

International Journal of Social, Political and Economic Research

IJOSPER

ISSN: 2667-8810 (Online)

[ijosper.uk](http://ijosper.uk)

OPEN ACCESS

Original Article

Received Date: 09-07-2020

Accepted Date: 25-08-2020

DOI: [doi.org/10.46291/IJOSPERvol7iss3pp652-662](https://doi.org/10.46291/IJOSPERvol7iss3pp652-662)

**Kredi Teminatı Olarak Alınan Gayrimenkul İpoteklerinde Bankalarca Karşılaşılan Sorunlar Üzerine Bir Değerlendirme**

**Hatice YURTSEVER\***

\* Prof. Dr., Manisa Celal Bayar Üniversitesi, İşletme Fakültesi, Finansman Anabilim Dalı.  
yurtseverhatice@gmail.com

**Özet:**

Bankalar, faaliyet alanları, kuruluşları, yönetimleri, iç denetim sistemleri, finansal raporlamaları, öz sermayeleri, sermaye yeterlik oranları ve bağımsız denetimleri bakımından ticaret şirketleri içerisinde oldukça farklı ve önemli yeri olan güven kurumlarıdır. Bu nedenle de başta 5411 sayılı Bankalar Kanunu olmak üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile A.Ş. halinde kurulmuş oldukları için 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu' na da tabi olmak durumundadırlar.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu' nun 1. Maddesinde, bu kanun ile, finansal piyasalarda güven ve istikrarın sağlanmasına, kredi sisteminin etkin bir şekilde çalışmasına, tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir. Mali piyasaların güven ve istikrar içinde, ekonomik ve sosyal ihtiyaçlara uygun olarak çalışmasını sağlamak üzere bankaların kuruluşu ve faaliyetlerine ilişkin yasal düzenlemeler ayrı bir kanunla düzenlenmiştir.

Bankalar, fon fazlası olan kişilerden topladıkları paraları, fon ihtiyacı olan kesime aktarmak biçiminde ki temel faaliyet konusu olan para ticaretini yaparken, hem bankanın, hem toplumun hem de tüm ekonominin çıkarlarına hizmet etmek üzere, kullandıkları paraların geri dönüşünü sağlamak durumundadırlar.

Bankalar; kişilere veya firmalara kullandıkları kredilerin teminatını oluşturmak üzere zaman zaman kişi ve/veya firmalar üzerinde kayıtlı gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etmek suretiyle, kredinin geri ödenmesi sırasında ortaya çıkabilecek ödenmeme riskini bertaraf etmeye çalışmaktadırlar.

Bankalarca teminat olarak alınan gayrimenkul ipotek işlemleri nedeniyle bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ortaya çıkan bu sorunlar, kredi teminatının zayıflamasına, riskin yükselmesine neden olabileceği gibi, kredi müşterisinin ya da, kredi müşterisi ile iş yapan üçüncü şahısların hukuksal sorunlar yaşamasına neden olabilmektedir. Kredi borcunun sona ermesi, ya da bankanın kredi koşullarını değiştirmesi sonucunda gayrimenkul üzerinde mevcut ipoteğin kaldırılması gerekmektedir. Uygulamada, ipotek işlemlerinden fek işlemlerine kadar taraflar birtakım sorunlar ile karşılaşabilmektedir. Bu sorunların çözümünde bankalara önemli görevler düşmektedir. Çalışmada, banka teminatı olarak ipotek işlemleri, ipotek işlemlerinin hukuksal boyutu, ipotek konulması, kaldırılması sırasında yaşanan sorunlar ve bu sorunlara ilişkin tartışmalar, yasal mevzuat, yargı kararları içerisinde incelenmeye çalışılacaktır. Bu çerçevede, bankaların sorumluluğu da yasal olarak değerlendirilmeye çalışılacaktır.

**Anahtar Kelimeler:**

*İpotek, Kredi, Banka.*

## **In Real Estate Mortgages Received as a Credit Guarantee: An Assessment on the Problems Encountered by Banks**

### **Abstract**

Banks are trust institutions that have a very different and important place in trading companies in terms of their fields of activity, institutions, management, internal audit systems, financial reporting, equity capital, capital adequacy ratios and independent audits. Therefore, with the Turkish Law of Obligations No. 6098, primarily the Banks Act No. 5411, and A.Ş. They are also subject to the Turkish Commercial Code No. 6102, since they were established.

In Article 1 of the Banking Law No. 5411, this law regulates the principles and procedures for ensuring trust and stability in the financial markets, operating the credit system effectively and protecting the rights and interests of savers. Legal regulations regarding the establishment and activities of banks are regulated by a separate law in order to ensure that financial markets operate in confidence and stability, in accordance with economic and social needs.

Banks are required to return the money they use to serve the interests of both the bank, the society and the whole economy while trading money, which is the main field of activity, to transfer the money they collect from people with excess funds to the sector in need of funding.

Banks; From time to time, they try to eliminate the risk of non-payment that may arise during the repayment of the loan by establishing mortgages on real estates registered to individuals and / or companies in order to provide collateral for loans extended to individuals or companies. Some problems arise due to real estate mortgage transactions taken as collateral by banks. These problems may cause the credit guarantee to weaken, increase the risk or cause legal problems for the credit customer or third parties doing business with the credit customer. As a result of the end of the loan debt or the bank changing the credit conditions, the existing mortgage on the real estate must be removed. In practice, parties may encounter some problems, from mortgage transactions to receipt transactions. Banks have important duties in solving these problems. In the study, mortgage transactions as a bank guarantee, legal dimension of mortgage transactions, problems encountered during the establishment and removal of mortgages, and discussions about these issues, legal legislation, judicial decisions will be examined. In this framework, the responsibility of banks will be tried to be evaluated legally.

**Key Words:** Mortgage, Credit, Bank.

### **GİRİŞ**

Ekonomik sistemin ayrılmaz bir parçası olan, temel olarak ekonomide fon toplama ve fon kullandırma faaliyetlerini yürüten bankalar, ekonomik hayatın lokomotifidir.

Bankalar fon kullandırma faaliyetlerini yürütürken, bankanın ortaklarına, mevduat sahiplerine, bankaya kredi kullandıran kuruluşlara olan sorumluluklarının bir gereği olarak titizlikle hareket etmek, kredilerin geri dönüşünü mümkün olabildiğince garanti altına almak zorundadırlar.

Bankalarca, kullandırılan kredinin geri dönüşünün sorunsuz bir biçimde gerçekleştirilmesini temin etmek üzere, öncelikle geri ödeme ahlakı ve gücü olan kişi ve kurumlara kredi kullandırılmasına çaba gösterilmekte, bunu sağlamak için de istihbarat ve mali analiz tekniklerinden faydalanılmaktadır.

Ancak, kredinin geri dönmemesi riski her zaman var olan ve ne yapılırsa yapılsın tam olarak bertaraf edilemeyen, bankalarca da karşı karşıya kalınmak istenmeyen bir durumdur. Bu riski azaltabilmek amacıyla bankalar kredi kullandırırken şahsi ve/veya maddi teminat talep etmektedirler.

Bankalar, genellikle uzun süreden beri çalışılan, tanınan ve ödemelerinde sorun yaşanmayan, güven duyulan firmalara şahıs kefaleti ile kredi vermekte iken, yüksek tutarda kredi talep eden, ilk kez kredi kullandırılacak kişilere ve/veya yüksek risk taşıyan kişi/firmalara ise ticari işletme rehni, müşteri senedi-çeki karşılığı, taşıt rehni, gayrimenkul rehni vb.maddi teminat karşılığı kredi vermeyi tercih etmektedirler.

Çalışmada, bankalarca, gayrimenkulün kredi için teminat olmasını sağlamak üzere yapılan ipotek işlemleri nedeniyle karşılaşılan bazı sorunlara değinilmeye çalışılacak, bankalarda kullanım yaygınlığı olmadığı için ipotekli borç ve irat senetleri hakkında herhangi bir değerlendirmede bulunulmayacaktır.

## **1-İPOTEK KAVRAMI VE HUKUKSAL BOYUTU**

Türk Hukuk Sözlüğü'nde ipotek, "Hak sahibine, alacağını, bir taşınmaz malın değerinden elde etme yetkisini veren sınırlı bir aynı hak" olarak tanımlanmıştır<sup>1</sup>.

İpotek, kişisel bir alacağın teminat altına alınmasını amaçlayan ve bir taşınmazın değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir aynı haktır. Diğer mutlak haklar gibi ipotek de herkese karşı ileri sürülebilir ve rehinli alacaklıya öncelikle alacağını alma hakkı verir<sup>2</sup>.

Taşınmaz rehnine ilişkin hükümler 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 850 ve 897. Maddeleri arasında düzenlenmiştir<sup>3</sup>. Bu hükümler, ipoteğin kuruluşundan, kaldırılmasına kadar hukuki düzenlemeleri içermektedir. Medeni Kanun' un 881. Maddesinde de belirtildiği üzere, ipotek, "halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacağı güvence altına almak için taşınmaz mal üzerine kurulan rehin işlemidir." İpoteğe konu olacak taşınmazın borçlunun mülkiyetinde olması gerekmektedir. Üçüncü şahısların taşınmaz malları üzerine de ipotek tesis ettirilebilir<sup>4</sup>.

İpotek, alacağın asıl borçludan tahsil edilememesi halinde, alacaklıya taşınmazın satılması yoluyla satış bedelinden alacağını tahsil olanağını vermektedir. Kısaca ipotek, rehin biçimlerinden biridir ve şahsi borcun teminatıdır. Medeni Kanunu' nun 862. Maddesine göre, taşınmaz rehni, mütemmim

---

<sup>1</sup> Hukuk Sözlüğü, <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/ipotek> (Erişim Tarihi: 21.09.2019).

<sup>2</sup> Sezin Aktepe, "İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması Ve Diğer Özellikleri", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Yıl:6 Sayı:12 Güz 2007/2 s. 177-193, s.178.

<sup>3</sup> Medeni Kanunu' nun 898. Maddesi ve devamında ki hükümler ise, ipotekli borç senedi ve irat senedi ile ilgili olup, tebliğ konumuzla doğrudan ilgisi bulunmadığından burada bahis konusu edilmemiştir.

<sup>4</sup> TC Ziraat Bankası Eğitim Daire Başkanlığı, **Ticari-Kurumsal Krediler**, Ankara, 2007, s.24.

cüzleri ve teferruatı da kapsamaktadır. Örneğin, ipotekli tarla üzerindeki ekin ve ağaçlar ipotek teminatı kapsamında olduğu gibi bir arsa / arazi üzerindeki kaynaklar veya yapılar da ipoteğin kapsamındadır. Ayrıca bir gayrimenkulün eklentileri tapu kütüğünde kayıtlıysa ipotek kapsamında değerlendirilecektir. Örneğin bir fabrikadaki makineler yahut oteldeki mobilyalar tapu kütüğünde “eklenti” olarak gösterilmişse ipotek bu makineleri de kapsayacaktır.

Kullandırılan kredi teminatı olarak alınan ipoteğin, riskin korunması bakımından bankalara sağladığı en temel güvence, gayrimenkulün bir başkasına devredilmesi halinde bile varlığını korumasıdır. Lehine ipotek verilen alacaklının alacağını tahsil edememesi halinde, ipotekli bir gayrimenkülü satın alan kişi açısından, satın aldığı gayrimenkulün üzerinde ki ipotek miktarı kadar teminatın devam ediyor olması, her an gayrimenkulün satılması riskiyle karşı karşıya kalmak anlamına gelmektedir. Bir diğer ifade ile, ipotekli bir taşınmazın başkasına devri veya satılması halinde, aksine bir sözleşme yoksa, borçlunun borcunda ve teminatta herhangi bir değişiklik ortaya çıkmamaktadır. Ancak ipotekli taşınmazın devri halinde mutlak bir hak olan ipotek hakkı rehin alacaklısı tarafından yeni malike karşı da ileri sürülebilir.

İpoteğin, kredi teminatı olma özelliğini sağlayan en önemli husus, konkordato veya iflas ilan edilse bile alacaklının teminatı olmaya devam etmesidir. Normal şartlarda bir işletme iflas ettiğinde mal varlığı, alacakları ve borçları hesaplanır. Genellikle malvarlığı ve alacaklar borçları karşılamadığı için alacaklılar alacaklarının yalnızca bir kısmını alır. Alacağını ipotekle teminat altına alan kişilerse bu oranlamaya katılmak zorunda olmayıp ipotekli gayrimenkulün satışından elde edilecek gelirden tek hak sahibi olacaklardır<sup>5</sup>.

İpotek derecesi, gayrimenkul rehminin sırasını ve teminatın miktarını belirtmektedir. Bir ipotek ilk defa kurulurken, rehmin hangi dereceden olduğu belirtilir. Bir taşınmazın değeri ne olursa olsun, tesis edilecek ipoteğe bir derece belirlenmesi ve o dereceye bir meblağ ayrılması gereklidir.

Gayrimenkulün paraya çevrilmesi anında ipotek alacaklıları ipotek derecesine göre alacaklarını almaktadırlar. Yani, her derece kendinden sonra gelen dereceye göre rüçhanlı alacaklı durumundadır. Birinci derece, ikinci dereceye göre; ikinci derece de üçüncü dereceye göre rüçhanlıdır<sup>6</sup>.

İpoteğin geçerli olabilmesi için, tapu siciline tescili şarttır. “Anapara ipoteği” ve “üst sınır ipoteği” olmak üzere iki tip ipotek mevcuttur. Anapara ipoteğinde belirli bir borç için ipotek tesis edilirken üst limit ipoteği henüz doğmamış ancak doğabilecek borçları da kapsar.

---

<sup>5</sup> İpotek Nedir, Nelere Dikkat Edilmelidir?, <https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/ipotek-nedir>, Erişim Tarihi:28.09.2019).

<sup>6</sup> Muhittin Özsuca, **Hukuk Bilgisi**, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş., Eğitim Yayınları, Yayın No: 25, İstanbul, 2000, s.40.

Bankalarca alınan maddi teminatlardan biri olan ipotekler, kullanılacak kredinin riskini minimize etmek üzere, kredi tutarının üzerinde belli bir marj fazlası ile (%10, %25, %30, %50 vb. gibi oranlarda) alınabilir<sup>7</sup>. Uygulamada bankalar genellikle, teminat alınacak gayrimenkulün ekspertiz değerinin kredinin en az % 25 fazlası tutarında olmasını istemektedirler. Tapuya ipotek işleminin rehni sırasında İpotek işlemlerinde ipotek meblağının binde 4,55'i oranında tapu harcı, binde 9,48'i oranında da damga vergisi alınmaktadır. Ayrıca döner sermaye ücreti de alınmaktadır<sup>8</sup>.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyete konu taşınmazlar üzerine ipotek tesisi, satışın zor olacağı düşüncesinden hareketle, bankalarca tercih edilmemekle birlikte, tüm hisse sahiplerinin kabulü ile ipotek tesisinin yapılması hukuken mümkündür.

İpotekle güvence altına alınmış alacak ödenmediğinde, rehinli alacaklı, alacağının tahsili için doğrudan borçlunun kişisel sorumluluğuna dayanarak haciz veya iflâs yoluyla takip yapamaz. Öncelikle, rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapacaktır. Bu takip sonucu elde edilen meblağ alacağı karşılamaya yetmezse o takdirde, alacağın karşılanmayan bölümü için borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurulabilir<sup>9</sup>.

İpotek, sağlayacağı alacak açısından, teminat görevinin bir gereği olarak, çok geniş bir uygulama alanına sahiptir. İpotekle, doğmuş, doğacak, koşula bağlı veya bağlı olmayan, belirli veya belirsiz her türlü alacağın teminat altına alınması mümkündür<sup>10</sup>.

## **2-İPOTEK İŞLEMLERİNDE KARŞILAŞILAN BAZI SORUNLAR**

Banka kredi işlemlerinde, ipotek en çok tercih edilen teminatlardan biridir. Bankalar, yüksek miktarlı, uzun vadeli veya daha yüksek geri dönüş riski taşıyan kredi kullandırmalarında ipotek karşılığı kredi kullandırmaya çalışmaktadırlar.

İpotek karşılığı kredi kullandırmak bankanın kefalet karşılığı kredi vermesine göre daha yüksek güvence sağlamaktadır. Çünkü kefil olan kişinin ödeme gücü ileride bir zamanda bozulduğunda, bankanın diğer alacaklılar yanında herhangi bir önceliği bulunmamaktadır. Oysa ki teminat olarak ipotek alınması halinde, bankanın alacağı diğer alacaklıların önüne geçmektedir.

Teminat olarak alınan ipoteklerle ilgili olarak uygulamada ipotek işlemlerinin tarafları arasında bir takım sorunlarla karşılaşmaktadır.

<sup>7</sup> Alptekin Güney, **Banka İşlemleri**, 8.Baskı İstanbul, Beta Yayıncılık, Eylül,2014, s.48.

<sup>8</sup> Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2019-4\\_sayili\\_tarife.tapu\\_harclari\\_0.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2019-4_sayili_tarife.tapu_harclari_0.pdf) (Erişim Tarihi:28.08.2019)

<sup>9</sup> Aktepe, a.g.m., s.184.

<sup>10</sup> Erden Kuntalp, **Ana Para ve Üst Sınır İpotek Ayırımı**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No: 154, Ankara, 1989, s. 5.

Teminat olarak alınan ipoteklerle ilgili uygulamada eleştirilen en önemli husus, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan yasal takibin uzun zaman alarak sonuçlanması ve birtakım prosedürlerinin diğer takip yollarına göre fazla olmasıdır.

Ayrıca, Medeni Kanunun ipotekle ilgili kuralları daha çok alacaklı ile ipotek veren arasındaki ilişkilerin normal seyrinde yürümesi halini düzenlemekte olup, ipotekle temin edilmiş alacağın ödenmemesi halinde rehin hakkını canlandırarak ve alacaklıyı alacağına kavuşturacak olan hükümler, esas olarak, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkin İcra ve İflas Kanunun hükümleridir<sup>11</sup>. Bu nedenle ipotek işlemlerine taraf olan kişiler arasında uyuşmazlık çıktığında, her iki yasa hükümleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Uygulamada, bankadan kredi alan kişinin dışında, kredinin borçlusuz olmayan kişiler de bankanın alacağına teminat olarak ipotek verebilmektedir. Zaman zaman, bankalar bu tür durumlarda, ipotek veren ve kredi borçlusuz olmayan kişileri, borç sorunlu hale geldiğinde sorumlu tutmak üzere bir takım yollara başvurmaktadır. Çünkü Medeni Kanunu'nun 884. Maddesine göre, "Borçtan şahsen sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir" denilmektedir. Bir diğer deyişle, başkasının borcu için kendi gayrimenkulünü ipotek eden kişi, kesin olarak esas borçlunun kefil veya borçtan müteselsil ve müşterek olarak yükümlü sayılmaz. Bu durumda uygulamada bankalar, ipotek resmi akit tablosuna, gayrimenkulünü 3. Şahsın borcu için teminat veren kişinin kefaletine dair ibareler konulmasını talep edebilmektedir. Veya kullanılan kredi için alınan Genel Kredi Sözleşmelerine müşterek borçlu, müteselsil kefalet imzasını almaya çalışmaktadırlar.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 05.08.1970 tarihli 1410 sayılı Genelgesinde<sup>12</sup>, "Borçluya, kefil müşterek ve müteselsil ve borçlu olan gayrimenkul malikinin, borç ödenmemesinden paraya çevrilen gayrimenkulü borcu karşılamazsa, mal varlığı ile borçtan sorumlu olur. Oysa, gayrimenkulünü sadece başkasının borcu için teminat gösteren malikin, böyle bir yükümlülüğü söz konusu olmaz. Borcun ödenmemesi halinde sadece ipotek edilen gayrimenkulün paraya çevrilmesi ile yetinilir. Başkasının borcu için gayrimenkulünü ipotek yolu ile teminat gösteren malik, borçluya kefil ya da müteselsil ve müşterek kefil ve borçlu olursa, bunun ayrı hukukî sonuçları söz konusu olur. Bu nedenlerle düzenlenen ipotek resmî senetlerinde tarafların istem ve bildirim dışında, hiçbir kayıt ve şart ilâve edilmemesi asıldır. Başkasının borcu için kendi gayrimenkulünü ipotek etmek isteyen kimse için yapılacak muamelede düzenlenecek resmî senetlerin ve resmî senet tutulmayan

<sup>11</sup> Burhan Gürdoğan, **İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979, s. 3.

<sup>12</sup> Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/1410-sayili-ipotek-kurulacak-gayrimenkul-borclunun-kendi-mali-olmadigi-takdirde-istenilen> (Erişim Tarihi: 21.09.2019).

yerlerde kayıt defterlerinin edinme sütunu ile akit tablosuna, tarafların istem ve bildirim bulunmayan ve ileride hukukî sorumluluk doğuracak, kayıt ve şartların eklenmemesi ve geçirilmemesi gerektiği” belirtilmiştir.

Bankalarca resmi senet akit tablosuna yukarıda belirtildiği üzere, müşterek borçlu-müteselsil kefil vb. ibarelerin yazılması talebinin Tapu Müdürlükleri tarafından kabul edilmemesi, 3. Şahıslar açısından önemlidir.

Bankalarca alınan ipoteklerde karşılaşılan bir diğer sorun da, ipotekli taşınmazın üçüncü şahıslarca satın alınması durumunda rehnin nasıl ve ne şekilde kaldırılacağına ilişkindir.

Türk Medeni Kanunu’nun, 883. Maddesinde; “Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir.” Ve 884. Maddesinde, “Borçtan şahsen sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.” hükümleri yer almaktadır.

Halen yürürlükte olan bu hükümler çerçevesinde, bir borcun teminatı olarak gayrimenkul üzerine ipotek konulmasına dayanak olan borç ödendiği takdirde, borcun ödendiğine dair belgelerin Tapu Sicil Müdürlüğü’ne ibraz edilmesi şartıyla ipotek resmen kaldırılır. Yasada, ipoteğin kaldırılması talebine yönelik, herhangi bir zaman aşımı ve/veya hak düşürücü süre öngörülmemiştir. Bu anlamda hak sahibi ipotek fek talebini istediği zaman yapabilmelidir.

Uygulamada, ipotekli taşınmazların 3.şahıslara satılması durumu sözkonusu olabilmektedir. İpoteğin kaldırılabilmesi için alacaklı bankanın oluru gerekmektedir. Teminat olarak alınan ipotekli gayrimenkulün 3.şahıslara satışı gündeme geldiğinde, bankalar; üzerindeki borcun ödenmesi durumunda banka lehine verilen ipoteğin fek edileceğine ilişkin taahhütnameleri, genel olarak, gayrimenkulü satın alan 3. kişiye değil, bankaya borcu olan kişi ve/veya kurumlara hitaben düzenlemektedirler. Ancak, gayrimenkulü satın alan kişi, güven kurumu olarak görülen bankaların borçluya hitaben düzenlediği yazıya güvenerek, ipotekli gayrimenkul üzerindeki bankaca bildirilen borç miktarını, taahhüt süresi içinde ödendiğinde, ipoteğin fek edileceği inancıyla hareket etmekte ve bankadaki borçlu adına ödemeyi yapmaktadır. Ancak, bankalarca borçluya hitaben verilen bu taahhütname çerçevesinde hareket eden gayrimenkulü satın alan 3. Şahısların haklarının korunması önemlidir. Bu taahhütnameye güvenerek bankaya borç miktarını yatıran 3. Şahısların satın aldıkları gayrimenkul üzerindeki ipoteğin kaldırılıp kaldırılmayacağı hususu zaman zaman uyuşmazlıklara neden olabilmektedir. Bankalar, bir güven kurumu olarak ekonomide önemli bir rol üstlendiklerinden, borç miktarı kadar ödeme yapan ve gayrimenkulü ipotekli olarak satın alan iyi niyetli kişinin haklarını korumak adına garantör olmalı, bankaya borcu olan kişilerin olası kötü niyetli hareket etmelerini önlemeli ve ipoteğin kaldırılmasını sağlamalıdır.

Borcun tamamen tahsil ve tasfiye edilmesi, ilgilinin Bankaya asaleten ve kefaleten herhangi bir borcunun bulunmaması, ipotekli gayrimenkulün, Bankaya olan başkaca borçların teminatı olmaması kaydıyla, borçlunun talebi üzerine gayrimenkul üzerindeki ipoteğin fekkinin krediyi kullandıran şubece yapılması gereklidir.

Bankalarca dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da, ipotekli gayrimenkulün satılması halinde, asıl borçlunun borçtan kurtulmaması bakımından bankaca, satış işleminin Tapu Müdürlüğü'nce ihbarından itibaren bir yıl içinde, bankanın hakkını muhafaza ettiğini önceki borçluya yazılı olarak bildirilmeli, yeni malike de ipotek miktarından sorumlu olduğunun bildirilmesi gereklidir<sup>13</sup>.

Bankalarca, ipotek alınması sırasında yaşanan sorunlardan bir diğeri de, üzerinde müşterek mülkiyet hakkı bulunan gayrimenkulün, ipotek alınması sırasında, her paydaşın kendi hissesi üzerinde dilediği gibi tasarruf hakkının olmasına rağmen, bu tür taşınmazların bankalarca ipotek olarak alınmasından kaçınılması durumudur.

İştirak halinde mülkiyet sahipliği olan taşınmazlarda ise, tüm hisse sahiplerinin muvafakatının alınması gereklidir. Uygulamada bankalar, ortaklar arasında yaşanabilecek sorunlar, taşınmazın satış güçlüğü gibi nedenlerle, birden fazla kişiye ait olan gayrimenkuller üzerine ipotek koymayı tercih etmemektedirler. Bu durum da verebilecek başka bir teminatı yoksa, kredi ihtiyacı olan kişiyi zor duruma düşürebilmektedir.

Uygulamada, bankalarca zaman zaman karşılaşılan bir diğer husus da, ipotek verilen gayrimenkulün aile konutu olması halinde, konut malikinin eşinden izin alınması ve bu iznin tapuya ipotek sırasında sunulmasına dikkat edilmesi gereğidir. Çünkü 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Aile konutu" başlıklı 194/1. maddesinin ilgili bölümünde, "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz" denilmektedir. Bu konuda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nca verilen bir kararda<sup>14</sup>, "dava konusu taşınmazın tapu kaydında ipotek tesis edildiği tarihte aile konutu şerhi bulunmadığı açıktır. Davalı eş dava konusu aile konutu üzerinde diğer davalı banka lehine ipotek tesis etmiş, bu işlem sırasında davalı banka tarafından davacı eşin açık rızası alınmamıştır. Bu durumda, TMK'nın 194/1 maddesi eşin açık rızasını aradığından, yapılan işlemin geçerli olduğunu kabul etmek imkansızdır" şeklinde karara varılmıştır.

Görüldüğü üzere, ipotek tesis edilmek istenen gayrimenkulün "aile konutu" olduğu durumlarda her iki eşten de onay alınmalıdır. Eğer bu durum tapu siciline şerh edilmişse eş rızası olmaksızın zaten ipotek tesis işlemi gerçekleşmeyecektir. Şerh olmamasına rağmen bu durumun ipotek alacaklısı

---

<sup>13</sup>TC Ziraat Bankası A.Ş. Eğitim Daire Başkanlığı, **Tarımsal Krediler**, Ankara, 2004, s. 9.

<sup>14</sup> T.C.Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2015/2-247, K. 2015/2323, T. 21.10.2015.



tarafından bilindiği hallerde ise rıza vermeyen eş dava açarak ipoteğin kaldırılmasını isteyebilmektedir.

İpotek tesisi edilecek gayrimenkulün, Tapu sicilinde ipotek tarihinden önce verilmiş gayri menkul satış vaadi şerhinin olmaması gerekmektedir. Bu vaad verildikten sonra alınan gayrimenkul ipoteğinin, teminat olma özelliği kalmamaktadır<sup>15</sup>. Bu nedenle, bankalar kredi kullandırırken, üzerinde gayrimenkul satış vaadi olan taşınmazlar üzerine ipotek tesis etmek istememekte, teminat olarak kabul etmemektedirler. Uygulamada taraflar, bir takım doğabilecek harçlardan kaçınmak amacıyla, satışı kendi aralarında düzenledikleri sözleşmeler çerçevesinde yapmakta iseler de, satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, noterde yapılmış olması ve tapu siciline şerh edilmesi gereklidir.

Bankalar ile ipotek veren borçlular arasında yaşanan bir diğer sorun da, bankaların genel olarak birinci derecede ipotek tesis etmek istemeleridir. Oysa ki, ekspertiz değeri yüksek olan gayrimenkuller üzerinde bu tür tartışmaların yapılmaması gereklidir. Aksi takdirde, özellikle yüksek miktarda kredi kullanan kişi/firmaların, kredi riskinin teminatını oluşturacak üzerinde hiç ipotek olmayan taşınmaza sahip olamamaları halinde, yeni kredi kullandırmaları ve yeni yatırımların yapılmasına engel teşkil edebilecektir.

Kredi teminatı olarak gayrimenkul ipoteği alınması sırasında dikkat edilmesi gereken hususlardan biri de, hacizli gayrimenkullerin üzerine ipotek tesis edildiğinde, ipoteğin hacizlerden sonra ki sırayı alması durumudur. Bankalar, böyle bir durumda, ipotek alınan gayrimenkulün teminat olup olamayacağı hususunu kredi borç miktarı ile kıyaslamak durumundadır. Bankalarca, genellikle ödeme sorunu ile karşı karşıya kalan firmaların, kredilerinin yeniden yapılandırılması durumunda, hacizli gayrimenkullerin üzerine ipotek tesisi yoluna gidilmekte, mevcut teminatların güçlendirilmesine çabalanmaktadır.

Üzerine ipotek konulan gayrimenkullerin her türlü riske karşı sigorta ettirilmesi gerekmektedir. Kural olarak, sigortanın, ipotek alan banka lehine yapılması gereklidir. Ancak, gayrimenkul sahiplerince, ipotek alan bankalarca hesaplanan sigorta priminin yüksek olduğuna yönelik şikayetler olabilmektedir. Bu tür durumların önlenbilmesine yönelik, bankaların borçlulara diledikleri sigorta şirketine sigorta yaptırabilmesine olanak sağlaması önerilebilir. Bununla birlikte, başka sigorta şirketlerine yaptırılan sigorta sözleşmelerinin hangi riskleri kapsayıp kapsamadığının bankalarca kontrolü yapılmalıdır. Kredi borçlularınca sigorta prim maliyetlerine itiraz edilmesi sözkonusu olsa da, bankalar aldıkları teminatı özenle korumak durumundadırlar.

---

<sup>15</sup> Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş., Eğitim Yayınları, **Nakit Krediler**, Yayın No: 18, Eylül 1998, s.56.

İpotek veren taraflarca itiraz konusu olan bir başka husus da, bankaların teminat alınacak gayrimenkulün ekspertiz değerinin oldukça üzerinde ipotek tesis etmelerinden kaynaklanmaktadır. Tapuya ipotek işleminin tescili sırasında, ipotek meblağının binde 4,55'i oranında tapu harcı, binde 9,48'i oranında da damga vergisi alınması nedeniyle, ipotek miktarı yükseldikçe katlanılması gereken maliyetler de artmaktadır. Bu nedenle, kredi ve teminat miktarının makul bir oranda belirlenmesinde yarar bulunmaktadır.

Genellikle bankalar, üst sınır ipoteğini tercih etmektedirler ve rehin edilen alacağın tutarı değil, ipotekli gayrimenkulün sorumlu olduğu üst sınır belirlenmiş olmaktadır. Bu durumda teminat alacağı ve takip giderleri ve temerrüt faizlerini, üst sınıra kadar temin etmektedir. Üst sınır ipoteği kurulurken, bankalarca akit tablosunda üst sınır belirlendikten sonra bu meblağa ilaveten denilerek ilaveler yapılması geçerli değildir<sup>16</sup>.

İpotekle temin edilen bir alacağın bir bölümünün ödenmesi halinde, alacaklının ödenen alacak oranında ipotek miktarında indirme yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bankaların, alacak tamamen ödenmedikçe, alacaklının tapuda ipotek miktarını indirme yükümlülüğünün olmaması, kredi borçlusunun hareket serbestisini önlemektedir. Başka bankalardan kredi kullanmak yerine, yüksek faiz maliyetime katlanmak suretiyle, ipotek bulunan bankadan kredi temin etme yoluna gitmektedirler. Çünkü, ipotek resmi senet tablolarında, genellikle “fekki bankaca bildirilinceye” kadar ibaresi yer almaktadır<sup>17</sup>. Ancak, tarafımca, borçlunun borcunun ödeme oranında ipotek miktarının indirilebilmesine yönelik yasal düzenlemeler yapılması gerektiği düşünülmektedir.

## **SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

Bankalar sıkı devlet denetiminde ve katı kurallara bağlı olarak faaliyet göstermekte olduklarından, toplum nezdinde bir güven kurumu olarak kullandıkları kredilerin geri dönüşü konusunda objektif özen göstermekle yükümlüdürler.

Bankalar, kullandıkları kredilerin teminatı olarak ipotek almaları halinde, alacaklarını tamamen garanti altına almaya çalışmakta, bu durum da alacaklıların zaman zaman sorunlarla karşılaşmasına neden olmaktadır.

Karşı karşıya kalınan bu sorunların çözümünde, yasal yollara başvurulması halinde uzun yargı süreçleri doğmakta, alacağın tahsili bakımından alacaklı taraf da borçlu taraf da olumsuz yönde etkilenmektedir. Medeni Kanun' da yer alan ipotek hükümlerinin daha açık, anlaşılır, taraflar arasında

<sup>16</sup> Hakan Pekcanitez, “İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı:33, 2000, s.43.

<sup>17</sup> Seza Reisoğlu, **Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Yayın No: 91, Ankara, 1979, s.38.

uyuşmazlığa neden olmayacak şekilde açıklayıcı yasal düzenlemelerle uygulanması sağlanmalı, kredi kullandırırken daha güçlü pozisyonda olan bankaların yasal boşluklardan faydalanarak, ipotek verecek kişileri zorda bırakabilecek işlemlere yer verilmesine imkan tanınmayacak düzenlemeler yapılmalıdır. İpotek işlemleri ile ilgili tüm bankaların uygulamada karşılaştığı sorunlar ve çözüm önerilerine yönelik Bankalar Kanunu'nda ana ilkeler düzenlenmeli, ayrıca Türkiye Bankalar Birliği'nce ortak prensip kararları alınmalıdır.

## KAYNAKÇA

Aktepe Sezin, “İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması Ve Diğer Özellikleri”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Yıl:6 Sayı:12 Güz 2007/2 s. 177-193.

Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş., Eğitim Yayınları, **Nakit Krediler**, Yayın No: 18, Eylül 1998.

Gürdoğan Burhan, **İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979.

Güney Alptekin, **Banka İşlemleri**, 8.Baskı İstanbul, Beta Yayıncılık, Eylül,2014.

Hukuk Sözlüğü, <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/ipotek> (Erişim Tarihi: 21.09.2019).

İpotek Nedir, Nelere Dikkat Edilmelidir?, <https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/ipotek-nedir>, Erişim Tarihi:28.09.2019).

Kuntalp Erden, **Ana Para ve Üst Sınır İpotek Ayırımı**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No: 154, Ankara, 1989.

Özşuca Muhittin, **Hukuk Bilgisi**, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş., Eğitim Yayınları, Yayın No: 25, İstanbul, 2000.

Pekcanıtez Hakan, “İpoteğin Paraya Çevrilmesiyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı:33, 2000.

Reisoğlu Seza, **Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Yayın No: 91, Ankara, 1979.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/1410-sayili-ipotek-kurulacak-gayrimenkul-borclunun-kendi-mali-olmadigi-takdirde-istenilen> (Erişim Tarihi: 21.09.2019).

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, [https://www.tkgm.gov.tr/sites/2019-4\\_sayili\\_tarife.tapu\\_harclari\\_0.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/2019-4_sayili_tarife.tapu_harclari_0.pdf) (Erişim Tarihi:28.08.2019)

TC Ziraat Bankası Eğitim Daire Başkanlığı, **Ticari-Kurumsal Krediler**, Ankara, 2007.

TC Ziraat Bankası A.Ş. Eğitim Daire Başkanlığı, **Tarımsal Krediler**, Ankara, 2004.

T.C.Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2015/2-247, K. 2015/2323, T. 21.10.2015.

4721 Sayılı Medeni Kanun