

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ	VII
KISALTMALAR CETVELİ.....	XV
§ 1.GİRİŞ	1
I. KONUNUN TAKDİMİ VE ÖNEMİ.....	1
II. SINIRLANDIRILMASI	2
III. TERİM SORUNU.....	3
IV. ROMA HUKUKUNDA VE KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA DÜZENLENİŞİ.....	5
A. ROMA HUKUKUNDA.....	5
B. KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA	8
1. ALMAN HUKUKU	8
2. İSVİÇRE HUKUKU	8

BİRİNCİ BÖLÜM TOPLU İPOTEK HAKKINDA GENEL BİLGİLER VE TOPLU İPOTEĞİN KURULMASI

§ 2.TOPLU İPOTEK KAVRAMI, TOPLU İPOTEĞİN KONUSU, ŞARTLARI, KURULUŞU VE TEMİNATIN KAPSAMI	11
I. GENEL OLARAK.....	11
II. TOPLU İPOTEK KAVRAMI.....	23
III. TOPLU İPOTEĞİN KONUSU.....	27
A. TOPLU İPOTEĞİN KONUSU OLARAK TAŞINMAZ EŞYA.....	27

B. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA, DOĞAL ÜRÜNLER VE EKLENTİNİN DURUMU	34
C. KİRA BEDELİ VE SİGORTA TAZMİNATI	39
D. PAYLI MÜLKİYET'TE PAY VE ELBİRLİĞİ HALİNDE MÜLKİYETTE HAK SAHİPLİĞİ DURUMUNDA.....	43
E. MADENLER, GEMİLER, HAVA ARAÇLARININ DURUMU.....	46
IV. TOPLU İPOTEĞİN ŞARTLARI	49
A. GENEL OLARAK.....	49
B. TAŞINMAZ BAKIMINDAN: İPOTEĞİN BİRDEN FAZLA TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULMASI	50
C. MALİK BAKIMINDAN: BİRDEN FAZLA TAŞINMAZIN AYNI MALİKE YA DA BORÇTAN MÜTESELSİLEN SORUMLU OLAN KİŞİLERE AİT OLMASI.....	52
D. ALACAK BAKIMINDAN: AYNI ALACAĞIN TEMİNAT ALTINA ALINMASI.....	54
V. TOPLU İPOTEĞİN KURULMASI	59
A. TOPLU İPOTEK BAKIMINDAN HUKUKİ SEBEP (CAUSA) KAVRAMI	59
B. TOPLU İPOTEĞİN HUKUKİ İŞLEMLE KURULMASI VE TESCİLİ.....	60
1. REHİN SÖZLEŞMESİ DIŞINDAKİ HUKUKİ İŞLEMLERLE KURULMASI	60
a. Ölüme Bağlı Tasarruf.....	60
b. Malikin Tek Taraflı Hukuki İşlemleri Bakımından Değerlendirme	63
2. TOPLU İPOTEĞİN REHİN SÖZLEŞMESİYLE KURULMASI.....	64
a. Genel Olarak	64
b. Sözleşmenin Tarafları	66
c. Sözleşmenin Şekli, Unsurları ve Değiştirilmesi.....	75
3. TESCİL	81

C. TOPLU İPOTEĞİN KANUNİ İPOTEK OLARAK KURULMASI.....	86
1. TESCİLE TABİ OLMAYAN KANUNİ İPOTEKLER BAKIMINDAN.....	87
2. TESCİLE TABİ KANUNİ İPOTEKLER BAKIMINDAN.....	89
D. TOPLU İPOTEĞİN MAHKEME KARARI İLE KURULMASI.....	92
VI. TEMİNATIN ALACAK BAKIMINDAN KAPSAMI	93
A. TOPLU İPOTEKLE TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAK	93
B. ANAPARA İPOTEĞİ.....	97
C. ÜST SINIR İPOTEĞİ	102
§ 3.TAPU SİCİL HUKUKU BAKIMINDAN TOPLU İPOTEK.....	106
I. TOPLU İPOTEK İLE DİĞER AYNİ HAKLARLA ARASINDAKİ SIRA İLİŞKİSİ.....	106
A. GENEL OLARAK.....	106
B. TOPLU İPOTEK İLE İPOTEK DIŞINDAKİ AYNİ HAKLAR ARASINDAKİ SIRA İLİŞKİSİ	107
C. TOPLU İPOTEK İLE DİĞER REHİN HAKLARIYLA ARASINDAKİ SIRA İLİŞKİSİ VE SABİT DERECELER SİSTEMİ.....	109
II. TOPLU İPOTEĞİN DİĞER TAPU SİCİL İŞLEMLERİ İLE İLİŞKİSİ.....	114
A. ŞERHLER	114
B. BEYANLAR.....	117
C. DÜŞÜNCELER.....	118
III. YOLSUZ TESCİL VE YOLSUZ TESCİLİN DÜZELTİLMESİ	118
IV. TAPU HARCININ HESAPLANMASI	121

İKİNCİ BÖLÜM
TOPLU İPOTEK KONUSU TAŞINMAZDA
VE BORÇ İLİŞKİSİNİN TARAFLARINDA
MEYADANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERİN
TOPLU İPOTEĞE ETKİSİ

§ 4. TAŞINMAZDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİN TOPLU İPOTEĞE ETKİSİ	123
I. TAŞINMAZDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİN GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ	123
II. TAŞINMAZLARIN BİRLEŞTİRİLMESİNİN TOPLU İPOTEĞE ETKİSİ.....	124
III. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİNİN TOPLU İPOTEĞE ETKİSİ	128
IV. KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMESİNİN TOPLU İPOTEĞE ETKİSİ.....	136
§ 5. TARAFLARDAKİ DEĞİŞİKLİKLERİN TOPLU İPOTEĞE ETKİSİ	138
I. TAŞINMAZ MALİKİNİN DEĞİŞMESİ.....	138
A. TÜRK MEDENİ KANUNU M. 888 HÜKMÜNÜN TOPLU İPOTEK BAKIMINDAN ANLAMI	138
B. TAŞINMAZLARDAN BİRİNİN DEVRİ	139
1. GENEL OLARAK.....	139
2. TAŞINMAZLARDAN BİRİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVRİ.....	140
3. TAŞINMAZLARDAN BİRİNİN BORÇLUYA VEYA BORÇLULARDAN BİRİNE DEVRİ.....	143
4. TAŞINMAZLARDAN BİRİNİN ALACAKLIYA DEVRİ.....	143
II. BORÇLU TARAFIN DEĞİŞMESİ	148
III. ALACAKLI TARAFIN DEĞİŞMESİ	154
A. ALACAĞIN DEVRİ	154
B. HALEFİYET	158

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TOPLU İPOTEĞİN SONA ERMESİ

§ 6.İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ DIŞINDAKİ SONA ERME SEBEPLERİ	161
I. GENEL OLARAK.....	161
II. TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAKTAN KAYNAKLANAN NEDENLERLE SONA ERME VE TMK M. 883/I HÜKMÜ	162
III. TAŞINMAZDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERME.....	172
A. TAŞINMAZIN YOK OLMASI.....	172
B. KAMULAŞTIRMA.....	175
IV. HUKUKİ SEBEPTEN KAYNAKLANAN SONA ERME.....	178
A. HUKUKİ SEBEBİN (CAUSA'NIN) HÜKÜMSÜZLÜĞÜ	178
B. HUKUKİ İŞLEM GEREĞİ SONA ERME.....	179
V. MAHKEME KARARI İLE SONA ERME.....	183
§ 7.TOPLU İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ.....	184
I. GENEL OLARAK REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE LEX COMMISSORIA YASAĞI	184
A. REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ.....	184
B. LEX COMMISSORIA YASAĞI	185
II. ÖNCE REHNE MÜRACAAT KURALI VE BU KURALIN İSTİSNALARI.....	187
A. ÖNCE REHNE MÜRACAAT KURALI.....	187
B. ÖNCE REHNE MÜRACAAT KURALININ İSTİSNALARI.....	190
C. ALACAĞIN İPOTEK VE KEFALETLE TEMİNAT ALTINA ALINMASININ ARZ ETTİĞİ ÖZELLİKLER....	196
III. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA TAKİP	200
A. İLAMLI VE İLAMSIZ TAKİP	200
1. GENEL OLARAK.....	200

2. TAKİBİN TARAFLARI	203
3. TAKİBİN BAŞLATILMASI (TAKİP TALEBİ)	207
4. İLAMLI TAKİP	210
5. İLAMSIZ TAKİP	215
B. İLAMLI VE İLAMSIZ TAKİP BAKIMINDAN ORTAK HÜKÜMLER.....	221
1. PARAYA ÇEVİRME ve PAYLAŞTIRMA	221
2. PARAYA ÇEVİRİLME VE PAYLAŞTIRMADA TOPLU İPOTEĞE ÖZGÜ HUSUSLAR	228
a. TMK m. 873/III Hükümünün Anlamı	228
b. Taşınmazlar Aynı Malike Aitse	233
c. Taşınmazlar Borçtan Müteselsilen Sorumlu Olan Kişilere Aitse	236
d. Toplu İpotek Alacaklısından Sonra Gelen Rehinli veya Hacizli Alacaklıların Satış İstemesi	240
e. Toplu İpotek Alacaklısından Önce Gelen Rehinli veya Hacizli Alacaklıların Satış İstemesi	240
3. REHİN AÇIĞI BELGESİ	241
§ 8. TOPLU İPOTEĞİN TERKİN EDİLMESİ.....	241
§ 9. TOPLU İPOTEĞİN SONA ERMESİNİN ZAMANAŞIMINA ETKİSİ VE RÜCU İLİŞKİSİ.....	245
I. ZAMANAŞIMINA ETKİSİ	245
II. RÜCU İLİŞKİSİ.....	246
SONUÇ	253
KAYNAKLAR	257