

HEINONLINE

Citation:

S. Baris Ozcelik, Accessoriness of Mortgage, 33 Banka Huk. Dergisi 157 (2017)

Content downloaded/printed from [HeinOnline](#)

Tue Nov 27 03:15:15 2018

-- Your use of this HeinOnline PDF indicates your acceptance of HeinOnline's Terms and Conditions of the license agreement available at <https://heinonline.org/HOL/License>

-- The search text of this PDF is generated from uncorrected OCR text.

-- To obtain permission to use this article beyond the scope of your HeinOnline license, please use:

[Copyright Information](#)



Use QR Code reader to send PDF to your smartphone or tablet device

İPOTEĞİN ALACAĞA BAĞLILIĞI*

Yrd. Doç. Dr. Ş. Barış ÖZÇELİK**

ÖZET

İpotek hakkı, alacağa bağlı (fer'i) bir haktır. İpoteğin kuruluşu aşamasında zayıf olan bu bağıllık, söz konusu hakkın varlığı, kapsamı, devri ve sona ermesi açılarından mutlak bir şekilde etkisini hissettirir. Öyle ki; alacağın herhangi bir sebeple hiç doğmaması veya geçersiz olması durumunda, onu teminat altına alan ipoteğin maddî anlamda var olması mümkün değildir. Var olan bir ipoteğin kapsamı da alacağın tutarına göre belirlenir. İpotekli alacaklı, rehnin paraya çevrilmesinden ancak alacaklı olduğu tutarı elde edebilir. Öte yandan, alacağın devri, ipoteğin kendiliğinden devralana geçişi sonucunu doğurur. Bu geçiş, alacağın kısmen devri veya aynı ipotekle teminat altına alınan birden çok alacaktan birinin devri gibi haller ve tapu siciline güvenin korunması açısından bazı özellikler arz eder. Nihayet, alacağın herhangi bir sebeple sona ermesi, ipotek hakkını da maddî anlamda sona erdirir. Bu çalışmanın konusu, ipotek hakkının alacağa bağıllığının, özellikle uygulamada hakkın bu özelliğiyle ilgili olarak ortaya çıkan sorunlar çerçevesinde incelenmesidir.

Anahtar Kelimeler: İpotek, Alacağa Bağlılık İlkesi, Fer'ilik İlkesi, İpoteğin Kapsamı, Genel Rehin Kaydı, İpotekli Alacağın Devri, İpoteğin Sona Ermesi.

ABSTRACT

Right of mortgage is an accessory right to a claim. Although such dependence may be considered as weak at the establishment of mortgage, it becomes obvious as regards the existence, the scope, the transfer of the right and where the right ceases. In this regard, the right of mortgage cannot exist in the non-existence of the claim or if the latter is invalid for any reason. The scope of the mortgage is also determined according to the amount of the claim. When the mortgage is realized, the creditor can only obtain the amount he has credited. Further, transfer of the claim results with automatic transfer of the mortgage to the transferee. Such a transition carries special

(*) Bu makale Dergi Editörlüğüne 21.07.2017 tarihinde gönderilmiş olup, 09.11.2017 tarihinde yayımlanması kabul edilmiştir.

(**) Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (bozcelik@bilkent.edu.tr).

features with itself in certain cases, including partial transfer of the claim or transfer of one of the claims secured by the same mortgage and protection of public faith in land register. Where the claim ceases to exist, the right of mortgage also ceases to exist substantially. This paper aims to analyze the right of mortgage as an accessory right with regard to the problems in practice.

Keywords: Mortgage, Accessoriness of Mortgage, Scope of Mortgage, General Mortgage Clause, Transfer of Secured Claim, Cease of Mortgage.

GİRİŞ

Genel olarak alacağa bağlılık veya fer'ilik (*Akzessorietät*), teminat haklarının, teminat altına aldıkları alacağa olan tek taraflı bağlılığını ifade eder¹.

Türk Medenî Kanunu (TMK), ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere, üç tür taşınmaz rehni düzenlemiştir (TMK 850). Bunlar içerisinde ipotek hakkı, taşınmaz rehninin, bir alacağı teminat altına alma amaç ve işlevine sahip türüdür. Diğer iki tür taşınmaz rehninde ise taşınmaz değerini tedavül ettirme işlevi ön plandadır².

İpotek hakkı, belirtilen işlevinin sonucu olarak, varlığı, kapsamı, devri ve sona ermesi açısından, teminat altına aldığı alacağın kaderine tâbidir. Bu durum, ipotek hukukunda, alacağa bağlılık veya fer'ilik ilkesi (*Akzessorietätsprinzip*) olarak adlandırılmaktadır³.

(1) *Dal Molin-Kränzlin*, A.: Die Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und Grundpfandbezogenen Sicherungsrechten, Zürich 2016, s. 38, N. 120; *Wiegand*, W.: *Akzessorietät und Spezialität Zum Verhältnis zwischen Forderung und Sicherungsgegenstand*, Probleme der Kreditsicherung, Berner Tage für die juristische Praxis 1981, Bern 1982, s. 38 vd.; *Zobl*, D./*Thurnherr*, C.: Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 2. Abteilung: Die beschränkten Dinglichen Rechte, 5. Teilband: Das Fahrnispfand, 1. Unterteilband: Systematischer Teil und Art. 884-887, Bern 2010, Syst. Teil N. 246.

(2) *Oğuzman*, M. K./*Seliçi*, Ö./*Oktay-Özdemir*, S.: Eşya Hukuku, 19. Baskı, İstanbul 2016, s. 898, N. 3186; *Sirmen*, A. L.: Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 566; *Nomer*, H. N./*Ergüne*, S.: Eşya Hukuku, Zilyetlik-Tapu Sicili- Rehin Hakları, 4. Bası, İstanbul 2017, s. 169, N. 527; *Akipek*, J./*Akıntürk*, T.: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 737.

(3) *Wiegand*, Akzessorietät, s. 38; *Dal Molin-Kränzlin*, s. 37, N. 116 vd.; *Acar*, F.: Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 2015, s. 9, N. 12 vd.

Medeni Kanunumuz, ipotek ile alacak arasındaki bağılılığı açıkça düzenlememekle birlikte, özellikle 881, 883 ve 891. maddelerinde, söz konusu bağılılığı ortaya koyan hükümlere yer vermiştir. Anılan hükümlerden hareketle, alacağa bağılılığın, kanun koyucu tarafından ipotek hukukunun yerleşik bir genel ilkesi (*allgemeiner Rechtsgrundsatz*) olarak görüldüğü, tartışmasız şekilde kabul edilmektedir⁴.

İpoteğin alacağa bağılılığının ortaya çıkardığı sonuçlar, dört ana başlık altında incelenebilir⁵: İpotek hakkı, öncelikle kurulması açısından alacağa bağlıdır. Ancak aşağıda görüleceği gibi, Medenî Kanunumuz henüz doğmamış alacakları teminat altına almak üzere ipotek kurulmasına da cevaz verdiğinden, ipotekle alacak arasındaki bağ, kuruluş aşamasında oldukça zayıftır. İpotek hakkının varlığı ve kapsamı açısından ise alacakla ipotek arasında mutlak bir bağılılık mevcuttur. Alacaklının, ipotek hakkından kaynaklanan paraya çevirtme yetkisi, alacağın varlığı ve miktarıyla sınırlıdır. İpotek ile alacak arasındaki bağılılık, hakkın devrinde de etkisini gösterir; ipotek, ancak alacakla birlikte devredilebildiği gibi, belirli bir alacağı devredip ipoteği devretmemek de mümkün değildir⁶. Ayrıca geçerli bir alacak mevcut olmadığı sürece, ipotek hakkının tapu sicilinde yer alan tescile güvenilerek kazanılması da mümkün değildir. Nihayet ipotek sona erme bakımından da alacağa bağlıdır. Alacağın herhangi bir yolla sona ermesi, alacağı teminat altına alan ipoteğin de sona ermesi sonucunu doğurur.

I. İPOTEĞİN KURULMASI AÇISINDAN ALACAĞA BAĞLILIK

Medenî Kanunun 881. maddesinin birinci fıkrasına göre “*Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.*” Bu hükmün de

(4) Bkz. *Dal Molin-Kränzlin*, s. 37, N. 116; *Dürr*, D.: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Das Grundpfandrecht, Erste Lieferung: Systematischer Teil und Art. 793-804 ZGB, Teilband IV/2b/1, 2. Aufl. Zürich 2009, Syst. Teil N. 230; *Zobl/Thurnherr*, Syst. Teil N. 241, N. 247.

(5) Alacağa bağılılığın sonuçlarının işlevsel açıdan tasnifi için ayrıca bkz. *Dal Molin-Kränzlin*, s. 73, N. 122 vd.

(6) Birden çok alacağı kapsayan bir üst sınır ipoteğinde, münferit bir alacağın devri halinde, ipoteğin devralana geçmeyebileceği konusunda bkz. *aşa. III/2*.

ortaya koyduğu gibi, ipoteğin teminat altına aldığı alacağın, bu hakkın tescili sırasında doğmuş olması şart olmayıp, doğmasının muhtemel olması yeterlidir⁷. Bu nedenle ipoteğin kurulması açısından, alacağa bağlılığın zayıf veya gevşek olduğundan söz edilir⁸.

Henüz doğmamış ve bu nedenle miktarı belli olmayan alacaklar için de ipotek kurulabilmesi, ipoteğin iki türünü ortaya çıkarır: İpoteğin kurulması sırasında alacak mevcut ise ve bu alacağın miktarı ipotek yükü olarak tescil edilmişse, anapara ipoteği (kapital ipotek, kesin borç ipoteği); alacağın miktarı belli olmadığı için, ipotek yükü olarak “*alacaklımın bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı bir üst sınır*” (TMK 851/c. 2) tescil edilmişse üst sınır ipoteği (maksimal ipotek) söz konusu olur⁹. Öte yandan, ortada belirli bir alacak var iken, tarafların olası başka alacakları göz önünde bulundurarak, bir üst sınır ipoteği kurmalarına da bir engel bulunmamaktadır¹⁰. Sözü edilen ayırımın önemi, ipoteğin sağladığı teminatın alacak bakımından kapsamının tespitinde ortaya çıkar. Anapara ipoteğinde yan alacaklar (TMK 875), ipotek yükü olarak gösterilen meblağa ilaveten teminattan yararlanırken, üst sınır ipoteğinde söz konusu alacaklar ancak ipotek yükü olarak gösterilen meblağa kadar teminat altındadır¹¹.

(7) Bu nedenle, gelecekte doğacak alacakların yanı sıra, geciktirici şarta bağlı ya da iptal edilebilirlik (TBK 28, 39) ve hatta kesin hükümsüzlük (TBK 27) yaptırımına tâbi alacaklar için ipotek kurulmasına bir engel bulunmamaktadır: Bkz. *Dal Molin-Kränzlin*, 72, N. 241 vd. Şüphesiz, kesin hükümsüz bir alacak için kurulan ipotek, hiçbir zaman maddî anlamda varlık kazanmayacak, diğer hallerde ise ipoteğin maddî anlamda doğuşu, geçerli bir alacağın varlığına bağlı olacaktır.

(8) *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 963, N. 3403; *Sirmen*, s. 616.

(9) Bu konuda bkz. *Kuntalp*, E.: *Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayırımı*, Ankara 1989, s. 24; *Helvacı*, İ.: *Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, İstanbul 2008, s. 141 vd.; *Sirmen*, Eşya, s. 568-569; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 902, N. 3204 vd.; *Leemann*, H.: *Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch*, Band IV: *Sachenrecht. II. Abteilung: Art. 730-918*, Bern 1925, Art. 794, N. 10 vd.; *Schmid/Hürlimann-Kaup*, s. 413, N. 1506-1507.

(10) *Honsell, H./Vogt, N. P./Geiser, T.* (Hrsg.): *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 824, N. 23; *Kuntalp*, s. 22; *Helvacı*, s. 142; *Sirmen*, Eşya, s. 569.

(11) Bkz. *Kuntalp*, s. 25 vd.; *Sirmen*, Eşya, s. 570; *Helvacı*, s. 143 vd.; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 903, N. 3206; *Leemann*, H.: *Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch*, Band IV: *Sachenrecht. II. Abteilung: Art. 730-918*, Bern 1925, Art. 794, N. 11-

İpoteğin tescili için, teminat altına aldığı alacağın doğmuş olmasının aranmaması, ipoteğe şekli anlamda bağımsız bir varlık sağlar. Başlangıçta taşınmaz üzerinde yalnızca şeklen bir yük teşkil eden tescil, her şeyden önce, gelecekte doğacak alacağın sırasını garanti altına almış olur (TMK 882/I)¹². Ayrıca, böyle bir tescil, terkinin ancak şeklen rehin hakkı sahibi olan kimse tarafından istenebilmesi (TMK 883) veya söz konusu tescil var olduğu sürece, sonraki derecedeki boş dereceye ilerleme hakkı sahibinin bu hakkını kullanamaması gibi etkiler de yaratır¹³. Ancak sonuçta alacak hiç doğmazsa, örneğin borç alınması planlanmış ancak bu gerçekleşmemişse, söz konusu borcu teminat altına almak üzere bir ipoteğin tescil edilmiş olması, alacaklı lehine herhangi bir hak doğuramaz¹⁴. Tüm bunların sonucu olarak ipoteğin kurulması bakımından alacağa bağlılığın, sınırlı ve yalnızca maddî açıdan (*materielle Entstehungsakzessorietät*) mevcut olduğunu söylemek mümkündür¹⁵.

İpoteğin alacağa bağlılığı, başlangıçta malik lehine ipotek kurulması imkânını, kural olarak, ortadan kaldırmaktadır¹⁶. Çünkü bir kimsenin kendisine karşı, mevcut, doğması kesin ya da olası bir alacağa (TMK 881/I) sahip olması mümkün değildir. İstisnaî olarak, malikin borçlu olduğu hamiline yazılı kıymetli evrakta mündemiç alacağı teminat altına almak üzere ipotek kurulması halinde (*Inhaberobligation mit Grundpfandverschreibung*)¹⁷, kıy-

13; Schmid, J./Hürlimann-Kaup, B.: Sachenrecht, 4. Aufl. Zürich 2012, s. 414, N. 1509-1510.

(12) BasK/Zogg, Art. 824, N. 11; Dal Molin-Kränzlin, s. 73, N. 245; Leemann, Art. 824, N. 23; Schmid/Hürlimann-Kaup, s. 435, N. 1601; Nomer/Ergüne, s. 205, N. 646.

(13) Dal Molin-Kränzlin, s. 73, N. 245.

(14) Helvacı, s. 287; Nomer/Ergüne, s. 205, N. 645; Y. HGK, 22.02.2012, E. 2011/12-778, K. 2012/94; Y. 14. HD, 4.4.2006, E. 2005/10091, K. 2006/3931; Y. 14. HD, 18.6.2004, E. 2004/3260, K. 2004/4870 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

(15) BasK/Zogg, Art. 824, N. 11. Bu nedenle bazı yazarlar ipotek hakkının yarı fer'i nitelikte (*halb akzessorischer Natur*) olduğunu ileri sürerken (Leemann, Art. 824, N. 24), bazı yazarlar ise, bu durumu ipoteğin alacağa bağlılığı ilkesinin bir istisnası olarak görmektedir: Dal Molin-Kränzlin, s. 73, N. 243.

(16) Möckli, U. P.: Das Eigentümergrundpfandrecht, Bern 2001, s. 73; BasK/Zogg, Art. 824, N. 16; Leemann, Vor. Art. 793-823, N. 21. Buna karşılık malik lehine irtifak hakkı kurulması (TMK 782) ve malik lehine ipotekli borç senedi düzenlenmesi (TMK 914/II) mümkündür.

(17) İsviçre hukukunda, ZGB 824/I (TMK 881/I) uyarınca herhangi bir alacak için ve ZGB 875 (TMK 930) uyarınca hamile yazılı tahviller için ipotek kurulabilmesinden hareketle, böyle ipoteğin kurulmasının da caiz olduğu kabul edilmektedir: Bkz. Möckli, s. 73 vd.

metli evrak malikin elinde bulunduğu sürece, gerçek anlamda bir malik lehine ipotekten (*echte Eigentümergrundpfandverschreibung*) söz edilebilir¹⁸. Öte yandan taşınmaz malikin bir kimseye karşı sahip olduğu bir alacağı teminat altına almak üzere, -örneğin gelecekte bu alacağı devredebileceği düşüncesiyle- kendi taşınmazı üzerinde ipotek kurması veya malikin ipotekli alacağı ya da ipotekli taşınmazı herhangi bir yolla kazanması, hallerinde de malik lehine ipotek meydana gelmekle birlikte, sözü edilen hallerde alacaklı ve borçlu sıfatları değil, alacaklı ve malik sıfatları birleştiğinden, bu şekilde ortaya çıkan ipotek, gerçek olmayan malik ipoteği (*unechte Eigentümergrundpfandverschreibung, forderungsbekleidete Eigentümergrundpfandverschreibung*) olarak adlandırılmaktadır¹⁹.

II. İPOTEĞİN VARLIĞI VE KAPSAMI AÇISINDAN ALACAĞA BAĞLILIK

1. Genel Olarak

İpoteğin alacağa bağlılığı, ipoteğin varlığı ve kapsamı bakımından mutlak²⁰. İpotek tescil edilmiş olsa bile, rehin sözleşmesinde belirtilen alacak hiç doğmazsa, alacaklı lehine ipotek hakkı da doğmaz. Diğer bir ifadeyle, ipoteğin tescil edilmiş olması, alacağın varlığına karine teşkil etmez²¹.

Mevcut bir alacağın, ipoteğin sağladığı teminattan ne ölçüde yararlanabileceği, yani ipoteğin alacak bakımından kapsamı da, her şeyden önce, alacağın tutarına bağlıdır²². Henüz doğmamış bir alacağı teminat altına almak üzere kurulan ipoteğin kapsamı, sonradan doğan alacağa göre belirlenir. Belirli ilkesinin gereği olarak taraflar arasında ipotek yükünün kararlaştırılması

(18) *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 16-17; *Möckli*, s. 73 vd.

(19) *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 16; *Dürr*, Syst. Teil N. 248. Buna karşılık, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi halinde alacak sona erdiğinden (TBK 135), ipotek de maddi anlamda sona erer: *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 16; *Dürr*, Art. 799, N. 114; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 774, N. 2699; *Sirmen*, Eşya, s. 502. Ayrıca bkz. aşa. IV.

(20) Y. HGK, 22.02.2012; E. 2011/12-778, K. 2012/94 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

(21) *Leemann*, Art. 824, N. 5; *Sirmen*, Eşya, s. 617; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 963, N. 3404.

(22) *Acar*, s. 11-12, N. 16; Y. HGK, 22.02.2012; E. 2011/12-778, K. 2012/94 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

ve bunun tapuda gösterilmesi şartı (TMK 851/I), rehin sözleşmesine uygun olarak teminat altına alınan alacaklar için, ipotekten doğan aynı sorumluluğun sınırını dışarıdan anlaşılabilir kılmak amacına hizmet eder²³. Gerek ana-para ipoteğinde gerekse üst sınır ipoteğinde tapuda gösterilen ipotek yükü, herhangi bir alacağın ipoteğinin (teminatın) kapsamına dâhil olup olmadığını değil, yalnızca ipoteğinin kapsamına giren alacakların teminattan ne ölçüde yararlanabileceklerini ifade eder²⁴. Tüm bunların sonucu olarak, tescilde belirli bir meblağın ipotek yükü olarak gösterilmiş olması alacağın tutarına karine teşkil etmez²⁵. Diğer bir ifadeyle, ipotekli alacaklı, paraya çevirme sonunda, her durumda tapuda kayıtlı miktarı değil, ancak alacaklı olduğu kadarını elde edebilir²⁶.

Kural olarak ipotek, hangi alacağı teminat altına almak üzere kurulmuşsa, yalnızca o alacak için teminat teşkil eder²⁷. Bununla birlikte, İsviçre doktrin ve uygulamasında, belirli bir alacağı konu alan rehin sözleşmesinde yer alan ve sona eren alacak yerine, verilen yeni kredilerden doğan alacakların, mevcut ipoteğinin kapsamına dahil olacağını öngören “tekrar ödeme kayıtlarının” (*Wiederauszahlungsklausel*) geçerli olduğu kabul edilmektedir²⁸.

(23) *BasK/Schmid-Tschirren*, Art. 794, N. 4; *Wiegand*, W.: Die Grundpfandrechte- Die Konzeption des ZGB und ihre Entwicklung in der Praxis, Berner Bankrechtstag 1996, Theorie und Praxis der Grundpfandrechte, Bern 1996, s. 73; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 23; *Acar*, s. 150, N. 276.

(24) *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 24.

(25) Tescilin yanısıra, alacaklıya verilen ipotek belgesi de alacağın varlığına veya miktarına karine teşkil etmez. İpotekli alacaklı, alacağını bunlar dışında kanıtlarla ispat etmedikçe, rehlin paraya çevrilmesini isteyemez: *Leemann*, Art. 824, N. 5; *Sirmen*, Eşya, s. 617; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 964, N. 3407; *Nomer/Ergüne*, s. 205, N. 645.

(26) İpoteğinin paraya çevrilebilmesi için alacağın muaccel olması gerektiği gibi, başkasının borcu için ipotek verilmişse, muacceliyet ihbarının borçtan şahsen sorumlu olmayan malike de yapılması gerekir (TMK 887).

(27) Y. 19. HD, 18.1.2016, E. 2015/5415, K. 2016/225: Kararda, isabetli olarak, paylı mülkiyete tâbi taşınmazın tümü üzerinde, paydaşlardan birinin borcunu teminat altına almak üzere kurulmuş bir ipoteğinin, alacaklının diğer paydaşlara karşı sahip olduğu alacakları teminat altına almadığına hükmedilmiştir (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

(28) Bkz. *Betschart*, F. M.: Der Grundpfandvertrag und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken, Zürich 2011, s. 154, N. 509 vd.; *Dal Molin-Kränzlin*, s. 94, N. 332 vd.; *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 85; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 26; *Zobl*, D.: Die Ablösung von durch Grundpfandverschreibung sichergestellten Forderungen, Der Allgemeine

Dolayısıyla, böyle bir kaydın varlığı halinde, yeni alacak, ipoteğin sağladığı teminattan yararlanabilir. Ayrıca, doktrin ve uygulamada hâkim görüş, resmî şekilde yapılacak rehin sözleşmesi değişikliğiyle, ipotekli alacağın değiştirilmesinin (*Auswechslung der pfandgesicherten Forderung, Pfanderneuerung*), yani, mevcut bir ipoteğin teminat altına aldığı alacağın herhangi bir sebeple sona ermesi durumunda, malikin, yeni bir ipotek kurmaksızın, var olan ipoteği başka bir alacağı teminat altına almak üzere kullanmasının da mümkün olduğu yönündedir²⁹.

İpotekle alacak arasında kapsam bakımından mevcut sıkı bağıllık, ipoteğin teminat altına aldığı alacağın doğup doğmadığının, sona erip ermediğinin ve devredilip devredilmediğinin her zaman anlaşılabilmesini gerektirir³⁰. Bunun için ise, öncelikle alacağın belirli ya da en azından belirlenebilir olması şarttır. Söz konusu şart, ipotek kurulurken resmî şekilde düzenlenen rehin sözleşmesinde, ipoteğin teminat altına aldığı alacağın yeterli açıklıkta belirtilmesi suretiyle yerine getirilir. Teminat altına alınan alacağın belirtilmesi, rehin sözleşmesinin, resmî şekle yansımaları gereken esaslı unsurlarından biridir³¹. Bu nedenle rehin sözleşmesi, açık veya örtülü olarak, mevcut ve miktarı belirli bir alacağı ya da en azından alacağı doğurması olası (TMK 881) hukukî ilişkiyi/işlikileri içermelidir³². Ayrıca söz konusu hukukî ilişkinin, zaman bakımından sınırlı veya sona erdirilebilir olması da gerekir³³. Taşınmazın ilani-

Teil und das Ganze: Liber Amicorum für Hermann Schulin, Basel 2002, s. 198.

(29) İpotekli alacağın değiştirilmesi imkânını açıkça öngören BGB § 1180 ve ABGB § 469'un aksine, İsviçre Medenî Kanunu'nda bu yönde açık bir hüküm bulunmamaktadır. Buna karşılık, İsviçre banka uygulamasında, yeni bir ipoteğin kuruluş masraflarından tasarruf sağlaması nedeniyle, bu yola sıklıkla başvurulmaktadır. Uzun süre konuya ilişkin görüşünü açıklamayan İsviçre Federal Mahkemesi, sonradan ipotekli alacağın değiştirilmesinin mümkün olduğu görüşünü benimsemiştir: BGer, 19.3.2002, 5C. 13/2002 (Karar metni için bkz. www.swisslex.com, E.T. 1.7.2017). Konuyla ilgili olarak bkz. *Dal Molin-Kränzlin*, s. 104, N. 372 vd.; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 36 vd.

(30) *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 82; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 25.

(31) *Betschart*, s. 146, N. 482; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 65-66, N. 215; *Schmid/Hürlimann-Kaup*, s. 418, N. 1531.

(32) *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 80 vd.; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 25; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 914, N. 3238; *Acar*, s. 169, N. 317. Bir görüşe göre, alacağın rehin sözleşmesinde belirtilmesi, alacağa bağıllık ilkesinin değil, ipoteğin teminat amaçlı bir hak olmasının gereğidir: Bkz. *Dal Molin- Kränzlin*, s. 66, N. 217-218.

(33) Bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art.884, N. 461, 466; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 26; aynı

haye yüklü kalması sonucunu doğuracak şekilde sınırsız veya malikin hiçbir şekilde sona erdiremeyeceği bir ipotek kurulamaz³⁴. İpoteğin maddî anlamda varlığı ve kapsamı, dile getirilen şartlar çerçevesinde, rehin sözleşmesine göre belirlenir. Bu yönüyle rehin sözleşmesi, ipoteğe ilişkin tescili tamamlayıcı bir işleve sahiptir³⁵.

Anapara ipoteğiyle belli bir alacak teminat altına alındığından (TMK 851/I, c.1), bu tür bir ipotek, alacağın belirli olması şartını tanıdığı gereği sağlar. Ancak “*alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvene altına alacağı üst sınır*” (TMK 851/I, c.2) belirtilerek kurulan üst sınır ipoteği mevcut alacakların yanısıra henüz doğmamış alacakları da kapsayabileceğinden, ipoteğin olası alacaklardan hangilerini kapsadığının belirlenebilir olması, daha çok bu tür ipotek bakımından önem arz eder.

2. Genel Rehin Kayıtlarına Dayanan İpoteğin Kapsamının Belirlenmesi

Uygulamada, gelecekte doğması muhtemel her türlü alacağı herhangi bir sınırlama olmaksızın kapsayacak şekilde formüle edilmiş rehin sözleşmesi hükümleriyle karşılaşılabilmektedir. Genel rehin kayıtları (*Generalpfandklauseln*) adı verilen bu tür hükümlere dayalı olarak kurulan ipoteğin ancak sınırlı bir teminat sağlayacağı konusunda doktrin ve uygulamada fikir birliği bulunmakla birlikte, söz konusu sınırlamanın dayanağı konusunda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Hâkim görüş, sözü edilen türdeki rehin sözleşmelerinin kişilik haklarına aykırı olduğunu ve İsviçre Medenî Kanunu'nun (ZGB) 27. maddesi (TMK 23) anlamında “aşırı sınırlama” teşkil ettiğini kabul etmektedir³⁶.

yönde bkz. *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 83; *Betschart*, s. 152, N. 503; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 224, N. 224.

(34) Belirtilen husus, ABGB § 1371'de açıkça hükme bağlanmıştır.

(35) Bu nedenle rehin sözleşmesinin tapu siciline güvenin korunmasına dayanak teşkil edebileceği hakkında bkz. a.ş. III/3.

(36) Bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 457 vd.; ayrıca bkz. *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 26; *BasK/Schmid- Tschirren*, Art. 794, N. 4; *Dürr*, Art. 794, N. 93; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 69, N. 227; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 914, N. 3238; aynı yönde bkz. *Kramer*, E. A.: *Bemerkungen* (BGE 120 II 35 vd.), AJP 1994, s. 1045. Bu sonuncu yazar, İsviçre Federal Mahkemesi'nin kefalet sözleşmeleriyle ilgili olarak yukarıda aktarılan görüş doğrultusundaki yaklaşımını prensip olarak isabetli bulmakla birlikte, sözleşmede OR 20/II (TBK 27/II) uyarınca yapılacak “ampütasyonun”, yalnızca taraflar arasındaki iş ilişkileri dışında kalan alacaklarla

Bu görüşe göre, rehin sözleşmesinin rehin verenin kişilik haklarını ihlâl etmesinin yaptırımını kısmî kesin hükümsüzlük (*Teilnichtigkeit*) (Türk Borçlar Kanunu- TBK 27/II, İsviçre Borçlar Kanunu- OR 20/II) olup, sözleşme, yalnızca mevcut ve rehin sözleşmesi kurulduğu sırada objektif olarak öngörülebilir durumdaki alacakları kapsar³⁷. İsviçre Federal Mahkemesi de anılan görüşü benimsemekte ve herhangi bir açıdan sınır içermeyen (genel) rehin kayıtlarının yalnızca rehin sözleşmesi kurulduğu an itibariyle doğmuş bulunan alacaklar ile yine aynı an itibariyle tarafların öngörebilecekleri iş ilişkilerinden doğacak alacakları teminat altına aldığı yönünde kararlar vermektedir³⁸.

İsviçre Federal Mahkemesi'nin yalnızca ipotek sözleşmeleri değil, alacağa bağlılık ilkesinin hüküm sürdüğü taşınır rehni ve kefalet için de uyguladığı hâkim görüş, doktrinde bazı yazarlarca, dayanağı açısından eleştirilmektedir. Bu çerçevede ileri sürülen bir fikre göre, ele alınan meselede, kişilik haklarına aykırılık (aşırı sınırlama) kavramıyla çalışmak sorunludur ve ancak belli durumlarda işe yarayabilir³⁹. Bunun yerine, daha “genel” ve “somut olaydan bağımsız” hareket edilmelidir⁴⁰. Anılan görüşe göre, borçlunun malvarlığının (ekonomik özgürlüğünün) ZGB 27 (TMK 23) anlamında aşırı bir biçimde sınırlanması, ipotek yükünün ZGB 794 (TMK 851) uyarınca miktar bakımından sınırlanmasıyla zaten geniş ölçüde engellenmektedir. Dolayısıyla, böyle bir sınırlama için, kişilik haklarına aykırılık ve dolayısıyla kısmî kesin hükümsüzlük kurumlarına başvurmak teknik olarak isabetli olmadığı gibi, esasen buna gerek de yoktur⁴¹. Geniş kapsamlı rehin sözleşmelerinin sınırlanması bizzat alacağa bağlılık ilkesinin gereği olup, bu tür rehin sözleşmelerinin hangi alacakları kapsayıp hangilerini kapsamadığı konusunda, ortalama bir banka müşterisinin beklentileri esas alınmalıdır⁴². Tüm bu nedenlerle, anılan görüşteki yazarlar, kredi veren bankanın, ipotek yükünün sınırları çerçeve-

sınırlı tutulması gerektiğine; esasen bu sonuca sözleşmenin yorumuyla da ulaşılabileceğine dikkat çekmektedir

(37) *Zob/Thurnherr*, Art. 884, N. 477; *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 26.

(38) ATF 142 III 746 vd; BGE 108 II 48; BGE 106 II 263 vd.; BGer, 20.8.2007, 4A_141/2007 (Karar metni için bkz. www.swisslex.com, E.T. 1.7.2017). Kefaletle ilişkin olarak aynı yönde bkz. BGE 128 III 437; BGE 120 II 38.

(39) *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 84

(40) *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 84; *Betschart*, s. 154, N. 507.

(41) *Betschart*, s. 153- 154, N. 506-507; *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 84.

(42) *Betschart*, s. 154, N. 507.

sinde, yukarıda sözü edilen türde geniş kayıtlarla bir teminat sağlamasını ilke olarak kişilik haklarına aykırı bulmamakta; ancak tesadüfi nitelikteki alacakların (*Zufallsforderungen*), yani sözleşme dışı sebeplere dayanan tazminat alacakları ile rehinli alacakların, borçludan alacaklı olan üçüncü kişilerden devraldığı alacakların söz konusu kayıtların ve dolayısıyla ipoteğin sağladığı teminatın kapsamına girmediğini kabul etmektedirler⁴³.

Doktrinde bir diğer görüş ise, farklı ve eşya hukukuna dayanan bir gerekçeyle, kişilik haklarına aykırılığa dayanılmasını gereksiz bulmaktadır. Bu görüşe göre, teminat altına alınan alacağın hangi sebeple ve hangi çerçevede ortaya çıkabileceğinin rehin sözleşmesinde belirtilmemiş olması, alacaktan bağımsız bir ipotek hakkının kurulduğu anlamına gelir ki; Türk/İsviçre hukukunda böyle bir ipotek hakkı düzenlenmemiştir⁴⁴. Dolayısıyla bu görüşe göre, rehin sözleşmesinde yeterli açıklıkta belirlenmemiş alacakların ipoteğin kapsamı dışında kalması, aynî haklarda “tipe bağlılık” ilkesinin⁴⁵ ihlâlüne dayanır. Bu nedenle ZGB 27/TMK 23 uyarınca kişilik haklarına aykırılığa başvurulmasına gerek bulunmamaktadır⁴⁶.

Görüldüğü üzere, yukarıda aktarılan tüm doktriner ve yargısal görüşler, genel rehin kaydına dayanan ipoteğin, yalnızca borçlu ile alacaklı arasında rehin sözleşmesi kurulduğu sırada mevcut veya öngörülebilir alacakları teminat altına aldığı; buna karşılık belirtilen özellikleri taşımayan alacakların ipoteğin sağladığı teminattan yararlanamayacakları noktasında uzlaşmaktadır. Kanımca da bu konuda bizzat alacağa bağlılık ilkesinden hareket edilmeli ve rehin sözleşmesi, dürüstlük kuralı (TMK 2/1) çerçevesinde, ortalama bir ban-

(43) *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 84; *Betschart*, s. 154, N. 507. Konuyu cari hesap sözleşmesinden doğan borca kefalet bakımından ele alan *Bucher*'e göre de Federal Mahkemenin yaklaşımı pek anlamlı olmadığı gibi, gereksiz yere de karmaşıktır. Yazara göre, cari hesap sözleşmesinden tek bir borç doğar ve bu borç ya geçerli ya da geçersizdir. Bu nedenle burada kısmî kesin hükümsüzlük söz konusu olamaz. Öte yandan cari hesap sözleşmesinden doğan borç için verilen teminatlar, tanımı gereği, başka sebeplerden doğan alacakları zaten kapsamaz. Bu nedenle kısmî kesin hükümsüzlük yaptırımına başvurmaya gerek bulunmamaktadır: *Bucher*, E.: Grundprobleme des Kontokorrentrechts- Überlegungen aus Anlass zweier neuer Entscheidungen des Bundesgerichts, RECHT 1994, S. 4, s. 182 vd.

(44) *Dürr*, Art. 794, N. 96.

(45) Bu ilke hakkında bkz. *Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir*, s. 27, N. 127 vd.; *Sirmen*, Eşya, s. 34-35; *Schmid/Hürlimann-Kaup*, s. 17, N. 71 vd.

(46) *Dürr*, Art. 794, N. 96

ka müşterisinin beklentileri esas alınarak yorumlanmalıdır⁴⁷. Böylece, ipoteğin kapsamı zaman bakımından da sınırlanmış, şartlar gerçekleştiğinde sona erdirilebilir bir ipotek hakkı ortaya çıkmış olur⁴⁸. Örneğin, ortalama bir banka müşterisi, bankanın doğmuş ve doğacak bütün alacaklarını kapsayan bir rehin sözleşmesi akdettiğinde, buna dayalı olarak kurulan ipoteğin, kendisi ile banka arasındaki mevcut veya objektif olarak öngörülebilir iş ilişkilerinden doğmuş veya doğacak borçları teminat altına aldığı varsaymakta haklı kabul edilmeli, ipoteğin hangi alacakları teminat altına aldığı, bu varsayımına göre belirlenmelidir⁴⁹. Bunun sonucu olarak, yalnızca genel rehin kaydına dayalı olarak kurulmuş olan bir ipoteğin, özellikle haksız fiilden doğan tazminat alacaklarını⁵⁰, ipotekli alacaklarının üçüncü kişilerden devraldığı alacakları⁵¹ veya ipotekli alacağı devralanın, ipoteğin teminat altına aldığı alacağın dayandığı hukukî ilişkiden başka sebeplerle borçluya karşı sahip olduğu diğer alacakları⁵² kapsamadığı kabul edilmelidir.

Ayrıca, özellikle ipotekli taşınmazın maliki ile borçlunun farklı kim-seler olduğu hallerde, genel rehin kaydına dayanan ipoteğin kapsamı belirlenirken daha hassas hareket edilmelidir. Örneğin oğlunun aldığı bir krediye teminat teşkil etmek üzere evini ipotek eden ortalama bir kimse, söz konu-

(47) Bu yönde bkz. *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 84; *Betschart*, s. 154, N. 507; ayrıca bkz. *Kramer*, Bemerkungen, s. 1045-1046.

(48) Alacağa bağlılık (fer'ilik) ilkesinin teminatın zaman yönünden sınırlanması açısından yeterli koruma sağlamadığı ve aynı teminatlarda bu konuda bir kanun boşluğunun bulunduğu fikrinden hareketle, söz konusu boşluğun, Türk Borçlar Kanunu'ndaki en uzun alacak zamanaşımı süresi olan yirmi yıllık süre dikkate alınarak doldurulması; taraflar açıkça farklı bir süre kararlaştırmadıkça, yirmi yıllık süre sona erdikten sonra teminata başvurulamaması yönündeki öneri için bkz. *Çetiner*, B.: Geniş Kapsamlı Teminat Amacı Açıklamalarının Geçerliliği Sorunu, MÜHF- HAD 2016, C. 22, S. 3 (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Sayısı), I. Cilt, s. 825.

(49) Aynı yönde bkz. *Çetiner*, s. 811 vd., s. 821-822.

(50) Bkz. *Dürr*, Art. 794, N. 86, 94 vd; *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 472; *Bask/Zogg*, Art. 824, N. 26; BGE 106 II 257, 263 vd; BGE 108 II 47, 48; *Çetiner*, s. 813-814.

(51) *Bask/Zogg*, Art. 824, N. 26; *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 84; *Betschart*, s. 154, N. 507; BGE 106 II 263.

(52) *Bask/Zogg*, Art. 824, N. 26; *Zobl*, s. 208; *Sirmen*, A. L.: İpotekli Alacağın Devredilmesi İle İlgili Bazı Sorunlar, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XXII, Bildiriler – Tartışmalar, Ankara 2007, s. 223; BGE 108 II 50; aynı yönde bkz. Y. 19. HD, 14.6.2012, E. 2012/6387, K. 2012/10150 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

su kredi ödendiğinde, ipoteğin kaldırılacağını düşünmekte ve beklemekte haklıdır. Buna karşılık bankaların, böyle durumlarda, verdikleri krediyi bir anapara ipoteğiyle teminat altına almak mümkün olmasına rağmen, borçluya karşı doğmuş veya doğacak tüm alacaklarını kapsayan genel rehin kayıtlarına dayanan üst sınır ipoteklerini tercih ettikleri görülmektedir. Sonuçta, alınan münferit kredi ödendiğinde malik ipoteğin kaldırılmasını istemekte; banka ise, kefalet, kredi kartı, karşılıksız çek yaprağından doğan sorumluluk (5941 sayılı Çek Kanunu m. 3/III) vb. sebeplere dayanan risklerinin devam ettiğini ileri sürerek, ipoteğin terkinini talep etmekten kaçınmaktadır. Kanımca, rehin sözleşmesinde açık bir hükmün bulunmadığı ve malikin ortalama bir kimse olarak, ipoteğin münferit bir krediyi teminat altına almak üzere kurulduğunu düşünmekte haklı kabul edilebileceği durumlarda, malik, salt genel rehin kaydına dayanılarak, kredi borçlusunun diğer borçları için de ipoteğin varlığına veya paraya çevrilmesine katlanmak zorunda bırakılmamalıdır⁵³. Diğer bir ifadeyle banka, eğer borçluya verdiği kredi kartından veya çek yaprağı başına düşen sorumluluğundan ya da kefaletten doğan alacağını bir üst sınır ipoteğiyle teminat altına almak istiyorsa, bu hususlar, bizzat borçlu olmayan malikin dikkate alabileceği şekilde açıkça rehin sözleşmesinde belirtilmeli⁵⁴ veya bunlar için borçludan ayrıca teminat istenmelidir. Sonuçta, banka ile müşteri arasında kredi ilişkisi kurulduğunda, bu ilişkiden ne tür alacakların doğabileceği banka açısından büyük ölçüde öngörülebilir niteliktedir. Dolayısıyla, belirtilen yollardan biri seçilerek söz konusu alacaklar da teminat altına alınabilecek iken, genel rehin kaydına dayanılarak, doğmuş veya doğacak her türlü alacağın ipoteğin kapsamına sokulması, teknik açıdan alacağa bağlılık (fer'ilik) ilkesine aykırı olduğu gibi, kanımca adalet duygusunu da zedelemektedir.

Öte yandan, genel rehin kayıtlarının, olayların çoğunda, önceden formüle edilmiş standart ipotek sözleşmelerinin içinde yer aldığı ve bu yönüyle genel işlem koşulu (TBK 20 vd.) niteliğinde olduğu da göz ardı edilmeme-

(53) Bu yönde bkz. *Çetiner*, s. 809, s. 811-812; aynı yönde bkz. Y. 11. HD, 11.6.2007, E. 2006/6241, K. 2007/8813; Y. 19. HD, 9.12.2005, E. 2005/3793, K. 2005/12372; aksi yönde bkz. Y. 19. HD, 30.1.2014, E. 2013/18183, K. 2014/2203; Y. 19. HD, 11.6.2012, E. 2012/4341, K. 2012/9898; Y. 19. HD, 16.2.2011, E. 2010/7288, K. 2011/1966 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

(54) Kefalet bakımından aynı yönde bkz. *Çetiner*, s. 810-811.

lidir⁵⁵. İpotek sözleşmesinin resmî şekilde düzenlenmiş olması da, söz konusu sözleşme hükümlerinin genel işlem koşulu olarak değerlendirilmesine ve dolayısıyla bu tür koşullar için öngörülen denetim mekanizmalarına tâbi tutulmasına engel olmamalıdır⁵⁶. Bu açıdan yapılacak değerlendirmede, genel işlem koşulu niteliğinde olup, hiçbir sınır içermeyen genel rehin kayıtlarının, son tahlilde, TBK 25 anlamında “dürüstlük kurallarına aykırı olarak, karşı tarafın aleyhine veya onun durumunu ağırlaştırıcı nitelikte” olduğu sonucuna varılmalıdır⁵⁷. Bunun sonucu olarak da, kısmî kesin hükümsüzlük yaptırımını uygulanmalı⁵⁸ ve söz konusu kayıtlara dayanan ipoteklerin, yalnızca rehin sözleşmesi kurulduğu an itibarıyla mevcut veya öngörülebilir iş ilişkilerinden doğan alacakları teminat altına aldığı kabul edilmelidir. Bu sonuç açısından,

(55) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 69, N. 228.

(56) Resmî şekilde düzenlenmiş sözleşmelerde yer alan kayıtlar, kural olarak, müzakere edilmiş sayılırlar. Bununla birlikte, Alman hukukunda, istisnâ olarak, söz konusu kayıtların da genel işlem koşulu olarak değerlendirilebileceği; sözü edilen istisnâ hallerin başında ise, resmî şekli gerçekleştiren makamın taraflardan birinin sunduğu standart sözleşmeyi kullanmasının geldiği kabul edilmektedir: *Säcker, F. J./Rixecker, R./Oetker, H.* (Hrsg.): *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 2: *Schuldrecht- Allgemeiner Teil*, 7. Aufl., München 2016, § 305, N. 22 vd. İsviçre hukukunda aynı yönde bkz. *Betschart*, s. 60, N. 215 vd. İstisna olarak belirtilen durum, ülkemizdeki uygulamayla birebir örtüşmektedir. Zira rehinli alacaklıların olayların çoğunda bir banka olduğu ve resmî şekilde düzenlenen ipotek sözleşmesi metninin, kredi veren bankaların tapu müdürlüklerine sunduğu standart sözleşmelere göre düzenlendiği bilinen bir gerçektir. Bu nedenle, hukukumuz bakımından da resmî şekilde düzenlenen ipotek sözleşmesi hükümlerinin, şartları varsa, TBK 20 vd. hükümleri uyarınca genel işlem koşulu denetimine tâbi olduğunda tereddüt etmemek gerekir. İpotek sözleşmesinde yer alan genel rehin kayıtlarının genel işlem koşulu denetimine tâbi tutulabileceği yönünde bkz. *Dal Molin- Kränzlin*, s. 69, N. 228; ipotek sözleşmesinde yer alan başka bazı kayıtların da genel işlem koşulu denetimine tâbi olabileceği yönünde bkz. *Wiegand*, *Grundpfandrechte*, s. 85; genel olarak sözleşmenin resmî şekle tâbi olmasının genel işlem koşulu denetimini bertaraf etmeyeceği yönünde bkz. *Schmid, J.*: *Gewährleistung/4.-5.*, *Der Grundstückskauf/La vente immobilière*, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 20. Januar 2009 in Zürich und Lausanne, Zürich 2010, s. 93.

(57) Geniş kapsamlı bir teminat amacı açıklaması içeren genel teminat koşulunun, teminatın verilmesine sebep hukukî ilişkiden doğan alacaklar dışında kalan içeriğiyle, TBK 21/II anlamında bir sürpriz koşul niteliğinde olacağı yönünde bkz. *Çetiner*, s. 810 vd.

(58) Bkz. *Çetiner*, s. 823-824; ayrıca bkz. *Eren, F.*: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Baskı, Ankara 2017, s. 235; *Atamer, Y.*: *Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi – TKHK m. 6 ve TTK m. 55, f.1, (f) ile Karşılaştırmalı Olarak, Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu*, Ankara 2012, s. 61 vd.

rehin verenin tüketici veya tacir olması arasında da fark gözetilmemelidir⁵⁹.

Yargıtay da resmi senette yer alan, ipoteğin doğmuş ve doğacak her türlü alacağı hiçbir sınırlamaya tâbi olmaksızın kapsadığı yönündeki hükmü, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un (TKHK) 6. maddesi (6502 sayılı TKHK m. 5) uyarınca haksız şart olarak değerlendirmiş ve somut olaya konu ipoteğin, konut kredisi kullanan borçlu/tüketicinin, ticarî ilişkiler nedeniyle verdiği bonolardan kaynaklanan banka alacağını teminat altına almadığına hükmetmiştir⁶⁰. Yine Yargıtay, taşıt kredisi kullanan tüketiciyle yapılan sözleşmede yer alan, “müşteri taşıtı bankayla imzalamış olduğu başka sözleşmelerden ve/veya herhangi bir sebepten doğmuş doğacak borçlarının teminatını teşkil etmek üzere rehnettiğini kabul ve taahhüt eder” şeklindeki hükmün, haksız şart niteliğinde olduğuna; taşıt kredisini ödemiş olan tüketicinin kredi kartı borcu nedeniyle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılamayacağına karar vermiştir⁶¹.

III. İPOTEĞİN DEVRİNDE ALACAĞA BAĞLILIK

1. Genel Olarak

TBK 189/I'e göre, “Alacağın devri ile devredenin kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer.” İpotek hakkı, bu maddede sözü edilen bağlı (fer'i) haklardan biridir. Dolayısıyla anılan hüküm uyarınca, alacağın devri, ipoteğin de devralana geçmesi sonucunu doğurur (*Accessorium principalis sequitur*: Fer'i olan, asıl olanı takip eder).

(59) *Betschart*, s. 107, N. 358; aksi yönde bkz. *Kramer*, E. A.: Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht Band VI: Obligationenrecht, 1. Abteilung: Allgemeine Bestimmungen, 2. Teilband, Unterteilband 1a: Inhalt des Vertrages, Art. 19-22 OR, Bern 1991, Art. 19-20, N. 285; tacirlerin genel işlem şartlarına karşı korunmasıyla ilgili genel olarak bkz. *Atamer*, Y.: Tacirlerin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması Yolları, İstanbul 2001, s. 7 vd; TBK 20 vd. hükümlerinde genel işlem şartlarına karşı sağlanan korumanın tacirleri de kapsadığı yönünde bkz. *Atamer*, Sempozyum, s. 10 vd.

(60) Y. 13. HD, 1.10.2012, E. 2012/12055, K. 2012/22095 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

(61) Y. HGK, 28.1.2015, E. 2014/13-596, K. 2015/792 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

Esasen TBK 189/I hükmü, emredici bir hüküm değildir⁶². Ancak ipoteğin alacağa bağlılığının gereği olarak, tarafların anlaşmasıyla, belirli bir alacağın devredilip, yalnızca bu belirli alacağı teminat altına alan ipoteğin devredende kalması mümkün değildir⁶³. Yine alacağa bağlılık ilkesinin sonucu olarak, ipotek de alacaktan ayrı olarak devredilemez⁶⁴. Belirtilen durumların aksine anlaşmalar, alacaktan bağımsız bir ipotek hakkı yaratılması anlamına gelir. Medenî Kanunumuzun ipoteği alacağa bağlı bir hak olarak düzenlemesi karşısında, böylesi anlaşmaların, sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesine aykırı ve dolayısıyla kesin hükümsüz olduğunu kabul etmek gerekir⁶⁵.

Alacağı devralanın ipotek hakkını kazanması için, alacağın yazılı şekilde devri yeterli olup (TBK 184/I), ipoteğin tapu sicilinde yeni alacaklı adına tesciline gerek bulunmamaktadır (TMK 891)⁶⁶. Diğer bir ifadeyle, ipoteğin alacağa bağlı olarak devralana geçişi tescilsiz (sicil dışı) olarak gerçekleşir⁶⁷. Tapu Sicili Tüzüğü'nün (TST) 31. maddesinin ikinci fıkrasında, alacağın devrinin, ipotekli taşınmazın sicil sayfasının düşünceler sütununda belirtileceği öngörülmüştür. Keza TST 73'te de "*Rehinli alacağın devri hâlinde; kütük sayfasının ilgili sütununda eski alacaklının adı, soyadı ve baba adı kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve üzerine düşüncelere bakınız anlamına gelen 'D.B.'*

(62) Bkz. *Honsell, H./Vogt, N. P./Wiegand, W.*: Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 1-529, 5. Aufl. Basel 2011, Art. 170, N. 1; *Reetz, P./Burri, C.*: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR, Zürich 2012, Art. 170, N. 25.

(63) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 119, N. 443; *Sirmen*, Eşya, s. 617; Buna karşılık, devredilen alacağı teminat altına alan ipoteğin devredende kalmasını değil fakat sona ermesini öngören ve böylece devralanın ipotekle teminat altına alınmamış bir alacağa sahip olması sonucunu doğuran anlaşmaların geçerli olduğu yönünde bkz. *Dal Molin- Kränzlin*, s. 121, N. 451; taşınır rehni bakımından aynı yönde bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 287. Birden çok alacaktan birinin devri halinde, söz konusu alacakları teminat altına alan bir üst sınır ipoteğinin, kural olarak, tam kapsamıyla diğer alacaklar için teminat teşkil etmeye devam edeceği konusunda bkz. aşa. III/2.

(64) *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 11; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 120, N. 444.

(65) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 120, N. 445; *Reetz/Burri*, Art. 170, N. 25.

(66) Her ne kadar TMK 891'de bu durum "*İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir.*" şeklinde ifade edilmişse de, kastedilen, ipoteğin geçişinin tescilsiz olarak gerçekleşmesidir: Bkz. *Wiegand*, Grundpfandrechte, s. 81.

(67) *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 1; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 119, N. 441; *Nomer/Ergüne*, s. 206, N. 647.

harfleri, düşünceler sütununda da rehinle ilgili harfle yeni alacaklının adı, soyadı, baba adı ile işleme ait tarih ve yevmiye numarası yazılır.” hükmüne yer verilmiştir. Ancak sözü edilen kayıtların, ipoteğin alacağı devralan tarafından kazanılması açısından kurucu bir etkisi bulunmamaktadır⁶⁸.

Alacağın devri sonucunda devralan, ipotek hakkını, malikle devreden arasındaki rehin sözleşmesi hükümleri çerçevesinde kazanır. Devralan, kanun gereği tüm hak ve yükümlülükleriyle rehin sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden, rehin sözleşmesinde yer alan genel rehin kaydı, tekrar ödeme kaydı gibi kayıtlardan da yararlanır⁶⁹. Ancak daha önce de belirtildiği gibi, devralanın, ipoteğin teminat altına aldığı alacağın dayandığı hukukî ilişkiden başka sebeplerle borçluya karşı sahip olduğu alacaklar, rehin sözleşmesinde bu yönde bir hüküm bulunmadıkça, salt genel rehin kaydına dayalı olarak ipoteğin sağladığı teminattan yararlanamazlar⁷⁰.

İpotekli alacağın devrinin sonuçlarına ilişkin olarak söylenenler, böyle bir alacağın kanunî halefiyet (TBK 127) yoluyla kazanılması bakımından da geçerlidir⁷¹.

2. Alacağın Kısmen Devri veya Birden Çok Alacaktan Birinin Devri

Alacağın tamamının değil fakat bir kısmının devri halinde⁷², onu teminat altına alan ipotek hakkı da devredilen kısım ölçüsünde devralana geçer ve devralan, devredilmeyen kısmı güvence altına alan ipotekle aynı sırada bir ipotek hakkı elde eder⁷³.

(68) Aynı yönde bkz. *Dal Molin- Kränzlin*, s. 120 dn. 456.

(69) Bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 289 vd.; *Zobl*, s. 205 vd. *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 12; *Sirmen*, İpotekli, s. 218 vd.; BGE 108 II 48 vd. Devralanın ipoteği devir anında devredeninin sahip olduğu durumuyla kazanacağını ilke olarak kabul etmekle birlikte, devralanın, ipoteğin başka alacaklar için de kullanılmasını öngören tekrar ödeme kaydı veya genel rehin kaydı gibi kayıtlardan yararlanabilmesi için rehin sözleşmesini de resmî şekilde devralması gerektiği yönündeki görüş için bkz. *Schmid/Hürlimann-Kaup*, s. 446- 447, N. 1640d. Bu konuda ileri sürülen diğer görüşler için ayrıca bkz. *Zobl*, s. 205.

(70) Bkz. Yuk. II/2.

(71) Bkz. *Helvacı*, s. 297 vd.

(72) Alacağın kısmen devredilebilmesi için, bölünebilir olmasının ve kısmî devrin hakkın kötüye kullanılması teşkil etmemesinin yeterli olduğu kabul edilmektedir: *BasK-OR/Girsberger*, Art. 164, N. 11; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 123, N. 459; *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 13.

(73) *Leemann*, Art. 835, N. 21; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 123, N. 460; *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 13; *Helvacı*, s. 294, dn. 23.

Genel bir rehin kaydı çerçevesinde ipotekle teminat altına alınmış birden çok alacaktan birinin devri halinde ise, durum alacağın kısmen devrinden farklıdır. Çünkü temeldeki borç ilişkisi var olduğu sürece, ipoteğin kapsamına giren yeni alacakların doğması muhtemeldir ve bu nedenle devredenin, ipoteği başlangıçta tescil edilen tutarıyla muhafaza etmekteki menfaati de varlığını sürdürmektedir⁷⁴. Bu çerçevede, aynı ipoteğin teminat altına aldığı birden çok alacaktan birinin devredilmesi durumunda, devredenin ipoteğin sağladığı teminattan yararlanmaya devam edip etmeyeceği, doktrinde, çeşitli olasılıklara göre ayrı ayrı değerlendirilmektedir⁷⁵:

Uygulamada genellikle olduğu gibi, bankayla borçlu arasında belirli bir kredi ilişkisi varlığına rağmen, yalnızca bu krediyi teminat altına alan bir anapara ipoteği yerine, bankanın borçluya karşı doğmuş veya doğacak tüm alacaklarını teminat altına alan bir üst sınır ipoteğinin kurulmuş olması halinde, banka ile borçlu arasındaki alacaklardan biri, yani banka ile borçlu arasındaki asıl kredi ilişkisi, diğer alacaklara göre ekonomik açıdan ön plandadır. İşte bu ön planda olan alacağın devri halinde, bankanın diğer alacaklar için ipoteğin sağladığı teminattan yararlanıp yararlanamayacağı sorusuna doktrinde, kural olarak, olumsuz cevap verilmektedir⁷⁶. Gerçekten de, böyle durumlarda taraf iradelerinin genellikle, ipoteğin sağladığı teminattan yalnızca alacağı devralanın yararlanacağı yönünde olduğunu söylemek mümkündür⁷⁷. Bu irade, örneğin, ipotek belgesinin kayıtsız şartsız devralana teslim edilmesinden çıkarılabilir. Her ne kadar ipotek belgesine hakkın geçişi bakımından kurucu bir etki tanımak mümkün değilse de, söz konusu belgenin hiçbir kayıt konulmaksızın, hatta -çoğunlukla olduğu gibi-, “alacak ve rehin hakkı X bankasına devredilmiştir” biçiminde bir açıklamayla alacağı devralana verilmesi, onun ipotek hakkına tek başına sahip olacağı, devredenin ise, borçluya karşı sahip olduğu diğer alacaklar için ipoteğin sağladığı teminattan vazgeçtiği yönündeki taraf iradelerini ortaya koymaktadır⁷⁸. Bu nedenle devir konusu alacak dışındaki alacakları için, ipoteğin sağladığı teminattan yararlanamaz. Aynı nedenle devreden, diğer alacakları için söz konusu teminattan yararlanmaya devam etmek

(74) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 124, N. 464.

(75) Bkz. *Zobl*, s. 202-203; *Sirmen*, İpotekli, s. 220-221.

(76) *Zobl*, s. 202; *Sirmen*, İpotekli, s. 220.

(77) *Zobl*, s. 202.

(78) *Zobl*, s. 202; *Sirmen*, İpotekli, s. 221.

istiyorsa, devir sırasında, bu hakkını saklı tuttuğunu beyan etmek suretiyle iradesini açığa vurmalıdır. Bunu yapılmış olması halinde, devreden ve devralanın alacaklarının, aynı derecede ve aksi kararlaştırılmadıkça aynı sırada teminattan yararlanacağı kabul edilmektedir⁷⁹.

Buna karşılık ipoteğin teminat altına aldığı çeşitli ticarî ve sınaî kredilerden doğan alacaklardan birinin veya bir önceki paragrafta ele alınan, ön planda olan alacak dışında bir alacağın devredilmesi olasılığında ise, temeldeki borç ilişkisi devam ettiği sürece, tarafların varsayılan iradesinin ipotek hakkının devralana geçmeyeceği yönünde olduğu kabul edilmektedir⁸⁰. Örneğin, bir bankanın, genel kredi sözleşmesi çerçevesinde borçluya tek bir üst sınır ipoteğiyle teminat altına alınan üç ayrı kredi vermiş fakat sonradan bunlardan birinden doğan alacağını devretmiş olması halinde, rehin sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça, ipoteğin devralana geçmeyeceğini kabul etmek gerekir. Böylece, belirtilen durumlarda alacak, devralana teminatsız olarak geçer⁸¹. Bu sonuç, rehin sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça, tarafların varsayılan iradesinin, münferit bir alacağın devri halinde, taşınmazın o alacak bakımından rehinden kurtulması yönünde olduğunun kabulüyle⁸² ve böylece rehin hakkının maddî anlamda devredilen alacaktan ayrılmasıyla açıklanmaktadır⁸³. Öte yandan, temeldeki borç ilişkisi devam ettiği için, alacağa bağlılık ilkesine uygun olarak, ipotek, başlangıçtaki (tam) kapsamıyla, devreden doğmuş ve doğacak tüm alacaklarını üst sınır dahilinde teminat altına almaya devam

(79) *Zobl*, s. 202; *Sirmen*, İpotekli, s. 221.

(80) *Zobl*, s. 203; *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 13; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 123, N. 460; *Sirmen*, İpotekli, s. 221; taşınır rehni bakımından aynı yönde bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 285.

(81) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 124-125, N. 465; aynı yönde bkz. *Zobl*, s. 203; *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 13; taşınır rehni bakımından aynı yönde bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 287; Alman hukukunda aynı yönde bkz. *MüK/Lieder*, § 1190, N. 18; *Wolfsteiner*, H.: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch 3: Sachenrecht, § 1113-1203 (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld), 15. Aufl., Berlin 2015, § 1190, N. 62. Belirtilen durumda, sadece devredilen münferit alacak için devreden sahip olduğu rehin hakkı ile aynı sırada bir rehin hakkı doğacağı yönündeki farklı görüş için bkz. *Sirmen*, İpotekli, s. 221.

(82) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 125, N. 466.

(83) Alman hukukunda bu yönde bkz. *MüK/Lieder*, § 1190, N. 18; *Wolfsteiner*, § 1190, N. 62.

eder⁸⁴. Burada ele alınan durumda, rehin sözleşmesinde ipoteğin alacağı devralana geçeceğinin kararlaştırılmış olması halinde ise, kanımca, devreden ve devralanın alacakları, aynı derecede ve aksi kararlaştırılmadıkça aynı sırada teminattan yararlanmalıdır⁸⁵.

3. İpoteğin Alacağa Bağlı Olarak Devrinde Tapu Siciline Güvenin Korunması

Bilindiği üzere, Medenî Kanunumuzun 1023. maddesi uyarınca, tapu siciline dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişilerin söz konusu kazanımları korunur. Sözü edilen koruma, aynı hakların tapu sicilinin yansıttığı görünüşe göre kazanılması anlamına gelir⁸⁶. Bir aynı hak olarak ipotek hakkının da TMK 1023 uyarınca kazanılması mümkün olmakla birlikte, anılan hükmün ipotek hakkı bakımından uygulanması, ipoteğin alacağa bağlılığından kaynaklanan bazı özellikler arz eder.

Daha önce de ifade edildiği üzere, ipotek varlık ve kapsamı açısından alacağa mutlak surette bağlıdır. Diğer bir ifadeyle ipoteğin alacaklıya sağladığı teminatın varlığı ve kapsamı, alacağın varlık ve kapsamına bağlıdır. Bu nedenle bir ipotek hakkının tescil edilmiş olması, alacağın varlığına; ipotek yükü olarak belirli bir meblağın gösterilmesi de alacaklının o meblağ tutarında bir alacağa sahip olduğuna karine teşkil etmez⁸⁷. Bu nedenle, devreden geçerli bir alacağının bulunmaması veya alacağın tutarının tapu sicilinde görülen miktarın altında olması durumunda, alacağı devralan iyiniyetli üçüncü kişinin alacağın varlığına veya tutarına ilişkin güveni, TMK 1023 uyarınca korunmaz⁸⁸.

(84) *Dal Molin- Kränzlin*, s. 125, N. 466; taşınır rehni bakımından aynı yönde bkz. *Zobl/Thurnherr*, Art. 884, N. 287; Alman hukukunda aynı yönde bkz. *MüK/Lieder*, § 1190, N. 18; *Wolfsteiner*, § 1190, N. 62.

(85) Aynı yönde bkz. *Bask/Zogg*, Art. 835, N. 14.

(86) Bu konuyla ilgili olarak bkz. *Özçelik*, Ş. B.: Tapu Siciline Güvenin Korunması, Ankara 2016, s. 23 vd.; *Yakuppur*, S.: Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, İstanbul 2016, s. 3 vd.

(87) *Bask/Schmid*, Art. 973, N. 20; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 965, N. 3410; *Sirmen*, Eşya, s. 618; *Akipek/Akıntürk*, s. 763.

(88) *Bask/Zogg*, Art. 835, N. 14; *Tuor, P./Schnyder, B./Schmid, J./Jungo, A.*: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl. Zürich 2015, s. 1281, N. 12; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 965, N. 3410; *Sirmen*, Eşya, s. 618; *Özçelik*, s. 218-219; BGE 88 II 426. İpotek alacağa bağlı olarak ve sicil dışı el değiştirdiğinden, ipotekli alacaklının kimliğiyle ilgili olarak

Buna karşılık, geçerli bir alacak var olmakla birlikte, ipoteğe ilişkin tescilin yolsuz olması durumunda, alacağı devralan iyiniyetli üçüncü kişinin edinimi, TMK 1023 uyarınca korunmalıdır⁸⁹. Örneğin aile konutunun (TMK 194) maliki olan eşin, geçerli bir borcunun teminatı olarak, diğer eşin rızasını almaksızın söz konusu konut üzerinde bir ipotek hakkı kurması durumunda, her ne kadar söz konusu ipotek geçersiz ve ona ilişkin tescil yolsuz ise de⁹⁰, geçerli olan alacağın iyiniyetli üçüncü kişiye devri halinde, devralan, ipoteği TMK 1023 uyarınca kazanmalıdır⁹¹.

Bu çalışmada benimsenen görüşe göre, tescili tamamladığı ölçüde, rehin sözleşmesine güvenin de TMK 1023 uyarınca korunması gerekir⁹². Zira tapu siciline güvenin korunması, tescilin yanısıra onu tamamlar nitelikteki belgeleri de kapsar⁹³. Rehin sözleşmesi, yukarıda⁹⁴ açıklandığı gibi, ipotek hakkının kapsamını belirlediğinden, alacağa bağlı olarak ipoteği devralan kimse, söz konusu hakkı belgelerden anlaşılan kapsama göre kazanmalıdır. Örneğin rehin sözleşmesinde, ipoteğin kapsamına etki eden bir değişiklik yapılmış fakat bu değişikliğe ilişkin sözleşme belgeler arasında yer almıyorsa, bu durumu bilmeksizin (iyiniyetle) alacağı devralan kimsenin rehin sözleşmesine güveni, TMK 1023 uyarınca korunmalıdır.

İpotekli alacağın, kanunî bir devir anlamına gelen halefiyet (TBK 127) yoluyla kazanılması ise, tapu siciline güvenin korunması açısından, ipotek-

tapu siciline güven de korunamaz: *Özçelik*, s. 117; *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 14.

(89) *BasK/Schmid*, Art. 973, N. 26; *BasK/Zogg*, Art. 835, N. 14; *Tuor/Schmyder/Schmid/Jungo*, s. 1281, N. 12; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 965, N. 3410; *Sirmen*, Eşya, s. 618; *Helvacı*, s. 133; *Özçelik*, s. 148-149, 219; *Akipek/Akıntürk*, s. 763; BGE 88 II 425. Aksi yönde bkz. *Fasel*, U.: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB, 2. Aufl., Zürich 2012, Art. 835, N. 3. Alman Hukukunda bu konudaki tartışmalar için bkz. *MüK/Kohler*, § 892, N. 32.

(90) Bu konuyla ilgili olarak bkz. *Özçelik*, s. 84, 172-174.

(91) Y. 2. HD, 24.9.2014, E. 2014/15973, K. 2014/18284 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017); *Özçelik*, s. 219.

(92) Bu yönde bkz. *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 19, 24, 42; aksi yönde bkz. *BasK/Schmid-Tschirren*, Art. 794, N. 3; *Druey*, J. N.: *Das Forderungsentkleidete Grundpfand und das Nachrückungsrecht*, ZBGR 1979, s. 203.

(93) *BasK/Schmid*, Art. 973, N. 10; *Schmid/Hürlimann-Kaup*, s. 143, N. 590; *Özçelik*, s. 111-112.

(94) Bkz. yuk. II.

li alacağın devrine nazaran farklılık arz eder. Çünkü kanunî halefiyet yoluyla alacağın ve ipoteğin halefe geçişi, kanunun, borcun ifa edilmesi gibi bir olguya bağladığı, kendiliğinden gerçekleşen bir sonuçtur. Diğer bir ifadeyle halefin ipotek hakkını edinmesi, tapu siciline dayanılarak ve güvenilerek gerçekleştirilmemektedir⁹⁵. Bu nedenle örneğin, geçersiz bir ipotekle teminat altına alınmış geçerli bir borcu ödeyerek alacaklıya halef olan kefil (TMK 596), iyniyetli olsa bile, ipotek hakkını TMK 1023 uyarınca kazanamamalıdır⁹⁶.

IV. İPOTEĞİN SONA ERMESİ AÇISINDAN ALACAĞA BAĞLILIK

Alacağa bağlılık ilkesinin sonucu olarak, ipotek hakkının teminat altına aldığı alacağın, ödeme⁹⁷, takas, feragat, vb. herhangi bir yolla sona ermesi, ipotek hakkını da maddî anlamda sona erdirir (*materielle Untergangsakzessorietät*)⁹⁸ (TBK 131/I). Sona ermeden kasıt, rehin sözleşmesine göre ipoteğin teminat altına aldığı alacağın kaynağı olan hukukî ilişkinin tümüyle sona ermiş olmasıdır. Anapara ipoteği bakımından bu durumun tespiti genellikle güçlük arz etmez. Zira belirli bir alacağı teminat altına alan bu ipotek türünde, rehin sözleşmesinde tekrar ödeme kaydı⁹⁹ gibi bir kayıt bulunmadıkça, teminat altına alınan belirli alacağın herhangi bir yolla sona ermesi, ipoteği de maddî anlamda sona erdirmiş olacaktır. Buna karşılık ipotek, cari hesap sözleşmesinde olduğu gibi değişken bir alacağı veya bir genel kredi sözleşmesine dayanan birden çok alacağı teminat altına alan bir üst sınır ipoteği de olabilir. Böyle hallerde, temeldeki borç ilişkisi (cari hesap sözleşmesi, genel kredi sözleşmesi gibi) ve dolayısıyla rehin sözleşmesine göre ipoteğin kapsamına giren bir alacağın doğması ihtimali devam ettiği sürece, teminat

(95) *Özçelik*, s. 148; Alman hukukunda aynı yönde bkz. *Mük/Kohler*, § 892, N. 32; *Gursky*, § 892, N. 86.

(96) Sonuç olarak aynı yönde bkz. Y. HGK, 19.6.2015, E. 2015/2-528, K. 2015/1713; kefilin ipotek hakkını TMK 1023 uyarınca kazanacağı yönünde bkz. Y. 2. HD, 24.9.2014, E. 2014/15973, K. 2014/18284 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T.: 1.7.2017).

(97) Borçtan şahsen sorumlu olmayan malikin borcu ödemesi halinde, alacak kanuni halefiyet yoluyla malike geçer. Bu durumda ipotek sona ermez; alacakla birlikte malike geçer (TMK 884) ve malik lehine rehin meydana gelir.

(98) *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 11 vd.; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 86, N. 299 vd.; *Helvacı*, s. 303.

(99) Bkz. Yuk. II.

kapsamındaki alacaklardan daha önce doğmuş olan bir veya birkaçının ödemesi, ipoteği maddî anlamda sona erdirmiş sayılmaz¹⁰⁰.

Medenî Kanunumuza göre, teminat altına aldığı alacak sona eren ipotek hakkı, ancak alacaklının bu yöndeki yazılı beyanı (istemi) üzerine terkin edilebilir (TMK 883, 1014). Alacağın sona ermesi, ipotek hakkını maddî anlamda sona erdirmekle birlikte, terkin gerçekleşene kadar, söz konusu hak, şekli anlamda varlığını devam ettirir. Bu bağlamda, terkin işleminin ipoteğin sona ermesi bakımından kurucu mu, yoksa açıklayıcı nitelikte mi olduğu tartışmalıdır:

Doktrinde bir görüş, özellikle TMK 883 uyarınca terkinin ancak ipotekli alacaklının talebiyle yapılabilmesinden hareketle, ipotek hakkının, alacağın sona ermesiyle değil, alacaklının talebi üzerine yapılan terkinle sona erdiğini, bu nedenle terkinin ipoteğin sona ermesi bakımından kurucu bir etkiye sahip olduğunu ileri sürmektedir¹⁰¹. Bu görüşün benimsenmesi halinde, alacaklının terkine yanaşmaması üzerine malik, açacağı kişisel nitelikli bir davayla, mahkemen alacaklının terkin istemi yerine geçen bir karar alabilir ve bu kararı tapu müdürlüğüne ibraz ederek ipoteğe ilişkin tescili terkin ettirebilir¹⁰². Bu durumda da ipotek hakkı söz konusu terkinle sona erdiğinden, terkin yine kurucu bir etkiye sahip olacaktır.

Buna karşılık bu çalışmada benimsenen görüş, alacağa bağlılık ilkesinin gereği olarak, alacağın sona ermesiyle, ipotek hakkının da sicil dışı olarak sona erdiğini kabul etmektedir¹⁰³. Bu görüşün benimsenmesi halinde, alacaklının terkin talebinde bulunmaması üzerine malikin açtığı dava, sicilin düzeltilmesi davası (TMK 1025) karakterinde, aynî bir davadır¹⁰⁴. İpotek hakkı

(100) *BasK/Zogg*, Art. 826, N. 16; *Helvacı*, s. 304; *Acar*, s. 207, N. 417; aynı yönde örnek olarak bkz. Y. 19. HD, 13.9.2011, E. 2011/2111, K. 2011/10663 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

(101) Bkz. *Leemann*, Art. 826, N. 1; *BasK/Zogg*, Art. 826, N. 3; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 87, N. 302.

(102) *Leemann*, Art. 826, N. 3, 8; taşınmaz malikinin ZGB 665/I'e (TMK 716) kıyasen dava açılabilceği yönünde bkz. *Schmid/Hürlimann-Kaup*, s. 421, N. 1544.

(103) Bu yönde bkz. *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 967, N. 3415; *Sirmen*, Eşya, s. 617; *Helvacı*, s. 403.

(104) *Deschenaux*, H.: *Schweizerisches Privatrecht*, Bd. V/3/II, Das Grundbuch, 2. Abteilung, Basel 1989. s. 297; *Deschenaux*, H.: *Schweizerisches Privatrecht*, Band V/3/II, Das

alacakla birlikte sona ermiş olacağından, söz konusu mahkeme kararı gibi, ona dayalı olarak yapılan terkin de açıklayıcı nitelikte olacaktır¹⁰⁵.

Gerçekten de TMK 883 uyarınca ipotek hakkının ancak alacaklının istemiyle terkin edilebilmesi, tek başına, Medenî Kanunumuzun söz konusu hakkın alacağa bağlı olarak sicil dışı olarak sona ermesi fikrini reddettiğini göstermez. Bilindiği üzere Medenî Kanunumuz, genel kural olarak tescilin ancak hak sağladığı kimsenin yazılı beyanı üzerine terkin edilebileceğini öngörmüş (TMK 1014), öte yandan tescilin herhangi bir hukukî değerinin kalmadığı hallerde ise, taşınmaz malikinin istemiyle terkin yapılabileceğini kabul etmiştir (TMK 1026). Kanımca, Kanun'un, TMK 883'te genel kurala sadık kalmasının en önemli sebebi, alacağın sona erdiğini tespit etmenin en emin yolunun bizzat alacaklının beyanı olmasıdır. Diğer bir ifadeyle Kanun, borcu ödeyen malikin talebi karşısında, tapu müdürünün, oldukça karmaşık borç ilişkilerine dayanabilen alacak hakkının sona erip ermediğini tespit etmesinin güçlüğüne¹⁰⁶ dikkate alarak, TMK 883'te, terkinin, TMK 1026'da istisnaî olarak öngörüldüğü gibi malikin talebiyle değil, genel kurala (TMK 1014) uygun olarak hak sahibinin talebiyle yapılabileceğini düzenlemiştir. Dolayısıyla bir neden değil, bir sonuç olan TMK 883'teki düzenlemeden, alacağa bağlılık ilkesine aykırı olarak, ipoteğin alacaktan bağımsız olarak varlığını sürdürdüğü sonucu çıkarılmamalıdır. İpoteğe ilişkin tescilin, şekli anlamda ve kısmen bağımsız bir varlığa sahip olduğu doğru olmakla birlikte, ipotekli alacaklı açısından bu bağımsızlık, henüz doğmamış bir alacağın sırasını garanti altına almak (TMK 882/I) gibi, ancak ipoteğin kuruluş aşamasında etkisini gösterebilir. Buna karşılık, alacak doğduktan ve sona erdikten sonra, kanımca, ipoteğin şekli varlığının, en azından ipotekli alacaklı bakımından¹⁰⁷ anlamı

Grundbuch, 2. Abteilung, Basel 1989, s. 886; Dürr, Art. 801, N. 45 vd; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 967, N. 3415; Sirmen, Eşya, s. 617; Helvacı, s. 403; Acar, s. 208, N. 418; Nomer/Ergüne, s. 206, N. 648; Akipek/Akıntürk, s. 767; ipotek hakkının ancak terkinle sona ereceğini kabul eden görüş benimsenmesine rağmen ZGB 975'e (TMK 1025) kıyasen aynı yönde bkz. BasK/Zogg, Art. 826, N. 26; Dal Molin- Kränzlin, s. 88, N. 306.

(105) Acar, s. 208, N. 418; Helvacı, s. 403-404; açılacak davanın sicilini düzeltilmesi davası (ZGB 975/TMK 1025) karakterinde olduğunun kabul edilmesine rağmen, ZGB 665/II'ye (TMK 716/II) kıyasen ipoteğin mahkeme kararının kesinleşmesiyle sona ereceği ve buna dayanılarak açıklayıcı terkinin yaptırılabilmesi yönünde bkz. BasK/Zogg, Art. 826, N. 26.

(106) Bkz. BasK/Zogg, Art. 826, N. 20; Fasel, Art. 826, N. 4.

(107) Buna karşılık, ipotekli alacağın değiştirilmesi suretiyle ipoteğin yenilenmesi

kalmamaktadır. İpotekli alacaklı, şeklen varlığını sürdüren bu tescile dayalı olarak paraya çevirme yetkisini kullanamayacağı gibi, sona ermiş alacağı devrederek ipoteği üçüncü bir kişiye geçirme olanağı da bulunmamaktadır¹⁰⁸. Keza teminat altına aldığı alacak sona ermiş bir ipotek henüz terkin edilmiş, yani şeklen varlığını sürdürüyor olsa bile, o ipoteğin tescil edildiği derece, TMK 872 anlamında boş derece sayılır ve rehlin paraya çevrilmesinden elde edilen paranın paylaşılmasında hesaba katılmaz¹⁰⁹.

Tüm bu nedenlerle, alacağın sona ermesiyle ipoteğin de sicil dışı sona erdiğini, yapılacak terkinin de yalnızca açıklayıcı nitelikte olduğunu kabul etmek gerekir. Bu sonucun gereği olarak, ipotekli alacaklının terkin isteminde bulunmaya yanaşmaması halinde açılacak dava, TMK 1025 uyarınca sicilin düzeltilmesi davası niteliğindedir. Dava sonucunda malik lehine verilen kararın da kurucu bir etkisi olmadığı kabul edilmelidir. Uygulamada da mahkemelerin, “ipoteğin fekki (kaldırılması) davası” adı verilen davalar sonucunda, ipoteğin terkinine karar verdikleri anlaşılmaktadır¹¹⁰.

SONUÇ

Medenî Kanunumuz ipotek hakkını alacağa bağlı (fer'i) bir hak olarak düzenlemiştir. İpoteğin kurulması aşamasında zayıf olan bu bağlılık, ipoteğin varlık ve kapsamı açısından ise mutlaktır.

İpotek hakkının hangi alacakları teminat altına alıp hangilerini almadığı, rehlin sözleşmesine göre belirlenir. Alacak bakımından herhangi bir sınır içermeyen (genel) rehlin kayıtları alacağa bağlılık ilkesine aykırıdır. Söz ko-

imkânının varlığı nedeniyle (bkz. yuk. II), ipoteğin şekli varlığının malik açısından bir anlam ifade ettiği kabul edilebilir.

(108) Aynı yönde bkz. *Dal Molin- Kränzlin*, s. 87, N. 305.

(109) *BasK/Zogg*, Art. 824, N. 11; *Dürr/Zollinger*, Art. 815, N. 15-16; *Dal Molin-Kränzlin*, s. 73, N. 244. Buna karşılık, boş dereceye ilerleme hakkı bakımından, maddî anlamda sona ermiş ipoteğin derecesi, kural olarak, boş derece sayılmaz. Diğer bir ifadeyle, boş dereceye ilerleme sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça, boş dereceye ilerleme hakkı, sona eren ipoteğin terkin edilmesiyle doğar: Bkz. *Leemann*, Art. 813/814, N. 26; *Dürr/Zollinger*, Art. 814, N. 12-13; *BasK/Schmid- Tschirren*, Art. 814, N. 14; *Betschart*, s. 181-182, N. 604- 605; *Dal Molin- Kränzlin*, s. 88, N. 307; *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 934, N. 3306; *Helvacı*, s. 363; karşı. *BasK/Zogg*, Art. 826, N. 23.

(110) Örnek olarak bkz. Y. 19. HD, 18.1.2016, E. 2015/5415, K. 2016/225; Y. 14. HD, 14.2.2007, E. 2007/143, K. 2007/1330 (Karar metinler için bkz. Kazancı, E.T. 1.7.2017).

nusu kayıtlar, ortalama bir banka müşterisinin beklentileri esas alınarak yorumlanmalıdır. Bu çerçevede, genel rehin kaydına dayanan ipoteğin, borçlu ile alacaklı arasında mevcut veya objektif olarak öngörülebilir iş ilişkilerinden doğmuş veya doğacak borçları teminat altına aldığı; buna karşılık, haksız fiilden doğan tazminat alacaklarını, ipotekli alacaklının üçüncü kişilerden devraldığı alacakları veya ipotekli alacağı devralanın, ipoteğin teminat altına aldığı alacağın dayandığı hukukî ilişkiden başka sebeplerle borçluya karşı sahip olduğu diğer alacakları kapsamadığı kabul edilmelidir. Öte yandan, genel işlem koşulu niteliğindeki genel rehin kayıtları hakkında kısmî kesin hükümsüzlük yaptırımını uygulanmalı ve bu kayıtlara dayalı olarak kurulan ipoteğin, yalnızca rehin sözleşmesi kurulduğu an itibarıyla mevcut veya öngörülebilir iş ilişkilerinden doğan alacakları teminat altına aldığı kabul edilmelidir.

Alacağın devri, ipoteğin de kendiliğinden devralana geçmesi sonucunu doğurur. Alacağın bir kısmının devri halinde, ipotek hakkı da devredilen kısım ölçüsünde devralana geçer ve devralan, devredilmeyen kısmı güvence altına alan ipotekle aynı sırada bir ipotek hakkı elde eder. Aynı ipotekle teminat altına alınan birden çok alaktan birinin devri halinde, devredilen alacak ekonomik açıdan diğerlerine göre ön planda ise, aksi kararlaştırılmadıkça, ipotek hakkından yalnızca devralan yararlanır. Alacaklar arasında böyle bir ayrımın bulunmaması veya devredilen alacağın ön plandaki alacak olmadığı hallerde, aksi kararlaştırılmadıkça, alacağın devralana teminatsız olarak geçeceği; devredenin ise diğer alacakları için teminattan tam kapsamıyla yararlanmaya devam edeceği kabul edilmelidir.

Alacağı devredenin geçerli bir alacağının bulunmaması veya alacağın tutarının tapu sicilinde görülen miktarın altında olması durumunda, alacağı ve ona bağlı olarak ipoteği devralan iyiniyetli üçüncü kişinin alacağın varlığına veya tutarına ilişkin güveni, TMK 1023 uyarınca korunmaz. Buna karşılık, geçerli bir alacak var olmakla birlikte, ipoteğe ilişkin tescilin yolsuz olması durumunda, alacağı devralan iyiniyetli üçüncü kişinin edinimi, TMK 1023 uyarınca korunmalıdır. Kanunî halefiyet yoluyla alacağın ve ipoteğin edinilmesi ise, tapu siciline dayanılarak ve güvenilerek gerçekleşmediğinden, TMK 1023'ün uygulama alanı dışında kalmaktadır.

Alacağın sona ermesiyle ipotek hakkı da sicil dışı olarak sona erer. Bu nedenle yapılacak terkin, açıklayıcı niteliktedir. İpotekli alacaklının terkin isteminde bulunmaması halinde açılacak dava, TMK 1025 uyarınca sicilin düzeltilmesi davası olmalıdır.

KAYNAKÇA

- Acar, F.:** Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 2015.
- Akipek, J./Akıntürk, T.:** Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Atamer, Y.:** Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi – TKHK m. 6 ve TTK m. 55, f.1, (f) ile Karşılaştırmalı Olarak, Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu, Ankara 2012, s. 9-73, (Sempozyum).
- Atamer, Y.:** Tacirlerin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması Yolları, İstanbul 2001.
- Betschart, F. M.:** Der Grundpfandvertrag und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken, Zürich 2011.
- Bucher, E.:** Grundprobleme des Kontokorrentrechts- Überlegungen aus Anlass zweier neuer Entscheidungen des Bundesgerichts, RECHT 1994, S. 4. s. 168-187.
- Çetiner, B.:** Geniş Kapsamlı Teminat Amacı Açıklamalarının Geçerliliği Sorunu, MÜHF- HAD 2016, C. 22, S. 3 (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Sayısı), I. Cilt, s. 803- 826.
- Dal Molin-Kränzlin, A.:** Die Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und grundpfandbezogenen Sicherungsrechten, Zürich 2016.
- Deschenaux, H.:** Schweizerisches Privatrecht, Band V/3/I, Das Grundbuch, 1. Abteilung, Basel 1988.
- Deschenaux, H.:** Schweizerisches Privatrecht, Band V/3/II, Das Grundbuch, 2. Abteilung, Basel 1989.
- Druey, J. N.:** Das Forderungsentkleidete Grundpfand und das Nachrückungsrecht, ZBGR 1979, s. 201-215.
- Dürr, D./Zollinger, D.:** Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/2b/2, Zweite Lieferung, Allgemeiner Teil, Wirkung des Grundpfands, Art. 805-823 ZGB, Zürich 2013.
- Dürr, D.:** Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Das Grundpfandrecht, Erste Lieferung: Systematischer Teil und Art. 793-804 ZGB, Teilband IV/2b/1, 2. Aufl. Zürich 2009.
- Eren, F.:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Baskı, Ankara 2017.

- Fasel, U.:** Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB, 2. Aufl. Zürich 2012.
- Gursky, K. H.:** J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch 3, Sachenrecht, §§ 883-902 (Allgemeines Liegenschaftsrecht 2), Berlin 2013.
- Helvacı, İ.:** Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008.
- Honsell, H./Vogt, N. P./Geiser, T. (Hrsg.):** Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, 5. Aufl., Basel 2015, (BasK/Yazar Adı).
- Honsell, H./Vogt, N.P./Wiegand, W. (Hrsg.):** Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 1-529, 5. Aufl. Basel 2011, (BasK-OR/Yazar Adı).
- Kramer, E. A.:** Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht Band VI: Obligationenrecht, 1. Abteilung: Allgemeine Bestimmungen, 2. Teilband, Unterteilband 1a: Inhalt des Vertrages, Art. 19-22 OR, Bern 1991.
- Kramer, E. A.:** Bemerkungen (BGE 120 II 35 vd.), AJP 1994, s. 1042- 1046, (Bemerkungen).
- Kuntalp, E.:** Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989.
- Leemann, H.:** Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Sachenrecht. II. Abteilung: Art. 730-918, Bern 1925.
- Möckli, U. P.:** Das Eigentümergrundpfandrecht, Bern 2001.
- Nomer, H. N./Ergüne, S.:** Eşya Hukuku, Zilyetlik-Tapu Sicili- Rehin Hakları, 4. Baskı, İstanbul 2017.
- Oğuzman, M.K./Seliçi, Ö./Oktay-Özdemir, S.:** Eşya Hukuku, 19. Baskı, İstanbul 2016
- Özçelik, Ş. B.:** Tapu Siciline Güvenin Korunması, Ankara 2016.
- Reetz, P./Burri, C.:** Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR, Zürich 2012.
- Säcker, F. J./Rixecker, R./Oetker, H./Limperg, B. (Hrsg.):** Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 2: Schuldrecht- Allgemeiner Teil, 7. Aufl., München 2016, (MüK/Yazar Adı).

- Säcker, F. J./Rixecker, R./Oetker, H./Limperg, B. (Hrsg.):** Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 7: Sachenrecht, §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG, 7. Aufl., München 2017, (MüK/Yazar adı).
- Schmid, J./Hürlimann-Kaup, B.:** Sachenrecht, 4. Aufl. Zürich 2012.
- Schmid, J.:** Gewährleistung/4.-5., Der Grundstückkauf/La vente immobilière, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 20. Januar 2009 in Zürich und Lausanne, Zürich 2010.
- Sirmen, A. L.:** Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, (Eşya).
- Sirmen, A. L.:** İpotekli Alacağın Devredilmesi İle İlgili Bazı Sorunlar, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XXII, Bildiriler – Tartışmalar, Ankara 2007, s. 215-223, (İpotekli).
- Tuor, P./Schnyder, B./Schmid, J./Jungo, A.:** Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl. Zürich 2015.
- Wiegand, W.:** Akzessorietät und Spezialität Zum Verhältnis zwischen Forderung und Sicherungsgegenstand, Probleme der Kreditsicherung, Berner Tage für die juristische Praxis 1981, Bern 1982, s. 35-59, (Akzessorietät).
- Wiegand, W.:** Die Grundpfandrechte- Die Konzeption des ZGB und ihre Entwicklung in der Praxis, Berner Bankrechtstag 1996, Theorie und Praxis der Grundpfandrechte, Bern 1996, s. 63-104, (Grundpfandrechte).
- Wolfsteiner, H.:** J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch 3: Sachenrecht, §§ 1113-1203 (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld), 15. Aufl., Berlin 2015.
- Yakuppur, S.:** Tapu Kütüğüne Güven İlkesi, İstanbul 2016.
- Zobl, D./Thurnherr, C.:** Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 2. Abteilung: Die beschränkten Dinglichen Rechte, 5. Teilband: Das Fahrnispfand, 1. Unterteilband: Systematischer Teil und Art. 884-887, Bern 2010.
- Zobl, D.:** Die Ablösung von durch Grundpfandverschreibung sichergestellten Forderungen, Der Allgemeine Teil und das Ganze: Liber Amicorum für Hermann Schulin, Basel 2002, s. 195-209.

KISALTMALAR

| | |
|-----------|---|
| ABGB | : Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Avusturya Medenî Kanunu) |
| AJP | : Aktuelle juristische Praxis |
| Art. | : Artikel |
| aşa. | : aşağıda |
| Aufl. | : Auflage |
| BasK | : Basler Kommentar |
| BGB | : Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medenî Kanunu) |
| BGE | : Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts |
| bkz. | : bakınız |
| c. | : cümle |
| C. | : Cilt |
| dn. | : dipnot |
| E. | : Esas Numarası |
| E.T. | : Erişim Tarihi |
| HD | : Hukuk Dairesi |
| HGK | : Hukuk Genel Kurulu |
| Hrsg. | : Herausgeber |
| K. | : Karar Numarası |
| Karş. | : karşılaştırmız |
| Kazancı | : Kazancı İçtihat Bilgi Bankası |
| m. | : madde |
| MÜHF- HAD | : Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi |

| | |
|-------|--|
| MüK | : Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch |
| N. | : Kenar Notu |
| OR | : Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (İsviçre Borçlar Kanunu) |
| RECHT | : Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis |
| s. | : sayfa |
| S. | : Sayı |
| TBK | : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu |
| TKHK | : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun |
| TMK | : 4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu |
| vb. | : ve benzeri |
| vd. | : ve devamı |
| Vor. | : Vorbemerkung |
| Y. | : Yargıtay |
| yuk. | : Yukarıda |
| ZBGR | : Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht |
| ZGB | : Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (İsviçre Medenî Kanunu) |

**HALKA AÇIK ANONİM ORTAKLIKLARDA AYRILMA HAKKININ
KULLANILACAĐI PAYLARIN SINIRLANDIRILMASI SORUNU
(Ayrılma Hakkı Hangi Anda veya Hangi Ana Kadar Elde Edilmiş veya
Edilecek Paylar İçin Kullanılabilmelidir?)**

Dr. Yusuf Ziyaeddin SÖNMEZ

