



PART 19

THE DEPENDENCY OF
MORTGAGE ON RECEIVABLE

İPOTEĞİN ALACAĞA
BAĞLİLİĞİ

SAMET GÜZEL
FIRAT BAŞPINAR

PART 19

ABSTRACT | ÖZET

The contentious question of whether the mortgage likewise ends off the record is brought up by the termination of the receivable. However, because of its reliance on the receivable, in our opinion, the mortgage right expires off the record following the termination of the receivable.

Alacağın sona ermesiyle birlikte ipoteğin de sicil dışı sona erip ermeyeceği tartışmalı bir husus olmakla beraber, katıldığımız görüşe göre ipotek hakkı, alacağa bağlılığın gereği olarak alacağın sona ermesi halinde sicil dışında sona ermektedir.

KEYWORDS | ANAHTAR KELİMELELER

Mortgage, Real Estate, Pledge, Immovable, Title Deed, Registration, Abandonment, Protection, Guarantor, Assurance, Debt, Transfer.

İpotek, Alacağa Bağlılık, Gayrimenkul, Rehin, Taşınmaz, Tapu, Tescil, Terkin, Koruma, Kefil, Güvence, Alacak, Devir.

I. INTRODUCTION

A mortgage is a right that enables the collection of the receivable amount by selling the immovable property to the owner in case of non-payment, with the purpose of securing a debt. As an absolute right, a mortgage can be asserted against anyone and grants the creditor priority in collecting the debt.

The mortgage right possesses the characteristic of being dependent (ancillary) to the receivable. This characteristic manifests itself from the establishment of the mortgage right until its termination. There is no basis to discuss a mortgage right if the receivable hasn't come to fruition or is void. Dependency on the receivable can sometimes be absolute and sometimes more flexible. In our study, we will examine the dependency of the mortgage on the receivable and the consequences of this characteristic.

In the first section of our study, we attempted to explain the concept of mortgage and established a correlation between the types of mortgages and the status of the receivable.

In the second section, we examined the consequences arising from the establishment and use of the mortgage. For this purpose, emphasis was placed on the concept of reg-

I. GİRİŞ

İpotek, alacağın ödenmemesi durumunda sahibine taşınmazın satılması yoluyla alacak bedelinin tahsilini sağlayan ve amacı bir alacağı temin altına almak olan rehin hakkıdır. İpotek, bir mutlak hak olduğundan herkese karşı ileri sürülebilir ve alacaklıya öncelikli olarak alacağını tahsil etme hakkı kazandırır.

İpotek hakkı, alacağa bağlı (fer'i) bir hak özelliğindedir. Bu özellik, kendini ipotek hakkının kuruluşundan sona ermesine kadar göstermektedir. Alacak doğmamışsa ya da geçersizse ipotek hakkından da söz edilemeyecektir. Alacağa bağlılık bazen mutlak bazen ise daha esnek olarak karşımıza çıkar. Çalışmamızda, ipoteğin alacağa bağlılığı ve bu özelliğin sonuçları irdelenecektir.

Çalışmamızın ilk bölümünde, ipotek kavramı açıklanmaya çalışılmış ve ipotek türleri ile alacağın durumu arasında ilişkilendirme yapılmıştır.

İkinci bölümde, ipoteğin kurulması ve kullanılmasında ortaya çıkan sonuçlar irdelenmiştir. Bunun için tescil kavramı üzerinde durulmuş ve tescilin şartları açıklanmıştır. Hakkın kullanılması kapsamında ise üzerine ipotek tesis edilen alacağın kapsamı ile



istration, and the requirements for registration were explained. Regarding the use of the right, the scope of the receivable subject to the mortgage and general pledge records were elucidated. The dependency on the receivable in safeguarding trust in the land registry was distinguished from cases where there is no receivable and the mortgage is fraudulent, supported by decisions of the Court of Appeal.

In the third and final section, the consequences arising from the termination of the mortgage were examined, along with the opinions found in the doctrine. The conclusions reached by these opinions were presented, and our own perspective was expressed.

II. CONCEPT OF MORTGAGE

A mortgage is a limited real right that secures a debt and enables a creditor to obtain their debt from the value of real estate. The debt to be secured doesn't necessarily have to be a monetary debt¹. Non-monetary obligations, such as acts of giving, refraining from acts, or performing certain actions, can also be secured by a mortgage². The sole requirement for securing a debt with a mortgage is the existence of a specific

genel rehin kayıtları açıklanmıştır. Tapu siciline güvenin korunmasında alacağa bağlılık durumu, alacağın olmadığı ve ipoteğin yolsuz olduğu hallerden ayrı açıklanmış ve Yargıtay kararlarıyla da desteklenmiştir.

Üçüncü ve son bölümde ise ipoteğin sona ermesi halinde doğacak sonuçlar ile doktrinde yer alan görüşler verilmiştir. Bu görüşlerin olduğu sonuçlar ortaya konulmuş ve kendi görüşümüz ifade edilmiştir.

II. İPOTEK KAVRAMI

İpotek, sınırlı bir ayni hak olarak bir alacağın güvence altına alınmasını sağlayan ve bir gayrimenkulün değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlar. Güvence altına alınacak alacağın mutlaka bir para alacağı olması gerekmez¹. Para dışındaki bir verme edimi ya da yapma veya yapmama edimi de ipotekle teminat altına alınabilecektir². Belirli bir alacağın olması, bir başka değişle alacak miktarının türk parası olarak tapu kü-

DİPNOT

¹ Erman, a.g.e., s. 180; Karahasan, a.g.e., s. 237; Sirmen, a.g.e., s. 642;

² Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 949-950; Erman, a.g.e., s. 180; Sirmen, a.g.e., s. 642; Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, Eşya Hukuku, 7. bsk, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 351; Ertaş, a.g.e., s. 565.

FOOTNOTE

¹ Erman, a.g.e., s. 180; Karahasan, a.g.e., s. 237; Sirmen, a.g.e., s. 642;

² Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 949-950; Erman, a.g.e., s. 180; Sirmen, a.g.e., s. 642; Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, Eşya Hukuku, 7. bsk, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 351; Ertaş, a.g.e., s. 565.

PART 19

FOOTNOTE

3 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., p. 39; **Rona Serozan**, "Taşınmaz Rehni", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: LXIV, S: 2, 2006, p. 305.

4 **Aktepe**, a.g.m., p. 178.

5 **Esener/ Güven**, a.g.e., p. 501; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., p. 1101; **Ertaş**, a.g.e., p. 565

6 **Esener/Güven**, a.g.e., p. 501; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., p. 1101.

7 YHGK, 19.9.2012 T., 2012/12-708 E., 2012/579 K. "However, there is no legal impediment to establishing an upper limit mortgage for a specified receivable..."(Kazancı İċihat Bankası) (E.T. 22.11.2023). YHGK, 24.5.1989 T., 1989/11-294 E., 1989/378 K. "After the limit amount is determined in the same mortgage contract table..." (Kazancı İċihat Bankası) (E.T. 22.11.2023).

8 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., p. 39; **Erman**, a.g.e., p. 181.

9 **Serozan**, a.g.m., p. 305; **Sirmen**, a.g.e., p. 643.

10 **Rona Serozan**, Eşya Hukuku I, 3. bsk, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, p. 88; **Sümer Altay/ Ali Eskiocak**, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, p. 217; **Filiz Doğan**, "İpotek Açısından Belirli İhtik İkesi", Türkiye Barolar Birlięi Dergisi, 1992/3, p. 380; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., p. 1100; **Esener/ Güven**, a.g.e., p. 502; **Karahasan**, a.g.e., p. 237; **Sirmen**, a.g.e., p. 643; **Ayan**, a.g.e., p. 219; **Nomer/ Ergüne**, a.g.e., p. 352; **Serozan**, a.g.e., p. 89; **Altay/ Eskiocak**, a.g.e., p. 217; **Akıntürk**, a.g.e., p. 786; **Şener**, a.g.e., p. 12.

11 **Oğuzman/ Özer/ Seliçi**, a.g.e., p. 950; **Sirmen**, a.g.e., p. 643.

12 **Özçelik**, a.g.m., p. 158; **Şener**, a.g.e., p. 12.

13 **Akıntürk**, a.g.e., p. 787; **Esener/ Güven**, a.g.e., p. 500; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., p. 1100; **Sirmen**, a.g.e., p. 643; **Ayan**, a.g.e., p. 219; **Serozan**, a.g.e., p. 89; Y. 14. HD, 2004/3260 E., 2004/4870 K. "...In other words, a mortgage has been placed for an unborn debt..." (Kazancı İċihat Bankası) (E.T. 22.11.2023).

14 Y. 12. HD. 22.4.1980 T., 1980/1969 E., 1980/3718 K. "Since a mortgage (a type of lien placed on real estate to secure any kind of debt) is in question, the function of the mortgage is limited to providing real security to the creditor..." (Yavuz Selim Şener, "Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması", Yüksek Lisans Tezi, Konya, Selçuk Üniversitesi SBE, 2004, p. 10).

15 **Sirmen**, a.g.e., p. 643.

16 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., p. 39; **Ayiter**, a.g.e., p. 178; **Esener/ Güven**, a.g.e., p. 503; **Erman**, a.g.e., p. 180; **Ertaş**, a.g.e., p. 565.

debt, or in other words, the amount of the debt being registered in the land registry in Turkish currency. However, according to Article 851/2 of the Turkish Civil Code (TCC), a mortgage can be established for a foreign currency debt without being registered in Turkish currency. The function of a mortgage is solely to provide security for the debt; it does not provide negotiability for the debt³. The answer to the question of whether the mortgaged property belongs to the debtor is found in Article 881/2 of the Turkish Civil Code (TCC). According to this provision, it is not necessary for the mortgaged property to be owned by the debtor.

A mortgage can be established not only for existing debts but also for debts that are certain or likely to arise, so it is necessary to discuss the types of mortgages. The principal mortgage is established to secure existing debts. The amount of the debt is sufficient for the establishment of the mortgage. The amount recorded in the land registry only indicates the principal amount⁴. The upper limit mortgage arises when the amount of the debt to be secured is not known at the time of establishing the mortgage⁵. For example, an upper limit mortgage can be established for potential compensations, receivables, or credit accounts. The determined upper limit represents the maximum amount for which the mortgaged property is liable, and it does not represent the amount of the secured debt. In this type of mortgage, if the total of the principal and ancillary debts exceeds the limit, the excess amounts will be considered ordinary debts and cannot benefit from the mortgage⁶. When determining the type of mortgage, the expressions used in the mortgage contract by the parties can be utilized⁷.

The functions of a mortgage solely to secure a debt⁸, and its dependence on the debt, along with its non-negotiability unless attached to a negotiable instrument, the debtor's personal liability beyond the collateral, and its applicability to someone else's debt, are characteristics of a mortgage⁹.

The characteristic of a mortgage being dependent on the receivable forms the subject of our study. After providing general information about mortgages, we need to focus on this particular feature of mortgage.

tüğünde gösterilmesi bir alacağın ipotekle güvence altına alınabilmesi için tek şarttır. Ancak TMK m. 851/2 çerçevesinde türk parası olarak gösterilmeden yabancı para alacağı için ipotek kurulabilmektedir. İpoteğin işlevi alacağa teminat sağlamaktan ibarettir; burada alacağa, güvenceli olarak tedavül kabiliyeti sağlanması söz konusu değildir³. İpotekli taşınmazın borçlunun mülkiyetinde olup olmaması sorusunun cevabını ise TMK m. 881/2'de bulmaktayız. Bu hükme göre, ipotekli taşınmazın borçlunun mülkiyetinde olması gerekmektedir.

İpotek, mevcut bir alacak için tesis edilebileceği gibi doğması kesin ya da muhtemel bulunan alacaklar için de kurulabileceğinden ipoteğin türlerinden bahsetmemiz gerekmektedir. Anapara ipoteği, mevcut alacakları güvence altına almak için kurulan ipotektir. İpoteğin borç miktarı kadar ipotek tesisi kafidir. Zira tapuya kaydedilen miktar sadece anaparayı göstermektedir⁴. Üst sınır ipoteği ise ipotek kurulduğu sırada teminat altına alınmak istenen alacağın miktarının belli olmadığı durumlarda söz konusu olur⁵. Örnek olarak; doğması ihtimali olan tazminat, alacakları, kredi hesabı için üst sınır ipoteği kurulabilir. Tespit edilen üst sınır, ipotekli taşınmazın sorumlu olduğu üst tutar olup rehin edilen alacak miktarı değildir. Bu ipotek türünde, asıl alacak ve yan alacaklar toplamının sınırı aşması durumunda arda kalan değerler adi alacak niteliğinde olacaktır ve rehinden yararlanamayacaktır⁶. İpotek türü tespit edilirken, tarafların ipotek sözleşmesinde kullandığı ibarelerden faydalanılabilir⁷.

İpoteğin sadece alacağı güvence altına alma işlevi⁸, buna bağlı olarak alacağa bağlılığı, tedavüle özgülenmiş bir senede bağlanmamaslığı, borçlunun rehin ötesinde ayrıca malvarlığı ile kişisel sorumluluğu ve başkasının borcu için de ortaya çıkması ipoteğin özellikleridir⁹.

İpoteğin alacağa bağlı olması özelliği bizim çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. İpotek hakkında genel bilgiler verildikten sonra ipoteğin bu özelliği üzerinde durmamız gerekmektedir.

III. THE DEPENDENCY ON RECEIVABLE IN ESTABLISHMENT AND UTILIZATION

A. Generally

The mortgage right is an ancillary (dependent) right on the receivable¹⁰. This dependency sometimes appears more flexible, while at other times it is more absolute¹¹. Dependency on the receivable, also known as ancillarity, refers to the security rights' one-way dependence on the receivable they secure¹². A mortgage established for an invalid receivable will not be valid¹³. Another aspect of its one-way nature is that a mortgage that lacks legal significance and is defective in its establishment will not affect the validity of the receivable¹⁴. In other words, the material aspects of the mortgage, such as its creation, existence, amount, and termination, are dependent on the receivable right; the legal status of the secured receivable directly affects the mortgage right as well¹⁵.

Although the Turkish Civil Code (TCC) provisions do not explicitly regulate the dependency between the mortgage and the receivable, some articles contain expressions that reveal this dependency. The purpose and nature of the mortgage are explained in Article 881 of the TCC, while the right to request the termination of the mortgage can be seen in Article 883, highlighting this characteristic of the mortgage.

At this point, the characteristics of the dependency of the mortgage on the receivable at various stages would need to be addressed.

B. The Dependency on the Receivable in Establishing the Mortgage

According to Article 856 of the Turkish Civil Code, the establishment of a mortgage on immovable property will be achieved through registration in the land registry, with exceptions as provided by law. This provision indicates that, as a general rule, registration is the constitutive element for acquiring a real right¹⁶. This issue arises as a result of the principle of public disclosure. The invalidity of registration would also imply the invalidity of the mortgage. Three elements are required for valid registration: the request for

III. KURULMA VE KULLANIMDA ALACAĞA BAĞLILIK

A. Genel Olarak

İpotek hakkı, alacağa bağlı (fer'i) bir haktır¹⁰. Bu bağlılık bazen daha esnek olarak karşımıza çıkabildiği gibi bazense daha mutlakdır¹¹. Teminat haklarının güvence altına aldıkları alacağa olan tek yönlü bağlılığı genel olarak alacağa bağlılık veya fer'ilik olarak adlandırılmaktadır¹². Geçerli olmayan bir alacak için kurulan ipotek geçerli olmayacaktır¹³. Tek yönlülüğünün diğer görünümü olarak ise, hukuken bir anlam taşımayan ve kuruluşu sakat olan ipotek alacağın geçerli olduğu hususunu etkilemeyecektir¹⁴. Başka bir deyişle, ipoteğin maddi yönden doğumu, varlığı, miktarı, sona ermesi alacak hakkına bağlıdır; teminat altına alınan alacağın hukuki durumu doğrudan doğruya rehin hakkını da etkiler¹⁵.

Her ne kadar TMK hükümlerinde ipotek ile alacak arasındaki bağlılık açıkça düzenlenemese de bazı maddelerde söz konusu bağlılığı ortaya koyan ifadelere yer verilmiştir. İpoteğin amaç ve niteliğinin açıklandığı TMK m. 881, ipoteğin terkininin istenme hakkı TMK m.883'de ipoteğin bu özelliği görülebilmektedir.

Bu noktada, ipoteğin alacağa bağlı olmasının çeşitli aşamalardaki özelliklerine değinmemiz gerekecektir.

At this point, the characteristics of the dependency of the mortgage on the receivable at various stages would need to be addressed.

B. İpoteğin Kurulmasında Alacağa Bağlılık

TMK m. 856 hükmünde taşınmazın rehininin tapu kütüğüne tescil ile kurulacağı ve kanunda öngörülen ayık durumların saklı olduğu belirtilmiştir. Bu hükümlerden anlaşılacağı üzere kural olarak, aynı hakkın kazanılması için kurucu unsurdur¹⁶. Bu husus kamuya açıklık ilkesinin bir neticesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Tescilin geçersizliği, aynı zamanda ipoteğin de geçersizliği anlamına gelecektir. Geçerli bir tescil için üç unsurun varlığı aranmaktadır. Bunlar; taşınmaz malikinın tescil talebi, geçerli bir kazan-

DİPNOT

3 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., s. 39; **Rona Serozan**, "Taşınmaz Rehni", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: LXIV, S: 2, 2006, s. 305.

4 **Aktepe**, a.g.m., s. 178.

5 **Esener/ Güven**, a.g.e., s. 501; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., s. 1101; **Ertaş**, a.g.e., s. 565.

6 **Esener/ Güven**, a.g.e., s. 501; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., s. 1101.

7 YHGK, 19.9.2012 T., 2012/12-708 E., 2012/579 K. "Bununla birlikte, miktarı belirli bir alacak için de üst sınır ipoteğinin kurulmasına kanunen bir engel bulunmamaktadır..."(Kazancı İċihat Bankası) (E.T. 22.11.2023). YHGK, 24.5.1989 T., 1989/11-294 E., 1989/378 K. "Aynı ipotek akit tablosunda limit miktarı saptandıktan sonra..." (Kazancı İċihat Bankası) (E.T. 22.11.2023)

8 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., s. 39; **Erman**, a.g.e., s. 181.

9 **Serozan**, a.g.m., s. 305; **Sirmen**, a.g.e., s. 643.

10 **Rona Serozan**, Eşya Hukuku I, 3. bsk, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 88; **Sümer Altay/ Ali Eskiocak**, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s. 217; **Filiz Doğan**, "İpotek Açısından Belirli İhtik İkesi", Türkiye Barolar Birlięi Dergisi, 1992/3, s. 380; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., s. 1100; **Esener/ Güven**, a.g.e., s. 502; **Karahasan**, a.g.e., s. 237; **Sirmen**, a.g.e., s. 643; **Ayan**, a.g.e., s. 219; **Nomer/ Ergüne**, a.g.e., s. 352; **Serozan**, a.g.e., s. 89; **Altay/ Eskiocak**, a.g.e., s. 217; **Akıntürk**, a.g.e., s. 786; **Şener**, a.g.e., s. 12.

11 **Oğuzman/ Özer/ Seliçi**, a.g.e., s. 950; **Sirmen**, a.g.e., s. 643.

12 **Özçelik**, a.g.m., s. 158; **Şener**, a.g.e., s. 12.

13 **Akıntürk**, a.g.e., s. 787; **Esener/ Güven**, a.g.e., s. 500; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, a.g.e., s. 1100; **Sirmen**, a.g.e., s. 643; **Ayan**, a.g.e., s. 219; **Serozan**, a.g.e., s. 89; Y. 14. HD, 2004/3260 E., 2004/4870 K. "...Diğer bir anlatımla doğmamış bir borç için ipotek konulmuştur..." (Kazancı İċihat Bankası) (E.T. 22.11.2023).

14 Y. 12. HD. 22.4.1980 T., 1980/1969 E., 1980/3718 K. "İpotek (her türlü alacağı temin etmek üzere taşınmaz üzerine konulan bir rehin türü) olduğundan ipoteğin görevi sadece alacaklıya aynı teminat sağlamaktan ibaret olması nedeniyle..." (Yavuz Selim Şener, "Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması", Yüksek Lisans Tezi, Konya, Selçuk Üniversitesi SBE, 2004, s. 10).

15 **Sirmen**, a.g.e., s. 643.

16 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., s. 39; **Ayiter**, a.g.e., s. 178; **Esener/ Güven**, a.g.e., s. 503; **Erman**, a.g.e., s. 180; **Ertaş**, a.g.e., s. 565.

PART 19

FOOTNOTE

17 Aktepe, a.g.m., p. 180; Sirmen, a.g.e., p. 643; Esener/ Güven, a.g.e., p. 500; Erman, a.g.e., p. 181; Karahaslan, a.g.e., p. 238; Sheida Javadkhani, "Türk Hukukunda İpotek", Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ankara Üniversitesi SBE, 2016, p. 51.

18 Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 951; Erman, a.g.e., p. 181; Ertaş, a.g.e., p. 565; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 217.

19 Esener/ Güven, a.g.e., p. 503.

20 Aktepe, a.g.m., p. 181; Erman, a.g.e., p. 181; Sirmen, a.g.e., p. 643; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 217.

21 Erman, a.g.e., p. 182.

22 Sirmen, a.g.e., p. 643; Esener/ Güven, a.g.e., p. 502; Karahaslan, a.g.e., p. 240; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 217; Y. 14. HD, 13.3.2019 T., 2016/8067 E., 2019/2299 K. "A mortgage can be established for any existing debt or for a debt that is yet to arise but is certain or probable to arise (TMK.m.881)..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023) aynı yönde bkz. Y. 14. HD, 19.12.2014 T., 2014/8660 E., 2014/14587 K.

23 Özçelik, a.g.m., p. 160; Esener/ Güven, a.g.e., p. 470; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., p. 1100; Erman, a.g.e., p. 182; Nomer/ Ergüne, a.g.e., p. 352; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 217.

24 Sirmen, a.g.e., p. 643.

25 Serdar Gören, "Rehin Türü Olan İpotek", Yüksek Lisans Tezi, Konya, Selçuk Üniversitesi SBE, 2018, p. 50.

26 Y. 14. HD, 30.5.2011 T., 2011/5732 E., 2011/6960 K. "According to Article 875 of the Turkish Civil Code, the established mortgage is a mortgage for a definite debt..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023) aynı yönde bkz. Y. 14. HD, 20.5.2014 T., 2014/2390 E., 2014/6546 K.

27 Aktepe, a.g.m., s. 181; Esener/ Güven, a.g.e., p. 501.

28 Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., p. 1101.

29 Nomer/ Ergüne, a.g.e., p. 352.

30 Sirmen, a.g.e., p. 643; Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 952; Şener, a.g.e., p. 13; Akıntürk, a.g.e., p. 786 (yazar, bu durumun fer'lik özellik hakkında şüphe uyandırdığını ifade etmektedir.).

31 Esener/ Güven, a.g.e., p. 501; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., p. 1100; Ertaş, a.g.e., p. 565; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 217.

32 Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 951; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., p. 1100; Ertaş, a.g.e., p. 565; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 217.

33 YHGK, 22.2.2012 T., 2011/12-778 E., 2012/94 K. "The request for the conversion of the mortgage into cash in enforcement proceedings is related to the objection process at the enforcement office..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023).

34 Aktepe, a.g.m., p. 181; Şener, a.g.e., p. 14.

registration from the owner of the immovable property, a valid cause of acquisition, and registration¹⁷. The cause of acquisition could be a mortgage agreement, as well as a court decision or a provision of law¹⁸. Examples of cases where the cause of acquisition is a provision of law include statutory mortgage rights. If there is a valid cause of acquisition and the owner of the immovable property refuses to provide written consent for registration, the creditor can compel the owner to request registration by applying to the court¹⁹. In this case, the court decision will be the cause of acquisition.

We should note that the underlying debt relationship and the cause of acquisition are distinct concepts. The cause of acquisition is the legal basis required for registration to take place; apart from the cause of acquisition, a separate underlying debt relationship is necessary for the establishment of the mortgage, as per the principle of ancillarity²⁰. The registration of the mortgage in the land registry is only evidence of the existence of the mortgage right²¹; It does not provide evidence regarding the existence and amount of the receivable²².

A mortgage established for a non-certain receivable will never gain material value; in other cases, the value of the mortgage will depend on the existence of a valid debt²³. Therefore, when establishing a mortgage, the dependency on the receivable is evaluated as either absolute or flexible²⁴. The fact that a mortgage is not absolutely tied to the receivable, does not encounter formal obstacles during its establishment, and exists solely for the purpose of security is a convenience introduced to prevent impediments²⁵.

In the case of a principal mortgage, the dependency on the receivable is absolute because this mortgage represents a situation where the receivable arising from the underlying debt relationship is secured. Therefore, the invalidity of the receivable will result in the invalidity of the established mortgage²⁶. In the case of an upper limit mortgage, the existence of a basic relationship that will lead to the emergence of the receivable or the possibility of the receivable arising is sufficient. This relationship constitutes the necessary condition for the establishment of the mortgage²⁷. When a mortgage right is established for a receivable that does not yet exist, the mortgage right is not initially present even if it is registered; however, it arises when the

ma sebebi ve tescildir¹⁷. Kazanma nedeni bir rehin sözleşmesi olabileceği gibi mahkeme kararı veya kanun hükmü de olabilir¹⁸. Kazanma sebebinin kanun hükmü olduğu hallerde örnek olarak ise kanuni ipotek hakları gösterilebilir. Geçerli bir kazanma sebebi bulunması halinde taşınmaz maliki yazılı tescil ile muvafakat beyanında bulunmaktan kaçınıyorsa bu halde alacaklı mahkemeye başvurmak suretiyle taşınmaz malikini tescili talep etmesi için zorlayabilir¹⁹. Bu halde ise mahkeme kararı kazanma sebebi olacaktır.

Şu hususu belirtmeliyiz ki, temel borç ilişkisi ile kazanma sebebi birbirinden farklı kavramlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kazanma sebebi, tescilin gerçekleştirilmesi aranan hukuki sebeptir; kazanma sebebinden bağımsız, onun dışındaki bir temel borç ilişkisi, ipoteğin fer'liği ilkesi gereği, rehin kurulabilmesi için şarttır²⁰. Tapu kütüğündeki ipoteğe ilişkin tescil, sadece rehin hakkının varlığına karinedir²¹; alacak hakkının varlığı ve miktarı hakkında bir karine teşkil etmez²².

Kesin olmayan bir alacak için kurulan ipotek asla maddi bir değer kazanmayacak; diğer durumlarda ise ipoteğin değeri, geçerli bir borcun varlığına bağlı olacaktır²³. Bu yüzden, ipotek oluşturulurken, alacağa bağlılık mutlak veya esnek olarak değerlendirilir²⁴. İpoteğin mutlak olarak alacağa bağlı olması, kuruluş aşamasında şekli engellere maruz kalmaması ve yalnızca güvence amacı dışında olmaması için getirilen bir kolaylıktır²⁵.

Ana para ipoteğinde alacağa bağlılık mutlaktır çünkü bu ipotek, esas borç ilişkisinden doğan alacağın güvence altına alındığı bir durumu ifade eder. Dolayısıyla, alacağın geçersizliği, kurulmuş olan ipoteğin de geçersizliği sonucunu doğuracaktır²⁶. Üst sınır ipoteğinde, alacağın doğuşuna yol açacak veya alacağın doğmasının ihtimal dahilinde olduğunu gösteren bir temel ilişkinin varlığı yeterlidir. Bu ilişki, ipoteğin kurulması için gerekli koşulu oluşturur²⁷. Henüz mevcut olmayan bir alacak için ipotek hakkı tesis edildiğinde, ipotek hakkı tescil edilmiş olsa bile başlangıçta mevcut değildir; ancak alacak doğduğunda beraberinde doğar²⁸. Ancak, ipotek hakkı sırası, ipoteğin doğum anına değil, tescil edildiği derecenin kuruluşuna göre belirlenir. Tescil edilen ipotek, ara dönemde şekli açıdan mevcut olup, taşınmaz malikine karşı yapılacak icra takipleri ile taşınmaz malikinin sonraki tasarruflarına

receivable is born²⁸. However, the priority of the mortgage right is determined based on the degree of its establishment, not the moment of its creation. The registered mortgage exists formally during the interim period and provides security for the mortgage creditor against enforcement proceedings against the property owner and the subsequent transactions of the property owner²⁹. As seen, the dependency of the mortgage on the receivable for future or probable receivables is relaxed in terms of establishment³⁰.

It is not necessary to demonstrate the underlying debt relationship that gives rise to the receivable for the validity of the mortgage agreement³¹. However, including the underlying debt relationship in the mortgage deed will facilitate proving which receivable the mortgage was established for³².

C. Dependency on Receivables with in the Scope of Use of Rights

In the exercise of rights, the dependency of the mortgage on the receivable is absolute³³. The mortgage creditor must prove their personal receivable in order to exercise the mortgage right. In other words, a necessary condition for the exercise of the mortgage right is the existence of a receivable that can be converted into cash³⁴. In other words, even if the mortgage is registered, if the receivable specified in the mortgage agreement never arises, the mortgage right will not arise in favor of the creditor. Therefore, a valid receivable is required for the existence of the



karşı, ipotekli alacaklı için güvence sağlar²⁹. Görüldüğü gibi, ileride doğacak veya doğması muhtemel alacaklar için kurulan ipoteğin alacağa bağlılığı, kuruluş açısından gevşetilmiştir³⁰.

Rehin sözleşmesinin geçerliliği için alacağın doğumuna yol açan temel borç ilişkisini göstermek gerekmemektedir³¹. Ancak, temel borç ilişkisinin rehin senedinde yer alması, rehinin hangi alacak için kurulduğunun ispatını kolaylaştıracaktır³².

C. Hakkın Kullanılması ve Kapsamında Alacağa Bağlılık

Hakkın kullanılmasında ipoteğin alacağa bağlılığı mutlaktır³³. Rehin alacaklı, rehin hakkını kullanmak için kişisel alacağını ispat etmelidir. Yani, rehin hakkının kullanılmasının zorunlu şartı, paraya çevrilebilir bir alacağın mevcudiyetidir³⁴. Bir başka deyişle, ipotek tescil edilmiş olsa bile, rehin sözleşmesinde belirtilen alacak hiç doğmazsa, alacaklı lehine ipotek hakkı da doğmaz. Bu nedenle, ipotek hakkının varlığı için geçerli bir alacak şarttır³⁵. Tescil, rehinli alacaklının aynı hakkının varlığına dair bir kanıt oluşturur ve bu bağlamda bir karine ortaya çıkarır³⁶.

DİPNOT

17 Aktepe, a.g.m., s. 180; Sirmen, a.g.e., s. 643; Esener/ Güven, a.g.e., s. 500; Erman, a.g.e., s. 181; Karahaslan, a.g.e., s. 238; Sheida Javadkhani, "Türk Hukukunda İpotek", Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ankara Üniversitesi SBE, 2016, s. 51.

18 Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 951; Erman, a.g.e., s. 181; Ertaş, a.g.e., s. 565; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 217.

19 Esener/ Güven, a.g.e., s. 503.

20 Aktepe, a.g.m., s. 181; Erman, a.g.e., s. 181; Sirmen, a.g.e., s. 643; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 217.

21 Erman, a.g.e., s. 182.

22 Sirmen, a.g.e., s. 643; Esener/ Güven, a.g.e., s. 502; Karahaslan, a.g.e., s. 240; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 217; Y. 14. HD, 13.3.2019 T., 2016/8067 E., 2019/2299 K. "İpotek, halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak için kurulabilir. (TMK.m.881)..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023) aynı yönde bkz. Y. 14. HD, 19.12.2014 T., 2014/8660 E., 2014/14587 K.

23 Özçelik, a.g.m., s. 160; Esener/ Güven, a.g.e., s. 470; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., s. 1100; Erman, a.g.e., s. 182; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 352; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 217.

24 Sirmen, a.g.e., s. 643.

25 Serdar Gören, "Rehin Türü Olan İpotek", Yüksek Lisans Tezi, Konya, Selçuk Üniversitesi SBE, 2018, s. 50.

26 Y. 14. HD, 30.5.2011 T., 2011/5732 E., 2011/6960 K. "Türk Medeni Kanunu'nun 875. maddesi uyarınca kurulan ipotek, bir karz (kesin borç) ipoteğidir..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023) aynı yönde bkz. Y. 14. HD, 20.5.2014 T., 2014/2390 E., 2014/6546 K.

27 Aktepe, a.g.m., s. 181; Esener/ Güven, a.g.e., s. 501.

28 Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., s. 1101.

29 Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 352.

30 Sirmen, a.g.e., s. 643; Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 952; Şener, a.g.e., s. 13; Akıntürk, a.g.e., s. 786 (yazar, bu durumun fer'lik özellik hakkında şüphe uyandırdığını ifade etmektedir.).

31 Esener/ Güven, a.g.e., s. 501; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., s. 1100; Ertaş, a.g.e., s. 565; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 217.

32 Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 951; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., s. 1100; Ertaş, a.g.e., s. 565; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 217.

33 YHGK, 22.2.2012 T., 2011/12-778 E., 2012/94 K. "İstek, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte, icra müdürlüğü işlemini şikâyete iliskindir..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023).

34 Aktepe, a.g.m., s. 181; Şener, a.g.e., s. 14.

35 Özçelik, a.g.m., s. 162; Esener/ Güven, a.g.e., s. 502; Y. 12 HD, 7.10.2010 T., 2010/9021 E., 2010/22415 K. "Taşınmaz üzerindeki ipotek kredilerin teminatı olarak verilen üst sınır ipoteğidir..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023).

36 Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 952.

PART 19

FOOTNOTE

35 **Özçelik**, a.g.m., p. 162; **Esenener/ Güven**, a.g.e., p. 502. Y. 12 HD, 7.10.2010 T., 2010/9021 E., 2010/22415 K. "The mortgage on the immovable property is the upper limit mortgage provided as security for loans..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023).

36 **Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir**, a.g.e., p. 952.

37 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., p. 39; **Ercan**, a.g.e., p. 181; **Karahasan**, a.g.e., p. 240; **Nomer/ Ergüne**, a.g.e., p. 352; **Ertaş**, a.g.e., p. 565; **Altay/ Eskioçak**, a.g.e., p. 219.

38 **Özçelik**, a.g.m., p. 162.

39 **Sirmen**, a.g.e., p. 643.

40 **Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir**, a.g.e., p. 953.

41 TBK m. 23: "Kimse, hak ve fiil ehliyetlerinden kısmen de olsa vazgeçemez..."

42 **Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir**, a.g.e., p. 905.

43 TBK m. 27/2: "The invalidity of some provisions contained in the contract does not affect the validity of the others..."

44 **Özçelik**, a.g.m., p. 166.

45 **Özçelik**, a.g.m., p. 167.

46 Y. 19. HD., 16.2.2011 T, 2010/7228 E., 2011/1966 K. "The mortgage on the immovable property, as determined by the court-appointed expert report, was established against the defendant bank, T.D., and serves as security for all current and future debts..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023) Y. 19 HD., 11.6.2012 T., 2012/4341 E, 2012/9898 K. "The dispute revolves around whether the conditions for the cancellation of the mortgage have been met in the specific case..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023).

47 YHGK, 28.1.2015 T., 2014/13-596 E., 2015/792 K. "As explained above, just as the principal debt expires, the accessory natured collateral will also expire..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 25.11.2023).

mortgage right³⁵. Registration constitutes evidence of the existence of the mortgage creditor's real right and creates an indication in this context³⁶.

In accordance with Article 882/2 of the Turkish Civil Code, the land registry officer provides the creditor with a document showing the mortgage upon request. However, this document, which only proves the registration, does not have the status of a valuable instrument³⁷. This provision demonstrates one aspect of how registration only serves as evidence of the existence of the real right. In other words, the document only confirms that the mortgage has been registered, but it does not make any assessment regarding the validity of the mortgage or the existence of the receivable.

The extent to which a receivable can benefit from the security provided by the mortgage primarily depends on the amount of the receivable. The scope of the mortgage in terms of the receivable is a factor that determines the amount of the receivable³⁸. Whether it's a principal amount or an upper limit mortgage, the mortgage burden shown in the title deed indicates not whether any receivable is included in the scope of the mortgage, but only how much the receivables included in the scope of the mortgage can benefit from the security³⁹. The mortgage creditor can only obtain as much as they are owed after the conversion to cash, not the amount registered in the title deed. If a principal or upper limit mortgage is established for a matured receivable, the cancellation of the mortgage can be requested by proving the termination of the receivable. Additionally, if a partial payment has been made for the receivable, it may be requested to be recorded in the "annotations" column of the land registry⁴⁰.

1. The Dependency on Receivables with in the Scope of General Lien Registrations

General lien registrations encompass the provisions of a mortgage agreement that cover all kinds of receivables that may arise in the future without limitation. Although mortgages based on such provisions are thought to provide limited collateral, there are different opinions regarding the source of this limitation. The prevailing view suggests that such mortgage agreements would be contrary to Article 23 of the Turkish Civil Code⁴¹. Otherwise, any kind of receivable that the creditor

TMK m. 882/2 doğrultusunda, tapu memuru istem üzerine alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verir. Ancak, sadece tescilin yapıldığını ispata yarayan bu belge, kıymetli evrak niteliği taşımaz³⁷. Bu hüküm, tescilin yalnızca aynı hakkın varlığına delil teşkil ettiğinin bir görünümünü ortaya koymaktadır. Yani, belge sadece ipoteğin tescil edildiğini doğrular, ancak ipoteğin geçerliliği veya alacağın varlığı hakkında bir değerlendirme yapmaz.

Bir alacak, ipoteğin sağladığı teminattan ne ölçüde yararlanabileceği konusunda, öncelikle alacak tutarına bağlıdır. İpoteğin alacak bakımından kapsamı, alacak miktarını belirleyen bir faktördür³⁸. Ana para veya üst sınır ipoteği olsun, tapuda gösterilen ipotek yükü, herhangi bir alacağın ipoteğin kapsamına dahil olup olmadığını değil, yalnızca ipoteğin kapsamına giren alacakların teminattan ne ölçüde yararlanabileceklerini ifade eder³⁹. İpotekli alacaklı, paraya çevirme işlemi sonrasında tapuda kayıtlı miktarı değil, sadece alacaklı olduğu kadarını elde edebilir. Eğer doğmuş bir alacak için ana para ya da üst sınır ipoteği kurulmuşsa, alacağın sona erdiği ispatlanarak ipoteğin iptal edilmesi talep edilebilir; ayrıca, alacağı bağlı kısmi ödeme yapılmışsa, bunun tapu sicilinde «düşünceler» sütununa kaydedilmesi de istenebilir⁴⁰.

1. Genel Rehin Kayıtlarında Alacağı Bağlılık

Genel rehin kayıtları, gelecekte doğabilecek her türlü alacağı sınırlama olmaksızın kapsayan rehin sözleşmesi hükümleridir. Bu tip hükümlere dayanan ipoteklerin sınırlı bir teminat sağlayacağı düşünülse de bu sınırlamanın kaynağı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Hâkim görüş, bu tür rehin sözleşmelerinin Türk Medeni Kanunu'nun 23. maddesine aykırılık teşkil edeceğini belirtmektedir⁴¹. Aksi takdirde, alacaklının borçluya karşı olan her türlü alacağı ipotek

has against the debtor will be included within the scope of the mortgage, thus making it impossible for the liability of the mortgage to terminate in contracts stating that all receivables will be within the scope of the mortgage, independent of any legal cause⁴². The consequence of a mortgage agreement violating the personal rights of the mortgagor is partial absolute nullity⁴³. The contract only includes receivables that currently exist and are objectively foreseeable at the time the mortgage agreement is established⁴⁴.

Another approach is that the limitation of broad-scope mortgage agreements is a necessity of the principle of dependence on receivables. According to this view, the determination of which receivables such mortgage agreements cover should be based on the expectations of a typical bank customer. Incidental receivables, such as compensation claims based on non-contractual grounds, will not be included within the scope of the collateral provided by the mortgage⁴⁵.

Another perspective argues that the absence of specifying the reason and scope under which the secured receivable may arise would imply the establishment of a mortgage independent of the receivable.

According to our view, in cases where the mortgage creditor is a bank, the broad scope of general lien agreements should be evaluated considering the principle of the mortgage being tied to the debt and within the framework of good faith, taking into account the expectations of an average bank customer. If the person placing the mortgage is not the owner of the property, they should not be exposed to the continuation of the mortgage or its conversion into cash solely based on the general lien registration, for the other debts of the credit debtor⁴⁶. The pledging of any debt with a general lien registration will adversely affect the nature of the mortgage being tied to the debt. The Court of Appeal has ruled that the expression stating that the mortgage secures all current and future debts unlimitedly, as expressed in an official document, is considered an unfair condition according to the Turkish Code of Obligations.

In the decision of the Plenary Session of the Court of Cassation, it was ruled that pursuit cannot be carried out using the method of converting the pledge into cash due to credit card debt against the consumer who has already paid off the vehicle loan⁴⁷.

kapsamına dahil olacak ve böylece ipotek verenin sorumluluğu, hukuki sebepten bağımsız olarak her türlü alacağın ipotek kapsamında yer alacağına ilişkin sözleşmelerde sona ermesi mümkün olmayacaktır⁴². Rehin sözleşmesinin rehin verenin kişilik haklarını ihlal etmesinin sonucu ise kısmi kesin hükümsüzlüktür⁴³. Sözleşme, yalnızca halihazırda var olan ve rehin sözleşmesi kurulduğu sırada objektif olarak öngörülebilir durumdaki alacakları içerir⁴⁴.

Başka bir yaklaşım ise, geniş kapsamlı rehin sözleşmelerinin sınırlandırılmasının alacağına bağlılık ilkesinin bir gereği olduğu ve bu tür rehin sözleşmelerinin hangi alacağı kapsayıp kapsamadığı konusunda, tipik bir banka müşterisinin beklentilerinin esas alınması gerektiğidir. Tesadüfi nitelikteki alacaklar, örneğin sözleşme dışı sebeplere dayanan teminat alacakları gibi, ipoteğin sağladığı teminatın kapsamına dahil edilmeyecektir⁴⁵.

Başka bir bakış açısı ise, teminat altına alınan alacağın hangi sebeple ve hangi kapsamda ortaya çıkabileceğinin belirtilmemiş olmasının, alaktan bağımsız bir ipoteğin kurulduğu anlamına geleceğini savunmaktadır.

Bizim görüşümüze göre, ipotek alacaklısının banka olduğu hallerde genel rehin sözleşmelerinin geniş kapsamlı olması, ipoteğin borca bağlı olması prensibi göz önünde bulundurulacak ve dürüstlük kuralları çerçevesinde, ortalama bir banka müşterisinin beklentileri dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Eğer ipoteği koyan kişi mal sahibi değilse, sadece genel rehin kaydına istinaden, kredi borçlusunun diğer alacakları için de ipoteğin devamına veya nakde çevrilmesine maruz bırakılmamalıdır⁴⁶. Herhangi bir borcun, genel rehin kaydıyla ipotek altına alınması, ipoteğin borca bağlı olma niteliğini olumsuz etkileyecektir. Yargıtay, resmi belgede ifade edilen, ipoteğin mevcut ve gelecekteki tüm borçları sınırsız bir şekilde güvence altına aldığı yönündeki ifadenin, TKHK gereğince haksız bir koşul olarak değerlendirildiğine hükmetmiştir.

Hukuk Genel Kurulu kararında ise, taşıt kredisini halihazırda ödemiş tüketici aleyhine kredi kartı borcu sebebiyle rehlin paraya çevrilmesi yolu kullanılarak takip yapılamayacağına karar vermiştir⁴⁷.

DİPNOT

37 **Aybay/ Hatemi**, a.g.e., s. 39; **Ercan**, a.g.e., s. 181; **Karahasan**, a.g.e., s. 240; **Nomer/ Ergüne**, a.g.e., s. 352; **Ertaş**, a.g.e., s. 565; **Altay/ Eskioçak**, a.g.e., s. 219.

38 **Özçelik**, a.g.m., s. 162.

39 **Sirmen**, a.g.e., s. 643.

40 **Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir**, a.g.e., s. 953.

41 TBK m. 23: "Kimse, hak ve fiil ehliyetlerinden kısmen de olsa vazgeçemez..."

42 **Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir**, a.g.e., s. 905.

43 TBK m. 27/2: "Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez..."

44 **Özçelik**, a.g.m., s. 166.

45 **Özçelik**, a.g.m., s. 167.

46 Y. 19. HD., 16.2.2011 T, 2010/7228 E., 2011/1966 K. "Mahkemece benimsenen bilirkişi raporu doğrultusunda taşınmaz üzerindeki ipoteğin dava dışı T. D. davalı bankaya karşı doğmuş ve doğacak tüm borçlarının teminatı olarak verildiği..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023) Y. 19 HD., 11.6.2012 T., 2012/4341 E, 2012/9898 K. "Uyuşmazlık, somut olay bakımından ipoteğin fekki koşullarının oluşup oluşmadığı noktasında toplanmaktadır..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 23.11.2023).

47 YHGK, 28.1.2015 T., 2014/13-596 E., 2015/792 K. "Yukarıda da açıkladığı üzere, asıl alacağın sona ermesi ile ferî nitelik taşıyan rehlin de sona ereceği..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 25.11.2023).

PART 19

D. Dependency on Receivables in the Transfer of Receivables

According to Article 891 of the Turkish Civil Code, the assignment of a receivable based on a mortgage is valid regardless of whether it is registered in the land registry. The necessary registration requirement for the validity of the mortgage does not apply to the assignment of the receivable. The transfer of the encumbered receivable is subject to the provisions of the Turkish Code of Obligations regulating the assignment of receivables. With the transfer of the receivable, the right passes automatically to the new creditor without the need for the registration of the mortgage and the removal of the name of the encumbered receivable holder and the writing of the new creditor's name in the land registry⁴⁸. According to Article 189/1 of the Turkish Civil Code, along with the assignment of a receivable, non-personal priority rights and related rights also pass to the assignee. Although this provision is not mandatory, it is not possible for the mortgage securing only this specific receivable to remain in the hands of the assignor with the agreement of the parties⁴⁹.

If the receivable does not exist, the assignment does not grant any right to the assignee through the registered mortgage⁵⁰. Again, the mortgage cannot be transferred separately from the receivable. Such agreements are contrary to the principle of limited number and type due to the Civil Code's regulation of the mortgage as a right dependent on the receivable, and therefore, they are definitively null and void. This situation is a consequence of the dependence on the receivable principle. The accessory follows the principal.

In order to prevent potential issues that could arise from such a transfer being carried out without the debtor's knowledge, Article 31/2 of the Land Registry Regulation (LRR) emphasizes that the assignment of the receivable should be indicated in the "thoughts" column. However, this provision is a regulatory rule, so actions contrary to it will not affect the validity of the assignment⁵¹. Additionally, the mentioned records do not have a constitutive effect regarding the acquisition of the mortgage by the party acquiring the receivable.

D. Alacağın Devrinde Alacağa Bağlılık

TMK madde 891 hükmüne göre, ipoteğe dayalı bir alacağın devri, tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olmaksızın geçerlidir. İpoteğin geçerli olarak kurulabilmesi için gerekli tescil şartı, alacağın devri için gerekmemektedir. Rehlinli alacağın temlikli, Türk Borçlar Kanunu'nun alacağın devrini düzenleyen hükümlerine (TBK m. 183 vd.) tabidir. Alacağın devriyle birlikte, ipoteğin tescili gerekmeden ve tapu kütüğünde rehlinli alacaklının adının silinip yerine yeni alacaklının adının yazılması şart olmaksızın, yeni alacaklıya hak kendiliğinden geçer⁴⁸. TBK madde 189/1'e göre, alacağın devriyle birlikte, devreden kişiliğine özgü olmayan öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer. Bu hüküm emredici nitelikte olmamakla birlikte, tarafların anlaşmasıyla, belirli bir alacağın devredilip sadece bu belirli alacağı teminat altına alan ipoteğin devreden elinde kalması mümkün değildir⁴⁹.

Alacak mevcut değilse, temlik, temellük edene tescil edilmiş rehin dolayısıyla bir hak vermez⁵⁰. Yine ipotek de alaktan ayrı olarak devredilemeyecektir. Bu tür anlaşmalar, Medeni Kanun'un ipoteği alacağa bağlı bir hak olarak düzenlemesinden dolayı, sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesine aykırıdır ve bu nedenle kesin hükümsüzdür. Bu durum, alacağa bağlılığın bir sonucudur. Fer'i olan, asil olanı takip edecektir (*accessorium principalis sequitur*).

Borçlunun bilgisi olmadan gerçekleştirilecek böyle bir devirin yol açabileceği olası sorunları önlemek amacıyla, Tapu Sicil Tüzüğü (TST) madde 31/2'de alacağın temlik edildiğinin düşünceler sütununda belirtilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Ancak, bu hüküm bir düzen kuralı niteliğindedir, dolayısıyla buna aykırı davranışlar, temliğin geçerliliğini etkilemeyecektir⁵¹. Ayrıca, bahsedilen kayıtların, ipoteğin alacağı devralan tarafından kazanılması bakımından kurucu bir etkisi bulunmamaktadır.

Devralan, ipotek hakkını, malikle devreden arasındaki rehin sözleşmesi hükümleri çerçevesinde kazanacağı için, rehin sözleşmesinde bulunan genel rehin kaydı, tekrar ödeme kaydı gibi kayıtlardan faydalanacaktır. Ancak devralanın, ipoteğin güvence altına aldığı alacağın dayandığı hukuki ilişkidir başka

The assignee will acquire the mortgage right within the framework of the provisions of the mortgage agreement between the owner and the assignor. Therefore, the general lien registration, as well as provisions such as the re-payment record, in the mortgage agreement will be beneficial to them. However, if the assignee holds claims against the debtor for reasons other than the legal relationship on which the receivable secured by the mortgage is based, they can only benefit from the security provided by the mortgage based on the lien registration if there is no such provision in the mortgage agreement⁵².

Everything we've discussed so far would also be applicable in the case of a receivable being acquired through legal succession. According to Article 127 of the Turkish Civil Code, a third party who pays an amount under this provision will succeed to the rights of the creditor in proportion to the amount paid. Therefore, the receivable, along with the mortgage right dependent on it, will pass to the third party. In the case of partial payment, the third party will benefit from the mortgage right to the extent of the amount paid.

Article 596/1 regulates the subrogation of the guarantor. According to this provision, if the guarantor pays off a debt secured by a mortgage, they will succeed to the rights of the creditor in proportion to the amount paid. In other words, the mortgage right dependent on the receivable will pass to the guarantor in that proportion. While this issue was regulated with an uncertain provi-

sebeplerle borçluya karşı sahip olduğu alacaklar, rehin sözleşmesinde böyle bir hüküm bulunmadığı takdirde, yalnızca rehin kaydına dayalı olarak ipoteğin sağladığı güvenceden yararlanamazlar⁵².

Şimdiye kadar söylemiş olduklarımız, bir alacağın kanuni halefiyet ile kazanılması durumunda da geçerli olacaktır. Üçüncü kişi, TBK madde 127 uyarınca ödediği miktar oranında alacaklının haklarına halef olacağından, alacak da ona bağlı olan ipotek hakkıyla birlikte üçüncü kişiye geçecektir. Kısmi ödeme halinde ise, bu durumda ipotek hakkından yine ödediği oranda yararlanacaktır.

TBK m. 596/1'da kefilin halefiyeti düzenlenmiştir. Bu hükme göre kefilin, ipotekle güvence altına alınmış bir borcu ödediği durumda, ödeme oranında alacaklının haklarına halef olacaktır. Yani alacağa bağlı olan ipotek hakkı bu oranda kefile geçecektir. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda kesinliğe sahip olmayan bu husus, TBK ile netliğe kavuşturulmuştur. Kefilin ipoteklerini elde edebilmesi için, bu ipoteklerin ya kefalet sözleşmesi yapılmadan önce mevcut olması ya da daha sonradan oluşturulmuş olması, fakat kefalet sözleşmesinde belirtilen alacak için kurulmuş olması gerekmektedir. Kefalet verildiği zaman, kefil, asıl borçlunun veya üçüncü şahısların verdiği tüm rehinleri kapsar; fakat kefaletten sonra üçüncü bir kişi tarafından verilen rehinlerde kefilin sorumluluğu bulunmaz. Asıl borçlu tarafça genel kapsamda verilmiş bir rehin de kefilin halefiyeti dışında kalacaktır. "Aksi kararlaştırılmadıkça" ifadesiyle, ödeme yapan

DİPNOT

48 Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 953; Sirmen, a.g.e., s. 644; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 356; Ertaş, a.g.e., s. 566; Aybay/ Hatemi, a.g.e., s. 39; Erman, a.g.e., s. 182; Karahasan, a.g.e., s. 237; Sirmen, a.g.e., s. 644; Ayan, a.g.e., s. 219; Nazif Kaçak, İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2009, p. 174; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 352-353; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 221; Akıntürk, a.g.e., p. 786; Akıntürk, a.g.e., p. 790; Şener, a.g.e., p. 14; İsmail Küçükçopur, "İpotekli Taşınmazın Devri, İpotekli Alacağın Temlikli", Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Turgut Özal Üniversitesi SBE, 2014, p. 72; Gören, a.g.t., p. 50.

49 Özçelik, a.g.m., s. 172.

50 Aybay/ Hatemi, a.g.e., s. 40; Akıntürk, a.g.e., s. 786.

51 Aktepe, a.g.m., s. 182; Ayan, a.g.e., s. 219; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 356; Altay/ Eskioçak, a.g.e., s. 221; Şener, a.g.e., s. 15.

52 Özçelik, a.g.m., s. 173.

FOOTNOTE

48 Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 953; Sirmen, a.g.e., p. 644; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 356; Ertaş, a.g.e., p. 566; Aybay/ Hatemi, a.g.e., p. 39; Erman, a.g.e., p. 182; Karahasan, a.g.e., s. 237; Sirmen, a.g.e., p. 644; Ayan, a.g.e., p. 219; Nazif Kaçak, İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2009, p. 174; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 352-353; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 221; Akıntürk, a.g.e., p. 786; Akıntürk, a.g.e., p. 790; Şener, a.g.e., p. 14; İsmail Küçükçopur, "İpotekli Taşınmazın Devri, İpotekli Alacağın Temlikli", Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Turgut Özal Üniversitesi SBE, 2014, p. 72; Gören, a.g.t., p. 50.

49 Özçelik, a.g.m., p. 172.

50 Aybay/ Hatemi, a.g.e., p. 40; Akıntürk, a.g.e., p. 786.

51 Aktepe, a.g.m., p. 182; Ayan, a.g.e., p. 219; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 356; Altay/ Eskioçak, a.g.e., p. 221; Şener, a.g.e., p. 15.

52 Özçelik, a.g.m., p. 173.



PART 19

sion in the repealed Law No. 818, it has been clarified by the Turkish Civil Code. In order for the guarantor to obtain the mortgages, these mortgages must either exist before the guarantee agreement is made or be established later, but they must be established for the receivable specified in the guarantee agreement. When the guarantee is provided, the guarantor covers all mortgages given by the principal debtor or third parties; however, the guarantor's liability does not extend to mortgages given by a third party after the guarantee. A general mortgage given by the principal debtor will also remain outside the scope of the guarantor's subrogation. The phrase "unless otherwise agreed" should indicate that the liability of the guarantor who makes the payment may be extended to include mortgages and other securities. However, the guarantor may gain subrogation rights over mortgages given by third parties after the guarantee through an agreement between the guarantor and the creditor.

While it is accepted that the guarantor needs to carry out certain legal procedures to acquire the mortgage right, the mortgage right passes to the guarantor automatically. The record in the "thoughts" column in the land registry is explanatory rather than constitutive even in this case.

1. Dependence on Receivables with in the Scope of Contracts

The assignment of contracts is regulated in Article 205 of the Turkish Civil Code (TCC). The assignment of contracts is a sui generis tripartite agreement with its own legal nature⁵³. For a contract to be assignable, there must be a debt relationship that is capable of being transferred, and the parties must have appropriate declarations of intent.

For a debt relationship to be considered assignable, the rights and obligations arising from it must be transferable. If the contract relationship consists of personal rights and obligations, the rights and obligations cannot be transferred. In contracts involving personal rights, the transfer of the contract is not possible. Therefore, the concept of the transfer of the contract applies to contracts that are not person-specific⁵⁴. For example, a contract cannot be made for the assignment of one's name, honor, and dignity⁵⁵. Unlike the legal assignment of the contract, where the interests of the parties (the third party and the remaining party to the contract) are pro-

tekted by law, the assumption of the contract cannot occur solely through an agreement between the transferor and the party assuming the contract. In order to bind the remaining party to the contract, either this party must participate in a sui generis tripartite contract, or they must express their consent to the agreement between the transferor and the party assuming the contract, either before or after such agreement. In other words, the consent of all three parties is required for the assumption of the contract⁵⁶. Unlike the assignment of a receivable, the consent of the remaining party to the contract is also required⁵⁷.

Kefilin ipotek hakkına sahip olabilmesi için belirli hukuki işlemler yapılması gerektiği kabul edilse de, ipotek hakkı kendiliğinden kefile geçmektedir. Tapuda, düşünceler sütunundaki kayıt bu halde de kurucu değil açıklayıcı bir kayıttır.

1. Sözleşmenin Devrinde Alacağa Bağlılık

TBK'da sözleşmenin devri m. 205'te düzenlenmiştir. Sözleşmenin devri, hukuki niteliği bakımından kendine özgü (sui generis) bir üç taraflı sözleşmedir⁵³. Bir sözleşmenin devredilebilmesi için; devredilebilir nitelik taşıyan bir borç ilişkisinin varlığı, tarafların uygun irade açıklamaları mevcut olmalıdır.

Bir borç ilişkisinin devredilebilirliğinden sözü edilebilmesi için kendisinden doğan hak ve borçların devredilebilir olması gerekmektedir. Sözleşme ilişkisinin şahsa bağlı olacak ve borçlardan oluşması durumunda hak ve borçlar devredilemeyecektir. Şahsa bağlı sözleşmelerde sözleşmenin yüklenilmesi söz konusu olmaz. Bu nedenle, sözleşmenin yüklenilmesi kavramı, şahsa bağlı olmayan sözleşmelerde geçerlidir⁵⁴. Meselâ adın, onur ve izzetin devrine ilişkin devir sözleşmesi yapılamaz⁵⁵. Tarafların menfaatlerinin (üçüncü kişinin ve sözleşmede kalan tarafın) kanun tarafından korunduğu sözleşmenin kanuni devrinden farklı olarak, sözleşmenin yüklenilmesi, sadece devreden taraf ile yüklenen ta-

raf arasındaki bir anlaşma ile mümkün değildir. Sözleşmede kalan kişiyi bağlayabilmek için, ya bu kişinin kendine özgü üç taraflı bir sözleşmeye katılması ya da devreden ile yüklenen arasında kurulan sözleşmeye rızasını, bu anlaşmadan önce veya sonra, beyan etmesi gerekir. Bir başka deyişle, üç tarafın da rızası sözleşmenin yüklenilmesi için aranır⁵⁶. Alacağın devrinden farklı olarak sözleşmede kalanın rızası da aranmaktadır⁵⁷.

Sözleşmenin devri ile ipotek hakkı da sözleşmeyi devralan tarafa geçebilir. Sözleşmede kalan taraf lehine üçüncü kişinin verdiği rehin hakları sözleşmede kalan taraf lehine varlığını devam ettirecektir. Örneğin, kredi verenin kredi alan aleyhine kurduğu azami meblağ ipoteği, kredi alan tarafın değişmesi halinde devam etmelidir. Devir anlaşması sırasında, sözleşmeyi devreden veya devralan taraf, kalan taraf lehine bu tür güvenceler verebilirler⁵⁸.

Üçüncü bir kişinin, devreden taraf lehine verdiği teminatın devam edebilmesi içinse rızası aranmaktadır⁵⁹.

E. Dependence on Receivables in Protecting Security in the Land Registry

Article 1023 of the Turkish Civil Code states, "The acquisition of ownership or another real right based on registration in the land registry in good faith is protected." The protection mentioned refers to the acquisition of real rights based on appearance in the land registry. It is possible for the mortgage to be acquired under Article 1023 of the Turkish Civil Code due to its nature as a real right.

Trust in the land registry for mortgages only covers the scope and existence of the mortgage on real property⁶⁰. In this case, the registration of a mortgage right does not confirm the existence of the debt; similarly, indicating a specific amount as the mortgage burden does not imply that the creditor has a debt of that amount⁶¹. In such a case, if a mortgage has been established for a non-existent debt or if the encumbered debt has ceased to

raf arasındaki bir anlaşma ile mümkün değildir. Sözleşmede kalan kişiyi bağlayabilmek için, ya bu kişinin kendine özgü üç taraflı bir sözleşmeye katılması ya da devreden ile yüklenen arasında kurulan sözleşmeye rızasını, bu anlaşmadan önce veya sonra, beyan etmesi gerekir. Bir başka deyişle, üç tarafın da rızası sözleşmenin yüklenilmesi için aranır⁵⁶. Alacağın devrinden farklı olarak sözleşmede kalanın rızası da aranmaktadır⁵⁷.

Sözleşmenin devri ile ipotek hakkı da sözleşmeyi devralan tarafa geçebilir. Sözleşmede kalan taraf lehine üçüncü kişinin verdiği rehin hakları sözleşmede kalan taraf lehine varlığını devam ettirecektir. Örneğin, kredi verenin kredi alan aleyhine kurduğu azami meblağ ipoteği, kredi alan tarafın değişmesi halinde devam etmelidir. Devir anlaşması sırasında, sözleşmeyi devreden veya devralan taraf, kalan taraf lehine bu tür güvenceler verebilirler⁵⁸.

Üçüncü bir kişinin, devreden taraf lehine verdiği teminatın devam edebilmesi içinse rızası aranmaktadır⁵⁹.

E. Tapu Sicilinde Güvenin Korunmasında Alacağa Bağlılık

TMK m. 1023, *Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.* şeklinde. Sözü edilen koruma, aynı hakların tapu sicilindeki görünüşe göre kazanılma durumunu ifade eder. İpoteğin aynı hak niteliği gereği TMK m. 1023 uyarınca kazanılması mümkündür.

İpotekte tapu siciline güven, yalnızca taşınmaz rehininin kapsamını ve varlığını kapsar⁶⁰. Bu durumda, bir ipotek hakkının tescil edilmiş olması, alacağın varlığını doğrulamaz; aynı şekilde, ipotek yükü olarak belirli bir meblağın gösterilmesi de alacaklının o meblağ tutarında bir alacağa sahip olduğuna işaret etmez⁶¹. Bu durumda, mevcut olmayan bir alacak için ipotek kurulmuşsa veya rehinli alacak sona ermişse ve mevcut olmayan bu alacak devredilmişse, yeni alacaklının tapu

FOOTNOTE

⁵³ Berna Öztürk, "Sözleşmenin Devri, TBB Dergisi, S: 125, 2016, p. 267.

⁵⁴ Hasan Ayrancı, "Türk Borçlar Hukukunda Sözleşmenin Yüklenilmesi", Doktora Tezi, Ankara, 1999, p. 97-98.

⁵⁵ Zeynep Bahadır, "Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 17, S: 3, 2013, p. 15.

⁵⁶ Ayrancı, a.g.t., p. 99-100.

⁵⁷ The view that the transfer of the contract is achieved through a combination leads to the conclusion that the consent of the remaining party is only related to the transfer of the debt. (kombinasyon ve birlik görüşleri için bkz. Ayrancı, a.g.t., p. 17 vd.).

⁵⁸ Ayrancı, a.g.t., p. 170.

⁵⁹ Ayrancı, a.g.t., p. 171.

⁶⁰ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 954.

⁶¹ Özçelik, a.g.m., p. 176.

DİPNOT

⁵³ Berna Öztürk, "Sözleşmenin Devri, TBB Dergisi, S: 125, 2016, s. 267.

⁵⁴ Hasan Ayrancı, "Türk Borçlar Hukukunda Sözleşmenin Yüklenilmesi", Doktora Tezi, Ankara, 1999, s. 97-98.

⁵⁵ Zeynep Bahadır, "Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 17, S: 3, 2013, s. 15.

⁵⁶ Ayrancı, a.g.t., s. 99-100.

⁵⁷ Sözleşmenin devrinin kombinasyon yolu ile gerçekleştiği görüşü, kalan tarafın rıza beyanının yalnızca borcun nakline ilişkin olduğuna yol açmaktadır. (kombinasyon ve birlik görüşleri için bkz. Ayrancı, a.g.t., s. 17 vd.).

⁵⁸ Ayrancı, a.g.t., s. 170.

⁵⁹ Ayrancı, a.g.t., s. 171.

⁶⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 954.

⁶¹ Özçelik, a.g.m., s. 176.

PART 19

exist and this non-existent debt has been assigned, the new creditor will not be able to acquire the debt and the mortgage in good faith through reliance on the land registry entry. In this situation, they will not be protected under Article 1023 of the Turkish Civil Code⁶². If the debtor is faced with the assignment of a non-existent encumbered debt, they can assert against the new creditor that the debt has not arisen, is invalid, or has been extinguished through subsequent payment⁶³. Since the purpose of a mortgage is to secure a debt, in a situation where the existence of a valid debt cannot be established, a mortgage cannot be acquired independently of the debt, even through reliance on the registration appearing in the land registry in good faith.

However, if there is a valid debt, and the registration regarding the mortgage is fraudulent, the good faith of the third party acquiring the debt should be protected under Article 1023 of the Turkish Civil Code⁶⁴. In this regard, according to a decision of the General Assembly of Civil Chambers of the Court of Appeal, even if the mortgage given by the owner spouse of the family home as security for a valid debt is invalid and fraudulent, the transfer of the debt to a third party entitles them to acquire the mortgage under Article 1023 of the Turkish Civil Code.

In terms of protecting trust in the land registry, there is a difference between the transfer of a mortgaged debt through legal succession compared to other methods. The transfer of both the debt and the mortgage

kaydına iyi niyetle güvenerek, alacağı ve ipoteği kazanması mümkün olmayacaktır; böyle bir durumda, Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi uyarınca korunmayacaktır⁶². Borçlu, mevcut olmayan rehlinli alacağın devrinin söz konusu olması durumunda, yeni alacaklıya karşı, alacağın doğmamış olduğunu, geçersiz olduğunu veya sonradan ödeme yoluyla sona erdiğini ileri sürebilir⁶³. İpoteğin amacı alacağı teminat altına almak olduğundan, geçerli bir alacağın varlığından söz edilemeyen durumda, şekli olarak tapuda görünen tescille iyi niyete dayanılması suretiyle, alacaktan bağımsız olarak ipotek kazanılamaz.

Ancak geçerli bir alacaktan söz ediliyorsa, ipoteğe ilişkin tescilin yolsuz olması halinde, alacağı devralan üçüncü kişinin iyi niyeti TMK m. 1023 çerçevesinde korunmalıdır⁶⁴. Bu nokta ile ilgili olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun vermiş olduğu bir kararında, aile konutunun malik olan eşin, geçerli bir borcun teminatı olarak verdiği ipotek geçersiz ve yolsuz olsa da alacağın üçüncü kişiye devri halinde, ipoteği TMK m. 1023 uyarınca kazanmıştır.

Kanuni halefiyet yoluyla kazanma halinde ise, tapu siciline güvenin korunması açısından, ipotekli alacağın devrine göre farklılık bulunmaktadır. Kanuni halefiyet ile bir alacak ve ipoteğin halefe geçişi, kanunen borcun ifasına bağlanmıştır. Bu duruma bağlanmış olduğundan dolayı, alacağın ve ipoteğin geçişi kendiliğinden gerçekleşecektir. Halefin ipotek hakkını elde etmesi, tapu siciline güvenmesi ile gerçekleşmemektedir. Geçersiz bir ipotekle güvence altına alınmış geçerli

through legal succession is legally tied to the performance of the debt. As it is tied to this condition, the transfer of the debt and the mortgage will occur automatically. The successor obtaining the mortgage right does not happen through reliance on the land registry. We observe that the Court of Cassation exhibits different attitudes regarding whether a guarantor who succeeds to the creditor by paying off a valid debt secured by an invalid mortgage, even in good faith, can acquire the mortgage right.

When we look at the latest decisions of the Court of Appeal, it can be observed that the status of the family home annotation as constitutive or explanatory is a highly debated issue. We see that the Court of Appeal currently considers the family home annotation to be explanatory in nature.

In conclusion, in our opinion, in the case of legal succession, since the acquisition of the mortgage right by the successor does not occur through reliance on and trust in the land registry, it should not be considered to take place under Article 1023 of the Turkish Civil Code. Legal succession is tied to the performance of the debt and is a consequence that arises automatically upon performance.

IV. DEPENDENCE OF RECEIVABLES IN CASE OF TERMINATION

A. Generally

The complete termination of the legal relationship that constitutes the source of the debt secured by a mortgage within the scope of a mortgage contract means the elimination of the debt itself. In the case of a principal mortgage, where a specific debt is secured, the mortgage will cease to exist effectively upon the payment of that debt⁶⁵. If the mortgage in question is a maximum amount mortgage and secures fluctuating debts like those in a current account agreement or multiple debts based on a general credit agreement, the payment of any one or several of the debts secured by the collateral will not lead to the termination of the mortgage itself⁶⁶.

The question of whether the mortgage terminates upon the cessation of the debt, i.e., whether the mortgage definitively terminates

bir borcu ödeyerek alacaklıya halef olan kefilin -iyi niyetli olsa da- ipotek hakkını kazanıp kazanamayacağı hakkında Yargıtay'ın farklı tutumlar gösterdiğini görmekteyiz.

Aile konutu şerhinin kurucu mu yoksa açıklayıcı mı olduğu da oldukça tartışmalı bir konudur. Yargıtay'ın en son verdiği kararlara baktığımızda, aile konutu şerhini açıklayıcı nitelikte kabul ettiğini görmekteyiz.

Sonuç olarak kanaatimizce de kanuni halefiyet halinde, tapu siciline dayanılarak ve güvenilerek gerçekleşmediğinden halefin ipotek hakkını elde etmesi TMK m. 1023 uyarınca gerçekleşmemelidir. Kanuni halefiyet hali, borcun ifasına bağlanmış ve ifanın gerçekleşmesiyle kendiliğinden ortaya çıkan bir sonuçtur.

IV. SONA ERME HALİNDE ALACAĞA BAĞLILIK

A. Genel Olarak

Bir rehin sözleşmesi kapsamında ipoteğin güvence altına aldığı borcun kaynağını oluşturan hukuki ilişkinin tamamen bitmesi, söz konusu borcun da ortadan kalkması anlamına gelir. Anapara ipoteği durumunda, özel bir borcun güvence altına alınması söz konusu olduğundan, o borcun ödenmesiyle birlikte ipotek de fiilen son bulacaktır⁶⁵. Eğer söz konusu ipotek, bir üst sınır ipoteği ise ve cari hesap sözleşmesindeki gibi dalgalanan bir borcu ya da genel bir kredi sözleşmesine dayalı birden fazla borcu güvence altına alıyorsa, teminat altındaki borçlardan herhangi birinin veya birkaçının ödenmiş olması, ipoteğin kendisinin sona ermesine yol açmayacaktır⁶⁶.

Alacağın bitimi durumunda ipoteğin de sona erip ermediği, yani ipoteğin borca olan bağlılığının ve alacağın sona ermesiyle ipoteğin

DİPNOT

62 Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 954; Özçelik, a.g.m., s. 176; Erman, a.g.e., s. 182; Karahasan, a.g.e., s. 242; Sirmen, a.g.e., s. 644; Ayan, a.g.e., s. 220; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 353; Ertaş, a.g.e., s. 565-566; Y. 14. HD., 5.5.1999 T., 1999/2761 E., 1999/3370 K. "The lawsuit concerns the request for the cancellation of the mortgage in the land registry records..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 02.12.2023).

63 Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 954; Karahasan, a.g.e., s. 242; Ertaş, a.g.e., s. 565-566; Borçlu, devri öğrendiği anda muaccel olmayan alacağını, devredilen alacaktan önce veya onunla aynı anda muaccel olması koşuluyla borcu ile takas edebilir.

64 Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., s. 1100-1101; Erman, a.g.e., s. 182; Karahasan, a.g.e., s. 242; Sirmen, a.g.e., s. 645; Ayan, a.g.e., s. 220; Nomer/ Ergüne, a.g.e., s. 353; Ertaş, a.g.e., s. 566; Altay/ Eskiocak, a.g.e., s. 218.

65 Aybay/ Hatemi, a.g.e., s. 40; Ayriter, a.g.e., s. 181.

66 YHGK, 22.3.2017 T., 2017/13-606 E., 2017/532 K. "...Üst sınır ipoteğinin izahında taşınmaz rehin hukukunda hakim olan ilkelerden belirlilik ilkesine değinmek gerekir. Rehin hakkı kural olarak fer'i bir haktır...". Y. 19. HD., 13.9.2011 T., 2011/2111 E., 2011/10663 K. (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 10.12.2023).

FOOTNOTE

62 Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 954; Özçelik, a.g.m., p. 176; Erman, a.g.e., p. 182; Karahasan, a.g.e., p. 242; Sirmen, a.g.e., p. 644; Ayan, a.g.e., p. 220; Nomer/ Ergüne, a.g.e., p. 353; Ertaş, a.g.e., p. 565-566; Y. 14. HD., 5.5.1999 T., 1999/2761 E., 1999/3370 K. "The lawsuit concerns the request for the cancellation of the mortgage in the land registry records..." (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 02.12.2023).

63 Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, a.g.e., p. 954; Karahasan, a.g.e., p. 242; Ertaş, a.g.e., p. 565-566; The debtor, upon learning of the transfer, may offset his non-due debt against the transferred debt before or at the same time it becomes due, provided that it becomes due simultaneously with or before the transferred debt.

64 Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., p. 1100-1101; Erman, a.g.e., p. 182; Karahasan, a.g.e., p. 242; Sirmen, a.g.e., p. 645; Ayan, a.g.e., p. 220; Nomer/ Ergüne, a.g.e., p. 353; Ertaş, a.g.e., p. 566; Altay/ Eskiocak, a.g.e., p. 218.

65 Aybay/ Hatemi, a.g.e., p. 40; Ayriter, a.g.e., p. 181.

66 YHGK, 22.3.2017 T., 2017/13-606 E., 2017/532 K. "...In explaining the upper limit mortgage, it is necessary to refer to the principle of certainty, which is dominant in real estate mortgage law. The right of mortgage is generally an accessory right...". Y. 19. HD., 13.9.2011 T., 2011/2111 E., 2011/10663 K. (Kazancı İçtihat Bankası) (E.T. 10.12.2023).



PART 19

with the cessation of the debt's obligation and the end of the receivable, is a subject of debate.

According to one view, even upon the payment and thus cessation of the debt, the mortgage will not automatically terminate⁶⁷. For the mortgage right to be terminated, it needs to be officially removed from the land registry, i.e., a cancellation process must take place. The cessation of the mortgage right is a separate process from the end of the debt and should be treated independently. This view is based on the idea that the termination of the mortgage does not automatically occur with the end of the debt and requires an official procedure, namely cancellation⁶⁸. According to this article, when the debt is terminated, the owner of the mortgaged property can request the creditor's consent for the removal of the mortgage from the land registry, i.e., its cancellation⁶⁹. If the mortgage had terminated automatically outside of official records due to the end of the debt, it would have been accepted that the mortgage ended without requiring the creditor's consent.

Another view argues that since a mortgage can only secure a debt and there is no recognized type of mortgage independent of the debt, with the cessation of the debt, the mortgage also terminates automatically outside of official records⁷⁰. According to Article 833 of the Turkish Civil Code, the owner of immovable property may request consent from the creditor to cancel the mortgage; however, this does not mean that the termination of the mortgage is only possible through the cancellation process in the land registry. If the creditor does not respond positively to the owner's request for cancellation, the owner has the right, under Article 1025 of the Turkish Civil Code, to file a lawsuit based on real rights to correct the land registry. This lawsuit aims to bring the registry in line with the actual situation and is related to the real rights on the property⁷¹. In the event that the mortgage right terminates along with the debt, a court decision and the subsequent cancellation process based on this decision will clarify the current legal situation. In practice, courts decide on the cancellation of the mortgage through lawsuits known as "action for the annulment of the mortgage".

According to another viewpoint, while the cancellation process has a constructive effect in creating a new situation vis-à-vis third parties, it serves to clarify the existing situa-

tion in the relationship between the creditor and the debtor⁷². From the perspective of third parties, it is assumed that the mortgage recorded in the land registry both legally exists and materially exists. Therefore, it has been argued that the cancellation to be carried out would also have a constructive effect on third parties.

Bir görüşe göre, borcun ödenmesi ve böylece sona ermesi durumunda dahi, ipoteğin otomatik olarak sona ermesi söz konusu olmayacaktır⁶⁷. İpotek hakkının sonlandırılması için tapu sicilinden resmi olarak silinmesi, yani terkin işleminin yapılması gerekmektedir. İpotek hakkının ortadan kalkması, borcun bitmesinden ayrı bir süreçtir ve birbirinden bağımsız olarak ele alınmalıdır. Bu görüş, ipoteğin sona ermesinin borcun bitmesiyle otomatik olarak gerçekleşmeyeceği ve resmi bir işlem olan terkin gerektirdiği fikrine dayanmaktadır⁶⁸. Bu maddeye göre, borç sona erdiğinde, ipotekli gayrimenkulün maliki, alacaklıya başvurarak ipoteğin tapu kayıtlarından silinmesi yani terkin edilmesi için onay vermesini talep edebilir⁶⁹. Eğer ipotek, borca bağlı olarak resmi kayıtlar dışında kendiliğinden sona ermiş olsaydı, alacaklının onayına gerek kalmadan ipoteğin sonlandırıldığı kabul edilecekti.

Diğer bir görüş, ipoteğin yalnızca bir borcu güvence altına alabileceği ve borçtan bağımsız bir ipotek türünün tanınmadığı gerekçesiyle, borcun sona ermesiyle birlikte ipoteğin de resmi kayıtlar dışında sona erdiğini savunmaktadır⁷⁰. Taşınmaz mal sahibi, TMK m. 833 uyarınca alacaklıdan ipoteğin terkin edilmesi için onay isteyebilir; ancak bu, ipoteğin sona ermesinin yalnızca tapu sicilindeki terkin işlemiyle mümkün olduğu anlamına gelmez. Alacaklı, ipotekli gayrimenkul sahibinin terkin talebine olumlu yanıt vermezse, malik, TMK m. 1025 gereğince tapu sicilinin düzeltilmesi amacıyla aynı hakka dayalı bir dava açma hakkına sahiptir. Bu dava, tapu sicilindeki kaydın gerçek duruma uygun hale getirilmesini amaçlayan ve taşınmaz üzerindeki aynı haklarla ilgili olan bir davadır⁷¹. İpotek hakkının, borçla birlikte sona erdiği durumda, mahkeme kararı ve bu karara istinaden yapılacak olan terkin işlemi, mevcut hukuki durumu açıklığa kavuşturucu bir nitelik taşıyacaktır. Uygulamada da mahkemelerin, "ipoteğin fekki (kaldırılması) davası" adı verilen davalara sonucunda, ipoteğin terkinine karar verilmektedir.

Başka bir görüşe göre, terkin işlemi, üçüncü kişilere karşı yeni bir durum yaratıcı (kurucu) etkiye sahipken, alacaklı ve borçlu arasındaki ilişki bağlamında mevcut durumu açıklar niteliktedir⁷². Üçüncü kişiler açısından, tapu sicilinde yer alan ipoteğin hem yasal şekil şartlarına uygun olarak var olduğu hem de

tion in the relationship between the creditor and the debtor⁷². From the perspective of third parties, it is assumed that the mortgage recorded in the land registry both legally exists and materially exists. Therefore, it has been argued that the cancellation to be carried out would also have a constructive effect on third parties.

According to our view, it would be more accurate to accept that, in line with the principle of the mortgage being tied to the debt, the mortgage ceases to exist outside of official records upon the end of the debt. Article 883 of the Turkish Civil Code, which allows the mortgage right to be removed from the land registry with the consent of the creditor, does not imply that the mortgage cannot cease to exist outside of official records. While this provision outlines the procedure for the termination of the mortgage, it does not directly address whether the mortgage automatically terminates with the end of the debt. The Turkish Civil Code generally states that a registration of a right can be canceled upon the written declaration of the right holder; at the same time, it also regulates in Article 1026 that the cancellation process can be carried out upon the request of the owner of the property when the registration has no legal value anymore.

The reason for the Turkish Civil Code's general rule of requiring the creditor's consent for cancellation is the belief that the end of the debt can be most reliably determined with the creditor's approval. Therefore, it should not be concluded that the mortgage right ceases to exist with the end of the debt and that a cancellation process in the land registry is required based on Article 883 of the Turkish Civil Code.

1. The Discharge of a Term Mortgage

Until recently, there were legal disputes regarding whether the owner could request the discharge of a term mortgage at the end of the term due to the lack of clear legal regulations on this matter. However, with the amendment introduced by Article 19 of Law No. 7181 on the Tapu Law and Amendments to Some Laws, a provision was added to Article 883 of the Turkish Civil Code, putting an end to these debates. As mentioned earlier, obtaining the consent of the creditor has been the safest way to determine the end of the debt. However, in the case of a term mort-

maddi olarak mevcut olduğu kabul edilir. Buna göre, gerçekleştirilecek terkinin de üçüncü kişiler nezdinde kurucu özellik teşkil edeceği savunulmuştur.

Bizim görüşümüze göre, ipoteğin borca bağlılığı ilkesi doğrultusunda, borcun bitmesiyle birlikte ipoteğin de resmi kayıtlar dışında sona erdiğini kabul etmek daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesi gereğince, ipotek hakkının alacaklının onayı ile tapu sicilinden silinebileceği hükmü, ipoteğin resmi kayıtlar dışında sona eremeyeceği anlamına gelmez. Bu hüküm, ipoteğin sona ermesi sürecinin nasıl işleyeceğine dair bir prosedürü belirtirken, ipoteğin borca bağlı olarak kendiliğinden sona erip ermediği konusuna doğrudan bir yargı getirmez. Türk Medeni Kanunu, genel olarak bir hakkın tescilinin, hak sahibinin yazılı beyanı ile kaldırılabilirliğini belirtirken; aynı zamanda, bir tescilin hukuki anlamda bir değeri kalmadığında, taşınmazın malikinin talebi üzerine de terkin işleminin gerçekleştirilebileceğini 1026. maddesi ile düzenlemiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun genel kural olarak alacaklının onayını terkin için şart koymasının sebebi, borcun sona erip ermediğinin en güvenilir şekilde alacaklının muvafakatiyle belirlenebileceği düşüncesidir. Bu yüzden, Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine dayanarak, borcun bitmesiyle ipotek hakkının sona erdiği ve tapu sicilinde terkin işleminin yapılması gerektiği sonucuna varılmamalıdır.

1. Süreli İpotek Terkini

Süreli ipoteklerin terkin bakımından yakın bir tarihe kadar, süre sonunda malik tarafından ipoteğin terkininin istenip istenemeyeceği konusunda açık bir yasal düzenleme olmaması nedeniyle hukuki çekişmeler yaşanmaktaydı. Ancak 7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 19. maddesi ile TMK m. 883'e düzenleme getirilerek bu husustaki tartışmalar son bulmuştur. Daha önce belirttiğimiz gibi, alacağın sona erdiğini tespit etmenin en güvenli yolu alacaklının muvafakatidir. Ancak, süreli ipotekte, alacağın sona erdiğine yöne-

FOOTNOTE

⁶⁷ Esener/ Güven, a.g.e., p. 508-509; Ertaş, a.g.e., p. 566-567.

⁶⁸ TMK m. 883 : " When the debt is extinguished, the owner of the mortgaged property may request the creditor to cancel the mortgage. (Ek fıkra:4/7/2019-7181/19 md.) If the mortgage is established for a certain period, the mortgage will be cancelled by the land registry office upon the request of the owner if the annotation specified in Article 150/c of the Enforcement and Bankruptcy Law No. 2004 dated 9/6/1932 is not made on the mortgaged property within thirty days from the expiration of the term.

⁶⁹ Ayiter, a.g.e., p. 181; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., p. 1101; Erman, a.g.e., p. 183.

⁷⁰ Aybay/ Hatemi, a.g.e., p. 40; Ayan, a.g.e., p. 219-220.

⁷¹ Karahasan, a.g.e., p. 244; Özçelik, a.g.m., p. 181.

⁷² Bengisu Özel, "İpotek Hakkının Sona Ermesi", İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019, p. 52-53.

DİPNOT

⁶⁷ Esener/ Güven, a.g.e., s. 508-509; Ertaş, a.g.e., s. 566-567.

⁶⁸ TMK m. 883: " Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir. (Ek fıkra:4/7/2019-7181/19 md.) İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilir.

⁶⁹ Ayiter, a.g.e., s. 181; Gürsoy/ Eren/ Cansel, a.g.e., s. 1101; Erman, a.g.e., s. 183.

⁷⁰ Aybay/ Hatemi, a.g.e., s. 40; Ayan, a.g.e., s. 219-220.

⁷¹ Karahasan, a.g.e., s. 244; Özçelik, a.g.m., s. 181.

⁷² Bengisu Özel, "İpotek Hakkının Sona Ermesi", İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019, s. 52-53.

PART 19

gage, where the importance of consent regarding the end of the debt has diminished, we believe that this provision was appropriate.

V. CONCLUSION

The mortgage right emerges as a collateral right tied to a debt. This characteristic of the mortgage right manifests itself in various stages. The appearance of this characteristic can be either absolute or more flexible, depending on the context.

The real estate mortgage is established through registration in the land registry. Registration serves as a constitutive element in acquiring a real right. For a registration to be valid, three basic elements must be present: the request for registration from the owner of the property, the existence of a valid acquisition reason, and the completion of the registration process. The acquisition reason, as a required legal basis for registration, is independent of the cause of acquisition. However, a fundamental contractual relationship outside of the acquisition reason is necessary for the establishment of the mortgage, in accordance with the accessory nature of the mortgage principle. The registration of the mortgage in the land registry does not constitute evidence of the existence and amount of the debt claim. While the absolute tie of the principal amount mortgage is inherent in the absolute debt, the principle of attachment to the debt appears more flexible in the case of the upper limit mortgage. This is because in the upper limit mortgage, the presence of a basic relationship that would lead to the birth of the debt or make the birth of the debt possible is sufficient.

The attachment of the mortgage to the debt is absolute during the stage of utilizing the right. Even if a mortgage is registered, it is acknowledged that if the debt specified in the mortgage contract does not arise, the mortgage right will not arise in favor of the creditor. In other words, the existence of the debt is required at the time of conversion into cash. The scope of security provided by the mortgage and the degree of security it provides to the creditor are primarily determined by the amount of the debt. In other words, the creditor can only obtain as much as they are owed at the time of conversion into cash.

lik bir muvafakatin önemi kalmamış olmasıyla birlikte kanaatimizce konulan bu hüküm isabetli olmuştur.

V. SONUÇ

İpotek hakkı, alacağa bağlı (fer'i) bir hak olarak karşımıza çıkmaktadır. İpotek hakkının bu özelliği çeşitli aşamalarda gözlemlenmektedir. Bu özelliğin görünümü, bazen mutlak bazen de daha esnek bir şekildedir.

Taşınmaz rehni, tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Tescil, aynı bir hakkın kazanılmasında kurucu bir öge olarak işlev görür. Bir tescilin geçerli sayılabilmesi için; taşınmazın malikinin tescil talebinin olması, geçerli bir edinme nedeninin bulunması ve tescil işleminin gerçekleştirilmiş olması gibi üç temel unsurun mevcut olması gerekmektedir. Kazanma sebebi, tescilin gerçekleşebilmesi aranan hukuki sebep iken kazanma sebebinden bağımsız, onun dışındaki bir temel borç ilişkisi, ipoteğin fer'iliği ilkesi gereği, rehlin kurulabilmesi için şarttır. Tapu kütüğündeki ipoteğe ilişkin tescil, alacak hakkının varlığı ve miktarı hakkında bir karine teşkil etmez. Ana para ipoteğin mutlak olan alacağa bağıllık özelliği; üst sınır ipoteğinde daha esnek bir görünümde karşımıza çıkmaktadır. Bu durumun sebebi ise, üst sınır ipoteğinde alacağın doğumuna yol açacak veya alacağın doğmasının ihtimal dahilinde olduğunu gösteren bir temel ilişkinin varlığının yeterli olmasıdır.

İpoteğin alacağa bağıllığı, hakkın kullanılma aşamasında ise mutlaklıdır. Bir ipotek tescil edilmiş olsa dahi, rehin sözleşmesinde öngörülen borç ortaya çıkmazsa, alacaklı adına ipotek hakkının da meydana gelmeyeceği kabul edilir. Yani, paraya çevirme anında alacağın varlığı gerekmektedir. İpotek hakkının sağladığı güvencenin kapsamı ve ipoteğin alacaklıya sağlayacağı teminatın derecesi, öncelikle borcun miktarına bağlı olarak belirlenir. Diğer bir deyişle, alacaklı, paraya çevirme sonunda ancak alacaklı olduğu kadarını elde edebilecektir.

İpotek, güvence altına almak amacıyla kurulduğu belirli bir borç için, sadece o borca yönelik teminat olarak işlev görür.

Genel rehin kayıtları, gelecekte doğması muhtemel her türlü alacağı herhangi bir sınırlama olmaksızın kapsayacak şekilde formüle edilmiş rehin sözleşmesi hükümleridir.

The mortgage serves as security for a specific debt for which it was established.

General lien entries are provisions in mortgage contracts formulated to cover any future receivables without any limitation. There are different opinions regarding the source of this limitation. One view is based on Article 23 of the Turkish Civil Code, while another, which we agree with, argues that the expectations of an average bank customer should be taken into account.

The requirement for registration is necessary for the valid establishment of a mortgage, unlike for the transfer of the receivable. When the debt is transferred, the related mortgage automatically passes to the new creditor without the need for any registration process or changing the name of the mortgagee in the land registry. The person assuming the debt, apart from the debt secured by the mortgage, cannot benefit from the mortgage security based solely on the mortgage entry for other receivables arising from legal relationships with the debtor, unless otherwise stipulated in the mortgage contract.

In case of legal succession, for the guarantor to assume the mortgages, it is required that these mortgages either existed before the guarantee agreement was made or were established after the guarantee agreement specifically for the debt in question.

Bahsedilen sınırlamanın kaynağı noktasında farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş, TMK m. 23'e dayandırırken bir başka ve katıldığımız görüş, ortalama bir banka müşterisinin beklentilerinin esas alınması gerektiğini savunmaktadır.

Tescil şartı, ipoteğin geçerli olarak kurulması için gerekli olmasının aksine alacağın devri için aranmamıştır. Borç devredildiğinde, ilgili ipotek de herhangi bir tescil işlemine gerek kalmadan ve tapu sicilindeki rehinli alacaklı adının değiştirilmesine ihtiyaç duyulmaksızın, kendiliğinden yeni alacaklıya intikal eder. Borcu devralan kişi, ipoteğin güvence altına aldığı borç dışında, borçlu ile arasındaki diğer hukuki ilişkilerden kaynaklanan alacakları için, rehin sözleşmesinde aksi bir hüküm yoksa, sadece rehin kaydına dayanarak ipotek teminatından faydalanamaz.

Kanuni halefiyet durumunda, kefilin ipotekleri devralabilmesi için, bu ipoteklerin ya kefalet sözleşmesi yapılmadan önce oluşturulmuş olması ya da kefalet sözleşmesi yapıldıktan sonra, ancak söz konusu borç için oluşturulmuş olması şarttır.

Var olmayan bir borç için ipotek kurulmuşsa veya rehinli alacak sona ermesine rağmen, mevcut olmayan bu alacak devredilmişse, yeni alacaklının tapu kaydına iyi niyetle güvenerek, alacak ve ipoteği kazanamayacaktır. Ancak geçerli bir alacaktan söz ediliyorsa, ipoteğe ilişkin tescilin yolsuz ise TMK m. 1023 koruması gerçekleşir. Kanuni halefiyet



PART 19

If a mortgage is established for a non-existent debt or if the secured debt is terminated but the non-existent debt is transferred, the new creditor cannot acquire the claim and the mortgage in good faith relying on the land registry entry. However, if there is a valid claim, the protection of Article 1023 of the Turkish Civil Code applies if the registration of the mortgage is fraudulent. In the case of legal succession, the guarantor should not benefit from the protection of Article 1023 of the Turkish Civil Code because the guarantor does not acquire the mortgage right through reliance on the land registry.

The mortgage right can pass to the transferee through the assignment of the contract. The rights granted by a third party in favor of the remaining party in the contract continue to exist. For a third party's guarantee given in favor of the transferring party to continue, the consent of the third party is required.

If multiple debts are secured within the scope of the collateral, the payment of one or more debts that arose earlier does not terminate the mortgage materially.

The termination of the mortgage outside the registry upon the termination of the debt is a contentious issue. One view relies on Article 883 of the Turkish Civil Code (TCC) to argue that the mortgage will not terminate outside the registry without being formally terminated. Another view, which we support, holds that the mortgage right will terminate outside the registry along with the termination of the debt, as a natural consequence of the dependence of the mortgage on the debt. A third view suggests that the termination has a constitutive effect on third parties. Article 883 of the TMK does not preclude termination outside the registry, and if necessary, the owner can file a lawsuit under Article 1025 of the TMK to correct the record. The court decision and the subsequent termination will be explanatory in nature.

Article 883 of the Turkish Civil Code (TCC) introduces a new provision stating that the request of the owner will be sufficient for the termination of fixed-term mortgages. In the case of fixed-term mortgages, there is no need for the consent of the creditor, which is the safest way to prove that the debt has ended, and the regulation introduced is appropriate.

halinde ise, kefilin TMK m. 1023 korumasından yararlanmaması gerektiğini söylemeliyiz. Çünkü kefil, ipotek hakkını tapu siciline güven ile kazanmamaktadır.

İpotek hakkı, sözleşmenin devri ile devralan tarafa geçebilir. Sözleşmede kalan taraf lehine üçüncü kişi tarafından verilen rehin hakları varlığını sürdürür. Üçüncü bir kişinin, devreden taraf lehine verdiği teminatın devam edebilmesi içinse, üçüncü kişinin rızası aranır.

Birden çok alacağı teminat altına alındığı takdirde, teminat kapsamında alacaklardan daha önce doğmuş olan bir veya birkaçının ödenmesi, ipoteği maddi anlamda sona erdirmez.

Alacağın sona ermesiyle birlikte ipoteğin de sicil dışı sona erip ermeyeceği tartışmalı bir husustur. Bir görüş, TMK m. 883 hükmünü dayanak olarak göstermekle, ipotek hakkının tapu kütüğünden terkinin yapılmadan sona ermeyeceği görüşündedir. Katıldığımız görüşe göre ise, ipotek hakkı, alacağa bağlılığın gereği olarak alacağın sona ermesi ile birlikte sicil dışı sona erecektir. Üçüncü bir görüş, terkinin üçüncü kişiler nezdinde kurucu özelliği bulunduğunu ifade etmektedir. TMK m. 883 hükmü, sicil dışı sona ermeye engel değildir ve gerektiği takdirde malik, TMK m. 1025 uyarınca kaydın düzeltilmesine yönelik dava açabilir. Açılacak dava sonucu mahkeme kararı ve gerçekleşecek terkin açıklayıcı nitelikte olacaktır.

TMK m. 883'e getirilen yeni hükümlerle süreli ipoteklerin terkinin için malikin talebi yeterli olacaktır. Süreli ipotekte, alacağın sona erdiğinin en güvenli ispat yolu olan alacağın muvafakatine ihtiyaç duyulmamaktadır ve getirilen düzenleme isabetli olmuştur.

BIBLIOGRAPHY

- TURGUT AKINTÜRK**, Eşya Hukuku, 1. Baskı, İstanbul 2009.
- TOLGA AKKAYA**, İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 4, S. 12, 2013.
- SEZİN AKTEPE**, İpotegin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 6, S. 12, 2007.
- MEHMET AYAN**, Eşya Hukuku -III-, 8. Baskı, İstanbul, 2017.
- AYDIN AYBAY/ HATEMİ HÜSEYİN**, Eşya Hukuku, 3. Baskı, İstanbul, 2012.
- NUŞİN AYİTER**, Eşya Hukuku, Ankara, 1977.
- HASAN AYRANCI**, Türk Borçlar Hukukunda Sözleşmenin Yüklenilmesi, (Erişim: 24.11.2023) <http://docs.neu.edu.tr/library/2578355267.pdf>
- SÜMER ALTAY/ ALİ ESKİOCAK**, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, 2017.
- ZEYNEP BAHADIR**, Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 17, S. 3, 2013.
- HASAN ERMAN**, Eşya Hukuku Dersleri, 7. Baskı, 2017.
- ŞEREF ERTAŞ**, Eşya Hukuku, 13. Baskı, 2017.
- TURHAN ESENER/ KUDRET GÜVEN**, Eşya Hukuku, 6. Baskı, 2015.
- SERDAR GÖREN**, Rehni Türü Olan İpotek, (Erişim: 24.11.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- KEMAL T. GÜRSOY/ FİKRET EREN/ CANSEL EROL**, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1978.
- SHEİDA JAVADKHANI**, Türk Hukukunda İpotek, (Erişim: 03.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- NAZİF KAÇAK**, İpotek ve İpotegin Paraya Çevrilmesi, Ankara, 2009.
- MUSTAFA R. KARAHASAN**, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C:2, İstanbul, 2007.
- İSMAİL KÜÇÜKÇOPUR**, İpotekli Taşınmazın Devri, İpotekli Alacağın Temliki, (Erişim: 07.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- HALUK NAMİ NOMER/ MEHMET SERKAN ERGÜNE**, Eşya Hukuku, 7. Baskı, İstanbul, 2019.
- M. KEMAL OĞUZMAN/ ÖZER SELİÇİ/ SAİBE OKTAY ÖZDEMİR**, Eşya Hukuku, 17. Baskı, 2014.
- Ş. BARIŞ ÖZÇELİK**, İpotegin Alacağa Bağlılığı, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C: 33, S: 4, 2017.
- BENGİSU ÖZEL**, İpotek Hakkının Sona Ermesi, (Erişim: 11.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- BERNA ÖZTÜRK**, Sözleşmenin Devri, TBB Dergisi, S: 125, 2016.
- RONA SEROZAN**, Eşya Hukuku I, 3. Baskı, İstanbul, 2014.
- RONA SEROZAN**, Taşınmaz Rehni, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXIV, S. 2, 2006.
- A. LALE SİRMEN**, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara, 2019.
- Y. SELİM ŞENER**, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 8. Baskı, Ankara, 2010.
- Y. SELİM ŞENER**, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, (Erişim: 16.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.

KAYNAKÇA

- TURGUT AKINTÜRK**, Eşya Hukuku, 1. Baskı, İstanbul 2009.
- TOLGA AKKAYA**, İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 4, S. 12, 2013.
- SEZİN AKTEPE**, İpotegin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 6, S. 12, 2007.
- MEHMET AYAN**, Eşya Hukuku -III-, 8. Baskı, İstanbul, 2017.
- AYDIN AYBAY/ HATEMİ HÜSEYİN**, Eşya Hukuku, 3. Baskı, İstanbul, 2012.
- NUŞİN AYİTER**, Eşya Hukuku, Ankara, 1977.
- HASAN AYRANCI**, Türk Borçlar Hukukunda Sözleşmenin Yüklenilmesi, (Erişim: 24.11.2023) <http://docs.neu.edu.tr/library/2578355267.pdf>.
- SÜMER ALTAY/ ALİ ESKİOCAK**, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, 2017.
- ZEYNEP BAHADIR**, Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 17, S. 3, 2013.
- HASAN ERMAN**, Eşya Hukuku Dersleri, 7. Baskı, 2017.
- ŞEREF ERTAŞ**, Eşya Hukuku, 13. Baskı, 2017.
- TURHAN ESENER/ KUDRET GÜVEN**, Eşya Hukuku, 6. Baskı, 2015.
- SERDAR GÖREN**, Rehni Türü Olan İpotek, (Erişim: 24.11.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- KEMAL T. GÜRSOY/ FİKRET EREN/ CANSEL EROL**, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1978.
- SHEİDA JAVADKHANI**, Türk Hukukunda İpotek, (Erişim: 03.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- NAZİF KAÇAK**, İpotek ve İpotegin Paraya Çevrilmesi, Ankara, 2009.
- MUSTAFA R. KARAHASAN**, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C:2, İstanbul, 2007.
- İSMAİL KÜÇÜKÇOPUR**, İpotekli Taşınmazın Devri, İpotekli Alacağın Temliki, (Erişim: 07.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- HALUK NAMİ NOMER/ MEHMET SERKAN ERGÜNE**, Eşya Hukuku, 7. Baskı, İstanbul, 2019.
- M. KEMAL OĞUZMAN/ ÖZER SELİÇİ/ SAİBE OKTAY ÖZDEMİR**, Eşya Hukuku, 17. Baskı, 2014.
- Ş. BARIŞ ÖZÇELİK**, İpotegin Alacağa Bağlılığı, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C: 33, S: 4, 2017.
- BENGİSU ÖZEL**, İpotek Hakkının Sona Ermesi, (Erişim: 11.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.
- BERNA ÖZTÜRK**, Sözleşmenin Devri, TBB Dergisi, S: 125, 2016.
- RONA SEROZAN**, Eşya Hukuku I, 3. Baskı, İstanbul, 2014.
- RONA SEROZAN**, Taşınmaz Rehni, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXIV, S. 2, 2006.
- A. LALE SİRMEN**, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara, 2019.
- Y. SELİM ŞENER**, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 8. Baskı, Ankara, 2010.
- Y. SELİM ŞENER**, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, (Erişim: 16.12.2023) <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/giris.jsp>.