

İPOTEK AÇISINDAN BELİRLİLİK İLKESİ

Filiz DOĞAN

GİRİŞ

I. İPOTEK KAVRAMI

Medenî Kanunun Yirmiikinci Babında 765-852. maddeleri arasında "Gayrimenkul Rehni" düzenlenmiştir.

Gayrimenkul rehni, hak sahibine vadesinde ödenmeyen alacağını, kendisine teminat olarak gösterilen gayrimenkulün değerinden elde etme yetkisi veren sınırlı bir aynî haktır (1). Medenî Kanun sözkonusu Bapta, gayrimenkul çeşitleri olarak ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi düzenlenmiştir (2).

İpotek, ikinci fasılda ve 796-811. maddeler arasında yer almaktadır. MK. m. 796 f.I'de "Halen mevcut veya ileride vücut bulacak yahut vücut bulması muhtemel olan herhangi bir alacağın temini için, ipotek tesis olunabilir" denmekte, bir tanım yapılmaksızın, hangi tür alacakların ipotekle teminat altına alınabileceği belirtilmiştir.

Doktrinde ipotek kavramı "Kişisel bir alacağı temin etmek için kurulan ve kıymetli evraka bağlanamayan bir rehin hakkı" olarak tanımlanmaktadır (3).

İpotek, hak sahibine, alacağın borçlu tarafından zamanında ödenmemesi halinde, bunu rehinle yüklü gayrimenkulden elde

(1) Akipek, 163, 188.

(2) Saymen/Elbir, 613, Gürsoy/Eren/Cansel, 1032, İpoteğin sadece teminat fonksiyonu olmasına karşılık, ipotekli borç ve irat senedinde hem teminat, hem tedavül fonksiyonu vardır. İpotek ve ipotekli borç senedinde, borçlunun kişisel sorumluluğunun devam etmesine karşın, irat senedinde borçlu şahsen sorumlu olmaz, ayrıca irat senedi fer'i nitelik taşımaz.

(3) Dip. 2'de anılan yazarlar.

etme yetkisini vermektedir. Şu halde, ipoteğin varlığından bahsedebilmek için, mutlaka bir alacak sözkonusu olmalıdır. Çünkü fer'i bir hak niteliğinde olan ipotek, alacağı temin etme fonksiyonuna sahiptir. Sınırlı bir aynı hak olan ipotek, diğer mutlak haklar gibi herkese karşı ileri sürülebilir ve rehinli alacaklıya, alacağını öncelikle alma hakkı vermektedir.

II. BELİRLİLİK İLKESİ

Gayrimenkul rehninde belirlilik ilkesi, bir yönden alacağın, diğer yönden rehne konu olan gayrimenkulün belli olmasını ifade etmektedir. Bu ilkenin iki açıdan ele alınması mümkündür.

MK. m. 766'ya göre, öncelikle geçerli ve miktarı belirli bir alacak olmalıdır. Ayrıca MK. m. 769'a göre, rehin konusu olacak belirli bir gayrimenkulün bulunması gerekir.

Tapu sicilinden hangi gayrimenkulün, ne miktarda alacağın temini için ipotek edildiği kesinlikle anlaşılmalıdır. Belirlilik ilkesinin anlamı kesin olarak anlaşıldığı takdirde, miktarı önceden belirli olmayan alacaklar için ipotek kurmak mümkün olmayacaktır. Ancak bu tür alacaklar için de azamî bir miktar gösterilmek suretiyle ipotek tesis edilebilecektir (4).

Bu ilkenin ikinci yönü ise, gayrimenkulün belirliliği hususudur. Türk-İsviçre Hukuk Sisteminde, kişinin borçları için tüm malvarlığını veya bütün gayrimenkullerini rehnetmesi mümkün değildir, çünkü genel ipotek sistemi kabul edilmemiştir. Geçerli bir ipotek tesisi için, tapu siciline kaydedilmiş bir gayrimenkul olmalıdır, rehne ilişkin kayıt, gayrimenkule ilişkin sayfaya tescil olunmalıdır. İpotek sözleşmesinde ise, hangi gayrimenkul veya gayrimenkullerin rehne konu olduğu açık bir biçimde belirtilmelidir.

Görüldüğü üzere, ipotekte belirlilik ilkesi, konunun hem ipoteğe konu olan alacak, hem de üzerinde ipotek tesis edilecek gayrimenkul bakımından incelenmesini gerektirmektedir.

(4) Davran, 21.

İPOTEĞE KONU OLAN ALACAKTA BELİRLİLİK İLKESİ

I. İPOTEKLE GÜVENCE ALTINA ALINAN ALACAKLAR

MK. m. 766 f.I'e göre "Gayrimenkul rehni ancak muayyen bir alacak için, miktarı Türk parasıyla gösterilerek tesis olunabilir".

Bir ipotekle temin edilen alacak, aynı bir teminata sahip olmaktadır. Hangi miktar alacak için gayrimenkulün rehin yükü altına girdiği, gerek sonraki sırada bulunan rehinli alacaklılar, gerek bu gayrimenkulü iktisap edecek kişiler için önem taşımaktadır. Kanunda muayyen bir alacaktan bahsedilmektedir, ancak menfaatlerin korunması açısından önem arzeden husus, alacağın muayyenliği değil, ne miktar alacağın teminat altına alındığıdır. Örn. 100.000 TL.hk bir alacak için gayrimenkul üzerinde tesis edilen ipoteye esas alınan miktar, 90.000 TL. olabilir. Yahut bir maksimal ipotek tesis edilecek ise, bununla gayrimenkulün azami hangi miktara kadar teminat teşkil edeceği ifade edilmektedir. Bu sebeple MK. m. 766 f.I'de belirtilen "alacağın muayyenliği" ibaresinden anlaşılması gereken husus, gayrimenkulün ne miktar alacak için teminat teşkil ettiğidir. Çünkü alacağın miktarı ile, ipoteye konu olan miktarın farklı olması mümkündür.

Söz konusu maddede, miktarın Türk parası ile gösterilmesi gerektiği belirtilmektedir. Ancak 23.11.1990 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan 3678 sayılı kanunla getirilen 766/a maddesinde getirilen hükümle, bazı hallerde yabancı para üzerinde ipotek tesisine de imkan verilmiştir (5).

MK. m. 796 f.I'de "Halen mevcut veya ileride vücut bulacak yahut vücut bulması muhtemel olan herhangi bir alacak"tan bahsedilmektedir. Bu hükme göre, bir ipotek tesisi için, mevcut bir alacağın varlığı şart değildir. Daha sonraki tarihte doğacak, hatta doğması muhtemel alacaklar içinde ipotek kurulabilmektedir (6).

(5) Geniş bilgi için bkz 47, Ayrıca bkz. Sirmen, 69.

(6) "...ipotek varolan bir alacak için tesis edilebileceği gibi, ileride doğacak alacaklar için dahi tesis olunabilir. Aynı şekilde "vücut bulması muhtemel olan" herhangi bir alacağın temini için de ipotek tesis olunabilir. Bununla belirtmek istenen husus şarta bağlı alacak için ipoteğin tesis olunabileceğidir". (Y. 11. HD., 6.4.1973, E. 3688, K. 3659, Karahasan, 1218) Oysa muhtemel alacaklar için, ipotekli borç ve irad senedi düzenlenemez.

Bu durum özellikle carî hesap sözleşmelerinde, bankaların kredi işlemlerinde görülmektedir. Şarta bağlı alacaklar için dahi ipotek tesis edilebilecektir.

MK. m. 797 f.I'de ise, "Temin ettiği alacak miktarı gayrimuayyen ve mütehavvil olsa bile" demek suretiyle, miktarı belli olmayan, yahut değişken nitelikteki alacakların da ipotekle temin edilebileceğini belirtmektedir.

Bu hükümler tetkik edildiği zaman görülmektedir ki, kanun koyucu ipotek kurumunu düzenlerken, alacak kavramını sınırlı bir biçimde belirtmekten ziyade, geniş kapsamlı olarak her türlü alacağın ipotekle temin edilebileceğini vurgulamıştır.

Sadece para alacakları değil, para dışındaki verme, yapma, yapmama şeklindeki alacakların da ipotekle temini mümkündür, ancak bu tür alacaklar için parayla ifade edilen bir miktarın gösterilmesi gereklidir (7).

II. İPOTEKLE TEMİN EDİLEN ALACAĞIN BELİRLENMESİ

Bir alacağın ipotekle güvence altına alınabilmesi için, öncelikle belirlenmesi gerekir. Buna ilişkin olarak MK. m. 766 f.I'e göre, ipotek tesisi için, muayyen bir alacak olmalı ve bu alacağın miktarı Türk parası ile gösterilmelidir.

Muayyen bir alaktan sözedebilmek için, bu alacağın hukukî sebebinin bilinmesi gereklidir (8). Bir alacağın sebebinin teşkil eden hukukî ilişki, mevcut alacaklarda kurulmuştur, halen devam etmektedir. Müstakbel alacaklarda ise, bu hukukî ilişkinin ileride doğması sözkonusu olabilir. Maddenin lafzına göre, ipotek tesisinde alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesinin yanı sıra, alacağın muayyen olup olmadığı da araştırılması gereken bir husustur. Bu sebeple, alacağın belirliliği saptanırken, miktarın ve hukukî sebebinin gösterilmesinin gerekip gerekmediğini incelemek gerekmektedir.

(7) Gürsoy/Eren/Cansel, 1961 Köprülü/Kaneti, 287, Oğuzman/Seliçi, 730, Ayiter, 171, Kuntalp, 4 vd.

(8) Akipek, 188.

A. Alacağın Hukukî Sebebinin Gösterilerek Belirlenmesi

Bir ipotek tesis edilirken, buna ilişkin sözleşmede, alacağın hukukî sebebinin gösterilmesinin gerekip gerekmediği hususu tartışmalıdır (9). Bir fikre göre (10), alacağın belirlenebilir olması için, hukukî sebebinin ipotek sözleşmesinde gösterilmesi gerekir. Çünkü MK. m. 766 "muayyen bir alacak"tan bahsetmektedir. Gerçekten Medenî Kanunun çevirisinin yapıldığı kaynak kanunun Fransızca metninde benzer şekilde şu ifade yer almaktadır: "Gayrimenkul rehni ancak miktarı İsviçre parası ile belirtilen muayyen bir alacak için kurulabilir" (İMK. m. 794).

Diğer fikre göre (11), MK. m. 766'da belirtilen "muayyen olma" hususu alacakla ilgili değildir, alacağın miktarıyla ilgilidir. Nitekim kaynak kanunun Almanca metninde bu durum açık bir şekilde görülmektedir: "Gayrimenkul rehni tesis edilirken, herhalde, alacağın muayyen miktarı memleket parasıyla belirtilmelidir" (İMK. m. 794).

İpotek sözleşmesinde alacağın hukukî sebebinin de gösterilmesinin gerekli olup olmadığı hususunda, korunması gerekli iki menfaat, yani alacaklı ve borçlunun menfaati söz konusudur.

Alacağın güvence altına alınmasında, hukukî sebebin de rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği kabul edilirse, borçlunun menfaati korunmuş olacaktır. Çünkü söz konusu ipotek belirli bir hukukî ilişkiden doğan alacak için kurulduğundan, bu borcun ifası ile ipotek ortadan kalkacak ve borçlu için sürekli bir rehin yükü söz konusu olmayıp, böylece borçlunun yeni kredi elde etme imkanları doğacaktır.

(9) Alacağın belirliliğiyle ilgili olarak, hukukî sebebinin de ipotek sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği hususu, yalnız ileride doğacak veya doğması muhtemel alacaklar için savunulmaktadır. Mevcut alacaklar için ipotek tesisinde, hukukî sebebin gösterilmesi gerekmez. Çünkü mevcut alacaklar BK. m. 17'ye göre, mücerret borç ikrarından da doğabilir (Akipek, 189, Kuntalp, 8).

(10) Akipek, 188.

(11) Gürsoy/Eren/Cansel, 961, Wieland, m. 864-825, N. 5a, Reisoglu, 5 vd., Kuntalp, 7. Ayrıca Yargıtay'a göre "...bir ipotek ileride doğacak alacaklar için de tesis olunabilir. Bu sonuncu hallerde rehin hakkı tapu kütüğüne tescil edilirken alacağın doğumuna sebep olarak belli bir hukukî ilişkinin varlığının gösterilmesi dahi şart değildir" (Y. 11. HD., 6.4.1973, E. 3688, K. 3094, Karahasan, 1218).

Rehin sözleşmesinde alacağın hukukî sebebinin gösterilmesi-
nin gerekmediği kabul edilirse, bu takdirde alacaklının menfaati
korunmuş olacaktır. Çünkü ileride doğacak ve doğması muhte-
mel alacaklarda, bu alacağın dayanağı olan hukukî ilişki sözleş-
mede gösterilmez ve alacağın hukukî sebebi sınırlanmazsa, borç-
lunun alacaklıya olan borçlarını temin için kurulan ipoteğin so-
na erdirilmesi teorik açıdan mümkün olmayacaktır. Böylelikle
sürekli olarak alacaklı ile borçlu arasında değişik ilişkilerden do-
ğabilecek farklı alacakların bu ipotekle temini sözkonusu olacak-
tır (12).

Esasen alacağın hukukî sebebinin rehin sözleşmesinde göste-
rilmesi gerektiğine ilişkin kural, ilerleme sisteminin borçlu açı-
sından yarattığı sakıncaları ortadan kaldırmak için konulmuştur
(13). Oysa Türk Hukukunda kabul edilen serbest dereceler siste-
minde, borçlunun menfaatleri yeterli derecede korunmaktadır.
Bu yüzden borçlunun gözetilmesi için alacağın hukukî sebebinin
de rehin sözleşmesinde gösterilmesine gerek yoktur (14), ayrıca
ipoteğin geçerli olarak kurulabilmesi için, hukukî sebebin belir-
tilmesi şartı aranmaz (15). Çünkü MK. m. 766 f.I alacağın belirli
olması ile, alacağın dayanağı olan sebebin değil, miktarının be-
lirli olması koşulu ifade edilmiştir. Bu sebeple, ileride doğacak
birden ziyade alacak için tapu sicilinde belirli bir miktar göste-
rilmek suretiyle ipotek kurulabilir, ancak bu halde borçlunun ki-
şisel veya ekonomik hürriyetinin aşırı derecede kısıtlanması ve
alacaklıya bağımlı hale gelmesi ihtimali ortaya çıkabilir (16). Bu
durumda kişilik haklarının ihlâline ilişkin MK. m. 23 f.II ve BK.
m. 20'de yer alan kural ihlâl edilmiş olacaktır. Federal Mahkeme
bir kararında (17), borçlunun ileride doğacak her türlü borcunun
aynı rehinle temin edilemeyeceğine, ancak borçlunun kişisel ve
ekonomik hürriyetlerini aşırı derecede kısıtlamayan borçlarının
rehinle temin edilmiş sayılacağına hükmetmiştir. Bu sebeple

(12) Kuntalp, 8-9.

(13) Kuntalp, 8, Geniş bilgi için bkz. Kuntalp, Boş Dereceden İstifade, 9 vd.

(14) Kuntalp, 8 vd.

(15) Gürsoy/Eren/Cansel, 961, Kuntalp, 9.

(16) Dip. 15 de anılan yazarlar.

(17) JtT 1915 I 76-77 (Gürsoy/Eren/Cansel, 962, Naklen)

borçlunun kişilik haklarının hangi hallerde kısıtlandığını belirtmek gerekir (18). Çünkü doğacak tüm alacakların kurulan ipotekten yararlanmasının kişilik haklarının kısıtlanması sonucu doğurması halinde, bu sözleşme MK. m. 23 f.II ve BK. m. 20'ye göre hükümsüz olacaktır. Federal Mahkeme bir başka kararında (19), ileride doğacak alacaklar, taraflarca rehin sözleşmesi yapılırken gözönüne alınan veya normal olarak gözönünde tutulması gereken, yani onların aralarında mevcut yahut ileride kurmayı düşündükleri iş ilişkilerinden kaynaklanan alacaklardır. Şu halde, bu iş ilişkileri dışında kalan alacaklar ipoteğin kapsamı dışında kalacaktır (20).

Sonuç olarak denilebilir ki, ipoteğin tesisi için alacağın hukukî sebebinin rehin sözleşmesinde belirtilmesi gerekmez, fakat borçlunun ileride doğacak hukukî ilişkiler dolayısıyla ortaya çıkacak borçlarından hangilerinin ipotek kapsamına dahil olacağı hakkında önem arzeder (21).

B. Alacağın Miktar İtibariyle Belirlenmesi

MK. m. 766 f.I'e göre, bir ipotek tesis edilirken, alacağa ilişkin belirli bir miktarın Türk parası ile gösterilmesi gerekmektedir. Bu hükmün amacı, kurulan ipoteğin gayrimenkul üzerinde ne miktara kadar teminat teşkil ettiğinin tapu kütüğünden anlaşılmasını sağlamaktır. Böylece söz konusu gayrimenkul üzerinde ipotekten sonra gelen rehin hakkı veya diğer sınırlı aynî hak sahiplerinin, yahut gayrimenkulü bu rehinle yüklü olarak devralacak kişilerin korunması mümkün olabilecektir. Çünkü bu sayede gayrimenkul üzerindeki rehin yükünün öğrenilebilmesi imkanı ortaya çıkmıştır (22).

(18) Gürsoy/Eren/Cansel, 961-962, Kuntalp, 9, Reisoğlu, 4.

(19) ATF 108 II 49 (Kuntalp, 9, Naklen)

(20) Yargıtay'a göre ipoteğin akit tablosunda doğmuş veya doğacak alacakların teminatı olarak verildiği belirtilmeksizin, sadece gayrimenkulün ne miktara kadar güvence oluşturacağının gösterilmesi halinde, ancak bunun kurulmasından sonra doğacak alacakları teminat altına alır (YHGK, 21.9.1977, E. 3264, K. 741, YKD. (1978), S6, 876)

(21) Gürsoy/Eren/Cansel, 960-961, Kuntalp, 10.

(22) Köprülü/Kaneti, 283, Oğuzman/Seliçi, 731, Gürsoy/Eren/Cansel, 962, Kuntalp, 11.

Tapu sicilinde alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesi şartını getiren MK. m. 766 f.I'nin hukukî niteliği hakkında iki fikir mevcuttur.

Bir fikre göre (23), bu hüküm bir "düzen hükmü"dür. Tapu memuruna hitap etmektedir. Bu sebeple alacak miktarının memleket parasıyla gösterilmemesi halinde, ipotek geçersiz hale gelmeyecek ve altın ve yabancı para ile gösterilmesi de mümkün olacaktır.

Doktrinde hakim olan fikre göre (24), ipotek kurulması için, rehin yükünü belirlemek amacıyla memleket parası ile belirli bir miktarın tapu siciline tescilini zorunlu kılan MK. m. 766 f.I, rehin hakkının doğumunun maddî şartını teşkil eder (25). İpotek tesis edilecek miktarın memleket parası ile gösterilmemesi halinde, bu ipotek geçersiz olacaktır. Rehin yükünün yabancı para veya altın olarak gösterilmesi mümkün değildir. 3290 sayılı "Devlet Hesaplarında Liranın Esas İttihaz Edilmesi Hakkındaki Kanun"a göre, resmî işlerde para birimi Türk Lirası olduğundan gayrimenkule ilişkin rehin yükünün, Türk Lirasıyla ifade edilerek tapu siciline tescili gerekmektedir. Ancak paranın değerindeki değişmelere karşı alacaklıyı korumak için, altın veya yabancı para kaydı şeklinde değer kaydı taşıyan sözleşmelerden doğan alacaklar için de ipotek kurulabilir. Fakat bu durumda, alacağın azamî miktarının Türk parası ile gösterilerek sicile tescili gerekmektedir.

Medeni Kanunu 3678 sayılı yasa ile eklenen 766/a maddesinin I. fıkrasına göre: "Yabancı para üzerinden gayrimenkul rehini tesisi, vadesi 5 yıl ve daha fazla olan dış kaynaklı krediler için mümkündür. Bu halde, her derecenin ifade ettiği miktar rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin tesis edilemez".

(23) Wieland, m. 794, N. 2/2.

(24) Oğuzman/Seliçi, 731, Gürsoy/Eren/Cansel, 962-963, Köprülü/Kaneti, 283, Akipek, 190, Saymen/Elbir, 531, Davran, 21.

(25) "Ancak her iki halde de taşınmazın ne kadar bir meblağ için teminat teşkil edeceği herhalde tescilde gösterilmesi gerekir. Bu hususlar akdın şekil şartıyla ilgilidir" şeklindeki kararıyla Yargıtay hakim fikre katıldığını belirtmiştir (YHGK., 7.2.1975, E. 973/12-470, K. 154. Karahasan, 1192).

MK. m. 766 f.II'de, 766/a maddesinin hükümlerinin saklı olduğu belirtilmiştir.

Medenî Kanuna eklenen 766/a maddesi, MK. m. 766 f.I'de yer alan rehin tesisinde alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesi koşulunu değiştirmiş midir?

Kanunun bu iki hükmü incelendiğinde, rehnin tesisi için, alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesi gerektiği kuralının geçerliliğini sürdürdüğü görülmektedir. Ancak MK. m. 766/a hükmü bu kurala bir istisna getirmiştir, sadece maddede belirtilen hallerle sınırlı olarak uygulanacaktır.

Bu hükmün uygulanabilmesi için, öncelikle alacağın dış kaynaklı kredilerden sağlanması gerekir. Alacağa ilişkin kredi en az beş yıl vadeli olmalıdır, beş yıldan daha az vadeli yabancı kaynaklı krediler için, bu hüküm uygulanmayacaktır.

Belirtildiği gibi, MK. m. 766/a, MK. m. 766 f.I'e getirilen bir istisna niteliğindedir ve şartları gerçekleştiği takdirde uygulanabilecektir. Ancak MK. m. 766 f.I'in konulmasındaki amaç, üçüncü kişilerin rehinle yüklü gayrimenkulle ilgili işlemler yaparken, onun ne miktara kadar teminat teşkil ettiği konusunda tapu sicilinden bilgi edinmelerini sağlamak, onların haklarının haleldar olmasını engellemektir. MK. m. 766/a hükmüyle, değişik yabancı paralarla bir gayrimenkul üzerinde rehin kurma imkanı sağlandığından, rehin yükü hakkında bilgi edinmeleri bakımından üçüncü kişilerin menfaati zedelenmektedir. Aynı derece içinde, birden fazla para türü üzerinden rehin tesisinin mümkün olmayacağı şeklindeki hüküm ise, koruma amacına yeterince hizmet etmemektedir.

III. İPOTEK İLE ALACAK ARASINDAKİ İLİŞKİ

İpotek fer'i nitelikte, alacağa bağlı bir haktır. Alacak ile ipotek arasında mevcut bir hukukî ilişki söz konusudur ve ipoteğin varlığı temin ettiği alacağın varlığına bağlıdır, ancak alacak ile ipotek arasındaki bu bağımlılık ilişkisi, tek yönlüdür (26). Çünkü ipoteğin varlığının alacağa bağlı olmasına rağmen, alacağın

(26) Kuntalp, 13.

varlığı ipotekle bağılı değildir. İpotek kurulmasa da, temelindeki hukukî ilişkiye göre, alacak varlığını sürdürecektir. İpotek fonksiyonu, onun teminat altına alınmasını sağlamaktadır, bu sebeple ipotek herhangi bir nedenle geçersiz olsa bile, alacak varlığını devam ettirecektir (27). Oysa geçersiz bir alacak için şekil koşullarına uygun bir ipotek tesis edilse bile bu durum, alacağın geçerli hale gelmesini sağlamaya yetmez. Yargıtay'a göre (28), "Rehnin mevcudiyeti ve şümulü, alacağın varlığı ve şümulüne bağılıdır. Alacakla teminat bir kül teşkil ettiğinden geçerli bir biçimde doğmuş bir alacak mevcut olmadığı takdirde, ipotek sahih esasa dayanmadığından hak doğmaz".

Belirtildiği gibi, alacağın teminine yönelik ipotek hakkında fer'î niteliği, mutlak değildir, çünkü sadece mevcut alacaklar için değil, henüz doğmamış, hatta doğması muhtemel alacaklar için de ipotek kurulabilir. Bu sebeple ileride doğacak alacaklar için, ipotek alacağına bağılılığı yumuşatılmıştır ve fer'îlik ilkesinden, ipotek kuruluşu sırasında, kısmen de olsa uzaklaşmıştır (29).

Alacak sona erse dahi, sicilden terkin edilmedikçe, şeklen de olsa ipotek varlığını sürdürecektir. MK. m. 798'e göre, alacak sona erdiğinde, terkinini talep etme hakkı gayrimenkulün malikine verilmemiş, ona sadece alacaklıdan bunu talep etme imkanı verilmiştir (30). Kuntalp'e göre bu durum (31), ipotek kuruluşu ve varlığını devam ettirmesinde, mutlaka alacağın varlığının şart olmadığını gösterir, ancak doktrinde, henüz alacak doğmadan kurulan ipotek şekli bir varlığı olduğu, alacağın doğumu ile maddî bir varlık kazanacağı fikri ileri sürülmektedir (32).

(27) Bu nedenle alacağın ipotekle temin edilmesi, yenileme anlamına gelmez (Akipek, 228, Gürsoy/Eren/Cansel, 1033).

(28) Y. 14. HD., 20.6.1974, 1749/1722 (Öğütçü/Doğrusöz, 333). Bu sebeple geçerli olmayan bir alacağın temini için kurulan ipotek, iyiniyetle iktisap eden şahıs, ipotekli borç senedi ve irad senedinden farklı olarak, alacağı geçerli bir biçimde kazanamaz (Cansel, 140).

(29) Fer'îlik niteliği, mutlak olarak kabul edildiği takdirde, ipotek sadece miktarı belli, mevcut alacaklar için kurulabilmesi mümkün olacaktı (Rossel/Mentha, Manuel du Droit Civil Suisse, T. 3, 2. edition, Lausanne/Geneve, Kuntalp, 14, Naklen)

(30) Kuntalp, 15. Aksi fikir Oğuzman/Seliçi, 779, Gürsoy/Eren/Cansel, 986, Wieland, m. 820, N. 10, Davran, 23.

(31) Kuntalp, 15.

(32) Wieland, m. 793, N. 5, Gürsoy/Eren/Cansel, 967.

Alacak henüz doğmadan kurulan ipotek te maddî hukuka ilişkin önemli sonuçlar meydana getirebilmektedir. Rehin hakkı sahibi, bu hakkı malike ve kendisinden sonra gelen hak sahiplerine karşı ileri sürebilir, sıra ve dereceye ilişkin hükümler burada da uygulanır (MK. m. 797 f.I). Rehin hakkı sahibi de, ipotekli gayrimenkulün değerini yitirmesini önlemek için gerekli tedbirleri alabilecektir (MK. m. 780)

Görüldüğü gibi, ileride doğması muhtemel olan veya halen doğmuş olmakla birlikte, miktarı henüz tespit edilmemiş alacaklar bakımından kurulacak maksimal ipotekte, fer'îlik ilkesi yu-
muşatılmıştır. Ancak bu ipoteğe bağlı olarak gayrimenkulün pa-
raya çevrilmesi aşamasında, alacağın geçerli bir biçimde doğmuş
olması gerekmektedir.

IV. ANA PARA İPOTEĞİ VE MAKSİMAL İPOTEK AYRIMI

MK. m. 766 f.I'e göre "Gayrimenkul rehni, ancak muayyen bir alacak için miktarı Türk parasıyla gösterilerek tesis olunabilir. Alacağın miktarı muayyen değilse, gayrimenkulün azamî ne miktar için teminat teşkil edeceği, her iki tarafça tespit olunur".

Bu hükme göre, miktarı belli bir alacak için, ana para ipoteği kurulacaktır. Şayet alacak miktarı henüz belirli değilse, maksimal ipotek kurulması gerekecektir. Görülüyor ki, kanunda ana para ve maksimal ipotek ayrımında esas alınan, alacak miktarının belli olup olmaması ölçütüdür (33). Ancak bu iki ipotekten birinin seçiminde rol oynayan tek etken, alacak miktarının belirliliği midir, bu hususta taraf iradesinin bir etkisi olabilir mi? Bu konunun incelenmesi gerekmektedir.

(33) Akipek, 189, Davran, 21-22, Gürsoy/Eren/Cansel, 963 vd., Köprülü/Kaneti, 283 vd., Oğuzman/Seliçi, 731-732, Ayiter, 171, "Bu madde hükmünce (MK. m. 766) ipotek tesis edilirken alacak miktarı belli ise yasanın bu maddesinin birinci fıkrası, şayet borç miktarı belli değilse ikinci fıkrasının hükmünün uygulanması gerekir ve bu halde azami limitin taraflarca belirtilmesi şarttır" demek suretiyle Yargıtay'da bu esası kabul ettiğini belirtmiştir (Y. 12 HD., 8.11.1977, E. 1977/6442, K. 1977/9265, YKD (1978), S: 6, 1965 vd.).

A. Alacak Miktarının Belli Olup Olmamasını Esas Alan Fikir

Doktrinde hakim olan fikre göre (34), ana para ve maksimal ipotek ayırımında esas alınan ölçü, alacak miktarının belirliliği hususudur. Ana para ipotegi kurulması için, alacak miktarının belli olması gerekir. Kural olarak mevcut alacaklarda bu durum sözkonusudur (35).

MK. m. 796'dan anlaşıldığı üzere, mevcut alacaklar yanında, şarta bağlı veya müstakbel alacaklar için de ipotek tesisi mümkündür. Ancak alacağın miktarı belli değilse, alacak henüz ortada yoksa, bunun ana para ipotegi ile temin edilmesi düşünülemez. Örn. Bir trafik kazasında, haksız fiil sonucu zarar meydana gelmiştir. Sözkonusu olan zarar dolayısıyla, bir alacak doğmuştur, ancak miktarı belli değildir. Bu alacağın temini için ipotek tesis edilirken, belirli bir miktar maksimal ipotek olarak tapuya tescil edilecektir. Artık bu alacak için, ipotek, bu azami miktara kadar bir teminat teşkil edecektir (36).

B. Taraf İradelerini Esas Alan Fikir

Bu fikre göre (37), alacak karşısında nisbi bir bağımsızlığa sahiptir (38). Bu sebeple, MK. m. 766 c.2, sadece rehin kurulurken miktarı belli olmayan veya değişken alacaklarda "belirlilik ilkesi"nin nasıl uygulanacağına ilişkin hükmü ortaya koymaktadır. Böylece kanun, ipotek, ipotekli borç senedi, irad senedi şeklindeki üç gayrimenkul rehninden birini seçme imkanı tanıdığı gibi, aynı şekilde, taraflara kendi menfaatleri doğrultusunda ana para veya maksimal ipotegi seçebilme serbestisini getirmiştir. Bu sebeple, her somut ilişkide tarafların hangi ipotek türünü seçtiğini belirlemek gerekecektir.

(34) Dip. 33'te anılan yazarlar.

(35) Gürsoy/Eren/Cansel, 964.

(36) "...ipotegin belirli bir alacak için değil,belirli olmayan bir alacak için tesis olunduğunu gösterir. Şu halde 75.000 TL. teminatın azami sınırını tesbit eder" (Y. 14. HD., 21.11.1978, E. 3719, K. 5166, YKD (1979), S: 4, 536).

(37) Egger, A., Über die pfandrechtliche Sicherstellung von schriften und Abhandlungen II, Zurich 1957, 95 (Kuntalp, 19).

(38) Bkz. 13 vd.

Yargıtay'ın da yeni tarihli kararlarında, ana para ve maksimal ipotek ayırımında, tarafların akit tablosunda kullandıkları ibarelere ağırlık verdiği görülmektedir (39).

Kuntalp'e göre (40), ana para ve maksimal ipotek ayırımında, tarafların anlaşması veya alacak miktarının belirliliği ölçütünün esas alınmasında, alacak ile ipotek arasındaki ilişki önemlidir. Taraf iradesine öncelik verilebilmesi için, ipotegin alacaktan soyutlanması gerekir, değişken alacaklarla, doğması muhtemel alacaklarda bu durum görülmektedir. Ancak bu halde dahi, ipotek alacaktan mutlak olarak bağımsız değildir, burada nisbî bir bağımsızlık söz konusudur. Tarafların bu iki ipotekten birini seçme konusunda da mutlak bir serbestileri yoktur. İpotek alacağı bağımlıdır, ancak bu bağımlılığın derecesi her zaman aynı değildir. Alacağın miktarı belirli ise, ana para ipotegi kurulabilir, fakat maksimal ipotek alacaktan soyutlandığı için bu durumda da tesis edilmesi mümkündür. Alacak miktarının belirli olduğu halde taraflar, her türlü alacak için söz konusu olabilecek genel bir ipotek olan maksimal ipotegi veya ana para ipotegi tesis edebilirler. Buna karşılık, alacağın miktarı henüz belirlenmemişse, tarafların sadece maksimal ipotek kurma imkanları mevcuttur.

C. Birleştirici Fikir

Ana para veya maksimal ipotekten birinin seçiminde, taraf iradelerinin önem taşıdığı kabul edildiği takdirde, hangisinin tesis edilmiş olduğunun belirlenmesi gerekecektir. Çünkü kanunda bu iki ipotek için farklı hüküm ve neticeler yer almaktadır. Bu sebeple gerek tarafları, gerek gayrimenkul üzerindeki diğer hak sahiplerini korumak için, hangi tür ipotegin kurulduğunun bilinmesi hususu önem arz etmektedir.

(39) "İpotek belgesinin akit tablosunda, 15.000.000 liralık ipotegin azami had ipotegi olmamasına, bu miktarın dışında (ayrıca) alacakların faiz, komisyon, gider vergileri, sigorta ücreti sair kanuni masrafların da ipotekle temin edilmiş bulunmasına, bu itibarla davacının davalı alacaklı Bankanın 15.000.000 TL dışındaki takibin ipotegin kapsamı dışında olduğuna ilişkin iddialarının dayanağı olmadığına..." karar verilmiştir (Y. 12. HD., 28.10.1986, E. 1986/2990, K. 1986/3256, Yayınlanmamış karar, Kuntalp, 18).

(40) Kuntalp, 19 vd.

Bu iki ipoteğin ayırımında ele alınabilecek ilk ölçü, alacak miktarının belirliliğidir. Alacak miktarı belirli ise, bunun mutlaka ana para ipoteği ile temini şart değildir, maksimal ipotek te kurulabilir. O halde, alacak miktarı belirli ise iki ipotekten hangisinin sözkonusu olduğunun tespiti gerekir. Bu konuda taraf iradeleri esas alınabilir, tarafların akit tablosunda belirttikleri ibareler yorumlanmak suretiyle sonuca varılabilir. Ancak taraf iradelerinin her zaman açık olmaması da mümkündür. Bu durumda, ipotek tescil edilirken bir faiz öngörülmüş ise, ana para, aksi halde maksimal ipoteğin sözkonusu olduğu fikri ileri sürülmüştür (41). Çünkü maksimal ipotekte, tüm talepler gösterilen azami miktarla sınırlıdır. Ana para ipoteğinde ise, faizin talep edilebilmesi için akdî faizin ve kanunda öngörülen hadden daha yüksek kararlaştırılmışsa temerrüt faizinin oranının tescili gerekir. Ancak sicilde faiz miktarının gösterildiği her ipoteğin, ana para ipoteği olduğu da söylenemez (42). Tarafların faiz oranını tespit ederek maksimal ipotek kurmaları da imkan dahilindedir. Bu nedenle Kuntalp (43), faizin yanı sıra Yargıtay'ın esas aldığı (44), tarafların kullandıkları ibareler kavramının da önem taşıdığını belirtmektedir. İpotek sözleşmesinde, teminat için esas alınan alacak miktarı dışında, faiz ve takip giderlerinin de rehin-den yararlanacağı belirtilmişse, ayrıca alacak miktarı da belirli ise, bir ana para ipoteğin tesis edilmiş olduğu söylenebilir, eğer ipotek tesisinde esas alınan miktar alacaktan daha fazla bir miktara ulaşmışsa, bu takdirde, maksimal ipoteğin kurulduğu düşünülebilecektir.

V. İPOTEĞİN KAPSAMI

Alacak borçlu tarafından gereği gibi ifa edilmediği takdirde, alacaklı rehinle yüklü gayrimenkulün değerinden alacağını elde edebilecektir. Ancak alacaklının ipotek bedelinden elde edebileceği hususlar, ana para ipoteği ve maksimal ipotek açısından

(41) Guhl, Theo, Die Pfandhaft für Zinse bei Grundpfandforderungen nach dem schw. Zivilgesetzbuch, Ssceizerische Juristen Zeitung, Revue Suisse de Jurisprudence X, Jahrgang, Heft 16, 251 vd. (Kuntalp, 23-24).

(42) Weber, Das System der festen Pfandstelle, Dis. Bern 1929, 3 (Kuntalp, 24).

(43) Kuntalp, 24.

(44) Bkz. Dip 39 daki karar.

farklılık arz etmektedir. Bu kısımda, her iki ipotek türü arasında, sağlanan güvence ve diğer hususlardaki farklılıklar ele alınacaktır.

Alacaklı, alacağı için güvence teşkil eden gayrimenkulü sattır-
dığı anda, sadece alacağını mı, yoksa bu alacağa ilişkin yan talep-
leri de elde edebilir mi, sorusuna bu ipoteğin ana para veya
maksimal ipotek olmasına göre farklı cevaplar verilebilecektir.
Çünkü iki ipotek tarafından sağlanan güvencenin kapsamı fark-
lılık gösterir.

A. Ana Para İpoteğinde Sağlanan Güvence

MK. m. 790 ve 791'de yer alan hükümlerde ana para ipoteği-
nin sağladığı güvencenin kapsamı belirtilmiştir. Alacak ifa edil-
mediği takdirde, alacaklı şunları talep edebilecektir:

1) Ana para

MK. m. 790 f.1 b.1'de bu husus re'sülmal olarak ifade edilmiş-
tir. Re'sülmal, ipotekle teminat altına alınan alacağın, sicilde
Türk parası ile gösterilen miktarını, yani rehin yükünü ifade et-
mektedir. Alacaklı ipotek bedelinden öncelikle ana parayı elde
edecektir.

2) Takip giderleri

İpoteğe konu olan gayrimenkulün, paraya çevrilmesi için ala-
caklı tarafından yapılan giderler de teminatın kapsamına dahil
edilmiştir. Kanunda bu giderlerin güvence altına alındığı belirtil-
diğinden ayrıca tapuya tescili gerekmektedir (MK. m. 790 f.1 b.2)
(45), İİK m. 151 f.1'e göre, rehnin paraya çevrilmesine ilişkin ta-
kip giderleri hakkında, rehnin bedelinden masrafların çıkartılıp
artanının alacaklılar arasında pay edilmesine ilişkin olarak İİK.
m. 138 hükmünün uygulanacağı belirtilmiştir. İİK. m. 138 f.II'ye
göre, rehin konusu gayrimenkul paraya çevrildikten sonra, elde
edilen satış tutarından önce haciz, paraya çevirme, paylaşırma
gibi tüm alacaklıları ilgilendiren masraflar ödendikten sonra, ar-
tan para takip masrafları ve işlemiş masraflar dahil olarak tüm
alacaklılara alacakları nisbetinde paylaştırılacaktır. Buna göre,

(45) Köprülü/Kaneti, 284, Kuntalp, 25.

önce tüm alacaklıları ilgilendiren masraflar karşılanır, sonra rehinli gayrimenkulün satışı için her bir alacaklının yaptığı takip giderleri ödenir.

Alacakla ilgili olarak takibe ilişkin çeşitli harcamalar yapılmış olabilir. Örn. Posta giderleri, Bilirkişi ve avukatlık ücreti gibi. Yalnız İİK. m. 138 f. III'te icra memuru tarafından avukatlık ücret tarifesine göre hesaplanan vekalet ücretinin takip masraflarına dahil olduğu ayrıca belirtilmiştir.

MK. m. 790 f. I b.2'de yer alan takip masrafları kavramına harçlar da dahildir (46). İİK. m. 15 f.I ve 59 f.I'e göre, kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, ödenen harçlar borçluya aittir. Ancak 2548 sayılı kanuna göre alınan cezaevi harcı gibi bazı harçların borçludan talep edilmesi mümkün değildir (47).

3) Temerrüt faizleri

MK. m. 790 f.I b.2'ye göre alacaklı rehin bedelinden temerrüd faizlerini de elde edebilecektir. Temerrüt faizi ile ifade edilmek istenen, BK. m. 103 ve 104 gereğince ödenmesi gereken gecikme faizleridir. Bu faizin ödenmesi için ayrıca bir tescilin yapılması gerekli değildir, çünkü kanun tarafından rehnin kapsamına dahil edilmiştir (48). Ancak taraflar kanunî had üzerinde bir temerrüd faizi kararlaştırmışlarsa, bu faizin talep edilebilmesi için, tapu siciline tescil edilmesi şarttır (49).

4) Sözleşme faizleri

MK. m. 790 f.I b.3'e göre, sözleşmede kararlaştırılmış olan faizler de rehnin sağladığı güvenceden istifade edebilecektir. Sözleşmede yer alan faizin teminattan yararlanabilmesi için ayrıca

(46) Kuntalp, 26.

(47) Kuru, 81, "....kanunen cezaevi harcı alacaklıya aidyeti emredici nitelikte saptanmıştır. Bunun aksine yapılan sözleşmeler geçerli olmadığından..." diyerek Yargıtay da bu harcın alacaklıya ait olduğunu vurgulamıştır (Y. 12. HD., 4.6.1979, E. 4711, K. 5159, YKD (1979), 1461).

(48) "İpotek tablosundaki (faizsiz) kaydı vade tarihine kadar ana para için faiz istenemeyeceğini göstermektedir. Mücerret kayıt temerrüt faizi istemeye engel değildir" (Y. 11. HD. 28.10.1969, E. 9347, K. 10028, ABD (1970), S: 2, 350).

(49) Gürsoy/Eren/Cansel, 1026, Köprülü/Kaneti, 284, Kuntalp, 32.

ipoteke sözleşmesinde belirtilmesi gerekmez, çünkü bu faizler de kanunen teminatın kapsamına dahil edilmiştir (50). Ancak hakim fikre göre (51), tapu sicilinde yer almayan gizli bir rehinle diğer rehinli alacaklıların menfaatlerinin zedelenmemesi için, faiz yüzdesinin tapu siciline tescili zorunludur, bu takdirde sözleşme faizleri de ipotek kapsamına dahil olacaktır. Nitekim TSN m. 40 b.4'e göre, gayrimenkul rehninin tescilinde, gerektiği takdirde faiz yüzdesinin tapu kütüğünde belirtilmesi gereklidir. MK. m. 790 f.I b.3'e göre, tapu kütüğünde gösterilen faiz yüzdesine göre sözleşme faizleri rehnin kapsamına dahil olacaktır. Ancak tapu kütüğünde bir faiz oranı belirtilmeksizin sadece faiz kaydına yer verilmişse, bu takdirde kanunî faiz, eğer rehin sözleşmesinde belirtilmiş faiz sözkonusu ise, bu faiz oranının uygulanacağı hükme bağlanmıştır (52).

MK. m. 767 hükmüne göre, taraflar ipotekle temin edilen alacağın faiz oranını serbestçe kararlaştırabilirler, ancak maddede murabaha hakkındaki hükümler saklı tutulmuştur (53). Eğer kanunlarda bununla ilgili sınırlamalar ihlâl edilecek olursa, TTK m. 1466 hükmü kıyasen uygulanmak suretiyle, tescil edilen faiz oranı kanunî haddine indirilecektir.

MK. m. 790 f.II'ye göre, önceden tespit edilmiş olan faiz oranı, aynı veya sonraki sırada yer alan alacaklılar aleyhine olarak, yıllık % 30 dan (54) daha yüksek kararlaştırılamaz. Bu hüküm sınırlı aynî haklarının kapsamının genişletilebilmesi için, aynı veya sonraki sıradaki hak sahiplerinin muvafakatının alınması şeklindeki kuralın istisnasını oluşturur (55). Çünkü kararlaştırılan faiz, sonraki sıradaki alacaklıların muvafakatına ihtiyaç olmaksızın, yıllık % 30'a kadar yükseltilebilmektedir, bu faiz oranı da rehnin kapsamına dahil olacaktır. Faiz oranı yıllık % 30'dan

(50) Köprülü/Kaneti, 285, Kuntalp, 27.

(51) Gürsoy/Eren/Cansel, 1027, Saymen/Elbir, 532, Oğuzman/Seliçi, 767.

(52) Kuntalp, 28.

(53) 22 Mart 1303 Tarihli Murabaha Nizamnamesi, 4.12.1984 Tarihli 3095 Sayılı "Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun"la yürürlükten kaldırılmıştır.

(54) % 5 olan faiz oranı, 3095 Sayılı Kanunla % 30'a çıkarılmıştır.

(55) Köprülü/Kaneti, 286.

daha yukarı çıkarılmak isteniyorsa, bu halde sonraki sıradaki alacaklıların muvafakatinin alınması gerekecektir, aksi halde, faiz oranının % 30'a eşit olan kısmı alacağa ilişkin sıranın teminatından yararlanır, % 30'u aşan kısmı ise, mevcut hak sahiplerinden sonraki sırada yer alacaktır (56). Ancak taraflar azamî had şeklinde daha yüksek bir faizi, tapu siciline tescil ettirebilirler (57). Bu durumda, taraflar diledikleri zaman, sonraki sırada bulunan alacaklıların muvafakatine gerek olmaksızın, faiz oranını yükseltebileceklerdir. Azamî had şeklindeki faiz oranı, tapu siciline tescil edilmemiş ise, faizin yükseltebileceği sözleşmede öngörülse bile, yine sonraki alacaklıların muvafakatinin alınması gerekecektir.

MK. m. 790 f.I b.3'e göre, alacağa ilişkin faizlerin tamamı değil, belli bir süreye ilişkin olanlar rehin kapsamına dahildir. Bu hükme göre "iflasın açıldığı veya gayrimenkulün satılması talep edildiği zamanda vadeleri hulul etmiş bulunan üç senelik faizler ile son vadeden itibaren cereyan eden faizler" ipoteğin sağladığı teminattan yararlanabilecektir.

Anlaşıldığı üzere, iflasın açıldığı veya gayrimenkulün satılmasının talep edildiği tarihten son üç sene önce doğmuş faizler rehininden yararlanamayacaktır. O halde, talep edilebilecek faizler için esas alınacak olan tarih, ticaret mahkemesinin iflasın açılmasına karar verdiği an ile gayrimenkulün satılmasını talep edildiği tarihtir. Alacaklı iflas yoluyla takibe veya rehnin paraya çevrilmesi yoluna daha önce başvurmuş olsa bile bu tarihler esas alınmayacaktır. Örn. 1.1.1978 tarihinde rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış ise, satış ise, 3.8.1982'de talep edilmişse, 4.2.1983 tarihinde elde edilen para paylaştırılırken, ana para ile birlikte, 3.8.1982 tarihinden itibaren geriye doğru üç yıl için, yani 3.8.1979 tarihinden itibaren işleyen faizleri talep edebilecektir. 3.8.1979 tarihinden önce işlemiş olan faizler ise, adı bir alacak gibi rehnin kapsamına dahil olmayacaktır.

(56) Kuntalp, 29, Köprülü/Kaneti, 286.

(57) Kuntalp, 28-29, Erel, 40.

5) Alacaklının rehinli gayrimenkulü korumak için yaptığı masraflar ve ödediği sigorta primleri

MK. m. 791'de yer alan hükme göre, alacaklının gayrimenkulün korunması ya da sigorta primlerinin ödenmesi için yaptığı masraflar da, ana para ile aynı sırada olmak üzere rehnin kapsamına dahil bulunmaktadır (58), bu kanundan doğan bir rehin olduğu için ayrıca tesciline gerek yoktur (59). Bu masraflar, gayrimenkulün değerini yitirme tehlikesini önlemeye yönelik harcamalar değildir, böyle bir durum sözkonusu olduğu takdirde, MK. m. 780 ve 782 hükümleri uyarınca doğrudan doğruya kanundan doğan ve sıra itibarıyla tüm rehinlerden önce gelen bir ipotek hakkı mevcuttur. MK. m. 791'de ise, gayrimenkulün değerini kaybetme tehlikesi olmaksızın, alacaklının yaptığı masraflar sözkonusudur.

6) Diğer yan alacaklar

Ana para dışında, rehnin güvencesinden yararlanabilecek yan alacaklar, MK. m. 790 ve 791'de gösterilmiştir. Bu yan alacaklar da ana para ile aynı sırada ipoteğin kapsamına dahil olduklarından, alacaklı yararına, fakat diğer rehinli alacaklılar aleyhine güvencenin kapsamında genişleme meydana gelmektedir. Bu sebeple, MK. m. 790 ve 791'de rehinden yararlanacağı belirtilen bu alacaklar bir örnek niteliğinde değildir, sınırlı olarak sayılmıştır. Bunlar dışındaki yan alacaklar, örneğin kararlaştırılan cezai şart, ekspertiz ücreti veya bankaların faiz için ödediği gider vergisi gibi alacaklar rehnin kapsamına dahil değildir, bu alacakların da ipotekten yararlanması isteniyorsa, ayrıca tescil edilmele-ri gerekmektedir.

B. Maksimal İpotekte Sağlanan Güvence

İpotek kurulduğu anda, alacağın miktarı belirli değilse veya değişken bir alacak sözkonusu ise, MK. m. 766 c.2'ye göre, gayrimenkulün azamî ne miktar için teminat teşkil edeceğinin taraf- larca tespit edilmesi gerekmektedir, ipotek sözleşmesinde gösterilen miktar, gayrimenkulün temin edeceği azamî meblağı ifade

(58) Gürsoy/Eren/Cansel, 1028, Akipek, 192, Kuntalp, 33

(59) Dip. 58'de anılan yazarlar

etmektedir. Bu sebeple, ana para ipoteğinden farklı olarak, maksimal ipotekte, ana para, sözleşme ve temerrüd faizleri veya takip giderleri kararlaştırılan bu azamî miktarı aşmadığı sürece ipoteğin sağladığı teminattan yararlanabilecektir, azamî meblağ aşıldığı oranda bu alacaklar teminattan yararlanamayacaklardır.

MK. m. 790'da yer alan hüküm sadece ana para ipoteği için uygulanmaktadır, maksimal ipoteğin niteliği gereği bu maddenin uygulanması söz konusu değildir. Çünkü maksima ipotekte taraflar, rehin yükünü gösteren, asıl alacak ve diğer alacakları kapsayacağını düşündükleri azamî bir miktarı tapu siciline tescil ettirmektedirler. Oysa ana para ipoteğinde, tescil edilen belirli miktar asıl alacağı, ana parayı temin etmekte, faizlerle takip giderleri ise, ayrıca rehnin kapsamından yararlanmaktadır.

Bu konuda, MK. m. 766 c.2'nin tüm talepleri, asıl alacak dışında diğer yan alacakları da kapsadığı fikrini paylaşmayan yazarlar da mevcuttur (60). Reisoglu'na göre (61), bu maddede yer alan hüküm, ileride doğacak veya miktarı tespit edilecek alacaklar için, ipotek tesis edilmek istendiği takdirde, bunun azamî miktarının gösterilmesini düzenlemektedir. "Gayrimenkulün azamî ne miktar için teminat teşkil edeceği" ibaresi, ana paranın azamî miktarını ifade etmektedir, bu ise, kanun koyucunun iradesine daha uygun düşmektedir. Ayrıca Medenî Kanunda, ileride vücut bulacak alacaklar için, MK. m. 790 hükmünün uygulanmayacağına dair bir hüküm de yer almamaktadır.

Ancak şu husus belirtmek gerekir ki, MK. m. 790 hükmünün maksimal ipotekte uygulanmasını yasaklayan bir hükmün bulunmasına gerek yoktur, bu durum maksimal ipoteğin konuluş amacından, niteliğinden anlaşılmaktadır. Bu tür ipotek özellikle, alacak miktarının henüz belirlenemediği veya belirli olmadığı hallerde, alacaklının tüm taleplerini temin etmek üzere, azamî bir miktar için tesis edilmektedir.

Kaynak kanunun Almanca metninden bu husus açık bir biçimde anlaşılmaktadır: "Eğer alacağın miktarı muayyen değilse ala-

(60) Reisoglu, 15, Ekecik, 4 vd.

(61) Reisoglu, 15.

caklıların her türlü talep ve iddiaları için gayrimenkulün karşılık teşkil edeceği azamî bir miktar gösterilmelidir" (İMK. m. 794 f.II).

Hükümden anlaşıldığı üzere, maksimal ipotek, alacaklının "tüm talep ve iddialarını" karşılamak üzere kurulmaktadır. Zaten bu iki ipotek türü arasındaki fark, ayrıldıkları nokta da budur. Ana para ipoteği tesis edilmişse, tapu sicilinde tescil edilen miktardan başka, faizler ve takip giderleri gibi diğer masraflar da ipotekten istifade edecektir. Maksimal ipotekte ise, sadece azamî miktara kadar olan alacaklar ipoteğin sağladığı teminat-tan yararlanacaklardır. Üçüncü kişiler açısından, özellikle bu ipotekten sonraki sırada bulunan alacaklılar için bu ayırım önem arz etmektedir. Diğer hak sahipleri, ipotekle temin edilen alacağın, iki ipotek türüne göre, ne miktarda genişleme göstereceğini tahmin etmek suretiyle kendilerini güvence altına alabileceklerdir, bu sebeplerle, maksimal ipotekte belirlenen azamî meblağın, sadece ana parayı ifade ettiği fikri kabul edilemez (62).

Bu konuya ilişkin bir Yargıtay kararına göre (63), "... Diğer taraftan azamî limitli bir ipotek olması sebebi ile, borçluların akit tablosunda gösterilen yalnız (25.000) lira ile sorumlu olabilecekleri ve olaya kat'î ipoteklere ait 790. madde hükmünün uygulanması olanaksız olur".

Belirtmek gerekir ki, bir ipoteğin sağladığı teminat ve bunun kapsamı, sadece alacağın sahibini değil, sonraki sıradaki alacaklıları da ilgilendirecektir. Çünkü alacak karşılandıktan sonra, gayrimenkulün değerinden geriye birşey kalırsa bundan yararlanacak olan diğer alacaklılardır. Bu açıdan, sonraki rehinli alacaklılar için, önceki derecede yer alan rehnin kapsamı, miktarı ve ipotek türü çok önemlidir. Bu sebeple sonraki sırada bulunan aynı hak sahiplerinin muvafakati alınmaksızın önceki sırada onlar aleyhine bir değişiklik yapılamayacağı ilkesinin bir gereği olarak, maksimal ipoteğin boşaldığı bir dereceye kural olarak

(62) Wieland, m. 794, N. 4, Davran, 23, Akipek, 193, Saymen/Elbir, 533, Sünkitay, 480, Köprülü/Kaneti, 287, Kuntalp, 34, Oğuzman/Seliçi, 732.

(63) Y. 12. HD., 17.4.1980, E. 1914, K. 3536 (Uyar, 28, N. 2). Ayrıca bkz. FM II. HD., 13.10.1949 tarihli kararı (İBD, 1950/6, 359-362, Çev. D. Devres).

ana para ipoteği kurulmayacaktır. Çünkü rehnin kapsamının sonraki alacaklılar aleyhine genişletilmemesi gerekmektedir (64).

MK. m. 790 f.II'ye göre, ana para ipoteğinde, önceden belirlenmiş olan faiz miktarı, sonradan gelen alacaklılar aleyhine % 30'dan fazlaya çıkarılamaz. Oysa maksimal ipotekte bu sınırlamaya gerek yoktur, çünkü maksimal ipotekte, asıl alacak ve faiz miktarı ne kadar yüksek tutulursa tutulsun, bunlar ancak tapu siciline tescil edilen azamî miktar oranında gayrimenkulün değerinden yararlanabilecektir.

Bir ana para ipoteğinden boşalan derece için yeni bir ipotek tesis edilmek isteniyorsa, bu dereceye aynı miktar ve aynı faiz oranında bir ana para ipoteği veya yan alacaklar da dahil olmak üzere hesaplanan miktar üzerinden bir maksimal ipotek kurulabilecektir.

Borçlu, ipoteğin paraya çevrileceği zamanda iflas etmişse, İİK. m. 196'ya göre "İflasın açılması ile birlikte, iflas masasına giren alacaklarda faiz işlemeye devam eder.

Rehinle temin edilmemiş alacaklarda ticarî olmayan işlerdeki faiz oranı uygulanır".

Bu hükme göre, rehinli alacaklarda, iflasın açılmasından sonra da, taraflar hangi oran üzerinden faiz kararlaştırılmışlar ise, o oran üzerinden faiz işlemeye devam edecektir. Diğer alacaklarda ise, ticari olmayan işlerdeki faiz oranı uygulanacaktır. Bu konuda asıl önemli olan husus ise, İİK. m. 196 f.III'te belirtilen, rehinle temin edilen alacaklarda, faiz alacağının da rehin kapsamından yararlanacağı hususudur. Adî alacaklarda söz konusu olan faiz alacağı, asıl alaktan birşey artarsa ödenebilecektir (65).

Buna göre, ana para ipoteğinde, tapu siciline tescil edilen faiz oranı üzerinden faiz alacağı da asıl alacakla birlikte, borçlunun iflasında dahi, rehin bedelinden öncelikle, ödenecektir (66). Mak-

(64) Kuntalp, 44.

(65) Kuntalp, 41.

(66) Bkz. Y. 12. HD., 27.11.1984, E. 10704, K. 12312, YHD., C: 8, S: 1, 1985, 119, N. 5.

simal ipotekte ise, alacak ancak azamî miktara kadar rehnin kapsamından yararlanabilmektedir. Bu sebeple iflas açıldıktan sonra işleyen faiz miktarı, tapu sicilinde kayıtlı olan azamî miktara kadar ipotekten faydalanabilecektir. Asıl alacakla birlikte faiz alacağı, belirlenen azamî miktardan fazla olursa, tıpkı adı alacaklarda olduğu gibi, maksimal ipotekteki faiz alacağı da İİK. m. 196 f.III hükmüne tâbi olacaktır.

§. 3 İPOTEĞE KONU OLAN GAYRİMENKULDE BELİRLİLİK İLKESİ

Bir ipotek tesis edilirken, teminat teşkil edecek gayrimenkulün de belirli olması gerekmektedir (MK. m. 768 f.I). Rehne konu edilen gayrimenkulün belirliliği iki açıdan ele alınabilir, öncelikle, üzerinde ipotek kurulacak gayrimenkulün tapu siciline kayıtlı bir gayrimenkul olması gerekir ve ayrıca rehin yükü altına giren gayrimenkul de belirlenmiş olmalıdır.

I. GAYRİMENKUL KAVRAMI

MK. m. 632'de, gayrimenkul olarak, arazi, tapu sicilinde müstakil ve daimî olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar, madenler (67) sayılmıştır. Ayrıca 634 sayılı kanun ile, kat mülkiyetine konu edilen bağımsız bölümlere de gayrimenkul niteliği kazandırılmıştır.

A. Arazi

Arazi Medenî Kanunda tanımlanmamıştır. TSN m. 3 c.2'ye göre "Arazi, hudutları tefrika kâfi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemindir" şeklinde tanımlanmıştır.

B. Müstakil ve Daimî Haklar

MK. m. 632 bazı hakları da gayrimenkul olarak kabul etmektedir. Bu haklar, kendilerine tapu sicilinde ayrı birer sayfa açılır.

(67) Madenler 3213 Sayılı Maden Kanununa tâbidirler. Bu kanuna göre, maden cevherinin bulunduğu damarlar, maden yatağı maden olarak kabul edilmektedir. Bunlar içinde bulundukları arzun mülkiyetine tâbi olmayıp, devletin hüküm ve tasarrufuna tâbidirler. Artık madenler üzerinde Medenî Kanundaki gayrimenkul rehni hükümlerine dayanarak rehin tesis edilemez. 3213 Sayılı kanuna göre, maden cevherinin, zilyetliğin nakli gerekmektedir özel siciline tescili ile rehni mümkündür (Oğuzman/Seliçi, 815).

lan, devir ve intikal kabiliyetine sahip olan şahsî irtifak haklarıdır (68). Belirtmek gerekir ki, her türlü irtifak hakları değil, müstakil ve daimî nitelikte olan ve kendilerine tapu sicilinde kendilerine ayrı birer sayfa açılan haklar gayrimenkul niteliğindedir (69).

C. Kat Mülkiyetine Konu Edilen Bağımsız Bölümler

Üzerinde kat mülkiyeti tesis edilen gayrimenkullerde, her bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılır ve böylece kat mülkiyeti kütüğünde, ayrı ayrı sayfalara kaydedilen herbir bağımsız bölüm gayrimenkul niteliği kazanır (KMK m. 13 f.IV).

Kat mülkiyeti kurulan bir gayrimenkulde, bağımsız bölümler üzerinde, ipotek tesisi de mümkün olmaktadır (KMK. m. 15).

II. TAPU SİCİLİNE KAYITLI BİR GAYRİMENKULÜN VARLIĞI

MK. m. 768'e göre "Bir gayrimenkulün rehni, ancak tapuda müseccel olmasına bağlıdır".

Bu hükme göre, bir gayrimenkul üzerinde ipotek tesis edilebilmesi için, tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu sebeple tapu siciline kaydedilmemiş gayrimenkuller üzerinde, MK. m. 765 vd. hükümlerine göre, ipotek kurulması mümkün olmayacaktır (70).

Tapuya tescil edilmiş olan gayrimenkullerin bir kısmı kadastro görmemiş durumdadır. Kadastro yapılmış yerlerde, arazinin sınırı, fennî yöntemlerle belirlenir ve yüzölçümü planı yapıp, ada ve parsel numarası belirlenir. Aşlında Medenî Kanunda yer alan tapu sicili sisteminin uygulanabilmesi için, o bölgenin kadastrounun yapılmış olması da şart değildir (71).

(68) Oğuzman/Seliçi, 147.

(69) Oğuzman/Seliçi, 147.

(70) Acemoğlu, 38, Köprülü/Kaneti, 890, Akipek, 193-194, Oğuzman/Seliçi, 732.

(71) Bununla birlikte, tapu siciline uygun kütükler, kadastro yapılan yerlerle sınırlı olarak, tutulmaktadır (Esmen, 636, 641, Reisoglu, 11).

sorumlu iseler, bu gayrimenkuller üzerinde toplu rehin kurulması imkan dahilindedir. Toplu rehnin tesisi ipotek sözleşmesinde belirtilmelidir. Borçluların BK. m. 141 vd. hükümlerine göre borçlu olmaları gerekmektedir (81).

b) Toplu rehnin özellikleri

Alacağı toplu rehinle temin edilen alacaklı, her bir gayrimenkulü paraya çevirtip alacağının tamamını elde etme imkanına sahiptir. Bu durumu müteselsil alacaklılığa benzetmek mümkündür (82). Müteselsil alacaklarda, alacaklı alacağı borçluların bir veya birkaçının elde ettiği oranda alacak sona ermektedir., toplu rehinde de, alacağın tamamı elde edildikten sonra, bu gayrimenkuller üzerindeki rehin hakkı maddî anlamda sona erecektir. Bu sebeple toplu rehin hak sahibine, teminatın gayrimenkuller arasında paylaştırılmasına oranla daha fazla güvence sağlamaktadır (83).

Toplu rehin ancak tek bir alacağı temin etmek üzere kurulabilir ve toplu rehin kurulmak isteniyorsa, gayrimenkuller üzerindeki rehin türünün aynı olması da gerekmektedir (84).

c) Toplu rehinle yüklü gayrimenkullerin paraya çevrilmesi

MK. m. 788'e göre, "...Aynı alacak için birden ziyade gayrimenkul üzerinde rehin tesis edilmiş ise alacaklı bunların satılmasını aynı zamanda talep etmeğe mecburdur. bununla beraber icra memuru, ancak satışı zarurî olanları satar".

Bu hükme göre, alacaklı toplu rehne konu olan gayrimenkullerin hepsini paraya çevrilmesini talep etmekle yükümlüdür. Bu kural, gayrimenkullerin aynı şahsın mülkiyetinde bulunması halinde de uygulanacaktır, ancak bu gayrimenkullerden hangilerinin paraya çevrileceğine ise, icra memuru karar verecektir.

(81) Bkz. Gürsoy, 9 vd.

(82) Köprülü/Kaneti, 293.

(83) Köprülü/Kaneti, 293, Akipek, 194-195.

(84) Köprülü/Kaneti, 293.

Gayrimenkullerin satışında izlenecek usul hakkında İsviçre'de 23.4.1920 tarihli "Taşınmazların Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük" bulunmaktadır. Bu tüzüğe ilişkin kural- ların Türk Hukukunda da uygulanabileceği kabul edilmektedir (85).

Bu tüzüğe göre (86),

I) Paraya çevrilecek olan rehinle yüklü gayrimenkuller bir tek kişinin mülkiyetinde ise, takipte bulunan alacaklıya ondan önce- ki sırada bulunan alacaklıların haklarını karşılamaya yeterli gayrimenkuller paraya çevrilir. Uyulacak ilk kural, takipte bulu- nan alacaklıdan daha önceki sırada rehin haklarıyla yüklü olma- yan gayrimenkullerin önce paraya çevrilmesidir. Bu kural dışın- da uyulacak ana ilke ise, malik için elden çıkması en az zararlı olan gayrimenkullerin önce satılmasıdır.

II) Eğer gayrimenkuller, içlerinden yalnız biri şahsen borçlu olan kişilerin mülkiyetindeyse (87), önce borçlunun gayrimenku- lü paraya çevrilir. Borçlunun gayrimenkulü alacağı karşılamaz- sa, bu takdirde borçlu olmayan kişilerin gayrimenkullerinin satı- şına geçilir. Bu halde, bütün gayrimenkuller aynı artırma çerçe- vesinde paraya çevrilecektir.

2) Rehin yükünün birden ziyade gayrimenkul arasında paylaşılması

MK. m. 770'e göre "...Aynı alacak için birden ziyade gayrimen- kul üzerinde rehin tesis olunan diğer bütün hallerde, gayrimen- kullerden herbiri bu alacağın muayyen bir hissesi için takyit edilmek iktiza eder. Hilâfına mukavele olmadıkça teminatın tev- zii, muhtelif gayrimenkullerin kıymeti ile mütenasip olmak lâ- zım gelir".

Rehin yükü altında bulunan gayrimenkuller aynı malike ait değilse veya bu gayrimenkullerin malikleri borçtan müteselsilen

(85) Köprülü/Kaneti, 294

(86) Köprülü/Kaneti, 294.

(87) Aynı maliklere ait gayrimenkuller üzerinde toplu rehin kurulabilmesi için, müteselsilen borçlu olmaları gerekmektedir. Maliklerden yalnız birinin borçlu olması hali ise, rehinle yüklü gayrimenkulün başkasına devri halin- de görülen bir durumdur (Köprülü/Kaneti, 294, dip. 16).

sorumlu değillerse, toplu rehin kurulması mümkün değildir. Tarafların toplu rehin kurabilme imkanı varken, bunun kurulmasını istemedikleri hallerde ve diğer aynı alacak için birden ziyade gayrimenkulün teminat teşkil ettiği hallerde, rehin yükü bu gayrimenkuller arasında paylaştırılacaktır.

Toplu rehinden farklı olarak her bir gayrimenkul alacağın tamamı için teminat teşkil etmez (88). Bu rehin kurulduğunda alacak taksim edilmez, ancak her bir gayrimenkul alacağın belli bir miktarı için teminat oluşturmaktadır (89).

Rehnin paraya çevrilmesi sırasında, her bir gayrimenkul belirli bir alacak miktarı için rehin yükünü taşımaktadır. Örn. 10.000.000 TL.hk bir alacak için, birden ziyade gayrimenkul arasında paylaştırılmışsa, A gayrimenkulü alacağın 5.000.000 TL.hk kısmını, B gayrimenkulü 3.000.000 TL.hk kısmını, C. gayrimenkulü 2.000.000 TL.hk kısmını teminat altına almışsa, rehnin paraya çevrilmesi halinde, değeri ne olursa olsun A gayrimenkulünden azamî 5.000.000 TL., B gayrimenkulünden 3.000.000 TL. C gayrimenkulünden ise, 2.000.000. TL.lik miktarı elde edilebilecektir. MK. m. 770'te yer alan hükme göre, taraflarca aksi-ne bir anlaşma yapılmamışsa, teminatın paylaştırılması gayrimenkullerin kıymetine belirlenecektir (90).

(88) Bkz. 36, 38.

(89) Saymen/Elbir, 536.

(90) Saymen/Elbir, 536 vd.

SONUÇ

İpotek açısından belirlilik ilkesi, teminat altına alınan alacakta ve ipotega konu olan gayrimenkulde belirlilik ilkesi olmak üzere iki yönü ifade etmektedir.

Geçerli bir ipotek tesisi için, sözkonusu alacağın ve ipotega konu gayrimenkulün açık biçimde belirlenmiş olması gerekmektedir.

Alacak açısından belirlilik ilkesi, ipotekle temin edilen alacak miktarının Türk parası ile gösterilerek tapu siciline tescili gerekecektir. Medenî Kanuna 3678 Sayılı yasa ile eklenen 766/a madesi ile, bazı hallerde yabancı para üzerinden ipotek tesisi mümkün hale getirilmiştir. İpotegın geçerli olarak kurulması için, hukukî sebebin ipotek sözleşmesinde gösterilmesi ise şart değildir.

MK. m. 766'ya göre, miktarı belli olan alacaklar için ana para ipotegi, miktarı henüz belli olmayan alacaklar için maksimal ipotek kurulur şeklinde bir ayırım mevcuttur. Ancak doktrinde, ana para ipotegi ile alacak arasında sıkı bir ilişki kurulduğu, bu sebeple ancak miktarı belirli olan alacaklar için ana para ipotegi tesis edilebileceği, maksimal ipotekle alacak arasındaki ilişkinin daha zayıf bir bağ teşkil etmesi nedeniyle miktarı belirli olsun olmasın her tür alacak için maksimal ipotek kurulabileceği fikri de kabul edilmektedir.

Ana para ve maksimal ipotek arasındaki farklılık, özellikle sağladıkları güvencenin kapsamında kendini gösterir. Ana para ipoteginde, alacaklı tapuya tescil edilen asıl alacak miktarı dışında, akdî faiz, temerrüd faizi ve takip masraflarını da rehin yükü altındaki gayrimenkulün değerinden elde etme imkanına sahiptir (MK. m. 790). Bu sebeple ana para ipoteginde rehin yükü, faizler ve takip giderleri kadar genişlemektedir. Maksimal ipotek ise, alacaklının tüm iddia ve taleplerini karşılamak üzere azamî bir miktar için kurulabilmektedir. Bu nedenle alacaklı ana para ve faizler ile takip giderlerini ancak bu miktara kadar rehinle yüklü gayrimenkulden karşılayabilecektir. Doktrinde bazı yazarlarca, aksi yönde bir fikir savunulmakta ve maksimal ipotek için de MK. m. 790 hükümlerinin uygulanması gerektiği

ileri sürülmektedir. Ancak iki ipotek türü arasındaki asıl ayrımı oluşturan nokta budur. Bu ipotekten sonraki sırada bulunan rehinli alacaklılar ve gayrimenkul üzerine hak iktisap edecek üçüncü kişiler bu ayrımın sonuçlarına göre, kendi durumlarını güvence altına almaktadırlar. Bugünkü enflasyonist sistem içinde borçlunun borcu zamanında ödememesi üzerine, alacaklı maksimal ipotek tesis edilmiş gayrimenkulün değerine başvursa dahi, asıl alacağı ile faiz ve diğer masrafları belirlenen azamî miktarın çok üstünde olmaktadır. Alacaklı ise, ancak bu miktara kadar olan alacağını gayrimenkulün değerinden karşılayabildiğinden, mağdur duruma düşmektedir. Fakat alacaklının istikrarlı olmayan bir dönem içinde ortaya çıkan bu mağduriyeti, kanunda yerleşmiş olan sistemin fiilen değiştirilmesine imkan vermemelidir. Gerekli ise, bir kanun değişikliği yapılarak tek bir ipotek türü olarak ana para ipoteği kabul edilip, miktarı belirli olmayan alacaklarda, azamî miktarın ana paraya ilişkin olduğunun tescil edilmesi kabul edilebilir. Ancak kanaatimizce, buna gerek yoktur, çünkü enflasyon dönemleri geçicilik arzeder. İstikrarlı bir ekonomik düzen içinde, ana para ve maksimal ipotek kendilerine düşen görevleri gereği gibi ifa edeceklerdir. enflasyon dönemleri içinde, taraflar ya maksimal ipoteğe ilişkin azamî miktarı yüksek gösterebilirler, yahut ipotek sözleşmesine açık olarak bu alacağın miktarı belirli alacak gibi bu ipoteğin ana para ipoteği olduğunu, faiz ve takip giderlerinin bu miktara dahil olmadığını belirtebilirler. Nitekim Yargıtay son kararlarında "tarafların kullandıkları ibareleri" ipotek türünün tespitinde nazara almaktadır.

Gayrimenkulde belirlilik için, rehin sözleşmesine hangi gayrimenkullerin dahil olduğu belirtilmelidir. İpoteğe konu olan gayrimenkul, tapuya tescil edilmiş olmalıdır. Rehnedilecek gayrimenkuller aynı kişinin mülkiyetinde ise, yahut bu gayrimenkullerin malikleri aynı borçtan müteselsilen sorumlu iseler, birden ziyade gayrimenkul üzerinde toplu rehin kurulması mümkündür, bu halde rehnedilen gayrimenkullerin tamamı alaktan sorumludur. Ancak bu durum istisnâî bir haldir. Fakat alacağı için tek bir gayrimenkulün değeri ile yetinmek istemeyen alacaklı, rehin yükünün birden ziyade gayrimenkul arasında paylaşılması şeklinde bir ipotek tesis ettirebilecektir.

BİBLİYOGRAFYA

- Acemoğlu, K.** : Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu, İstanbul, 1965.
- Akipek, J.** : Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), 3. kitap, Mahdüt Aynî Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara, 1974.
- Ayiter, N.** : Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1983.
- Cansel, E.** : Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara, 1964.
- Davran, B.** : Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, 1972.
- Esmer, G.** : Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara, 1977.
- Gürsoy/Eren/Cansel** : Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara, 1984.
- Gürsoy, K. Tahir** : Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1978.
- Karahasan, M. Reşit** : Türk Medenî Kanunu, Eşya Hukuku, 2. cilt, Ankara, 1977.
- Köprülü/Kaneti** : Sınırlı Aynî Haklar, 2. Bası, İstanbul, 1982-1983.
- Oğuzman/Seliçi** : Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul, 1988.
- Öğütçü/Doğrusöz** : Rehin Hukuku, Ankara, 1982.
- Reisoğlu, Safa** : Türk Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara, 1984.
- Reisoğlu, S.** : İpotegın Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1979.
- Reisoğlu, S.** : Medenî Kanun Açısından ipotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1978.
- Saymen/Elbir** : Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.
- Sirmen, L.** : Alacak Rehni, Ankara, 1990.

- Sünkiyat, A.** : Alacağın Fer'ileri Bakımından Taşınmaz Mal Rehni-
ni Kapsamı, ABD (1974), C: III, S: 3, 479-482.
- Uyar, T.** : İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Mani-
sa, 1984.
- Wieland, C.** : Kanunu Medenide Aynı Haklar, 2. cilt, Çev.: İsmail
Hakkı Karafakih, 2. Bası, Ankara, 1949.
- Kuntalp, E.** : Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı,
Ankara, 1989.
- Kuru, B.** : İcra ve İflas Hukuku, 2 cilt, 1983.
- Ekecik, Ş.** : Azamî Meblağ İpoteğinde Gecikme Faizi, Banka ve
Ticaret Hukuku Sempozyumu, Teksir.