

**Dr. Vildan PEKSÖZ**

**TAŞINMAZLARIN CEBRÎ SATIŞINDA  
ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAKLARI**



**FİLİZ KİTABEVİ  
İSTANBUL  
2024**

**Ekim 2024**

ISBN: 978-625-6134-42-3

**BASKI - CİLT**

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

**YAYINLAYAN**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)  
Vefa-Fatih/İSTANBUL  
Tel: (212) 527 0 718  
(850)441 0 359  
Faks: (212) 519 20 71

[www.filizkitabevi.com](http://www.filizkitabevi.com)

[bilgi@filizkitabevi.com](mailto:bilgi@filizkitabevi.com)

Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

---

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

*Oğluma...*



## ÖN SÖZ

“*Taşınmazların Cebrî Satışında Üçüncü Kişilerin Aynî Hakları*” konusunu, kıymetli hocalarım Prof. Dr. Halil Akkanat ve Prof. Dr. Murat Atalı, doçentlik tez çalışması olarak önerdiğinde çok heyecanlanmışım. Bu heyecanımı, konu üzerinde çalışmanın türlü zorluklarına rağmen, çalışma boyunca hissettiğimi ifade etmek isterim. Halil hocamın desteğini, doktora tez danışmanım olduğu günden beri her daim hissettim. Hocama, çalışmamı okuduğu ve değerlendirmeleriyle düşüncelerimi geliştirmemi sağladığı için çok teşekkür ederim. Murat hocamın asistanı olmak, benim için alınabilecek en üst akademik ünvanıdır. Çalışmamı değerlendirdiği, tezin olgunlaşmasına katkı sağladığı ve bir ön söze sığdıramayacağım birçok şey için hocama teşekkür ederim.

Çalışmanın yabancı hukuk araştırma kısmı, Prof. Dr. Jan Felix Hoffmann’ın desteğiyle Freiburg Albert Ludwigs Üniversitesi ve Basel Üniversitesi kütüphanelerinde yapılmıştır. Sayın Prof. Dr. Hoffmann’a ve evrak işlerimi titizlikle takip eden sekreteri Victoria Marini’ye teşekkürlerimi sunarım. Basel Üniversitesi kütüphanelerinin güler yüzlü çalışanlarına da bu vesileyle teşekkür etmek isterim. Yurt dışında araştırma yapmama 2219 Doktora Sonrası Araştırma Burs Programı kapsamında altı ay süreyle destek veren Türkiye Bilimsel Araştırma Kurumuna (TÜBİTAK) teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmalarımı hazırladığım süreçte, ihtiyaç duyduğum kaynaklara erişim desteği veren değerli hocam Doç. Dr. Efe Dİrenisa’ya müteşekkirim. Emine Aslı Küçükaydın dostun ötesinde, bilimsel donanımı ile her daim destekçim olmuştur. Aslı’ya akademik bakış açısı ile çalışmalarımındaki düşüncelerimi şekillendirmemde katkı sağladığı için teşekkür ederim. Asistanlığımızın ilk yıllarından beri birlikte geçtiğimiz aşama-

lardaki desteği için Dr. Alper Tunga Küçük'ün adını bu sayfada anmak isterim. Dr. Mikail Bora Kaplan'a çalışmamı okuduğu, akademiye ve hayata dair nosyonuyla yanımda olduğu ve en çok da kardeşliği için teşekkür ederim. Çalışmamı titizlikle okuyan, ufuk açıcı sorularıyla ve düzeltmeleriyle metnin gelişmesine katkı sağlayan kardeşim Mehmet Köle'ye ve bilimsel desteğinin yanı sıra yürekten dostluğu için Miray Altinkaya'ya teşekkür ederim. Sorularıma verdiği cevaplarla bazı meseleleri çözmeme kolaylaştıran Dr. Elif Beyza Akkanat'a ve ihtiyacım olan her anda samimi yardımları için Aziz Çelik'e de teşekkür etmeliyim.

Annem Hacer ve babam Hasan Peksöz'e, hayattaki tüm destekleri, özellikle oğlumun bakımında gösterdikleri özenle bana huzurlu bir çalışma zamanı oluşturdıkları için minnettirim. İhtiyaç duyduğum zamanlarda varlığıyla hayatımı kolaylaştıran kardeşlerim Ahmet ve (çalışmalarımı rahat bir ortamda yapabilmem için odasını benimle paylaştan) Hasibe Nur'a teşekkür ediyorum.

Kıymetli eşimin özellikle Almanya'da bulunduğumuz dönemde özverili desteği olmasaydı, elinizdeki bu çalışmayı hazırlayamazdım. Serkan'a -her teşekkür eksik kalsa da- sabrı ve emeği için yürekten teşekkür ederim. Ođlum Mustafa Selim, tez yazmanın ne demek olduğunu bilmesede tüm yoğunluğumu küçük bir çocuktan beklenmeyecek olgunlukla karşıladı. Almanya'da olduğumuz bir sabah söylediği "*Anne bugün hava soğuk kütüphaneye gitme*" sözü, bazı satırları yazarken zihnimde dolaştı. Teşekkürlerin ve ithafın en mahcubunu, senden alarak bu çalışmaya harcadığım zaman ve emek için canım oğlum sana ediyorum.

Son olarak, kitabın basımını üstlenen Filiz Kitabevine teşekkür ederim.

25 Eylül 2024

Fatih

# İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR ..... XVII

GİRİŞ..... 1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE AYNÎ HAK KAZANIMINA VE TAŞINMAZLARIN CEBRÎ SATIŞINA İLİŞKİN GENEL ESASLAR

|   |    |
|---|----|
| §1. TAŞINMAZ KAVRAMI, AYNÎ HAKLARIN TAŞINMAZ<br>ÜZERİNDE KAZANILMASI VE ÖZELLİKLERİ ..... | 3  |
| I. TAŞINMAZ KAVRAMI.....  | 3  |
| II. TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNÎ HAK KAZANILMASI .....  | 5  |
| A. Aynî Hak Kazanımında Tapu Siciline Tescilin Etkisi .....                               | 5  |
| 1. Tapu Sicilinin Aleniliği.....  | 5  |
| 2. Tescilin Aynî Hakları Kurucu Etkisi.....   | 6  |
| 3. Üçüncü Kişilerin İyi Niyetle Aynî Hak Kazanımı .....                                   | 7  |
| B. Aynî Hakların Sicil Dışı İktisap Edilmesi .....  | 10 |
| III. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAKLARI VE AYNÎ<br>HAKLARIN ÖZELLİKLERİ .....                  | 11 |
| A. Üçüncü Kişilerin Taşınmaz Üzerindeki Aynî Hakları .....                                | 11 |
| 1. Üçüncü Kişi.....   | 11 |
| 2. Üçüncü Kişilerin Aynî Hakları.....   | 13 |
| B. Genel Olarak Aynî Hakların Cebrî Satışta Etkili Olan<br>Özellikleri.....               | 16 |
| C. Aynî Hakların Şerh Edilmiş Kişisel Haklardan Ayrılması.....                            | 20 |

|  |    |
|--|----|
| §2. TAŞINMAZLARIN CEBRÎ SATIŞI HAKKINDA GENEL ESASLAR .....  | 22 |
| I. CEBRÎ SATIŞ KAVRAMI VE TÜRLERİ .....  | 22 |
| A. Genel Olarak.....   | 22 |
| B. Cebri Açık Artırma .....  | 24 |
| 1. Genel Bilgiler .....  | 24 |
| 2. Hukukî Niteliği.....  | 26 |
| 3. İhtiyarî Artırma ile İlişkisi.....  | 27 |
| 4. İhale ile Mülkiyetin Alıcıya Geçişİ .....   | 29 |
| C. Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK m. 111/a) .....   | 31 |
| D. Pazarlık Suretiyle Satış.....   | 33 |
| II. TAŞINMAZIN ALICI ADINA TESCİLİ VE ALICIYA TESLİMİ .....  | 34 |
| A. Mülkiyet Hakkının Alıcı Adına Tapuda Tescil Edilmesi.....   | 34 |
| B. Taşınmazın Alıcıya Teslimi.....   | 37 |
| 1. Taşınmazın Alıcıya Teslimi İçin Satışın Kesinleşmesi Gerekliliği .....                            | 37 |
| 2. Aynî Hak Sahibi Üçüncü Kişiler Bakımından İİK m. 135'in Uygulama Alanı .....                      | 39 |
| III. CEBRÎ SATIŞTA TEMEL HAKLAR VE CEBRÎ İCRAYA HÂKİM OLAN İLKELERLE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN İLİŞKİSİ ..... | 43 |
| A. Temel Haklarla İlişkisi .....   | 43 |
| B. Cebri İcraya Hâkim İlkelerle İlişkisi .....   | 45 |

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**CÜZ'İ İCRADA CEBRÎ SATIŞ KONUSU TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YÜKLER**

|  |    |
|--|----|
| §3. AÇIK ARTIRMA İLE SATIŞTA TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YÜKLERİN DURUMU.....                              | 47 |
| I. AÇIK ARTIRMAYA HAZIRLIK AŞAMASINDA YÜKLERİN TESPİTİ VE ARTIRMA SONRASINDA YÜKLERİN DURUMU ..... | 47 |



|   |    |
|---|----|
| A. Genel Olarak Mükellefiyetler Listesi .....   | 47 |
| B. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması .....  | 48 |
| 1. Mükellefiyetler Listesinin Düzenlenmesi ve İçeriği .....   | 48 |
| 2. Mükellefiyetler Listesinde Yer Alan Yüklerin Tespiti.....  | 55 |
| a. Tapu Müdürlüğünün Taşınmaz Üzerindeki<br>Mükellefiyetleri Bildirmesi .....   | 55 |
| b. Üçüncü Kişilerin Haklarını (Mükellefiyetleri)<br>Bildirmesi .....  | 56 |
| c. İcra Müdürünün Kendisinin Haberdar Olduğu Yükleri<br>Mükellefiyetler Listesine İşlemesi .....                              | 58 |
| d. İcra Müdürünün Mükellefiyetleri İnceleme Yetkisi.....  | 59 |
| C. Mükellefiyetler Listesine Karşı Konulması .....  | 62 |
| 1. Mükellefiyetler Listesine İtiraz Edilmesi .....  | 62 |
| a. Listenin Tebliğ Edilmesi ve İtiraz Süresi .....  | 62 |
| b. Mükellefiyetler Listesine İtiraz Sebepleri .....   | 64 |
| c. Mükellefiyetler Listesine İtirazın Ardından İcra<br>Mahkemesindeki Yargılama .....   | 66 |
| (1) Mükellefiyetler Listesine İtiraz Üzerine Hacizde<br>İstihkaka İlişkin Hükümlerin Uygulanması .....                        | 66 |
| (2) İcra Mahkemesinin Takibin Devamına veya<br>Ertelenmesine Karar Vermesi .....  | 68 |
| (3) Mükellefiyetler Listesine İtiraz Üzerine İstihkak<br>Davasının Açılması .....   | 71 |
| (a) Dava Açma Süresi.....   | 71 |
| (b) Davanın Tarafları .....   | 72 |
| (c) Davanın Konusu.....   | 75 |
| (d) Davada Verilen Kararın Kesin Hüküm Niteliği ...   | 78 |
| i. Hacizde İstihkak Davası Bakımından.....  | 78 |
| ii. Mükellefiyetler Listesine İtiraz Üzerine Açılan<br>İstihkak Davası Bakımından.....  | 80 |
| iii. Hacizde İstihkak Davası ile Mükellefiyetler<br>Listesine İtiraz Üzerine Açılan İstihkak Davası<br>Arasındaki İlişki..... | 84 |
| 2. Mükellefiyetler Listesinin Şikâyete Konu Olması .....  | 85 |

|   |     |
|---|-----|
| a. Şikâyet Sebepleri ve Şikâyet Usûlü .....   | 85  |
| b. Şikâyet ve İstihkak Davası Arasındaki İlişki.....  | 88  |
| D. Mükellefiyetler Listesinin Kesinleşmesi .....  | 91  |
| E. Mükellefiyetler Listesinin İşlevi .....  | 95  |
| 1. Taşınmaz Üzerindeki Yüklerin Alıcıya İntikal Etmesine ve Sona Ermesine İlişkin Sistemler ..... | 95  |
| a. Genel Olarak Sistemler.....  | 95  |
| b. Türk Hukukunda ve İsviçre Hukukunda Taşınmaz Üzerindeki Yüklerin İntikali .....                | 95  |
| c. Alman Hukukunda Taşınmaz Üzerindeki Yüklerin İntikali .....                                    | 99  |
| 2. Mükellefiyetler Listesinin Tapu Sicili Hükmünde Olması   | 102 |
| a. Tapu Sicili Hükmünde Olmaya Verilen Anlam .....  | 102 |
| b. Tapu Sicilinde Kayıtlı Olup Mükellefiyetler Listesinde Yer Almayan Aynî Haklar .....           | 105 |
| (1) Mükellefiyetler Listesinde Yer Almayan Aynî Hakların Alıcıya İntikal Edememesi .....          | 105 |
| (2) Alıcının İyi Niyetinin Etkisi .....   | 107 |
| (3) Aynî Hakkın Terkininin Talep Edilmesi .....   | 108 |
| c. Tapu Sicilinde Mevcut Olmayıp Mükellefiyetler Listesinde Yer Alan Aynî Haklar.....             | 110 |
| (1) Mükellefiyetler Listesinde Yer Almanın Aynî Hakkın Kurulmasını Sağlaması.....                 | 110 |
| (2) Aynî Hakkın Tescilinin Talep Edilmesi .....   | 112 |
| d. Mükellefiyetler Listesinin Tapu Sicili Hükmünde Olmasına Yönelik Eleştiriler.....              | 112 |
| e. Değerlendirme .....  | 115 |
| 3. Mükellefiyetler Listesinin Sıra Cetveli Hükmünde Olması .....                                  | 121 |
| F. Mükellefiyetler Listesinin Kesinleşmesinin Ardından Kıymet Takdiri Yapılması .....             | 123 |
| II. İHALENİN FESHİ TALEBİNİN REDDİ VE KABULÜ  |     |
| HÂLİNDE TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YÜKLER .....  | 125 |
| A. İhalenin Feshi Talebinin Reddi Kararı .....  | 125 |

|   |     |
|---|-----|
| B. İhaleenin Feshi Kararı .....                           | 126 |
| 1. Hukukî Niteliği.....                                   | 126 |
| 2. Üçüncü Kişilerin Aynî Haklarına Etkisi .....           | 128 |
| §4. BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİ (İİK m. 111/a)       |     |
| HÂLİNDE YÜKLERİN DURUMU .....                             | 129 |
| I. BORÇLUYA VERİLEN YETKİ İLE YAPILAN SATIŞTA             |     |
| TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YÜKLERİN TESPİTİ .....                | 129 |
| A. Genel Olarak.....                                      | 129 |
| B. Haciz Aşamasında Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi..... | 130 |
| C. Satış Aşamasında Yapılan Kıymet Takdirinin Ardından    |     |
| Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi .....                    | 133 |
| II. BORÇLUYA VERİLEN SATIŞ YETKİSİ İLE YAPILAN            |     |
| SATIŞIN İPTALİ .....                                      | 134 |

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### CEBRÎ SATIŞIN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN TARAF OLDUĞU DAVALAR, MÜLKİYET HAKKI VE SONA EREN AYNÎ HAKLARI BAKIMINDAN SONUÇLARI

|   |     |
|---|-----|
| §5. CEBRÎ SATIŞIN AYNÎ HAKTA DEĞİŞİKLİK YAPMAYA<br>YÖNELİK DAVALARLA İLİŞKİSİ ..... | 135 |
| I. GENEL OLARAK.....  | 135 |
| II. DERDEST DAVA SEBEBİYLE TAKİBİN  |     |
| DURDURULMASI.....   | 136 |
| A. İhtiyatî Tedbir Kararının Cebri Satışa Engel Olup Olamayacağı                    |     |
| Meselesi .....  | 136 |
| B. Takipte Davanın Bekletici Sorun Yapılması .....                                  | 140 |
| III. DAVA DERDESTKEN VEYA KESİN HÜKÜM ELDE  |     |
| EDİLDİKTEN SONRA TAŞINMAZIN PARAYA  |     |
| ÇEVİRİLMESİ.....  | 143 |
| A. Dava Derdestken Taşınmazın Paraya Çevrilmesi .....                               | 143 |
| B. Kesin Hükümden Sonra Taşınmazın Paraya Çevrilmesi .....                          | 147 |

|   |     |
|---|-----|
| §6. CEBRÎ SATIŞIN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MÜLKİYET HAKKI<br>BAKIMINDAN SONUÇLARI.....  | 150 |
| I. TAŞINMAZ PARAYA ÇEVİRİLMEDEN ÖNCE ÜÇÜNCÜ<br>KİŞİLERİN MÜLKİYET HAKKI.....  | 150 |
| A. Üçüncü Kişiyeye Ait Taşınmazın Haczi .....   | 150 |
| B. Taşınmazın Haczinin Ardından Borçlunun Taşınmazın<br>Mülkiyetini Üçüncü Kişiyeye Devretmesi .....                                      | 154 |
| 1. Taşınmazın Haczinin Borçlunun Tasarruf Yetkisine<br>Etkisi .....   | 154 |
| 2. Haciz Şerhinin Üçüncü Kişilerin Aynî Hakkına Etkisi.....   | 156 |
| C. Üçüncü Kişinin Hacizden Sonra Tescilsiz İktisap Ettiği<br>Mülkiyet Hakkını Taşınmazın Paraya Çevrilmesinden Önce<br>İleri Sürmesi..... | 158 |
| D. Üçüncü Kişinin Haczin Kaldırılmasını Talep Etmesi .....  | 160 |
| II. TAŞINMAZ PARAYA ÇEVİRİLDİKTEN SONRA ÜÇÜNCÜ<br>KİŞİNİN MÜLKİYET HAKKI .....  | 163 |
| A. Üçüncü Kişinin Tescile Zorlama Davası Açması .....   | 163 |
| B. Üçüncü Kişinin İhaleinin Feshini Talep Etmesi .....  | 166 |
| C. Üçüncü Kişinin Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası<br>Açması .....  | 168 |
| 1. Cebrî Satışta İyi Niyetle Aynî Hak İktisabı.....   | 168 |
| 2. Kesinleşen İhaleye Rağmen Tapu Sicilinin Düzeltilmesi<br>Davası Açılması.....  | 175 |
| 3. Cebrî Satışta Borçlu veya Alıcı Adına Tescilin Yolsuz<br>Olması.....   | 180 |
| a. Borçlu Adına Tescilin Yolsuz Olması.....   | 180 |
| b. Alıcı Adına Tescilin Yolsuz Olması .....   | 183 |
| D. Taşınmazın Mülkiyetini İktisap Eden Üçüncü Kişinin<br>İhaleinin Feshi Sonrası Durumu.....  | 185 |
| E. Geçici Tescil Şerhinin Üçüncü Kişilerin Mülkiyet Hakkı<br>Bakımından Önemi .....   | 188 |

|   |     |
|---|-----|
| §7. CEBRÎ SATIŞIN SONA EREN AYNÎ HAKLAR<br>BAKIMINDAN SONUÇLARI.....  | 189 |
| I. İSTİHKAK DAVASININ KONUSUNUN İHALE<br>BEDELİNE DÖNÜŞMESİ .....     | 189 |
| II. SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI AÇILMASI .....                        | 190 |
| III. HAKSIZ FİİL SEBEBİYLE TAZMİNAT DAVASI<br>AÇILMASI.....           | 194 |
| A. Borçluya ve Alacaklıya Karşı Tazminat Davası Açılması ....         | 194 |
| B. Devlete Karşı Tazminat Davası Açılması.....                        | 195 |
| IV. ALICIYA KARŞI TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ<br>DAVASI AÇILMASI..... | 196 |
| V. İHALENİN FESHİNE BAŞVURULMASI.....                                 | 198 |

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İFLÂS HUKUKUNDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAKLARINI İLERİ SÜRMESİ**

|   |     |
|---|-----|
| §8. İFLÂS MASASINA GİREN TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE<br>ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAK İDDİALARI .....                    | 203 |
| I. İPOTEK HAKKI KONUSU TAŞINMAZLARIN İFLÂS<br>MASASINA GİRMESİ.....   | 203 |
| II. İFLÂS KARARININ BORÇLUNUN HACİZLİ<br>TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE HAK SAHİBİ OLAN<br>ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ETKİSİ..... | 207 |
| A. Üçüncü Kişinin Hak Sahibi Olduğu Taşınmazın Hacedildiği<br>Takibin Durması ve Düşmesi.....                 | 207 |
| B. İcra Takibindeki İstihkak İddialarının İflâsta Etkileri .....  | 208 |
| III. İFLÂS MASASINA GİREN TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE<br>ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAKLARINI İLERİ<br>SÜRMESİ .....      | 210 |
| A. Üçüncü Kişilerin Aynî Haklarını Masaya Yazdırması.....   | 210 |
| B. Üçüncü Kişilerin Mülkiyet Hakkını İleri Sürmesi.....   | 211 |
| C. Üçüncü Kişilerin Sınırlı Aynî Haklarını İleri Sürmesi .....  | 214 |

|   |     |
|---|-----|
| 1. Sınırlı Aynî Hakların Sıra Cetvelinde Yer Alması.....  | 214 |
| 2. Üçüncü Kişilerin Sıra Cetveline Muhalefet Etmesi .....                                       | 218 |
| a. Şikâyet .....  | 218 |
| b. Sıra Cetveline İtiraz Davası.....  | 219 |
| 3. İflâs Masasındaki Taşınmazın Pazarlık Suretiyle Satışı.....                                  | 221 |
| a. Pazarlık Suretiyle Satışta Üçüncü Kişinin Aynî Haklarını İleri Sürmesi .....                 | 221 |
| b. Pazarlık Suretiyle Satışın İptalinin Üçüncü Kişilerin Aynî Hakları Bakımından Etkileri ..... | 222 |
| §9. İFLÂS KARARINDAN SONRA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN TAŞINMAZ ÜZERİNDE AYNÎ HAK KAZANMASI.....           | 224 |
| I. İFLÂSIN MÜFLİSİN TASARRUF YETKİSİNE ETKİSİ .....   | 224 |
| II. İFLÂSIN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAK İKTİSABINA ETKİSİ .....                                   | 226 |
| A. Üçüncü Kişilerin İyi Niyetinin Önemi .....   | 226 |
| B. Müflisin Üçüncü Kişiyle Yaptığı İşlemin Hükümsüzlüğünün İleri Sürülmesi.....                 | 227 |
| III. KONKORDATODA İFLÂS KARARININ ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN AYNÎ HAKLARINA ETKİSİ .....                  | 229 |

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **CEBRÎ SATIŞTA SINIRLI AYNÎ HAKLAR, BÜTÜNLEYİCİ PARÇA VE EKLENTİYE İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR**

|   |     |
|---|-----|
| §10. SINIRLI AYNÎ HAKLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR....                 | 233 |
| I. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN İPOTEK HAKKINA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR .....      | 233 |
| A. Takip Konusu Olmayan İpotek Hakkına İlişkin Meseleler ...        | 233 |
| 1. İpotekle Teminat Altına Alınan Alacağın Muaccel Olma(ma)sı ..... | 233 |
| 2. Boş Derece, Malik Lehine İpotek ve Toplu İpoteğin Durumu .....   | 239 |
| a. Boş Derecenin Durumu .....                                       | 239 |

|   |            |
|---|------------|
| b. Malik Lehine İpoteğin Durumu.....                        | 244        |
| c. Toplu İpoteğin Durumu .....                              | 246        |
| 3. Alacağın Ödenmesi Hâlinde İpotek Hakkının Cebri          |            |
| Satışta Durumu .....  | 249        |
| 4. İpotekle Temin Edilmiş Kişisel Borcun Alıcıya            |            |
| İntikalinin Anlamı.....                                     | 251        |
| 5. Kanundan Doğan İpotek Haklarının Durumu .....            | 255        |
| 6. Taşınmazın Haczinin Ardından İpotek Hakkı Tesisi .....   | 257        |
| <b>B. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibe İlişkin</b> |            |
| Meseleler.....  | 258        |
| 1. İcra İflâs Kanunu'nun 150/c Maddesine Göre Verilen       |            |
| Şerhin Üçüncü Kişilerin Aynı Haklarına Etkisi .....         | 258        |
| a. İİK m. 150/c'ye Göre Şerh Verilmesi .....                | 258        |
| b. İİK m. 150/c'ye Göre Verilen Şerhin Etkisi.....          | 259        |
| 2. Takip Konusu Taşınmaz Üzerindeki Yüklerin Durumu ....    | 262        |
| a. Taşınmaz Üzerindeki İpotek Hakları.....                  | 262        |
| b. İpotekten Önce Kurulmuş İpotek Dışındaki Aynı            |            |
| Haklar.....   | 264        |
| c. İpotekten Sonra Kurulmuş İpotek Dışındaki Aynı           |            |
| Haklar.....   | 265        |
| (1) İpotekten Sonra Kurulmuş İpotek Dışındaki Aynı          |            |
| Haklarının Geçerliliği.....                                 | 265        |
| (2) İpotekli Taşınmazın Yüklü Şekilde Açık Artırmada        |            |
| Satılması .....   | 268        |
| (a) İsviçre Hukukunda Uygulanan Çift Çağrı                  |            |
| Usûlüyle Satış (Doppelaufruf).....                          | 268        |
| (b) Çift Çağrı Usûlünün Türk Hukukunda                      |            |
| Uygulanabilirliği.....                                      | 269        |
| 3. Mükellefiyetler Listesine Sadece İpotek Hakkı ya da      |            |
| Alacak Hakkı Bakımından İtiraz Edilmesi .....               | 271        |
| 4. Paylı Mülkiyette Payın ve Taşınmazın Tamamının İpotek    |            |
| Konusu Olması .....   | 272        |
| 5. Yolsuz Tescil Üzerine Tesis Edilen İpotek Hakkı .....    | 274        |
| <b>II. İRTİFAK HAKLARINA VE TAŞINMAZ YÜKÜNE İLİŞKİN</b>     |            |
| <b>ÖZEL DURUMLAR.....</b>                                   | <b>276</b> |

|   |     |
|---|-----|
| A. İrtifak Hakları .....  | 276 |
| 1. Kişiyeye Bağlı-Eşyaya Bağlı İrtifak Haklarının Konusu<br>Taşınmazların Cebrî Satışında Üçüncü Kişiler..... | 276 |
| a. Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakları Bakımından.....   | 276 |
| b. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları Bakımından .....  | 277 |
| 2. Malik Lehine Kurulan İrtifak Hakkı Konusu Taşınmazların<br>Cebrî Satışında Üçüncü Kişiler.....             | 279 |
| 3. Tescilsiz İrtifak Haklarının Alıcıya Karşı İleri<br>Sürülmesi .....  | 281 |
| B. Taşınmaz Yükü Bakımından .....   | 282 |
| 1. Taşınmazın Cebrî Satışının Borca ve Üçüncü Kişinin<br>Alacak Hakkına Etkisi .....                          | 282 |
| 2. Taşınmaz Yükünün Verdiđi Tasarruf Yetkisi ile<br>Taşınmazın Paraya Çevrilmesi .....                        | 283 |
| §11 BÜTÜNLEYİCİ PARÇA VE EKLENTİ BAKIMINDAN ÖZEL<br>DURUMLAR .....  | 284 |
| I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA .....  | 284 |
| A. Bütünleyici Parçanın Cebrî Satışta Asıl Eşyaya Bağlılığı.....  | 284 |
| B. İstisnaî Durumlar .....  | 286 |
| 1. Üst Hakkı.....   | 286 |
| 2. Yetişmemiş Mahsuller.....  | 288 |
| 3. Taşınmaz Üzerindeki Hafif Yapılar ve Muhdesat.....   | 290 |
| II. EKLENTİ .....   | 292 |
| A. Eklenti Üzerinde Hak Sahipliđi.....  | 292 |
| B. Eklentinin Haczi ve Satışı.....  | 294 |
| 1. Eklentinin Taşınmaza Bağlılığı .....   | 294 |
| 2. İpotek Kapsamında Yer Alan Eklenti (İİK m. 83/c) .....   | 298 |
| 3. Üçüncü Kişilerin Hak Sahipliđini İleri Sürmesi.....  | 301 |
| 4. Taşınmazın Eklenti Niteliđine İtiraz.....  | 303 |
| SONUÇ .....   | 305 |
| KAYNAKÇA .....  | 315 |
| DİZİN .....   | 339 |



## KISALTMALAR

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>aşa.:</b>    | aşağıda   |
| <b>AJP:</b>     | Aktuelle Juristische Praxis                         |
| <b>AÜHFD:</b>   | Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi         |
| <b>Art.:</b>    | Artikel   |
| <b>AY:</b>      | Anayasa   |
| <b>b.:</b>      | bent  |
| <b>BAM:</b>     | Bölge Adliye Mahkemesi                              |
| <b>BATİDER:</b> | Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi                     |
| <b>BGB:</b>     | Bürgerliches Gesetzbuch                             |
| <b>BISchK:</b>  | Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs            |
| <b>BJM:</b>     | Basler Juristische Mitteilungen                     |
| <b>BK:</b>      | Berner Kommentar                                    |
| <b>Bkz.</b>     | Bakınız   |
| <b>Bs.:</b>     | Bası  |
| <b>BSK:</b>     | Basler Kommentar                                    |
| <b>C.:</b>      | Cilt  |
| <b>Çev.:</b>    | Çeviren   |
| <b>DEÜHFD:</b>  | Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi<br>Dergisi |
| <b>Diss.:</b>   | Dissertation  |
| <b>dn.:</b>     | Dipnot  |
| <b>E.:</b>      | Esas  |

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>EO:</b>       | Exekutionsordnung   |
| <b>eBK:</b>      | 818 Sayılı Borçlar Kanunu   |
| <b>K.:</b>       | Karar   |
| <b>KUKO:</b>     | Kurzkomentar  |
| <b>HD.:</b>      | Hukuk Dairesi   |
| <b>HGK:</b>      | Hukuk Genel Kurulu  |
| <b>İBD:</b>      | İstanbul Barosu Dergisi   |
| <b>İBK:</b>      | İçtihatı Birleştirme Kararı   |
| <b>İİK:</b>      | İcra ve İflâs Kanunu  |
| <b>İKÜHFD:</b>   | İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi<br>Dergisi             |
| <b>inc.:</b>     | İnceleyiniz   |
| <b>İÜHFM:</b>    | İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası                      |
| <b>Karş.</b>     | Karşılaştırınız   |
| <b>m.:</b>       | Madde   |
| <b>MK:</b>       | 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi                                     |
| <b>MİHDER:</b>   | Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi                            |
| <b>MÜHF-HAD:</b> | Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk<br>Araştırmaları Dergisi |
| <b>Nr. :</b>     | Kenar Numarası  |
| <b>OFK:</b>      | Orell Fusli Kommentar   |
| <b>r.g.:</b>     | Resmi Gazete  |
| <b>SK:</b>       | Schulthess Kommentar  |
| <b>s.:</b>       | sayfa   |
| <b>S. :</b>      | Sayı  |
| <b>SchKG:</b>    | Bundesgesetz über Schuldbetreibung und<br>Konkurs                   |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>SJZ:</b>   | Schweizerische Juristen Zeitung   |
| <b>T.:</b>    | Tarih   |
| <b>TAAD:</b>  | Türkiye Adalet Akademisi Dergisi  |
| <b>TBB:</b>   | Türkiye Barolar Birliği   |
| <b>TBK:</b>   | Türk Borçlar Kanunu   |
| <b>TMK:</b>   | Türk Medeni Kanunu  |
| <b>VZG:</b>   | Verordnung des Bundesgerichts über die<br>Zwangsverwertung von Grundstücken |
| <b>Yarg.:</b> | Yargıtay  |
| <b>yuk.:</b>  | yukarıda  |
| <b>YÜHFD:</b> | Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                               |
| <b>ZBGR:</b>  | Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs-<br>und Grundbuchrecht          |
| <b>ZGB:</b>   | Zivilgesetzbuch   |
| <b>ZPO:</b>   | Zivilprozessordnung   |
| <b>ZSR:</b>   | Zeitschrift für Schweizerisches Recht                                       |
| <b>ZVG:</b>   | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die<br>Zwangsverwaltung             |



## GİRİŞ

Cebrî icrada alacaklının tatmin edilmesi, borçlunun mal varlığının paraya çevrilmesi yoluyla sağlanır. Borçlunun mal varlığında yer alan taşınmazlar, cebrî icranın konusunu oluşturduklarında, üçüncü kişilerin bu taşınmazlar üzerinde hak iddiasında bulunmaları söz konusu olabilir. Hacedilen taşınmazlar üzerinde üçüncü kişiler, hacizde istihkak usûlüne göre aynî hak iddiasında bulunabilir. Bu konu İİK m. 96-99 hükümlerinde düzenlenmiştir. Cebrî satışta aynî hakların ileri sürülmesi, mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî haklar bakımından ayrı ayrı ele alınır. Mülkiyet hakkından farklı olarak sınırlı aynî haklar, taşınmaz üzerindeki yükler olarak kabul edilir. Bu yüklerin, alıcıya intikal mi edeceği yoksa sona mı ereceği ile bağlantılı hukukî sorunların çözümü mükellefiyetler listesi temelinde aranır. Diğer taraftan mülkiyet hakkı, mükellefiyetler listesinde yer almaz, hacizde istihkakın konusunu oluşturur. Bunun yanı sıra sicil dışı iktisap hâlleriyle hacizli taşınmazın iktisap edilmesi, üçüncü kişilerin mülkiyet hakkını ileri sürmesi olarak değerlendirilir.

Taşınmazların cebrî satışında üçüncü kişilerin aynî haklarını ileri sürmesi, satışı zorlaştıran ve pek çok hukukî sonuca yol açan bir durumdur. Bunun bir sebebi, konuların, eşya hukuku ve icra iflâs hukukunun kesişim noktasında yer almasıdır<sup>1</sup>. Dolayısıyla hem eşya hukuku hem de icra iflâs hukuku bakış açısıyla sorunların tespiti ve çözümü gerekir. Bu çözüm arayışı, üçüncü kişilerin bir tarafta, alacaklı ve borçlunun diğer tarafta bulunduğu bir alanda yapılır. Çalışmamızda alıcı, borçlu ve üçüncü kişi arasındaki menfaatler dengesi gözetilerek değerlendirilmeler yapılması amaçlanmıştır.

Konunun geniş bir alanı etkilemesi, meselelerin bölümler, paragraflar ve başlıklar kapsamında bir araya getirilmesini güçleştirse de, beş

---

<sup>1</sup> Deillon-Schegg, s. 120.

bölüm kapsamında çalışma hazırlanmıştır. Birinci bölümde taşınmaz kavramına, taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerin aynî hak kazanımına, aynî hakların özelliklerine ve taşınmazların cebrî satışına ilişkin genel bilgilere yer verilmiştir. İkinci bölümde taşınmazların açık artırma ve borçluya satış yetkisi verilerek paraya çevrilmesinde, taşınmaz üzerindeki yüklerin durumu üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde cebrî satışın üçüncü kişilerin taraf olduğu davalara etkisinden bahsedilmiş; cebrî satıştan önce ve sonra üçüncü kişilerin mülkiyet hakkıyla ilgili meseleler tartışılmıştır. Cebrî satışın sona eren aynî haklar bakımından sonuçları (*üçüncü kişilerin imkânları*) da bu bölümde ele alınmıştır. Dördüncü bölümde iflâs hukukunda üçüncü kişilerin aynî haklarını ileri sürmesi incelenmiş; iflâs masasına üçüncü kişilerin aynî hak iddiası bulunan taşınmazların girmesi, üçüncü kişilerin haklarını ileri sürmesi ve iflâsın müflisin tasarruf yetkisine etkisi üzerine üçüncü kişilerin durumu ortaya konulmuştur. Cebrî satış konusu taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerin ipotek hakkının durumu, alacağın muaccel olmasına göre ipotek hakkının alıcıya intikali ya da ihale bedelinden alacağın ödenmesi, ipotekten önce ve sonra kurulmuş sınırlı aynî hakların durumu beşinci bölümde açıklanmıştır. Bu bölümde irtifak haklarına ve taşınmaz yüküne ilişkin özel durumların ardından, bütünleyici parça ile eklentilere ilişkin meseleler de tartışılmıştır.