

# İPOTEK İLE İLGİLİ MAKALELER

Yayına Hazırlayanlar  
Prof. Dr. Saibe OKTAY-ÖZDEMİR  
Araş. Gör. Batuhan AKKUŞ



FİLİZ KİTABEVİ  
İSTANBUL  
2021

**ARALIK 2021**

ISBN: 978-975-368-703-4

**BASKI**

Kiraz Medya Sanayi ve Ticaret A.Ş  
Matbaacı Sertifika Numarası: 40162

**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: 48596

---

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.

## S U N U Ő

2020-2021 Güz döneminde online verdiğim ve ipotek konusunu işlediğim yüksek lisans dersleri, değerli iki doktora öğrencimin de katılımlarıyla, verimli olduğu kadar zevkli de geçen ödev hazırlık ve sunum süreci ile gerçekleşti. Fakültede araştırma görevlisi olan çalışma arkadaşlarımla, lisans öğrencilerim ile başka medeni kürsülerinde eğitimlerini almış Fakültemizden mezun öğrencilerimin oluşturduğu aşina öğrenci grubu, her zaman tercih ettiğim farklı fakültelerden mezun olan öğrencilerimin katılımıyla zenginleşerek çalışkan bir ders grubu oluştu. Öğrenciler her hafta derse yaptıkları hazırlıkla, sağladıkları yüksek katılımıla dersin online olmasının sakıncasını yaşatmadılar. Onlarla birlikte geçirdiğim ders zamanı meslek hayatımdaki ayrıcalıklı bir zaman olarak hafızamda kalacak. Kendilerine içtenlikle teşekkür ediyorum.

Öğrencilerimin gösterdikleri gayret ve verdikleri emeğin kalıcı bir eserde yer alması isteği, bu yayının oluşmasını sağladı. Konu bütünlüğünü mümkün mertebe sağlamak için, 2020 yılında başlangıçta ders anlatımına ayırdığımız konularda, 2021-2022 yılı Güz döneminde bu dersi alan doktora öğrencilerim Gözde Beytorun ve Furkan Derdiman'ın hazırladıkları makaleleri eklemeyi uygun buldum. Dersi bu defa ödev sunumuyla yapmadığım halde, öğrencilerim bu teklifimi geri çevirmeyerek ders için yaptıkları hazırlığı kısa sürede makaleye dönüştürdüler. Kendilerine teşekkür ederim. Amacımız ipotekle ilgili bir çok konunun incelendiği makalelerin bir arada olması kolaylığını okuyucuya yaşatmaktır.

Hoca olarak duyduğum en büyük haz, öğrencilerimin kendilerine vermeye çalıştığım, öncelikle “hukuka bağlılık” kavramını özümstediklerine; sonra da hukuki düzenlemelerin adalet ve hakkaniyeti sağlama gereğini yerine getirmeyi hedefleyen yorumları yapabilmelerine tanıklık etmektir. Ders sürecinde öğrencilerimin ipotekle ilgili düzenlemelerin anlamlarını, onlara bağlı kalarak; ancak yorumla da geliştirmeye çalışa-

rak ele almaları, kanun ve yönetmelik hükümlerinin görünen ve geride kalmış amaçlarını sorgulamaları bana bu zevki tattırdığı gibi, dersimizi yüksek lisans-doktora seviyesini hak ederek yapmamızı da sağladı. Onların meslek hayatlarının da tatmin edici geçeceğinden, faaliyetleriyle hukuk hayatımıza katkı sağlayacaklarından eminim.

Yaptıkları çalışmalarla bu kitabın yayınlanmasını sağlayan değerli doktora öğrencilerim Batuhan Akkuş, Furkan Derdiman, Gözde Beytorun, Miray Altinkaya'ya; yüksek lisans öğrencilerim Egehan Coşkun, Eralp Ünver, Gökçe Özgen, Kadirhan Maviş, Rabia Kayaaltı, Sıla Taşören, Tolga Can Apaydın'a teşekkür ediyorum ve ileriki yıllarda yapacaklarına emin olduğum çalışmalarını izlemeyi diliyorum.

Ders sürecinde çok başarılı şekilde asistanlığımı yapan ve makalelerin baskıya hazırlık işlerini de üstlenen Araştırma Görevlisi Sevgili Batuhan Akkuş'a ayrıca bu emeği için de teşekkür ediyorum.

Kitabı genç hukukçulara ve hukuk hayatına katkı sağlamak adına ricamı çevirmeyerek basmayı kabul eden Filiz Kitapevi sahibi Sn. Oğuzhan Oruç ile kitabın baskıya hazırlanmasında emeği geçen ve Sn. Zeynep Oruç Tatlı'ya da teşekkürlerimi sunuyorum.

Beyazıt- 29 Kasım 2021  
Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir

## İçindekiler

<b>İpoteğin Kuruluşunda Alacak Bakımından Belirlilik İlkesi</b> Araş. Gör. Gözde BEYTORUN .....	1
<b>İpoteğin Kuruluşunda Rehin Konusu Yönünden Belirlilik İlkesi</b> Furkan DERDİMAN .....	37
<b>İpotek Sözleşmesi</b> Av. Tolga Can APAYDIN .....	81
<b>Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesisi</b> Araş. Gör. Batuhan AKKUŞ .....	131
<b>Malik Lehine İpoteğe Yol Açan Haller ve Buna Bağlı Sonuçlar</b> Av. Gökçe ÖZGEN .....	155
<b>Sabit Dereceler Sistemi, Arz Ettiği Özellikler ve Sonuçlar</b> Sıla TAŞÖREN .....	197
<b>Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesi</b> Kadirhan MAVİŞ .....	219
<b>Kanundan Doğan İpotek Hakları</b> Mehmet Egehan COŞKUN-Rabia KAYAALTI .....	255
<b>Yapı Alacaklısı İpoteği</b> Eralp ÜNVER .....	317
<b>İpoteğin Paraya Çevrilmesi</b> Araş. Gör. Miray ALTINKAYA .....	375



## Kısaltmalar Cetveli

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
a.e.	: aynı eser
a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
Art.	: Artikel
aşa.	: aşağıda
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
a.y.	: aynı er
b.	: bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch für das deutsche Reich vom 18.8.1896 (Alman Medeni Kanunu)
BGE	: Die Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes
BGer	: Schweizerisches Bundesgericht
bkz.	: bakınız
BSK	: Basler Kommentar
çev.	: çeviren
ÇÜHFD	: Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
E.	: Esas
ET	: Erişim Tarihi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İK	: 4857 sayılı İş Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

## VIII

K.	: Karar
karş.	: karşılaştırınız
KHK	: Kanun Hükümünde Kararname
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
kn	: kenar notu
m.	: madde
N.	: Kenar Numarası
nakl.	: naklen
NK	: 1512 sayılı Noterlik Kanunu
RG	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
THD	: Terazi Hukuk Dergisi
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
yuk.	: yukarıda
ZGB	: schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210) (İsviçre Medeni Kanunu)
ZK	: Zürcher Kommentar