

Dr. Gökhan Aykut

İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medenî Usûl ve İcra-İflâs Hukuku Anabilim Dalı

İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ	VII
TEŞEKKÜR.....	IX
KISALTMALAR.....	XXIII
KONUNUN TAKDİMİ VE SINIRLANDIRILMASI	1

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

§ 1. İPOTEK KAVRAMI ve İPOTEĞİN HUKUKÎ NİTELİĞİ	17
I. İpotek Kavramı	17
II. İpotegın Hukukî Niteliğı.....	20
§ 2. İPOTEK TESİSİ, İPOTEĞİN KAPSAMI ve TÜRLERİ	28
I. İpotek Tesisı	28
A. Genel Olarak	28
B. Sözleşmelere Dair Geçerlilik Şartlarının İpotek Tesisine Etkisi	33
C. Hak ve Fiil Ehliyetinin İpotek Tesisine Etkisi.....	33
D. Tasarruf Yetkisinin İpotek Tesisine Etkisi	34
1. Genel Olarak	34
2. Haczin İpotek Tesisine Etkisi.....	34
3. İflâs Kararının İpotek Tesisine Etkisi.....	35
4. Konkordato Mühletinin İpotek Tesisine Etkisi.....	37

5. Sermaye Şirketleri veya Kooperatiflerin Uzlaşma Yoluyla Yeniden Yapılandırılmasının İpotek Tesisine Etkisi	43
6. Fevkalâde Mühletin İpotek Tesisine Etkisi	44
7. Eşin Rızasının İpotek Tesisine Etkisi.....	44
II. İpoteğin Kapsamı	46
A. Genel Olarak	46
B. Taşınmaz	47
1. Genel Olarak	47
2. İpoteğin Tesisi Esnasında Taşınmazın Borçluya Ait Olmasına Gerek Olmaması	49
3. İpoteğin Tesisinden Sonra Taşınmazın El Değiştirmesi.....	53
a. Taşınmazın Devri	53
b. Taşınmazın Bir Kısımının Devri veya Bölünmesi	60
c. Taşınmazların Birleştirilmesi	69
4. Birden Çok Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis Edilmesi	72
5. Bir Taşınmazın Farklı Alacakları Teminat Altına Alması....	77
a. Genel Olarak	77
b. Sabit Derece Sistemi	79
c. Sabit Derece Sistemi Bakımından Geçerli Bir Kural: Boşalan Dereceye İlerleme Yasağı ve İstisnaları88	
aa. Boş Dereceye İlerleme Hakkı Tanınması	89
bb. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Durumunda Boş Derecelerin Dikkate Alınmaması.....	93
cc. Arazi İyileştirilmesi	94
6. Elbirliği ile veya Paylı Mülkiyete Konu Bir Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi.....	94
C. Kaim Değer	96
D. Bütünleyici Parça ve Eklenti	99
1. Genel Olarak	99
2. Bütünleyici Parça.....	101
3. Eklenti.....	103

E. Kira Bedeli	106
III. İpoteğin Türleri.....	132
A. Genel Olarak	132
B. Doğuş Sebebi Bakımından İpotek Türleri.....	133
1. Genel Olarak	133
2. Kanundan Doğan İpotek Hakkı	136
a. Tescile Tâbi Olan İpotek Hakkı.....	136
aa. Üst Hakkı Sahibinin veya Üst Hakkı Üzerinde İpotek Hakkına Sahip Olan Kişinin Sona Eren Üst Hakkı Yerine Tescil Edebileceği İpotek Hakkı.....	137
bb. Malikin Üst Hakkı Üzerindeki İpotek Hakkı.....	138
cc. Satıcının İpotek Hakkı.....	141
dd. Birlikte Mirasçı Olanların veya Diğer Elbirliği Ortaklarının İpotek Hakkı.....	143
ee. Yapı Alacaklısının İpotek Hakkı.....	144
ff. Bakım Alacaklısının İpotek Hakkı.....	162
gg. Kat Maliklerinin İpotek Hakkı.....	163
b. Tescile Tâbi Olmayan İpotek Hakkı	165
aa. Malikin Kusuruyla İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda.....	167
bb. Malikin Kusuru Olmaksızın İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda.....	170
3. Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı	171
a. Genel Olarak	171
b. İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda.....	173
aa. Malikin Kusuru ile İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda.....	173
bb. Malikin Kusuru Olmaksızın İpotekli Taşınmazın Değerinin Düşmesi Durumunda.....	175
c. Arazi İyileştirilmesi Durumunda	176
C. Para Birimi Bakımından İpotek Türleri	177
1. Türk Lirası Üzerinden İpotek Tesisi	177

2. Yabancı Para İpoteği.....	178
D. Taşınmaz Adedi Bakımından İpoteğin Türleri.....	188
1. Tek Bir Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi.....	188
2. Birden Çok Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi	189
a. Genel Olarak	189
b. Birlikte İpoteğin Türleri	192
aa. Toplu İpotek.....	193
bb. Paylaşımlı İpotek	195
c. Birlikte İpoteğin Tesisi Usûlü.....	198
E. İpoteğin Teminat Altına Aldığı Alacak Bakımından İpotek Türleri	201
1. Genel Olarak	201
2. Anapara İpoteği	202
3. Üst Sınır İpoteği.....	212
§3. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ ve AŞAMALARI	215
I. İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi Türleri.....	215
II. İpoteğin İcra Takibi Çerçevesinde Paraya Çevrilmesi	221
A. Genel Olarak	221
B. Önce Rehne Başvuru Zorunluluğu	221
C. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip.....	222
1. Genel Olarak	222
2. Takibin Aşamaları	224
a. Takip Talebinin Sunulması	224
b. Ödeme veya İcra Emrinin Tanzimi ve Gönderilmesi	226
c. Ödeme veya İcra Emrine Karşı Koyulması.....	228
d. Paraya Çevirme	229
e. Paranın Ödenmesi veya Paylaştırılması	233

İKİNCİ BÖLÜM
İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ TALEBİ ve
PARAYA ÇEVİRMeye HAZIRLIK İŞLEMLERİ

§ 1. PARAYA ÇEVİRME TALEBİ.....	235
I. Genel Olarak	235
II. Paraya Çevirme Talebinin Usûlü.....	239
A. Talebin Yöneltileceği İcra Dairesi.....	239
B. Talebin Şekli	239
C. Talebin Yöneltilebileceği Süre	240
1. Genel Olarak	240
2. Sürenin Özellik Arz Ettiği Hâller	242
a. İtiraz Üzerine İtirazın İptali Davası Açılması veya İtirazın Kaldırılması Yoluna Başvurulması Hâlinde ..	242
b. Tâlik Hâllerinde	243
c. Taksitle Ödemede	244
d. Konkordato Mühleti Verilmesinde	245
e. Fevkâlade Hâllerde Mühlet ve Tatilde	247
f. Artırma Sürecinin Başarıyla Sonuçlanmaması Durumunda	248
D. Talebi Yöneltebilecek Kişiler.....	249
E. Talebin Geri Alınması	256
1. Talebin Geri Alınmasında Usûl	257
a. Talebin Şekli	257
b. Talebin Yöneltilebileceği Süre	259
c. Talebi Yöneltebilecek Kişiler.....	261
2. Talebin Geri Alınmasının Sonuçları	264
F. Süresi İçinde Paraya Çevirmenin Talep Edilmemesinin ve Birden Çok Defa Paraya Çevirme Talebinin Geri Alınmasının Sonuçları	265
§ 2. PARAYA ÇEVİRME TALEBİ ÜZERİNE İCRA DAİRESİNCE YAPILMASI GEREKENLER.....	268

I. Paraya Çevirme Talebinin Hukuka Uygun Olup Olmadığına Karar Verilmesi	268
II. Paraya Çevirme Giderlerinin Hesaplanarak Avans Olarak Depo Edilmesinin İstenmesi.....	268
III. Paraya Çevirmenin Cebri Açık Artırma Yolu ile Yapılmasına Karar Verilmesi	270
IV. Cebri Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri ile Cebri Açık Artırma İşlemlerinin Hangi İcra Dairesince Yapılacağına Karar Verilmesi	283
V. Paraya Çevirme Aşamasında İpotekli Taşınmazın İdare Edilmesi ve İşletilmesi.....	287
A. Genel Olarak	287
B. Taşınmazın İdaresi ve İşletilmesi Kapsamında Alınabilecek Tedbirler	298
1. Olağan Tedbirler.....	298
2. Olağanüstü Tedbirler.....	305
C. Taşınmazın İdaresi ve İşletilmesi Kapsamında Özellik Arz Eden Durumlar	307
1. Eklentinin Korunması	307
2. Doğal Mahsullerin Toplanması	308
3. Taşınmazda Kiracı Bulunması Durumunda Yapılması Gerekenlerin Yapılması	312
§ 3. PARAYA ÇEVİRME TALEBİ ÜZERİNE CEBRÎ AÇIK ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİNİN YAPILMASI.....	314
I. Genel Olarak	314
II. Tapu Dairesinden Kayıt Örneklerinin ve Belediyeden İmar Durumunun Getirilmesi	317
III. Kıymet Takdiri Yapılması	326
A. Genel Olarak	326
B. Kıymet Takdirinin Usûlü	328
1. Kıymeti Takdir Edecek Kişi.....	329
2. Kıymetin Takdir Edilme Zamanı	333

3. Kıymetin Takdir Edilmesi Sürecinde Dikkate Alınacak Hususlar.....	336
a. Genel Olarak	336
b. Mükellefiyetler	338
c. Bütünleyici Parçalar ve Eklentiler	344
4. Kıymet Takdiri Raporunun Tebliği	345
C. Kıymet Takdirine Karşı Koyulması	347
IV. Artırmanın İlân Edilmesi.....	358
A. Genel Olarak	358
B. İlânın Usûlü	360
1. İlânı Yapacak İcra Dairesi	360
2. İlânda Bulunması Gerekenler	360
3. İlânın Yapılacağı Yer	369
4. İlânın Yapılma Zamanı	373
5. İlânın Tebliği	375
C. İlâna Karşı Koyulması	387
V. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması.....	388
A. Genel Olarak	388
B. Listenin Hazırlanmasında Usûl	390
1. Listeyi Hazırlayacak İcra Dairesi	390
2. Listede Gösterilmesi Gerekenler	391
a. Genel Olarak	391
b. İcra ve İflâs Kanunu m.132/1 ve 3 Uyarınca Yapılması Gereken Değerlendirmenin, Listede Gösterilmesi Gereken Mükellefiyetler Bakımından Gösterdiği Özellik.....	405
3. Listenin Hazırlanması İçin İcra Dairesince Yapılması Gerekenler	426
4. Listenin Tebliği	435
C. Listeye Bağlanan Sonuçlar.....	439
D. Listeye Karşı Koyulması	444

1. Şikâyet.....	444
2. İtiraz	446
VI. Artırma Şartnamesinin Hazırlanması	458
A. Genel Olarak	458
B. Şartnamenin Hazırlanmasında Usûl.....	464
1. Şartnameyi Hazırlayacak İcra Dairesi.....	464
2. Şartnamede Bulunması Gerekenler.....	465
a. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca.....	465
b. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik Uyarınca	473
c. Örnek Artırma Şartnamesi Uyarınca	474
aa. Teminat Gösterilmesi Gereği.....	474
bb. Asgarî İhale Bedeli Tutarını Aşan Bir Peyin İleri Sürülmesi ile İhalenin Gerçekleşeceği	485
i. Genel Olarak	485
ii. Alman Hukuku'nda Asgarî İhale Bedeli = En Düşük Teklif	485
iii. Türk – İsviçre Hukuku Bakımından Asgarî İhale Bedeli.....	495
cc. Bazı Durumlarda, İkinci Artırma Sürecinin Birinci Artırma Sürecinin Şartları Çerçevesinde Yapılacağı	526
dd. İhale Bedelinin Yatırılmamasının Ardından Alınan Teminatın İade Edilmeyeceği ve Teminatın Ne Şekilde Kullanılacağı	526
ee. Harç, Vergi ve Teslim Masrafları Hakkında Bilgi	526
ff. Başkaca Gerekli Açıklamalar	527
C. Şartnameye Karşı Koyulması.....	528

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

CEBRÎ AÇIK ARTIRMA İŞLEMLERİ

§ 1. CEBRÎ AÇIK ARTIRMA İŞLEMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	529
I. Cebri Açık Artırma İşlemleri Kavramı.....	529
II. Cebri Açık Artırma İşlemlerinin Yapılmayacağı Durumlar	531
§ 2. CEBRÎ AÇIK ARTIRMA SÜRECİ	539
I. Artırma Sürecinin Gerçekleştirileceği Yer: Elektronik Ortam.....	539
II. Artırma Sürecinin Gerçekleştirileceği Zaman.....	549
III. Artırma Sürecinin Kesintisiz Şekilde Devam Etmesi.....	553
IV. Artırma Sürecine Katılım	554
A. Genel Olarak	554
B. Temsilci Vasıtasıyla Artırma Sürecine Katılım	555
C. Borçlunun Artırma Sürecine Katılımı.....	556
D. İcra Görevlilerinin Artırma Sürecine Katılımı	560
E. Artırma Sürecine Katılım Bakımından Vatandaş-Yabancı Ayrımı	560
V. Artırma Sürecinde Pey İleri Sürme Usûlü.....	563
§ 3. CEBRÎ AÇIK ARTIRMA SÜRECİNİN SONUÇLANMASI.....	571
I. Artırma Sürecinin İhale ile Sonuçlanması.....	571
A. Taşınmazın En Yüksek Peyi İleri Sürene İhale Edilmesi	571
B. Taşınmazın Muhafazası ve İdare Edilmesi.....	574
C. Kira Bedeli veya Kullanım Bedelinin İcra Dairesine Yatırılmasının Emredilmesi	578
D. İhale Bedelinin Ödenmesi.....	581
1. Genel Olarak	581
2. İhale Bedelinin Ödenmesinde Usûl.....	582
3. İhale Bedelinin Ödenmesi Durumunda İcra Dairesince Yapılması Gerekenler	610
a. Genel Olarak	610

b. İhalenin İptalinin Talep Edilmemiş Olması	
Durumunda.....	615
aa. Alacaklılara Ödeme Yapılması	615
bb. Tapu Dairesine Yazı Yazılması.....	640
cc. Malın Teslimi İçin Gerekenlerin Yapılması.....	651
c. İhalenin İptalinin Talep Edilmiş Olması	
Durumunda.....	663
aa. Alacaklılara Ödeme Yapılmaması, Tapu	
Dairesine Yazı Yazılmaması ve Malın Teslimi	
İçin Gerekenlerin Yapılmaması.....	663
bb. İhale Bedelinin Nemalandırılması	666
E. İhaleye Konu Mala İlişkin Zapttan ve Ayıptan Doğan	
Sorumluluk.....	685
1. Zapttan Doğan Sorumluluk	685
2. Ayıptan Doğan Sorumluluk	686
II. Artırma Sürecinin İhale ile Sonuçlanmaması	688
III. Tutanak Tutulması.....	695

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BAZI ÖZEL DURUMLARIN İPOTEĞİN

PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ

§ 1. İPOTEKLİ TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNİN BİRDEN	
FAZLA KİŞİYE AİT OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA	
ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	699
I. Elbirliği ile Mülkiyette.....	699
II. Paylı Mülkiyette.....	699
§ 2. YABANCI PARA İPOTEĞİ TESİS EDİLMİŞ OLMASININ	
İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	706
I. Teminatlı Alacağın Tutarının Belirlenmesi Bakımından.....	706
II. Karşılama Prensibi Bakımından	710

III. Yabancı Para İpoteğinin Artırma Suretiyle Paraya Çevrilmesi Durumunda Uygulama Alanı Bulacak Alman Hukuku'ndaki Özel Düzenleme: ZVG m.145a.....	713
§3. BİRDEN ÇOK TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNI ALACAK İÇİN İPOTEK TESİS EDİLMİŞ OLMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ.....	714
I. Paraya Çevirme Talebinin Tüm Taşınmazlar İçin Yöneltilmesi Zorunluluğu	714
II. Sadece Toplu İpotek Bakımından Geçerli Bir Kural: Gerektiği Kadar Taşınmazın Artırmaya Çıkarılması.....	725
III. Bütün Taşınmazların Cebri Açık Artırmaya Çıkarılması Durumunda Cebri Açık Artırmanın Usûlü.....	738
IV. Birden Çok Taşınmazın Paraya Çevrilmesinin Talep Edilmesi Durumunda Paraya Çevirme İşlemlerinin Usûlü	744
V. Sadece Toplu İpotek Bakımından Geçerli Bir Durum: Toplu İpoteğe Konu Birden Çok Taşınmazın Paraya Çevrildiği Durumda İhale Bedelinin Taşınmazlara Dağıtımı.....	756
§4. İFLÂS KARARININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİNE ETKİSİ	774
I. İhaleden Önce İflâs Kararı Verilmesi	774
II. İhaleden Önce İflâs Kararı Verilmesinin İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takiplere Etkisi.....	777
A. Borçlunun Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	777
1. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi	779
2. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi	787
B. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	788
1. Borçlu Hakkında İflâs Kararı Verilmesi	788
a. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi	788
b. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi	789
2. Üçüncü Kişi Hakkında İflâs Kararı Verilmesi.....	789
a. İflâs Kararının Derdest Takibe Etkisi	789

b. İflâs Kararının Yeni Takibe Etkisi	790
III. İhaleden Sonra İflâs Kararı Verilmesi.....	790
§ 5. KONKORDATO MÜHLETİNİN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	790
I. İhaleden Önce Mühlet Verilmesi.....	790
A. Adî Konkordatoda	790
1. Kendisine Mühlet Verilen Borçlunun Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması.....	791
2. Kendisine Mühlet Verilen Borçlunun Borcu İçin Üçüncü Kişinin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Edilmiş Olması	802
3. Kendisine Mühlet Verilen Üçüncü Kişinin Bir Başkasının Borcu İçin Kendi Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Etmesi	807
B. İflâstan Sonraki Konkordatoda.....	813
C. Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordatoda.....	815
II. İhaleden Sonra Mühlet Verilmesi	815
§ 6. SERMAYE ŞİRKETLERİ ve KOOPERATİFLERİN UZLAŞMA SURETİYLE YENİDEN YAPILANDIRILMASININ İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	815
§ 7. FEVKALÂDE HÂLLERDE MÜHLET ve TATİLİN İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİSİ.....	819
I. Fevkalâde Mühlette	819
II. Fevkalâde Hâllerde Tatilde.....	820
SONUÇ	821
KAYNAKÇA.....	837