayısının herhangi bir önemi yoktur.

oranı uygulanmak suretiyle, diğer ipotekli alacaklılarla yapılan anlaşmalardan en uzun vadenin kararlaştırıldığı alacaklının vadesine tâbi olmakta (İİK m.308/h/4, c.1); adeta borçlu ile anlaşmadığı için cezalandırılmaktadır¹⁹⁰⁶. Kuşkusuz bunun için kendisine mühlet verilen borçlu ile borçlunun adî alacaklılarının İİK m.302 uyarınca yapılacak toplantıda konkordato projesini kabul etmeleri ve bu projenin mahkeme tarafından tasdik edilmesi gerekir (İİK m.308/h/7).

İpotekli malın kıymetinin tespiti de konkordatoda özellik arz eder. Şöyle ki, kendisine mühlet verilen borçlunun üzerinde ipotek tesis ettiği taşınmazının konkordato prosedürü kapsamındaki kıymetine dair işlemler, mühlet ile birlikte görevlendirilen konkordato komiseri tarafından gerçekleştirilir (İİK m.298/1, c.1; SchKG m.299/1). Buradaki kıymet takdir işlemleri, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip talebi verilmesi üzerine icra dairesince gerçekleştirilen kıymet takdir işlemlerinden farklı olarak konkordato komiseri tarafından gerçekleştirilir. Konkordato komiseri, ipotekli taşınmaz, konkordato hakkında karar veren mahkemenin yargı çevresi dışında ise bu taşınmazın kıymetini, malın bulunduğu yerdeki icra dairesi marifetiyle takdir ettirebilir (İİK m.298/1, c.2). Burada kıymet, 6362 sayılı SPK uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı ile yetkilendirilen kişiler tarafından tespit olunabilir (İİK m.298/4). İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde kıymet takdir edilmiş ve kıymet takdir raporu kesinleşmişse konkordato komiseri, gereksiz yere masraf yapılmaması için bu kıymet takdir raporunu esas alabilir¹⁹⁰⁷. Konkordato komiseri kıymet takdir raporunu, alacaklıların incelemesine hazır bulundurur. Bu rapor, alacaklılar toplantısından önce yazılı olarak ipotekli alacaklılara ve borçluya bildirilir (İİK m.298/2; SchKG m.299/2). İlgililer, kendisine bildirim yapılması gerekmeyenler bakımından raporun içeriği ile birlikte öğrenildiği tarihten, kendisine bildirim yapılması gerekenler bakımından ise bildirim tarihinden itibaren¹⁹⁰⁸ 7 günlük süre içinde, masrafını önceden vermek koşuluyla, mahkemeden, ipotekli taşınmazın kıymetinin yeniden tespit ettirilmesini isteyebilirler (İİK m.298/3, c.1; SchKG m.299/3, c.1). *İsviçre* Hukuku'nda, süre, 10 gündür. İlgililerden kasıt, taşınmazın tespit olunan kıymetine karşı koymak bakımından menfaat sahibi olan kişilerdir. Bunlar kural olarak, ipotekli alacaklılar, adî alacaklılar ve borçludur. Bu durumda da kıymet,

¹⁹⁰⁶ Pekcanıtez/Erdönmez, 7101, s.133; Sarısözen, s.99; Eroğlu, Konkordato, s.335; Gökçen, s.69. Bu düzenlemenin, alacak tutarı daha az olan ipotekli alacaklıların, alacak tutarı bakımından çoğunluk olan ipotekli alacaklılar ile yapılan anlaşmayı akamete uğratmasının engellenmesi amacıyla yapılması sebebiyle isabetli olduğu yönünde bkz. Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, N. 2144.

¹⁹⁰⁷ Yeşilova, s.290 vd.; Gökçen, s.60.

¹⁹⁰⁸ Gökçen, s.60.

6362 sayılı SPK uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı ile yetkilendirilen kişilerin görevlendirilmesi ile tespit edilebilir. Kıymetin yeniden takdir edilmesi istemi bir alacaklı tarafından yöneltilmiş ve bu istem üzerine yeni bir kıymet tespit olunmuşsa, önceki kıymet ile yeni kıymet arasında kayda değer¹⁹⁰⁹ bir farkın olması durumunda alacaklı, borçludan masraflarının ödenmesini talep edebilir (İİK m.298/3, c.2; SchKG m.299/3, c.2). Kıymetin yeniden takdir edilmesi ve eski kıymetle yeni kıymet arasında ciddi bir farkın söz konusu olması durumunda, yeni kıymet takdiri işlemlerinin masraflarına borçlunun katlanması, borçlunun bu hususa etki eden hiçbir davranışı bulunmadığı için kanaatimizce isabetli değildir.

2. Kendisine Mühlet Verilen Borçlunun Borcu İçin Üçüncü Kişinin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması

Borçluya mühlet verilmesinin ipotekli taşınmazla alacağı teminat altına alınan alacaklıların ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatabilmesine veya başlamış olan takiplere devam edebilmesine herhangi bir etkisi yoktur. Yine bu durumun ipotekli taşınmazın bu takipler çerçevesinde paraya çevrilmesine de herhangi bir etkisi yoktur¹⁹¹⁰. Zira mühlet borçlu hakkında verilmiş olup mühletle, borçlunun malvarlığı unsurlarının korunması amaçlanmaktadır. Ancak bu husus Türk Hukuku'nda tartışmalıdır. Doktrinde bazı yazarlar

¹⁹⁰⁹ Kayda değer değişikliğin ne olduğunun belirsiz ve objektiflikten uzak olduğu; bu ifadenin ne anlama gelebileceği hususunda kanun koyucu tarafından bir ölçüt getirilmesinin kanunilik ve takip ekonomisi ilkesine hizmet edeceğine ilişkin olarak bkz. **Boran Güneysu**, s.192, dn.650.

¹⁹¹⁰ **Kuru**, El Kitabı, s.1464; **Pekcanitez/Erdönmez**, s.34; **Pekcanitez/Erdönmez**, 7101, s.119; **Pekcanitez, Hakan/Erdönmez**, Güray, Üçüncü Kişinin Verdiği Rehinle Teminat Altına Alınan Alacak Konkordato Nisabına Dahil Edilmeli Midir? (Üçüncü Kişi), lexperablog, 03.04.2021, III, A; **Tanrıver**, Süha, Konkordato Komiseri, Ankara 1993, s.66; **Yeşilova**, s.373; **Tunç Yücel**, Alacaklılar, s.34 vd. ve 48-49; **Tunç Yücel**, Müjgan, Üçüncü Kişinin Malı Üzerindeki Rehinle Temin Edilen Alacağın Konkordatoadaki Durumu (Konkordato), lexperablog, 30.03.2021, VI; **Kale**, Serdar, Yeni Konkordato Hukuku (Konkordato), 2. Bası, İstanbul 2019, s.338; **Kale**, s.231-232; **Altay**, Sümer/**Eskiocak**, Ali, Konkordato ve Yeniden Yapılandırma Hukuku (Konkordato), 5. Bası, İstanbul 2019, s.169; **Akil**, Konkordato, s.142; **Börü**, Levent/**Parlak Börü**, Şafak/**Bilgiç Eroğlu**, Emine, Adi Konkordato Hükümleri Uyarınca Üçüncü Kişi Rehniyle Güvenceye Alınmış Alacağın Hukuki Durumu Üzerine Değerlendirmeler, SDÜHFD, C.13, S.1, 2023, s.567; **Simil**, s.150; **Sarısozen**, s.383-384; **Kurt Konca/Selçuk**, s.167-168; **Eroğlu**, Konkordato, s.191-192; **Albayrak**, Hakan, İflâs Dışı Adı Konkordatoda Konkordato Mühletinin Sözleşmeler Bakımından Sonuçları (Konkordato), Ankara 2020, s.218; **Köksoy**, s.191; **Bilgen**, Mahmut, İflâs, İflâsın Ertelenmesi, Konkordato ve Yargılama Usûlü, 2. Bası, Ankara 2016, s.1199-1200; **Uyar**, Konkordato, s.42, 83 ve 95; **Duran**, s.195 vd.; **Gökçen**, s.48-49; **Besen**, Murat/**Tat**, Orkun, Konkordato Sürecinde Mühlet, ASBÜHFD, S.2, 2019, s.371. Bu doğrultudaki bir Yargıtay kararı için bkz. 15. HD, 17.06.2021, 4430/2814 (E-Uyar). Aynı yönde bkz. 15.HD, 16.02.2021, 1389/275 (Legal). **Gökçen**, üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda, konkordato talebini inceleyen mahkemece malın paraya çevirme işlemlerinin gerçekleştirilebileceği yönünde bir ara karar alınmasının gerektiğini; böyle bir karar alınmadan paraya çevirme işlemlerinin gerçekleştirilmesinin hukuka aykırı olacağını belirtmektedir. Bu konuda bkz. **Gökçen**, s.49. Kanaatimizce mahkemece böyle bir karar alınmasına gerek yoktur. Zira borçlunun borcunun teminatı için üzerinde ipotek tescil edilmiş üçüncü kişiye ait malların söz konusu olduğu ihtimalde, konkordatonun bu malların paraya çevrilmesi işlemlerine herhangi bir etkisi söz konusu değildir. Dolayısıyla mahkemece bu konuda bir değerlendirme yapılması da gerekmez.

tarafından ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu durumda da ipoteğin paraya çevrilemeyeceği çeşitli gerekçelerle ifade edilmektedir. Bu kapsamda;

Öztek, genel itibarla, İİK m.295/1'in metninin oldukça net olduğunu, bu hususta yorum yapılamayacağını belirterek kanun koyucunun konkordato borçlusuna ait ipotekli mal-üçüncü kişiye ait ipotekli mal ayrımı yapmadığını dolayısıyla ipotekli mal kime ait olursa olsun paraya çevrilemeyeceğini; kanun koyucunun üçüncü kişiye ait taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda bu taşınmazları paraya çevirme yasağının dışında tutmak istemesi durumunda bunu madde metninde açıkça belirteceğini ifade etmektedir¹⁹¹¹. Bundan başka yazar, borçlu ile üçüncü kişi arasında bulunan mecburî takip arkadaşlığı sebebiyle de mühlet içinde ipotekli malın paraya çevrilemeyeceğini ileri sürmektedir¹⁹¹².

Yine *Taşpınar Ayvaz* tarafından 7101 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerden önce kaleme alınan eserde, genel itibarla, borçlunun borcu için üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi ve borçluya mühlet verilmesi ile borçlunun kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmesi ve kendisine mühlet verilmesi arasında kanun koyucu tarafından bir fark yaratılmadığı; bu sebeple, her iki durumda da, mühletin, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi işlemlerine aynı şekilde etkisi olduğu ifade edilmektedir¹⁹¹³.

Köroğlu, genel olarak, paraya çevirme yasağına ilişkin İİK m.295'in¹⁹¹⁴ paraya çevirmenin ertelenmesine ilişkin İİK m.307 ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğini ifade ederek, m.307'nin kenar başlığının 7101 sayılı Kanun'un tasarısında "*borçluya ait rehinli malların ..*" iken TBMM Adalet Komisyonu tarafından oluşturulan Alt Komisyon'un önergesiyle "*rehinli malların ..*" olarak değiştirildiğini ve bu değişiklikte, önergede de belirtildiği üzere, üçüncü kişiye ait olan bir mal üzerinde tesis olunan ipoteğin paraya çevrilmesinin ertelenebilmesinin amaçlandığını belirtmiştir. Yazara göre, İİK m.307'nin

¹⁹¹¹ Benzer yönde, *Şahin* de, İİK m.295 uyarınca, rehinli malın paraya çevrilmesinin yasaklandığını; dolayısıyla bir malın İİK m.295'e tabi olması için borçlunun borcu için üzerinde rehin tesis edilmiş olmasının yeterli olduğunu; İİK m.295 hükmünde yer almayan bir sınırlamanın yorum yoluyla getirilmesinin kanunun sistematığına uygun olmadığını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. *Şahin*, 249-250.

¹⁹¹² *Öztek*, Selçuk, Üçüncü Kişi Rehniyle Temin Edilmiş Bir Alacağın Adi Konkordato Nisabının Hesaplanmasındaki Hukuki Durumu (Son Gelişmeler), Legal Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi, S.47, 2020/3, s.754.

¹⁹¹³ *Taşpınar Ayvaz*, s.64.

¹⁹¹⁴ Doktrinde, "*.. rehinle temin edilmiş alacaklar ..*" ibaresini içeren İİK m.295/1'deki bu ifade ile kastedilenin, borçlunun malvarlığına dâhil olan unsurlarla alacağı teminat altına alınmış olan alacaklılar olduğu kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. *Tanrıver*, s.221; *Ulukapı*, Ömer, Konkordatonun Feshi (Fesih), Konya 1998, s.21; *Ulukapı*, Ömer, Konkordatonun Sonuçları (Sonuçlar), SÜHFD, S.1-2, 2000, s.21; *Yeşilova*, s.372 vd.; *Tunç Yücel*, Alacaklılar, s.34 vd. ve 47 vd.; *Kale*, s.231; *Altay/Eskiocak*, Konkordato, s.366; *Albayrak*, Konkordato, s.218; *Duran*, s.199. Ayrıca bkz. *Berkin*, İflâs, s.566.

kenar başlığında yapılan bu değişiklikle amaçlanan husus, İİK m.295 uyarınca yapılacak değerlendirme bakımından da dikkate alınmalıdır; zira bu düzenlemeler amaç yönünden benzerlik göstermektedir¹⁹¹⁵.

Öztek'in görüşü kanaatimizce isabetli değildir. Yazarın kanun koyucunun yoruma imkân dahi vermediğini belirttiği İİK m.295'teki net ifade bakımından, aşağıda *Taşpınar Ayvaz*'ın görüşüne dair eleştirilerimiz aynen geçerlidir. Yazarın mecburî takip arkadaşlığının bu hususa etkisine dair açıklamaları bakımından ise şu husus ifade edilebilir: Buradaki mecburî takip arkadaşlığı şekli anlamda olup, takibin borçlu konumunda bulunan kişiler bakımından birlikte hareket edilmesi gerekmez. Ayrıca kanun koyucunun burada öngördüğü şekli anlamdaki mecburî takip arkadaşlığı malikin kendisine ait taşınmazın paraya çevrilmesini engelleyebilmek hususunda gerekenleri yapabilmesi için takipten haberdar olması düşünüldüğü için öngörülmüştür. Bu anlamda, bu amacın dışına çıkılarak, sırf mecburî takip arkadaşlığı söz konusu olduğu için konkordato talebi üzerine verilen mühletin etkilerinin konkordato talebi ile herhangi bir ilgisi bulunmayan malik üçüncü kişi bakımından da var olduğu kabul edilemez¹⁹¹⁶.

Kanaatimizce *Taşpınar Ayvaz*'ın da görüşü isabetli değildir. Zira bu hususta değerlendirilme yapılması için esas alınması gereken husus, ipoteğin kime ait taşınmaz üzerinde tesis edildiği hususunda kanun koyucunun bir sınırlandırma da bulunup bulunmaması değil, konkordatonun amacının ne olduğudur. Öyle ki kanun koyucu İİK'nın bazı düzenlemelerinde üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunun icra ve iflâs hukuku çerçevesinde gösterdiği özelliklere işaret etmiş üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesinin özellik arz ettiği bazı hususlarda ise bunu ayrıca belirtmemiş, bu doğrultuda kurumun amacı bakımından değerlendirme yapılmasına imkân vermiştir. Örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin İİK m.149/1'de taşınmaz üçüncü şahıs tarafından rehnedilmişse bu kişiye icra emri gönderileceği düzenlenmiştir. Yine ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin İİK m.149/b'de de varsa malik üçüncü şahsa da ödeme emri gönderileceği ayrıca hüküm altına alınmıştır. Ancak örneğin, iflâsa ilişkin İİK m.185/1, c.1'de üzerinde rehin bulunan malların iflâs masasına gireceği hüküm altına alınmıştır. Müflisin malvarlığın unsurlarına dâhil olmayan üzerinde ipotek tesis edilen üçüncü kişiye ait

¹⁹¹⁵ **Köroğlu**, s.153 vd. Buradan hareketle, kanun koyucunun üçüncü kişilere ait taşınmaz malları da konkordato kapsamına almak istediğine ilişkin olarak bkz. **Gökçen**, s.45.

¹⁹¹⁶ **Tunç Yücel**, Alacaklılar, s.48-49; **Tunç Yücel**, Konkordato, VI.

taşınmazlar iflâs masasına tâbi olmasalar da, kanun koyucu burada borçluya ait taşınmaz-
üçüncü kişiye ait taşınmaz ayrımı yapmamıştır. Burada önemle ifade etmek gerekir ki, tanım
hükmü niteliğindeki İİK m.23/1, b.1’de kanun koyucu tarafından borçluya ait taşınmaz-
üçüncü kişiye ait taşınmaz ayrımı yapmaması da kanaatimizce üçüncü kişiye ait taşınmaz
üzerinde tesis edilen ipoteğin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya
çevrilmesini engellemez. Yukarıda da ifade edildiği üzere burada değerlendirmeye esas
olması gereken husus kanaatimizce söz konusu kurumun amacı bakımından üçüncü kişiye ait
taşınmaz üzerinde ipotek tesisinin arz edeceği özelliştir¹⁹¹⁷.

Kanaatimizce *Koroğlu*’nun görüşü isabetli değildir. Zira yazarın ifade ettiği değişiklik
uyarınca, üçüncü kişinin malvarlığı unsurlarına dâhil olan bir ipotekli malın paraya
çevrilmesinin yasak olup olmadığı, ertelenebilip ertelenemeyeceği hakkında bir
değerlendirme yapılamaz. Kanun koyucunun iradesi açıkça bu yönde ise, bu hususun madde
kenar başlığında yapılan değişikliğin gerekçesinde ifade edilmesi yerine, iradenin, açıkça,
kanun metninde değişiklik yapılması suretiyle yansıtılması gerekir. Zira kanun koyucu, İİK
m.307/5’te, “*Borçlu, rehinli .. malı rızasıyla devreder, ..*” şeklinde bir düzenleme de
yapmıştır. Sadece bu husus doğrultusunda bir değerlendirme yapılırsa, borçlu kendisine ait
olmayan bir malı devredemeyeceği için, düzenlemenin karşıt anlamından, İİK m.307’deki
erteleme imkânından sadece borçluya ait ipotekli malların yararlandırılabilceği
anlaşılabilmektedir. Sadece İİK m.307/5 uyarınca bir değerlendirme yapmak ne kadar
isabetsizse, madde kenar başlığındaki değişiklik ve bunun gerekçesine uygun olarak bir
değerlendirme yapmak da isabetsizdir. Burada kanaatimizce değerlendirmelere esas teşkil
etmesi gereken husus, üçüncü kişinin malının paraya çevrilmesinin neden yasak olması veya
ertelenmesi gerektiğidir. Bu anlamda öncelikle mühletin amacı değerlendirmeye esas teşkil
etmelidir. Mühletin amacı, temel olarak, kendisine mühlet verilen borçlunun malvarlığı
unsurlarının konkordatonun başarıya ulaşmasını sağlamak için korunmasıdır. Zira ancak bu
ihtimalde kendisine mühlet verilen borçlu konkordato ile umduğu amacı gerçekleştirebilir.
Mühletin amacı doğrultusunda değerlendirme yapıldığında, üçüncü kişiye ait olan ipotekli

¹⁹¹⁷ *Pekcanıtez/Erdönmez*, konkordatoya ilişkin hükümlerin sadece borçluya ait taşınmazlar üzerinde tesis olunan
rehinler için mi yoksa hem borçlu hem de üçüncü kişiler tarafından verilen rehinler için mi uygulanacağı
araştırılırken konkordatoya ilişkin hükümler hakkında mutlaka Kanunun diğer hükümleri de dikkate alınarak bir
değerlendirme ve yorum yapılacaksa, cüz’i icraya ilişkin hükümlerin değil, borçlunun tüm malvarlığının
tasfiyesini esas alan iflâsa dair hükümlerin göz önünde bulundurulmasının uygun olacağını ifade etmektedir. Bu
konuda bkz. **Pekcanıtez/Erdönmez**, Üçüncü Kişi.

malın paraya çevrilemeyeceğini ileri sürmek kanaatimizce isabetli değildir¹⁹¹⁸. Yazar, bir malın borçluya ait olması veya üçüncü kişiye ait olmasının borçlunun işletmesinin devamı bakımından önem arz etmediğini; dolayısıyla, borçlunun işletmesinde kullandığı başkasına ait bir mal ile işletmesini devam ettirebildiğini ve önemli olanın da bu olduğunu; borçlunun, konkordato ile amaçladığı şeyin bu şekilde hâsıl olduğunu kanaatimizce de isabetli bir şekilde ifade etmektedir. Fakat sadece borçlu açısından, bir diğer deyişle, sadece borçlu menfaatine bir değerlendirme yapılması, en başta alacağı ipotekle teminat altına alınan alacaklıların mülkiyet hakkı karşısında borçluya üstünlük tanınması anlamına gelir. Oysa kanun koyucu, menfaat çatışması bakımından taraflardan birisine üstünlük tanımak istediği zaman, bunu kanun hükmü ile yapmıştır. Asla unutulmaması gereken şey, konkordato talebi üzerine verilen mühlet ile borçlunun malvarlığını korumanın amaçlandığıdır. Burada, bir başka kişiye ait olan bir malın paraya çevrilmesinin engellenmesi ile borçlu da işletmesine devam edebildiği için bundan menfaat elde ediyor diye, alacaklının mülkiyet hakkı karşısında ona üstünlük tanınması kanaatimizce isabetli olmaz.

İsviçre Hukuku'nda, *Türk Hukuku*'nun aksine bir düzenleme söz konusudur. VZG m.88/3, c.1 uyarınca, taşınmaz üçüncü kişiye aitse üçüncü kişiye karşı takibe ancak borçluya karşı da mümkün olması hâlinde devam edilebilir ve bu hususta SchKG m.297 uygulama alanı bulur. SchKG m.297/1 uyarınca, mühlet sırasında borçluya karşı icra takibi başlatılamaz ve takibe devam edilemez. Ancak ipotekle güvence altına alınan alacaklar bakımından ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılabilir fakat ipotek paraya çevrilemez. Bu anlamda taşınmaz üçüncü kişiye ait ise takibe devam edilebilecek ancak ipotek paraya çevrilemeyecektir. Yani *İsviçre Hukuku*'nda iflâsın etkisi bakımından söz konusu olan (SchKG m.206/1, c.2) taşınmazın borçluya ait olması ile üçüncü kişiye ait olması arasındaki ayrım, paraya çevirme yasağının, ipotekli taşınmazın, kendisine mühlet verilen borçluya veya üçüncü kişiye ait olması bakımından söz konusu değildir. Bu aynı zamanda bir yeniden yapılandırma kurumu niteliğindeki küllî tasfiye kurumu olan konkordatoya kanun koyucunun attettiği önemden kaynaklanmaktadır. Zira kanun koyucu pek çok husus bakımından küllî tasfiye kurumu niteliğini haiz olan iflâs ile konkordato arasında ayrım yapmıştır. Buna tasarruf yetkisinin iflâsta sınırlandırılması, konkordato ise kural olarak sınırlandırılmaması örnek olarak verilebilir. Yine iflâsın aksine konkordato kanun koyucunun ipotekli malların paraya çevrilmesinin tasdik kararından itibaren en fazla 1 yıl süreyle ertelenebilmesi imkânı da bu

¹⁹¹⁸ Yeşilova, s.373; Tunç Yücel, Alacaklılar, s.48-49.

bakımdan bir örnek teşkil edebilir. Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.1, ipotekli taşınmazın paylı veya elbirliği ile mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulacaktır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı malik oldukları taşınmazın paraya çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

3. Kendisine Mühlet Verilen Üçüncü Kişinin Bir Başkasının Borcu İçin Kendi Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Etmesi

Burada, bir başkasının borcunu teminat altına almak için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden ipotekli taşınmazın malikine, kendi borçlarından dolayı mühlet verilmesi söz konusudur. Bir başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis eden kişi, bu borç ilişkisi bakımından borçlu olmayıp; borçlunun borcu için gösterdiği teminatın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlüdür. Burada ise bu kişi, -ipotekli alacaklıya karşı olmasa da- borçludur ve kendisine mühlet verilmiştir. Bir daha ifade etmek gerekir ki, kendisine mühlet verilen bu kişi, taşınmazı üzerinde kendisi lehine ipotek tesis ettiği kişinin bu ipotekli alacağı bakımından borçlu değildir.

Mühletin etkileri bakımından, kanaatimizce bu ihtimal, kendisine mühlet verilen borçlunun, taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmiş olması durumundaki *birinci* ihtimale benzemektedir. Zira burada da kendisine mühlet verilen bir kişiye ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiştir.

Malik üçüncü kişiye mühlet verilmesinin, üçüncü kişiye ait bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis eden borçlu ile birlikte zorunlu takip arkadaşı olarak kendisine mühlet verilen üçüncü kişi aleyhine başlatılmış veya başlatılacak olan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe bu hususta bir etkisi yoktur. Zira mühlet borçluya verilseydi dahi, ipotekle teminat altına alınan borç için başlatılan veya başlatılacak olan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe etki etmeyecekti. Ancak borçluya mühlet verilseydi mühlet içinde ipoteğin paraya çevrilmesi kural olarak yasak olurdu. Acaba bu yasak malike mühlet verilmesi ihtimalinde de geçerli olacak mıdır? Bu husus doktrinde tartışmalıdır. Bir diğer deyişle, doktrinde böyle bir ihtimalde bu kişi bakımından İİK m.295/1’de düzenlenen paraya çevirme yasağının uygulanıp uygulanamayacağı konusunda *iki* farklı görüş mevcuttur:

Bir görüşe göre, genel itibarla, ipotekle teminat altına alınan borcun kendisine mühlet verilen kişinin borcu olmaması sebebiyle bu ihtimalde İİK m.295/1 uygulanamaz. Buna göre bu ihtimalde kendisine mühlet verilen kişiye ait ipotekli taşınmaz paraya çevrilebilir. Zira aksinin kabulü, İİK m.45 uyarınca öngörülen önce rehne başvuru zorunluluğu gereğince borçlu ve ipotekli taşınmazın maliki aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatmak zorunda olan ipotekli alacaklı için alacağın tahsili imkânının neredeyse fiilen ortadan kalkması anlamına gelmektedir. Çünkü böyle bir durum, ipotekli malın, ipotekli taşınmaz malikine mühlet verildiği için paraya çevrilememesi, İİK m.45'te öngörülen önce rehne başvuru zorunluluğu gereğince borçlu hakkında tek başına ve ayrıca takip yapılamaması ve ipotek hakkı sahibinin, kendisine mühlet verilen kişi bakımından konkordato alacaklısı olmaması sebebiyle alacağını bu yolla da tahsil edememesi sebebiyle menfaat dengesinin ipotek hakkı sahibi aleyhine ciddi şekilde sarsılmasına neden olur ve bu sonuç konkordatodan umulan amacı aşar niteliktedir¹⁹¹⁹.

Aksi yöndeki diğer görüşe göre, genel itibarla, bu ihtimal bakımından da paraya çevirme yasağının amacı doğrultusunda değerlendirme yapmak gerekir. Buna göre, paraya çevirme yasağının temel amacı, kendisine mühlet verilen konkordato projesi tasdik edilebilecek kişinin, projeyi gerçekleştirebilmesi için malvarlığı unsurlarını korumaktır. Bu doğrultuda kendisine mühlet verilen borçlunun üçüncü kişilerin borcu için tesis ettiği ipotekler de bu kişinin kendi borcu için tesis ettiği ipotekler gibi İİK m.295/1'in uygulama alanına dâhildir. Ancak böyle bir durumda ipotek hakkı sahibi bakımından İİK m.45 uyarınca önce rehne başvuru zorunluluğunun uygulanması onun bakımından önemli bir engel teşkil eder. Bu nedenle böyle bir ihtimale binaen bu kural bakımından kanun değişikliği yapılarak ipotek hakkı sahibi için İİK m.45'te sadece borçluya karşı takip başlatılabilmesinin saklı olduğunun belirtildiği bir istisna tanınması isabetli olur¹⁹²⁰.

Kanaatimizce mühlet, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde kural olarak paraya çevirme yasağı getirmektedir. Ancak burada, mühlet borçluya verilmediği için veya borçluya mühlet verilseydi bile, bu ihtimalde ipotekli taşınmaz üçüncü kişiye ait olduğu için bu yasağın söz konusu olmayacağı ifade edilebilir. Ancak bu, paraya çevirme yasağının amacı ile bağdaşmaz. Paraya çevirme yasağının amacı, kendisine mühlet verilen kişinin konkordato

¹⁹¹⁹ **Kuru**, El Kitabı, s.1464; **Tunç Yücel**, Alacaklılar, s.35-36; **Akil**, Konkordato, s.142-143; **Simil**, s.154; **Şahin**, s.251. **Uyar**, C.12, s.20250;

¹⁹²⁰ **Kurt Konca/Selçuk**, s.169-170; **Sarısözen**, s.384; **Köksoy**, s.188. Ayrıca bkz. **Eroğlu**, Konkordato, s.194.

projesini gerçekleştirebilmesi için malvarlığını korumak, o maldan yararlanılabilmesine imkân verilebilmesi için malın elden çıkmasını engellemektir¹⁹²¹. Hele ki ipotekli mallar çoğunlukla kendisine mühlet verilen kişi bakımından daha nitelikli, değeri itibariyle daha pahalı olan mallardır. Hatta öyle ki kanun koyucu tasdik edilen konkordato bakımından tasdik kararından itibaren ipotekli malın paraya çevrilmesinin 1 yıla kadar ertelenebilmesine imkân vermiştir (İİK m.307/1). Burada da malik üçüncü kişiye mühlet verilmiştir. Bu anlamda, burada da *birinci* ihtimaldeki, yani, kendisine mühlet verilen borçluya ait bir taşınmaz üzerinde kendi borcu için ipotek tesis edilmesi durumundaki gibi bir durum söz konusudur. Zira burada da kendisine mühlet verilen kişiye ait bir taşınmaz üzerinde *birinci* ihtimalden farklı olarak, başkasının borcu için ipotek tesis edilmesi söz konusudur. Bir kimsenin başkasının borcu için malvarlığı unsurlarını sınırlandırması, burada olduğu gibi malı üzerinde ipotek tesis etmesi, yani *birinci* ihtimale göre söz konusu olan bu farklılık, paraya çevirme yasağının amacı olan kendisine mühlet verilen kişinin malvarlığı unsurlarının korunması karşısında herhangi bir anlam ifade etmemelidir. Bu anlamda kanaatimizce bu ihtimalde de ipotekli mal kural olarak paraya çevrilemez.

Burada kendisine mühlet verilen malikin söz konusu ipotek hakkı sahibi ile arasında konkordato hükümlerinin uygulanmasını gerektiren herhangi bir ilişkisi olmadığı; bu kişinin konkordato alacaklısı olmadığı; bu anlamda, ipotek hakkı sahibinin bu kişinin konkordato projesini gerçekleştirebilmesi için herhangi bir katkı sunmak zorunda olmadığı da ifade edilebilir. Ancak kanaatimizce İİK m.295/1'deki paraya çevirme yasağı, sadece konkordato alacaklıları bakımından öngörülmüş değildir. Kanun koyucunun yegâne amacı, kendisine mühlet verilen kişilerin malvarlığı unsurlarının korunarak konkordatonun başarıya ulaşmasına fırsat verebilmektir.

Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, ipotek hakkı sahibi konkordato alacaklısı olmadığı için konkordato projesinin gerçekleştirilebilmesi ya da gerçekleştirilememesi; bu anlamda, paraya çevirme yasağının projenin gerçekleştirilebilmesi hususunda bir argüman olarak kullanılması amacı onun bakımından herhangi bir önem arz etmez. O hâlde yasağın amacının da taşınmazı üzerinde üçüncü bir kişinin borcu için ipotek tesis eden kendisine mühlet verilen kişi bakımından bir anlamı ve etkisinin söz konusu olmaması gerektiği ifade edilebilir. Ancak İİK m.308/h'nin uygulama alanı bulabileceği bir durum söz konusu olmadıkça, konkordato

¹⁹²¹ Köroğlu, s.156.

alacaklısı olan ipotekli alacaklılar da konkordato projesinin gerçekleştirilebilmesi ya da gerçekleştirilememesinden doğrudan etkilenmezler. Zira konkordato ipotekli alacaklılar bakımından mecburî değildir (İİK m.308/c/3 atf. 308/c/2; SchKG m.310/1). Ancak bu ipotekli alacaklılar paraya çevirme yasağına tâbidir. O hâlde, konkordato alacaklılarından olan sadece adî alacaklılar için mecburî olan konkordatoya ait konkordato projesinin gerçekleştirilebilmesi bakımından önem arz eden ancak konkordato alacaklılarından olan ancak konkordato kendileri bakımından mecburî olmadığı için konkordato projesinin gerçekleştirilebilmesinden doğrudan etkilenmeyen ipotekli alacaklılar bakımından da geçerli olan bu yasak, konkordato alacaklısı olmayan ipotek hakkı sahipleri bakımından da söz konusu olmalıdır. Zira konkordato projesinin gerçekleştirilebilmesi bakımından aralarında herhangi bir farkın söz konusu olmadığı her iki durumda da paraya çevirme yasağının amacı ortak olup amaç, kendisine mühlet verilen kişinin malvarlığı unsurlarını korumaktır.

Yine unutulmamalıdır ki, ipotekli taşınmaz, kendisine mühlet verilen kişinin malı olup konkordato masasına dâhildir. Bu anlamda ipotek hakkı sahibinin rüçhan hakkı saklı olmak kaydıyla, konkordato alacaklıları da bu malla tatmin edilebilirler. Dolayısıyla söz konusu ipotekli mal, konkordato prosedürü ile ilgisiz değildir. Bu malın ne zaman, nasıl paraya çevrileceği konkordato alacaklıları bakımından da önemlidir. Bu doğrultuda ipotekli alacaklının konkordato alacaklısı dahi olmaması, dolayısıyla onun bakımından konkordato projesinin gerçekleştirilebilmesinin herhangi bir anlam ifade etmemesi, ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından tek başına bir anlam ifade etmemektedir.

Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, İİK m.45'te öngörülen ve üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda dahi borçlu hakkında öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başvurulmasına dair kural İİK m.295/1'in değerlendirilmesi bakımından dikkate alınmamalıdır. Bilindiği üzere bu kural, ipotekli alacaklının, hâlihazırda zaten kendisine rüçhan hakkı veren ipotekle teminat altına alınmış olan alacağının tahsili için kural olarak haciz veya iflâs yolu ile takibe geçebilmesini engellemektedir. Bu kuralın amacı, borçlunun diğer malvarlığı unsurlarının borçlunun diğer alacaklılarının tatminine hizmet etmesine olanak verebilmektir. Zira ipotekli alacaklı zaten alacağını teminat altına almış olup onun bu teminatı bir kenara bırakıp borçlunun diğer malvarlığı unsurları ile tatmin arayışına girmesi kabul edilmemelidir. Dolayısıyla İİK m.45'te düzenlenen bu kural ile paraya çevirme yasağı arasında ilişki kurulması, paraya çevirme yasağı bakımından bu kuralın da dikkate alınması kanaatimizce mümkün değildir. Bunun dışında ifade etmek gerekir ki, burada da

ipoteekli alacaklı bu kurala tâbidir ve alacağını tahsil edebilmek için şekli anlamda mecburî takip arkadaşlığı teşkil edecek şekilde borçlu ile birlikte malik olan kendisine mühlet verilen üçüncü kişi aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatmak zorundadır. Bunda bir tereddüt yoktur. Bu zorunluluğun sonucu olarak, ipoteekli alacaklı, İİK m.295/1 uyarınca kural olarak ipoteği paraya çeviremez. Bunda da bir tereddüt yoktur. Ancak kanaatimizce de konkordato alacaklısı dahi olmayan, konkordato prosedürü ile doğrudan hiçbir bağı olmayan sadece ipoteğin, TMK'nın öngördüğü imkan doğrultusunda borçlu dışında bir üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde tesisine onay veren ipoteekli alacaklı bakımından alacağın tahsilinin -geçici olmasına rağmen hiç de kısa olmayan bir süre boyunca- engellenmesi onun bakımından ağırdır. Burada, düzenleme yapılması suretiyle, bu durumdaki ipoteekli alacaklıya, ya borçlu hakkında diğer takip yollarına başvurma imkânı verilmeli, -ki bu yolla alacak tahsil edilebilirse bu husus konkordato alacaklılarının da menfaatine olur- ya da paraya çevirme yasağı bakımından mahkemece bu yasağın istisnalarını bu durumun da göz önünde bulundurulması suretiyle değerlendirilebilmesi imkânı verilmelidir. Kanaatimizce bu ihtiyacın, doğrudan önce rehne başvuru zorunluluğunu hüküm altına alan İİK m.45 ile bir ilgisi olmadığından bu düzenlemede bu kurala istisna tanınması suretiyle değişiklik yapılması isabetli olmaz. Zira burada problem kendisine mühlet verilen kişinin bir başkasının borcu için ipotek tesis etmiş olmasıdır. Burada paraya çevirme yasağı bu ihtimalde de geçerli olduğundan ipoteekli alacaklı bakımından ihtiyaç olan husus, İİK m.45'te öngörülen kuralın düzenlenme amacına istisna tanınması değildir. Burada ipotek hakkı sahibinin, bu hakkın sahibine verdiği yetkilerden olan ipoteği paraya çevirmeyi talep etme yetkisini kullanamaması söz konusudur. Dolayısıyla İİK m.45 ile engellenmek istenen husus olan borçlunun başkaca malvarlığı unsurlarına başvurulmaması, burada bir istisna olarak değil ihtiyaç olarak ortaya çıkmıştır. Bu nedenle burada böyle bir durumdaki ipoteekli alacaklıya konkordato hükümleri arasında –muhtemeldir ki İİK m.295'te- düzenleme yapılarak -düzenlemeden İİK m.45'te öngörülen zorunluluğun burada uygulanma yerinin olmadığı anlaşılacak şekilde- doğrudan borçluya başvurma imkânı tanınmalıdır.

İsviçre Hukuku'nda da malik üçüncü kişiye konkordato talebi üzerine mühlet verilmesi durumunda, VZG m.88/3, c.2 uyarınca bunun kural olarak borçluya herhangi bir etkisi yoktur. Ancak ipoteği paraya çevirmeyi isteme süresinin işlemesi, aynı düzenlemede VZG m.98'in saklı tutulduğu ifade edilerek kanun koyucu tarafından ayrıca tespit edilmiştir. VZG m.98/2 uyarınca, paraya çevirmeyi isteme süresi hesaplanırken, konkordato talebi üzerine verilecek

mühlet süresi hesaba katılmaz. Paraya çevirme süresi bakımından hesaba katılmayan bu dönemde, VZG m.98/3 uyarınca, ipotekli mal paraya da çevrilemeyecektir¹⁹²².

VZG m.98/2'nin malik üçüncü kişi hakkında konkordato talebi üzerine verilen mühlet bakımından geçerli olup olmadığı, düzenlemeden net bir şekilde anlaşılamamaktadır. Zira VZG m.98/2'de, tâlik hâlleri (SchKG m.57 ilâ 62) bakımından malik üçüncü kişi bakımından gerçekleşecek tâlik hâllerinde paraya çevirmeyi isteme süresinin işlemeyeceği açıkça belirtilmişken, konkordato bakımından bu yapılmamıştır. Ancak kanaatimizce VZG m.88/3, c.2'nin ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve malike verilen mühletin etkilerinin borçluya etkilerini düzenlemesi ve bu hususta VZG m.98'i istisna tutması sebebiyle, VZG m.98/2 uyarınca, ipoteğin paraya çevrilmesini isteme süresi işlemeyecektir. Yine VZG m.88/3, 1'de zaten ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olduğu ve borçlu hakkında verilen mühletin üçüncü kişiye karşı takibe etkisi ayrıca düzenlendiği için VZG m.88/3, c.2 ile istisna tutulan VZG m.98/2'nin, ipotekli taşınmazın borçlu dışında bir kişiye ait olduğu durumda malike konkordato talebi üzerine verilen mühletin takibe etkisini düzenlediği sonucuna varılabilir. Bu anlamda malike verilen mühlet ile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi yasaklanmaktadır¹⁹²³. Zira VZG m.88/3, c.2 uyarınca, ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye ait olması durumunda üçüncü kişi bakımından gerçekleşen hususlar, VZG m.98 saklı olmak üzere, borçluya etki etmez. Saklı tutulan VZG m.98/2 uyarınca ise mühlet süresince, yukarıda da ifade edildiği üzere, paraya çevirmeyi isteme süresi işlemez¹⁹²⁴. Paraya çevirme süresi bakımından hesaba katılmayan bu dönemde VZG m.98/3 uyarınca ipotekli mal paraya da çevrilemeyecektir. Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, VZG m.88/3, c.2, ipotekli taşınmazın elbirliği ile veya paylı mülkiyete konu olması ve taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da gerekli değişiklikler yapılması suretiyle uygulama alanı bulacaktır (VZG m.88/4). Zira onlar da elbirliği ile veya paylı şekilde malik oldukları taşınmazın paraya

¹⁹²² İpoteğin üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerine tesis olunması durumunda, mühletin etkilerine dair SchKG m.297'nin üçüncü kişi bakımından söz konusu olan mühlet durumunda da uygulama alanı bulacağına ilişkin olarak bkz. KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 88 N 24. Bu doğrultuda, paraya çevirmeyi isteme süresinin işlemesinin VZG m.98/2 uyarınca duracağına ilişkin olarak ayrıca bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 28; KUKO SchKG-**Käser/Häcki** Art. 154 N 15.

¹⁹²³ **Jäger/Däniker**, s.292. Federal Mahkeme'nin bu yöndeki bir kararı için bkz. BGE 51 III 234 vd.

¹⁹²⁴ BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 28. Eş veya partnere konkordato talebi üzerine mühlet verilmesinin, bu kişilerin sadece ZGB anlamında aile konutu veya PartG anlamında ortak konutun paraya çevrilmesini engelleyebilmek konusunda menfaatleri olabileceğinden, paraya çevirmeyi isteme süresine herhangi bir etkisi olmadığına ilişkin olarak bkz. BSK SchKG I-**Känzig/Bernheim/Geiger**, Art. 154 N 28; KK-VZG/**Kren Kostkiewicz**, Art. 98 N 4.

çevrilmesinden etkilenecektir. Paylı mülkiyet durumunda sadece pay üzerinde ipotek tesis edilmişse diğer pay sahipleri takipten etkilenmez.

B. İflâstan Sonraki Konkordatoda

Adî konkordatonun aksine iflâstan sonraki konkordatoda, hakkında iflâs kararı verilmiş bir borçlunun veya bu borçlunun alacaklılarından en azından birisinin konkordato talep etmesi ve iflâs idaresinin kendi görüşüyle beraber bu hususu iflâs alacaklılarına bildirmesi üzerine, yeterli çoğunluğun bu talebi kabul etmesi ve mahkemece konkordatonun tasdikine karar verilmesi durumu söz konusudur. Bu ihtimalde, konkordato teklifinin iflâs alacaklıları tarafından kabul edildiği toplantının yapıldığı tarihten, konkordatonun mahkemece tasdik edildiği tarihe kadar geçen sürede müflisin mallarının paraya çevrilmesi işlemleri durur (İİK m.309/3, c.1; SchKG m.332/2, c.3). Bu kapsamda, ipotekli taşınmazların iflâs prosedürü kapsamındaki paraya çevrilme işlemleri de durur. Ancak bu süre 6 ayı geçemez (İİK m.309/3, c.2). Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, İİK m.224/2 uyarınca da ipotekli taşınmazların iflâs prosedürü kapsamındaki paraya çevirme işlemleri durabilir. Zira bu düzenlemeye göre, müflis konkordato teklif ederse alacaklılar tasfiyeyi tatil edebilirler¹⁹²⁵ (İİK m.224/2; SchKG m.238/2). Ancak dikkat etmek gerekir ki, burada, alacaklıların tasfiyenin tatil edilmesi hususunda bir takdiri söz konusudur.

Paraya çevirme işlemleri duran mallar, iflâs masasına giren mallardır. Bu anlamda, müflise ait olmayan mallar, iflâs masasına girmeyeceği için iflâstan sonraki konkordatodan etkilenmezler.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler bakımından, hem ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip başlatılabilmesi veya bu takiplere devam edilebilmesi hem de bu takip çerçevesinde paraya çevirmenin gerçekleşebilmesi bakımından herhangi bir yasak söz konusu değildir. Zira iflâstan sonra konkordatoda, paraya çevirme yasağını hüküm altına almayan, İİK m.302 ilâ 307¹⁹²⁶ ile İİK m.308/a ilâ 308/g arasındaki hükümler uygulama alanı bulabilir (İİK m.309/2, c.1). *İsviçre Hukuku*'nda, SchKG m.302 ilâ 307 ile SchKG m.310 ilâ 331

¹⁹²⁵ İİK m.224/2'de geçen "tasfiyenin tatil edilmesi" ifadesinden anlaşılması gerekenin, mehz SchKG m.238/2'de geçen "paraya çevirme işlemlerinin durdurulması" olarak anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak bkz. **Kuru**, C.IV, s.3856; **Önen**, Ergun, İflâstan Sonra Konkordato, BATİDER, 1976/3, s.87; **Üstündağ**, İflâs, s.149; Ayrıca bkz. **Kale**, Serdar, İflas İçerisinde Adi Konkordato Uygulamasında Ortaya Çıkan Bazı Sorular (İflâstan Sonra), MİHBİR 13. Antalya Toplantısı, 09-10 Ekim 2015/Antalya, s.275; **Kale**, Serdar, Sorularla Konkordato (İflas Dışı ve İflas İçerisinde Adi Konkordato) (Sorular), İstanbul 2017, s.98-99.

¹⁹²⁶ İİK m.307'nin iflâstan sonra konkordatoda uygulama alanı bulmayacağına ilişkin olarak bkz. **Pekcanıtez/Erdönmez**, s.149; **Ercan**, İbrahim, Konkordatoda Rehinli Taşınır ve Taşınmazların Paraya Çevrilmesinin Ertelenmesi (İİK m. 298/a), Hâluk Konuralp Anısına Armağan, C.2, Ankara 2009, s.159.

arasındaki düzenlemeler uygun düştüğü ölçüde iflâstan sonra konkordato da uygulanabilmektedir (SchKG m.332/2, c.1).

Buna göre, iflâstan sonraki konkordatoda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerin durumu ve bu takip çerçevesinde paraya çevirme işlemlerinin gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bakımından bir değerlendirme yapılması gerekir. Kanaatimizce, adî konkordatoya dair takiplerin durumu ve bu takip çerçevesinde paraya çevirme işlemlerinin gerçekleşip gerçekleşmeyeceği hususundaki düzenlemeler burada da uygulama alanı bulabilir. Zira iflâstan sonraki konkordato kurumunun amacı, hâlihazırda müflis sıfatını almış bir kişiyi, bu sıfatı almamış borçluya konkordatonun sunduğu imkânlardan faydalandırabilmektir. Buna göre, iflâstan sonraki konkordatoda da ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin takiplere bunun herhangi bir etkisi olmaz. Ancak adî konkordatodaki mühletin etkilerinin devam ettiği süreçte kural olarak geçerli olan paraya çevirme yasağı, iflâstan sonraki konkordatoda, İİK m.309/3, c.1 çerçevesinde, azamî olarak 6 ay boyunca, konkordato talebinin iflâs alacaklıları tarafından kabul edildiği toplantının yapıldığı tarihten konkordatonun mahkemece tasdik edildiği tarihe kadar geçerli olmalıdır.

C. Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordatoda

Malvarlığının terki suretiyle konkordatoda, İİK m.309/1 uyarınca, niteliğine aykırı düşmedikçe İİK m.285 ilâ 308/g maddeleri arasındaki düzenlemeler malvarlığının terki suretiyle konkordatoda da uygulanacağı için yukarıda¹⁹²⁷, adî konkordatonun ipoteğin paraya çevrilmesi işlemlerine dair yapılan açıklamalar aynen geçerlidir.

II. İhaleden Sonra Mühlet Verilmesi

Mühletin etkisi, henüz paraya çevrilmemiş ipotekli taşınmaz bakımından söz konusudur. Bir diğer deyişle, mühlet verilmesinden önce ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda, mühletin ipotekli alacaklıya herhangi bir etkisi söz konusu olmayacaktır. Ancak yine de ifade etmek gerekir ki, mühlet verilmesinden önce ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda, mahcuz mallara ilişkin “*Hacizli mallar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde 186 ncı madde hükmü uygulanır.*” şeklindeki İİK m.294/5, kanaatimizce ipotekli mallar bakımından da kıyasen uygulanabilir. Buna göre, ipotekli mallar bakımından kıyasen uygulama alanı bulabilecek İİK m.294/5’in atfıyla yine ipotekli mallar bakımından kıyasen uygulama alanı bulacak mahcuz mallara ilişkin İİK m.186/2 uyarınca, mühlet verilmesinden önce paraya çevrilmiş bulunan

¹⁹²⁷ Dördüncü Bölüm, §5, I, A.

ipoteekli taşınmaza dair henüz dağıtılmamış ihaleden önce elde edilen gelirler ile ihale bedelinden kalan tutar, ipoteekli alacaklılar ile adı alacaklılar arasında paylaştırılır. Bakiye bir tutar kalırsa bu tutar konkordato masasına kalır.

§6 SERMAYE ŞİRKETLERİ ve KOOPERATİFLERİN UZLAŞMA SURETİYLE YENİDEN YAPILANDIRILMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ

Uzlaşma suretiyle yeniden yapılandırma, malî durumu bozulan sermaye şirketleri ve kooperatiflerin, projeden etkilenecek alacaklılarının (İİK m.309/m/2; YYYön m.5/1) gerekli çoğunluğu (İİK m.309/m/3) ile bir yeniden yapılandırma projesi üzerinde uzlaşması ve bu uzlaşmanın muamele merkezlerinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde tasdik olunması suretiyle yeniden yapılandırılmaları ve bu sayede, hem borçlarını tasfiye etmeleri hem de ticarî hayatlarına kaldıkları yerden devam edebilmelerine imkân veren, hükümleri İİK m.309/m ilâ 309/ü arasında düzenlenen bir kurumdur.

Alacağı ipotekle teminat altına alınan alacaklılar da yeniden yapılandırma sürecinden etkilenebilirler. Ancak aksi de mümkün olabilir. Yani, bu alacaklıların, yeniden yapılandırma sürecinden etkilenmemesi de söz konusu olabilir. Bu tamamen, yeniden yapılandırma projesini hazırlayan borçlu sermaye şirketi veya kooperatifin, bu alacaklılarla bu süreci izlemek konusundaki takdirine kalmıştır. Takdir, ipoteekli alacaklıların veya bunlardan bir kısmının bu süreçten etkilenmesi yönünde olsa da kuşkusuz, alacaklıların belli bir çoğunluğunun onayı¹⁹²⁸ ve mahkemenin tasdiki ile bu mümkün olabilir. Takdir, ipoteekli alacaklıların veya bunlardan bir kısmının projeden etkilenmemeleri yönünde ise uzlaşma suretiyle yeniden yapılandırma sürecinin onlara herhangi bir etkisi olmayacaktır. Bu anlamda, ipoteekli alacaklılar, yeniden yapılandırma sürecinden bağımsız olarak alacaklarını elde etmeye çalışabilirler.

Projenin gerekli çoğunlukla onaylanması üzerine tasdik için borçlu şirket veya kooperatif tarafından muamele merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesine başvuru yapılır. Başvuru üzerine mahkeme, başvuru veya projeden etkilenen alacaklılardan birinin talebi üzerine, başvuru hakkında verilecek nihaî karara kadar geçecek olan dönem için başvurunun malvarlığını korumak için başvurunun faaliyetleri bakımından gerekli

¹⁹²⁸ Projeden etkilenen ancak projeye onay vermeyen alacaklılar, projenin gerekli çoğunluk tarafından onaylanması ve mahkemece tasdik edilmesi durumunda, kendi sınıfı için öngörülen haktan daha azını açıkça kabul etmediği sürece, nitelik itibarıyla benzerlik gösteren alacaklılarla eşit muameleye tâbi tutulurlar (İİK m.309/n/1, b.7).

gördüğü tedbirleri derhâl alır (İİK m.309/ö/2, c.1). Yine mahkeme, ara dönem için, projeden etkilenen alacaklıların başvurucuya karşı başlatmış olduğu takiplerin durdurulmasına, yeni icra takibi yapılmasının yasaklanmasına karar verebilir¹⁹²⁹ (İİK m.309/ö/3, c.1).

Başvuru üzerine mahkeme tarafından proje tasdik edilebilir veya başvuru reddedilebilir. Mahkeme projeyi tasdik ederse, ödemeler, projeye göre yapılacaktır. Tasdik durumunda proje, tüm hüküm ve sonuçlarını, başvurunun tasdikine ilişkin kararın verildiği andan itibaren doğurmaya başlar (İİK m.309/r/1, c.1). Mahkeme başvuruyu reddederse alacaklılar -bu süreç hiç yaşanmamış gibi- alacaklarını elde etmeye çalışmaya kaldıkları yerden devam edebilirler. Yine mahkemece talebin reddine karar verilmesi durumunda, İİK m.309/ö/3, c.1 uyarınca, ara dönem için durdurulmuş olan takiplere devam edilebilir (İİK m.309/r/4). Yine bu ihtimalde, İİK m.309/ö/3, c.1 uyarınca başlatılması yasaklanmış olan yeni takipler de başlatılabilir.

Sonuç olarak, uzlaşma suretiyle yeniden yapılandırmanın, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde paraya çevirme işlemlerine kural olarak herhangi bir etkisi söz konusu değildir. Ancak projenin tasdiki için mahkemeye başvurulması üzerine henüz nihaî karar verilmeden önce ara dönem için mahkemece projeden etkilenebilecek alacaklılara dair takiplerin durmasına veya yeni takip başlatılmasının yasaklanmasına karar verilmesi durumunda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler de oldukları yerde duracaktır veya bu şekilde yeni takip başlatılamayacaktır¹⁹³⁰. Bu anlamda, durdurulan takipler bakımından, ipoteğin paraya çevrilmesi işlemleri de bu süreçte gerçekleştirilmeyecektir.

Alman Hukuku'nda, yeniden yapılandırma bakımından, yukarıda¹⁹³¹ ifade edilen, daha önce aciz prosedürünün açılmasının ardından yöneltlen geçici durdurma talebinin artırma işlemlerine etkisine benzer bir durum söz konusudur. Zira *Alman Hukuku*'nda, istikrar

¹⁹²⁹ Çelik, mahkemenin ara dönemde İİK m.309/ö/3, c.1 kapsamında almış olduğu tedbirlerin, projenin tasdik edilmesi durumunda sürekli hâle geleceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Çelik, Aydın, Sermaye Şirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Suretiyle Yeniden Yapılandırılması Projesinin Tasdikinin Sonuçları ve Muhtemel Aksaklıklara Karşı Çözüm Önerileri, YÜHFD, C.II, S.1, 2005, s.295. Yazara göre daha önce tedbir olarak verilmiş olan kararlar, tasdik ile birlikte projenin parçası hâline gelmektedir. Aksi yönde, Yarıcı, tüm tedbirler gibi mahkeme tasdik kararında aksini belirtmediği sürece takiplere devam edilmesi yasağının veya yeni takip başlatılması yasağı tedbirinin de ortadan kalkacağını ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Yarıcı, Hülya, SermayeŞirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Suretiyle Yeniden Yapılandırılması, İstanbul 2007, s.121 ve 170.

¹⁹³⁰ Taşpınar Ayyaz, Sema, İcra – İflâs Hukukunda Yeniden Yapılandırma (Yeniden Yapılandırma), Ankara 2005, s.380-381; Yarıcı, s.106. Böke, İİK m.309/ö/3 kapsamında mahkemece 6183 sayılı Kanun'a göre başlatılan takipler ile haciz veya iflâs yoluyla takiplerin durdurulacağına ve yeni takiplerin yapılmasının yasaklanacağına karar verileceğini ifade etmektedir. Bu konuda bkz. Böke, Abdülkadir, Sermaye Şirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırılması, YÜHFD, C.II, S.1, 2005, s.235. Yazarın çalışmada ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerden kasıtlı olarak mı söz etmediği anlaşılamamaktadır.

¹⁹³¹ Dördüncü Bölüm, §4, II, A, 1 ve 2.

önlemleri kapsamında icra yasağı uygulaması kenar başlıklı ZVG m.30g/1, c.1 uyarınca, yeniden yapılandırma mahkemesi, StaRUG m.49/1, b.1 uyarınca borçlunun taşınmaz mallarını da kapsayacak şekilde durdurma kararı vermişse, borçlunun talebi üzerine, artırmaya dair prosedürün geçici olarak durdurulmasına karar verir. Tıpkı, acizde olduğu gibi, burada da artırmayı talep eden ipotekli alacaklı bakımından, ekonomik durumu dikkate alınarak geçici durdurmaya katlanması kendisinden beklenemeyecekse başvuru reddedilir (ZVG m.30g/1, c.2). Geçici durdurma kararı, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya borçlu olunan muaccel faizin ödenmesi ve kullanımdan kaynaklanan herhangi bir değer kaybının muaccel ödemelerle tazmin edilmesi şartıyla verilir (ZVG m.30g/2, c.1). Bu, alacağın tutarına göre, taşınmazın değeri ve üzerindeki diğer mükellefiyetlere bağlı olarak, ipotekli alacaklının ihale bedelinden tatmin edilmesinin beklenemediği durumlarda geçerli değildir (ZVG m.30g/2, c.2). Prosedürün geçici olarak durdurulmasına ilişkin karar verilmesi durumunda, bu kararın, borçluya, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya ve geçici olarak durdurmanın üçüncü bir kişi¹⁹³² tarafından talep edilmesi hâlinde ona da tebliğ edilmesi gerekir (ZVG m.32).

Geçici durdurma şartlarının ortadan kalkması, ZVG m.30g/2'deki şartlara uyulmaması veya malikin artırmanın devamına razı olması hâlinde, ipotekli alacaklının talebi üzerine¹⁹³³ işlemlere devam olunur (ZVG m.30g/3, c.1). Talep şarta bağlanamaz¹⁹³⁴. Bu konuda bir karar verilmeden önce malikin dinlenilmesi gerekir (ZVG m.30g/3, c.2). Başvurunun, 6 ay içinde yapılması gerekir. 6 ay içinde başvuru yapılmazsa, takibin iptal edilmesi gerekir (ZVG m.31/1, c.2). 6 aylık süre, geçici durdurma kararının iptali veya bu hususta mahkemece belirlenecek başka bir tarihten itibaren başlar (ZVG m.31/2, b.d). Bundan başka, icra mahkemesi, süresi içinde yapılmayan başvurunun hukukî sonuçlarını da belirterek, sürenin başladığını ipotekli alacaklıya bildirir; süre ancak, bu hususun alacaklıya tebliğ edilmesinden sonra işlemeye başlar (ZVG m.31/3). Takibin iptaline ilişkin karar verilmesi durumunda, bu kararın, malike, artırmayı talep eden ipotekli alacaklıya ve geçici olarak durdurmanın üçüncü bir kişi tarafından talep edilmesi hâlinde ona da tebliğ edilmesi gerekir (ZVG m.32). Takibin

¹⁹³² Üçüncü kişiye örnek olarak ZVG m.28 anlamında hak iddia eden kişilerin verilebileceğine ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 32 Rn. 3.

¹⁹³³ ZVG m.28'in uygulanmasının gerektiği hâllerde, prosedüre devam edebilmek için talebe gerek olmadığına ilişkin olarak bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 31 Rn. 2.

¹⁹³⁴ Böttcher/Böttcher ZVG § 31 Rn. 7.

iptaline karar verilmesi hâlinde, kararın kesinleşmesini beklemeksizin tapu dairesinden, tapu sicilinden artırmaya dair kaydın silinmesi istenir¹⁹³⁵ (ZVG m.34).

§7 FEVKALÂDE HÂLLERDE MÜHLET ve TATİLİN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

I. Fevkalâde Mühlette

Olağanüstü durumlarda, belirli bir süre için belli bir bölgede, Cumhurbaşkanı tarafından İİK m.318 ilâ 329 arasındaki hükümlerinin uygulanmasına karar verilebilir (İİK m.317). *İsviçre* Hukuku'nda da istisnâî durumlarda, özellikle sürekli bir ekonomik kriz durumunda, bu koşullardan etkilenen belirli bir bölgedeki borçlular ve belirli bir süre için Kanton Hükümeti tarafından Federasyon'un muvafakatiyle SchKG'nin 12. başlığı altındaki m.337 ilâ 350 arasındaki hükümlerin uygulanacağı açıklanabilir (SchKG m.337).

Cumhurbaşkanı tarafından İİK m.318 ilâ 329 arasındaki hükümlerin uygulanmasına karar verilirse, olağanüstü durumlar sebebiyle kusuru olmaksızın borçlarını ödeyemeyen borçlu, mühletin sona ermesinden sonra borçlarını ödeyebileceğini belirtiyor ve bu konuda inandırıcı olabiliyorsa, icra mahkemesinden kendisine 6 ayı ve Cumhurbaşkanı tarafından öngörülen süreyi geçmemek üzere¹⁹³⁶ mühlet verilmesini isteyebilir (İİK m.318/1; SchKG m.338/1). *İsviçre* Hukuku'nda, Kanton Hükümeti'nin Federasyon'un muvafakatini alarak yaptığı açıklama ile SchKG m.337 ilâ 350 arasındaki düzenlemelerin uygulanmasına karar verilmiş olması gerekir.

İcra mahkemesi, dilekçenin verilmesinden sonra, fevkalâde mühlete tabi olmıyan alacaklar kenar başlıklı İİK m.326/1'de düzenlenen alacaklar için başlatılan takipler hariç, derdest takipleri durdurabilir. Bu doğrultuda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler de durdurulabilir. Borçluya mühlet verilmezse bu karar kaldırılır, takiplere kaldığı yerden devam edilebilir. Mühlet verilirse bu ihtimalde, icra mahkemesi, takiplerin durdurulduğu sürenin mühletten indirilip indirilmeyeceğini ve indirilecekse ne ölçüde indirileceğini belirler (İİK m.318/3; SchKG m.338/4). Dilekçenin verilmesinden sonra icra mahkemesi, derdest takiplerin durdurulabilmesine karar verebilecekse de mühlet içinde borçluya karşı yeni takipler yapılabilir ve bu takiplere, fevkalâde mühlete tabi olmıyan alacaklar kenar başlıklı

¹⁹³⁵ Ayrıca bkz. Böttcher/Böttcher ZVG § 34 Rn. 2.

¹⁹³⁶ **Yılmaz**, Ejder, Olağanüstü Durumlarda Borçlulara Süre Verilmesi ve İcra Takiplerinin Durdurulması, BATİDER, 1977, s.166.

İİK m.326/1’de düzenlenen alacaklar için başlatılan takipler hariç olmak üzere belli bir aşamaya kadar devam edilebilir (İİK m.323/1, c.1; SchKG m.343/1, c.1). Mevcut takipler için de aynısı geçerlidir. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler bakımından bu aşama, paraya çevirme aşamasıdır (İİK m.323/1, c.3; SchKG m.343/1, c.4). Paraya çevirme talebi, mühletin verildiği tarihten önce yöneltilmiş olsa dahi artık ipotekli taşınmaz paraya çevrilemez (İİK m.323/1, c.3; SchKG m.343/1, c.4). Ancak, ipoteğin kapsamında yer alan ipotekli taşınmaza ilişkin kira bedelleri, mühlet verilmesine rağmen icra dairesince tahsil edilmeye devam edilir (İİK m.323/1, c.2; SchKG m.343/1, c.3).

İcra mahkemesi, tayin olunmuşsa komiserin veya süreden etkilenen alacaklılardan birinin talebi üzerine İİK m.328/1, b.1, 2 veya 3’teki durumlardan birisinin gerçekleşmesi hâlinde mühletin kaldırılmasına karar verebilir. Aynı durumlar, *İsviçre Hukuku*’nda da SchKG m.348/1, b.1, 2 ve 3’te hüküm altına alınmıştır.

İcra mahkemesince borçluya verilen mühlet, mühlet verilebilmesine imkân verilen durumların borçlunun kusuru olmaksızın devam etmesi durumunda, Cumhurbaşkanı tarafından öngörülen süreyi geçmemek üzere¹⁹³⁷ en fazla 4 aya kadar uzatılabilir (İİK m.327/1; SchKG m.347/1). Borçluya 1 defa mühlet verildikten sonra, uzatma haricinde yeniden mühlet verilemez (İİK m.329/2; SchKG m.349/2).

II. Fevkalâde Hâllerde Tatilde

Salgın hastalık, genel bir felaket veya savaş hâlinde, Cumhurbaşkanı tarafından, belli bir yerde veya bazı iktisadî sınıflar lehine belirli bir süreliğine icra takiplerinin durdurulmasına karar verilebilir (İİK m.330). Nitekim, 22.03.2020 tarihli 31076 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 21.03.2020 tarihli Cumhurbaşkanı Kararı ile COVID-19 salgın hastalığının ülkemizde yayılmasını önlemek amacıyla alınan tedbirler kapsamında, yurt genelinde yürütülmekte olan tüm icra takiplerinin durdurulmasına ve bu çerçevede taraf ve takip işlemlerinin yapılmamasına, yeni icra takip taleplerinin alınmamasına karar verilmiştir. *İsviçre Hukuku*’nda da bir salgın hastalık veya savaş zamanları gibi ulusal bir felaket durumunda, Federal Hükümet veya onun onayı ile Kanton Hükümeti tarafından belirli bir bölge veya nüfusun belirli bölümleri için tâlik kararı verebilir (SchKG m.62).

¹⁹³⁷ Ögütçü/Çitoğlu, C.2, s.1255; Yılmaz, s.175-176. Federal Mahkeme’nin bu doğrultudaki bir kararı için bkz. BGE 49 III 11.

İcra takiplerinin durdurulmasına karar verilmesi hâlinde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipler de bu karardan etkilenir, paraya çevirme işlemleri yapılmaz. Bu ihtimalde, bu kapsamda yer alan borçluların herhangi bir yere herhangi bir başvuru yaparak bu imkândan yararlanmayı istemesi gerekmez. Zira fevkalâde hâllerde tatil, kendiliğinden sonuç doğurur. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, fevkalâde hâllerde tatil durumunda yeni takip de başlatılamaz¹⁹³⁸.

¹⁹³⁸ Ögütçü/Çitoğlu, C.2, s.1258; Yılmaz, s.182.

SONUÇ

İpoteğin paraya çevrilmesi, yaygın şekilde kredi ilişkileri bakımından alacağa teminat sağlanması amacıyla ipotek hakkı ile yükümlü taşınmazın paraya çevrilmesi prosedürünü konu aldığı için problemli bir alandır. Diğer bir ifadeyle, ipoteğin, bir yandan maddî hukukta sınırlı aynî hak olarak tesisi en çok görülen hak olması; öte yandan icra hukukunda alacaklıların bir kredi ilişkisi kapsamında kendileri lehine tesis edilen bu hakka dayanarak alacak tahsili için sıklıkla icra takibi yapması ve ipoteğin paraya çevrilmesini talep etmesi bu hususta pek çok meselenin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Yani, bu takiplerin uygulamadaki sıklığı sebebiyle değerlendirilmesi gereken hususların da çokluğundan söz edilebilir. Bu çalışma ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde söz konusu olan problemlerin tespiti ve bazı hususlarda bu problemlere çözüm önerisi sunmak maksatlı olarak yapılmıştır. Bu doğrultuda ifade etmek gerekir ki;

1. Hem *İsviçre* hem de *Alman* Hukuku'nda icra organları tarafından gerçekleştirilen taşınmazlara dair paraya çevirme hükümleri icra hukuku kuralları (SchKG m.133-143b ve ZPO m.864-871) dışında ayrı düzenlemelere (VZG ve ZVG) konu olmuştur. Hatta *İsviçre* Hukuku'nda VZG ile haciz yolu ile takip (m.8-78a), ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip (m.85-111) ve iflâs prosedüründe (m.122-131) taşınmaz bir malın paraya çevrilmesi ayrı ayrı hüküm altına alınmıştır.

Bilindiği üzere tıpkı Türk Hukuku'nda olduğu gibi *İsviçre* Hukuku'nda SchKG'da haciz yolu ile takibe ilişkin hükümler bakımından taşınır mallar (SchKG m.122-132a) ile taşınmaz malların (SchKG m.133-143b) paraya çevrilmesine ilişkin hükümler birbirinden ayırt edilmiştir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin hükümlerden (SchKG m.151-158) SchKG m.156/1, c.1 ile haciz yolu ile takibe ilişkin hem taşınır hem de taşınmaz malları içerecek şekilde paraya çevirmeye dair hükümlere (SchKG m.122-143b) atıf yapılmıştır. Elbette kural olarak, taşınır rehninin paraya çevrilmesi durumunda SchKG m.122 ilâ 132a arasındaki, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi durumunda SchKG m.133 ilâ 143b arasındaki hükümler uygulama alanı bulmaktadır.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin hükümlerden SchKG m.156/1, c.1 ile haciz yolu ile takip çerçevesinde taşınmaz malların paraya çevrilmesine dair hükümlere atıf yapılmışken, VZG'de, haciz yolu ile

takip ve rehnin paraya çevrilmesine ilişkin takip çerçevesinde paraya çevirme prosedürü, ayrı bölümler olarak düzenlenmiştir.

Belli ki SchKG'daki haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme prosedürü hakkındaki hükümler hacizli taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından *İsviçre Hukuku*'na yeterli gelmemiştir. Yine belli ki, VZG'de rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip, haciz yolu ile takipten ayrı bir bölüm olarak düzenlendiğinden atıf yapılan SchKG'daki haciz yolu ile takibe ilişkin hükümlerin yanında VZG'deki haciz yolu ile takibe ilişkin hükümler de rehinli taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından *İsviçre Hukuku*'na yeterli gelmemiştir.

VZG'de rehnin paraya çevrilmesine ilişkin hükümlerin ayrı bir bölüm olarak düzenlenmesi, rehinli taşınmazlara dair icra takibinin, yani rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibin ayrı bir takip prosedürü olarak öngörülmesinden kaynaklanmaktadır. Zira *Alman Hukuku*'nun aksine Türk ve *İsviçre Hukuku*'nda rehnin paraya çevrilmesi ayrı bir takip türü olarak öngörülmüştür. Bu doğrultuda *Alman Hukuku*'nun aksine Türk ve *İsviçre Hukuku*'nda rehinli taşınmazların paraya çevrilmesi, her ne kadar SchKG'da hacizli taşınmazların paraya çevrilmesi düzenlemelerine atıf yapılsa da, esas itibarıyla ondan ayrı olarak düşünülmüştür.

Taşınır (ZPO m.803-863) ve taşınmaz (ZPO m.864-871) mallara dair icra hukuku kurallarının ayrı hükümlere tâbi tutulduğu ve taşınmazların paraya çevrilmesinin ayrı bir kanunla (ZVG) düzenlendiği *Alman Hukuku*'nda kanun koyucu, rehinli ve rehinli olmayan taşınmazlar bakımından ne ZPO'da ne de ZVG'de ayırım yapmıştır. Bu anlamda *Alman Hukuku*'nda alacağın taşınmaz rehni ile teminat altına alınması, ayrı bir takip prosedürünü gerektirmemiş; artırmaya ilişkin özel birtakım farklılıkları gerektirse de kanunda rehinli olup olmadığı önem arz etmeksizin “taşınmazların” paraya çevrilmesi esas alınmıştır.

Türk Hukuku'nda, kökeni itibarıyla *İsviçre Hukuku*'ndaki gibi takip türleri bakımından yapılan ayırma dayanan farklılıktan ötürü rehinli taşınmazın paraya çevrilmesi bakımından –he ne kadar İİK m.150/g ile yapılan atıf sebebiyle haciz yolu ile takip bakımından mahcuz taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından geçerli olan hükümler uygulama alanı bulsa da- mahcuz taşınmazların paraya çevrilmesine göre ipotekli alacaklıların menfaatine olan özellikli düzenlemeler söz konusudur. Buna,

takibin kesinleşmesinden önce birtakım artırmaya hazırlık işlemlerinin yapılması örnek olarak verilebilir. Böyle bir ayırım yapılmasının sebebi, uygulamada ipotekli alacaklıların çoğunlukla bankalar olması ve bankaların kanun koyucu nezdinde geçmişten bugüne alacağın tahsilini hızlandırabilmek arayışları çerçevesinde eşitsizlik yaratılması pahasına baskı grubu olabilmesidir. Böyle bir eşitsizliğe sebep olacak ayırımın hangi ihtiyaçtan kaynaklandığı yahut bu eşitsiz düzenlemelerin gerçek anlamında bir ihtiyacı giderip gidermediği bir kenara bırakılacak olursa kanaatimizce Türk ve *İsviçre* Hukuku'ndaki hacizli ve rehinli taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından söz konusu olan bu ayırım isabetsiz olup, bir taşınmazın rehinli olması veya olmamasına göre paraya çevrilmesi usûlü bakımından herhangi bir ayırım yapılması gereksizdir. Bu ayırım, Türk Hukuku'ndaki özellikli düzenlemelerin rehinli alacağın tahsili süreçlerini ciddi ölçüde hızlandırmadığı için gereksiz olmasının yanında, hacizli taşınmazlara dair hangi kuralların ipotekli taşınmazların paraya çevrilmesine uygulanabileceği konusunda tereddütlere de sebebiyet vermektedir.

Rehnin paraya çevrilmesini *Alman* Hukuku'nun aksine tıpkı Türk Hukuku'nda olduğu gibi ayrı bir takip türü olarak öngören *İsviçre* Hukuku'nda, Türk Hukuku'nun aksine takip türü olarak taşınır ve taşınmaz rehnine ilişkin takip ayrımı yapılmamıştır. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere *İsviçre* Hukuku'nda tıpkı *Alman* Hukuku'nda olduğu gibi taşınmaz malların payara çevrilmesine dair düzenlemeler ayrı bir düzenleme (VZG) ile hüküm altına alınmış olup, bu düzenleme içerisinde de haciz yolu ile takip, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip ve iflâs prosedürü kapsamında taşınmazların paraya çevrilmesi hususunda ayırım yapılmıştır.

İsviçre Hukuku'nun aksine ipoteğin paraya çevrilmesini ayrı bir takip türü olarak öngören *İsviçre* Hukuku'nu takip eden Türk Hukuku'nda da *İsviçre* Hukuku'nda olduğu gibi İİK'da, taşınır malların paraya çevrilmesine dair hükümler (İİK m.112-122) ile taşınmaz malların paraya çevrilmesine dair hükümler (İİK m.123-137) birbirinden ayırt edilmiş, *İsviçre* Hukuku'nda olduğu gibi İİK m.150/g ile bu hükümlere (İİK m.112-137) atıf yapılmıştır. Elbette kural olarak, taşınır rehninin paraya çevrilmesi durumunda İİK m.112 ilâ 122 arasındaki, ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda İİK m.123 ilâ 137 arasındaki hükümler uygulama alanı bulmaktadır. Türk Hukuku'nda *İsviçre* ve *Alman* Hukuku'nun aksine, bu hususta hukukumuzda birkaç yönetmelik (İİK Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında

Yönetmelik, İİK Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik) ve tarife (Satış Giderleri Tarifesi) dışında bütünlüklü bir mevzuat olarak değerlendirilebilecek başkaca bir düzenleme mevcut değildir.

Taşınır mallarla taşınmaz mallar arasında bu malların paraya çevrilmesi hususunda Türk, *İsviçre* ve *Alman* Hukuku'nda ayırım yapılmasının sebebi, taşınmaz mallarda özellikle mükellefiyetlerle sıkça karşılaşılması ve taşınmazların taşınırlara nazaran herhâlde daha değerli olmalarıdır. Aslında taşınmazlar bu sebeple, hukuk hayatında da her zaman ayrı bir muameleye tabi tutulmuşlardır.

Ancak burada ifade etmek gerekir ki, neredeyse her konuda taşınır ve taşınmaz mal ayırımı yapılan hukukumuzda, paraya çevirme prosedürü bakımından bu ayırım giderek ortadan kalkmaktadır. Örneğin, eskiden taşınmaz malların ihalesi söz konusu olduğunda ihale bedelinin ödenmesi için ihale alıcısına 10 güne kadar süre verilebilmekteyken, taşınır malların ihalesi söz konusu olduğunda bu süre 7 gündü. Bu ayırım 7343 sayılı Kanun'la ortadan kalktı. Artık iki türdeki mallara ilişkin artırımlar bakımından da ihale bedelinin artırma sonuç tutanağının ilân edildiği tarihten itibaren 7 gün içinde ödenmesi gerekir (İİK m.118/1 ve 130). Yine örneğin, eskiden, taşınır mallara dair artırma ilânının artırmadan en az kaç gün önce yapılması gerektiğine dair bir düzenleme yokken, taşınmaz mallar bakımından kanun koyucu 1 aylık bir süre öngörmüştü. Artık hem taşınır hem de taşınmaz mallar bakımından artırma ilânı, artırma süreci başlamadan evvel en az 15 gün önce ilân edilmek zorundadır (İİK m.114/2, c.1; İİK 126/1 atf. 114/2, c.1). Yine ifade etmek gerekir ki, 7343 sayılı Kanun'un 13. maddesi ile İİK'ya eklenen 111/b maddesi ile artırma şeklinde yapılacak paraya çevirme prosedürünün elektronik ortamda gerçekleştirilmesi hem taşınır hem de taşınmaz mallar bakımından ürün türü, parasal sınır gibi bir ayırım yapılmaksızın kabul edilmiştir. Yani, boğazdaki bir villa ile bir evdeki avize aynı usûle tabî tutularak Türkiye'nin her yerinden artırmaya katılım imkânı getirilmiştir. Kanaatimizce artırmaya konu bazı mallar bakımından fiilen böyle bir ihtiyaç söz konusu olmadığından paraya çevirme prosedürünün elektronik ortamda yapılmasının gereği hâsıl olmamaktadır. Örneğin, nispeten değersiz bir vazanın paraya çevrilmesi bakımından böyle bir ihtiyaç kendisini göstermez.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, paraya çevirme prosedürü bakımından taşınmaz malların rehinli olup olmamasına göre ayırım yapılmayan *Alman Hukuku*'nun aksine *Türk ve İsviçre Hukuku*'nda bu hususta ayırım yapılmaktadır. *Türk ve İsviçre Hukuku*'nda bu yönde bir ayırım yapılmasının tek sebebi, yukarıda da ifade edildiği üzere rehnin paraya çevrilmesine ilişkin takip prosedürünün ayrı bir takip türü olarak düzenlenmesidir. Rehnin paraya çevrilmesinin ayrı bir takip türü olarak düzenlenmediği *Alman Hukuku*'nda rehinli taşınmaz ile rehinli olmayan taşınmazın paraya çevirme prosedürü bakımından ayrı kurallara tâbi tutulmasına gerek görülmemiştir. Kanaatimizce hukukumuzda rehinli ve rehinli olmayan taşınmazın paraya çevrilmesi hususunda bir ayırım yapılmasına gerek olup olmadığı sorgulanmalıdır. Acaba *Alman Hukuku*'nda olduğu gibi böyle bir ayırım yapılmasa da olabilir mi? Zira bu ayırımın yapılması, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından düzenlenen kuralların haciz yolu ile takibe dair kurallara atıf yapmasına, haklı olarak, atıf yapılmayan kuralların ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde uygulanmayacağına düşünülmesine imkân vermektedir. Oysa örneğin, kanaatimizce, haciz yolu ile takibe dair genel hükümler arasındaki İİK m.111'deki taksitle ödemeye dair kurallar, İİK m.150/g ile atıf yapılmamış olsa da, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulama alanı bulabilmelidir. Aksini kabul etmenin herhangi bir haklı gerekçesi yoktur. Paraya çevirme hususu bakımından bir taşınmazın rehinli olmasının, hacizli olmasına nazaran, paraya çevirme prosedürüne en ufak bir etkisi oluyor mu? Kanaatimizce, olmuyor. O hâlde, bu ayrıma gerek yoktur. Sonuçta ipotek hakkı alacağı teminat altına alan ve hak sahibine ipoteğin paraya çevrilebilmesini isteme ve paraya çevirme bedelinden alacağını rüçhanlı olarak tatmin edebilme imkânı veren bir haktır. Rehinli taşınmazın icra hukuku kuralları çerçevesinde gerçekleşen paraya çevirme prosedürü bakımından ayrı kurallara tâbi tutulması gerekli değildir. Rehinli taşınmazların paraya çevrilmesi doğası gereği bazı özelliklere sahip olsa da, paraya çevirme bakımından farklı bir kategori yaratmaya gerek yoktur.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, hacizli ve rehinli taşınmazların paraya çevirme prosedürü açısından farklı bir kategorik ayırım yapılması, haciz yolu ile takip çerçevesindeki paraya çevirmeye dair bazı kuralların haksız yere rehinli taşınmazların

paraya çevrilmesi durumunda uygulanmamasına; bazı durumlarda ise bundan şüphe edilmesine sebebiyet vermektedir.

İlk durum bakımından, örneğin, haciz yolu ile takibe ilişkin paraya çevirmeye dair genel hükümlerden İİK m.111/a'da 7343 sayılı Kanun'la düzenlenen borçluya satış yetkisi verilmesi prosedürü neden rehinli taşınmazlar bakımından uygulanmamaktadır? Bu konuda istisna yaratılmasının herhangi bir haklı gerekçesi yoktur. İİK m.111/a, İİK'nın haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme prosedürüne ilişkin İİK m.106 ilâ 111/b arasındaki genel hükümler arasında düzenlenmiş olduğundan, kanaatimizce, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından da uygulanması gerekir. Sırf İİK m.150/g'de atıf yapılmaması buna imkân vermemelidir. Zira kanaatimizce yukarıda da ifade edildiği üzere, olması gereken hukuk bakımından, rehinli taşınmaz ile rehinli olmayan taşınmaz arasında paraya çevirme prosedürü açısından bir ayırım yapılmasının hiçbir haklı nedeni yoktur. Fakat ifade etmek gerekir ki, İİK m.111/a'nın yasalaştığı dönemde, İİK m.111/a'nın bu şekilde yasalaşması durumunda, İİK m.150/g'de atıf hükmü olmadığından, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde uygulama alanı bulamayacağına dair ciddi itirazlar olmuş ve bu itirazlar en son Adalet Komisyonu Raporu'nda da dillendirilmiş olmasına rağmen düzenleme bu şekilde yasalaşmıştır. Muhtemelen kanun koyucu, borçluya satış yetkisi verilmesi prosedürünün başarısını öncelikle alacaklıların çoğunlukla kredi kurumu olduğu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından test etmemeyi tercih etmiştir.

İkinci durum bakımından, örneğin, haciz yolu ile takibe dair paraya çevirme prosedürü bakımından genel hükümler arasındaki İİK m.106/2'de düzenlenen yeniden paraya çevirme talebinde bulunulması durumunda paraya çevirmeyi isteme süresinin 1 yıl uzamasına ilişkin hükmün ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip bakımından uygulanıp uygulanmayacağı hususunda İİK m.150/g'de bu hükme atıf yapılmadığından tereddüt edilmektedir. Kanaatimizce hacizli taşınmaz ile rehinli taşınmaz arasında bu hususta fark yaratılmasını haklı kılacak bir gerekçe söz konusu değildir. Dolayısıyla bu hüküm, rehinli taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda da uygulama alanı bulmalıdır. Ancak atıf hükmü bu değerlendirmenin kolayca yapılmasına imkân vermemektedir. Taşınmazların paraya çevrilmesi yeknesak hâle getirilebilirse, bu hususta atfın kapsamına dair tereddütler de giderilebilir.

Sonuç olarak, kanaatimizce, taşınır ve taşınmaz mallara dair paraya çevirme prosedüründeki malların niteliği sebebiyle gerekli olan ve herhangi bir tereddüte imkân vermeyen ayırım muhafaza edilmelidir. Taşınmaz malların paraya çevrilmesi bakımından, İİK'daki düzenlemelere ek olarak, uygulamaya yönelik hükümler içeren ancak temel hak ve özgürlüklere doğrudan müdahale edildiği için kanunla sınırları iyice çizilmiş yönetmeliklerin ve tarifenin bir arada yer aldığı bir paraya çevirme düzenlemesi ihdas edilmelidir. Kanaatimizce, taşınmazların paraya çevirme prosedürü yeknesak hâle getirilmelidir. Zira daha öncede ifade edildiği üzere, ipoteğin paraya çevrilmesi prosedürü ipotekle yükümlü taşınmazın paraya çevrilmesini konu almaktadır. İpotek hakkının paraya çevrilmesi söz konusu değildir. Taşınmazların paraya çevrilmesi prosedürünün yeknesak hâle getirilmesiyle, takibin bir aşaması niteliğindeki paraya çevirme prosedürü bakımından gereksiz ayırım -kimi zaman eşitsiz- ortadan kaldırılarak, ortak bir paraya çevirme usûlü söz konusu olacaktır. Yine bu sayede, hiç değilse, atıf hükümlerinden, bunların sebep olduğu kapsam tartışmalarından kurtulunabilir. Yeknesak düzenlemede odak noktası, taşınmazların daha iyi şartlarla ve daha hızlı paraya çevrilmesi olmalıdır.

2. Bundan başka, icra daireleri tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından yegâne yol uygulamada oldukça kapsamlı problemleri olan cebrî açık artırma prosedürüdür. Cebrî açık artırma prosedürünün kanaatimizce en büyük problemi, alacağın tahsilini oldukça geciktiren sayısız prosedürel bariyere sahip olmasıdır. Neredeyse paraya çevirme aşamasının her aşamasında, kötü niyetli kişileri paraya çevirme aşamasını geciktirebilmek için teşvik eden imkânlar vardır. Kuşkusuz bu imkânlar hak arama özgürlüğünün ürünüdür. Dolayısıyla bu imkânların varlığı, hukuk devleti olmanın gereği olarak kabul edilse bile, gerek iş yükü gerekse başka nedenlerle uzayan yargılama süreleri, bu imkânları hak arama imkânı olmaktan çıkarmıştır. Tam tersine, uzayan yargılama süreleri, haksız kişinin hakkına kavuşmak isteyen kişinin hakkına kavuşmasını engelleyebilmek bakımından bir argüman olarak kullanılmaktadır. Bu anlamda, yargılama sürelerinin kısaltılabilmesi dışında, olması gereken hukuk bakımından, bu kadar alacağın tahsilinin geciktirilebilmesine neden olan cebrî açık artırma prosedürü yerine prosedürel esnekliğe imkân verecek, özellikle paraya çevirme prosedürü bakımından ilgili herkesin katılımını önemseyen ve bu kişilerin katılımlarını sağlayabilen başkaca yollar bulunmalıdır.

Bu kapsamda, *Roma* Hukuku'ndan bu yana var olan ve Kıta Avrupası Hukuk Sistemi'ne tâbi olan ülkelerde esas yöntem olarak kabul edilen cebrî açık artırma prosedürü muhafaza edilmekle birlikte, öncelikle, eskiden beri hukukumuzda taşınır mallar bakımından zaten var olan ancak –nedendir bilinmez- uygulamada hiç karşılaşılmayan cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürüne ilişkin hükümler güncellenerek cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürü, *İsviçre* Hukuku'nda olduğu gibi taşınmazlar bakımından da kabul edilmelidir. Bu yol, icra dairesinin kontrolünde olacak şekilde kurgulanmalıdır. Bu, uygulamada söz konusu olabilecek ciddiyet ve düzen eksikliği ile pazarlık sürecine yönelik muhtemel itirazları çözüme kavuşturma konusunda kanaatimizce daha isabetli olur. Bundan başka, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme mutlaka adliyelerde ve özellikle kamu kurumlarında olmak üzere yapılacak çalışmalarla farkındalık yaratılması suretiyle teşvik edilmelidir. Bundan başka, cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürü konusunda harç, vergi gibi hususlar bakımından teşvik edici düzenlemeler yapılmalıdır.

Bu kapsamda son olarak ifade etmek gerekir ki, icra dairesince *Alman* Hukuku'nda olduğu gibi (ZVG m.65/1, c.2) başka bir türde (nasıl bir paraya çevirme prosedürünün işletileceği önceden belli olmayan) paraya çevirme kararı verilememelidir. Kanaatimizce bir taşınmaz icra dairesince nasıl paraya çevrilirse çevrilsin paraya çevirme prosedürüne dair kurallar önceden herkes tarafından bilinebilir olmalıdır. Prosedürel kuralların sıklığından kurtulmak maksadıyla başka bir tür olarak kabul edilebilecek ve icra dairesine geniş bir takdir alanı bırakmak maksatlı olarak çokça usûlî düzenleme içermeyen yeni bir cebrî paraya çevirme prosedürü icra hukuku bakımından oldukça önem arz eden belirlilik ilkesini ihlal eder. Unutulmamalıdır ki, icra hukuku, pek çok açıdan temel insan hakları ile ilgili olup, paraya çevirme aşaması da icra hukukunun temel insan hakları ile dirsek temasının en yoğun olduğu aşamadır. Dolayısıyla prosedüre dair kuralların hüküm hâlini alması kanaatimizce oldukça önemlidir. Bu açıklamalardan, cebrî açık artırma ve cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme prosedürü dışında alternatif ve modern başkaca yolların reddedilmesi gerektiği anlaşılmamalıdır. Yeni yollar elbette aranmalıdır.

3. İster cebrî açık artırma yolu ile paraya çevirme isterse cebrî pazarlık suretiyle paraya çevirme veya birbirine alternatif olarak her iki yöntem birden kabul edilsin, artırmanın yapıldığı yer bakımından mutlaka hibrit artırma modeli kabul edilmelidir. Buna göre,

artırmanın fizikî olarak yapılmasının yanında elektronik ortamda da yapılması icra dairesinin takdiri ile belirlenmelidir. Bir diğer deyişle, gereken durumlarda, fizikî artırma yanında aynı anda elektronik ortamdaki fizikî artırmaya katılım mümkün hâle getirilmelidir.

Burada ifade etmek gerekir ki, elektronik ortamda duruşma yapılmasının olası riskleri, bir yargılamanın söz konusu olmadığı artırma prosedüründe söz konusu olmamaktadır. Ancak artırmalar bakımından da bu hususta doğabilecek olası riskler ortadan kaldırılabilecek şekilde bir organizasyon öngörülmelidir.

4. Cebrî açık artırma prosedürünün pazarlama kurallarına uygun olarak işlemesi, ipoteğin tüm ilgililer bakımından daha yüksek bir bedelle paraya çevrilmesini bu anlamda cebrî açık artırmanın daha verimli olmasını sağlayabilir. Bu, yalnızca artırmanın olası teklif sahiplerini yeterince hesaba katması, yani piyasa mekanizmalarını genel olarak teşvik etmesi veya en azından onları engellememesi durumunda söz konusu olabilir. Kuşkusuz pazarlama kurallarına uygun hareket edilmesi, cebrî açık artırma prosedürü süresince gerek artırmaya hazırlık işlemleri gerekse artırma süreci işlemleri bakımından taşınmaz mallara dair profesyonel bilgileri haiz olunabilmesi ile mümkün olunabilir. Bu açıdan, cebrî açık artırma prosedürü kendileri tarafından yürütülecek icra dairesi görevlileri, bu hususta yetkin kişiler olmalı veya en azından bu alandaki yetkin kişilerden yardım alabilecek durumda olabilmelidir.
5. Cebrî açık artırmanın fizikî olarak da yapıldığı ihtimalde, müstakbel ihale alıcılarını rahat bir şekilde ağırlamak, onlara yönelik teşvikler oluşturmak artırma prosedüründen elde edilebilecek verimi artıracaktır. Bu her şeyden önce, paraya çevirmeye konu taşınmazın ilân ve benzeri diğer –modern- yollarla profesyonel olarak tanıtılmasını gerektirir. Bu anlamda, kanunda, paraya çevirme aşamasının bir aşaması olarak, icra dairesi personelinin gözetiminde ve bu konuda taşınmazda hâlihazırda bulunan kimselerin konut dokunulmazlığı vb. anayasal haklarını etkilemeksizin taşınmaz müstakbel ihale alıcılarının gözetimine tabî kılınabilir. Böyle bir inceleme imkânı, taşınmazı müstakbel ihale alıcıları bakımından prosedür kurallarının korkutucu ve anlaşılmasız görüntüsünden uzaklaştıracaktır. Bu yolla belki, toplumdaki icra yolu ile paraya çevirme bakımından söz konusu olan “ahlî mal” tahakkümünden de kurtulabilir. İİK m.150/g atf. m.92/3, c.1 uyarınca, taşınmazın icra dairesinin idare

yetkisi kapsamında incelenmesi mümkündür. Bu tedbirin icra dairesince hayata geçirilmesi ile taşınmazın müstakbel ihale alıcıları bakımından incelenmesi yaygın bir uygulama hâlini alır ise, ipotekli taşınmazın inceleme esnasında söz konusu olabilecek muhtemel zararlara karşı sigortalanması da gündeme gelmelidir. Zira aksi hâlde idare yetkisi kural olarak icra dairesine ait olduğu için doğabilecek muhtemel zararlardan öncelikle devletin sorumluluğu söz konusu olacaktır.

6. İİK m.92/3, c.1’de düzenlenen icra dairesinin taşınmazı idare yetkisi daha efektif şekilde kullanılmalıdır. Taşınmaz icra dairesinin gözetimi ve denetiminde profesyonel kişiler tarafından idare edilmelidir. İdare yetkisi, işletme yetkisini de içerecek şekilde organize edilmelidir. Bu anlamda uygulamada zaman zaman görülen, taşınmazda söz konusu olan aksaklıkların tamir edilmesi gibi basit işlemlerin ötesine geçilerek, taşınmazdan elde edilebilecek ihale bedelini artırabilecek piyasa kurallarına uygun hareket edilmesi sağlanmalıdır. Taşınmazın idaresi ayrıntılı bir mevzuata tâbi tutulmalıdır. Bu hususta, *İsviçre* Hukuku’ndaki VZG m.16 ve devamındaki hükümler yol gösterici olabilir. Ayrıca ifade etmek gerekir ki, *Alman* Hukuku’ndaki cebrî yönetime dair hükümler de bu açıdan yol gösterici olabilir.
7. Cebrî açık artırmanın çekiciliği bakımından kanaatimizce en önemli engellerden birisi, paraya çevirmeye konu taşınmazda bir üçüncü kişinin bulunup bulunmadığının; üçüncü bir kimse bulunuyorsa orada bir hukukî ilişkiye uygun olarak bulunup bulunmadığının; bir hukukî ilişkiye uygun olarak taşınmazda bulunuyorsa hangi hukukî ilişkiye dayanarak bulunduğu müstakbel ihale alıcıları tarafından bilinmemesidir. Zira bu bilginin “resmen” öğrenilebileceği bir platform söz konusu değildir. En başta bu organizasyonun sağlanması gerekir. Bundan sonra ise özellikle uygulamada sıklıkla karşılaşılan muvazaalı kira sözleşmelerine dayalı işlemlerin icra yolu ile paraya çevirme işlemlerine olumsuz etkisinin ortadan kaldırılmasına yönelik adımlar atılmalıdır. Burada ipotek hakkı sahibi, kiraya veren ve kiracıdan oluşan üçlü bir ilişkinin varlığı ve yine maddî hukuktan kaynaklanan bir hakkın icra yolu ile paraya çevirme işlemlerine etkisi söz konusu olduğundan, kanaatimizce çözümü kolay olmayan bir problem söz konusudur. Özellikle ipoteğin tesisinden önce kira sözleşmesi yapabilmek konusunda kiraya verenin herhangi bir kötü niyetinden söz edilemez. Kuşkusuz ipoteğin tesisinden sonra da kiraya verenin kötü niyetli olduğu baştan karine olarak kabul edilemez. İpoteğin tesisinden sonra kurulan kira

sözleşmelerinde niyet herhangi bir önem arz etmese de, ipoteğin tesisinden önce kurulan kira sözleşmeleri bakımından mutlaka bir anlam ifade etmelidir. Bu ihtimalde, kiraya veren kötü niyetli olsa bile, bu hususun ipotek hakkı sahibi ile kiraya veren arasındaki nisbî ilişkiye etkisi dışında, ipoteğin tesisinden önce üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmaza ilişkin olarak kurulan ve bu hususun resmî bir belge ile ispatlandığı kira sözleşmesine etki edemeyeceği ifade edilebilir. Ancak bu durumda kötü niyet, cebrî açık artırma prosedürüne olan çekiciliği azaltmakta; bu doğrultuda cebrî açık artırma prosedüründen etkilenecek herkes bakımından tehlike arz etmektedir. İşte bu gerekçeyle bu konuda bir adım atılmalıdır.

8. TMK m.869/2 ve 3 ile İİK m.132 hem birbiriyle hem de mehz *İsviçre* Hukuku'ndaki düzenlemelerle (SchKG m.142; VZG m.56; VZG m.104) uyumlu hâle getirilerek, sonradan tesis olunan haklar bakımından terditlî artırma prosedürü kabul edilmelidir. Birden çok kişinin bu durumda olduğu ihtimal bakımından kademeli terditlî artırma usûlü uygulama alanı bulabilmelidir.
9. Cebrî açık artırma prosedürünün etkinliğinin artırılması bakımından, birlikte, yani aynı prosedürde artırmaya çıkarma usûlü, yaygınlaştırılmalıdır. Bu sayede paraya çevirme prosedürünün masrafları azaltılabilir. Yine, aynı prosedürde artırmaya çıkarılan mallar bakımından, İİK m.128/5 uyarınca birlikte artırmaya çıkarmanın mümkün olduğu hâllerde, bu hüküm işletilmelidir. Ayrıca, birlikte artırmaya çıkarılan mallara toplu olarak veya -en azından- grup hâlinde teklifte bulunulabilmesi imkânları yaygınlaştırılmalıdır. Bu yolla hem artırma prosedürüne dair masraflar azaltılabilecek hem de birden çok ve birbirlerinin ihale bedellerine olumlu anlamda etki sunan malın paraya çevrilmesi söz konusu olabilecektir. Bunun bir sonucu olarak, ihaleden sonra, bu malların ekonomik değerleri, mallar aynı kişiye aitse en azından muhafaza edilebilecek; farklı kişilere aitse artacaktır. Yine, İİK m.128/5 uyarınca birlikte artırmaya çıkarma ihtimalinin söz konusu olduğu durumda da, terditlî artırma prosedürü uygulama alanı bulmalıdır.
10. Birlikte artırmaya çıkarmanın en yaygın örneği toplu ipoteğin söz konusu olduğu durumdur. Toplu ipoteğin söz konusu olduğu ve bu ipoteğe göre rüçhanlı olmayan bir başka kimse tarafından paraya çevirmenin talep edildiği durumda, toplu ipotek hakkı sahibine zarar verilmeksizin, toplu ipoteğin taşınmazlar arasında dağıtılması

önemlidir. Zira uygulamada toplu ipotekle nadiren karşılaşılmasının sebebi veya üzerinde bir defa toplu ipotek tesis edilmiş olan taşınmaz üzerinde bir daha ipotek tesis edilmemesinin sebebi, toplu ipotekle yükümlü taşınmazların paraya çevirme prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesinin zorluğudur. Zira toplu ipotek, çoğunlukla yüksek tutarlı alacakları teminat altına alabilmek için yüksek ipotek bedelleri şeklinde tesis edilmektedir. Bu da bu taşınmazların, rüçhanlı olmayan bir başka kimse tarafından paraya çevirme talep edildiğinde fiilen bu taşınmazların paraya çevrilebilmesini engellediğinden söz konusu malın ekonomik değerine olumsuz katkılar sunulması sonucunu doğurmaktadır. Burada, toplu ipotek hakkı sahibine alacağını tahsil imkânı bakımından zarar verilmeksizin, toplu ipoteğin dağıtılması bir elzemdır. Bu açıdan *Alman Hukuku*’ndaki ZVG m.64 yol gösterici olabilir.

11. Toplu ipoteğin söz konusu olduğu ihtimalde, kanaatimizce, taşınmazlar birden çok kişiye ait değilse tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin istenmesi zorunlu değildir. Zira bu zorunluluk, maliklerden birisi ile toplu ipotek hakkı sahibi ipotekli alacaklı arasındaki kötü niyetli anlaşmaları bertaraf etmek maksatlı olarak öngörülmüştür. Ancak aksi kanaatte olunsa bile, icra dairesinin, paraya çevrilmesi talep edilen toplu ipoteğe konu taşınmazların hangisini; tamamı paraya çevrilecekse öncelikle hangisini paraya çevirmesi gerektiği bir kurala tâbi tutulmalıdır. İcra dairesine bu hususta takdir yetkisi son raddede verilmelidir. Zira bir malın icra prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesi, -teorik ve bazen de pratik olarak- o malın piyasa değerinin oldukça azına satılmasına imkân verebildiğinden, bu konudaki takdir yetkisi bir kurallar silsilesine göre cereyan edebilmelidir. *İsviçre Hukuku*’ndaki VZG m.107’deki düzenleme bu açıdan yol gösterici olabilir.

12. Birlikte artırmaya çıkarma gibi, birlikte pey ileri sürülebilmesi hususu da popüler hâle getirilmelidir. Bu da artırmanın cazibesini artırabilecek basit bir önlemdir. “Bir elin nesi var iki elin sesi var” düsturuyla, özellikle tek bir kişinin gücünün yetmediği durumlarda, birden çok kişinin cebri açık artırma sürecine birlikte katılarak pey ileri sürebileceği kamuoyu duyuruları ile teşvik edilmelidir. Birlikte pey ileri sürenlere ihalenin kalması durumunda, bu kişilerin ihale bedelinin ödenmesi hususunda kural olarak müteselsilen sorumlu olduğu hüküm altına alınmalıdır.

13. Mevzuat itibariyle neredeyse iç içe geçmiş olsalar da, artırma ilânı ile artırma şartnamesi birbirinden farklı amaçlara hizmet eden belgelerdir. Artırma ilânı, paraya çevirmeye konu malın özelliklerini önceleyen ve piyasada bu malın muadillerinden farkını ortaya koyan bir duyuru metnidir. Artırma şartnamesi ise genel itibarla artırma sürecinin hangi şartlar çerçevesinde gerçekleşeceğini; yine paraya çevirmeye konu malın, hangi haklarla yükümlü olarak artırmaya çıkarıldığını, hangi tutar üzerinden ihale edilebileceği gibi açıklamaları içermektedir. Artırma ilânının asıl olarak herhangi bir masrafa sebebiyet vermeyen elektronik satış portalında yapılması ve artırma ilânının genel olarak gazete ile ve ciddi masraflara sebebiyet verilecek şekilde yapıldığı eski dönemin aksine, artırma şartnamesindeki muhtemel bilgilerin de ilânda yer alması, bu iki belgeyi birbirine oldukça yaklaştırmıştır. Elektronikleşme nedeniyle artırma şartnamesindeki muhtemel bilgilerin artırma ilânında da yer alması, herhangi bir olumsuzluğa sebebiyet vermemektedir. Tam tersine bu durum, müstakbel ihale alıcılarının artırma bakımından daha fazla bilgilenmesine imkân vermektedir. Ancak yine de, bu iki belgenin ayrı amaçlara hizmet ettiği unutulmamalıdır. Bu çerçevede, iki belge arasındaki farklılık görmezden gelinmeksizin düzenleme yapılmalıdır.
14. Karşılama prensibi mevcut hâliyle muhafaza edilmelidir. Yine bu kapsamda karşılama prensibinden vazgeçilmesi bakımından, Yargıtay'ın tek başına ipotekli alacaklının rızasının yeterli görüldüğü kanaatimizce isabetli uygulamasına devam edilmelidir. Zira karşılama prensibi gibi icra hukukundaki pek çok kuralın alacaklıların alacaklarının tahsili amacı doğrultusunda yorum yapılması elzemdir. İcra hukuku, elbette herşeye rağmen alacaklının alacağının tahsiline imkân verilmesini hedeflemeyecekse de, kamu düzenini ihlal etmeyen herhangi bir kural kanaatimizce ilgililerin bu hususta mutabakata varması durumunda aksi şekilde işletilebilir.
15. Karşılama prensibi ile ilişkili olarak ifade etmek gerekir ki, *Alman Hukuku*'ndaki ihale alıcısının ihale bedelinin bir kısmına dair ödeme zorunluluğu; kalan kısmı ödemek zorunda olmamasına, bu hakların ihale alıcısı tarafından devralınmasına, ihale alıcısı ile hak sahibi arasında bu haklara imkân veren sözleşmelerin bu hususta geçerli olmasına dair esas kanaatimizce isabetli değildir. Özellikle muaccel alacaklara dair hakların, ihale bedelinden tatmin edilecek olması herkesin menfaatinidir. Bu yolla borçlu, alacaklıların tatmin edildiği ölçüde borcundan kurtulmaktadır. Alacaklılar alacaklarını tahsil etmektedir. İhale ile birlikte muaccel alacakları teminat altına alan

haklar sona erdiği için ihale alıcısı bundan menfaat elde etmektedir. Bu aynı zamanda ihale alıcısının taşınmazın mülkiyetini üzerindeki haklardan arî olarak edinmesine dair ilkenin de gereğidir. *Alman* Hukuku'ndaki müeccel alacakları teminat altına alan haklarla muaccel alacakları teminat altına alan haklar arasında herhangi bir ayrım yapılmaması da kanaatimizce aynı gerekçeyle isabetli değildir. Ancak *Alman* Hukuku'ndaki ihale alıcısı ile kural olarak hakkı ihale bedelinden tatmin edilen ve bu nedenle sona eren hak sahibi kişi arasında, yeni kredi imkânlarına işlerlik kazandırılabilmesi için hakkın sona ermemesi, nitelik değiştirebilmesi, bedel bakımından farklılık yaratılması imkânı hukukumuzda da kabul edilmelidir. Aslında bu açıdan prosedür kurallarından aykırılığa imkân veren ZVG m.59 gibi genel bir düzenleme de yapılabilir. Bu da pek çok hususta problem çözümü açısından yardımcı olacaktır.

16. Cebrî açık artırma prosedürünün ilgi çekici olmasının önündeki engellerden en önemlisi, artırmada teklif veren ve ihalenin kendisine kalmasını sağlayan kişilerin artırma sonuç tutanağının ilânından itibaren 7 gün içerisinde ihale bedelini nakden yatırma zorunluluğunun bulunmasıdır. Bu hususta kanaatimizce iki problem mevcuttur:

İlk olarak ifade etmek gerekir ki, ihale bedelinin, özellikle incelemesi ve karar verilmesinin uzun yıllar sürdüğü ihalenin iptalinin talep edilmiş olması ihtimali bakımından, nakden yatırılması zorunluluğundan vazgeçilmelidir. İhale bedelinin ödenmesi işi, modern anlamda ödeme aracı olan herhangi bir usûlle gerçekleştirilebilmelidir. Bu açıdan tek kıstas noktası, icra dairesinin, kendisine yapılan “ödemeyi” ihale bedelinin dağıtılması aşamasında hak sahiplerine kolayca dağıtabilecek olması olmalıdır. Bu açıdan kanaatimizce hukukumuzda eskiden olduğu gibi teminat mektubu sunulması suretiyle ihale bedelinin ödenmesi işi yerine getirilebilir. İcra dairesine ait banka hesabına para ödenmesi işi, ülkemizde ciddi bir problem teşkil eden enflasyon, Türk lirasının alım gücünü kaybetmesi gibi kronikleşmiş problemlerden ötürü radikal şekilde değişmelidir. Bu aslında modern dünyada paranın ödeme aracı olmaktan çıkması sebebiyle kendiliğinden de gelişmek zorunda olan bir husustur. Teknolojinin hukuk alanına etkileri kanaatimizce bu açıdan da kontrollü ve dengeli şekilde ama hızlıca yansımalıdır. Böyle bir gelişme, hukukumuzda -büyük bir mücadelenin ardından- kabul edilen ancak ciddi olumlu bir

sonuç vermeyen “nemalandırma” kurumuna olan ihtiyacı da ortadan kaldıracaktır. Bu doğrultuda, bu alandaki pek çok haklı eleştiri tarihe karışacaktır.

İkinci husus, oldukça yüksek tutarlı ihale bedellerinin ödenmesi bakımından bir kredi organizasyonu bakımındandır. Kanaatimizce sadece -çok- parası olanın artırma sürecine katılabilme özgürlüğü, ihale bedelini kredi çerçevesinde ödeyebilecek kişilere de tanınmalıdır. Bu yol, kuşkusuz, devletin müdahalesi ile gerçekleşebilir. Devlet, bu hususta, müstakbel ihale alıcılarına uygun krediler tanınmasına imkân verilebilecek organizasyonu oluşturmalıdır.

17. İcra dairesince paraya çevirme talebinin kabul edildiğine karar verilmesi ile birlikte, bu husus, tapu siciline işlenmeli ve bu aşamadan sonra *İsviçre* (VZG m.90/1; VZG m.97/1) ve *Alman Hukuku*’nda (ZVG m.20/1 atf. ZVG m.23/1, c.1) olduğu gibi tapu sicilinde paraya çevirmeye konu taşınmaza dair yapılan işlemlerin artırma prosedürüne herhangi bir etkisi olmayacağı hükme bağlanmalıdır. Zira *İsviçre* ve *Alman Hukuku*’nun aksine *Türk Hukuku*’nda bu yönde bir düzenleme mevcut değildir. Çalışmada mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinin ardından paraya çevirmeye konu taşınmaz üzerinde mükellefiyet teşkil eden hak tesisinin artırma prosedürüne etkisi olmayacağı ifade edilmişse de, bu değerlendirme, paraya çevirme talebinin yöneltildiği an esas alınarak bir kanunî dayanağa kavuşturulmalıdır. Aksi hâlde, hangi aşamadan sonra paraya çevirmeye konu taşınmaza dair yapılan işlemlerin artırma prosedürüne etki edebileceği önemli bir muamma olarak varlığını muhafaza edecektir.

18. Mükellefiyetler listesi artırma prosedürü açısından büyük önemi haizdir. Nelerin mükellefiyet teşkil ettiği öncelikle belirlenmelidir. Bugüne kadarki uygulamada bu açıdan esas alınabilir. Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesine dair prosedür, bazıları kıyasen uygulanmaya elverişli dahi olmayan *İİK* m.96 ve devamında düzenlenen istihkak prosedürüne atıf yapılmaksızın, bağımsız şekilde düzenlenmelidir. Unutulmamalıdır ki, mükellefiyetler listesi bir yönüyle tapu sicili hükmündedir, bir yönüyle sıraya ilişkin belgeye esas teşkil etmektedir.

19. Kanundan doğan önalım hakkının cibrî açık artırma prosedüründe kullanılabilmesi, bu yasağın düzenlenmesine gerekçe olan hususlara göre daha ulvi bir amaca, paylı mülkiyet ilişkisinin sağlıklı bir şekilde yani ortaklar arasına yabancı bir kimsenin

katılımı olmaksızın sürdürülebilmesine imkân verecektir. Ancak bu imkân, ihale gerçekleşmeden önce kullanılabilecek şekilde düzenlenmelidir. İhaleden sonra bu hakkın kullanılabilmesi, ihale alıcısı ile önalım hakkı sahibi arasında rekabet edilmesine imkân verilecek şekilde kurgulanabilir. Bu açıdan *İsviçre* Hukuku'ndaki düzenlemeler (ZGB m.681/1; VZG m.51; VZG m.60a) yol gösterici olabilir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı bakımından var olan olan yasak muhafaza edilmelidir.

20. Burada son olarak ifade etmek gerekir ki, yargılamaların uzun sürmesi sorunu paraya çevirme prosedürünün çekiciliği bakımından da önemli bir sorundur. Kimse ihale ile ihaleye konu malın mülkiyetini edinmesine rağmen yıllarca bu maldan faydalanmamayı göze alamaz. Burada iki hususa müdahale edilmelidir. *İlk* olarak, hukukun her bir alanına ciddi zararlar veren yargılama sürelerinin uzunluğunun nedenleri üzerinde durularak bu probleme çözüm bulunmalıdır. Ancak müstakbel çözümler hak arama özgürlüğünü kısıtlayıcı nitelikte olmamalıdır. *İkinci* olarak, ihale konusu malın ihale alıcısına teslimine dair geçen süre boyunca efektif bir şekilde bu alanda çalışan kimseler eliyle profesyonel olarak işletilmesi gerekir. Yıllarca âtil durumda bulunan bir malın kimseye hiçbir faydası yoktur. Aksine böyle bir husus, cebrî açık artırma prosedürüne olan ilgiyi sömüren bir özellik arz etmektedir.

21. Burada ayrıca ifade etmek gerekir ki, paylı mülkiyete konu taşınmaz bakımından söz konusu olan pay üzerinde ipotek tesisi, uygulamada oldukça nadirdir. Bunun en önemli sebebi, *İsviçre* Hukuku'nun aksine (VZG m.73-73i) Türk Hukuku'nda payların paraya çevrilmesi prosedürü bakımından nasıl bir yol izleneceğinin hiç hüküm altına alınmamış olması; payların, pay sahipliği hakkının artırmaya çıkarılması yerine payların taşınmaz malların paraya çevrilmesi prosedürü çerçevesinde paraya çevrilmesidir.

Bir başka kimseyle bir taşınmaz bakımından ortak olmak, ortaklık sürecinde ciddi problemler teşkil edebileceğinden; yıllar süren cebrî açık artırma prosedürü çerçevesinde ihale yolu ile bu payların mülkiyetinin edinilmesi için artırmaya katılmak gerçekten de oldukça cazibesizdir. Dolayısıyla buna bir çözüm bulunmalıdır. Bu sorun, paylı mülkiyet payının haciz yolu ile takip çerçevesinde artırmaya çıkarılması ile ipotekli payın ipoteğin payın paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde

artırmaya çıkarılması bakımından ortaktır. Çünkü yukarıda da ifade edildiği üzere, mahcuz taşınmaz ile ipotekli taşınmaz arasında paraya çevirme prosedürü açısından nasıl bir fark yoksa mahcuz pay ile ipotekli pay arasında da bu hususta herhangi bir fark yoktur. Bu açıdan, niteliği gereği, ipotekli taşınmazdan farklılık arz eden ipotekli payların paraya çevrilmesi ayrı ve bütünlüklü bir mevzuata tâbi tutulmalıdır. Mahcuz pay ile ipotekli pay arasında paraya çevirme prosedürü bakımından bir fark söz konusu olmadığı için bu hususta bir farklılığa gerek yoktur. Ancak mahcuz veya ipotekli taşınmaz ile mahcuz veya ipotekli pay, artırmaya çıkarılan şey bakımından farklılık arz ettiğinden bu hususta da farklılığın olması gerekir. Bu yöndeki olası düzenlemeler, ticarî hayatta ekonomik olarak çok işlevsel olmayan paylı mükiyet paylarının teminat işlemleri açısından kullanımını artıracığından bundan büyük fayda sağlanabilir. Yukarıda da ifade edildiği gibi *İsviçre* Hukuku'nda haciz yolu ile takibe dair hükümler arasında ayrıca hüküm altına alınan (VZG m.73-73i) ve VZG m.102'nin atfıyla rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip çerçevesinde de uygulama alanı bulabilen hükümler yol gösterici olabilir. Ancak kanaatimizce payların paraya çevrilmesinin, taşınmaz malların paraya çevrilmesinden ziyade pay sahipliği hakkının paraya çevrilmesini öncelemesi gerektiğinden payların paraya çevrilmesi, ayrı bir mevzuatla, diğer bir deyişle, taşınmazların paraya çevrilmesine dair hükümlerce bu hükümlere atıf yapılması suretiyle değil bağımsız bir şekilde düzenlenmelidir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk, Aile Hukukumuzda Aile Konutu, Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı (Aile), 6. Baskı, Ankara 2021.

Acar, Faruk, Rehin Hukuku Dersleri, 2. Bası, İstanbul 2017.

Acar, Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi (Belirlilik), 2. Basım, İstanbul 2017.

Akalp Demirtabak, Didem, Yasal Önalım Hakkı, İstanbul 2010.

Akbel, Serkan, Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2019.

Akcan, Cansın, Yapı İpoteği, ABD, 2018/2, s.69-110.

Akın, Levent, İnşaatçı İpoteği, ABD, Y.48, Kasım 1991, s.751-769.

Akıncı, Bekir, Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, MevHFD, C.2, S.1, 2014, s.167-195.

Akıncı, Şahin, Roma Borçlar Hukuku (Borçlar), Sekizinci Baskı, Konya 2018.

Akıncı, Şahin, Roma Hukuku Dersleri (Roma), Onikinci Baskı, Konya 2018.

Akıntürk, Turgut/**Ateş Karaman**, Derya, Türk Medenî Hukuku Aile Hukuku, 23. Bası, İstanbul 2021.

Akil, Cenk, İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi (Mükellefiyetler), Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, C.1, Ankara 2015, s.123-169.

Akil, Cenk, Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (28.02.2017 Tarih ve 7101 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre) (Mühlet), TBBD, S.141, 2019, s.227-252.

Akil, Cenk, Sorularla Adi Konkordato (Konkordato), Ankara 2019.

Akil, Cenk/**Topak**, Süleyman, Şematik İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2023.

Akipek, Jale G., Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) (Zilyedlik ve Tapu Sicili), Birinci Kitap, Zilyedlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş İkinci Bası, Ankara 1972.

Akipek, Jale G., Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) (Sınırlı Aynî Haklar), Üçüncü Kitap, Mahdut Aynî Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara 1974.

Akipek-Öcal, Şebnem, İnşaatçı (Yapı) İpoteği, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2017, s.31-44.

Akipek, Jale/**Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2018.

Akkaya, Tolga, İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek (Süreli İpotek), TAAD, 2013, S.12, s.161-184.

Akkaya, Tolga, İpotek Alacaklısının Adresinin Meçhul Olması veya Borcu Almaktan ve İpoteği Çözmekten Kaçınması Sebebiyle İcra Mahkemesi Kararıyla İpoteğin Terkini, AndÜHFD, Prof. Dr. Akar Öcal Armağanı, s.305-326.

Aksoy, Sanem, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, Prof. Dr. Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004, s.599-624.

Aktepe, Sezin, İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.6, S.12, Güz 2007/2, s.177-193.

Akyazan, Sıtkı, Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.

Akyazan, Sıtkı, İcra ve İflâs Kanunundaki Yeni ve Değişik Hükümler Üzerinde İnceleme ve Açıklamalar (İcra ve İflâs), Ankara 1965.

Albayrak, Hakan, İflâsın Kaldırılması, Ankara 2007.

Albayrak, Hakan, İflâs Dışı Adî Konkordatoda Konkordato Mühletinin Sözleşmeler Bakımından Sonuçları (Konkordato), Ankara 2020.

Alpaslan, Mehmet Emin, Anayasa Mahkemesi'nin Sıra Cetveline İlişkin Bir Kararının Değerlendirilmesi, GSÜHFD, 2018/2, s.371-400.

Altay, Sümer, Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi, İBD, 1994/10-11-12, s.389-396.

Altay, Sümer, Türk İflas Hukuku (İflâs), C.1, İstanbul 2004.

Altay, Sümer/**Eskiocak**, Ali, Konkordato ve Yeniden Yapılandırma Hukuku (Konkordato), 5. Bası, İstanbul 2019.

Altay, Sümer/**Eskiocak**, Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007.

Altınok Ormancı, Pınar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları, İTÜSBD, Y.12, S.24, Güz 2013/2, s.125-141.

Altop, Atilla, 4489 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği – Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayrımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları, Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Y.19-20, S.1-2, 1999-2000, s.11-41.

Amonn, Kurt/**Walther**, Fridolin, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. vollständig aktualisierte Aufl., Bern 2013.

Annen, Philipp/**Häberlin**, Walter/**Kostkiewicz Kren**, Jolanta/**Kuhn**, Gerhard/**Schober**, Roger/**Zopfi**, Markus, Kurzkommentar VZG, Wädenswil 2011 (KK-VZG/**Annen-Häberlin-Kren Kostkiewicz-Kuhn-Schober-Zopfi**).

Ansay, Sabri Şakir, Hukuk, İcra ve İflâs Usulleri, 5. Bası, Ankara 1960.

Antalya, O. Gökhan/**Topuz**, Murat, Eşya Hukuku, C.III, Tapu Sicili, İstanbul 2018.

- Aral**, Vecdi, Kanuni İrtifaklar, İÜHFM, C.29, S.4, 1963, s.1038-1045.
- Arar**, Kemal, İcra ve İflâs Hükümleri, C.1, Ankara 1944.
- Arar**, Kemal, İcra ve İflâs Hükümleri, C.2, Ankara 1945.
- Arcak**, Ali, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 1988.
- Arık**, Fikret, Şu'fa Hakkı Üzerine Bir İnceleme, Adliye Ceridesi, 1943/9, s.789-825.
- Arkan**, Sabih, İpotekli Gayrimenkulun Sigortalanması Halinde Alacaklının Hukuki Durumu, BATİDER, C.XIV, S.3, Ankara 1988.
- Arpacı**, Abdulkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış (Yeni), Necip Kocayusufoğlu İçin Armağan, 2004, s.89-113.
- Arpacı**, Abdulkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1981.
- Arslan**, Ramazan, İcra-İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984.
- Arslan**, Ramazan, İcra ve İflâs Kanunu'nda İhale ve İhalenin Feshi Konusunda Yapılan Değişiklikler (Değişiklikler), İktisadi Araştırmalar Vakfı/Türkiye Bankalar Birliği, İcra ve İflâs Kanunu'nda Değişiklikler, İstanbul 2004, s.57-74.
- Arslan**, Ramazan/**Yılmaz**, Ejder/**Taşpınar Ayvaz**, Sema/**Hanağası**, Emel, İcra ve İflâs Hukuku, 9. Baskı, Ankara 2023.
- Arslandoğan**, Birce, İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi (Kıymet), MÜHF HAD, 2021, C.27, S.2, s.1447-1461.
- Arslandoğan**, Birce, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip Yapma Zorunluluğu, İstanbul 2023.
- Arslanpınar Tat**, Tuğçe, İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış, TBBD, S.151, 2020, s.199-234.
- Aslan**, Elif Kısmet, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004.
- Aslan**, Kudret, 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerle Birlikte Hacizli Malların Satış Talebi ve Satış Giderleri (7343), SÜHFD, C.31, S.2, 2023, s.783-853.
- Aslanova**, Kemale, Roma Hukuku'nda Rehin Akti (Pignus), Rehin Hakkı (Hypotheca) ve Türk Hukuku'na Etkileri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Aralık 2009.
- Aşık**, İbrahim, İcra Sözleşmeleri, Ankara 2006.
- Aşık**, İbrahim, Satış Talebinin Geri Alınması (İİK m.110/1) (Paraya Çevirme Talebi), Prof. Dr. Selçuk Öztekin'e Armağan, C.1, İstanbul 2022, s.349-370.
- Aşık**, İbrahim/**Oruç**, Yakup/**Tok**, Ozan/**Saçar**, Ömer Faruk, İcra ve İflâs Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2023.

Atabek, Reşat, Şuf'a Hakkı, İBD, 1940/12, s.729-740.

Atalay, Oğuz, Konkordato Reformu Hakkında Değerlendirmeler, 7101 Sayılı Kanunla Konkordato ve Elektronik Tebligat Konularında Getirilen Yenilikler, İstanbul 2018.

Atalı, Murat, Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi, Prof. Dr. Selçuk Öztekin'e Armağan, İstanbul 2022, s.371-387.

Atalı, Murat/**Ermenek**, İbrahim/**Erdoğan**, Ersin, İcra ve İflâs Hukuku, 7. Bası, Ankara 2023.

Atar, Eray Aksın, Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkında Güvencenin, Güvenceyi Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Taşınmazdaki Değer Düşmesine Karşı Alacaklının Korunması (Alacaklının Korunması), İstanbul 2021.

Atar, Eray Aksın, Üst Sınır İpoteği ile Karşılaştırmalı Olarak Anapara İpoteğinin Sağladığı Güvencenin Alacak Bakımından Kapsamı, SÜHFD, C.30, S.3, 2022, s.943-966.

Avcı, Ali/**Köksal Oruç**, Buket, İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği), Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Y.1, S.2, Ankara 2014, s.93-123.

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku, C.I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 14. Baskı, Ankara 2020.

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku, C.II, Mülkiyet, 10. Baskı, Ankara 2020.

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku, C.III, Sınırlı Aynî Haklar, 9. Baskı, Ankara 2020.

Ayan, Mehmet, Kanunî Şuf'a Hakkı (Şuf'a), Prof. Dr. Halil Cin'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya 1995, s.335-368.

Ayan, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması (Evlilik), 1. Baskı, Ankara 2004.

Aybay, Aydın, Tapu Sicilinde Muvakkat Tescil, İstanbul 1962.

Aybay, Aydın/**Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1996.

Aydemir, Efrail, Konkordato ve Yeniden Yapılandırma, 2. Baskı, Ankara 2019.

Aydemir, Fatih, 7343 Sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un "Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış" Hakkındaki Hükümlerinin Değerlendirilmesi (7343), Hukukun Güncel Meseleleri Erzincan Sempozyumu Özet Bildiri Kitabı, Erzincan 2022, s.231-233.

Aydın Ateş, Gülşah Sinem, İpotekte Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesinin Geçerliliği Bakımından Uyulması Gereken Şekil Şartı, SHD, C.11, S.2, Aralık 2023, s.1021-1045.

Aydın Ünver, Tülay, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Toplu Rehin Kurulması, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Cilt 1 Eşya Hukuku (20 Ekim 2016), İstanbul 2017, s.85-102.

Aydoğdu, Murat, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlâmsız Takip, Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, 1997, s.319-347.

Ayiter, Kudret, Medeni Hukukta Tasarruf Muameleleri (Tasarruf), Ankara 1953.

Ayiter, Kudret, Roma Hukuku Dersleri – Aile Hukuku (Roma), Ankara 1960.

Ayiter, Nuşin, Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1983.

Aykut, Gökhan, İcra ve İflâs Kanunu’nun 111/a Maddesi Çerçevesinde Taşınmazlarda Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi Hâlinde Önalım Hakkının Kullanılması, BÜHFD, C.18, S.214, Mayıs-Haziran 2023, s.679-721.

Ayyıldız, Havva, Roma Hukukunda Aynî Teminat, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1989.

Badur, Emel, Eşin Rızası, TBBD, S.109, 2013, s.251-302.

Bağcı, Ömer, Rehnin Taşınmaz Bakımından Kapsamı Zaviyesinden Eklentilerin Hukuki Durumu (TMK’nın 862/I Hükmünün Uygulamada Doğurduğu Sakıncalar), HKÜHFD, S.11, Ocak 2016, s.83-99.

Bak, Başak, Taşınmaz Rehni Sözleşmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009.

Balz, Manfred/**Landfermann**, Hans-Georg, Die neuen Insolvenzgesetze, 2. Aufl., Düsseldorf 1999.

Barlas, Nami, Yeni Medeni Kanunun Aynî Teminatlara İlişkin Düzenlemeleri, Prof. Dr. Ünal Tekinalp’e Armağan, C.II, İstanbul 2003, s.569-588.

Bartels, Klaus, Das Zwangsversteigerungsrecht und seine Reform, Vorschläge zur Bekämpfung obstruktiver Mietverträge im Verfahren des ZVG (Miete), s.227-236.

Bartels, Klaus, Dogmatik und Effizienz im Recht der Zwangsversteigerung, Bielefeld 2010.

Bartels, Klaus/**Noll**, Marie-Louise, Rechtsvergleichende Forschung zur Reform des Gesetzes über die Zwnangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017.

Baş Süzel, Ece, Borçlar Hukuku Açısından İcra ve İflâs Kanunu’nun Satış Yetkisi Verilmesine ve Elektronik Satışa İlişkin Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, GSÜHFD, 2023/1, s.613-628.

Başaran, Duyguhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013.

Başözen, Ahmet, Müflisin Tasarruf Yetkisi, Ankara 2005.

Başözen, Ahmet, İflas Kuralları ve Müflisin Tasarruf Yetkisine İlişkin Güncel Bazı Düşünceler (İflâs), MİHBİR 13. Antalya Toplantısı, 09-10 Ekim 2015 /Antalya, s.109-158.

Başözen, Ahmet, İflâs Tasfiyesinde Müflisin Kişisel Çalışmasına Dayalı Malların Durumu – “Müflisin Uhdesine Geçen Mal” Kavramı (İİK m.184, I) (Müflisin Uhdesine Geçen Mal Kavramı), AÜHFD, C.54, S.4, 2005, s.267-297.

Başpınar, Veysel, Sınırlı Aynî Hakların Sırası, TNBHD, 15.05.1993, S.78, s.50-60.

- Başpınar**, Veyssel, Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz (Aile), AÜHFD, C.52, S.3, 2003, s.79-101.
- Bauer**, Thomas/**Stäehelin**, Daniel, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Basler Kommentar, Ergänzungsband zur 2. Aufl., 2017 (BSK ERG. SchKG-**Stäehelin**).
- Bayram**, Aziz Erman, Üçüncü Kişi İpoteğinde Taşınmaz Malikinin Borcu İfası ve İfanın Hukuki Sonuçları, ÇÜHFD, C.5, S.1, Nisan 2020, s.409-453.
- Baysal**, Başak, Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Hukuksal Sorunlar, Prof. Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s.149-178.
- Bedir**, Cemre, Teminat Kavramı ve İpotek, İBD, C.95, S.2, 2021, s.212-231.
- Beleç**, Mehmet, Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007.
- Belen**, Herdem, Ana Hatları ve Bazı Temel Özellikleriyle Taşınmaz Rehin Hakları, İKÜHFD, C.5, S.1-2, 2006, s.3-30.
- Belgesay**, Mustafa Reşit, İcra ve İflâs Hukuku (İcra ve İflâs), İstanbul 1945.
- Belgesay**, Mustafa Reşid, İcra ve İflâs Hukuku, İkinci Cild, Konkordato-İflâs-İptal Davası-Tahliye, İkinci Basım, İstanbul 1953.
- Belgesay**, Mustafa Reşit, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Şerh), 4. Bası, İstanbul 1954.
- Belgesay**, Mustafa Reşit, Yeni İcra Kanununa Göre Gayrimenkul Satış Şartlarının Tesbiti ve Müşteriye İntikal Edecek Borç ve Mükellefiyetler (Gayrimenkul Satış Şartları), HBM, 1929/3, s.1604-1611.
- Bengisu**, Hande, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar, İBD, C.83, S.4, 2009, s.1879-1920.
- Benli**, Erman, Ayni Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları (Belirlilik), MÜHF HAD, C.25, S.I, Haziran 2019, s.277-298
- Benli**, Erman, Ayni Hakların Teminat İşlevi, ASBÜHFD, C.1, S.1, 2019, s.109-134.
- Berger**, Adolf, Encyclopedic Dictionary of Roman Law, Philadelphia 1953.
- Berki**, Şakir, Aynî Haklar, Ankara 1965.
- Berkin**, Necmeddin, İcra Hukuku Dersleri (İcra), 2. Bası, İstanbul 1969.
- Berkin**, Necmeddin M., İflâs Hukuku (İflâs), İstanbul 1972.
- Berkin**, Necmeddin M., İflâs Hukukunda Konkordato (Konkordato), İstanbul 1949.
- Berkin**, Necmeddin M., İflâsın Müflisin Mal ve Alacaklarına Tesiri (İflâsın Tesiri), İÜHFM 1951, C.XIV, S.3-4, s.717-730.
- Berkin**, N. M., Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti (Mükellefiyet), İÜHFM, 1968/1-4, s.285-293.

Berkin, Necmeddin, Tatbikatçılara İcra ve İflâs Hukuku Rehberi (Rehber), İstanbul 1979.

Bertan, Suat, Ayni Haklar, C.1, Ankara 1976.

Besen, Murat/**Tat**, Orkun, Konkordato Sürecinde Mühlet, ASBÜHFD, S.2, 2019, s.357-390.

Besso, Laurent/**Marchand**, Sylvain, İsviçre’de Alacaklının Borçlunun Taşınmazının Satılması Suretiyle Tatmin Edilmesi, Çev: Nur Bolayır, Legal Medenî Usûl ve İcra ve İflâs Hukuku Dergisi, 2009/3, s.421-448.

Bıçakçı, Levent, Yapı Alacaklısı İpoteği, Doğumunun 100. Yılında Atatürk’e Armağan, İÜHFM, C.CLV-XLVII, S.1-4, İstanbul 1982, s.537-568.

Bilgen, Mahmut, İflâs, İflâsın Ertelenmesi, Konkordato ve Yargılama Usûlü, 2. Bası, Ankara 2016.

Bilginoğlu, Nurettin Emre, Önce Rehne Başvurma Kuralı, İBD, C.88, S.6, Kasım – Aralık 2014, s.554-567.

Blumenstein, Ernst, Handbuch des Schweizerischen Schuldbetreibungsrechtes, Bern 1911.

Bonorand, Daniel, Ausgewalte Frage zum Gesamtpfandrecht an Grundstücken, Basel/Frankfurt am Main 1982.

Boran Güneysu, Nilüfer, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, Ankara 2020.

Borkowski, Andrew/**Du Plessis**, Paul, Borkowski’s Textbook on Roman Law, Oxford 2015.

Bozkurt, Oğuz, Banka Kredilerinde Gayrimenkul (İpotek) Teminatı, Ankara 1998.

Boztaş, Nevzat, Lex Commissoria Yasağının İnançlı İşlemler ve İcra Sözleşmeleri Bağlamında Değerlendirilmesi, İMedÜHFD 4 (2), Güz 2017, s.209-252.

Böke, Abdülkadir, Sermaye Şirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırılması, YÜHFD, C.II, S.1, 2005, s.215-273.

Börü, Levent/**Parlak Börü**, Şafak/**Bilgiç Eroğlu**, Emine, Adi Konkordato Hükümleri Uyarınca Üçüncü Kişi Rehniyle Güvenceye Alınmış Alacağın Hukuki Durumu Üzerine Değerlendirmeler, SDÜHFD, C.13, S.1, 2023, s.547-575.

Böttcher, Roland/**Keller**, Ulrich, ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar, 7. neue bearbeitete Aufl., 2022 (Böttcher/**Böttcher** ZVG).

Brand, Eduard, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Ein Handbuch für die Praxis, Zürich 2008.

Braun, Eberhard/**Uhlenbruck**, Wilhelm, Unternehmensinsolvenz, 1997, Düsseldorf – Muster eines Insolvenzplans, Düsseldorf 1998.

Brox, Hans/**Walker**, Wolf-Dietrich, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Aufl., München 2021.

Brönnimann, Jürgen, Zwangsvollstreckungsrechtliche Risiken bei Grundpfandrechten, Berner Bankrechtstag, Theorie und Praxis der Gundpfandrechte, Bern 1996, s.133 vd.

Buckland, William, W, A Textbook of Roman Law From Augustus to Justinian, Second Edition, Cambridge 1950.

Budak, Ali Cem, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, 3. Baskı, İstanbul 2010.

Budak, Ali Cem, Cebri Açık Artırmalarda Alacağa Mahsuben Satış Yapılması (Alacağa Mahsuben), Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, C.1, Ankara 2015, s.489-498.

Budak, Ali Cem, Cebri Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği (Tescil), DEÜHFD, 2009, C.11, Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan, s.913-920.

Budak, Ali Cem, İpotekli Borcun İcra Dairesine Tevdii Yoluyla İpoteğin Terkini (İİK m.153), Haluk Konuralp Anısına Armağan, 2. Cilt, Ankara 2009, s.38-52.

Budak, Ali Cem, İpotekten Kurtarma (Kurtarma), YÜHFD, C.IV, S.2, 2007, s.3-9.

Budak, Ali Cem, Önce Rehne Başvurma Kuralının Tarihi Kökeni (Önce Rehne), Prof. Dr. Yavuz Alangoya için Armağan, İstanbul 2007, s.403-418.

Budak, Ali Cem/**Kale**, Serdar, Yeni Konkordato Hukuku, 2. Bası, İstanbul 2019.

Bulur, Alper, İcra ve İflâs Hukukunda “Fesat Karıştırma” ve “Malın Esaslı Niteliklerinde Hata”ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri (Fesat), GazÜHFD, C.XI, S.1-2, 2007, Yrd. Doç. Dr. İbrahim Ongün'e Armağan, s.45-69.

Bulur, Alper, İcra ve İflâs Hukukunda İhalenin Feshi Kavramı ve Satışa Hazırlık İşlemleri Öncesi ile İlgili Fesih Nedenleri, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul 2008, s.767-776.

Burcuoğlu, Haluk, Hukukçu Gözüyle Banka Uygulamasında İpotekle İlgili Önemli Sorunlar, İstanbul 1991.

Burdick, William L., The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law, Florida 1989.

Buruloğlu, Enver/**Reyna**, Yuda, Konkordato Hukuku ve Tatbikat, İstanbul 1968.

Bülöw, Peter, Recht der Kreditsicherheiten, 6. Aufl., Heidelberg 2003.

Can, Mertol, Yeni Medenî Kanun'un İnşaatçı (Yapı) İpoteği Hakkındaki Hükümleri İle İpoteğin Kendi Adına Tescilini Talep Edebilecek Kişiler Bakımından Bir Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı Meselesi, GazÜHFD, C.8, S.1-2, Haziran-Aralık 2004, s.49-55.

Candemir, Mehmet Ünsal, Cebri Artırma ve Borçluya Satış Yetkisi Verilmesinde Alacağa Mahsuben Satış, TBBD, S.169, 2023, s.195-228.

Cansel, Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara 1964.

Ceylan, Ebru, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi, TBBD, S.128, 2017, s.203-230.

Çiğerim, Ersin, Türk Medenî Hukukunda Yasal Önalım Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2001.

Coşkun, Mahmut, Açıklamalı – İctihatlı İcra ve İflas Kanunu, C.3, 7. Baskı, 2021.

Çabri, Sezer, Yapı Alacaklısı İpoteğinin Önceliği, DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, s.377-413.

Çabri, Sezer, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi (Kira), MÜHF HAD, C.18, S.3, s.163-199.

Çakıroğlu, Mehmet, İnşaatçı İpoteği, LHD, C.17, S.197, 2019, s.2057-2090.

Çatalkaya, Cevdet/**Bandakçioğlu**, İhsan, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 1967.

Çavuş Eryendi, Banu, İcra ve İflâs Hukukunda Elektronik Ortamda (Çevrimiçi) Satış Usûlü, AndÜHFD, C.9, S.2, Temmuz 2023, s.503-537.

Çay, Cengiz Topel, Yeni Türk Medeni Kanununun Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007.

Çelik, Aydın, Sermaye Şirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Suretiyle Yeniden Yapılandırılması Projesinin Tasdikinin Sonuçları ve Muhtemel Aksaklıklara Karşı Çözüm Önerileri, YÜHFD, C.II, S.1, 2005, s.275-309.

Çelik, Yağmur Esin, Türk Hukukunda Üst Sınır İpoteği ve Uygulaması (Üst), Ankara 2021.

Çelikoğlu, Cengiz Topel, 7343 Sayılı Kanunla İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalenin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı (7343), AD, 2022/1, S.68, s.409-450.

Çelikoğlu, Cengiz Topel, İcra Dairesi Kararı, Bursa 2017.

Çetiner, Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, İstanbul 2015.

Çetiner, Bilgehan, Geniş Kapsamlı Teminat Amacı Açıklamalarının Geçerliliği Sorunu (Teminat Amacı), Cevdet Yavuz'a Armağan, C.22, S.3, 2016, s.803-826.

Çetiner, Bilgehan/**Korkmaz**, Abdullah Furkan, Teminat Hukuku, Ankara 2023 (**Çetiner-Çelik-Gündoğdu**).

Dalyan, Şener, Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi, AD, S.16, Temmuz 2003, s.228-255.

Dassler, Gerhard/**Schiffhauer**, Horst, ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – einschließlich EGZVG und ZwVwV, Kommentar, 16. neue bearbeitete Aufl., 2020 (Dassler/Schiffhauer/**Hintzen-Rellermeyer**).

Davran, Bülent, Gayrimenkul Rehninin Teferruata Şümulü (Teferruat), Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul 1956, s.563-579.

Davran, Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972.

Deillon-Schegg, Bettina, Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung, ZBGR 81/2000, s.89 vd.

Demir, Mehmet, Türk Medeni Kanunu'na Göre Evlilik Birliğinin Temsili ve Aile Konutu ile İlgili İşlemler (Aile Konutu), Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2005, s.691-711.

Demir, Remzi, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Rehnin Paraya Çevrilmesi (Sabit Derece), Prof. Dr. Nevzat TOROSLU'ya Armağan, C.I, Ankara 2015, s.291-334.

Demir, Remzi, Yapı Alacaklısı İpoteği (TMK m. 893-897), ERÜHFD, C.XIV, S.2, 2019, s.493-524.

Demirsatan, Barış, Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcunun İfa Edilmemesinin Sonuçları, İstanbul 2016.

Depré, Peter, Immobilien günstig ersteigern, 13. aktualisierte Aufl., 14 Oktober 2015.

Depré, Peter, ZVG, Kommentar zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 2. Aufl., 2019 (Depré/**Bachmann-Cranshaw-Popp**).

Dereli, Zeliha, Lex Commissoria Yasağı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009.

Deynekli, Adnan, İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Ankara 2013.

Deynekli, Adnan, İcra ve İflas Hukuku Bakımından Yabancı Para İpoteği (Yabancı Para İpoteği), 75. Yaş Günü İçin Baki Kuru Armağanı, Ankara 2004, s.323-335.

Di Marzo, Salvatore, Roma Hukuku (5. Tabandan Çev. Ziya Umur), İstanbul 1954.

Dinar, R. Cem, Taşınmaz Rehninde Teminatın Kapsamı, LHD, Ocak 2010, S.85, s.85-110.

Doğan, Filiz, İpotek Açısından Belirlilik İlkesi (Belirlilik), TBBD, 1992/3, s.372-406.

Doğan, Murat, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu (Aile Konutu), AÜEHFD, C.VI, S.1-4, s.285-300.

Doğan, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanması Şerhi (Şerh), Ankara 2004.

Dönmez, Murat, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi (Taşınmaz), İstanbul 2010.

Dönmez, Murat, İcra ve İflâs Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi (Tahliye), TBBD, S.71, 2001, s.355-396.

Dönmez, Murat, Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artıma (İhale), TBBD, S.73, 2007, s.309-371.

Dönmez, R. Murat, Mükellefiyetler Listesi (İİK MADDE 128/1) (Mükellefiyet), TBBD, S.64, 2006, s.368-382.

Dörtgöz, Gürsel Öcal, Açıklamalı Tapu Sicili (Şerh), Ankara 2005.

Dubach, Alexander, Zur Anwendbarkeit des Doppelaufrufs bei Miet- und Pachtverhältnissen, BLSchK 63/1999, s.41 vd.

Duman, İlker Hasan, Açıklamalı İçtihatlı İnşaat Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2008.

Duman, İlker Hasan, İnşaatçı İpoteği (İnşaatçı İpoteği), THD, C.9, S.100, 2014 Aralık, s.189-200.

Durak, Yasemin, Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordato, İBD, C.88, S.6, Kasım – Aralık 2014, s.337-363.

Dural, Mustafa, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1981.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Alper, Türk Özel Hukuku, C.III, Aile Hukuku, 16. Bası, İstanbul 2021.

Duran, Rukiye, Konkordato Mühleti ve Alacaklılar Bakımından Sonuçları, Ankara 2020.

Duran, Osman, İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme (Paraya Çevirme), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2013.

Durap, Ahmet, Yargıtay Kararları Işığında Sorularla Önalım Hakkı, 2020 Baskı, Ankara 2020.

Durman, Okay, İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerle Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Satış Yetkisi), 8. Uluslararası Asos Congress Hukuk Sempozyumu Tam Metin Kitabı, s.952-961.

Eickmann, Dieter/Böttcher, Roland, Zwangsversteigerung- und Zwangsverwaltungsrecht, 3. neubearbeitete Aufl., 2013.

Ekecik, Şükran/Şişman, Gülden, Cebri Satışlarda Katma Değer Vergisi, BATİDER, 2010/3, s.69-86.

Eken, Senem, Yabancı Para İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006.

Eker, Ece Ayça, Lex Commissoria Yasağı ve Uygulama Alanı, SÜHFD, C.29, S.1, 2021, s.133-178.

Endes, Nurtaç, Roma Hukukunda Rehin Sözleşmesi ve Lex Commissoria Yasağı, SÜHFD, C.26, S.2, 2018, s.533-561.

Eraslan, Eyüp, Öğreti ve Uygulamanın Işığında Üst Sınır İpoteği, İBD, 62 (1-2-3), 1988, s.65-80.

Ercan, İbrahim, Konkordatoda Rehinli Taşınır ve Taşınmazların Paraya Çevrilmesinin Ertelenmesi (İİK m. 298/a), Hâluk Konuralp Anısına Armağan, C.2, Ankara 2009, s.157-166.

Erdem, Mehmet, Aile Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2019.

Erdoğan, Celal, Ortaklığın Giderilmesi ve Şu'fa Davaları (Şu'fa), 2. Bası, Ankara 1991.

Erdoğan, Hasan, Şu'fa Davaları (2001), Ankara 2001.

- Erdoğan**, Mehmet Şirin, Gayrimenkul Rehininde Dereceler ve Sıra, ABD, 2000-3, s.71-144.
- Erdoğan**, Belgin, Roma Eşya Hukuku (Eşya), Dördüncü Basım, İstanbul 2009.
- Erdoğan**, Belgin, Roma Hukukunda Borcun Ayni Teminatına Genel Bir Bakış, Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan, C.1, İstanbul 1982, s.255-274.
- Erdoğan**, Belgin/**Tahiroğlu**, Bülent, Roma Hukuku Meseleleri, İstanbul 1989.
- Erdönmez**, Güray, İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Amme Alacaklarının Tahsiline Etkileri, TBBD, Mart-Nisan 2005, s.135-161.
- Erel**, Şafak, Eşyaya Bağlı Borç (Eşya), Ankara 1982.
- Erel**, Şafak N., Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara 1974.
- Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Borçlar), 18. Baskı, Ankara 2015.
- Eren**, Fikret, Mülkiyet Hukuku (Mülkiyet), 2014 Ankara.
- Eren**, Fikret, Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı (Önalım), GazÜHFD, C.XII, S.1-2, 2008, s.103-126.
- Erişir**, Evrim, 7343 sayılı Kanunla Yeniden Düzenlenen Cebrî İcrada Satış İsteme Süresi ve Satış Gerçekleştirilemediğinde İzlenecek Prosedür (7343), MİHDER, C.18, S.52, 2022, s.405-456.
- Erişir**, Evrim, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Takip Şartı Olarak Malike Muacceliyet İhbarında Bulunulması (TMK m.887), MİHDER, C.17, S.48, 2021, s.67-196.
- Erişir**, Evrim/**Yüce**, Halil Ahmet, 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, MÜHF HAD, C.29, S.1, Haziran 2023, s.441-494.
- Erkan**, Vehbi Umut, Anayasa Mahkemesi'nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması (Yasal), İnÜHFD, C.5, S.1, 2014, s.269-294.
- Erkan**, Vehbi Umut, Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006.
- Erman**, Eyüp Sabri, Müddetinde Satış İstememenin Sonuçları (Müddet), AD, C.LXVII, S.3-4, 1976, s.214-220.
- Erman**, Hasan, Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi (Tahliye), İÜHFM, S.1-4, 1984, s.363-383.
- Erman**, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 9. Basım, İstanbul 2020.

Eroğlu, Orhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesine İlişkin Takipte İcra Müdürünün Yapması Gereken İşlemler ve Alması Gereken Tedbirler, Prof. Dr. Abdülkadir Arpacı'ya Armağan, YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.891-930.

Eroğlu, Orhan, Uygulamada Konkordato (Konkordato), 5. Baskı, Ankara 2023.

Erol, Kemal, İpotek Kavramı ve Özellikleri (I), YD., C.7, S.3, Temmuz 1981, s.315-324.

Erol, Kemal, İpotek Kavramı ve Özellikleri (II), YD., C.7, S.4, Ekim 1981, s.589-599.

Ertaş, Şeref, Eşya Hukuku, 16. Baskı, İzmir 2021.

Esener, Turhan/**Güven**, Kudret, Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1993.

Esmer, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998.

Favre, Antoine, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Freiburg 1956.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, Şu'fa Hakkının Kullanılması Mümkün Olan ve Olmayan Tasarruflar (Tasarruflar), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.19, S.1-2, 1953, s.222-269.

Feyzioğlu, F. Necmeddin, Şu'fa Hakkı, İstanbul 1959.

Fischer, Otto/**Schäfer**, Luis, Die Gesetzgebung, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen, 2. Aufl. 1910.

Franko, Nisim, Gayrimenkul Rehninde Serbest Dereceden İstifade Şartı, ABD, C.34, S.6, 1977, s.1006-1015.

Fritzsche, Hans, Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl., Band I, Zürich 1967.

Fritzsche, Hans/**Walder-Bohner**, Hans Ulrich, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Band I, 3. Aufl., Zürich 1984.

Gasser, Dominik, Revidiertes SchKG – Hinweise auf kritische Punkte, ZBJV 1996, s.627 vd.

Gaul, Hans Friedhelm/**Schilken**, Eberhard/**Becker-Eberhard**, Ekkehard, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. völlig neubearbeitete Aufl., 2010.

Gay, Barbara, Feststellung abweichender Versteigerungsbedingungen gemäss § 59 ZVG, 2002.

Genç Arıdemir, Arzu, Kat Mülkiyeti I, İstanbul 2021.

Gençcan, Ömer Uğur, Aile Konutu: Kavramı, Şerhi ve Üzerindeki Haklar, İBD Aile Hukuku Özel Sayısı, İstanbul 2007.

Germeç, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, 9. Bası, Ankara 2020.

Goebel, Roger, Reconstructing the Roman Law of Real Security, Tulane Law Review, C.36, 1961-1962, s.29-67.

Gottwald, Uwe, Zwangsvollstreckung, Kommentar zu den §§ 704–915j ZPO, 5. Aufl., 2005.

Gökçen, Onurcan, Konkordatoda Rehinli ve Finansal Kiralamaya Konu Mal ve Alacakların Hukuki Durumu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.

Göktimur, Mehmet, Yasal Önalım Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır 2022.

Göktürk, Hüseyin Avni, Türk Medeni Hukuku, Dördüncü Kitap, Aynî Haklar, Ankara 1949.

Gönen, Doruk, Anapara ve Üst Sınır İpoteği Kavramları, Alacak Açısından Kapsamları, LHD, Nisan 2004, s.996-1016.

Gören, Serdar, Rehin Türü Olan İpotek, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2018.

Görgün, L. Şanal/**Börü**, Levent/**Kodakoğlu**, Mehmet, İcra ve İflâs Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2023.

Gülekli, Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1992.

Güler, Mikdat/**Kabakçı**, Mahmut, Adî Konkordatoda Rehinli Alacaklıların Hukuki Durumu, İBD, S.1, 2004, s.88-104.

Güleş, Bedia, Türk Hukukunda Yapı İpoteği, Ankara 2018.

Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2008.

Gümüş, Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK 299-356) (Kira Sözleşmesi), 1. Bası, İstanbul 2011.

Gümüş, Mustafa Alper, Teori ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (Teori ve Uygulama), 1. Bası, İstanbul 2008.

Gümüş, Mustafa Alper, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri ile Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanunun Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkisinin Tarafları ve İlgilileri için Kabul Edilmiş “Tazminat (Bedel) Alacakları” ve “İpotek Hakları” (Üst Hakkı), Bilgi Toplumunda Hukuk, Ünal Tekinalp’a Armağan, C.II, İstanbul 2003, s.533-567.

Günay, Erhan, Önalım Hakkı, Ankara 2018.

Günel, Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı, Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara 2006, s.247-266.

Günel, Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu (Eklenti), İstanbul 2013.

Günel, Onur K., Lex Commissoria Yasağı (Lex Commissoria), Ankara 1998.

Günergök, Özcan, Eşlerden Birinin Mülkiyetindeki Tapuya Kayıtlı Aile Konutu Üzerinde Üçüncü Kişilerin Mülkiyet veya Sınırlı Ayni Hak İktisabı, ErzÜHFD, C.XIII, S.1-2, 2009, s.249-283.

Güral, Jale, Hükümsüzlük Nazariyeleri Karşısında Türk Medeni Kanununun Sistemi, Ankara 1953.

Gürdoğan, Burhan, İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970.

Gürdoğan, Burhan, İflâs Hukuku Dersleri (İflâs), Ankara 1966.

Gürdoğan, Burhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (Sorunlar), Ankara 1979.

Gürdoğan, Burhan, Türk - İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (Paraya Çevirme), Ankara 1967.

Gürses, Davut, Kredi Teminatı Olarak Üst Hakkı İpoteği, Bankacılar Dergisi, S.76, 2011, s.3-17.

Gürsoy, Kemal T., Birden Ziyade Gayrimenkulun Aynı Borç için İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978.

Gürsoy, Kemal T./**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol, Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara 1984.

Gürzumar, Osman Berat, Türk Medenî Hukukunda Üst Hakkı, 2. Baskı, İstanbul 2001.

Hacısalihoğlu, Abdurrahman, Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ve Şerhi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010.

Hama Salih, Awat Qadir, Türk ve Irak Hukukunda Yasal Önalım Hakkının Kullanılması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2021.

Hartmann, Kurt, Grundstücksgesamthypothek in der Zwangsversteigerung, Leipzig 1903.

Hasırcı, Hakan, İflâsın Takiplere Etkisi, İstanbul 2021.

Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2020.

Hatemi, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991.

Haznedar, İbrahim Murat, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesi (I) (Şartname ve Liste), LHD, S.43, 2006, s.1969-1983.

Haznedar, Murat, Cebri İcra Yoluyla Taşınmaz Satışlarında KDV, İBD, 2009/2, s.793-808.

Haznedar, İbrahim Murat/**Gürses**, Özay Şule, Bankacılar İçin İpotek Hukuku, İstanbul 2018.

Häsemeyer, Ludwig, Der Insolvenzplan als vermögens- und haftungsrechtlicher Vertrag, in: Schilken, Eberhard (Hrsg.), Festschrift für Hans Friedhelm Gaul zum 70. Geburtstag, 1997 Bielefeld, s.175-183.

Häusermann, Markus, Freihandverkauf im Umbruch, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht, 1/1998, s.3-9.

Häusermann, Markus, Freihandverkauf von Immobilien im revidierten SchKG (Immobilien), Der Schweizer Treuhänder, 6/1995, s.513-518.

Häusermann, Marco/**Hofer**, Urs, Pfandrechte in der Insolvenz, Sanierung und Insolvenz von Unternehmen VII, Hrsg. Thomas Sprecher, 2016, s.7-48.

Heilfron, Eduard, Römische Rechtsgeschichte und System des Römischen Privatrechts, 6. Aufl., Berlin 1908.

Helvacı, İlhan, Türk Medenî Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı (Lex Commissoria), İstanbul 1997.

Helvacı, İlhan, Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008.

Henle, Wilhelm von/**Henle**, Eugen, Kommentar zum ZVG, 4. Aufl., München 1928.

Herren, Stephan, Die Erstreckung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen nach Art. 806 ZGB, AJP/PJA, 10/97, s.1211-1218.

Hess, Harald, Die Rechtsstellung der Verfahrensbeteiligten in der Insolvenzordnung, FLF 1994, s.203 vd.

Hock, Rainer/**Bohner**, Daniela/**Christ**, Ann-Kathrin/**Steffen**, Manfred, Immobilienvollstreckung, 6. Aufl., 2018.

Hohl, Wolfgang, Anleitung für die betriebsrechtliche Zwangsvollstreckung von Grundstücken, 1976.

Honig, Richard, Roma Hukuku (Tercüme Eden: Av. Dr. Şemseddin Talip), İstanbul 1938.

Honsell, Heinrich, Römisches Recht, Zürich 2011.

Hunkeler, Daniel, Das Nachlassverfahren nach revidiertem SchKG, Freiburg 1996.

Hunkeler, Daniel, Kurzkommentar SchKG Schuldbetreibungs und Konkurs Gesetz, 2. Aufl., 2014 (KUKO SchKG-**Bernheim/Känzig-Hunkeler-Käser/Häcki-Stöckli/Possa**).

Hüsler, Fritz, Die Steigerungsbedingungen in der Zwangsversteigerung von Grundstücken, Diss., Bern 1937.

İnce-Akman, Nurten, Yapı Alacaklısı İpotegi, Gayrimenkul Davalar, C.1, 2019 Ankara, s.1091-1178.

İpekçi, Nizam, İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı (Şerh) 1-370, 7. Bası, Ankara 2007.

Javadkhani, Sheida, Türk Hukukunda İpotek, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016.

Jäckel, Paul/**Güthe**, Georg, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Aufl. 1937 Berlin.

Jäger, Carl, Bundesgesetz betreffend Schuldbetreibung und Konkurs, I. Band, 3. Aufl., Zürich 1911.

Jäger, Carl/**Däniker**, Marta, Schuldbetreibungs- und Konkurspraxis der Jahre 1911-1945, Erster Band, Zürich 1947.

Jäger, Carl/**Walder**, Hans Ulrich/**Kull**, Thomas, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Art. 89-158 SchKG, 5. Aufl., Zürich 2006.

- Jähne**, Thorsten, Immobilienvollstreckung in Deutschland, 2. Aufl., Wiesbaden 2015.
- Jent-Sørensen**, Ingrid, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zürich 2003.
- Joos**, Robert, Handbuch für die Betreibungsbeamten der Schweiz, Wädenswil 1964.
- Kaçaran**, Hümeýra, Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı, Cevdet Yavuz’a Armağan, MÜHF HAD, C.22, S.3, İstanbul 2016, s.1363-1398.
- Kaçmaz**, Mine, Tescile Tabi Olmayan Kanunî İpotek Hakları, AÜHFD, 65 (4), 2016, s.2891-2908.
- Kale**, Serdar, 7101 sayılı İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Çerçevesinde İflâs Dışı Adi Konkordato, İMedÜHFD, S.1, 2018, s.213-269.
- Kale**, Serdar, İcra ve İflas Hukukunda Online Satış, Lexpera Blog (Lexpera), 27.11.2021.
- Kale**, Serdar, İflas İçı Adi Konkordato Uygulamasında Ortaya Çıkan Bazı Sorular (İflâstan Sonra), MİHBİR 13. Antalya Toplantısı, 09-10 Ekim 2015/Antalya, s.271-288.
- Kale**, Serdar, Sorularla Konkordato (İflas Dışı ve İflas İçı Adi Konkordato) (Sorular), İstanbul 2017.
- Kale**, Serdar, Yeni Konkordato Hukuku (Konkordato), 2. Bası, İstanbul 2019.
- Kalın**, Fatih Reşat, Yapı Alacaklısı İpoteginde Öncelik Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
- Kamacı**, Mahmut, Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı, YD., C.30, S.1-2, 2004, s.113-138.
- Kaplan**, İbrahim, Banka Sözleşmeleri Hukuku, Cilt 1, Ankara 1996.
- Karaahmetoğlu**, Cihat Alp, İpotekli Taşınmazın Satışı, İBD, C.92, S.1, 2018, s.89-110.
- Karabacak Furuncı**, Semra, Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi, İÜHFM, C.LXXIV, S.2, 2016, s.773-805.
- Karabağ Bulut**, Nil, Aile Konutu Üzerinde İpotek Tesisi, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları C.1 Eşya Hukuku, İstanbul 2016, s.59-85.
- Karabulut**, Ayşe Kübra, Yargı Kararları Işığında “Ticari ve Ekonomik Bütünlük Arz Eden ya da Bir Bütün Hâlinde Satıldığı Takdirde Daha Yüksek Gelir Elde Edileceği Anlaşılan Mal ve Haklar” Kavramı, TBBD, S.152, 2021, s.187-218.
- Karadeniz Çelebican**, Özcan, Roma Eşya Hukuku, Ankara 2005.
- Karagöz Çokyaşar**, Havva, Roma Hukukunda Lex Commissoria Yasağının Kapsamı ve Bu Yasağın Uygulama Alanını Daraltan İşlemler, Prof. Dr. Aydın Aybay’a Armağan, s.127-142.
- Karahacıoğlu**, Ali Haydar/**Doğrusöz**, M. Edip/**Altın**, Mehmet, Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996.

Karahasan, M. Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, Genişletilerek Yenilenmiş Bası, İkinci Cilt, İstanbul 2007.

Karakaş, Cemal Fazıl, Sıra Cetveline İtiraz Aşamasında İhale Bedelinin Nemalandırılması Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün Uygulamadan Kaldırılmış Bir Mütalaasının Bıraktığı İzler Üzerine, Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, C.2, Ankara 2015, s.1033-1041.

Karakılıç, Hasan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Notları, İstanbul 2017.

Karaman, Başak, Fiducia cum Creditore, GSÜHFD, 2002/2, s.331-349.

Karaman, Başak, Roma Hukukunda Rehin Akti (Rehin), İstanbul 2008.

Karamercan, İnci, İpoteğin İradi Olarak Kurulması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2019.

Karşlı, Abdurrahim, İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, 2014.

Kaser, Max/**Knütel**, Rolf, Römisches Privatrecht, München 2005.

Kaşak, Fahri Erdem, İnşaatçı İpoteği (MK m.895-897), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011.

Kaşak, Fahri Erdem/**Güvenç**, İpek, Taşınmazların Birlikte Rehni (TMK m.855), AHBVÜHFD, C.XXIII, S.1, 2019, s.61-92.

Kaya, Ahmet Göktuğ, Türk Hukukunda Üst Sınır İpoteği, İstanbul 2020.

Kayak, Sevgi, Taşınmaz Rehninin Konu Bakımından Kapsamı, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Sevin Toluner'e Armağan, S.1-2, Y.24, 2004, s.553-581.

Kayaözü, Mustafa Aykut, Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015.

Kaynar, Reşat, Türk Medeni Kanununa Göre Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1967.

Keller, Ulrich, Das Zwangsversteigerungsrecht und seine Reform, Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Verwaltung, s.217-226.

Kern, Christoph/**Diehm**, Dirk, ZPO Zivilprozessordnung, Kommentar, Berliner Kommentare, Berlin 2017 (**Elden/Frauenknecht**: Kern/Diehm, ZPO)

Keser, Hakan, Azamî Meblağ İpoteği, ManBD, 1991/Nisan, S.37, s.14-22.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Medeni Kanun'umuzun Aile Miras Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler (Yenilikler), 3. Bası, Ankara 2014.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı (Eşin Rızası), Ankara 2002.

Kılıçoğlu, Evren, İcra Sözleşmeleri, İstanbul 2005.

Kırca, Çiğdem, Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler (Önalım), Ömer Teoman'a Armağan, İstanbul 2002, s.1179 vd.

Kırca, Çiğdem, Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği, AÜHFD, C.54, S.4, 2005, s.65-76.

Kindl, Johann/**Meller-Hannich**, Caroline, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, Handkommentar, NomosKommentar, 4. Aufl., 2021 (**Michelsen-Noethen-Sievers-Stumpe/Simon**).

Kindler, Ingo, Grundpfandrechte im Insolvenzverfahren, Schriften zum Bürgerlichen Recht, Band 388, 2009.

Kirchhof, Hans-Peter/**Lwowski**, Hans-Jürgen/**Stürner**, Rolf (Hrsg.), Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung, Band 1 (§§ 1–102 InsO, InsVV), 2. Aufl. 2002, München. (MünchKommInsO/**Ganter**).

Kleinfeller, Georg, Lehrbuch des deutschen Zivilprozessrecht, 3. Aufl., Berlin 1925.

Knees, Klaus-Niels, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 8. neu bearbeitete Aufl., 2017.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Türk Medenî Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959.

Koç, Nevzat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İMedÜHFD, S.1, 2014, s.3-35.

Koç, Evren/**Konuralp**, Cengiz Serhat/**Candemir**, Mehmet Ünsal, 7327 sayılı Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun Konkordatoya İlişkin Hükümlerinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, İstanbul 2021.

Kodakoğlu, Mehmet, İcra ve İflâs Hukukunda İhale Bedelinin Nemalandırılması, MİHDER, C.17, S.49, 2021/2, s.527-570.

Kodakoğlu, Mehmet, Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi (Kıymet), AndHD, C.9, S.2, Temmuz 2023, s.351-383.

Koller, Thomas, Überbindung der Grundstückgewinnsteuer auf den Ersteigerer, der eine Liegenschaft in einer Zwangsverwertung erwirbt?, (Bespprechung von BGE 120 III 128 ff.), AJP 1995, s.512-514.

Konuralp, Orhan Emre, Alacaklıya Rehni Özel Yoldan Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi, DEÜHFD, 2014, C.16, Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez'e Armağan, s.2855-2880.

Korintenberg, Werner/**Wenz**, Peter, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 6. Aufl. 1935.

Korkmaz, D. Nurdan, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, İstanbul 2019.

Korkusuz, M. Refik, İcra Hukuku ve Uygulaması, Ankara 2004.

Koschaker, Paul/**Ayiter**, Kudret, Modern Hususi Hukuka Giriş Olarak Roma Hususi Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1983.

Kostakoğlu, Cengiz, İctihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 9. Baskı, İstanbul 2015.

Köksoy, Mesut, Adi Konkordatoda Geçici Mühlet Kararının Etkileri, Ankara 2022.

Köprülü, Bülent/**Kaneti**, Selim, Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı (Kat Mülkiyeti), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, Cumhuriyet Döneminde Hukuk, İstanbul 1973.

Köprülü, Bülent/**Kaneti**, Selim, Sınırlı Aynî Haklar, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, İstanbul 1982-1983.

Köroğlu, Anıl, Rehinli Malın Konkordato Mühleti İçinde Paraya Çevrilmesi Yasağı (İİK m. 295), (2020) 78(1) İstanbul Hukuk Mecmuası, s.139-160.

Köroğlu, Ebru, Türk Rehin Hukukunda Sabit Derece Sistemi ve İstisnaları (Sabit Derece), Ankara 2020.

Köse, Yasin, 7343 Sayılı Kanun İle İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK m.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, TAAD, S.53, 2023, s.313-340.

Köylüoğlu, Egemen, Önalım Davası, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara 2011.

Kren Kostkiewicz, Jolanta, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz mit weiteren Erlassen (Kommentar), 19. Aufl., Zürich 2016.

Kren Kostkiewicz, Jolanta, Schuldbetreibungs & Konkursrecht, 3. Aufl., Zürich 2018.

Kren Kostkiewicz, Jolanta/**Vock**, Dominik, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, Schulthess Kommentar SK, Zürich 2017 (SK SchKG-**Bäriswyl/Milâni/Schmid-Hunkeler/Wohl-Rüetschi/Domenig-Rüetschi/Nawid/Loretan-Schmid-Umbach-Spahn/Kesselbach/Bossart**).

Kuntalp, Erden, Anapara ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı (Anapara ve Üst Sınır), Ankara 1989.

Kuntalp, Erden, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni (Birden Çok), Yiğit Okur'a Armağan, İstanbul 1998, s.265-293.

Kuntalp, Erden, İpotek Dereceleri - Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (Boş Derece), Ankara 1979.

Kuntalp, Erden, Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı (Lex Commissoria), İnan Kırac'a Armağan, Ankara 1995, s.151-162.

Kuntalp, Erden, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e Armağan, İstanbul 1995, s.293-316.

Kurşat, Zekeriya, Birlikte Rehin, Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara 2006, s.393-426.

Kurt, Fatma, Lex Commissoria (Mülküne Geçirme) Yasağı, İBD, C.82, 2008/1, s.129-154.

Kurt, Fatma, Yapı Alacaklısının Kanuni İpotek Hakkı (Mehaz Kanundaki Gelişmeler) (Yapı İpoteği), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.7, S.87-88, 2011, s.202-246.

Kurt Konca, Nesibe/**Selçuk**, Seyhan, Adı Konkordatoda Rehinli Malın Satış Yasası ve İstisnaları, UMD, Y.9, S.18, Aralık 2021, s.145-189.

Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C.II, İstanbul 1990.

Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C.III, İstanbul 1993.

Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, C.IV, İstanbul 1997.

Kuru, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (El Kitabı), 2. Bası, Ankara 2013.

Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası (Menfi Tespit ve İstirdat), Ankara 2003.

Kuru, Baki/**Aydın**, Burak, İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 8. Baskı, Ankara 2023.

Kutlu, Nurgül, Önalım Hakkının Kullanılması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli 2010.

Kutlu Doğar, Nurgül, Kat Maliklerinin Kanuni İpotek Hakkı, MHFD, S.1, 2022, s.51-70.

Kübler, Bruno/**Prütting**, Hanns, Kommentar zur Insolvenzordnung, Band I (§§ 1–128 InsO), Stand: Februar 2005, Band II (§§ 129–359 InsO), Stand: Oktober 2004, Köln (Kübler/Prütting/**Pape**).

Küley, Muin, Medeni Kanunda ve Tatbikatında Şu'fa Hakkı, İstanbul 1950.

Küçükgüngör, Erkan/**Emiroğlu**, Haluk, Roma Hukukunda ve Bazı Çağdaş Hukuk Düzenlerinde Laesio Enormis (Gabin), AÜHFD, C.53, S.1, (2004): 0-0, s.77-87.

Lee, Robert Warden, The Elements of Roman Law, Londra 1949.

Lauer, Jörg, Kreditsicherheiten im Insolvenzverfahren, 2003 Stuttgart.

Lorandi, Franco, Änderungen, Neuerungen und Altbewährtes bei der Verwertung (Verwertung), Das revidierte Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz (SchKG), Tagung vom 4. April 1995, St. Gallen 1995.

Lorandi, Franco, Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Bern, Stuttgart, Wien 1994.

Lorandi, Franco, Doppelaufuf einer nicht im Grundbuch vorgemerkten landwirtschaftlichen Pacht/eines nicht im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages; Bemerkungen zu BGE 124 III 37 vd. (Doppelaufuf), AJP 7/1998, s.843 vd.

Lorandi, Franco, Durchführung der Verwertung in der Zwangsvollstreckung durch Privatpersonen (durch Privatpersonen), AJP/PJA, 7/2000, s.846-856.

Lorandi, Franco, Einzelfragen aus dem Verwertungsrecht (Einzelfragen), SchKG-BILANZ, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht, 4/1998, s.131-134.

Lorandi, Franco, Freihandverkauf von Grundstücken im Betreibungs- und Konkursverfahren (Grundstück), Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs, 2006-Heft 1, s.1-12.

Lorandi, Franco, Gedanken zur Effektivität unseres Systems zur Vollstreckung von Geldforderungen (Gedanken), AJP/PJA, 11/2020, s.1396-1422.

Lorandi, Franco, Zehn Fallen für Grundpfandgläubiger in der Zwangsvollstreckung (Zehn), AJP/PJA, 3/98, s.366-369.

Löhnig, Martin, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar, 2010 (Löhnig/Cranshaw-Fischinger-Hannemann-Jobst-Kuhn-Pestel-Siwonia-Stenzel).

Löhnig, Martin/**Gietl**, Andreas, BeckOK ZVG, 7. Edition, München 2022 (BeckOK ZVG/**Chermiti-Rachlitz-Riedel-Steffen-R. Goldbach-Strauß-U. Goldbach-Zecca Jobst**).

Lupprian, Heinz, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Münster Weste 1952.

Lwowski, Hans-Jürgen/**Tetzlaff**, Christian, Verwertung unbeweglicher Gegenstände im Insolvenzverfahren – Ausgewählte Rechtsfragen zur Verwertung von Grundpfandrechten und Zubehör in der Insolvenz, WM 1999, s.2336-2352.

Maier, Bernhard, Die Aufnahme des Deckungs- und Übernahmepinzips in das Zwangsversteigerungsgesetz, Tübingen 1984.

Mayer-Maly, Theo, Römischen Privatrecht, Wien 1991.

Marotzke, Wolfgang, Die dinglichen Sicherheiten im neuen Insolvenzrecht, ZJP 109, 1996, s.429 vd.

Martin, Alfred, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Çev. Necmettin Berkin, İstanbul Hukuk Mecmuası, C.22, S.1-4, s.329-338.

Meriç, Nedim, İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Karşılama), İstanbul 2022.

Meriç, Nedim, Türk - İsviçre İcra Hukukunda Paylaşırma Kuralları ve Sıra Cetveline Müracaat Yolları, Ankara 2015.

Meriç, Nedim/**İyilikli**, Ahmet Cahit, Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme, TAAD, Y.9, S.33, Ocak 2018, s.39-93.

Muratoğulları, Harun, Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilen İpotek (Aile Konutu), THD, 8 (82), s.38-48.

Muratoğulları, Harun, Anapara İpoteğinin Kapsamı, THD, 7 (66), Şubat 2012, s.51-56.

Musielak, Hans-Joachim/**Voit**, Wolfgang, Grundkurs ZPO, 15. Aufl., 2020.

Musielak, Hans-Joachim/**Voit**, Wolfgang, Zivilprozessordnung, Kommentar, 18. Aufl., München 2021 (Musielak/Voit/**Flockenhaus**).

- Muşul**, Timuçin, İcra ve İflâs Hukuku Esasları, 6. Baskı, Ankara 2017.
- Muşul**, Timuçin, İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi (İhale), Ankara 2016.
- Muşul**, Timuçin, İcra ve İflâs Hukukunda; Rehnin Paraya Çevrilmesi (Rehin), Ankara 2017.
- Muşul**, Timuçin, İflâs ve Konkordato Hukuku (İflâs ve Konkordato), 2. Baskı, Ankara 2019.
- Müller**, Hans, Der Pfandausfallschein, Diss., Zürich 1928.
- Namlı**, Mert, Fransız Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Rızaen Satış-İİK m. 111/A) (Satış Yetkisi), TBBD, 2023 (168), s.313-360.
- Namlı**, Mert, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019.
- Nar**, Ahmet, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra (Sıra), Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.51-52, 2008, s.42-80.
- Nar**, Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Ankara 2009.
- Nedimoğlu**, Kevni/**Arvas**, Necmeddin, Bütün İçtihatlarıyla İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1954.
- Nomer**, Hâluk Nami/**Ergüne**, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul 2022.
- Oğuz**, Arzu, Roma ve Türk Hukukunda İnançlı İşlem ve Vekâlet Sözleşmesinin Karşılaştırılması, AÜHFD, C.XLI, 1990, s.225-284.
- Oğuz**, Cemal, Yapı Alacaklısı Rehninin Konusu (Yapı Alacaklısı Rehni), GazÜHFD, C.XIII, S.1-2, 2009, s.61-75.
- Oğuzman**, Kemal, Eşyaya Bağlı Borçlara Hâkim Olan Esaslar (Eşyaya Bağlı Borçlar), İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü, Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu, I. Tebliğler, İstanbul 1978, s.225-250.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, İstanbul 2022.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 23. Bası, İstanbul 2021.
- Oktay-Özdemir**, Saibe, Rehin Alacaklısının Sigorta Tazminatı Üzerindeki Hakları, Burcuoğlu'na Armağan, İstanbul 2020, s.1399-1430.
- Okumuş**, Selmani/**Demir**, Bahadır, Sabit Derece Sisteminde Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı, AÜHFD, 66 (3), 2017, s.605-626.
- Okur**, Mustafa, 7418 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Artırma İlanı (İlan), AD, S.71, 2023/1, s.145-183
- Okur**, Mustafa, Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması, ERÜHFD, C.XVIII, S.1, 2023, s.47-112.
- Olgaç**, Furkan, İpotekte Sıra Sistemi ve Boş Dereceye İlerleme (Sıra), Ankara 2014.

- Olgaç**, Senai, Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartları ve Şartnâmelerin Hukuki Önemi (Şartname), Ord. Prof. Sabri Şakir Ansay'ın Hatırasına Armağan, Ankara 1964, s.299-314.
- Olgaç**, Senai, Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Arttırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri (Artırma), AD, S.5-6, 1964, s.488-502.
- Olgaç**, Senai, İcra İflâs (İcra İflâs), İkinci Cilt, Ankara 1978.
- Olgaç**, Senai, İçtihatlarla Tatbikatımızda İcra ve İflâs Kanunu, C.2, İstanbul 1974.
- Olgaç**, Senai/**Köymen**, Haydar, Kazaî ve İlmî İçtihatlarla Türk İcra ve İflâs Kanunu, 2. Bası, İstanbul 1965.
- Onusseit**, Dietmar, Die insolvenzrechtlichen Kostenbeiträge unter Berücksichtigung ihrer steuerrechtlichen Konsequenzen sowie Massebelastungen durch Grundstückseigentum, ZIP 2000, s.777 vd.
- Onuş**, Abdulhamid, Eklenti Kavramı ve Buna Bağlanan Hukukî Sonuçlar, İstanbul 2018.
- Oral**, Tuğçe, Türk-İsviçre Hukukunda Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Sorunlar ve Çözüm Önerileri, AÜHFD, 68 (3), 2019, s.665-706.
- Oskay**, Mustafa/**Koçak**, Coşkun/**Deynekli**, Adnan/**Doğan**, Ayhan, İİK Şerhi, C.3, Ankara 2007.
- Ott**, Eckhard, Der Schutz des Schuldners und der nachrangigen Gläubiger vor Vermögensverschleuderung im Zwangsversteigerungsverfahren, Diss. Frankfurt 1998.
- Ottiker**, Moritz, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, Zürcher Diss., Bern 1972.
- Overbeck**, Alfred von, Schuldbetreibung und Konkurs, Zweite Aufl., Zürich 1940.
- Öğütçü**, A. Tahir, İcra ve İflâs Kanunundaki Yenilikler, Kayseri 1965.
- Öğütçü**, A. Tahir/**Çitoğlu**, Ali, Uygulamalı İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1977.
- Öğütçü**, A. Tahir/**Doğrusöz**, M. Edip, Rehin Hukuku, Ankara 1982.
- Öktem Çevik**, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016.
- Önay**, Işık, Medeni Hukukta İkame ve Kaim Değer Kavramları, İstanbul 2022.
- Önen**, Ergun, İflastan Sonra Konkordato, BATİDER, 1976/3, s.77-100.
- Örs**, Halil Fahri, İpotekten Kurtarma, Ankara 1956.
- Özbay**, İbrahim/**Çelik**, Ferhat, İcra ve İflâs Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, TAAD, Y.9, S.34 (Nisan 2018), s.1-36.

Özbek, Mustafa Serdar, İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi, AÜHFD, C.57, S.3, 2008, s.463-524.

Özbilen, Arif Barış, Üst Hakkı İradı ve İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanunî İpotek Hakkı, TBBD, S.126, 2016, s.263-310.

Özcan, Didem, Türk Hukuku'nda Üst Sınır İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2000.

Özçelik, Ş. Barış, İpoteğin Alacağa Bağlılığı, BATİDER, C.XXXIII, S.41, 2017, s.157-188.

Özdemir, Hayrunissa, Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu, AÜHFD, 62 (1), 2013, s.147-174.

Özekes, Muhammet, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara 2009.

Özekes, Muhammet, Yeni Bir İcra Sistemi Önerisi (Öneri), DEÜHFD, C.11, Özel Sayı: 2009, Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan, Basım Yılı: 2010, s.921-940.

Özel, Bengisu, İpotek Hakkının Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.

Özen, Burak, Kira Sözleşmesinin Devri, MÜHF HAD, C.16, S.1-2, s.137-179.

Özenli, Soysal, Uygulamada Önalım (Şufa) Davaları, 2. Basım, İstanbul 1990.

Özer, M. Tolga, Taşınmazların Birlikte Rehni (Aynı Alacağı Teminat Altına Almak İçin Birden Fazla Taşınmazın Rehni), İstanbul 2015.

Özmen, E. Sabâ, Türk Hukukunda Hacizlerin Şerhle Kazandığı Hukukî Nitelik ve Buna Bağlı Hukukî Sonuçların İrdelenmesi, ABD, 1991/2, s.182-212.

Özmumcu, Seda, Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005.

Özpak, Tayfun, Taşınmaz Değerlemesi ve Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006.

Özsunar, Erdal, Roma Hukukunda Rehin Hakkı, DEÜHFD, C.7, S.2, 2005, s.137-164.

Öztan, Bilge, Aile Hukuku, 5. Bası, Ankara 2004.

Öztek, Selçuk, Cebri Satışlarda (Yeni Bir Açık Artırma Türü Olarak) Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar, İstanbul 2022.

Öztek, Selçuk, Üçüncü Kişi Rehniyle Temin Edilmiş Bir Alacağın Adi Konkordato Nisabının Hesaplanmasındaki Hukuki Durumu (Son Gelişmeler), Legal Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi, S.47, 2020/3, s.745 vd.

Paksoy, Meliha Sermin, Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları, İnÜHFD, 10(1), 2019, s.133-143.

Pehlivanlı, M. Gündüz, Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, C.1, Ankara 1998.

Pekcanitez, Hakan, 4949 Sayılı Kanun’la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi (4949), TBBD, S.49, 2003, s.137-158.

Pekcanitez, Hakan, Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a) (Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi), GSÜHFD, 2022/1, s.819-848.

Pekcanitez, Hakan, İcra Hukukunda Yapılan Yeni Düzenlemeler (Yeni), Bankacılar Dergisi, S.47, Aralık 2003, s.83-92.

Pekcanitez, Hakan, İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar (Sorunlar), Bankacılar Dergisi, S.33, 2000, s.40-58.

Pekcanitez, Hakan, Yabancı Para Alacaklarının Tahsili (Yabancı Para), 3. Bası, Ankara 1998.

Pekcanitez, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Sungurtekin Özkan**, Meral/**Özekes**, Muhammet, İcra ve İflâs Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2023.

Pekcanitez, Hakan/**Erdönmez**, Güray, 7101 Sayılı Kanunla Yürürlüğe Giren Konkordato Hükümlerinin Değerlendirilmesi (7101), Bankacılar Dergisi, S.105, 2018, s.108-156.

Pekcanitez, Hakan/**Erdönmez**, Güray, Konkordato, İstanbul 2018.

Pekcanitez, Hakan/**Erdönmez**, Güray, Üçüncü Kişinin Verdiği Rehinle Teminat Altına Alınan Alacak Konkordato Nisabına Dahil Edilmeli Midir? (Üçüncü Kişi), lexperablog, 03.04.2021.

Pekcanitez, Hakan/**Meriç**, Nedim, Borçlunun Talebiyle Satış, TBBD, S.151, 2020, s.235-258.

Pekcanitez, Hakan/**Simil**, Cemil, İcra – İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. Bası, İstanbul 2017.

Peter, Hans, Roma ve Pandekt Hukukunda Fiducia ve Güveni Kazandırıcı Hukuki Muameleler, Çev. Özcan Karadeniz, AÜHFD, C.XXI, S.1-4, 1964, s.529-539.

Pfordten, Theodor von der, Kommentar zu dem Gesetze über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 1906.

Pietruszak, Thomas/**Zachariae**, Jörg, Der Schutz des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangsverwertung, recht 18/2000, s.41 vd.

Polat, Hikmet Furkan, İcra Hukukunda Taşınmazların Açık Artırma Yolu ile Satışında İhaleye Hazırlık İşlemleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale 2020.

Postacioğlu, İlhan, İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilme Yetkisinin Verilmesi Problemi, Halûk Tandoğan’ın Hatırasına Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1990, s.533-546.

Postacioğlu, İlhan E., İcra Hukuku Esasları (İcra), 4. Bası, İstanbul 1982.

Postacioğlu, İlhan, İflâs Hukuku İlkeleri (İflâs), C.I, İstanbul 1978.

Postacioğlu, İlhan E., Konkordato (Konkordato), İstanbul 1965.

Postacıoğlu, İlhan E./Altay, Sümer, İcra Hukuku Esasları, İstanbul 2010.

Prichard, A. M., Leage's Roman Private Law: Founded on the Institutes of Gaius and Justinian, Londra 1964.

Pulak, Tahsin Murat, Kat Mülkiyeti Kanunu, 9. Bası, Ankara 2019.

Rauscher, Thomas/Krüger, Wolfgang, Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen, Band 2, 6. Aufl., München 2020 (MüKoZPO/Dörndorfer).

Reinhard, Paul/Müller, Hans, Kommentar zum ZVG, Stuttgart 1931.

Reisoğlu, Safa, Eşya Hukuku, C.I, Gözden Geçirilmiş Yedinci Bası, Ankara 1984.

Reisoğlu, Safa, Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanunî İpotek Hakkı (Yüklenici veya Zanaatkâr İpoteği), Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1961.

Reisoğlu, Safa, Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği (Yabancı Para), Bankacılar Dergisi, S.45, İstanbul 2003, s.66-80.

Reisoğlu, Seza, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar (İpoteğin Kapsamı), Ankara 1979.

Reisoğlu, Seza, Yabancı Para Borçları İle İlgili Önemli Yeni Yasal Düzenlemeler (Yabancı Para Borçları), Bankacılar Dergisi, 1991/4, s.31

Reisoğlu, Seza, Yeni Medeni Kanun'un Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri (Yeni), Bankacılar Dergisi, S.40, İstanbul 2002, s.67-74.

Reisoğlu, Seza, Yabancı Para İpoteği (Yabancı Para İpoteği), Bankacılar Dergisi, S.44, İstanbul 2003, s.43-55.

Sadioğlu, F. Ceren, Artırma Yoluyla Satış, İstanbul 2020.

Saenger, Ingo, Zivilprozessordnung, Handkommentar, 9. Aufl., 2021 (HK-ZPO/Kindl).

Sancar, Mithat, Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı (II), YD., Ocak-Nisan 1987, C.13, S.1-2, s.72-87.

Sarı, Suat, Alacaklıya Rehni Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi (Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi), LHD, Y.5, S.50, Şubat 2007, s.405-425.

Sarı, Suat, Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi (Belirlilik), Kemal Oğuzman'a Armağan, İstanbul 2000, s.963-1011.

Sarısözen, Serhat, Bütünlük Arz Eden Malların Birlikte Satışı (Birlikte), İBD, C.92, S.6, 2018, s.86-91.

Sarısözen, Serhat, Konkordato, 5. Bası, Ankara 2021.

Savaş, Fatma Burcu, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlâmsız Takip, İBD, 2007/6, s.2567-2591.

Sayın Korkmaz, Bengi Sermet, Roma Hukuku'nda Ayni Teminatın Tarihsel Gelişimi ve Rehin Hakkı (Pignus ve Hypotheca), TAAD, Y.9, S.36 (Ekim 2018), s.73-105.

Saymen, Ferit Hakkı/**Elbir**, Halit Kemal, Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963.

Schellenberg, Claus, Die Rechtsstellung des Dritteigentümers in der Betreuung auf Pfandverwertung, Diss., Zürich 1968.

Schlegel, Roger/**Zopfi**, Markus, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, 2019 (**Gütlin/Kuhn-Mügler-Schlegel/Zopfi**).

Schmidt, Kurt, Grundpfandrechte und geringstes Gebot in der Zwangsversteigerung von Grundstücken, Berlin 1953.

Schneider, Wolfgang, ZVG, Kommentar, 2020 (**Abramenko-Achenbach-Goldbach-Keller-Schneider-Strauß-Traub**).

Schwind, Fritz, Römisches Recht, Wien 1950.

Seçer, Öz, İpoteğin İlamlı Takip Yoluyla Paraya Çevrilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.75-76, s.25-49.

Seçer, Öz, İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı (Kapsam), İBD, C.82, S.4, 2008, s.1901-1932.

Seliçi, Özer, Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı, İÜHFM, C.XL, 1974/1-4, s.427-458.

Serozan, Rona, Eşya Hukuku I, 3. Bası, İstanbul 2014.

Serozan, Rona, Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu Değişikliklerinin, Özellikle Yabancı Para Borçlarına ve Bunların Teminat Altına Alınmalarına İlişkin Değişikliklerin Eleştirilmesi (Yabancı Para), İBD, C.65, S.1-2-3, 1991, s.194-222.

Serozan, Rona, Taşınmaz Rehni (Taşınmaz Rehni), İÜHFM, C.LXIV, S.2, 2006, s.301-324.

Serozan, Rona, Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi (Teferruat), İÜHFM, C.XLI, S.1-2, 1975, s.235-253.

Simil, Cemil, Konkordatoda Mühletin Borçlu Bakımından Sonuçları, İstanbul 2020.

Sirmen, A. Lale, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016.

Sirmen, Lale, Yeni Medeni Kanunda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler (Yabancı Para), AÜHFD, C.52. S.1, Ankara 2003, s.1-12.

Sirmen, Lale, Yeni Türk Medeni Kanununda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler (Paylı Mülkiyet), Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s.729-740.

Sohm, Rudolph, The Institutes – History and System of Roman Private Law, New York 1970.

Spühler, Karl, Schuldbetreibungs und Konkursrecht I, 7. Aufl., Zürich 2016.

Stabile, Dominic, Die Online-Auktion als alternative Verwertungsmaßnahme im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Zürich 2010.

Stabile, Dominic, Online-Versteigerungen in Betreibungs- und Konkursverfahren (Online), ZZZ, 2021, 54, s.520-532.

Stähelin, Daniel, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel: Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel/Genf/München, 2000, herausgegeben von Paul Angst, Flavio Cometta, Dominik Gasser, s.287 vd.

Stähelin, Adrian/**Bauer**, Thomas/**Lorandi**, Franco, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Basler Kommentar, Art. 1-158 SchKG, 3. Aufl., 2021 (BSK SchKG I-Duc/**Gobat-Feuz-Foëx/Martin-Rivara-Häusermann/Ingold-Berger-Känzig/Bernheim/Geiger-Nordmann/Oneyser-Possa/Gasser/Stöckli-Roth-Schöniger/Rüetschi-Sievi-Suter/Reinau**).

Steiner, Anton, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar, 9. Aufl. 1984–1986 (Steiner/**Hagemann-Storz-Teufel**).

Storz, Karl-Alfred/**Kiderlen**, Bernd, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 13. Aufl. 2021 (**Kiderlen/Storz**).

Stöber, Kurt, Zwangsversteigerungsgesetz: ZVG, Kommentar, 22. Aufl., 2019 (Stöber/**Becker-Drasdo-Gojowczyk-Nicht**).

Strebel, Lorenz, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss., Zürich 2009.

Stutz, Felix, Der Freihandverkauf im SchKG, Diss., Zürich 1978.

Suata, İlay Zeynep, Kanuni Önalım Hakkı, Ankara 2020.

Sungurbey, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi (Kitap), İstanbul 1963.

Sungurbey, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhinin Etkisi Üzerine, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 3 (4), s.121-131.

Suntekin, Fatih, Cebri İcra Yolu ile Gayrimenkul İktibas Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısında Durumu, ABD, 1980/6, s.704-706.

Sümer, Binnur N., Müteahhit ve Diğer Çalışanların Kanuni İpotek Hakkı, Halil Cin'e Selçuk Üniversitesi'nde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya 1995, s.601–615.

Sünkitay, Argun, Alacağın Ferileri Bakımından Taşınmaz Mal Rehninin Kapsamı, İBD, S.3, 1974, s.479-482.

Süphandağ, Yavuz, İcra El Kitabı (El Kitabı), 5. Bası, Ankara 2014.

Süphandağ, Yavuz, Taşınmaz Satışında Uygulamalar, 5. Baskı, Eskişehir 2016.

Süral, Nurhan, Müteahhit ve İşçilerin Yasal İpotek Hakkı, ABD, S.6, 1980, s.690-703.

Sütçü, Nezih, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacağı İçin Yüklenicinin Kanuni İpotek Hakkı (TMK m.893) Var Mıdır?, Yargı Dünyası, S.182, s.13-25.

Şahin, Çağatay Serdar, Amerikan Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Konkordato Mühletinin Alacaklılar Yönünden Sonuçları, İstanbul 2020.

Şeker, Melih, Roma Hukuku'nda Fiducia (İnançlı İşlem) ve Türk Hukuku Üzerindeki Etkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.

Şener, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 2. Bası, İstanbul 2006.

Şengül, Emre, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2017.

Şıpka, Şükran, Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları (Sınır), MHB, C.35, S.1, s.47-58.

Şıpka, Şükran, Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), 2. Baskı, İstanbul 2004.

Şimşek, Edip, İcra ve İflâs Kanun Açıklamalar ve İçtihatlar, Ankara 1989.

Tahiroğlu, Bülent, Roma Borçlar Hukuku, İstanbul 2003.

Takış, Adnan, Yasal Önalım Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2021.

Taman Şıpka, Şükran, Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şu'fa) Hakkı (MK.m.659) (Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları), İstanbul 1994.

Tanrıver, Süha, Konkordato Komiseri, Ankara 1993.

Taş Korkmaz, Hülya, İflâs Masası, Ankara 2010.

Taşpınar Ayvaz, Sema, Adî Konkordato Hakkında İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler, (2003) C.XXII (Aralık) BATİDER, s.49-92.

Taşpınar Ayvaz, Sema, İcra – İflâs Hukukunda Yeniden Yapılandırma (Yeniden Yapılandırma), Ankara 2005.

Taşpolat Tuğsavul, Melis, Aile Konutu Üzerindeki Hukukî İşlemlere Yönelik Sınırlamanın İcra Hukukundaki Etkilerinin Değerlendirilmesi, GSÜHFD, 2022/1, s.933-1011.

Tekinay, Selâhattin Sulhi, İnşaatçı İpoteğinin Tescilini İsteme Hakkının Mahiyeti (İnşaatçı İpoteği), İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.3, S.4, 1969, s.133-139.

Tekinay, Selâhattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar, Eşya Hukuku, C.II/3, İstanbul 1994.

Tekinay, Selâhattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri (Takyitler), C.II/1, İstanbul 1988.

Tekinay, Selâhattin Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Halûk/**Altö**, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.I, 5. Bası, İstanbul 1989.

Tenekeci, Cüneyt, İpoteğin Kaldırılması ve İpotekte Sıra Sistemi, 2. Baskı, Ankara 2021.

Tercan, Erdal, İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2010.

Tercan, Erdal, İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu, BATİDER, 1994/4, s.75-110.

Thayer, J. B., Laesio Enormis, Kentucky Law Journal, Volume 25, Issue 4, Article 3, 1937, s.321-341.

Thomas, Heinz/**Putzo**, Heinz/**Reichhold**, Klaus/**Hüßtege**, Rainer/**Seiler**, Christian, ZPO Zivilprozessordnung, Kommentar, C.H. BECK, 40. Aufl. 2019 (Thomas/Putzo/**Seiler**).

Tiryaki, Fuat, Taşınmaz Rehni Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Hükümleri, ABD, 1996/4, s.540-560.

Topuz, Gökçen, Hisse Haczi ve Satışı, Ankara 2009.

Topuz, Gökçen, Paylı Mülkiyet Hisselinin Haczi ve Satışı (Paylı), SÜHFD, C.17, S.1, 2009, s.91-116.

Tunaboylu, Müslim, Önalım (Şuf'a) Davaları, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara 2013

Tunç Yücel, Müjgan, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul 2010.

Tunç Yücel, Müjgan, Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (Alacaklılar), İstanbul 2020.

Tunç Yücel, Müjgan, Üçüncü Kişinin Malı Üzerindeki Rehinle Temin Edilen Alacağın Konkordatodaki Durumu (Konkordato), lexperablog, 30.03.2021.

Turan, Mehmet, Taşınmaz Üzerindeki Hakkın Gelişimi Temelinde İcra İflas Hukukunda İpotek, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Van 2011.

Tümerdem, Murat, Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi, TAAD, Y.8, S.32, Ekim 2017, s.337-365.

Türkmen, Salih/**Kazancı**, Sadi/**Yüksel**, Selami/**Ünsev**, Saim/**Erten**, Bülent, Türk Gayrimenkul Hukuku, C.I, Ankara 1956.

Uçar, Ayhan, 4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi, AÜEHFD, C.X, S.1-2, 2006, S.395-442.

Uçaryılmaz, Talya Şans, Conventio Pignoris ve Rehin Hakkının In Rem Niteliği, HÜHFD, 11(1), 2021, s.308-356.

Ulukapı, Ömer, İcra ve İflâs Hukuku Uygulamaları, 4. Bası, Konya 2010.

Ulukapı, Ömer, Konkordatının Feshi (Fesih), Konya 1998.

- Ulukapı**, Ömer, Konkordatonun Sonuçları (Sonuçlar), SÜHFD, S.1-2, 2000, s.9-61.
- Umar**, Bilge, İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi (İcra), İzmir 1973.
- Umar**, Bilge, Son (4949 Sayılı Yasa ile Getirilen) İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeolojisi Yönünden Eleştirisi (4949), TBBD, S.50, 2004, s.85-96.
- Umar**, Bilge, Uzun Vadeli Konut Finansmanı Tasarısı Sempozyumu-Değerlendirme Konuşmaları, YÜHFD, 2005/2, s.511-518.
- Umur**, Ziya, Roma Hukuku, Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İstanbul 1985.
- Umur**, Ziya, Roma Hukuku Ders Notları (Ders Notları), İstanbul 1987.
- Umur**, Ziya, Roma Hukuku Lügatı (Lügat), İstanbul 1983.
- Ünsal**, Oğuzhan, Sigortalı Eşyalar Üzerindeki Rehin Hakkı, İstanbul 2021.
- Uyar**, Talih, 24/11/2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un Getirdiği Yenilikler (7343), İBD, C.96, S.1, 2022, s.15-101.
- Uyar**, Talih, 4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler (4949), TBBD, S.49, 2003, s.159-221.
- Uyar**, Talih, Gerekçeli-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Şerh), Manisa 1974.
- Uyar**, Talih, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı (İsteme), YHD, S.1, 1988, s.13-22.
- Uyar**, Talih, İcra Dairesinde Satılan Taşınmazın/Taşınırın, Alacağa Mahsuben Satın Alınmasının Uygulamada Yarattığı Sorunlar (Alacağa Mahsuben), THD, 15 (163), 2020, s.597-603.
- Uyar**, Talih, İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması (İhale), Manisa 1982.
- Uyar**, Talih, İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi (Netice), ABD, S.6, 1975, s.797-807.
- Uyar**, Talih, İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi (Paraya Çevirme), 2. Bası, Manisa 1992.
- Uyar**, Talih, İcra Hukukunda “Taşınmaz Rehni” Kavramı (Taşınmaz Rehni), İBD, C.81, S.2, 2007, s.509-528.
- Uyar**, Talih, İcra ve İflas Dairelerinin İşlem ve Eylemlerinden Dolayı Devletin Hukuki Sorumluluğu (İİK m. 5) (İİK m.5), ABD, 2015/2, s.255-269.
- Uyar**, Talih, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Yeni Şerh), C.2, 6, 7 ve 8, 2. Baskı, İstanbul 2007.
- Uyar**, Talih, İcra Hukukunda Tahliye (Tahliye), 2. Baskı, Manisa 1987.
- Uyar**, Talih, İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi (Ödeme), İBD, S.1-4, 1976, s.156-162.

Uyar, Talih, İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi (Taşınmazların Tahliyesi), İBD, S.10-11-12, 1986, s.667 vd.

Uyar, Talih, İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları (İİK m.134, 135) (İhalenin Bozulması), Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s.955-966.

Uyar, Talih, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplerde Takip Talebi (Takip Talebi), LHD, Mayıs 2007, S.53, s.1501-1514.

Uyar, Talih, Kesinleşen Bir İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte Takip Borçlusu, İİK m. 111/A Uyarınca, İcra Dairesinden Kendisine Satış Yetkisi Verilmesini Talep Edebilir Mi? (Satış Yetkisi), İBD, 2022/2, s.15-21.

Uyar, Talih, Yeni Konkordato Hukukumuzun Temel İlkeleri (Konkordato), 2. Bası, Ankara 2019.

Uyar, Talih/**Uyar**, Alper/**Uyar**, Cüneyt, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, C.2, 3. Baskı, Ankara 2014.

Uysal, Volkan, Yabancı Para İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011.

Uyumaz, Alper, Yapı (İnşaatçı) İpoteği, ErzÜHFD, C.XII, S.1-2, 2008, s.225-258.

Uzunkaya, Mehmet Celal, Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018.

Üçer, Mehmet, Roma Hukuku'nda Laesio Enormis ve Karşılaştırmalı Hukuk Açısından Gabin, AÜHFD, 2005, s.521-542.

Üçüncü, S. Hilal, karşılaştırmalı Hukuk Çerçevesinde Hacizli Malın Elektronik Ortamda Paraya Çevrilmesine Bakış, AD, 2023/2, S.7, s.955-997.

Ünal, Hikmet Uğur, Taşınmaz Rehnine Hakim Olan İlkeler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2020.

Ünlütepe, Mustafa, İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı, TBBD, S.102, 2012, s.173-218.

Ünlütepe, Mustafa, Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Sigorta Tazminatı Üzerindeki Hakları (Sigorta), HKÜHFD, C.9, S.17, Ocak 2019, s.151-198.

Üstündağ, Mustafa Emir, Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı, Ankara 2014.

Üstündağ, Saim, İcra Hukukunun Esasları (İcra), 8. Bası, İstanbul 2004.

Üstündağ, Saim, İflâs Hukuku (İflâs), İstanbul 2009.

Üstündağ, Saim, Tapu Kütüğünün Tahsisi Davası (Tapu Kütüğü), İstanbul 1959.

Vallender, Heinz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung im Lichte des neuen Insolvenzrechts, Rpfleger 1997, s.353 vd.

Varol, Gökçe, İcra Hukukunda Borcun Taksitle Ödenmesi, Ankara 2021.

- Velidedeoğlu**, Hıfzı Veldet, Medenî Hukuk, İstanbul 1969.
- Velidedeoğlu**, Hıfzı Veldet/**Esmer**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956.
- Verhagen**, Hendrik, L.E, The Evolution of Pignus in Classical Roman Law: Ius Honorarium and Ius Novum, Tijdschrift Voor Rechtsgeschiedenis-Revue D’histoire Du Droit-The Legal History Review (Brill) - Vol. 81, s.51-79.
- Vorwerk**, Volkert/**Wolf**, Christian, BeckOK ZPO, 52. Edition, C. H. BECK München 2024 (BeckOK ZPO/**Riedel**).
- Vurucu**, Çıdam Nur, Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları, İstanbul Ekim 2021.
- Watson**, Alan, The Hidden Origins of Enorm Lesion (Enorm Lesion), The Journal of Legal History, 2:2, 1981, s.186-193.
- Watson**, Alan, The Law of Obligations in the Later Roman Republic, Oxford 1965.
- Watson**, Alan, The Origins of Fiducia (Fiducia), Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung, Vol. 79, no. 1, 1962, s.329-334.
- Weber**, Rolf H., E-Commerce und Recht, 2., vollständig überarbeitete Aufl., Zürich 2010.
- Weber**, Rolf H./**Skripsky**, Martin, Online-Auktionen – Neues Geschäftsmodell in schwierigem rechtlichem Umfeld, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht, 3/2001, s.93-97.
- Weiss**, Gottfried, Das Recht der Grundpfandgläubiger an den Erträgen des verpfändeten Grundstückes, Diss., Zürich 1936.
- Wenzel**, Frank, Rechtsstellung der Grundpfandgläubiger im Insolvenzverfahren, NZI 1999, s.101 vd.
- Wieczorek**, Bernhard, Zivilprozeßordnung und Nebengesetze, Band IV, Teil 2, ZPO, 8-10. Buch: Zwangsvollstreckung, §§ 864-1048, Berlin 1958.
- Wolff**, Theodor, Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 3. Aufl. 1909.
- Yalçınduran**, Türker, Anapara ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar, Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan, İstanbul 2004, s.671-700.
- Yardım**, Ertan, İcra ve İflas Kanununda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun İle Getirilen Değişiklik ve Yenilikler, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Web Site Yayını.
- Yarıcı**, Hülya, SermayeŞirketleri ve Kooperatiflerin Uzlaşma Suretiyle Yeniden Yapılandırılması, İstanbul 2007.
- Yassioğlu**, Serkan, Yabancı Para Üzerinden Rehin, ManBD, S.40, Manisa 1992, s.12-28.
- Yaylak**, Cihan, Kamulaştırmanın Sınırlı Ayni Haklara Etkisi, Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6 (2), 2017, s.84-101.

Yazıcı, Burçin, İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi, AkdHFD, C.12, S.2, Aralık 2022, s.1119-1147.

Yazıcı, Çiğdem, Hacizden Sonra Borcun Taksitle Ödenmesi Taahhüdü (İcra ve İflâs Kanunu m. 111) (Taksitle Ödeme), TBBD, S.152, 2021, s.109-144.

Yenice Ceylan, Özge, Türk Medeni Kanunu'na Göre Tescile Tâbi Olmayan Kanunî İpotekler, SÜHFD, C.26, S.3, 2018, s.241-270.

Yenice Ceylan, A. Özge, Yapı İpoteği (TMK m. 893/I-3, m. 895-897) (Yapı İpoteği), İstanbul 2022.

Yeşilova, Bilgehan, Yeni Konkordato Hukuku, 2. Bası, İstanbul 2019.

Yeşilova, Bilgehan/**Hasırcı**, Hakan, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Paraya Çevirme Süresine İlişkin Bir Kısım Kazaî İctihadın Mukayeseli İncelemesi (İİK m. 150/e, f. 2, 3), Prof. Dr. Necmettin M. Berkin'e Armağan, İstanbul 2021, s.1393-1486.

Yıldırım, M. Kâmil, İcra Hukuku Ders Notları, İstanbul 2004.

Yıldırım, M. Kâmil, İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi (Ölçülülük), MÜHF HAD, S.1-3, 1989, s.98-115.

Yıldırım, M. Kâmil/**Deren-Yıldırım**, Nevhis, İcra ve İflâs Hukuku, 7. Baskı, İstanbul 2016.

Yıldız, Ekrem, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Önalım Davaları, İstanbul 2005.

Yılmaz, Ejder, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 2016.

Yılmaz, Ejder, Olağanüstü Durumlarda Borçlulara Süre Verilmesi ve İcra Takiplerinin Durdurulması, BATİDER, 1977, s.153-191.

Yüce, Halil Ahmet, Rehin Hakkının Roma Hukukundaki Dönüşümü: Alacaklıya Verdikleri Yetki Bakımından Fiducia, Pignus ve Hypotheca Kavramları, KHASHFD, Aralık 2021, C.9, S.2, s.557-592.

Yücel, Sevtap, Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir 2006.

Yüksel Orhun, Mercan, Haczin Tasarruf Yetkisine Etkisi, Cevdet Yavuz'a Armağan, s.2079-2104.

Zora, Fatih, İpotek Süresi ve Bu Sürenin Geçmesinin İcra Hukukuna Etkileri, ABD, 2022/3, s.329-394.

Zöller, Richard, Zivilprozessordnung: ZPO, Kommentar, 33. Aufl., 2020 (Zöller ZPO/Seibel).