

**İPOTEĞİN ALACAĞA BAĞLI HAK OLMASININ
ÖZELLİKLERİ**

Beste BULUT

İstanbul, 2016

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	2
GİRİŞ:	3
BÖLÜM I: İPOTEĞİN KURULMASINDA VE KULLANILMASINDA ALACAĞA BAĞLILIĞIN HÜKÜMLERİ:	6
A- İPOTEĞİN TANIMI VE ÇEŞİTLERİ:	6
B- İPOTEĞİN KURULMASINDA ALACAĞA BAĞLILIK:	7
C- İPOTEĞİN KULLANILMASINDA ALACAĞA BAĞLILIK:	9
BÖLÜM II: REHİNLİ ALACAĞIN DEVRİNDE, TAPU SİCİLİNE GÜVENİN KORUNMASI VE İPOTEĞİN SONA ERMESİNDE ALACAĞA BAĞLILIĞIN HÜKÜMLERİ:	10
A- REHİNLİ ALACAĞIN DEVRİNDE İPOTEĞİN ALACAĞA BAĞLI HAK OLMASININ HÜKÜMLERİ:	10
1) Genel Olarak Alacağın Devrinde Alacağa Bağlılık:	10
2) Alacağın devrinin çeşitlerine göre Alacağa Bağlılık:	11
a) İradi Temlikler Açısından:	11
b) Kanuni Temlikler Açısından:	11
aa) Üçüncü Kişinin Halefiyeti:	11
bb) Kefilin Halefiyeti:	12
B- TAPU SİCİLİNE GÜVENİN KORUNMASINDA İPOTEĞİN ALACAĞA BAĞLI HAK OLMASININ HÜKÜMLERİ:	13
C- İPOTEĞİN ALACAĞA BAĞLILIĞININ REHNİN SONA ERMESİNDEKİ HÜKÜMLERİ:	14
SONUÇ:	16
KAYNAKÇA:	17

KISALTMALAR

s. _____:	Sayfa
<u>TAAD</u> :	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
<u>TBK</u> :	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
<u>TMK</u> :	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
<u>TST</u> :	Tapu Sicili Tüzüğü

GİRİŞ:

Taşınmaz rehni, hak sahibine rehinli taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir ayni hakır¹. Söz konusu taşınmaz, borçlunun mülkiyetinde olabileceği gibi bir üçüncü kişi de kendi mülkiyetinde bulunan bir taşınmazını bir başkasının borcu için teminat olarak gösterebilir. Taşınmaz rehni ile alacaklı, teminat altına alınan alacağını borçludan zamanında tahsil edememesi halinde, bu alacağını rehinle yüklenmiş olan taşınmazın değerinden elde etme hakkı kazanır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (“**TMK**”) 850. maddesinde üç tane taşınmaz rehni türü öngörmüştür. Buradan çıkan sonuç, bu üç türden başkaca bir taşınmaz rehni türünün bulunup uygulamaya geçirilmesinin mümkün olmamasıdır². Kanunun belirttiği üç taşınmaz rehni türü ise; ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedir. Bu üç taşınmaz rehni türünde ortak yön; hepsinde bir taşınmazın bir alacağın teminatını sağlamasıdır. Uygulamada en çok kullanılan teminat türü olan ipotek, kişisel bir alacağa teminat sağlamak için kullanılırken, irat senedi ve ipotekli borç senedinde taşınmaz rehinine ayrıca arazi değerini, düzenlenen kıymetli evraklar vasıtasıyla tedavül ettirme görevi de yüklenmektedir.

İpoteğin borçlusu ipoteye temel teşkil eden esas borç ilişkisine göre belirlenmektedir. Dolayısıyla, bir üçüncü kişi taşınmazını teminat olarak gösterdiğinde, borçlu konumuna gelmemekte ve rehinli alacaklı, borçlunun aksine taşınmazını teminat olarak gösteren üçüncü kişinin diğer mal varlığı değerlerine başvuramamaktadır. Buna karşılık, borçlunun kişisel sorumluluğu devam ettiğinden, alacağını tam olarak karşılayamamış alacaklı, borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilecektir.

TMK md. 881 hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere, ipotek mevcut olan bir alacak için kurulabileceği gibi doğması kesin ya da olası bulunan fakat henüz doğmamış olan bir alacak

¹OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul, 2015, s. 950; GÜNEL, Mustafa Cahit, “Taşınmaz Rehininin Alacak Bakımından Kapsamı”, Prof. Dr. Özer SELİÇİ’ ye Armağan, Ankara, 2006, s.248; OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer, Eşya Hukuku, İstanbul, 2002 s. 659; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Ankara, 2005, s. 505; KAÇAK, Nazif, İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Ankara, 2013, s. 59; ACAR, Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, s.57; ALTAY, Sümer/ ESKİOCAK, Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007, s.212.

²ERTAŞ, s. 505; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s.716; HELVACI, İlhan, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008, s. 3; ÜNLÜTEPE, Mustafa, “İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1217>, (15.05.2016)), s.174.

için de kurulabilir³. Kanuni tanımda belirtilmiş olan mevcut alacaklar için kurulan ipotek türü anapara ipoteği olup henüz mevcut olmayan alacaklar için kurulan ipotek türü ise üst sınır ipoteğidir. Her iki ipotek türünde de alacağın belirliliği prensibi gereğince ipotek miktarının tapuda tescil edilmesi ve ayrıca ipoteğe konu taşınmazın da belirli, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması gerekmektedir⁴. Anapara ipoteğinde asıl alacak miktarının tescili yeterlidir. Üst sınır ipoteğinde ise, borç henüz doğmadığından teminatı kapsayacak üst sınırın taraflarca belirlenmesi gerekmektedir, bu sınır taşınmazın sorumlu olduğu üst miktarı göstermekte olup alacağı göstermez⁵. Söz konusu üst sınırdaki, anapara ipoteğinin aksine, teminat TMK md. 875, 876'da sayılan yan alacakları teminat sınırına kadar kapsamakta fakat asıl alacak ve yan alacaklar toplamının sınırı aşması durumunda arda kalan değerler adi alacak niteliği kazanmakta ve rehin güvencesinden yararlanamamaktadır⁶. Üst sınır ipoteğine, doğması muhtemel bulunan tazminat alacakları ya da şarta bağlı alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Teminat altına alınan alacak bir para alacağı olabileceği gibi bir yapma ya da yapmama edimi de olabilir. Paradan başka bir şey verme borcu, yapma ya da yapmama borcu için kurulan ipoteklerde aslında rehin, borcun ifa edilmemesi yüzünden para olarak istenecek tazminatı karşılamak için kurulur⁷.

İpotek alacağa bağlı yani fer'i nitelikte bir haktır ve bu yönüyle çalışmamızın da konusunu oluşturmaktadır. Bu bağlılık bazen mutlak bazen ise daha esnek olarak karşımıza çıkmaktadır⁸. Alacağa bağlı haklar, bağlı oldukları alacağın kaderine bağlı olduklarından alacağın sona ermesiyle sona ererler, alacağın devri halindeyse yeni alacaklıya geçmiş olurlar. Belirtilmelidir ki; ipotekte alacağa bağlılık tek yönlü bir bağlılıktır⁹. Bundan anlaşılması gereken, ipoteğin geçerliliği alacağın geçerli bir şekilde var olmasına bağlı iken, alacağın geçerliliği ipoteğin geçerli bir şekilde kurulmuş olmasına bağlı değildir.

Taşınmaz rehlinin ana hatlarıyla anlatılmaya çalışıldığı bu genel girişten sonra çalışmamızın esas konusunu oluşturan 'İpoteğin Alacağa Bağlı Bir Hak Olmasının Özellikleri' iki bölüm altında incelenecektir. Birinci bölüm, "İpoteğin Kurulmasında Ve Kullanılmasında Alacağa

³OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 953; ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Ankara, 2008, s. 452; ERTAŞ, s. 529; AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 786.

⁴GÜNEL, s. 248.

⁵AKTEPE, Sezin, "İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 6, Sayı: 12, Güz 2007/2, s. 179.

⁶AKTEPE, s. 179; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 766.

⁷OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 954, dipnot 254.

⁸OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 954; OĞUZMAN/ SELİÇİ, s. 660.

⁹AKTEPE, s. 180; ŞENER, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Ankara, 2010, s. 12.

Bağlılığın Hükümleri”, İkinci bölüm ise, “Rehinli Alacağın Devrinde, Tapu Siciline Güvenin Korunmasında Ve Rehnin Sona Ermesinde Alacağa Bağlılığın Hükümleri” şeklindedir. İlk bölümün ilk alt başlığı olan “İpoteğin Kurulmasında Alacağa Bağlılık” bahsinde, alacağa sebep olmuş ve kazanma sebebinden bağımsız bir borç ilişkisinin varlığından bahsedilecek ve bağıllık ipotek türleri açısından incelenecektir. İkinci alt başlık olan “İpoteğin Kullanılmasında Alacağa Bağlılık” başlığı altında ise, ipoteği paraya çevirme anında geçerli bir alacağın mevcudiyetinin gereğinden bahsedilecek, bu açıdan ipoteğin alacağa bağıllığının mutlak olduğuna değinilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünü, “Rehinli Alacağın Devrinde, Tapu Siciline Güvenin Korunması Ve İpoteğin Sona Ermesinde Alacağa Bağlılığın Hükümleri” oluşturmaktadır. Bu kapsamda ilk önce, “Rehinli Alacağın Devrinde İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olmasının Hükümleri” açıklanacak bu bağlamda alacağa bağıllığın mutlaklığından bahsedilecektir. Söz konusu ilk bölüm konuyu daha iyi açıklamak maksadıyla iki alt başlığa bölünmüştür. Bu kapsamda konu, genel hatlarıyla ve temlik çeşitleri açısından ele alınacaktır. Temlik çeşitleri açısından “İradi Temlikler” ve “Kefilin Sorumluluğu” olarak iki alt başlık altında ele alınmıştır ve konu, alacağın temliki ve ilgili kefalet hükmü de açıklanarak incelenecektir. İkinci bölümün “C” başlığı altında, “Tapu Siciline Güvenin Korunmasında İpoteğin Alacağa Bağlılığının Hükümleri”ne değinilecek ve ipotekte tapu siciline güvenin rehnin varlığı ve kapsamına ilişkin olup alacağa etki etmemesi açıklanacaktır. İkinci bölümün son incelemesi ise, “İpoteğin Alacağa Bağlılığının Rehnin Sona Ermesindeki Hükümleri” bahsidir ve bu alandaki tartışmalara da yer verilerek konu açıklanmaya çalışılacaktır. Çalışmamız, “Sonuç” kısmı ile nihayete erdirilecek ve bu bölümde başlıklara kısaca değinilecektir.

BÖLÜM I: İPOTEĞİN KURULMASINDA VE KULLANILMASINDA ALACAĞA BAĞLILIĞIN HÜKÜMLERİ:

A- İpoteğin Tanımı ve Çeşitleri:

Uygulamada en çok kullanılan teminat türünün ipotek olduğunu yukarıda belirtmiştik. İpotek, kişisel bir alacağa teminat sağlamak için kullanılmaktadır ve alacaklıya, alacağını borçludan tahsil edememesi durumunda, kendisine ipotek edilen taşınmazı paraya çevirerek alacağını tahsil yetkisi vermektedir.

İpoteğin borçlusu, ipoteğe temel teşkil eden esas borç ilişkisine göre belirlenmektedir. Dolayısıyla, bir üçüncü kişi taşınmazını teminat olarak gösterdiğinde, borçlu konumuna gelmemekte ve rehinli alacaklı, borçlunun aksine taşınmazını teminat olarak gösteren üçüncü kişinin diğer mal varlığı değerlerine başvuramamaktadır. Buna karşılık, borçlunun kişisel sorumluluğu devam ettiğinden, alacağını tam olarak karşılayamamış alacaklı, borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilmektedir.

TMK md. 881 hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere, ipotek mevcut olan bir alacak için kurulabileceği gibi doğması kesin ya da olası bulunan fakat henüz doğmamış olan bir alacak için de kurulabilir¹⁰. Kanuni tanımda belirtilmiş olan mevcut alacaklar için kurulan ipotek türü anapara ipoteği olup henüz mevcut olmayan alacaklar için kurulan ipotek türü ise üst sınır ipoteğidir. Her iki ipotek türünde de alacağın belirliliği prensibi gereğince ipotek miktarının tapuda tescil edilmesi ve ayrıca ipoteğe konu taşınmazın da belirli, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması gerekmektedir¹¹. Anapara ipoteğinde asıl alacak miktarının tescili yeterlidir. Üst sınır ipoteğinde ise, borç henüz doğmadığından teminatı kapsayacak üst sınırın taraflarca belirlenmesi gerekmektedir, bu sınır taşınmazın sorumlu olduğu üst miktarı göstermekte olup alacağı göstermez¹². Söz konusu üst sınırdaki, anapara ipoteğinin aksine, teminat TMK md. 875, 876'da sayılan yan alacakları teminat sınırına kadar kapsamakta fakat asıl alacak ve yan alacaklar toplamının sınırı aşması durumunda arda kalan değerler adi alacak niteliği kazanmakta ve rehin güvencesinden yararlanamamaktadır¹³. Üst sınır ipoteğine,

¹⁰OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 953; ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Ankara, 2008, s. 452; ERTAŞ, s. 529; AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 786.

¹¹GÜNEL, s. 248.

¹²AKTEPE, Sezin, "İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 6, Sayı: 12, Güz 2007/2, s. 179.

¹³AKTEPE, s. 179; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 766.

doğması muhtemel bulunan tazminat alacakları ya da şarta bağlı alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Teminat altına alınan alacak bir para alacağı olabileceği gibi bir yapma ya da yapmama edimi de olabilir. Paradan başka bir şey verme borcu, yapma ya da yapmama borcu için kurulan ipoteklerde aslında rehin, borcun ifa edilmemesi yüzünden para olarak istenecek tazminatı karşılamak için kurulur¹⁴.

İpotek alacağa bağlı yani fer'i nitelikte bir haktır ve bu yönüyle çalışmamızın da konusunu oluşturmaktadır. Bu bağlılık bazen mutlak bazen ise daha esnek olarak karşımıza çıkmaktadır¹⁵. Alacağa bağlı haklar, bağlı oldukları alacağın kaderine bağlı olduklarından alacağın sona ermesiyle sona ererler, alacağın devri halindeyse yeni alacaklıya geçmiş olurlar. Belirtilmelidir ki; ipotekte alacağa bağlılık tek yönlü bir bağlılıktır¹⁶. Bundan anlaşılması gereken, ipoteğin geçerliliği alacağın geçerli bir şekilde var olmasına bağlı iken, alacağın geçerliliği ipoteğin geçerli bir şekilde kurulmuş olmasına bağlı değildir. İpotek ile ilgili bu genel başlangıçtan sonra ipoteğin alacağa bağlılığının çeşitli aşamalardaki özelliklerini ayrıntılarıyla incelemeye çalışacağız.

B- İpoteğin Kurulmasında Alacağa Bağlılık:

Türk Medeni Kanunu'nun 856.¹⁷ maddesi taşınmaz rehninin tapu kütüğüne tescil ile kurulacağını hükme bağlamıştır¹⁸. Bu durum taşınmaz rehninde kamuya açıklık ilkesinin bir sonucudur. Dolayısıyla, ipoteğin kurulabilmesi için tapu kütüğüne geçerli bir tescilin yapılmış olması gerekmektedir. Tescilin geçersizliği ipoteğin de geçersizliği sonucunu doğuracaktır. Bu durumda geçerli bir tescil için ihtiyaç duyulacak hususlar önem arz etmektedir. Bunun için üç şart aranmaktadır. Bu şartlar; taşınmaz malikin yazılı tescil talebi yani yazılı tescile muvafakat beyanı, geçerli bir kazanma sebebinin varlığı ve tescildir¹⁹. Geçerli bir kazanma sebebi bir rehin sözleşmesi, kanun hükmü, mahkeme kararı ya da bir ölüme bağlı tasarruf olabilir²⁰. Buna tescilin sebebe bağlılığı adı verilmektedir yani, kazanma sebebi, tescil talebi

¹⁴ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 954, dipnot 254.

¹⁵ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 954; OĞUZMAN/ SELİÇİ, s. 660.

¹⁶ AKTEPE, s. 180; ŞENER, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Ankara, 2010, s. 12.

¹⁷ Madde 856- Taşınmaz rehini tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklıdır. Taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

¹⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 955; ESENER/ GÜVEN, s. 454; ERTAŞ, s. 529; AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul, 2014, s. 280.

¹⁹ AKTEPE, s. 180; ESENER/ GÜVEN, s. 454.

²⁰ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s.955, ALTAY/ ESKİOCAK, s.217.

ve tescil, taşınmaz rehninin kurulabilmesi için gerçekleşmesi gereken üç kurucu unsurdur.²¹ Bir ölüme bağlı tasarrufla vasiyet alacaklısı lehine, bir taşınmaz rehni kurma borcu doğabilir. Kanuni ipotek haklarında ise, söz konusu kazanma sebebi kanunun kendisi olmaktadır. Geçerli bir kazanma sebebinin bulunması taşınmaz malikine, yazılı tescile muvafakat beyanında bulunma borcunu yüklemektedir. Eğer taşınmaz maliki bu tescili talepten kaçınırsa alacaklı mahkemeye başvurarak taşınmaz malikini tescili talep etmesi için zorlayabilir. Bu durumda ise, kazanma sebebi bir mahkeme kararı olmaktadır.

Bu şartlar dışında ipotekte ayrıca, alacağa bağlı olmasının sonucu olarak kazanma sebebinden bağımsız bir temel ilişkinin yani alacağa sebep olmuş olan bir borç ilişkisinin varlığı gerekmektedir. Böylece, usulüne uygun olarak tescili yapılmış ipotek varlık kazanabilecektir. Kazanma sebebi ve temel borç ilişkisi birbirinden farklı kavramlardır²². Kazanma sebebi bir hukuki sebepken, kazanma sebebinden bağımsız olan geçerli bir borç ilişkisi ise ipoteğin alacağa bağlı bir hak olmasının sonucudur. İpoteğe esas teşkil eden borç ilişkisi, örneğin tarafların ehliyetsizliği ya da emredici hukuk kurallarına aykırılık dolayısıyla geçersiz ise, rehin sözleşmesi ve tescilin usulüne uygun olarak yapılmış olması geçerli bir ipoteğin kurulması için yeterli olmayacaktır²³. Yani, ipoteğe esas olan alacak hakkı geçerli değilse yapılan ipotek de geçersiz olacaktır.

Anapara ipoteğinde, ipoteğin alacağa bağlılığı mutlaklıdır²⁴. Çünkü anapara ipoteğinde esas borç ilişkisinden doğmuş olan alacak teminat altına alınmıştır. Esas borç ilişkisindeki alacak, örneğin sözleşmenin geçersizliği dolayısıyla geçersiz ise, yapılan tescil de görünürdeki alacaklı lehine bir rehin hakkı kazandırmaz. Bir başka deyişle, bu durum, kurulan ipoteğin de geçersizliği sonucunu doğurur.

İleride doğacak ya da doğması muhtemel bir alacak için kurulan ipoteğin üst sınır ipoteği olduğunu belirtmiştik. Üst sınır ipoteğinde de borcu doğuracak ya da borcun doğması ihtimalini gösteren bir esas ilişkinin varlığı gerekmektedir ve bu ilişkinin olması yeterli görülmüştür²⁵. Burada alacak henüz doğmamış bulunmasına rağmen, bu durum ipoteğin geçersizliği sonucunu doğurmaz. Alacağın henüz doğmamış olması durumunda da ipoteğin kurulabileceği kanunda da belirtilmiştir ve dolayısıyla üst sınır ipoteğinin bir gereğidir. Bu

²¹ AKTEPE, s. 180

²² AKTEPE, s. 180.

²³ERTAŞ, s. 530; HELVACI, s. 287; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 786; ŞENER, s. 12; AKKAYA, Tolga, “İcra Hukuku Bağlamında Sürekli İpotek”, TAAD, Yıl: 4, Sayı: 12, Ocak, 2013, s. 162.

²⁴ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 955; ŞENER, s. 13.

²⁵ AKTEPE, s. 180; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 955.

nedenle, üst sınır ipoteğinde, ipoteğin alacağa bağlılığının, ipoteğin kuruluşu açısından gevşetildiği anlaşılmaktadır²⁶.

C- İpoteğin Kullanılmasında Alacağa Bağlılık:

İpoteğin tescille kurulmuş olduğunu belirtmiştik. Söz konusu tescil, alacaklı ile borçlu arasındaki temel borç ilişkisine bir etki etmemektedir. Yani, tescil alacağın doğumuna ya da varlığına bir etki yapmamaktadır. Tescilin yapılmış olması geçerli bir alacağın mevcudiyetine bir delil oluşturmaz. Tescil, rehin hakkının varlığına bir delil ve karine teşkil eder²⁷. Tescil yapıldığında, tapu memuru TMK 882/2²⁸ uyarınca, rehinli alacaklının isteği üzerine kendisine tescilin yapıldığına dair bir belge verir ya da rehin sözleşmesine tescilin yapıldığını kaydeder. Fakat bu belge de alacağın doğmasına sebep olmamaktadır ve aynı zamanda alacağın varlığı ve miktarı için de bir delil teşkil etmemektedir²⁹. Ayrıca bu belge kıymetli evrak niteliği de taşımaz. Belge, yalnızca rehinli alacaklı lehine tescilin yapılmış olduğunu belirtir ve bu husus için bir ispat vasıtasıdır.

Rehin hakkının kullanılması için, yani rehinli alacaklının ipoteği paraya çevirip alacağını tahsil edebilmesi için, paraya çevirme anında geçerli bir alacağın varlığı şarttır. Bu nedenle, ipoteğin kullanılmasında, ipoteğin alacağa bağlılığı mutlak³⁰. Bu durumda alacak, tescil ve tescil belgesi dışındaki ispat vasıtalarıyla ispat edilecektir. Alacak mevcut değilse, ipotek de bir güvence sağlamayacaktır. Yani, alacağın varlığı ispat edilmedikçe, ipoteğin paraya çevrilmesi istenemeyecektir. Bu mutlaklık özellikle üst sınır ipoteğinde kendini göstermektedir. Çünkü üst sınır ipoteğinde, rehinli alacaklı tescil edilmiş olan azami meblağı talep edemeyecektir. Rehinli alacaklının talebi gerçekte var olan ve dolayısıyla da onun tarafından ispatı gerekli miktar için gerekli olacaktır.

²⁶ AKTEPE, s. 181; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 956; ŞENER, s. 13.

²⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 956; AKTEPE, s. 182; ŞENER, s.17; HELVACI, s. 288; ERTAŞ, s. 530; ESENER/ GÜVEN, s. 454, ÜNLÜTEPE, s. 175; ALTAY/ ESKİOCAK, s.219.

²⁸ Madde 882/2: Tapu memuru istem üzerine alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verir. Sadece tescilin yapıldığını ispata yarayan bu belge kıymetli evrak niteliği taşımaz.

²⁹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 956; AKTEPE, s. 181; DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, Bankacılık ve Tapu Sicili Yönünden İpotek, Ankara, 2010, s. 61.

³⁰ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 957; AKTEPE, s. 181.

Konu bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararına da özü itibarıyla şu şekilde yansımıştır; “Kesin borç ipoteğinde borç ilişkisinden doğan bir alacak teminat altına alınmakta olup paraya çevirme anında geçerli bir alacağın varlığı rehin hakkının kullanılması için zorunludur. Bu halde hakkın kullanılmasında ipoteğin alacağa bağlılığı mutlak olup, ipoteğin dayanak yapıldığı Destek Kredi Sözleşmesi'nin uyarlanması sonucu belirlenen miktar ipoteğin temelini oluşturmakla alacağın belirlenmesinde göz önüne alınması gerekir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, T.22.02.2012, K. 2011/778, E. 2012/94 K. (www.hukukturk.com, 18.03.2016.)

BÖLÜM II: REHİNLİ ALACAĞIN DEVRİNDE, TAPU SİCİLİNE GÜVENİN KORUNMASI VE İPOTEĞİN SONA ERMESİNDE ALACAĞA BAĞLILIĞIN HÜKÜMLERİ:

A- Rehinli Alacağın Devrinde İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olmasının Hükümleri:

1) Genel Olarak Alacağın Devrinde Alacağa Bağlılık:

Kanunda ipoteğin geçerli olarak kurulması için aranan tescil şartı, alacağın devri için aranmamıştır. TMK' nın 891. maddesinde bu husus, '*İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir.*' şeklinde belirtilmiştir. Böylece, alacağın devrinde, ipoteğin alacağa bağlılığının mutlak bir şekilde karşımıza çıktığı söylenebilir. Bu durumda alacağın devri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") 183 vd. hükümlerinde düzenlenen 'Alacağın Temlik' hükümlerine tabi olacaktır. Alacağın devredilmesi durumunda, buna bağlı olarak ipotek de tescile gerek olmaksızın ve ayrıca tapu kütüğü sayfasında tescilli rehinli alacaklının adının silinip yeni alacaklının adı yazılmaksızın, yeni alacaklıya kendiliğinden geçer³¹.

Borçlunun haberi olmadan yapılabilecek böyle bir devir, uygulamada bir takım sorunlara yol açabileceğinden, Tapu Sicili Tüzüğü ("TST") Md.31/2³² bu sorunu giderebilmek için bir düzen hükmü getirmiştir fakat ilgili hükmün düzen hükmü olmasından dolayı hükme aykırı bir davranışın devrin geçerliliğine bir etkisi olmayacaktır³³. Bu hükme göre, alacağın temlik sözleşmeleri düşünceler sütununda belirtilecektir. Alacağın devrinin ve yeni alacaklının

³¹ AKTEPE, s. 182; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 957; ŞENER, s. 15; HELVACI, s. 294; AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 790; KAÇAK, Nazif, İpotek ve İpoteğin paraya Çevrilmesi, Ankara, 2013, s. 201; AYBAY/ HATEMİ, s. 281; BELEN, Herdem, "Ana Hakları ve Bazı Temel Özellikleriyle Taşınmaz Rehin Hakları", <http://www.iku.edu.tr/TR/userfiles/huk/711.pdf>, s. 16, (18.03.2016); ALTAY/ ESKİOCAK, s.221.

Konu bir Yargıtay kararına da özet olarak şu şekilde konu olmuştur; "Dava, ipotek şerhinin kaldırılması istemine ilişkindir. İpotek alacağının temlik edildiği G... Varlık Yönetimi A.Ş.'nin davada usulüne uygun olarak yer almadığı anlaşılmaktadır. İpoteğe bağlı alacak temlik edildiğine göre; temlik alacaklısının davada taraf sıfatını alması ve davanın ipotek lehtar ve temlik alacaklısı huzurunda görülüp karara bağlanması gerekir. Mahkemece davacıya G... Varlık Yönetimi A.Ş.'ye karşı dava açması için süre verilmeli, davacı tarafından verilen süre içinde dava açılması halinde eldeki davayla birleştirilmelidir. Böylece taraf teşkili sağlandıktan sonra, G... Varlık Yönetimi A.Ş.'nin davaya karşı savunması alınmalı, delilleri toplanmalı ve tüm bunların sonucuna göre, işin esası hakkında bir karar verilmelidir." Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, T. 14.10.2011, E. 2011/9126, K. 2011/12065. (www.kazanci.com, 18.03.2016.)

³² TST Md. 31/2: Rehin hakkının kuruluşundaki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmeler, alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler, 11.1.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 183 üncü maddesi uyarınca yapılacak alacağın devri sözleşmeleri ve benzerleri düşünceler sütununda belirtilir.

³³ AKTEPE, s. 182; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 958; ŞENER, s. 15; HELVACI, s. 295; ERTAŞ, s. 531; DÖRTGÖZ, s. 86, 280.

düşünceler sütununda belirtilmemesi ise, devri geçersiz kılmayacaktır fakat yine de olası ihtilafları önlemek açısından belirtilmesi yerinde olacaktır. Örneğin, alacağı devredenin, hakkı olmadığı halde, ipoteğin terkinini talep ederek, yeni alacaklının ipotek hakkını sona erdirmesi ihtimal dâhilindedir³⁴. Böyle bir durumda, yeni alacaklı TMK md.1025/1'e³⁵ göre tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilecektir. Ayrıca, yeni alacaklının bu dava sırasında ya da dava öncesinde mahkemeden sicil dışı aynı hak iddiası ile ipotek hakkının geçici tescilinin şerhini talep etmesi yararına olacaktır. Aksi halde, TMK 1023³⁶ uyarınca iyi niyetli üçüncü kişilerin kazanımları korunacaktır.

2) Alacağın devrinin çeşitlerine göre Alacağa Bağlılık:

a) İradi Temlikler Açısından:

Alacağın temlikli, iradi temlik ya da kanuni temlik şeklinde olabilir. İradi temlikler açısından yukarıda yapılan açıklamalar geçerli olacak yani devir, tescil edilmesine gerek olmadan geçerli sayılacak fakat TST' nin getirmiş olduğu düzen hükmü dolayısıyla düşünceler sütununa kaydedilecektir. Nitekim bu durum, İsviçre Federal Mahkemesi'nin bir kararına da konu olmuş ve mahkeme kararında, alacağın devrinin tapu siciline tescilinin zorunlu olmadığı, ipoteğin fer'i hak niteliğinden dolayı devir halinde alacağın, yeni alacaklıya geçeceği ve devrin, alacağın temlikine ait hükümlere tabi olacağı belirtilmiştir³⁷.

b) Kanuni Temlikler Açısından:

Kanuni temlikler açısından ise, konuyu üçüncü kişinin halefiyeti ve kefilin halefiyeti açısından ayrı ayrı incelemekte yarar vardır.

aa) Üçüncü Kişinin Halefiyeti:

Üçüncü kişi TBK md.127³⁸ uyarınca, ödediği oranda alacaklının haklarına halef olacağı için, alacak da ona bağlı olan ipotek hakkıyla birlikte üçüncü kişiye geçecektir³⁹. Eğer kısmi bir

³⁴ HELVACI, s. 295.

³⁵ Madde 1025/1- Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynı hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

³⁶ Madde 1023- Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.

³⁷ ATF 45 II 664 = JdT 1920 1578, (HELVACI, naklen, s. 295).

³⁸ Alacaklıya halef olma-MADDE 127- Alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişi, aşağıdaki hâllerde ifası ölçüsünde alacaklının haklarına halef olur:

1. Başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynı hakkı bulunduğu takdirde.
2. Alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişinin ona halef olacağı, borçlu tarafından ifadan önce alacaklıya bildirildiği takdirde.

ödeme söz konusuysa, bu durumda ipotek hakkından yine ödediği oran nispetinde faydalanabilecektir.

bb)Kefilin Halefiyeti:

Türk Borçlar Kanunu' nun 596. maddesinin 1. fıkrasında; 'Kefil, alacaklıya ifada bulunduğu ölçüde, onun haklarına halef olur. Kefil bu hakkını asıl borç muaccel olunca kullanabilir.' şeklinde kefilin halefiyeti düzenlenmiştir. Bu hükümden anlaşılması gereken husus, kefil, ipotekle teminat altına alınmış bir borcu ödediğinde, yaptığı ödeme oranında, alacaklının haklarına halef olacak ve alacakla birlikte buna bağlı olan ipotek hakkı da, ödediği oran nispetinde kefile geçecektir⁴⁰. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu zamanında kefilin alacaklının haklarına halef olması ile birlikte hangi teminatları elde edebileceği hususunda bir açıklık bulunmamaktaydı⁴¹. Bu durum, kefil alacaklıya ödeme yaptığı sırada, asıl borcu teminat altına alan mevcut ipoteklerin tümünden yararlanıp yararlanamayacağı konusunda tereddütler yaratıyordu. Kefalet akdinden önce ya da sonra malik ya da üçüncü kişiler tarafından tesis edilmiş olan ipoteklerin kefile yaptığı ödeme oranında geçip geçmeyeceği de sorulan sorular arasındaydı. Bu durumun çözümü için İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki çözümün benimsenmesi gerektiği savunuluyordu⁴². Nitekim TBK' da bu durum, İsviçre Borçlar Kanunu'ndan birebir yararlanılarak çözüme kavuşturulmuştur⁴³. Dolayısıyla, kefilin ipotekleri kazanabilmesi için, bu ipoteklerin ya kefalet sözleşmesi kurulmadan önce kurulmuş olması ya da daha sonra kurulmakla birlikte bu alacak için kurulmuş olması gerekir. TBK 596/2. Madde tamamen yeni bir maddedir. Mülga BK' nın aksine, yeni hükümde, belirtildiği üzere, kefilin rehinler üzerindeki halefiyeti kefaletin bağıtlanması anında, kefil olunan alacak için asıl borçlu ya da üçüncü kişiler tarafından verilmiş tüm rehinleri kapsamaktadır. Kefaletten sonra üçüncü kişiler tarafından verilen rehinler üzerinde ise, kefilin halefiyeti bulunmamakta ve asıl borçlu tarafından genel olarak verilen ve kefil olunan alacağı da kapsayan rehinler de kefilin

Diğer halefiyet hâllerine ilişkin kanun hükümleri saklıdır.

³⁹ HELVACI, s. 298.

⁴⁰ HELVACI, s. 299; REİSOĞLU, Seza, Türk Kefalet Hukuku, Ankara 2013, s.268.

⁴¹ HELVACI, s. 301.

⁴² HELVACI, s. 301, 302.

⁴³ *Kefilin Rücu Hakkı- Md.596/ 1,2*: Kefil, alacaklıya ifada bulunduğu ölçüde, onun haklarına halef olur. Kefil, bu hakları asıl borç muaccel olunca kullanabilir. Kefil, aksi kararlaştırılmamışsa, rehin hakları ile aynı alacak için sağlanmış diğer güvencelerden sadece kefalet anında var olan veya bizzat asıl borçlu tarafından, sonradan özellikle bu alacak için verilmiş bulunanlara halef olur. Alacaklıya kısmen ifada bulunan kefil, rehin hakkının sadece bunu karşılayan kısmına halef olur. Alacaklının rehin konusu üzerinde geriye kalan alacak hakkı, kefilin rehin hakkından ön sırada gelir.

halefiyeti dışında kalmaktadır⁴⁴. (TBK md. 596/2) Asıl borçlu, özellikle bu alacak için yeni rehinler vermiş ise, kefil alacaklıya ödeme yaptığı ölçüde bu rehinlere de başvuru hakkına sahiptir⁴⁵. Fıkradaki “aksi kararlaştırılmadıkça” ifadesi ile alacaklıya ödemede bulunan kefile intikal eden rehinlerin ve diğer güvencelerin kefil ile alacaklı arasındaki bir anlaşma ile genişletilmesini ifade edilmektedir⁴⁶. Örneğin, kefaletin verilmesinden sonra üçüncü kişiler tarafından verilecek rehinlerin ve borçlu tarafından kefil olunan alacağı da kapsayacak şekilde verilecek genel nitelikteki rehinlerin de kefile intikali kararlaştırılabilecektir. Kefalet akdi sırasında var olan veya aynı anda kurulan teminatlarda asıl borçlu da vermiş olsa, üçüncü kişi de vermiş olsa kefil halef olacaktır⁴⁷.

Burada TBK md.592/3⁴⁸ hükmünden de bahsetmekte yarar vardır. Anılan hükme göre; alacaklıya ödemede bulunan kefilin, ipotek hakkına sahip olabilmesi için bir takım hukuki işlemler yapması gerektiği anlaşılabilir fakat aynen iradi temliklerde olduğu gibi, ipotek hakkı kendiliğinden kefile geçmektedir ve tapuda düşünceler sütunundaki kayıt bu halde de kurucu değil açıklayıcı bir kayıttır⁴⁹. Dolayısıyla, burada da kefil ödeme yaptığı oran nispetinde alacaklının haklarına halef olmaktadır ve ipotek de alacakla birlikte yeni alacaklıya geçmektedir.

B- Tapu Siciline Güvenin Korunmasında İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olmasının Hükümleri:

İpotekte tapu siciline güven, rehinin varlığına ve kapsamına ilişkindir yoksa alacağın varlığına bir etkisi yoktur⁵⁰. Tapu sicilinde bir tescilin olması, alacağın var olduğunu ispata yetmemektedir. Dolayısıyla, alacak tapu siciline güven ilkesinden yararlanamamaktadır.

İpoteğin amacı, bir alacağı teminat altına almaktır. Bu nedenle de, ipotek alacağa bağlı bir haktır. Dolayısıyla, alacak mevcut değilse, ipotek hakkı da bu bağlılık nedeniyle mevcut olmayacaktır. Eğer, alacak sona ermesine rağmen temlik edilirse, yeni alacaklının tapu

⁴⁴REİSOĞLU, s.267; AYAN, Serkan, Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu, Ankara 2013, s.603.

⁴⁵REİSOĞLU, s.267.

⁴⁶REİSOĞLU, s.267, ÖZEN, Burak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.514.

⁴⁷AYAN, s.606; ÖZEN, s.515.

⁴⁸BK md. 592/3: Alacaklı, borcu ödeyen kefile haklarını kullanmasına yarayabilecek borç senetlerini teslim etmek ve gerekli bilgileri vermekle yükümlüdür. Alacaklı, kefalet sırasında var olan veya asıl borçlu tarafından alacak için sonradan sağlanan rehinleri ve diğer güvenceleri de kefile teslim etmek veya bunların devri için gerekli işlemleri yapmak zorundadır. Alacaklının, diğer alacakları sebebiyle sahip olduğu rehin ve hapis hakları, kefilin haklarından sıraya önce geldikleri ölçüde saklıdır.

⁴⁹HELVACI, s. 300.

⁵⁰AKTEPE, s. 182; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 958; ALTAY/ ESKİOCAK, s.222.

kaydına güvenerek alacağı ve ipoteği kazanmasına da bu nedenle imkân olmayacaktır⁵¹. Aynı şekilde, doğması muhtemel olan alacaklar için kurulan ipotekler hariç olmak üzere, mevcut olmayan bir alacak için ipotek kurulursa teminat altına alınacak bir alacak olmadığı için, alaktan bağımsız olarak ipoteğin de tapu kaydına güvenilerek kazanılması mümkün olmayacaktır.

C- İpoteğin Alacağa Bağlılığının Rehnin Sona Ermesindeki Hükümleri:

Alacak sona erdiği takdirde ipoteğin de sona erip ermeyeceği yani alacağın sona ermesi durumunda ipoteğin alacağa bağlılığındaki mutlaklık tartışmalıdır.

Bir görüşe göre⁵²; alacağın sona ermesiyle ipotek kendiliğinden sona ermez. Bu görüş dayanağını TMK md. 883'ten almaktadır. Anılan hükme göre, alacak sona erdiğinde, ipotekli taşınmazın maliki ipoteğin sicilden terkinini isteyebilecektir. Bu görüşün savunucuları, eğer ipotek kendiliğinden sicil dışı sona ermiş olsaydı böyle bir hükme gerek kalmayacağını ve alacak sona erince alacaklının muvafakat beyanına gerek olmaksızın taşınmaz malikinin terkinini talep edebileceğini savunmaktadırlar⁵³.

Diğer görüşe göre ise⁵⁴; alacak sona erince ipotek de sicil dışı olarak sona ermektedir. Alacak sona erince, taşınmaz maliki alacaklıdan terkinini talep edebilir fakat alacaklının bu talebe uymaması halinde açılacak dava tapu kaydının düzeltilmesi davasıdır.

Kanaatimizce, alacak sona erdiği takdirde ipoteğin de sicil dışı olarak sona erdiğini savunan ikinci görüş daha uygundur. Çünkü alacağın sona ermesi durumunda taşınmaz maliki rehnli alacaklıdan yazılı olarak terkine muvafakat etmesini isteyecektir ve eğer alacaklı bu talebe uymazsa TMK md.1025 uyarınca 'Tapu Kaydının Düzeltilmesi' davası açılacaktır. Yani, alacağın sona ermesiyle birlikte ipotek de sona ermektedir ve kanaatimizce TMK md. 883, mevcut durumun tapuya yansıtılması açısından, maddi olarak sona ermiş olan bir hakkı şekli açıdan da sona erdirmek için taşınmaz malikine verilen bir imkândır. Alacak sona erdiğinde, ipoteğin alacağa bağlılığı prensibi gereğince, ipotek de sona ermekte, sicilde görünen tescil sadece şekli bir anlam ifade etmektedir. Ayrıca, yukarıda bahsedildiği gibi, alacağın temlik durumunda, yeni alacaklı yalnızca düşünceler sütununda gösterilmektedir fakat tapudaki kayıt kalmaktadır. Dolayısıyla, alacağın geçmesi temlik halinde de yeterli görülmüştür. Bu

⁵¹ AKTEPE, s. 182; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 958; ERTAŞ, s. 530; ALTAY/ ESKİOCAK, s.222.

⁵² Madde 883- Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir.

⁵³ AKTEPE, s. 183; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 959.

⁵⁴ ALTAY/ ESKİOCAK, s.228.

nedenlerle, burada da benzer şekilde alacağa bağlılık prensibinden dolayı, alacağın sona ermesi durumunda ipoteğin de sona erdiğinin kabulü daha yerinde olacaktır.

SONUC:

İpotek alacağa bağı bir hak olduğı için, alacağın sona ermesinde buna bağı olarak ipotek de sona ermekte ya da alacak devredildiğinde ipotek hakkı da yeni alacaklıya geçmektedir. İpoteğın alacağa bağılığı prensibini, iki bölüm altında ve ipoteğın sona ermesi, kullanılması, kurulması, devri ve tapu siciline güvenin korunması açısından ayrı ayrı incelediğimiz çalışmamızda, ipoteğın alacağa bağılığının bir hal hariç, mutlak olduğunu belirtmiştik. Yalnızca bir halde, üst sınır ipoteğının kurulmasında, henüz bir alacak doğmamış olmasına rağmen ipoteğın kurulmasına izin verilerek bu mutlaklığın gevşetildiğı anlaşılmaktaydı.

İpoteğın paraya çevrilmesi aşamasında da öncelikli olarak bir alacağın varlığı aranmaktadır. Alacağın bulunmaması durumunda, ipoteğın de paraya çevrilmesi istenemeyecektir. Alacağın ispatı ise tescil ve tescil belgesi dışındaki ispat vasıtalarıyla yapılacaktır.

Alacağın devri durumunda buna bağı olarak ipotek de yeni alacaklıya geçecektir. Bu geçiş, tapu kaydında herhangi bir değışikliğe gerek olmaksızın kendiliğinden olacaktır. Yalnız, TST olası problemleri önlemek için bu konuda bir düzen hükmü getirmiştir. Anılan hükme göre, alacağın devri sözleşmeleri tapuda düşünceler sütununda belirtilecektir. Bu hükme uyulmaması ve düşünceler sütununda belirtilmemesi ise, devri geçersiz kılmayacaktır.

Tapu siciline güvende ise, ipotek rehnin varlığına ve kapsamına ilişkindir yoksa alacağın varlığına bir etkisi yoktur yani tapu sicilinde bir tescilin olması, alacağın var olduğunu ispata yetmemektedir. Dolayısıyla, alacak tapu siciline güven ilkesinden yararlanamamaktadır. İpoteğın alacağa bağılığı prensibi gereğince, alacak mevcut değılse, ipotek hakkı da bu bağılılık dolayısıyla mevcut olmayacaktır.

İpoteğın alacağa bağılığının rehnin sona ermesindeki hükümleri yani alacak sona erdiğinde ipoteğın de kendiliğinden sona erip ermeyeceğı hususu tartışmalıdır. Bir düşünceye göre, alacak sona erince taşınmaz malikinin alacaklıdan terkine muvafakat beyanı isteyeceğine göre, ipotek kendiliğinden sona ermemektedir. Benim de katıldığım diğere görüşe göre ise, alacağın sona ermesi durumunda ipotek de kendiliğinden sona ermektedir, tapudaki terkin ise şekli açıdan bir sona erdirme olup, açıklayıcıdır.

KAYNAKÇA:

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

AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

AKKAYA, Tolga, “İcra Hukuku Bağlamında Sürekli İpotek”, TAAD, Yıl:4, Sayı:12, Ocak 2013.

AKTEPE, Sezin, “İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:6, Sayı:12, Güz 2007/2.

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

AYAN, Serkan, Kefalet Sözleşmesinde Kefilin Sorumluluğu, Ankara 2013.

AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2014.

BELEN, Herdem, “Ana Hakları ve Bazı Temel Özellikleriyle Taşınmaz Rehin Hakları”, www.iku.edu.tr, Mart 2016.

DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, Bankacılık ve Tapu Sicili Yönünden İpotek, Ankara 2010.

ERTAŞ, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2005.

ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Ankara 2008.

GÜNEL, Mustafa Cahit, “Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı”, Prof. Dr. Özer SELİÇİ’ YE Armağan, Ankara 2006.

HELVACI, İlhan, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008.

KAÇAK, Nazif, İpotek ve İpoteğin paraya Çevrilmesi, Ankara 2013.

OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer, Eşya Hukuku, İstanbul 2002.

OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2015.

ÖZEN, Burak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi, İstanbul 2012.

REİSOĞLU, Seza, Türk Kefalet Hukuku, Ankara 2013.

ŞENER, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Ankara 2010.

ÜNLÜTEPE, Mustafa, “İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2012-102-1217>, Mayıs 2016.

www.hukukturk.com, Mart 2016.

www.kazanci.com, Mart 2016.