

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER (ÖZET).....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR LİSTESİ	xix
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM REHNİN CEBRİ İCRA YOLUYLA PARAYA ÇEVİRİLMESİNİN OLUMSUZ ETKİLERİ VE ÖZEL SATIŞ YÖNTEMİNİN FAYDALARI

I. “Özel Satış” Yöntemine Dair Terim Sorunu ve Konunun Belirlenmesi.....	11
A. Rehnin Cebri İcra Yoluna Müracaat Edilmeksizin Paraya Çevrilmesi: “ <i>Teminatı İcra Etme Yetkisi</i> ” ve “ <i>Özel Satış Yetkisi</i> ” Kavramları.....	12
B. Esasen “ <i>Rehin Hakkının Bir Uzantısı</i> ” Olarak Özel Satış Yönteminin İncelenmesi	14
II. Rehin Hakkının Teminat Fonksiyonu Bakımından Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevirme Yönteminin Değerlendirilmesi	15
III. Mevcut Haliyle Rehnin Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevrilmesinin Eksiklikleri	17
A. Takip Sürelerinin Uzunluğu: Özellikle Enflasyon Karşısında Alacaklının Avantajsız Konumu.....	18
B. Takip Sonucunda Ulaşılan Satış Bedelinin Düşüklüğü.....	22
1. Kıymet Takdirine İlişkin Eksiklikler	24
2. İİK m. 115 Uyarınca Açık Arttırmanın “ <i>Malın Muhammen Kıymetinin Yüzde Ellisi</i> ” Üzerinden Başlaması	25
3. Açık Arttırmalara Gösterilen Katılımın Az Olması.....	26
C. Cebri İcra Yoluyla Satışların Usulî Zorlukları ve Satış Sürecine Olumsuz Etkileri	29
IV. Özel Satış Yönteminin Üstünlüğü: Teminat İlişkisine Dahil Olan Tüm Tarafların Menfaatine Olması.....	31
A. Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevirmeye İlişkin Problemlere Çözüm Olarak “ <i>Özel Satış Yönteminin</i> ” Öne Çıkması	31
B. Rehnin Özel Yoldan Paraya Çevrilmesinin Genel Üstünlüğü	33
C. Özel Satış Yönteminin Daha Hızlı Sonuç Vermesi.....	35
D. Özel Satış Yönteminin Satış Bedeli Bakımından Verimlilik Sağlaması	36

E. Özel Satış Yönteminin Sağladığı Şekli Kolaylık	39
F. Satış Yöntemindeki Esnekliğin Faydaları	40
1. Özel Satış Yönteminin Alacaklıya Somut Olayın Gereklerine Uygun Şekilde Davranma İmkânı Sunması	40
2. Özel Satış Yönteminin Alıcı Açısından Faydaları: Açık Arttırma Yoluyla Satışlara Katılmanın Ekonomik Zorlukları	43
V. Ara Sonuç: Özel Satış Yöntemi Paraya Çevirme İlişkisinin Tüm Taraflarının Menfaatindedir	48

İKİNCİ BÖLÜM

DE LEGE LATA: MEVCUT TÜRK HUKUKUNDA VE COMMON LAW SİSTEMİNDE ÖZEL SATIŞ YÖNTEMİNİN DÜZENLENDİĞİ HALLER

I. Türk Hukukunda Alacaklının “<i>Teminat Konusunu</i>” Özel Yoldan Paraya Çevirmesinin Düzenlendiği Özel Haller	52
A. Mülga Kanunlar Bakımından Durum	52
1. Özel Statüye Sahip Bankaların Mevzuatı	52
a. 3202 Sayılı T.C. Ziraat Bankası Kanunu m. 40 vd.	53
b. 4947 Sayılı Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu m. 15-26, 7470 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Turizm Bankası Kanunu m. 17 ve 6219 Sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu m. 11	54
c. 1162 Sayılı “2284 Sayılı Türkiye Halk Bankası Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun” m. 1 (2284 Sayılı Kanun’un 3. Ek Maddesi)	56
d. Bankalara Özel Satış Yetkisi Tanıyan Kanun Hükümleriyle İlgili Genel Değerlendirme	57
2. eTTK m. 919: Gemi İpoteğinde Alacaklıya “ <i>Gemiye Cebri İcra Yolundan Başka Bir Şekilde Elden Çıkarma Hakkının</i> ” Verilmesi İmkânının Sınırlandırılmış Olması	58
B. Yürürlükteki Hukukta Alacaklının “ <i>Teminat Konusunu</i> ” Özel Yoldan Paraya Çevirmesini Konu Alan Düzenlemeler	60
1. İİK m. 309/g: Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordato Halinde Rehinli Alacaklının Taşınır Rehnine Konu Eşyayı Özel Satış Yetkisi Dahilinde Paraya Çevirmesi	61
2. TSHK m. 83/I: Hava Araçlarının İpoteği Bakımından Özel Satış Anlaşmalarının Yasaklanmış Olması	63
3. TKHK m. 34/III-IV (eTKHK m. 10/B): Konut Finansmanı Kuruluşunun Sözleşmeye Esas Teşkil Eden Konutu Satışa Çıkarması	65
4. SPK. m. 47/IV: Teminat Konusu Kaydi Değerlerin Durumu	69
C. Alacak Rehninde Alacaklıya Alacağı Tahsil Etme Yetkisi Verilmesi	71

1. Konumuz Bakımından Önemi	71
2. Alacak Rehninin Paraya Çevrilmesi	73
3. Rehinli Alacaklıya Rehin Konusu Alacağı Tahsil Etme Yetkisi Tanınmasının Hukuki Niteliği	74
4. Tahsil Yetkisinin Kullanılışı	78
a. Tahsil Yetkisi Tanınmasının Geçerliliği	78
b. Tahsil Yetkisinin Kullanılmasında Dikkate Alınacak Esaslar	79
c. Tahsil Yetkisinin Kullanılmasının Sonuçları	80
D. İİK m. 119 Kapsamında Düzenlenen “Pazarlık Suretiyle Satış” İmkanının Konumuz Açısından Durumu	82
1. Pazarlık Suretiyle Satışın Esasları	82
2. Pazarlık Suretiyle Satışın İİK Nezdindeki İstisnai Yapısı	85
3. Özel Satış Yöntemi İle İİK m. 119 Arasındaki Farklılıklar	85
a. Türk Hukukunda Taşınmazların Pazarlık Suretiyle Satış Yönteminin Kapsamı Dışında Olması	86
b. Pazarlık Suretiyle Satışın Bir Cebri İcra İşlemi Olması	87
4. Pazarlık Usulüyle Satışın Aksayan Yönleri: Özel Satış Yöntemine Duyulan İhtiyacı Gidermemesi	91
E. 7343 Sayılı Kanun ile Yürürlüğe Giren İİK m. 111/a Hükümünün Değerlendirilmesi: Borçluya Rızaen Satış Yetkisi Verilmesi	93
1. Karşılaştırmalı Hukukta İİK m. 111/a Benzeri Haller	93
2. İİK m. 111/a Uyarınca Gerçekleştirilecek Satış İşlemlerine Hakim Olan Esaslar	94
3. İİK m. 111/a Hükümünde Öngörülen Satış Sisteminin Eksik Yönleri	97
F. Ara Sonuç: Özel Satış Yetkisinin Özel Hükümlerde Ele Alınmış Olması Onun Yalnızca İstisnaen Kabul Edildiği Anlamına Gelmez	98
II. Common Law Sisteminde Özel Satış Yetkisinin Düzenlendiği Bazı Haller	100
A. İngiliz Hukuku: Rehinli Alacaklının En Temel Yetkisi Olarak <i>Power of Sale</i>	100
B. ABD Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi Yöntemleri	106
1. ABD Hukukunun Konumuz Bakımından Önemi	106
2. ABD Hukukunda Taşınmaz Teminatının Tesis Edilmesinde Kullanılan Yöntemler	106
3. ABD Hukukunda Taşınmaz Teminatının Paraya Çevrilmesinde Kullanılan Yöntemler	108
a. Resmi Yolla Paraya Çevirme Yöntemi: <i>Judicial Foreclosure</i>	110
b. Yargı Dışı Satış Yöntemi: <i>Nonjudicial Foreclosure</i>	112
c. İstisnai Bir Yöntem Olarak Alacaklının Rehin Konusu Eşyaya Malik Kılınması: <i>Strict Foreclosure</i>	114
4. Teminat Konusu Eşyanın Paraya Çevrilmesi Aşamasının Değerlendirilmesi	116

5. Açık Arttırma Yönteminin ABD Hukukundaki Eksiklikleri.....	117
a. Açık Arttırma Usulü Yaygın Olmayan Bir Satış Yöntemi Olmadığı İçin Tercih Edilmemelidir	118
b. İlan Aşamasındaki Sorunlar.....	120
c. Gerekli Esnekliğin Sağlanamaması: Satışın Bir Ana Sabitlenmesi ve Finansman Zorluğu.....	122
d. Alacaklının İhaleye Katılan Diğer Kişilere Göre Üstün Durumu	124
e. Üstün Durumdaki Alacaklının İhalede Kazandığı Taşınmazı Tekrar Satması: REO Uygulaması	125
(1) Borçlu Açısından Zararları	125
(2) Alacaklı Açısından Zararları.....	127
(3) REO Yönteminin Zararlı Sonuçlarına Karşı Sunulan Çözüm Önerileri.....	129

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

NORMATİF ENGELLER: TÜRK-İSVİÇRE HUKUKUNDA ALACAKLIYA “*REHİN HAKKININ BİR PARÇASI OLARAK*” REHİN KONUSU EŞYAYI PARAYA ÇEVİRME YETKİSİ TANIYAN ÖZEL SATIŞ ANLAŞMALARINI GEÇERSİZ KILDIĞI SAVUNULAN SEBEPLER

I. Maddi Hukuk Kanyaklı Engellerin Değerlendirilmesi	133
A. Özel Satış Anlaşmalarına Dair Açık Kanun Hükmünün Yokluğu: Kanun Boşluğu ve Nitelikli Susma İhtimallerinin Değerlendirilmesi	134
1. Açık Hüküm Yokluğunun Kanun Boşluğu Olarak Değerlendirilip Değerlendirilemeyeceği	135
2. Açık Hüküm Yokluğunun “ <i>Nitelikli Susma</i> ” Teşkil Etmemesi.....	136
B. Tipe Bağlılık İlkesi Karşısında Özel Satış Anlaşmalarının Geçerliliği.....	140
1. Özel Satış Yetkisinin Rehin Hakkının Kanuni Tipine Dahil Olabilmesinin En Önemli Sonucu: Yetkinin Nisbî Değil Aynî Etki Doğurması.....	140
a. Pratikteki Önemi.....	140
b. Aynî Etki Tanımayan Görüşler.....	142
(1) Yalnızca Nisbî Etki Tanıyan Görüş	142
(2) Güçlendirilmiş Nisbî Hak Olduğu Yönündeki Görüş.....	143
c. Aynî Etki Doğurduğuna Yönelik Görüşün Üstün Tutulması Gerektiği.....	143
d. Aynî Etkinin Kabulünün Sonuçları	147
2. Tipe Bağlılık İlkesinin Temel Amacının Tespit Edilmesi.....	149
a. <i>Numerus Clausus</i> İlkesine Duyulan Gereksinim	149
b. Aleniyet İlkesiyle Örtüştüren Unsur: Aynî Hakların <i>Erga Omnes</i> Etkisi.....	150
c. Ekonomik Bir Gereklilik Olarak Aynî Hakların Sınırlandırılması	150

d. İşlem Güvenliğinin Tesis Edilmesi: <i>Erga Omnes</i> Etkili İşlemler Bakımından Sözleşme Özgürlüğünün Daraltılması	151
e. <i>Numerus Clausus</i> İlkesinin Sınırları: Ekonomik Hayatın Unsurları Olarak Aynı Hakların Dinamik Yapıda Olmaları	152
3. Rehin Hakkı Açısından Tipe Bağlılık İlkesinin Anlamı: Hakkın Verdiği Temel Yetki Olarak “ <i>Paraya Çevirme Yetkisi</i> ”	154
4. Paraya Çevirme Yetkisini Kullanma Biçimi: TMK Hükümlerinin Yorumlanması	156
5. Rehin Hakkının Kanunda Düzenlenen Tipi Karşısında Özel Satış Anlaşmalarının Geçersiz Olduğunu Savunan Görüş	156
a. Kanundaki Sınırların Özel Satış Yetkisini Dahil Etmemesi	156
b. <i>Numerus Clausus</i> İlkesine Aykırılığın Sonucu: Kesin Hükümsüzlük Yaptırımı ve Bunun Yumuşatılması	158
6. Tipe Bağlılık İlkesinin Özel Satış Yetkisinin Kullanılmasına Engel Olmadığını Savunan Görüş	160
7. Özel Satış Anlaşmalarının Tipe Bağlılık İlkesini İhlal Etmediğini Savunan Görüşün Üstünlüğü	162
a. Konumuz Bakımından Lafzi Yorum Yönteminin Yetersizliği	162
b. Yasa Hükümleri Yorumlanırken Mevcut İhtiyaç ve Gereksinimlere Göre Hareket Edilmesi Gerektiği	163
c. Özel Satış Yetkisinin Rehin Hakkının Niteliğine Yabancı Olmaması	166
C. <i>Lex Commissoria</i> Yasağı Açısından Değerlendirme: Özel Satış Anlaşmalarının <i>Lex Commissoria</i> Anlaşması Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu	168
1. <i>Lex Commissoria</i> Yasağının Baskın Unsuru: Eşyanın Fazlalık Değerine Alacaklı Tarafından El Konulmasının Önlenmesi	168
2. <i>Lex Commissoria</i> Anlaşmaları ile Özel Satış Anlaşmalarını Benzer Kabul Eden Görüş	172
3. Özel Satış Anlaşmalarının <i>Lex Commissoria</i> Yasağının Kapsamına Dahil Olmadığını Savunan Görüş	175
4. Özel Satış İşleminin Kendine Has Bir Görünümü: Alacaklının Kendine Satış Yapması (Alm. “ <i>Selbsteintritt</i> ”)	179
a. Alacaklının Kendine Satış Yapabileceğini Kabul Eden Görüş	179
b. Temsilcinin Kendiyle İşlem Yapmasına İlişkin Esasların Kıyasen Uygulanması Gerektiğini Savunan Görüş	181
c. İlgili Görüşlerin Değerlendirilmesi ve Kanaatimiz: Temsilcinin Kendiyle İşlem Yapmasına İlişkin Esaslar Rehinli Alacaklıya Uygulanmamalıdır	183
D. Özel Satış Anlaşmalarının GİŞ Arasında Yer Almasının Geçerliliğe Olan Etkisi	187
1. Bankalara Özel Satış Yetkisi Veren Kayıtların GİŞ Denetimi Çerçevesinde Değerlendirilmesi	187

2. İlgili Kayıtların GİŞ Denetiminden Geçemeyeceğini (ve Tüketici İşlemleri Bakımından Haksız Şart Oluşturacağını) Savunan Görüş.....	187
3. Özel Satış Yetkisinin Banka GİŞ İçerisinde Tanınabileceğini Savunan Görüş.....	188
4. GİŞ İçerisinde Bulunamayacak Hükümler: Bankanın Satış Esnasındaki Özen Yükümlülüğünü Sınırlandıran Haller.....	191
E. Özel Satış Anlaşmalarını Taşınmaz Teminatı Bakımından Kabul Etmeyen Görüş	194
1. Taşınır Eşyanın Özel Satış Anlaşmalarının Temel Uygulama Alanı Olması	194
2. Yalnızca Taşınır Eşya Bakımından Özel Satış Anlaşmalarını Geçerli Kabul Eden Görüş	195
3. Temsil Yetkisi veya Diğer İlgililerin Rızasının Alınması Yoluyla Taşınmazlar İçin Özel Satış Yönteminin Uygulanabilmesi: Bir Görüş Ayrılığı.....	197
4. Taşınmaz Rehnine Konu Eşyanın Özel Yoldan Paraya Çevrilmesinde <i>Normatif Açıdan</i> Farklı Bir Durumun Mevcut Olmaması.....	200
F. Rehin Konusu Eşya Üzerinde Başka Sınırlı Aynî Haklar Bulunması Halinde Özel Satış Yöntemini Uygulamanın Özellikle Taşınmaz Rehni Bakımından Teşkil Ettiği Zorluk.....	202
1. Taşınır Rehnindeki Durum.....	202
2. Taşınmaz Rehnindeki Durum: Tapu Sicili Uygulamasının Özel Satış İşlemine Etkisi.....	203
a. Rehinli Alacaklının Tasarruf Yetkisi Bakımından: Tescil İşlemindeki Problemler	203
b. Diğer Sınırlı Aynî Hakların Mevcut Olması Bakımından: Terkin İşlemindeki Problemler	204
(1) Rehinli Alacaklıya Karşı Önceliği Olan Sınırlı Aynî Haklar Bakımından.....	204
(2) Rehinli Alacaklıdan Sonra Gelen Sınırlı Aynî Haklar Bakımından.....	206
(3) <i>De Lege Ferenda</i> Müdahaleye Duyulan İhtiyaç	208
II. Şekli Hukuk Kaynaklı Engellerin Değerlendirilmesi	210
A. Özel Satış Anlaşmaları İİK m. 45'te Düzenlenen " <i>Önce Rehne Başvurma Kuralını</i> " İhlal Eder Mi?.....	210
1. İİK m. 45 Hükmünün Ratio Legis: <i>Beneficium Excussionis Realis</i>	210
2. İİK m. 45 Hükmünün Emredici Niteliğine Yönelik Tartışma.....	213
a. İİK m. 45 Hükmünün Emredici Olduğunu Savunan Görüş.....	214
b. İİK m. 45 Hükmünün Emredici Olmadığını Savunan Görüş.....	215
c. İlgili Görüşlerin Değerlendirilmesi ve Kanaatimiz.....	217
3. İİK m. 45 Hükmünün Özel Satış Anlaşmalarına Olan Etkisi	219
a. İİK m. 45 Hükmünün Emredici Olduğuna İlişkin Tartışmanın Konumuz Bakımından Yeri.....	219

b. Özel Satış Anlaşmalarının İİK m. 45'in <i>Ratio Legis</i> ine Aykırı Sonuç Doğurmamaları	221
B. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İcra Takibini Düzenleyen İİK m. 145 vd. Hükümleri Karşısında Özel Satış Anlaşmalarının Geçerliliği.....	224
1. İlgili Hükümlerin Hukuki Niteliğinin Konumuz Açısından Önemi	224
a. Özel Satış Anlaşmalarının Emredici Hükme Aykırılıktan Ötürü Kesin Hükümsüz Hale Gelip Gelmeyeceği	224
b. İİK Hükümlerinin Emredici Kabul Edilmelerinin Diğer Sonuçları: Diğer Normatif Engellerle İlişkisi	224
2. İİK m. 145 vd. Hükümlerinin Özel Satış Anlaşmalarını Yasakladığını Savunan Görüş	225
3. İİK m. 145 vd. Hükümlerinin Aksi Kararlaştırılabilir Olduğunu Savunan Görüş	232
C. İhkak-ı Hak (Kendiliğinden Hak Alma) Yasağı Bakımından Değerlendirme	235
1. İhkak-ı Hak Yasağının Altında Yatan Nedenler.....	235
2. Türk Hukuk Sisteminde İhkak-ı Hak Yasağının Düzenlenişi.....	235
3. Özel Satış Anlaşmalarının İhkak-ı Hak Yasağını İhlal Ettiğini Savunan Görüş	236
4. Özel Satış Anlaşmalarının İhkak-ı Hak Yasağı ile İlişkisinin Değerlendirilmesi: <i>Zor</i> Unsurunun Yokluğu.....	237
D. Haciz, İflas ve Konkordato Hallerinin Özel Satış Yetkisi Üzerindeki Etkileri	239
1. Haciz ve İflas Halleri Bakımından Değerlendirme.....	240
a. Hakim Görüş: Rehin Konusu Eşyanın Haczi veya Rehin Verenin İflası Söz Konusu Olduğu Takdirde Özel Satış Yetkisi Kullanılamaz	240
b. Azınlık Görüş: Yalnızca İflas Hali Özel Satış Yetkisinin Kullanılmasına Engel Teşkil Eder, Haciz Halinde Özel Satış Gerçekleştirilebilir	241
c. İlgili Görüşlerin Değerlendirilmesi	242
(1) İflas Bakımından İİK m. 185/I Hükmünün Son Cümlesinin Etkisi	242
(2) Haczin Özel Satışa Etkisi: Hacizli Eşyanın Satışı Halinde Haczin Kaldırılması Usulü	245
2. Konkordatonun Özel Satış Yetkisinin Kullanılması Üzerindeki Etkisi.....	248
III. Ara Sonuç: Türk Hukukunda Özel Satış Anlaşmalarının Geçerliliği.....	250
A. Normatif Engellerin Özel Satış Yöntemini Yasaklamak İçin Yeterli Olmamaları	250
B. Özel Satış Anlaşmasının Yapılışı: <i>Paraya Çevirme Anlaşması</i> nın Gerekliliği	252
C. Pratikteki Sorunlar: Özellikle Taşınmaz Rehni Açısından Alternatif Yöntemlerin Keşfedilmesi Zorunluluğu.....	254

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
NORMATİF ENGELLERİ AŞMAK: ÖZEL SATIŞ İŞLEMİNİ
GERÇEKLEŞTİRMİYİ MÜMKÜN KILAN DİĞER HUKUKİ ARAÇLARIN
DEĞERLENDİRİLMESİ

I. İnançlı Devir Yoluyla Alacaklının Rehin Konusunu Paraya	
Çevirmesinin Sağlanması.....	258
A. Teminat Amaçlı İnançlı İşlemlerin Özel Bir Görünümü Olarak “ <i>Özel Satış Amacı Taşıyan İnançlı İşlemler</i> ”	258
B. Özel Satış Amacı Taşıyan İnançlı İşlemlerin Hüküm Doğurması	260
1. <i>Lex Commissoria</i> Yasağı Karşısındaki Durum: Alacaklının <i>Fazlalık Kısmı</i> İade Borcu.....	260
2. Teminat Konusunun Paraya Çevrilmesi: Alacaklının Malik Sıfatıyla Hareket Etmesi.....	263
C. Özel Satış Amaçlı İnançlı İşlemlere Özgü Problemler	266
1. Alacaklının Malik Kılınmasının Rehin Hakkını Baskılaması	266
2. Teminat Konusunun Alacaklının Malvarlığına Dahil Olmasından Doğan Riskler: Özellikle İnanılanın İflas Etmesi	268
II. Rehinli Alacaklının Temsilci Sıfatıyla Özel Yoldan Eşyayı Paraya	
Çevirmesi.....	269
A. Yaygın Bir Yöntem Olarak Alacaklıya Temsil Yetkisi Verilmesi.....	269
B. Alacaklının <i>Temsilci</i> Kimliğini Kazanması: Temsil Hükümlerinin Etkisi	270
1. Taraflar Arasında Rehin İlişisine Ek Olarak Temsil İlişisinin Ortaya Çıkması	270
2. Alacaklıya Verilecek Temsil Yetkisinin Şekli	271
C. Temsil Yetkisi Çerçevesinde Satışın Gerçekleştirilmesi ve Teminat İlişisinin Çözümlemesi	272
D. Temsil Yetkisi Vasıtasıyla Satışın Gerçekleşmesine İlişkin Tehlikeler.....	274
1. Rehin Verenin (Temsil Olunanın) Tasarruf Yetkisine İlişkin Bazı Hallerin Özel Satış İşlemine Etkisi	274
2. Temsil İlişisinin En Büyük Tehlikesi: Rehin Verenin Tek Taraflı İrade Beyanıyla Temsil Yetkisinin Geri Alınması	275
a. <i>Geri Alınamaz Temsil Yetkisi</i> Kavramının Türk Hukukunda Reddedilmesi	275
b. Borçlandırıcı İşleme veya Temsilcinin Menfaatine Dayanarak Geri Alma Hakkının Sınırlanmayacağı	277
c. “ <i>Sui Generis Tasarruf Yetkisi</i> ” Görüşü ve Eleştirisi.....	280
III. Rehin Konusu Eşyanın Bir İfa İkamesi (Özellikle İfa Uğruna Edim)	
Olarak Alacaklıya Verilmesi	284
A. İfa İkamesi Olarak Rehin Konusu Eşya.....	284
B. Tarafların Menfaatine Olan İfa İkamesinin “ <i>İfa Uğruna Edim</i> ” Olması	285
C. <i>Lex Commissoria</i> Yasağı Kapsamında Değerlendirme.....	287

D. İfa Uğruna Edim Kurumunun “Alacaklıya Temsil Yetkisi Tanınması” Yöntemine Göre Üstünlüğü ve Alacaklının Hukuki Durumunun Netleştirilmesi	289
1. Taraflar Arasındaki İfa Uğruna Edim Anlaşmasının Belirleyici Rolü	289
2. İfa Uğruna Edim Anlaşmasında Açıkça Belirtilmediği Hallerde Benimsenmesi Gereken Görüş	290
IV. Borçlunun Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesiyle Alacaklının Göstereceği Üçüncü Kişiyle Satış Sözleşmesi Kurma Sözü Vermesi.....	294
A. Teminat Amaçlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinin Geçerliliği	294
B. Teminat Amaçlı Taşınmaz Satış Vaadlerinin Özel Satış Sonucu Doğuracak Şekilde Kullanılmaları	297
1. Alacaklıya Karşı Taşınmaz Satış Vaadinde Bulunulması: Sözleşmeden Doğan Alacağın Üçüncü Kişiye Temlikli Yoluyla Borçlunun Alıcıyla İşlem Yapmaya Zorlanması.....	298
2. Alacaklıya Satışın Gerçekleştirileceği Kişiyi Sonradan Tayin Etme Hakkının Tanınması: Alacaklının Talimatı veya Tam Üçüncü Kişi Yararına Satış Vaadi Sözleşmesi	301
a. Alacaklının Talimatı Neticesinde Üçüncü Kişiye İfada Bulunulması .	301
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin “İleride Alacaklı Tarafından Belirlenecek Bir Üçüncü Kişi Yararına” Akdedilmesi	301
C. Teminat Amaçlı Taşınmaz Satış Vaadi Yönteminin Değerlendirilmesi: Alacaklının Nisbi Hak Sahibi Olması	304
V. Alternatif Yöntemlerin Geçerliliği: Muvazaa veya Kanuna Karşı Hile Sebebiyle Geçersiz Sayılma Tehlikesinin Değerlendirilmesi.....	305
A. Muvazaa İddiasının Değerlendirilmesi: Tarafların Alternatif Yolları Seçmekteki <i>Samimiyeti</i>	305
B. Kanuna Karşı Hile İddiasının Değerlendirilmesi	306
1. Muvazaa İddiasından Farkı	306
2. Normatif Engellerin Esas Uygulama Alanı: Rehin Sözleşmesi ve Rehin Hakkının Bir Unsuru Olarak Özel Satış Yetkisi	308
3. Alternatif Yöntemlerin Geçerli Sayılması Gerekliliği	309
a. Özel Satışa İlişkin Bir “ <i>Amaç Yasağının</i> ” Bulunmaması	310
b. Kanuna Karşı Hile Yasağının Hukukun Gelişimini Engellemesi Gerekliği	312
VI. Ara Sonuç: Özel Satış Yöntemini Hedefleyen Alternatif Yöntemlerin Kullanılabilirliği.....	317

BEŞİNCİ BÖLÜM
DE LEGE FERENDA: ÖZEL SATIŞ YÖNTEMİYLE
PARAYA ÇEVİRME İŞLEMİNİN ESASLARI

I. Hukukun Gelişmesinin Doğal Bir Sonucu Olarak Hukuk Boşluğu	319
II. Özel Satış İlişkinine Dahil Olan Tarafların Menfaatleri.....	320
III. Vekilin Özen Sorumluluğu Kapsamında Alacaklının Özel Satış İşlemindeki Çeşitli Yükümlülüklerinin Belirlenmesi	322
A. “Vekil” ile “Rehlinli Alacaklı” Arasındaki Farklar: Vekâlet Sözleşmesine Dair Hükümlerin Kıyasen Uygulama Alanı Bulması.....	322
B. Özel Satış Yöntemine Uygun Düşen Vekâlet Sözleşmesi Hükümlerinin Belirlenmesi	324
1. Rehin Verenin Alacaklıya “Talimat Verme” Yetkisinin Olmaması	324
2. Özel Satış Yetkisinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilememesi	325
3. Vekilin Şahsen İfa Yükümlülüğüne Dair Hükümlerin Uygulanıp Uygulanamayacağı.....	325
a. Özel Satış İlişkinde “Şahsen İfa” Benzeri Bir Yükümlülük Olmamalıdır.....	325
b. Alt Vekilin Sorumluluğuna İlişkin Esasların Özel Satış İlişkinine Uygulanması.....	326
c. Alt Vekilin Sorumluluğuna İlişkin Esasların Özel Satış Yöntemine Uygun Düşmeyen Tarafları	327
4. Vekilin Sadakat Borcuna İlişkin Hükümlerin Özel Satış Yöntemine Uygulanması	329
5. Vekilin Hesap Verme Borcunun Özel Satış İlişkinine Uygulanması	332
6. Vekilin Aldığı Şeyleri Müvekkile Geri Verme Borcunun Özel Satış İlişkinine Uygulanması.....	334
a. Geri Verme Borcuna Dair Hükümlerin Özel Satış Yöntemine Uygun Düşmesi.....	334
b. Banka Tarafından Satılan Eşyada Özel Bir Durum: Satıcı Bankanın Aynı Zamanda Alıcıya Kredi Kullandırması Hali	336
7. TBK m. 510’da Düzenlenen “Müvekkilin Vekilin Yaptığı Giderleri ve Avansları Faiziyle Ödeme Yükümlülüğü” Bakımından.....	337
IV. Alacaklının Özel Yoldan Paraya Çevirme İşlemi Sırasında Göstermesi Gereken Özen Yükümlülüğü	337
A. Rehin Verenin Korunması İhtiyacı Bakımından Alacaklının Özen Yükümlülüğü	337
1. Alacaklının Üstün Konumu Karşısında Rehin Vereni Koruma Gerekliliği	337
2. Rehin Verenin Menfaatini Geride Tutan Görüş	340
3. Özen Yükümlülüğünün Rehin Vereni Koruyucu Bir Hukuki Araç Olarak Öne Çıkması: Satışın Verimliliğinin Feda Edilmemesi	341

B. Özen Yükümlülüğünü Tespit Etmeye Yönelik Hükümler: Vekilin Özen Sorumluluğu ve Ötesi.....	342
C. Alacaklının Özen Yükümlülüğünün Genel Özellikleri	345
D. Satışın İlan Edilmesinde Özen Yükümlülüğü	350
E. Satışın Borçluya Bildirilmesinde Özen Yükümlülüğü	351
F. Satış Anının Belirlenmesinde Özen Yükümlülüğü	356
1. Alacaklının Satış Anını Takdir Etme Yetkisi	356
2. Satış Anının Belirlenmesine İlişkin Özel Durumlar	361
a. Vadeden Önce Satış Yasağı ve Vadeden Önce Gerçekleştirilen Satışın Geçerliliği Sorunu	361
(1) Taşınır Eşya Bakımından Muacceliyet Öncesi Satışların Akıbeti.....	363
(2) Taşınmaz Eşya Bakımından Muacceliyet Öncesi Satışların Akıbeti	365
(3) Muacceliyet Öncesi Satışların Geçerliliğine İlişkin Sınırlama Önerileri	368
b. Alacaklının Satıştan Kaçınmama Yükümlülüğü.....	371
G. Satış Yönteminin Belirlenmesi Bakımından Özen Yükümlülüğü.....	373
H. Satış Bedelinin Belirlenmesi Bakımından Özen Yükümlülüğü	374
1. Rehin Veren ve Borçlunun Menfaatlerinin Korunması Bakımından	374
a. Satış Bedelinin Belirlenmesinde Kullanılması Gereken Ölçüt	374
b. Alacaklının Düşük Satış Bedelinden Ötürü Sorumluluğu	379
c. Düşük Bedel Üzerinden Gerçekleşen Satış İşleminin Geçerliliği ve Özel Satış Yetkisinin Kötüye Kullanılması Sorunu.....	382
2. Rehin Verenin Diğer Alacaklılarının Menfaatlerinin Korunması Bakımından	385
V. Özel Satış İşleminin Uygulanması: Satışın Tabi Olduğu Esaslar ve Satış Usulü	386
A. Satış Yönteminin Esnekliği Esası	387
B. Alacaklının Satış Bedelini Teminat Amacıyla Kullanması.....	392
1. Alacaklının Satış Bedeliyle Tatmin Olma Hakkı ve Teminat Amacına Uygun Davranma Yükümlülüğü	392
2. Alacaklının Satış Bedeliyle Doğrudan Tatmin Olması: Takas Görüşünün Rehinli Alacaklıya Uygulanamaması	392
C. Alacaklının Fazlalık Bedeli İade Yükümlülüğü: Paraya Çevirme Masrafları Kapsamında Fazlalık Bedelin Tespiti	394
D. Alacaklının Satışı İlan Etme Usulü: Cebri İcra Yoluyla Satış Kurallarının Ötesine Geçilmesi	396
1. İlan Yükümlülüğünün Genel Ölçütü: Sıradan Bir Satış İşlemine Benzerlik	396
2. Gerçek Alıcılara Ulaşmak İçin Alacaklının Yapması Gereken İlan Faaliyetleri.....	397

E.	Alacaklının Rehin Konusu Eşyayı Kendine Satması Hali	401
1.	Geçerli Bir Paraya Çevirme Yöntemi Olarak Kendine Satış Yöntemi.....	401
2.	Kendine Satış İşlemi Esnasında Rehin Veren ile Borçlunun Korunması ..	403
a.	Eşyanın Değerinin Tespiti Bakımından Rehin Veren ve Borçlunun Korunması	403
b.	Alacağın Mahsup Edilerek Satışın Gerçekleştirilmesi Anında Rehin Veren ve Borçlunun Korunması	404
F.	Alacaklının Cebri İcraya Başvurma İmkanının Akıbeti	406
G.	Alacaklının Özel Satış İşlemi Kapsamında Önce Rehne Başvurma Kuralına (İİK m. 45) Uyuma Yükümlülüğü	409
H.	Alacaklının “ <i>Kıymet Takdiri</i> ” Çerçevesinde Satış Bedelini Belirleme Yükümlülüğü	410
İ.	Özel Satış Anlaşmalarının Tabi Olduğu Şekil Şartı.....	412
VI.	Özel Satış İşlemi Kapsamında Kurulan Satış Sözleşmesinin Hüküm ve Sonuçları: Özel Satış Yönteminde Özellik Arz Eden Haller	413
A.	Özel Satış Yönteminin Cebri İcra Yoluyla Satış Teşkil Etmemesi.....	413
B.	Satış Konusu Eşyanın Mülkiyetinin Alıcıya Devri	415
C.	Alacaklının Satıcı Sıfatını Haiz Olması: Rehinli Alacaklının Ayrıptan Doğan Sorumluluğu	416
1.	Alacaklının Satış Sözleşmesindeki Satıcı Taraf Olarak Birincil Sorumlu Kişi Olması	416
2.	Hakim Görüş: Alacaklının Rehin Verene Rücu Edebileceğinin Kabulü...	418
3.	Hakim Görüşün Eleştirisi: Teminat İlişkisinin Ruhuna Uygun Olarak Rehin Verenin Yanında Borçlunun Sorumluluğuna Da Müracaat Edilebilmelidir	419
SONUÇ	425
KAYNAKÇA	433