

“İpotekli Borç Senedi”

ÖZLEM AKBULUT GÜN
İ STANBUL, 2016

KISALTMALAR

Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: cümle
E.	: Esas
eBK	: 818 sayılı Eski Borçlar Kanunu
f.	: Fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: Ve devamı
Yarg.	: Yargıtay

GİRİŞ

Çalışmamızın konusu, bir taşınmaz rehni türü olan ipotekli borç senedir. İpotekli borç senedi, ipoteğin alacaklının yararını koruma amacını sağlama konusunda ortaya çıkan hukuki ve pratik eksikliklerini gidermek üzere düzenlenmiştir. Ancak ipotek ülkemizde yaygın olarak kullanılmasına rağmen, ipotekli borç senedi, çok fazla uygulama alanı bulamamıştır.

TMK md. 898, ipotekli borç senedini, taşınmaz rehni ile güvence altına alınmış şahsi bir alacak olarak tanımlamıştır. Bu tanım doğrultusunda incelemenin ilk bölümünde iptekli borç senedinin tanımı ve özellikleri üzerinde durulmuştur. Rehnin kurulması, senede konu alacağın özellikleri, rehnin kurulması ile önceki alacağın yenilenmesi, senedin resmi şekilde düzenlenmesi zorunluluğu, senede olan kamu güveni nedeniyle rehne konu taşınmazın değerinin tespiti için TMK ve TST'nin (Tapu Sicil Tüzüğü) getirdiği düzenlemeler bu başlık altında incelenmiştir. Ayrıca ipotekli borç senedinin hukuki niteliği üzerinde durulmuştur.

Son Bölümde ile rehnin sona ermesi başlığı altında; rehnin ödeme yoluyla sona ermesi, senedin mahkeme eliyle iptaline karar verilmesi ve terkini incelenmiştir.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ

A-GENEL TANIM

TMK md. 898'de yapılan tanıma göre; ipotekli borç senedi, taşınmaz rehni ile güvence altına alınmış şahsi bir alacaktır. İpotekli borç senedi, ipotek hakkının, alacaklının yararını koruma amacını sağlama konusunda ortaya çıkan hukuki ve pratik eksiklikleri gidermek üzere düzenlenmiş bir taşınmaz rehni türüdür¹.

İpotekli borç senedi, güvence olarak gösterilen taşınmazın değerini, bir kıymetli evrak niteliği taşıyan "ipotekli borç senedi" denilen bir senede bağlanmakta ve el değiştirilebilir (tedavül edebilir) hale getirmektedir². İpotekli borç senedi ile taşınmazın tamamının veya bir kısmının ekonomik değeri el değiştirmekte ve taşınmaz ölü bir sermaye olmaktan kurtarılmaktadır. İpotekli borç senedi, her türlü taşınmazın üzerinde kurulabilmektedir³. İpotekli borç senedin düzenlenmesiyle, soyut bir kıymetli evrak alacağı doğmaktadır⁴. Böylece senette cisimleşmiş hak, alacağın varlığını da belgelemektedir⁵.

İpotekli borç senedinde, kişisel bir krediyi teminat altına alma görevi ile taşınmaz değerini tedavül ettirme görevi birleşir⁶. Yani alacak hem aynı miktardaki gayrimenkul değeri ile teminat altına alınırken, hem de kıymetli evrak alacağından ötürü borçlunun kişisel sorumluluğu

¹ ESENER, Turhan- GÜVEN, Kudret: "EŞYA HUKUKU", Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 513.

² ÇETİN, H. Soner, "İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAD SENEDİ", Ankara 2014, s. 110; ESENER, Turhan-GÜVEN, Kudret: "EŞYA HUKUKU", Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 513; ERTAŞ, Şeref: "EŞYA HUKUKU", Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 12. Baskı, İzmir, 2015, s. 576; OĞUZMAN, M. Kemal- SEÇİLİ, Özer- OKTAY ÖZDEMİR Saibe: "EŞYA HUKUKU", Filiz Kitabevi, İstanbul, 2009, s. 792.

³ Örneğin, Zirai tarım arazileri, konutlar, arsalar, bağımsız ve sürekli irtifaklar, oteller, madenler, sanayi tesisleri karşılığında iptekli borç senetleri çıkartılabilir. (Bkz. ESENER- GÜVEN, s. 499.)

⁴ OĞUZMAN, M. Kemal-SEÇİLİ, Özer-OKTAY ÖZDEMİR Saibe, "EŞYA HUKUKU", *Filiz Kitabevi, İstanbul, 2009, s. 792*; SİRMEN, Lale A.: "EŞYA HUKUKU", Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 612.

⁵ ESENER, Turhan- GÜVEN, Kudret: "EŞYA HUKUKU", Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 498.

⁶ OĞUZMAN, s. 792; SİRMEN, s. 612; ADIGÜZEL, Burak, "İPOTEKLİ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI", Beta Yayınevi, İstanbul 2008, s. 67; *Domaniç* ise, TTK md 420'deki tahvil tarifini göz önünde tutarak, ipotekli borç senedini, gayrimenkul ipoteği ile temin edilmiş kesin bir para borcu ikrarını taşıyan kıymetli evrak niteliğinde şahsi bir kredi senedi olarak tanımlamaktadır. (Domaniç Hayri; "TTŞ Şerhi, Kıymetli Evrak Uygulaması", C.IV, İstanbul 1990, s. 73).

kabul edilir⁷. İpotekli borç senediyle, eşyaya bağlı bir borç ilişkisi doğduğundan, borçlu borçtan bütün mal varlığı ile sorumlu olur⁸ (TMK md. 898). İpotekli borç senedi borçlusunun hem kişisel sorumluluğu, hem de taşınmaz ile sorumluluğu söz konusudur. Borçlu, borcunu ödemez ise, taşınmaz paraya çevrilir. Ancak elde edilen meblağ, alacağı karşılamaz ise, borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurulabilir⁹.

İpotekli borç senedinde, alacağın *muacceliyet tarihini*, taraflar senette kararlaştırabilirler. Muacceliyet tarihi yoksa yahut senetten muacceliyet tarihi anlaşılamıyorsa, alacağın muaccel olması, borçlu veya alacaklının yapacağı muacceliyet ihbarına bağlı tutulmuştur¹⁰. Muacceliyet ihbarı ise süreye bağlanmıştır¹¹.

Bu hükümler dışında, rehin konusu taşınmazın devredilmesi ve bölünmesi durumunda *ipotek hakkındaki hükümler*¹² uygulanır¹³ (TMK md. 902). İpotekli taşınmazın mahkeme ilanı ile dahi olsa malikinin değişmesi borçlunun borcunda ve teminatında değişiklik yaratmaz¹⁴. Bu kural ipotekli borç senedi için de geçerlidir.

⁷ ADIGÜZEL, s. 67; ÜNAL, Kürşat Oğuz: "İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAD SENETLERİNİN MENKUL KIYMET ÖZELLİĞİ", GÜHFD, Haziran-Aralık 2003, C.VI, S.1-2, Ankara 2003, s. 3.

⁸ ADIGÜZEL, s. 67; ÜNAL, s. 3; AYBAY, Aydın-HATEMİ, Hüseyin: "EŞYA HUKUKU", Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 286.; OĞUZMAN, s. 792; KOÇAK, s. 607.

⁹ OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 718-719; ; SİRMEN, Lale A.: "EŞYA HUKUKU", Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 612; KÖPRÜLÜ, Bülent- KANETİ Selim, "SINIRLI AYNİ HAKLAR", 2. Basım, İstanbul, 1982-1983, s. 260; ERTAŞ, Şeref: "EŞYA HUKUKU", Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 12. Baskı, İzmir, 2015, s. 576; ESENER- GÜVEN, s. 499.

¹⁰ OĞUZMAN, s. 793.

¹¹ Konu ileride "Senedin Ödeme ile Sona Ermesi" başlığı altında ayrıntılı ele alınmıştır. (Bknz. s.13).

¹² Türk Medeni Kanun,

Madde 888- İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez.

Yeni malik borcu yüklediği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.

Madde 889- İpotekli taşınmazın bir kısmının veya aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ya da ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır.

Bu dağıtımı kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağın bir yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir.

Yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yükledikleri takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.

¹³ GÜRSOY, Kemal Tahir- EREN, Fikret; CANSEL, Erol: "TÜRK EŞYA HUKUKU" 2. Bası, Ankara, 1984, s. 1077; SİRMEN, s. 612; OĞUZMAN, s. 793; KOÇAK, s. 606-607.

¹⁴ ÇETİN, s. 115.

YARGITAY 12. H.D., 25.12.1983 Gün, 1983/9348 E, 10432 K, İlamda; "Taşınmaz Üzerinde 05.06.1981 tarihinde alacaklı lehine ipotek tesis edilmiştir ve 24.03.1982 tarihinde ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle takip yapılmıştır. 2 Müşteki üçüncü kişiler ipotek borçluları Nuri ve Mehmet adına kayıtlı ipotekli taşınmazın bu kişiler üzerinde olan tapu kaydının iptalini dava etmiş, taşınmazın tapu kaydının borçlular üzerinden kaldırılarak 26.01.1983 tarihinde üçüncü kişiler adına tesciline karar verilmiştir. İpotekle takyid edilmiş bir gayrimenkulün mahkeme ilamı ile dahi olsa malikinin değişmesi, borçlunun borcunda ve teminatında değişiklik yapmaz. İlamda alacaklı taraf değildir ve ipotek 23.03.1982 tarihinde açılan davadan çok önce 05.06.1981 tarihinde tesis edilmiştir. MK md. 799 ve takip eden maddeleri nazara alınmadan ve ipotek hakkı sahibinin hakkını ortadan kaldıracak bir kararın mevcut olmadığı, herhangi bir tedbirin de söz konusu bulunmadığı düşünülmeden şikayetin reddi isabetsiz temyiz itirazları yerinde görüldüğünden mercii kararının İİK md. 366 ve HUMK 'nın 428 maddeleri uyarınca bozulmasına karar verilmiştir" ¹⁵.

İpotekli borç senedini çıkartan kuruluş bir tüzel kişilik ise TMK md. 931 uyarınca seri olarak da ipotekli borç senedi çıkartabilirler. Seri halde çıkartılan ipotekli borç senetlerinin özelliği üzerlerinde seri numarası olması ve TMK md. 932 uyarınca bedellerinin 100-TL ve misli şeklinde olmasıdır¹⁶. Seri ipotekli borç senedi, TMK ile Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) arasında çelişkiler ve uygulamayı imkansız kılacak hükümler nedeniyle teoriden öteye geçememiştir¹⁷.

B- İPOTEKLİ BORÇ SENEDİNİN ÖZELLİKLERİ¹⁸

"İpotekli borç senedi" ve "irad senedinin" taşınmazın değerini tedavül ettirme amaçları olduğundan, kanun koyucu, TMK md. 909-929 arasında "ipotekli borç senedi" ve "irad senedi" için ortak hükümler düzenlemiştir.

¹⁵ ÇETİN, s. 115.

¹⁶ TEKER, s. 88; ADIGÜZEL, s. 68.

¹⁷ ADIGÜZEL, s. 68.

¹⁸ Konumuz İpotekli borç senedi olduğundan konu ipotekli borç senedi ile sınırlı ele alınacaktır.

1- Senet Alacağıın Niteliği:

1.1- Alacağıın Bir Para Alacağı Olması:

İpotekli borç senedine konu alacağıın, mutlaka bir para alacağı olması gerekir. Para alacağı dışında herhangi bir başka alacak için ipotekli borç senedi rehini kurulamaz. İpotekli borç senedine konu para alacağıın kural olarak, Türk parası ile gösterilmesi gerekir. Bunun istisnası, TMK md. 851/II'dir. Kanun koyucu, yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca, yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurabileceklerini düzenlemiştir. Bu düzenleme her üç rehin türü (ipotek-ipotekli borç senedi-irad senedi) için de geçerlidir¹⁹. KUNTALP, yabancı ülke parası ile ancak ipotek kurulabileceğini, ipotekli borç senedi ve irad senedi kurulamayacağını savunmaktadır²⁰. Kanaatimizce, kanun koyucu madde metninde "taşınmaz rehni" ifadesini kullanmış, "ipotek" ifadesini kullanarak maddenin uygulama alanını daraltmamıştır. Bu nedenle, bu maddenin diğer şartların da gerçekleşmesi durumunda ipotekli borç senedi ve irad senedi için de uygulanması yani rehin senetlerinin döviz alacakları için de düzenlenebilmesi gerekir.

1.2- Temel Borç İlişkisinin Senet Üzerinde Gösterilmemesi:

İpotekli borç senedi düzenlenmesindeki asıl sebep (temel borç ilişkisi) senet üzerine yazılmaz. İpotekli borç senedinde alacağıın bir kıymetli evraka bağlı olmadığı anlaşılmalıdır. Alacağıın, doğduğu asıl bir hukuki ilişki vardır. Örneğin bu ilişki satış ilişkisi olabilir. Ancak satış ilişkisi kıymetli evrak üzerinde gösterilmez. İpotekli borç senedi kayıtsız şartsız bir ödeme taahhüdünü içermek zorundadır²¹. İpotekli borç senedi, hiçbir kayıt şart içeremez. Bunun nedeni, senet alacağıın, kolay tedavül edilebilir, kişisel sınırlamalardan bağımsız ve kayıtsız şartsız bir ödeme taahhüdü içermesinin istenmesidir. Anılan amaç gereği, senet alacağı şarta bağlanamaz ve senet metninde alacaklıya karşı bir edim borcu yüklenemez²² (TMK md. 909).

¹⁹ ÇETİN, s. 84.

²⁰ KUNTALP Erden, "Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni", Dominiç'e Armağan, İstanbul 1998, s. 314-316.

²¹ ÇETİN, s. 92.

²² OĞUZMAN, s. 796; ADIGÜZEL, s. 68; ÜNAL, s. 3; SİRMEN, s. 614; ÇETİN, s. 91; ERTAŞ, Şeref: "EŞYA HUKUKU", Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 12. Baskı, İzmir, 2015, s. 575.

2- Borcun Yenilenmesi Özelliği:

İpoteli borç senedinin kurulması, kanun gereğince yenileme etkisine sahiptir²³ (TMK md. 910/I). İpotekli borç senedinin kurulması ile yeni bir alacak doğar ve rehin kurulmasına sebep olan temel borç ilişkisi sona erer. Onun yerine sebebe bağlı olmayan (mücerret) bir soyut para alacağı doğar. Borcun, senedin düzenlenmesi ile yenilenmesinin en önemli sonucu, eski borcun ferileri ile sona ermesi, eski borcu sakatlayan sebepler varsa bunun yeni doğan borç için ilk hamil dışında senedi devir alanlara karşı ileri sürülememesidir²⁴. Aksi kararlaştırılmadıkça, eski borca bağlı aynı ve şahsi güvenceyi içeren haklar (kefalet-rehin, hapis) sona erer²⁵. Taraflar, kanunen kabul edilen yenilenmeye rağmen, ipotekli borç senedi çıkartılmasının borcun yenilenmesi sonucunu doğurmayacağını, eski borç ilişkisinden doğan alacağın da devam edeceğini kararlaştırabilirler²⁶. Eski borç ilişkisinin sona ermeyip devam edileceğine dair yapılacak bir anlaşma ancak taraflar arasında hüküm doğurur. Bu ilişkiden doğan defiler, senedin devri halinde iyiniyetli yeni senet alacaklısına karşı ileri sürülemez. Sadece, tarafları ve kötüniyetli kişileri bağlar²⁷ (TMK md. 910/II).

3- İpotekli Borç Senedinin Kurulması:

3.1-İnşaata Başlanıldığında Dair Tapuda Beyan Bulunmaması:

İpotekli borç senedi ile rehin kurulabilmesi için taşınmaz üzerinde inşaata başlanıldığında dair tapu kaydında beyanın bulunmaması gerekir. TMK md. 897/III, işe başlanıldığı, iş sahibi veya yükleniciden birinin bildirimini üzerine tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra tescilin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka türlü rehin tescil edilemez demektedir. ÇETİN'e göre, bu maddenin amacı yapı alacaklılarını korumaktır. Çünkü asıl olarak yapı alacaklıları için kurulan kanuni rehin hakkı ile bu hakkın kurulmasından önce var olan kanuni

²³ AYBAY, Aydın-HATEMİ, Hüseyin: "EŞYA HUKUKU", Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 288; ERTAŞ, s. 575; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 795-796; SİRMEN, s. 614; GÜRSOY- EREN- CANSEL, s. 1065; KÖPRÜLÜ- KANETİ, s. 397; ÇETİN, s. 93.

²⁴ ÇETİN, s. 93.

²⁵ ESENER, s. 514.

²⁶ SİRMEN, Lale A, s. 614; AYBAY-HATEMİ, s. 288; ERTAŞ, s. 575; ÇETİN, s. 93; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 795-796; GÜRSOY- EREN- CANSEL, s. 1065; KÖPRÜLÜ- KANETİ, s. 397.

²⁷ GÜRSOY- EREN- CANSEL, s. 1065; SİRMEN, s. 614; AYBAY-HATEMİ, s. 288; ERTAŞ, s. 575; ÇETİN, s. 93; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 795-796; KÖPRÜLÜ- KANETİ, s. 397.

ve iradi rehin hakları yine kendileri için belirlenen sıralarda satış bedelinden istifade ederler. Ancak satış bedeli yüklenicinin alacaklarının tamamını karşılamaya yetmez ise o zaman satış bedelinden karşılanamayan yapı alacağı ön sıradaki rehinli alacaklılara özümlenen satış bedelinden arsanın yapısız olarak değerinin çıkarılması ile elde edilecek farktan karşılanacaktır²⁸. Maddenin asıl amacı yapı alacaklılarını korumaktır. Asıl olarak yapı alacaklıları için kurulan kanuni rehin hakkı ile bu hakkın kurulmasından önce var olan kanuni ve iradi rehin hakları yine kendileri için belirlenen sırada satış bedelinden istifade ederler. Eğer satış bedeli yüklenicinin alacaklarının tamamını karşılamaz ise o zaman satış bedelinden karşılanamayan yapı alacağı ön sıradaki rehinli alacaklılara özümlenen satış bedelinden arsanın yapısız olarak değerinin çıkartılması ile elde edilecek farktan karşılanacaktır²⁹. İşe başlanıldığı beyan edildikten sonra artık o taşınmaz üzerinde ipotekli borç senedi yani kıymeyli evraka bağlı soyut alacakları temin eden rehinler kurulamaz³⁰.

3.2- Resmi Şekil Zorunluluğu:

TMK md. 856/II gereğince, ipotekli borç senedi sözleşmesinin, resmi şekilde yapılması gerekir³¹. TMK md. 911/I'de ipotekli borç senedinin tapuya tescil ile kurulacağını düzenlemektedir.³² Geçerli bir tescil için geçerli bir kazanma sebebi ve taşınmaz malikinin yazılı tescil talebinin mevcut olması gerekir. Tescilden sonra Tapu Müdürü TMK md. 912/I ve TST (Tapu Sicil Tüzüğü) md. 41 gereği re'sen ipotekli borç senedi düzenler. YARGITAY 5. H.D., E. 2001/21613, K. 2001/24549, T. 27.11.2001, İlamında; Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davalılardan Zeki Kozak ile Aktaş Elektrik AŞ. hakkındaki davanın vaki feragat nedeniyle reddine, diğer davalı Ümraniye Belediye Başkanlığı hakkındaki davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiştir. Harcı yatırılmayan ve temyiz defterine kaydı da yapılmayan davacının temyiz dilekçesinin reddine, Davalı Belediye Başkanlığı vekilinin temyizine gelince: Mahallinde yapılan keşif sonucu, taşınmaz malın el koyma günündeki niteliğine göre dava tarihindeki değerinin biçilmesinde davalı Belediye tarafından yol haline getirilen ve bedelinin tahsiline karar verilen fenni

²⁸ ÇETİN, s. 94-94).

²⁹ HATEMİ-SEROZAN-ARPACI, s. 744; ÇETİN, s. 95.

³⁰ ÇETİN, s. 95; HATEMİ-SEROZAN-ARPACI, s. 744.

³¹ ESENER- GÜVEN, s. 515.

³² ESENER- GÜVEN, s. 515; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 796; SİRMEN, s. 614; ÇETİN, s. 95; ERTAŞ, s. 575; AYBAY-HATEMİ, s. 288.

bilirkişi Nadir Gökalp imzalı krokide sarı ile boyalı 340, 87 m²'lik bölümün davacı üzerindeki tapusunun iptali ile TMK.nun 912. maddesi uyarınca tapudan terkinine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Aynı krokide belirlenen, üzerinde ağaçlarda bulunan, etrafı tel örgü ile çevrili 88, 54 m²'lik yerin davacı üzerindeki tapusunun iptali ile davalı Belediye adına tescili gerekirken bu bölümünde terkinine karar verilmesi doğru değilse de; bu yanılığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden kararın hüküm fıkrasının ikinci maddesindeki terkin ve tescile ilişkin bölümün çıkarılmasına, yerine (nızalı parselin fenni bilirkişi Nadir Gökalp imzalı krokide sarı ile boyalı fiilen yol haline getirilen 340, 87 m²'lik bölüm ile aynı krokide belirlenen ve üzerinde ağaçlar bulunan 88, 54 m²'lik yeşil alan halindeki kısmının davacı üzerindeki tapusunun iptali ile yol haline getirilen bölümün TMK.nun 912. maddesi uyarınca tapudan terkinine, yeşil alan halindeki kısmının ise davalı Ümraniye Belediye Başkanlığı adına tesciline) cümlesinin yazılmasına ve hükmün böylece DÜZELTİLEREK ONANMASINA, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 27.11.2001 gününde oybirliğiyle karar verildi³³.

Düzenlenen ipotekli borç senedi, alacaklıya veya temsilcisine, TMK md. 912/III gereğince borçlunun ve taşınmazın malikinin yazılı rızaları üzerine verilir. Böylece senet alacaklısının yüklendiği bir karşı edim varsa, bunu yerine getirmeden, senedin kendisine verilmesi borçlu tarafından önlenebilecektir. Hüküm borçluyu koruma amacı gütmektedir³⁴. TMK md. 911/II gereğince alacaklı, senet düzenlenip kendisine verilmeden önce tasarruf yetkisine sahip değildir. Senet hukuki sonuçlarını tescil tarihinden sonra doğurur³⁵.

TMK md. 912/II gereğince ipotekli borç senedi, tapu müdürünün ve yetkili hazine temsilcisinin (TST md. 41/VI'ya göre defterdar veya mal müdürlüğünün) imzalarını taşımak zorundadır. Bu durum bir geçerlilik şartıdır³⁶. İpotekli borç senedinin içeriğinde neler olacağı, TST md. 41/III³⁷de düzenlenmiştir. İpotekli borç senedinin şekil şartları ise, TMK md. 913 uyarınca

³³ YARGITAY 5. H.D., E. 2001/21613, K. 2001/24549, T. 27.11.2001, İlamı (www.kazancı.com.tr)

³⁴ SİRMEN, s. 614; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797.

³⁵ OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 796; ÇETİN, s. 96; SİRMEN, Lale A, s. 614; ERTAŞ, s. 575; AYBAY-HATEMİ, s. 288.

³⁶ AYBAY-HATEMİ, s. 288; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 796; SİRMEN, s. 614; ERTAŞ, s. 575.

³⁷ TST-İpotekli borç senedi veya irat senedinin düzenlenmesi

Madde 41: (3) Bu senetlerde taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütüğün; il ve ilçesi, mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, cinsi, cilt ve sayfa numarası, tespit edilen resmi değeri, rehin hakkı ile ilgili bilgiler ve taşınmaz üzerindeki tüm kısıtlamalar yer alır.

tüzükçe belirlenir şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre ipotekli borç senedinin şeklinin TST md. 41/II³⁸ gereğince Genel Müdürlükçe belirleneceği hükme bağlanmıştır.

İpotekli borç senedi kıymetli evrak niteliğindedir (TTK md. 645) ve TMK md. 914/I gereğince nama veya hamiline yazılı olarak düzenlenebilir. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU E. 2011/19-228, K. 2011/328, T. 18.5.2011, İlamında; Hamile yazılı senetler, Türk Ticaret Kanunu'nun kıymetli evraka ilişkin kitabının 3. faslında hükme bağlanmıştır (T.T.K. madde 570-581). Hamile yazılı senetler için verilen genel tanım şöyledir: "Senedin metin veya şeklinden, hamili kim ise, o kimsenin hak sahibi sayılacağı anlaşılan her kıymetli evrak, hamile (hamiline) yazılı senet sayılır" (T.T.K. madde 570/1). Görüldüğü üzere tanım, iki ana unsura dayanmaktadır: Bunlardan birincisi, hamile yazılı senetlerin kıymetli evrak olduğu; 2. unsur ise, hamile yazılı senetlere, hamile yazılı senet niteliği kazandıran "hamile kaydı"dır. Hamile kaydı hakkında belli bir şekil öngörülmemiştir. Bazı senetlerin hamile yazılı düzenlenebileceği ise, Kanun'da açıkça belirtilmiştir: Hamile yazılı çek (T.T.K. madde 697), ipotekli borç ve irat senedi (T.M.K. madde 914), tahviller (T.T.K. madde 425/1), rehinli tahvilat (T.M.K. madde 971), intifa senetleri (

madde 573), hamile yazılı havale (B.K. madde 426) gibi... Öte yandan, senede hamil olma hali yanında, hak sahibinin tespiti bakımından bir "cironun yapılmış bulunması" keyfiyetinin de arandığı kıymetli evrak da vardır ki, bunlara "emre yazılı kıymetli evrak" denir³⁹. TTK'da belirlenen şekil şartına uygun düzenlenmeyen kıymetli evraklar, hüküm ve sonuçlarını doğurmazlar⁴⁰. Senet nama yazılı ise, ciro yoluyla dolaşır. Başka bir deyişle nama yazılı senet için temlik işlemine gerek yoktur. Senedin emre yazılı senetler gibi ciro edilmesi de alacağın geçişini sağlar. İpotekli borç senedi kanunen emre yazılı bir kıymetli evrak niteliğinde kabul edilmektedir⁴¹. TMK 927 gereğince, nama yazılı olsa dahi borçlunun alacaklıya senetten doğan defiler ile ancak ona karşı şahsen sahip olduğu defileri ileri sürebileceği kabul edilmiştir⁴².

İpotekli borç senedi ödenerek taşınmazın malikine geri verilince, malik bunları iptal etmeyip tekrar tedavüle çıkartabilir. Senet malikin elinde olduğu sürece malik lehine taşınmaz rehni

³⁸ TST-İpotekli borç senedi veya irat senedinin düzenlenmesi

Madde 41: (2) İpotekli borç senedi ve irat senedinin şekli Genel Müdürlükçe belirlenir.

³⁹ YARGITAY HUKUK GENEL KURULU E. 2011/19-228, K. 2011/328, T. 18.5.2011, İlamı (www.kazancı.com.tr)

⁴⁰ TEKER, Bahadır Murat, "SERMAYE PIYASASI YOLUYLA GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE YATIRIMI", Ankara 2000, s. 88; SENER- GÜVEN, s. 515.

⁴¹ AYBAY-HATEMİ, s. 289-290; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797; SİRMEN, s. 614; ESENER- GÜVEN, s. 515.

⁴² Konu ileride "Senedin Kıymetli Evrak Olma Özelliği" başlığı altında ayrıntılı ele alınmıştır. (Bknz. s.10).

söz konusu olur. Senet, senet borçlusunun elinde olduğu sürece malik lehine rehin söz konusudur ve senedin hükümleri askıdadır. Senet bir başkasına devredilince hak etkisini doğurmaya başlar⁴³.

TMK md. 909 uyarınca ipotekli borç senedi şarta veya karşı edimin ifasına bağlı olarak kurulamaz. Bu madde ile amaçlanan, taşınmaz değerinin herhangi bir şarta veya karşı edime bağlanmamak suretiyle teminat amaçlı olmak üzere tedavülünün sağlanmasıdır⁴⁴.

4- Temsilci Atanması:

Bir taşınmaz birden fazla ipotekli borç senedi ile yüklenebileceğinden TMK md. 915/I uyarınca ipotekli borç senedi düzenlenirken, senet borçlusu ile senet alacaklılarının arasındaki ilişkileri kolaylaştırmak, gerekli ödemeleri yapmak, ödenecek paraları tahsil etmek, yapılacak tebliğleri almak ve genel olarak alacaklının, borçlunun ve malikin haklarını tam bir özen ve tarafsızlıkla korumak amacıyla alacaklı-borçlu-malik tarafından bir temsilci (güvenilir kişi) atanabilir. Temsilcinin adı, TST md. 41/VII uyarınca tapu kütüğünde taşınmazlardaki rehin haklarına ilişkin düşünceler sütununa yazılır ve TMK md. 915/II uyarınca rehin senedinde gösterilir⁴⁵.

5- Taşınmazın Değerinin Tespiti:

5.1- Değer Tespit Komisyonunun Kurulması:

İpotekte taşınmazın değeri, genellikle borçlu tarafından tayin olunur ve bu durum teminatın eksik kalmasını veya alacağı tam karşılanamaması riskini doğurur. İpotekli borç senedinde kanun koyucu borç senedi alacağının paraya çevirmede tam olarak karşılanması için, teminat konusu yapılan taşınmazın değerini takdir yetkisini TMK md. 899/I ile Tapu Müdürlüğüne vermiştir⁴⁶. Rehlinli taşınmazın değeri, Tapu Müdürlüğüne kurulacak bir Değer Bıçme Komisyonu tarafından re'sen takdir edilir. Tapu Müdürlüğüne takdir edilen değeri aşan miktarda ipotekli borç

⁴³ OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797; SİRMEN, s. 614-615; ESENER- GÜVEN, s. 515.

⁴⁴ ESENER- GÜVEN, s. 514.

⁴⁵ OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797; SİRMEN, s. 615.

⁴⁶ ESENER- GÜVEN, s. 514; ADIGÜZEL, s. 67.

senedi çıkarılması TMK md. 899/II ile yasaklanmıştır. Taşınmaza nasıl ve hangi esaslara göre değer biçileceği, ayrıntılı olarak TST md. 37-40⁴⁷da düzenlenmiştir.

⁴⁷ TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ

Değerleme yapılması ve taşınmaz değerlendirme komisyonu

Madde 37:

(1) İpotekli borç senedi veya irat senedi yoluyla rehin hakkı kurulması için rehin konusu taşınmazın değeri komisyon tarafından tespit edilir.

(2) Taşınmaz değerlendirme komisyonu; müdürün başkanlığında, kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru, defterdarlık veya malmüdürlüğünden bir temsilci, ilgisine göre belediye encümeni veya il veya ilçe idare kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman, değeri tespit edilecek taşınmaz tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, konut veya arsa ise ticaret veya sanayi odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman olmak üzere beş kişiden oluşur.

(3) Komisyon üyeleri, müdürün yazılı talebi üzerine ilgili idarelerce yedi gün içerisinde belirlenerek müdürlüğe bildirilir. Komisyon; müdürün üyelere yazılı olarak bildireceği yer, gün ve saatte, üye tam sayısı ile toplanır ve salt çoğunlukla alacağı kararla değeri belirler. Karara katılmayan üye katılmama gerekçesini yazmak zorundadır.

(4) Komisyon üyelerine, çalışacakları günler için ücret ödenir. Bu ücret, 10/2/1954 tarih ve 6245 sayılı Harcırah Kanununun birinci derecedeki memurlara öngördüğü miktarın üç katından fazla olmamak üzere Genel Müdürlükçe belirlenir.

(5) Değer tespitiyle ilgili ücret, keşif ve inceleme giderleri ilgililer tarafından ödenir.

(6) Taşınmazın kayıtlı bulunduğu müdürlüğün yetki alanı dışındaki taşınmaza yönelik ipotekli borç senedi veya irat senedi kurulması talep edilirse, değer tespiti taşınmazın kayıtlı bulunduğu müdürlük tarafından yapılır.

İpotekli borç senedi için değer tespiti

Madde 38 :

1) Taşınmazın değeri;

a) Cinsi,

b) Yüzölçümü,

c) Emlak vergisi beyan değeri,

ç) Varsa resmî makamlarca yapılmış değer takdiri,

d) Getireceği gelir,

e) Arsa ve arazilerde emsal satış değerleri,

f) Binalarda resmî maliyet değeri ve yıpranma payı,

g) Değerini etkileyecek diğer nitelikleri, esas alınarak bir rapora dayalı olarak tespit edilir.

(2) Taşınmazın komisyon tarafından tespit edilmiş değerini aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin hakkı kurulamaz.

İrat senedi için değer tespiti

Madde 39:

(1) İrat senedi, tarım arazisi, binalar veya üzerinde bina yapılabilecek arsalar üzerinde kurulur.

(2) İrat senedindeki alacak miktarı; irat senedi tarım arazisi üzerinde kurulacaksa, arazinin gelir değerinin, bina veya arsa üzerinde kurulacaksa gelir değeri ile bina veya arsanın rayiç değeri ortalamasının beşte üçünü aşamaz.

Gelir değerinin tespit edilmesi

Madde 40:

(1) Tarım arazisinin gelir değeri, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının (10) rakamı ile çarpımından elde edilecek tutardır. Olağan kira, araziyi işleten kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kiradır. Ortalama kira, değeri belirlenecek arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira toplamının onda biridir.

(2) Gelir değeri tespit edilecek taşınmaz kiraya verilmemiş olur ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla olağan ve ortalama kirayı da belirleme mümkün olmaz ise, genel hâsılatın ortalaması bulunur. Hâsılat ortalamasının bulunmasında, on yılda getirdiği hâsılat gözönüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılat kabul edilerek on yıllık toplamı, gelir değeri kabul edilir.

5.2- Değer Tespitinde Devletin Sorumluluğu:

Taşınmaza değer biçerken gerekli özenin gösterilmemesinden ve taşınmazın değerinin yanlış takdir edilmesinden doğan zarardan TMK. md. 905⁴⁸ kıyasen devlet sorumlu olur⁴⁹. Ayrıca, TMK md. 1007 tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devleti sorumlu tutmaktadır. TMK. md. 905'de bu düzenlemenin rehin hukukundaki bir yansıması ve uzantısıdır. Asıl itibariyle sicilin tutulmasından sorumlu olan devlet, burada sicile yazılacak olan rehin senedinin düzenlenmesine esas teşkil eden değer belirlenmesinden de sorumlu tutulmaktadır⁵⁰.

TMK, "tapu siciline güvenin korunması ilkesini" ve "kamuya açıklık ilkesini" ipotekli borç senedinde de kabul etmiştir. İpotekli borç senedi kıymetli evrak niteliğinde olduğundan, senedin içeriğine iyiniyetle dayanan kişi, alacağını ve rehin hakkını, TMK md. 921 gereğince senette yazıldığı şekilde kazanır⁵¹. Ancak senede dayanan kişinin iyiniyetinin korunabilmesi için senetteki kayıtlar ile sicildeki kayıtların birbirini tutması yani senedin tapu kütüğünde usulüne uygun olarak yapılmış olan bir tescile dayanarak düzenlenmiş olması gerekir. TMK md 920 gereğince, iyiniyetli kişi, hem senetteki hem de tapu kütüğündeki kayıtların doğruluğuna güvenmiş olmalıdır⁵².

Tapu sicilindeki kayıt ile senet metni birbirinden farklı ise, senede güvenin mi yoksa tescile güvenin mi korunacağı hususunda TMK md. 921/I tescile güvenin korunacağını yani tapu kütüğündeki kayıtların esas alınacağını kabul etmiştir. Zira senedi devralanın tapu kütüğünü inceleme imkanı vardır. TMK md. 922/II, devletin senet metnine güvenen kişinin uğradığı zarardan dolayı TMK md. 1007 uyarınca sorumlu olacağını düzenlemiştir⁵³.

⁴⁸ TMK. md. 905, irad senetlerinin düzenlenmesinden Hazineyi sorumlu tutmaktadır.

⁴⁹ ERTAŞ, s. 576; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 792; KÖPRÜLÜ, Bülent- KANETİ Selim, "SINIRLI AYNİ HAKLAR", 2. Basım, İstanbul, 1982-1983, s. 417; SAYMEN, Ferit H.- ELBİR, Halid K., "TÜRK EŞYA HUKUKU", İstanbul, 1954, s. 643; SİRMEN, s. 612; AYBAY-HATEMİ, s. 286;; KOÇAK, 607; ADIGÜZEL, s. 67.

⁵⁰ ÇETİN, s. 105-106.

⁵¹ KÖPRÜLÜ-KANETİ, s. 414; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797-798; SİRMEN, s. 615; GÜRSOY- EREN- CANSEL, s. 1070; ERTAŞ, s. 576; AYBAY-HATEMİ, s. 289.

⁵² ERTAŞ, s. 576; AYBAY-HATEMİ, s. 289; KÖPRÜLÜ-KANETİ, s. 414; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797-798; SİRMEN, s. 615; GÜRSOY- EREN- CANSEL, s. 1070.

⁵³ SİRMEN, s. 615; AYBAY-HATEMİ, s. 290; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 797-798; GÜRSOY- EREN- CANSEL, s. 1070; ESENER- GÜVEN, s. 516.

6- Senet Alacaklısı ile Borçlusunu Arasındaki Hukuki İlişki:

6.1- Senedin Kıymetli Evrak Olma Özelliği:

TTK md. 557 uyarınca, kıymetli evrak öyle senetlerdir ki hak senetten ayrı olarak ileri sürülemez ve devredilemez. Kıymetli evrakta hak ve senet, sıkı bir şekilde birbirine bağlıdır. Hak, senetten ayrılamaz. Bu nedenle, hak sahibi olabilmek için senede zilyet olmak gerek. İpotekli borç senedinde ayrıca hak, tescil ile doğar. Hakkın kullanılabilmesi için senet zorunludur. İpotekli borç senedinde alacak senede bağlanmış olduğundan, TMK md. 923/I uyarınca senetten doğan hakların ileri sürülebilmesi için (tasarrufta bulunabilmek için) senede zilyet olmak (zilyetliğin ispatı) gerekir⁵⁴.

Hakkın devri için mutlaka senedin de devri gerekir. Senetten doğan hakkın devredilebilmesi ve rehnedilebilmesi için TMK md. 924/I uyarınca senedin zilyedinin devredilmesi şarttır. Hamiline yazılı senette hakkın devri için, senedin zilyedinin hakkı kazanacak olan kimseye geçirilmesi (senedin teslimi) TMK md. 924/I gereği yeterli iken; nama yazılı senetlerde TMK md. 924/II uyarınca senedin zilyetliğinin devredilmesinin yanı sıra ayrıca senet üzerinde yazılı bir temlik beyanına da ihtiyaç vardır⁵⁵. Temlik uygulamada senet üzerinde yeni alacaklının isminin belirtilmesi suretiyle yapılmaktadır.

İpotekli borç senedi, rehin ile teminat altına alınan bir para alacağını temsil eden kıymetli evrak niteliğindeki bir *alacak senedir*. İpotekli borç senedi aynı zamanda bir alacak hakkı ile birlikte bu alacağı teminat altına alan gayrimenkul rehnini de içerdiğinden, bir *eşya hukuku senedir*⁵⁶. Kıymetli evrak, evrakta yazılı olan hakkın senedin düzenlenmesinden önce var olup olmadığına göre yapıcı ve bildirici olarak ikiye ayrılmaktadır. İpotekli borç senedi bu anlamda *bildirici mahiyette bir senettir*. Senet, alacaklının rehin hakkının tapu kütüğüne tescili ile doğar⁵⁷.

⁵⁴ ÇETİN, s. 107; GÜRİSOY-EREN-CANSEL, S. 1069; SİRMEN, Lale A, s. 615; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 798; ERTAŞ, s. 576; AYBAY-HATEMİ, s. 290; ESENER- GÜVEN, s. 516; AYAN, Mehmet: "EŞYA HUKUKU", Cilt I-II-III, Konya 1992, s. 175.

⁵⁵ AYAN, s. 175; GÜRİSOY-EREN-CANSEL, S. 1069; SİRMEN, Lale A, s. 615; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 798; ERTAŞ, s. 576; AYBAY-HATEMİ, s. 290; ESENER- GÜVEN, s. 516.

⁵⁶ ÇETİN, s. 109.

⁵⁷ ÇETİN, s. 113.

6.2- Senet Borçlusu ve Taşınmaz Malikinın Defi Hakkı:

İpotekli borç senedinde borçlu tüm alacaklılara karşı senetten ve tapu kütüğündeki tescilden doğan mutlak defileri ileri sürebilir. TMK md. 927, bu defileri "tescilden" veya "senetten" doğan defiler olarak adlandırmaktadır. Örneğin, senedin sahte olması, senede dayanan mutlak bir defidir. Yine borçlunun ehliyetsizliği, senedi baştan geçersiz kılan mutlak bir defidir⁵⁸. Mutlak defiler, borçlu tarafından ileri sürülmeseler dahi uyuşmazlık sırasında hakim tarafından re'sen gözetilirler. Mutlak defiler, yargılamanın her aşamasında borçlu tarafından ileri sürülebilir⁵⁹.

Borçlu, şahsen sahip olduğu *kişisel defileri* ancak senet zilyedi alacaklıya karşı ileri sürebilir. Örneğin, senedin bedelinin ödenmemiş olduğu defini, takas defini sadece bu ilişkiye taraf olan alacaklıya karşı TMK md. 927 gereğince ileri sürebilir. Bu sınırlama ancak senedi iyiniyetle TMK md. 924'e göre devralan kişi için mümkündür. Kötüniyetli senet alacaklılarına karşı bütün defileri ileri sürebilir⁶⁰.

İpotekli borç senedinde rehin konusu taşınmazın maliki ile senet borçlusunun aynı kişi olmasına gerek yoktur (TMK md. 901). Bir başkasının borcu için taşınmazını rehin veren kişi (şahsen borçlu olmayan taşınmaz maliki), yalnızca taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlüdür. Kendisine, borçlunun, senet alacaklısına karşı haiz olduğu bütün defileri ileri sürme yetkisi tanınmıştır⁶¹ (TMK md. 901/II).

C- REHİN SENEDİNİN SONA ERMESİ

Alacağın sona ermiş olması veya alacaklının alacağından feragat etmesi TMK md. 918/I gereği rehni (ipotekli borç senedinin varlığını) sona erdirmez. Rehin hakkı ancak tarafların veya mahkemenin rehin senedini iptal etmesi üzerine tapu sicilindeki tescilin terkin edilmesi ile sona erer⁶² (TMK md 919). Tapu müdürlüğü iptal için senedin üzerini yukarıdan aşağıya kırmızı kalemle

⁵⁸ KÖPRÜLÜ-KANETİ, s. 413; GÜRSOY-EREN-CANSEL, s. 1070; OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 798-799; SİRMEN, s. 615-616; ERTAŞ, s. 576.

⁵⁹ ÇELİK, s. 116.

⁶⁰ OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 798-799; SİRMEN, Lale A, s. 615-616; ÇELİK, s. 117.

⁶¹ OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 793; SİRMEN, s. 612; ERTAŞ, s. 576; KOÇAK, s. 608.

⁶² AYBAY, s. 290; ERTAŞ, s. 576; OĞUZMAN, s. 800; SİRMEN, s. 616; ÇETİN, s. 120.

düz veya çapraz çizgi çizer ve kaydın terkin edildiğini senet üzerinde beyan eder. Terkine ilişkin tarih ve yevmiye numarasını yazarak imzalar⁶³.

1- Senedin Ödeme İle Sona Ermesi:

İpotekli borç senedi bir kıymetli evrak olduğundan, borcun ödenmesi halinde tapu müdürlüğüne ibraz edilerek senedin iptali ve rehnin terkinini istenir.

Taraflarca belirlenen vade (*muacceliyet tarihini*) kural olaral ipotekli borç senedi üzerine yazılır. Muacceliyet tarihi yoksa yahut senetten muacceliyet tarihi anlaşılamiyorsa, alacağın muaccel olması, borçlu veya alacaklının yapacağı muacceliyet ihbarına bağlı tutulmuştur. Muacceliyet ihbarı ise süreye bağlanmıştır. Buna göre ihbarın, faiz ödenmesi gereken tarihten en az 6 ay evvel yapılması gerekir⁶⁴ (TMK md. 900). Yani, alacak, faizlerin ödenmesi gereken tarihte, bu tarihten en az altı ay önce alacaklı veya borçlu tarafından diğer tarafa yapılacak bildirimle muaccel hale gelecektir. Maddenin gerekçesinde, "tafllara ipotekli borç senedini ihbar suretiyle fesih hakkı tanınmaktadır" denilmektedir. Ancak, bu hükümler emredici değildir ve taraflar başka bir ödeme düzeni kabul edebilirler⁶⁵. Rehin ile teminat altına alınan alacak muaccel hale geldiğinde alacaklının önce rehnin paraya çevrilmesini talep etmesi gerekir (İİK md. 148-150).

Senet vadesi geldiğinde senedin hamiline ödeme yapılacaktır. Yani borçlu, borcunu, senedin haklı hamili olduğunu belgeleyen kişiye ödemelidir. Yani anapara TMK md. 917/II uyarınca, kendisinin alacaklı olduğunu ispat eden kimseye ödenir. Senedin el değiştirdiği (alacağın devredildiği) kendisine bildirilmediği takdirde, borçlu TMK md. 917/I uyarınca, faiz ve yıllık taksitleri önceki alacaklıya ödeyebilir. Faiz için senede kuponlar bağlanmışsa (senedin faiz kuponları varsa) faiz ödemesi kuponları, TMK md. 916/III uyarınca, kuponları ibraz edene yapılır⁶⁶.

İpotekli borç senedinden doğan borç, aksi kararlaştırılmamış ise TMK md 916/I uyarınca alacaklının yerleşim yerinde (ikametgahında) ifa edilmek zorundadır. Alacaklının yerleşim

⁶³ ESENER- GÜVEN, s. 499; OĞUZMAN, s. 800.

⁶⁴ ÇETİN, s. 83; ADIGÜZEL, s. 68; OĞUZMAN, s. 793; SİRMEN, s. 612; ERTAŞ, s. 576; KOÇAK, s. 606-607.

⁶⁵ OĞUZMAN, s. 793.

⁶⁶ AYBAY-HATEMİ, s. 289; SİRMEN, s. 616; .OĞUZMAN-SEÇİLİ-OKTAY, s. 799.

yeri belli değilse ya da alacaklı borçlunun zararına olarak yerleşim yerini değiştirmişse, borçlu borcunu TMK md. 916/II uyarınca, kendi yerleşim yerindeki veya alacaklının eski yerleşim yerindeki hakimın belirleyeceği yere tevdi ederek borcundan kurtulabilir⁶⁷.

Senet borcunu ödeyen borçlu, TMK md. 928 uyarınca, senetlerin iptal edilmeden kendisine geri verilmesini de talep edebilir. Bu durumda, malik lehine ipotekli borç senedi söz konusu olur. Borçlu bunları başkalarına devrederek tedavülünü sağlayabilir⁶⁸.

Borçlu yaptığı kısmi ödemeleri, borcun azalması veya rehnin terkini gibi değişiklikleri TMK md. 929 /I uyarınca tapu kütüğüne kaydettirebilir. Bu değişiklikler TST md. 72/4 uyarınca düşünceler sütununa ve TMK md. 929/II uyarınca senet üzerine yazılır. Değişiklikler tapu kütüğüne kaydedilmemişse, senedi iyiniyetle devralan kişiye karşı bunlar ileri sürülemez. Ancak senette yazılı yıllık taksitlerin ödenmiş olması istisna teşkil eder ve bu husus tapu kütüğüne yazılmamış olsa dahi, TMK md. 929/III uyarınca, iyiniyetli alacaklıya karşı da ileri sürülebilir⁶⁹.

2- Senedin Mahkeme Yoluyla İptali:

Senedin ödenmesi yoluyla iptali dışında, senet ancak hakim kararıyla iptal edilebilir. İpotekli borç senedinin mahkeme yoluyla iptali iki durumda söz konusu olur.

2.1- Senedin İrade Dışı Elden Çıkması Veya Yok Edilmesi Halinde:

İpotekli borç senedi veya faiz kuponu kaybolmuş yahut yok edilmişse, alacaklı, TMK md. 925/I uyarınca senedin iptali ile borçlunun borcu ödemeye mahkum edilmesini mahkemeden talep edebilir. Eğer borç henüz muaccel değil ise yeni bir ipotekli borç senedi veya faiz kuponu düzenlenmesini hakimden talep edebilir. TMK md. 925/II, senedin iptalinde, hamile yazılı kıymetli evrakın iptali usulünün (TTK md. 661-669) uygulanacağını düzenlenmiştir ⁷⁰ . İpotekli borç senedinin yıpranması halinde de aynı usulle iptali yapılır ve yeniden verilme nedeni belirtilmek suretiyle hak sahibine yeni senet verilir (TST md. 71/I-II).

⁶⁷ SİRMEN, s. 616; AYBAY, s. 289; OĞUZMAN, s. 799; ÇETİN, s. 121.

⁶⁸ OĞUZMAN, s. 799; ÇETİN, s. 122; SİRMEN, s. 616.

⁶⁹ SİRMEN, s. 616; OĞUZMAN, s. 799.

⁷⁰ OĞUZMAN, s. 800; AYBAY, s. 291; ERTAŞ, s. 576; SİRMEN, s. 616; ESENER, s. 516-517.

2.2- Alacaklının Kim Olduğu On Seneden Beri Bilinmiyorsa:

TMK md. 926 uyarınca, senet alacaklısının kim olduğu on seneden beri bilinmiyorsa ve bu süre içinde faiz ödenmesi de istenilmemişse ipotekli borç senedinin iptali hakimden talep edilebilir. Ancak bunun için gaiplik hükümlerine göre TMK md. 33 uyarınca, ilan yapılması gerekir. İlane rağmen alacaklı kendisini bildirmez ise ipotekli borç senedinin iptaline karar verilir⁷¹.

2.3- Borçlunun Bedelini Ödediđi ve Kendisine Teslim Edilmesini İstediđi Senedin Kendisine Verilmemesi Halinde:

Borçlu senet alacağını ödediği takdirde, senedin iptal edilmeyerek kendisine geri verilmesini talep etme hakkına sahiptir (TMK md. 928). Borçlu kendisine verilecek senetleri tekrar devrederek tedavülünü sağlayabilir (TMK md. 918/II). Borçlu bedelini ödediği ve kendisine teslim edilmesini istediği senedin kendisine verilmemesi halinde TMK md. 925/III uyarınca iptalini hakimden talep edebilir⁷².

⁷¹ SİRMEN, s. 616; ERTAŞ, s. 576; OĞUZMAN, s. 800; ESENER- GÜVEN, s. 515-516; AYBAY, s. 291; KOÇAK, s. 607.

⁷² SİRMEN, s. 616; AYBAY, s. 291; OĞUZMAN, s. 799; ERTAŞ, s. 576.

SONUÇ

Taşınmaz rehnini bir örneği olan ipotekli borç senedi hem para borcuna teminat teşkil etmekte hem de taşınmazın değerinin taşınmazdan soyutlanarak tedavüle konulmasını sağlamaktadır. Bu nedenle iki fonksiyonu bulunan ipotekli borç senedi sadece para borcuna karşılık kurulabilmektedir. İpotekli borç senedinin bir başkasının taşınmazı üzerine de kurulması mümkündür. Ancak bu durumda malik borçtan şahsen sorumlu değildir ve taşınmazın borcu karşılamaması halinde malvarlığına yönelinemez. Ancak borçu tüm malvarlığı ile sorumludur.

İncelememizde, iptekli borç senedinin tanımı, özellikleri, rehnin kurulması, senede konu alacağın özellikleri, rehnin kurulması ile önceki alacağın yenilenmesi, senedin resmi şekilde düzenlenmesi zorunluluğu, senedin kıymetli evrak olma özelliği, senede olan kamu güveni nedeniyle rehne konu taşınmazın değerinin tespiti için TMK ve TST'nin (Tapu Sicil Tüzüğü) getirdiği düzenlemeler üzerinde durulmuştur. İpotekli borç senedinin ödeme yoluyla sona ermesi, senedin mahkeme eliyle iptaline karar verilmesi ve terkinin de ayrıca incelenmiştir.

Rehin ile teminat altına alınan alacak muaccel hale geldiğinde alacaklının önce rehnin paraya çevrilmesini talep etmesi gerekir (İİK md. 148-150). İpotekli borç senedinin yaygın hale gelmeyişinin en önemli sebeplerinden biri budur. Özellikle seri halde çıkarılmış bulunan bir ipotekli borç senedi alacaklısının borç vadesinde ödenmediği takdirde taşınmazın satışını talep etmek zorunda kalması ona yüklü masrafa sebep olacak ve zarara uğramasına yol açmaktadır.

KAYNAKÇA

ADIGÜZEL, Burak: "İPOTEKLİ SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI", Beta Yayınevi, İstanbul 2008.

AYAN, Mehmet: "EŞYA HUKUKU", Cilt I-II-III, Konya 1992.

AYBAY, Aydın-HATEMİ, Hüseyin: "EŞYA HUKUKU", Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

ÇETİN, H. Soner: "İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAD SENEDİ", Bilge Yayınevi, Ankara 2004.

DOMANIÇ Hayri: "TTK ŞERHİ, KIYMETLİ EVRAK UYGULAMASI", C.IV, İstanbul 1990.

ESENER, Turhan- GÜVEN, Kudret: "EŞYA HUKUKU", Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

ERTAŞ, Şeref: "EŞYA HUKUKU", Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 12. Baskı, İzmir, 2015.

GÜRSOY, Kemal Tahir- EREN, Fikret; CANSEL, Erol: "TÜRK EŞYA HUKUKU" 2. Bası, Ankara, 1984.

HATEMİ, Hüseyin-SEROZAN, Rona-ARPACI, Abdulkadir: "EŞYA HUKUKU", İstanbul, 1996.

KOÇAK, Nazif: "EŞYA HUKUKUNA İLİŞKİN HÜKÜMLER", Seçkin Yayınları, Ankara 2006.

KÖPRÜLÜ, Bülent- KANETİ Selim: "SINIRLI AYNİ HAKLAR", 2. Basım, İstanbul, 1982-1983.

OĞUZMAN, M. Kemal- SEÇİLİ, Özer- OKTAY ÖZDEMİR Saibe: "EŞYA HUKUKU", Filiz Kitabevi, İstanbul, 2009.

SAYMEN, Ferit H.- ELBİR, Halid K.: "TÜRK EŞYA HUKUKU", İstanbul, 1954.

SİRMEN, Lale A.: "EŞYA HUKUKU", Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

ÜNAL, Kürşat Oğuz: "İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAD SENETLERİNİN MENKUL KIYMET ÖZELLİĞİ", GÜHFD, Haziran-Aralık 2003, C.VI, S.1-2, Ankara 2003.

TEKER, Bahadır Murat, "SERMAYE PİYASASI YOLUYLA GAYRİMENKUL FINANSMANI VE YATIRIMI", Ankara 2000.

www.kazanci.com.tr