

GİRİŞ

4721 sayılı Medeni Kanunumuzun 893. maddesinde düzenlenen alacaklının ipotek hakkı, öncelikle kavram olarak açıklanacak, sonrasında kanun maddesi, gerekçesi açıklanarak nihayet yargıtay kararları ışığında konu değerlendirilecektir. Yapılan değerlendirmeler yoğunlukla yapı alacaklısı ipoteği üzerinde olacaktır.

I- İPOTEK

İpotek, borç ödemelerini güvence altına almak için, bir mülk teminatıdır.¹ Genellikle, mülk deyince gayrimenkuller ifade edilmektedir. Eğer ipotek yaptıran kişi ipotek alan lehine yerine getirmesi gereken yükümlülüğü yerine getirmezse lehine ipotek tesis edilen alacaklı gayrimenkulü kanuni takip yolu ile paraya çevirerek alacağına kavuşma imkanına sahiptir. İpotek, 4721 sayılı Medeni Kanunumuzun 881. maddesinde “Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir. İpoteğe konu alacak taşınmazın, borçlunun mülküyetinde bulunması gerekmez.”²

İpotek, hala mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya muhtemel olan herhangi bir alacak için tesis edilebilir. “Böylece, şarta bağlı veya şartsız, belirli veya belirsiz her türlü alacağın hatta ileride doğacak veya doğması yalnız imkan dahilinde olan alacakların dahi ipotekle teminat altına alınabileceği kabul edilmiştir.”³ Teminat altına alınacak olan alacağın illa bir para alacağı olması gerekmez. İpoteğin iktisadi görevi şahsi kredinin teminat altına alınmasıdır. 4721 sayılı yasamıza göre kanuni ipotek hakları 2’ye ayrılmaktadır. “tescile tabi kanuni ipotek hakları” ve “tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları”⁴ inceleme konumuz tescile bağlı kanuni ipotek hakları olacaktır.

¹ ALP, Ali – Sermaye Piyasası Kurulu – 1996/Ankara,55. sy.

² 4721 sayılı yasanın 881. m.

³ OĞUZMAN, SELİÇİ, Eşya Hukuku – İstanbul – 1975, 716. sy.

⁴ MERTOL, Makale

II- KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI

- 1-Tescile bağı olmayan ipotek hakları
- 2- Tescile bağı kanuni ipotek hakları

Tescile bağı kanuni ipotek haklarının doğumu için tapu siciline tescili gerekir. Bu tür ipotek haklarını düzenleyen hükümler hak sahibine, ipotek hakkının kurulmasına yönelik bir yenilik doğuran hak sağlar.

III- ÖZEL OLARAK İNŞAATÇI İPOTEĞİ (YAPI ALACAKLISI İPOTEĞİ)

Yapı alacaklısı emeği ile veya emek ve malzemesi ile gayrimenkulde bir değer artışı yaratır ve çoğu zaman faaliyetinin karşılığını ancak inşaat işi bittikten sonra alabilir. Bu yüzden, gayrimenkulde yarattıkları değer artışına rağmen, alacaklarını elde edememe tehlikesine karşı kendilerine bir taraftan yapı alacaklarını teminat altına almak için gayrimenkul üzerinde bir ipotek tesis ettirme imkanı sağlamış, diğer taraftan ise tescil edilen ipotek, gayrimenkulde meydana gelen değer artışı nispetinde, daha önce kurulmuş bulunan sınırlı aynı haklar karşısında sınır itibari ile imtiyazdan yararlandırılmıştır.⁵ Yeni Medeni Kanunumuzda “yüklenici ve zanaatkarlar”dan söz edilmiştir. Hizmet sözleşmesi ile çalışanlar yasa hükmünün kapsamı dışında bırakılmışlardır. Zanaatkarlar, bir eser sözleşmesine dayanarak bir yapı ya da yapımda bağımsız olarak belirli bir işi gören küçük sanat sahibi kişilerdir.⁶

Kural olarak, müteahhit ya da zanaatkarın doğrudan doğruya taşınmaz malikleri ile eser sözleşmesi kurması gerekmez. Maliklerin yapı ya da yapım işini verdiği genel üstlenici ile eser sözleşmesi yapmış olan alt müteahhit ya da zanaatkarlar da yapı ipoteğinin kurulmasını isteyebilirler. Yasal ipotek hakkının dayanağı, malikle yapılan sözleşme değil, yapı ya da yapım için yerine getirilen edimlerdir. Yapı alacağında salt gereç veren kanun hükmünden yararlanamaz. Emeğin yanında gereç veren ya da emeğini ortaya koyan bu haktan yararlanabilecektir.

⁵ OĞUZMAN, SELİÇİ, Eşya Hukuku – İstanbul – 1975, 735. sy.

⁶ KARAHASAN, REŞİT – Eşya Hukuku İstanbul – 2002, İkinci Cilt, 253. sy.

A) Yapı Alacaklısı İpoteğın kurulması

“Yapı alacaklısı, işi yerine getirme borcunu (çalışmayı veya malzeme vermeyi) yüklendiğı günden başlayarak işin bitimini izleyen üçüncü ayın sonuna değin ipoteğın tescilini isteyebilir. Ne var ki bu tescil, ancak alacağın malik tarafından tanınması ya da mahkemece yargıya (karara) bağlanması koşulu ile yapılabilir.”⁷

aa) İş Yeri Yerine Getirmeyi Yüklenmeden İşin Bitimine Değın Tescilin Yapılması

Eser sözleşmesinin kurulmasından sonra MK.895/1'e dayanarak yapı alacaklısı, ipoteğın kurulmasını isteyebilir. Bu durumda işe başlaması kanun koyucu tarafından aranmamakta ancak malik tarafından işin bitimi durumunda kesinleşecek olan alacağı tanınması gerekmektedir. Eğer malik tanımadan kaçınır ise yapı alacaklısı açacağı tespit davası ile ileride kesinleşecek alacağına ilişkin karar alabilir ve buna dayanarak ipoteğın kesin tescilini isteyebilir.

bb) İşin Bitirilmesinden Sonra Tescilin Yapılması

İşin bitirilmesinden sonra yapı alacaklısının 3 ay içerisinde ipoteğın tescilini sağlaması gerekir. Bu süre hak düşürücü süre olup istenmemesi durumunda hak düşer. İşin bitimi yapı alacaklısının işinin bitimidir. Yapının tamamının bitmesi beklenemez. Yine yukarıda açıklandığı üzere alacağın ya malik tarafından tanınması ya da mahkeme kararı ile hüküm altına alınması gerekir. Ancak malik alacak miktarı kadar güvence verirse ipotek istenemeyecektir.⁸

B) Yapı Alacaklısı İpoteğının Sırası ve Önceliğı

Yapı alacaklısı ipoteğı tescille doğar, dış dünyada varlık kazanır. Tescil edilen yapı alacaklısı ipoteğı gayrimenkul üzerindeki diğer haklar karşısındaki sırası ipoteğın tescil gününe göre belirlenir. Ancak birden çok yapı alacaklısı ipoteğı değişik günlerde ve ayrı ayrı tescil edilmiş olsalar bile aralarında sıra eşitliğı vardır (MK. m.1022/1). Gayrimenkul paraya çevrildiğinde ödemeler alacaklılara alacakları oranlarda dağıtılacaktır.

⁷ KARAHASAN, REŞİT - Eşya Hukuku İstanbul – 2002, İkinci Cilt, 254. sy.

⁸ MK. m.895/IV

Yapı alacaklıları arasında eşitliğin olmasının temel nedeni alacaklılar tarafından ortaya konulan emektir. Kanun koyucu burada ortaya konulan emek arasında eşitsizlik yapmamaı eşit davranmııtır.

SONUÇ

Yapı alacaklısı ipoteğinde ipotek hakkı kanun hükmü gereği kendiliğinden doğmaz. Kanundan doğan ipotek hakkı değil, ipoteğin tescilini talep hakkıdır. Bu yüzden yapı alacaklısı ipoteği dolaylı kanuni rehin hakları arsında yer alır. Bu bağlamda, tescili talep edecek olan kişiler MK. 893 gereği malik veya yükleniciden alacaklı olan (alt yüklenici) ile (zanaatkarlar) dan ibarettir. Bu kişiler malikle aralarında doğrudan doğruya bir akdi ilişki ve alacaklarını ona karşı ileri sürebilme imkânları bulunmasa dahi gayrimenkul üzerindeki inşaat işlerini bir istisna akdi ile taahhüt eden kişiler bu işlerin icrasından doğan alacakları dolayısıyla adlarına kanuni ipoteğin tescilini talep edebilirler.

Avukat Kađan HACIMUSTAFAOĐLU