

**AV. ERALP ÜNVER**

Avukat, Ünver Legal

**SÜRELİ İPOTEK  
VE  
SONA ERMESİ**

**(TMK m. 883/2 HÜKMÜNÜN İNCELENMESİ)**

# İÇİNDEKİLER

DANIŞMANIN ÖNSÖZÜ .....	VII
ÖNSÖZ .....	IX
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XV
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### SINIRLI AYNİ HAKLAR VE SÜRE İLİŞKİSİ

I. SINIRLI AYNİ HAKLARIN SÜREYE BAĞLANABİLİRLİĞİ.....	5
A. Genel Olarak Sınırlı Ayni Hak Kavramı .....	5
B. Süre Kavramı.....	9
II. SINIRLI AYNİ HAKKIN SÜREYE BAĞLI OLARAK KURULMASI VE SONA ERMESİ.....	12
A. İrtifak Hakları Açısından .....	12
1. Eşyaya Bağlı İrtifaklarda.....	16
2. El Değiştiremeyen Kişisel İrtifaklarda.....	20
3. El Değiştirebilen Kişisel İrtifaklarda.....	23
B. Teminat (Rehin = Güvence) Hakları Açısından.....	29
C. Taşınmaz Yükü Açısından.....	30

## İKİNCİ BÖLÜM

### SÜRELİ İPOTEĞİN KURULMASI

I. SÜRELİ İPOTEĞİN KURULMASI .....	31
A. Hukuki İşlemden Doğan İpoteklerde.....	33
1. Genel Olarak İpotek Sözleşmesi .....	33
2. Sözleşmenin Süreye Bağlanması .....	37
B. Tescile Tabi Kanuni İpoteklerde .....	44
C. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpoteklerde .....	46
D. İradi İpotekte Süre Uzatım Anlaşması .....	47
1. Genel Olarak .....	47
2. Sonra Gelen Alacaklılara İlişkin Değerlendirme.....	49
3. Hâkimin Müdahalesi .....	54
II. ÇOK UZUN SÜRELİ İPOTEK VE TMK M. 23/2 HÜKMÜ.....	57
A. TMK m. 23/2'ye Aykırılığın Sonucu .....	64
B. Değerlendirmemiz .....	70

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### SÜREYE BAĞLI İPOTEĞİN SONA ERMESİ

I. İPOTEĞİN SONA ERMESİ.....	75
A. Genel Olarak İpoteğin Sona Ermesi.....	75
1. Terkin.....	76
a. Kurucu Terkin.....	76
b. Bildirici Terkin .....	78
(1). Düzeltici Terkin.....	79
(2). Yalın Açıklayıcı Terkin .....	80
2. İpoteğin Terkin ile Sona Ermesi.....	81
3. İpoteğin Sicil Dışı Sona Ermesi .....	88
B. Süre Dolmadan Önce Taraf İradeleriyle Sona Erme .....	90
C. Süre Dolmadan Önce Alacağın Son Bulması .....	91

---

II. KARARLAŞTIRILAN SÜRENİN SONA ERMESİ .....	92
A. TMK m. 883/2 Hükümü Yürürlüğe Girmeden Önceki Durum .....	93
1. İpotek Hakkının Varlığı ve Sicildeki Tescilin Mahiyeti Açısından .....	93
2. Teminatın Kapsamı ve İcra Hukuku Açısından.....	97
B. TMK m. 883/2 Düzenlemesi .....	103
1. Genel Olarak .....	103
2. Düzenlemenin İhtiyacı.....	104
3. Sona Erme ve Tapudaki Kaydın Niteliği.....	108
4. Alacak Zamanaşımına İlişkin İnceleme .....	112
5. Teminat Süresi İçinde Borçlunun Temerrüdü.....	115
6. Devlet Eliyle Yaratılan Hayatîyet.....	116
<b>SONUÇ .....</b>	<b>123</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>135</b>