

İpotekle Yüklü Taşınmazın Devralınmasında Tapu Dairelerinin Tutumu ve Yargıtay'ın Fahiş Hatalı Kararının Eleştirisi

(Okudum Beyanından Borcun Dış Üstlenilmesine Varan Sonuç Çıkartılması Üzerine Düşünceler)

The Approach of the Land Registries Regarding the Acquisition of Properties Encumbered with Mortgage and the Blatantly Inaccurate Ruling of the Supreme Court

(Opinions on Deeming the "I Have Read" Statement as a Valid External Takeover of a Debt)

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN^(*)
Stj. Av. Yılmaz YÜREKLİ^(**)

Öz:

Bu çalışmada, ipotekle yüklü taşınmaz mülkiyetinin devri işlemi sırasında tapu sicil daireleri tarafından *Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.10* hükmü gereği resmî senede geçirilmek üzere alınan beyanların, Yargıtay tarafından yanlış yorumlanmasıyla ortaya çıkan fahiş hatalı içtihat değerlendirilecektir. Bu içtihatla birlikte, amacı bakımından yerinde bulduğumuz ancak içeriği göz önüne alındığında hem tapu sicil müdürlüklerini hem de Yargıtay'ı birlikte hataya sevk eden yönetmelik hükmü eleştirilecektir. Bu yolda hükmün yeniden düzenlenmesi adına olması lazım gelen (*de lege ferenda*) önerimizi sunarak, kararın gerekçesindeki yanlış nitelermeleri hukukî gerekçelerle gözler önüne serip, bu yolda benzer hatalara düşülmemesi ve aynı yönde kararların verilmemesi umuduyla makalemizi kaleme almış bulunmaktayız.

Anahtar Kelimeler:

İpotek, Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Türk Medenî Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Borcun Üstlenilmesi.

Abstract:

In this work, we will assess a blatantly wrong ruling of the Supreme Court arising from the wrong construction of the statements obtained by the land registries to issue to the official certificate during the transfer of properties encumbered with mortgages in accordance with the *Article 10 of the Regulation on the Procedures and Principles*

^(*) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Başkanı, etemsabaozmen@maltepe.edu.tr.

^(**) İstanbul Barosu Avukat Stajyeri.

regarding the Official Certificates issued by Land Registries. Along with this ruling we will also criticize the provision of the regulation which we deem accurate in terms of purpose, however misleads both the land registry directorates and the Supreme Court in terms of content. Therefore we wrote this article with the purpose of preventing errors in the same framework and opinions in the same direction by bringing forth our *de lege ferenda* suggestion for redrafting the provision by demonstrating the erroneous qualifications with legal grounds.

Keywords:

Mortgage, The Regulation on the Procedures and Principles regarding the Official Certificates issued by Land Registries, Turkish Civil Code, Turkish Code of Obligations, Assumption of Indebtedness.

I. GENEL OLARAK

Kanunda yeri olmamasına rağmen, tapu dairelerince kasıtlı olmadan ve fakat bilimsellikten uzak yapılan bazı işlemlerin Yargıtay tarafından farklı değerlendirilmesi ile ne denli garabet sonuçların doğabileceğini gösterebilmek üzere işbu makaleyi yazma gereği duymuş bulunmaktayız.

TMK m.706/I atfıyla Tapu Kanunu m.26 hükmü uyarınca taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelere dair resmî şekil tanzimi sırasında tapu dairelerinde, alıcıların bilgilendirilmesi amacıyla bilinçsizce kaleme alınan beyanların ne denli sakıncalar doğurabileceği, Yargıtay'ın somut bir içtihadı ile ortaya çıkmıştır. Şöyle ki; taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin resmî senedi re'sen düzenleme göreviyle hareket eden tapu memuru, somut olayda “... *bu taşınmazın tamamını 1.000.000.000 (bir milyar) TL bedelle, üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte kabul eden M.T. 'ye sattığını bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını ve alıcı M.T. bizzat hareketle işbu taşınmaza tamamını üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte aynı bedelle kabul edip aynen satın aldığını...*” şeklindeki beyanı kaleme almış bulunmaktadır.¹ Sonrasında ortaya çıkan uyuşmazlığa dayalı olarak, tapu kaydında tescille kurulmuş ipoteğe dayalı aynî hakkın temelini oluşturan borcun, alıcının kişisel borcu haline geldiğine ilişkin verilmiş Yargıtay içtihadı karşısında kanımız donmuş bulunmaktadır. Kararın genel borçlar öğretisinin ilkeleri karşısında içerdiği bilgisizliği anlatmaya kelimeler kifayetsiz kalacaktır. Bu tür sorunları yaşayacak kişilerle empati kurmak gerekirse yaşanacak mağduriyetler gerçekten ciddi sonuçlara gebedir.

Bu makalede, yaşanan sorunun nereden kaynaklandığını ve bu bağlamda tapu dairelerinin bu işlemlerinin TBK m.19'a göre nasıl hatalı bir şekilde yoruma tabi tutularak sözleşme kurumunun temel ilkelerinin ne denli örselendiğini ortaya

¹ Bu konuda yine bir tapu dairesi işgüzarlığı ile resmî senetlere konan bu matbu ifadenin, tapu daireleri eliyle nasıl dolandırıcılığa teşvik ettiğini “*Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler*” başlıklı makalemizde gerekçeleriyle anlatmıştık. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN, E. Sabâ, *Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler*, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı: 4, Yıl: 2012, İstanbul, s.42-54.

koymak istiyoruz.² Aşağıda eleştireceğimiz içtihadı incelemeden önce makalenin yazarlarından ÖZMEN'in, Kağıthane Tapu Müdürlüğü'nde başına gelen bir olayda, genç tapu memurunun anılan şekilde beyanı resmî senede yazmak istemesi karşısında memuru uyardığını biliyoruz. Aynen aktarmak gerekirse *“Bu tür bir beyanı hangi gerekçe ve hangi tüzük hükmü veya genelgenize göre alıyorsunuz; bu beyana dayalı olarak borcu üstlendiğim yolunda hatalı bir mahkeme kararının oluşması sakıncasının varlığından haberdar mısınız?”* şeklindeki itirazının devamında ÖZMEN, kendi el yazısıyla *“TMK m.1020 hükmünce mevcut takyidatların bilgisine sahibim”* şeklinde beyanı resmî senede geçirmiştir. Sonradan karşımıza tesadüfen çıkan aşağıda eleştireceğimiz içtihat karşısında da ne denli haklı olunduğu anlaşılmıştır. Bu içtihadın TMK m.1/III hükmünce ilk derece mahkemeleri tarafından da yararlanılan kaynak olarak yerleşik hale gelmesi durumunda yaratacağı hukukî sakınca ortadadır. Makalemizin amacı, kararın gerekçesindeki fahiş hatayı ortaya koyarak, bir daha tekrar edilmemesi yolunda öneriler getirmektir. Çünkü tapu dairelerince kişilere imzalatırılan beyan, TMK m.1020 hükmünce aynî haklara saygı yükümlülüğü karşısında mülkiyeti edinmeden önce tarafların bilgi sahibi kıldıklarına dair tedbir amaçlıdır. Ancak beyanın ifadesinden yola çıkarak, verilen mahkeme kararı ile ipotekli taşınmazların mülkiyetinin edinilmesi durumunda, ipotek ile teminat altına alınan borcun kişisel borçlusuna haline gelen kişilerin ne denli mağdur olacağını anlamak için hukukçu dahi olmak gerekmemektedir.

II. TAPU SİCİLİNİN AÇIKLIĞI (ALENİYETİ) İLKESİ KARŞINDA TAPU SİCİL DAİRELERİNCE RESMÎ SENEDE GEÇİRİLEN HATALI BEYANLARA DAYALI DEĞERLENDİRME

Bilindiği gibi aynî haklar herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardır. Taşınmaz üzerindeki aynî haklar tescillerine dayalı kurulmalarını takiben herkese riayet yükümlülüğü getirir. TMK m.683/II *“Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.”* ve m.1020/III *“Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.”* şeklindeki hükümleri, taşınmazlar açısından bu konuda kuşkuyla yer bırakmaz. Herkesin saygı ile riayet etmesi gereken aynî hakların yükümlü süjesinin bu hakları biliyor olması gerekir. İşte bu yolda, herkesin taşınmazlara yönelik aynî hakları ve tescile dayalı hak sahibini biliyor olabilmesi tapu sicilinin açıklığı (aleniyeti) ilkesi ile sağlanmaya çalışılmıştır.

“(1) Tapu sicili herkese açıktır. (2) İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. (3) Kimse tapu sicilindeki

² TMK m.19 şu şekildedir: *“(1) Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır. (2) Borçlu, yazılı bir borç tanınmasına güvenerek alacağı kazanmış olan üçüncü kişiye karşı, bu işlemin muvazaalı olduğu savunmasında bulunamaz.”*

bir kaydı bilmediğini ileri süremez.” şeklindeki ifadesiyle TMK m.1020 hükmü göz önüne alındığında karşımızda mutlak bir karineye vücut verilmiştir.³ Bu sonuçla karşımızda ayrıca bir “*külfet*” bulunduğu da aşikârdır. Şöyle ki; anılan hüküm, TMK m.992 hükmüne dayalı olarak mülkiyet karinesine sahip malikten mülkiyeti devralan kişiye, sınırlı aynî hakların yarattığı karine uyarınca katlanma yükümlülüğü getirmektedir. Bununla beraber, mülkiyeti devralan kişinin tapu sicilinin açıklığı (*aleniyeti*) ilkesine rağmen tapu sicilini incelemeyerek ve sayfa örneklerinin verilmesini istemeyerek yerine getirmediği külfetin sonuçları da açıktır. Bu yönde itirazı dinlenmeksizin, anılan mevcut sınırlı aynî hakların kendisine karşı ileri sürülmesine katlanma yükümlülüğü altına girmiş olmaktadır.

İşte bu hüküm karşısında, halefin tapu sicil dairelerinde anılan külfeti yerine getirmeyerek öncesinde bir inceleme yapmaksızın resmî senedi imzalaması sonucunda aslında tapu dairelerinin hiçbir sorumluluğunun bulunmaması gerekirken, tapu dairelerinin “*ben incelemek istedim ve fakat bana karşı tarafla anlaşmalı olarak tapuda resmî senedi inceletmediler*” gibi beyanların zannı altında kalmak istememesi sonucu, resmî senede bu incelemenin yapıldığına dair bir beyan alınması ihtiyacı duyulmuş olmalı ki, bu doğrultuda aşağıdaki paragrafta inceleyeceğimiz yönetmelik çıkarılmış ve bu tarz beyanların resmî senede konması arzu edilmiştir. Bu yönde alınmış tedbire, aslında açıklık (*aleniyet*) ilkesi karşısında gerek olmadığını söyleyebiliriz. Ancak Türkiye koşulları göz önüne alındığında, sosyal ahlakın ne denli yerlerde olduğu açık olmakla, söz konusu yönetmeliği yerinde bulduğumuzu belirtmek isteriz. Bu konuda duyulan ihtiyaçla, böyle bir tedbirle resmî senedi imzalayan kişilerin bilgilendirildikleri yolunda beyanlarının el yazısı ile alınması hiçbir şekilde eleştirilemeyecektir. Hiç şüphesiz ki, yukarıda aynen aktardığımız şekilde kaleme alınan beyanların maksadını aştığı yadsınmaz bir gerçektir. Bu sonuca varmamıza yol açan gerekçeleri aşağıda aktaracağız.

III. TAPU DAİRELERİNİN HATAYA DÜŞMESİNE YOL AÇAN YÖNETMELİK HÜKMÜNÜN İRDELENMESİ

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın⁴ Anayasa’dan aldığı yetkiyle⁵ Resmî Gazete’de yayımlanarak⁶ yürürlüğe girmiş ve konumuzu ilgilendiren “*Tapu Sicil*

³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ESENER**, Turhan / **GÜVEN**, Kudret, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s.126 vd.; **M. OĞUZMAN**, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, *Eşya Hukuku*, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018, n.674; **SİRMEN**, A. Lâle, *Eşya Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.118 vd.; **AKİPEK**, Jale G. / **AKINTÜRK**, Turgut, *Eşya Hukuku*, 1. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2018, s.277 vd.; **ANTALYA**, Gökhan / **TOPUZ**, Murat, *Eşya Hukuku Cilt III*, 1. Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul 2018, s.68 vd.

⁴ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yerine, 04.07.2011 tarihli ve 27984 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur.

⁵ T.C. Anayasası m.124/I şu şekildedir: “*Cumhurbaşkanı, bakanlıklar ve kamu tüzelkişileri, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla, yönetmelikler çıkarabilirler.*”.

⁶ 10 Kasım 2009 Tarihli ve 27402 Sayılı Resmî Gazete.

Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” başlıklı bu yönetmeliğin tapu daireleriyle Yargıtay’ı birlikte hataya sevk eden m.10 hükmü şu şekildedir: “*Tapu kaydında taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir ve mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlem yapılmasının istenip istenilmediği sorulur. Mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler resmî senede doğru ve tam olarak yazılarak, bunların kabul edildiğine dair beyan alınır.*” Belirtilen yönetmelik hükmünün hatalı Yargıtay içtihadına yol açan yönü, tamamen hükmün ifadesidir. Özellikle anılan mevcut sınırlı aynî hak, şerh ve hatta beyanlar için kullanılan “*kabul edildiğine dair beyan alınır*” şeklindeki ifade yanlışlara sebep olmaktadır.

İlk olarak “*sınırlandırılma ve yükümlülükler*” kavramını irdelemek gerekirse; eskiden “*takyidat*” olarak adlandırılan sınırlandırma, malik veya seleflerince mülkiyetin devrinden önce getirilmiş tüm katlanma yükümlülüğü konusu aynî hak, şerh, beyan ve diğer yazımları ifade etmektedir. Ayrıca “*yükümlülük*” tabirini kullanmaya gerek yoktur. Bu nedenle anılan sınırlı aynî hak, şerh ve beyanların mülkiyeti devralan halef açısından teknik tabiriyle hiçbir şekilde “*kabulü*” gerekmezsiniz geçerli olacağı unutulmamalıdır. Tescille doğmuş aynî hakların mutlak hak olarak herkese karşı ileri sürülebilme özelliği ile şerh edilmiş kişisel haklara ilişkin eşyaya bağlı borç ve munzam etki özelliğine vücut veren kanun hükümleri (TMK m.1009-1011) bu konuda tartışmaya yer bırakmaz.⁷

Beyanlarla beraber katlanma yükümlülüğü doğuran hususlar, zaten etkilerini varlıklarına vücut veren kanun hükümlerinden almakla bu konuda bilinmezliğe mazeret sağlamayacaktır. Böylece yönetmelikte “*sınırlandırılma ve yükümlülük*” olarak ifade edilmiş tüm tapu kütüğü yazımlarının kendilerine bağlı olarak kanun hükmüyle getirilmiş katlanma yükümlülüğü oluşturacağı yolunda tartışma yoktur. Buna bağlı olarak da, öncesinde bu tür bir sınırlandırılması bulunan taşınmaz mülkiyetini devir halinde, halefin kabulü ile doğacak bir katlanma yükümlülüğünden söz edilmeyeceği zaten izahtan uzaktır. Bu nedenle aşağıda da değineceğimiz üzere kaleme alındığı gibi “*kabul*” yolunda beyan alınması uygulamasından derhal vazgeçilmelidir.

Bu gerekçeyle, taşınmaza ilişkin mevcut sınırlandırmaların kabul edildiğine dair beyan alınmasının yarattığı sakıncalardan dolayı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bu konuda gerekli yönetmelik değişikliğine gitmesi önerisinde bulunacağız.

Yönetmeliğin 10. maddesinin ilk cümlesi “*Tapu kaydında taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir ve mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlem yapılmasının istenip istenilmediği sorulur.*” şeklinde olup, bu yönde doğru bir ifadeye vücut verilmiştir.

⁷ Tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi sonucu malikin tasarruf yetkisinin mevcut olmadığı hallerde (konkordato ile verilen mehil, iflas gibi) ise zaten taşınmaz mülkiyetinin devralınması olasılığı yoktur.

Hata, ikinci cümlede “*varlığını kabul*” yerine “*bunların kabul edildiğine dair*” şeklindeki ifadenin kullanılması ile ortaya çıkmaktadır. Tapu memurlarından, yönetmeliğin bu hükmünün muhatabı olarak hükmü doğru uygulamaları beklenirken somut uyuşmazlıkta “... *işbu taşınmaza tamamını üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte aynı bedelle kabul edip aynen satın aldığı...*” şeklinde farklı bir ifadenin resmî senede mekanik olarak geçirilip imza altına alındığını görmekteyiz. Yönetmelikte yer alan “*varlığını kabul*” ifadesi aşağıda değinilecek olan mahkeme kararını etkileyen boyutla, ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte “ *kabul*” yolunda bir ifadeye dönüşmüş olmaktadır. Önerimiz doğrultusunda, yönetmelik değişikliği yapılmasa da bir genelgeyle, söz konusu ifadenin ve her tapu dairelerinin kendine özgü ifadelerle bu yolda beyan almasının önüne geçilerek, hatalı beyanların mağduriyetlere yol açması önlenmiş olacaktır.

IV. SOMUT UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN MAHKEME VE YARGITAY KARARININ ÖZETİ (T.C. Y.3.HD, E.2005/240 K.2005/435 T.31.01.2005)

Uyuşmazlığın süjeleri olarak üç köşeli ilişkide ortaya çıkan olguyu, sonrasında ilk derece mahkemesinin ve Yargıtay’ın bozma kararını aktararak mahkemelerin bilimsellikten uzak gerekçelerini irdelemeye geçebiliriz. Bu özetle ilgili kişileri “*alacaklı banka*”, “*selef borçlu malik*” ve “*halef yeni malik*” olarak adlandıracamız. Ayrıca davayı özetlerken değindiğimiz hukukî sebep ve anlatım ifadeleri tarafların dava dilekçelerinden aktarılmış değildir. Tarafların iddialarına dayalı olarak, hukukî sebeplerin varlığını gözetip karşılıklı iddiaları anlaşılır kılmak üzere biz yazarlarca kaleme alınmıştır.

1. “*Selef malik*” konut (*mesken*) ihtiyacı için “*alacaklı bankadan*” (*henüz taşınmazını “halef yeni malike” devretmeden önce*) tüketici kredisi kullanmış ve teminat olarak edindiği taşınmazı ipotekle yüklü hale getirmiştir.
2. “*Selef borçlu malik*” bu edinimi sonrası taşınmazı satma ihtiyacı duymuş ve alıcı adayı ile mutabakata vararak satış sözleşmesini tapuda resmî şekilde gerçekleştirmiştir.
3. Uyuşmazlığa vücut veren olgu olarak “*alacaklı bankaya*” konut kredisi borcu ödenmesinde güçlük çekildiği için, satım ihtiyacı duyulan taşınmazın mülkiyeti, alıcı “*halef yeni malike*” devredilmiştir. Bu devir sırasında mevcut ipotek konusu borcun kapatılmadığını ve vadesinde ödeme yükümlülüğünün, tüketim ödünçü sözleşmesini (*kredi sözleşmesi*) yapmış “*selef borçlu malikin*” üzerinde bırakıldığını anlıyoruz.
4. Bu devir işlemine (*tasarruf işlemine*) yol açan sözleşme, “*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.*” şeklindeki TMK m.706 ve Tapu Kanunu m.26 hükmü uyarınca tapuda resmî şekilde düzenlenmiştir. Sonrasında tescilin “*halef yeni malik*” adına yapılmış olmasında sakatlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, sözleşmenin geçerli olmasıyla birlikte, resmî senedi düzenleyen Tapu Sicil Müdürlüğü’nde mevcut tüketici kredisi için güvence oluşturu-

ran bankanın hak sahibi olduğu ipoteğin varlığı karşısında, yukarıda andığımız yönetmeliğin (*madde 10*) hükmü uyarınca ve fakat yönetmelik ifadesi kullanılmayarak tapu görevlisinin kendince kaleme aldığı “... *işbu taşınmaza tamamını üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte aynı bedelle kabul edip aynen satın aldığını...*” şeklindeki ifadeye resmî senette yer verilmiş olmasından doğmaktadır.

5. Yargıtay kararı özetinden sözleşme öncesi görüşmeler yeterli açıklıkta anlaşılmamakla birlikte, ipoteğe konu borç “*selef eski malik*” tarafından ödenmiştir. Eş deyişle, mülkiyetin “*halef yeni malike*” devrinden sonra ipoteğe konu alacak; ipotek sözleşmesine konu temel borç ilişkisi niteliğindeki tüketim ödücü ödeme, sözleşme tarafı “*selef borçlu*” tarafından ifa edilmekle taşınmaz ipotek yükünden kurtulmuştur.
6. Bu olay sonrası ipoteğe konu kredi borcunu ödeyen “*borçlu selef malikin*” davacı olarak “*halef yeni malike*” sebepsiz zenginleşme davası açtığını görüyoruz. Gerekçe olarak ipotekli taşınmazı devralan “*halef yeni malik*” tarafından kredi borcunun ödememesi sonucu bankanın “*selef eski malik*” aleyhine yaptığı takip sonrası, selef eski malikin, halef yeni malikin borcunu kapatarak fakirleşmesi gösterilmiştir. Eş deyişle “*halef yeni malikin*”, malvarlığının azalması gerekirken olduğu gibi kaldığı teziyle sebepsiz zenginleştiği (*TBK m.77 vd.*) iddiasıyla dava açılmıştır.
7. İlk derece mahkemesi, hukukî niteliği doğru saptayarak bu davanın hukukî gerekçesini “*Hâkim, Türk hukukunu resen uygular.*” (*HMK m.33*) hükmü gereği irdelemiş, 818 sayılı (*eski*) BK m.173 ve 174’e dayalı olarak borcun naklinin yani TBK m.195 ve 196’ya dayalı “*borcun dış üstlenilmesi*” işleminin söz konusu olmadığından bahisle davanın reddine isabetle karar vermiştir.⁸
8. Kararın temyizi üzerine Yargıtay, resmî senette yer alan eleştiri konusu andığımız beyanın Tapu Sicil Müdürlüğüne “*halef yeni malik*” tarafından imza altına alındığından bahisle ve “*Davalı (yeni malik), taşınmazı, üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte satın almış olduğuna göre, ipoteğe konu kredi borcunu da üstlenmiş olduğunun kabulü gerekir.*” şeklindeki gerekçeyle ilk derece mahkemesinin kararını bozarak tabiri caizse hukuk hayatımıza inciler döktürmüştür.

Bu kurguya dayalı alt başlıklar halinde, her ne kadar ilk derece mahkemesinin kararını isabetli bulsak da, gerekçesindeki ifadeleri eleştirerek; Yargıtay kararının gerekçesinde de yapılan tüm fahiş hataları irdelemeye geçebiliriz.

⁸ Bu arada hemen belirtelim ki ilk derece mahkemelerinin, doğru karar vermişken fahiş hatalı Yargıtay kararları karşısında ısrar zahmetine girmemeleri asla kabul edilebilir değildir. Unutulmamalıdır ki hiçbir hâkim, temyiz mahkemesi dahi olsa Yargıtay HD üyelerinin hiyerarşik denetimi altında değildir. Bu yüzden ilk derece mahkemelerinin, doğruluğuna inandıkları kararlarında ve aynı zamanda HGK denetimine başvuru anlamı taşıyan ısrar yoluna çoğunlukla başvurmamaları Türk hukuk hayatı için gerçekten üzüntü vericidir.

V. SOMUT OLAYDA VERİLEN MAHKEME KARARLARININ GEREKÇESİNDE YER ALAN FAHİŞ HATALAR

A. İlk Derece Mahkemesinin Fahiş Hatalı Gerekçe İfadesi

Yukarıda andığımız gibi ilk derece mahkemesinin “*selef borçlu malikin*” açmış olduğu davayı reddetmesi isabetli olmakla birlikte, kararın gerekçesinde fahiş hatalı bir ifadeye rastlıyoruz. Şöyle ki; “*Taşınmaz rehin sözleşmesi niteliğindeki ipotek taşınmaza bağlı bir borçtur. Alacaklı gerçek borçludan borcu isteyebileceği gibi, ipotek yükümlüsünden de borcu talep etme hakkına sahiptir.*” şeklindeki ifade Eşya Hukuku bilgisinden yoksun olunduğunun en açık göstergesidir. Aşağıdaki bilgiler açısından bu konudaki yanlışları da gidermek gerekirse; “*eşyaya bağlı borç*” kavramına bağlı olarak tapuya kayıtlı taşınmazların bu tür borçlarla yükümlendirilmesi bilgisinin ipotekli taşınmazlar için söz konusu edilemeyeceğinin bilinmesi gereklidir. TBK m.131’in “*Asıl borç ifa ya da diğer bir sebeple sona erdiği takdirde, rehin, kefalet, faiz ve ceza koşulu gibi buna bağlı hak ve borçlar da sona ermiş olur.*” hükmünde geçen “*bağlı hak*” tamlaması “*fer’i hak*”kı ifade eder. Bu bağlamda ipotekle teminat altına alınmış kişisel borç doğuran hukukî işlem geçersizse veya sonradan ortadan kalkacak olursa ipotek de kendiliğinden (*ipso iure*) aynı kadere tabi olur. Buna karşılık “*eşyaya bağlı borç*” kişisel borçların şerhi ile gündeme gelen bir kurumdur. Aynî nitelikteki ipotek hakkı, mutlak hak özelliği gereği herkese karşı ileri sürülebilir olmasından dolayı, şerhle güvence altına alınmış kişisel hakların taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olanlara karşı ileri sürülebilmesi özelliği ipotek kurumuna taşınmaz.⁹

İlk derece mahkemesinin diğer fahiş hatalı ifadesi, alacaklının temel borç ilişkisinden doğan alacak hakkını borçlusundan isteyebileceği gibi ipotek yükümlüsünden de talep etme hakkına sahip olacağı yolunda oluşturduğu gerekçedir. Hemen belirtmek gerekirse ipotekle yüklü bir taşınmazı sonradan edinen kimse, hiçbir zaman temel borç ilişkisinden doğan borcun kişisel borçlusu haline gelmez. İpotekle yüklü bir taşınmazı sonradan edinen bir kimse, teminat işleminin yerine getirilmesi sonucu sadece borcun ifa edilmemesine dayalı olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonrası taşınmazın cebri arttırma yolu ile satışına katlanma yükümlülüğü altına girer.¹⁰ Bu açıdan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte yeni malikin karşı taraf olarak gösterilmesinin sebebi, temel borç ilişkisinden doğan bağlı (*fer’i*) hakkın kişisel borçlusu olması değil, ipoteğe katlanma borcudur.

⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ESENER / GÜVEN**, s.54 vd.; **ERTAŞ**, Şeref, *Eşya Hukuku*, 14. Baskı, Fakülteler Barış Kitabevi, İzmir 2018, s.11 vd.; **KAÇAK**, Nazif, *İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi*, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2013, s.82.

¹⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ERTAŞ**, s.582 vd.; **KAÇAK**, s.221.; **HELVACI**, İlhan, *Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2008, s.319 vd.; **KAHRAMAN**, Zafer, *Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenilmesi (Borcun Nakli)*, Yayınlanmış Doktora Tezi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2013, s.150 vd.

Diğer yönden ipotekli bir taşınmazı kişisel borcu için teminat vermiş olan malikten devir yoluyla edinen kimse, genel hükümler uyarınca borcu kendiliğinden üstlenmiş olmamakla başkasının borcu için ipotek veren kişi durumuna girer. TMK m.881/II “*İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez.*” şeklindeki hüküm bu konuda tereddüde yer bırakmaz. Ayrıca aksi ile kanıtından (*argumentum e contrario*) hareket ederek varacağımız ve sonuç çıkaracağımız hükümler şunlardır; TMK m.884’ün “(1) *Borçtan şahsen sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.* (2) *Alacak, borcu ödeyen malike geçer.*” şeklindeki hükmü ve de aynı yönde bu defa taşınır ve taşınmaz rehni konusunda borçlar kanunumuzda yer alan “*Başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynî hakkı bulunduğu takdirde.*” şeklindeki hüküm (TBK m.127/I-1) halefiyet kurumuna vücut vermektedir. Böylece başkasının borcu için ipotek vermiş olan kişinin, taşınmazın cebri icra ile satışını önlemek amacıyla yaptığı ödemenin kendisine halefiyet yoluyla temel borç ilişkisinin alacaklısı sıfatı kazandırdığı yadsınamaz bir gerçektir.¹¹ Bu bilimsel gerçekler karşısında, ilk derece mahkemesinin sadece sonucu doğru, gerekçesi fahiş hatalı kararını, eğri geminin doğru seferi tabiri ile niteleyebiliriz.

B. Yargıtay Kararının Fahiş Hatalı Gerekçesi

Yargıtay, anılan somut uyuşmazlıkla ilgili “... *Tarafların, taşınmazın devrine ilişkin Tapu Sicil Müdürlüğünce düzenlenen resmî senette ‘... bu taşınmazın tamamını 1.000.000.000 (bir milyar) TL bedelle, üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte kabul eden M. T.’ye sattığını bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını ve alıcı M.T. bizzat hareketle iş bu taşınmaza tamamını üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte aynı bedelle kabul edip, aynen satın aldığını...*’ beyan ettikleri anlaşılmaktadır. Davalı (yeni malik), taşınmazı, üzerindeki ipoteklerden doğmuş veya doğacak bütün hukukî vecibeleri ile birlikte satın almış olduğuna göre, ipoteğe konu kredi borcunu da üstlenmiş olduğunun kabulü gerekir. Davacının devir tarihinden sonraki dönemle ilgili ipoteğe konu borcu ödenmesi nedeniyle davalı haksız olarak zenginleşmiştir. Bu nedenle mahkemece davacının (eski malikin) bankaya ödemiş olduğu kredi taksit tutarının hesaplanarak; davalıdan (yeni malikden) tahsiline karar verilmesi gerekirken, yanılığılı değerlendirme ile yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir...” şeklinde karar inşa etmekle aşağıda sıralayacağımız Eşya ve Borçlar Hukuku öğretilerinin tüm temellerini sarsan bir içtihadı yol açmış bulunmakta-

¹¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **EREN**, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.957 vd.; **OĞUZMAN**, M. Kemal / **ÖZ**, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, n.829, 830, 831; **NOMER**, Halûk Nami / **ERGÜNE**, Mehmet Serkan, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, n.1105.

dır.¹² Umarız bu içtihat sadece bu uyuşmazlıkla sınırlı kalır ve yeni uyuşmazlıklarda benzer hatalara düşülmez.

Fahiş hataya düşülen ilk husus, ipotekli taşınmazın mülkiyetinin devri halinde “*halef yeni malikin*”, bağlı (*fer’i*) hak ipoteğinin tabi olduğu temel borç ilişkisinden doğan borcun kişisel borçlusu haline geldiği bilgisidir. Çünkü Eşya Hukukumuzda taşınmaz rehni türleri açısından tek uygulama imkânı bulunan ipotek, asla taşınmazı ipotekle yükümlendirmiş malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldırmaz. Tapu sicilinin açıklığı (*aleniyeti*) ilkesi gereği temel borç ilişkisinden doğan alacağın bir tasarruf işlemi olan “*alacağın devri (temlik) sözleşmesi*” (TBK m.183 vd.) ile üçüncü kişiye devri halinde bağlı haklar (*fer’i haklar*) kendiliğinden alacağı devralana geçer. Bu sonuç TBK m.189/1 “*Alacağın devri ile devredenin kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer.*” şeklindeki hükmü ile tartışmasız kılınmıştır.

Somut uyuşmazlıkta olduğu gibi ipotekle teminat altına alınmış bir alacağın devri halinde yapılan alacağın devri sözleşmesi, alacağı devralan halefe ipotek hakkını da bir aynî hak olarak kazandırır. Tapu kütüğünde tescille kurulmuş ipotek hakkına konu temel borç ödenmedikçe, yani; alacaklının ifa menfaati sağlanmadıkça veya borcu sona erdiren diğer nedenlerle alacak hakkı sona ermedikçe ipoteğe dayalı aynî hak mevcudiyetini korur. Bu hak, ipotekle yüklü taşınmaz malikinın mülkiyeti devretmesi halinde hiçbir zaman ihlal edilmiş olmaz. Böylelikle ipotekli alacak sahibi, mülkiyet kaç el değiştirirse değiştirsin İİK m.148 vd. hükümlerince kişisel borçluya ve ipotekle yüklü taşınmazın malikine karşı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatabilir. Ancak bu noktada temel borç ilişkisinin kişisel borçlusu ile ipotekle yüklü taşınmaz malikinın bu takipte borçlu sıfatı taşınmasına dair özellik karıştırılmamalıdır. Şöyle ki; kişisel borçlu dışında, ipotekle yüklü taşınmaz maliki yalnızca alacaklı tarafından yapılan takibe katlanma yükümlülüğü altındadır. İpotekle yüklü taşınmazın maliki taşınmazın cebri icra ile satışını önlemek istiyorsa, yukarıda andığımız TBK m.127 ve TMK m.884 hükümleri gereği kendi iradesiyle yapacağı ödemeye halefiyet yoluyla ipotekle teminat altına alınan temel borç ilişkisinin alacaklısı konumuna geçebilir. Bu hükümlerle, muhteşem bir zekânın ürünü Roma Hukuku’ndaki çözümlerle, başkasının borcu için ödeme yükümlülüğü altına girmemiş taşınmaz malikinın, temel borç ilişkisinden doğan borcu ödemekle, borç olmayan şeyi bilerek ifa ettiği yolunda (TBK m.78; *condictio in debiti*) itirazla karşılaşması önlenmiştir. Böylelikle sonradan asıl borçluya yönelen, taşınmazını başkasının borcu için ipotek vermiş olan malikin, TBK m.78 hükmüne sebepsiz zenginleşme davası açamamasının önüne geçilmek istenmiştir.

¹² Hatta Yargıtay’ın bilgili bir hukukçunun kanını donduracak, “*İpotek aynî bir haktır. Taşınmazın tamamı üzerine konulduğunda bölünmesi mümkün değildir. Borçtan sorumlu olan ‘kişiler’ olmayıp taşınmazın kendisidir.*” şeklindeki ifadeyle ipotek tesisini takiben, bağlı olunan temel borç ilişkisinden doğan ödeme borcunun borçlu süjesinin artık taşınmaz olduğu yolunda vermiş olduğu karara (Y.12.HD, T.12.06.2000, E.2000/9023, K.2000/9768) söyleyecek söz bulamamaktayız. Böyle bir hatayı üçüncü sınıf Eşya Hukuku öğrencisi yapacak olsa eminim tüm meslektaşlarımız fahiş hata nitelemesiyle cevap kâğıdının bütününe olumsuz değerlendirecektir.

Diğer yönü ile Yargıtay'ın fahiş hatası, ilk derece mahkemesince fark edilen eski tabirle “*borcun nakli*” yeni Borçlar Kanunu ifadesi ile “*borcun dış üstlenilmesi*” kurumunu fark edememiş olmasıdır. Bu konuda borçlar genel öğretisi bilgilerinden yoksun kaleme alınmış kararı, Borçlar Kanunumuzun genel hükümlerine dayalı olarak eleştirmek gerekecektir. Bir kimsenin, başkasının borcunu ödeme taahhüdü altına girmesi öncelikle borçlu ile yapılacak “*borcun iç üstlenmesi TBK m.195 (borçtan kurtarma taahhüdü)*” sözleşmesinin varlığına bağlıdır. Sözleşme, geçerlilik şekline bağlı olmayıp sözlü dahi yapılabilir.¹³ Bu sözleşme sonucu borcun üstlenen kişi tarafından ödenmesi, TBK m.83 hükmünün “*Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.*” şeklindeki ifadesi doğrultusunda gerçekleştirilecek ya da TBK m.196 (*borcun dış üstlenilmesi*) hükmünde olduğu gibi; alacaklının bunu kabul etmesi ve beraberinde de borcun dış üstlenilmesi sözleşmesi ile olacaktır. Aynı şekilde borcun dış üstlenilmesi özelliğini de kapsayan Borçlar Kanunumuzun yeni hükümleri ile kabul ettiği “*sözleşmenin devri (TBK m.205) veya sözleşmeye katılma (TBK m.206) sözleşmelerinde*” karşılıklı irade beyanlarının TBK m.1 anlamında oluşması gerekeceğine dair kuşku bulunmamaktadır.

Yargıtay'ın, ilk derece mahkemesi bu hususlara işaret etmiş olmasına rağmen tarafları “*satıcı*” ve “*alıcı*” (*temel bilgilerle ifade etmek gerekirse; tasarruf işlemiyle taşınmazı “devreden” ve “devralan”*) olan borçlandırıcı işleme ilişkin resmî senette, ipoteye konu temel borç ilişkisindeki alacaklının irade beyanı yer almaksızın borcun dış üstlenilmesinin gerçekleştiğini kabul gerekçesi gerçekten inanılır gibi değildir. Bu yönde eleştirilerimizi sıralamak gerekirse:

- Borcun dış üstlenilmesi sözleşmesi, borcu üstlenen ve alacaklı arasında yapılır. Somut uyuşmazlıkta, tapuda yapılan işlem sırasında borcu üstlendiği iddia edilen “*halef yeni malik*” ile ipoteye konu temel borç ilişkisinin alacaklısı bankanın yetkili temsilcileri karşı karşıya dahi gelmemiştir. Bu nedenle borcun dış üstlenilmesi sözleşmesinin doğumundan söz edilemez. Bu konuda TBK m.1/I “*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.*” hükmüyle uyumlu, TBK m.196 “*Borçlunun yerine yenisinin geçmesi ve borcundan kurtarılması, borcu üstlenen ile alacaklı arasında yapılacak sözleşmeyle olur.*” şeklindeki hükmü çok açıktır.
- Resmî senette yer alan ve borcun dış üstlenilmesi yolunda olduğu öne sürülen irade beyanı, alacaklıya karşı yapılmış değildir. Eş deyişle varması gerekli bir beyan, muhatabı kabulcüye varmış değildir. Diğer yandan, tapu sicilinin açıklığı (*aleniyeti*) ilkesince bankanın da her zaman ilgisini inanılır kılarak ipotekle sınırlı bir inceleme ve örnek verilmesini isteme yetkisi uyarınca, tapuya ilk müracaatında (*TMK m.1020/I*) kendisine borcun üstlenilmesi yolunda öneride bulunulduğu sonucu çıkarılamaz. Eş deyişle TBK

¹³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. EREN, s.1273 vd.; OĞUZMAN, M. Kemal / ÖZ, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, 14. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, n.1835, dn.154.

m.197/I fıkra hükmünün birinci cümlesinde yer alan “*Borcun üstlenilmesine ilişkin öneri alacaklı tarafından her zaman kabul edilebilir.*” hükmü doğrultusunda banka tüzel kişiliğinin, her zaman kabul yetkisi olduğundan bahsedilmesi borçlar genel öğretisince asla kabul edilemez. Bu nedenle işin niteliği gereği umuma karşı yapılmış bir öneri (*icap*) olmayacağına göre, TBK m.1 anlamınca öneri beyanının muhataba yöneltilmesi zorunludur; alacaklının iradesinin kabulcüye (*somut olayda bankaya*) varması gerekeceği yolunda tereddüt edilemeyecektir, bu hususun gerçekleşmediği de açıktır.¹⁴

VI. SONUÇ

Görüldüğü gibi Medenî ve Borçlar Hukuku bilgisinden yoksun hareket eden resmî merciler, fahiş hatalara sürüklenmekten kurtulamamaktadırlar. Oysa hukuk bilimi ile hareket edilmesi halinde, eleştirdiğimiz içtihatta inanılmaz derecede mağduriyete uğrayan vatandaşın, devlet organları ile hak kaybı yaşaması önlenmiş olacaktır. Ancak köklü geçmişe sahip olan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bu tür teknik hukuk kavramlarına dayalı özensizliği affedilir gibi değildir. Hâlbuki “*kabul*” sözcüğü, normlar hiyerarşisinde yeri olan hiçbir hukuk metninde halk ağzında söylendiği gibi gelişigüzel kullanılmamalıdır. Bu konuda andığımız yönetmeliğin 10. maddesindeki ilk cümlede kullanılan “*varlığı kabul edilerek işlem yapılması istenip istenilmediği*” ifadesi yerine “*varlığı bilgisine sahip olup olmadığı*” ifadesi daha doğru olacaktır. Sonraki cümlede yer alan “*bunların kabul edildiği*” ifadesi ile imza altına alınan beyan ise tamamen hatalı anlaşılmaya gebedir. Bu nedenle muhafaza edilerek alınması gereken beyana ilişkin ikinci cümlenin de şu şekilde düzeltilip değiştirilmesi gerekecektir: “*Mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı **bilgisi ile** işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler resmî senede doğru ve tam olarak yazılarak, bunların **bilgisine sahip olunarak sözleşmenin yapıldığına** dair beyan alınır.*” Böylece ipotekler konusunda, TBK m.1 vd. hükümlerince mahkemeler tarafından yanlış anlaşılmaya meydan verecek şekilde temel borç ilişkisinden doğan borcun kabul edildiğine dair beyan alınmamış olacaktır.

Hal böyle olmakla, olması lazım gelen (*de lege ferenda*) bir öneriyle ilgili hükmün tamamen yeniden kaleme alınması gerektiğini savunuyoruz. Buna göre hukukî bir metne vücut verilmek isteniyorsa yönetmelik değişikliği konusunda önerimiz şudur: “*Tapu kaydında taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir ve mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin **bilgisi ile** işlem yapılmak istenip istenmediği sorulur. Mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin **bilgisi ile** işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler resmî senede doğru ve tam olarak yazılarak, bunların **bilgisine sahip olunarak sözleşmenin yapıldığına** dair beyan alınır.*”

¹⁴ İpotekli taşınmazın devri halinde, yeni malikin borcu üstlenmesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. NÖMER/ERGÜNE, n.1109.; KAHRAMAN, s.151 vd., VARDAR-HAMAMCIOĞLU, Gülşah, *Medenî Hukuk’ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.224 vd.

Anılan yönetmeliğin 10. maddesi hükmünce ipotekle yüklü taşınmazın mülkiyetini devralmak isteyen cüz'i halefin (*örneğin satımda alıcı*) ipoteği kabul ettiğine dair el yazısı ve imzası ile alınmış beyanının mahkemelerce temel borç ilişkisinden doğan borcun üstlenildiğine dair kabul beyanı yolunda yorumlanmasına dayalı içtihatlardan derhal vazgeçilmelidir. Yukarıda andığımız gerekçelerle fahiş hatalı olma özelliğinden kurtulamayacak bu tür kararların hukuk hayatımızda kara leke oluşturacağından kuşku yoktur.

Çalışmamıza son vermeden önce değerli meslektaşlarımıza faydalı bir öneri getirmek istiyoruz. Bu konuda resmî senede imza alınması sırasında ilgili yönetmeliğin 10. maddesi uyarınca alınacak beyanı kendi el yazıları ile düzelterek "*mevcut sınırlamaların varlığı bilgisi ile sözleşmeyi kabul ediyorum*" şeklinde beyanda bulunmalarını önermekteyiz.

KAYNAKÇA

- AKİPEK**, Jale G. / **AKINTÜRK**, Turgut, *Eşya Hukuku*, 1. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2018.
- ANTALYA**, Gökhan / **TOPUZ**, Murat, *Eşya Hukuku Cilt III*, 1. Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul 2018.
- EREN**, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018.
- ERTAŞ**, Şeref, *Eşya Hukuku*, 14. Baskı, Fakülteler Barış Kitabevi, İzmir 2018.
- ESENER**, Turhan / **GÜVEN**, Kudret, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
- HELVACI**, İlhan, *Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2008.
- KAÇAK**, Nazif, *İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi*, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2013.
- KAHRAMAN**, Zafer, *Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenilmesi (Borcun Nakli)*, Yayınlanmış Doktora Tezi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2013.
- NOMER**, Halûk Nami / **ERGÜNE**, Mehmet Serkan, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- OĞUZMAN**, M. Kemal / **ÖZ**, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018.
- OĞUZMAN**, M. Kemal / **ÖZ**, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, 14. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018.
- OĞUZMAN**, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, *Eşya Hukuku*, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018.
- ÖZMEN**, E. Sabâ, *Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler*, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı: 4, Yıl: 2012, İstanbul.
- SİRMEN**, A. Lâle, *Eşya Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018.
- VARDAR-HAMAMCIOĞLU**, Gülşah, *Medenî Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.