



**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELER**

**HİKMET UĞUR ÜNAL**

**EYLÜL 2020**

**ÖZET**  
**TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELER**

Hikmet Uğur ÜNAL

Yüksek Lisans Tezi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Yöneticisi: Prof. Dr. Cemal OĞUZ

Eylül 2020, 127 sayfa

Taşınmaz rehni, bir alacağın teminat altına alınması amacıyla bir veya birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan ve borcun ödenmemesi durumunda alacaklıya taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme hakkını sağlayan sınırlı ayni haktır. Taşınmaz rehni özelliği itibariyle kredi temin etme amacı taşımakla birlikte, taşınmazın değerinin tedavül ettirilmesini de sağlamaktadır. Taşınmaz rehni, TMK m.850 ile m.938 hükümleri arasında düzenlenmiştir. TMK m.850 - m.880 arasında yer alan hükümler "Genel Hükümler"dir. TMK m.881 – m.897 arası hükümler ipoteye, TMK m.898 - m.929 arası hükümler ipotekli borç senedine ve irat senedine, TMK m.930 – m.938 arasındaki hükümler ise taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış alacak karşılık gösterilerek çıkarılan tahvil senetlerine ayrılmıştır. Kanun koyucu, taşınmaz rehnini sağlamış olduğu teminatın kapsamı nedeniyle detaylı bir şekilde düzenlemiştir. Bu düzenleyici hükümler, taşınmaz rehnine hakim olan ilkeler şeklinde ifade edilmektedir. Taşınmaz rehnine hakim olan ilkeler; belirlilik ilkesi, kamuya açıklık ilkesi, sabit dereceler ilkesi ve teminat ilkesidir.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz Rehni, İpotek, Teminat İlkesi, Sabit Dereceler Sistemi, Belirlilik İlkesi, Kamuya Açıklık İlkesi.

**ABSTRACT**  
**THE PRINCIPLES DOMINATING THE MORTGAGE OF İMMOVABLE  
PROPERTY**

Hikmet Uğur ÜNAL

Master Thesis

Institute of Social Sciences

Department of Civil Law

Thesis Menager: Prof. Dr. Cemal OĞUZ

June 2020, 127 pages

Mortgage of immovable property is a limited property right established on one or more immovable properties giving the creditor the right to claim for the redemption of the immovable property in case of the non-redemption of a debt. While it is aimed for getting loan due to the nature of the mortgage of immovable property, it also allows for the circulation of the value of the immovable property. Mortgage of immovable property is specified in the Articles between 850-938 of the Turkish Civil Code. The provisions between 850-800 of the Turkish Civil Code are the “General Provisions”. In the Turkish Civil Code, provisions between 881-897 specify mortgage, provisions between 898-929 specify mortgaged debt bonds and annuity bonds and provisions between 930-938 specify bonds issued by showing the receivable secured with a mortgage of immovable property as a provision. The legislator has regulated mortgage of immovable property in details due to the coverage of the security it provides. These regulatory provisions are expressed in form of principles dominating the mortgage of immovable property. The principles dominating the mortgage of immovable property cover the principle of clarity and definiteness, the principle of being open to public, the principle of fixed degrees and the principle of guarantee.

**Key Words:** Immovable property, Mortgage, Principle of Guarantee, The Principle of Fixed Degrees, Principle of Certainty, The Principle of Being Open to Public.

## TEŐEKKÜR

Tez alıŐmalarım sűresince deęerli yardım ve katkılarıyla beni bilgilendiren ve yűnlendiren tez danıŐmanım Prof. Dr. Cemal OęUZ'a, her zaman yanımda olan sevgili aileme, tanıŐtıęımız gűnden bu yana bana yol gűsteren deęerli hocam ArŐ. Gör. Belin KűROęLU ŐLMEZ'e, çalıŐmalarım esnasında benden yardım ve desteklerini esirgemeyen Cumhuriyet Savcısı Gűlsűm TUTUŐ ve Hakim Oęuzhan TETİK'e teŐekkűrlerimi sunmayı bir borç bilirim.

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
GİRİŞ.....	1

### BÖLÜM I TAŞINMAZ REHNİ

1.1 TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI.....	3
1.1.1. Taşınmaz Rehninin Tarihsel Gelişimi.....	3
1.1.2. Taşınmaz Rehninin Hukuki Niteliği.....	4
1.2 TAŞINMAZ REHNİNİN ÇEŞİTLERİ.....	7
1.2.1. İpotek.....	7
1.2.1.1. Hukuki Niteliği.....	7
1.2.1.2. İpoteğin Özellikleri.....	8
1.2.1.2.1. İpoteğin Alacağa Bağlı Olması.....	8
1.2.1.2.2. İpoteğin Borçlunun Kişisel Sorumluluğuna Etkisi.....	9
1.2.1.2.3. İpoteğin Kıymetli Evrak Niteliğindeki Senetlere Bağlanamaması.....	10
1.2.2. İpotekli Borç Senedi.....	10
1.2.2.1. Hukuki Niteliği.....	10
1.2.2.2. İpotekli Borç Senedinin Özellikleri.....	11
1.2.2.2.1. Temsilci Tayini.....	11
1.2.2.2.2. İpotekli Borç Senedine Olan Güvenin Korunması.....	11
1.2.2.2.3. İpotekli Borç Senedine Bağlı Hakkın Sona Ermesi.....	12
1.2.3. İrat Senedi.....	13
1.2.3.1. Hukuki Niteliği.....	13
1.2.3.2. İrat Senedinin Özellikleri.....	14

1.2.3.2.1. Taşınmaz Üzerinde Kurulabilecek İrat Senedinin Azami Değeri.....	14
1.2.3.2.2. İrat Senediyle Yüklü Taşınmazın Devri.....	14
1.2.3.2.3. İrat Senediyle Yüklü Taşınmazın Bölünmesi.....	15
1.2.3.2.4. Alacağın Ödenmesi.....	15
1.2.4. Taşınmaz Rehniyle Güvence Altına Alınan Ödünç Senetleri.....	16
1.2.4.1. Rehinli Tahviller.....	16
1.2.4.1.1. Genel Olarak.....	16
1.2.4.1.2. Tahvil Alacaklıları Lehine Taşınmaz Rehni Kurulması.....	16
1.2.4.1.3. Aracı Banka Lehine Taşınmaz Rehni Kurulması.....	17
1.2.4.2. Seri Halinde Çıkarılan Rehin Senetleri.....	17

## BÖLÜM II

### TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELER

<b>2.1 BELİRLİLİK İLKESİ.....</b>	<b>19</b>
2.1.1. Genel Olarak.....	19
2.1.2. Taşınmaz Bakımından Belirlilik İlkesi.....	20
2.1.2.1. Taşınmaz Kavramı.....	21
2.1.2.2. Taşınmazın Bağımsızlığı İlkesi.....	21
2.1.2.3. Taşınmazın Paraya Çevrilebilir Olması.....	21
2.1.2.4. Taşınmazın Belirlenebilir Olması.....	21
2.1.2.5. Alacağın Birden Fazla Taşınmazla Teminat Altına Alınması.....	22
2.1.2.5.1. Rehin Yükünün Bölünmesi.....	22
2.1.2.5.2. Toplu Rehin.....	23
2.1.3. Teminat Altına Alınan Alacağın Belirli Olması.....	25
2.1.3.1. Taşınmaz Rehninin Alacak Hakkıyla İlişkisi.....	25
2.1.3.2. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni .....	27
<b>2.2 KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ.....</b>	<b>29</b>
2.2.1. Genel Olarak.....	29
2.2.2. Taşınmaz Rehninin Kurulması.....	30
2.2.2.1. Taşınmaz Rehninin Tescille Kurulması.....	30
2.2.2.1.1. Kazanma Sebebi.....	30
2.2.2.1.1.1. Hukuki İşlem.....	30

2.2.2.1.1.1.1. Ölüme Bağlı Tasarruf.....	30
2.2.2.1.1.1.2. Malikin Tek Taraflı Tasarrufu.....	30
2.2.2.1.1.1.3. Rehin Sözleşmesi.....	31
2.2.2.1.1.1.3.1. Hukuki Niteliği.....	31
2.2.2.1.1.1.3.2. Sözleşmenin İçeriği.....	31
2.2.2.1.1.1.3.3. Sözleşmenin Şekli.....	34
2.2.2.1.1.2. Kanundan Doğan Rehin Hakları.....	34
2.2.2.1.1.2.1. Genel Olarak.....	34
2.2.2.1.1.2.2. Türk Medeni Kanunu’nda Düzenlenen Kanuni Rehin Hakları.....	36
2.2.2.1.1.2.2.1. Satıştan Doğan Alacağı İçin Satılan Taşınmaz Üzerinde Satıcının Kanuni Rehin Hakkı.....	36
2.2.2.1.1.2.2.2. Elbirliği Mülkiyetine Giren Taşınmazlarda Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Birlikte Mirasçı Olanların veya Diğer Ortakların Kanuni Rehin Hakkı.....	37
2.2.2.1.1.2.2.3. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkı ( Yapı İpoteği).....	37
2.2.2.1.1.2.2.3.1. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Hukuki Niteliği.....	37
2.2.2.1.1.2.2.3.2. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Koşulları.....	39
2.2.2.1.1.2.2.3.2.1. Yapı Alacağına İlişkin Koşullar.....	39
2.2.2.1.1.2.2.3.2.2. Yapı Alacaklısına İlişkin Koşullar.....	41
2.2.2.1.1.2.2.3.3. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Tescili.....	43
2.2.2.1.1.2.2.3.4. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Önceliği.....	46
2.2.2.1.1.2.2.4. Üst Hakkından Kaynaklanan Kanuni Rehin Hakkı.....	48
2.2.2.1.1.2.2.4.1. Taşınmaz Malikin Kanuni Rehin Hakkı.....	48
2.2.2.1.1.2.2.4.2. Üst Hakkı Sahibinin Kanuni Rehin Hakkı.....	49
2.2.2.1.1.2.3. Türk Medeni Kanunu Dışında Özel Kanunlarda Düzenlenen Kanuni Rehin Hakları.....	50
2.2.2.1.1.2.3.1. Ölüncüye Kadar Bakma Sözleşmesi Açısından Bakım Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkı.....	50
2.2.2.1.1.2.3.2. Kat Mülkiyetinden Doğan Ortak Giderlerin Teminatı Olan Kanuni Rehin Hakkı.....	50
2.2.2.1.1.2.3.3. Tersane Sahibinin Gemi Üzerindeki Kanuni Rehin Hakkı.....	51
2.2.2.1.1.2.3.4. 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu’nun 71. Maddesindeki Yapımcı ve Onarımcının Taşınmaz Üzerindeki Kanuni Rehin Hakkı.....	52

2.2.2.1.2. Tescil.....	53
2.2.2.2. Taşınmaz Rehninin Sicil Dışı Kazanılması.....	54
2.2.2.2.1. Kanundan Doğan Sicil Dışı Rehinler.....	54
2.2.2.2.2. Mahkeme Kararı İle Doğan Rehinler.....	56
2.2.3. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi.....	57
2.2.3.1. Terkinle Sona Erme.....	57
2.2.3.2. Kamulaştırma.....	59
2.2.3.3. Sürenin Sona Ermesi.....	59
2.2.3.4. Rehne Konu Olan Taşınmazın Tamamen Yok Olması.....	60
<b>2.3 SABİT DERECELER İLKESİ.....</b>	<b>60</b>
2.3.1. Genel Olarak.....	60
2.3.2. Taşınmaz Rehinleri Arasında Sıra İlişkisi.....	62
2.3.2.1. İlerleme Sistemi.....	62
2.3.2.2. Sabit Dereceler Sistemi.....	64
2.3.2.2.1. Hukuki Niteliği.....	64
2.3.2.2.2. Sabit Dereceler Sisteminin Hüküm ve Sonuçları.....	66
2.3.2.2.2.1. Rehin Hakkı, İçinde Bulunduğu Derecenin Gösterdiği Miktarı Karşılamanın Bir Güvenceden Yararlanma.....	66
2.3.2.2.2.2. Rehin Dereceleri Birbirlerinden Tamamen Bağımsız ve Sürekli Niteliktedir.....	67
2.3.2.2.2.3. Aynı Derece İçinde Birden Çok Rehnin Bulunabilmesi.....	67
2.3.2.2.2.4. Malik Ön Sıradaki Dereceyi Boş Bırakarak Sonraki Sıralı Dereceler İçin Rehin Hakkı Kurabilir.....	69
2.3.2.2.2.5. Boşalan Derecenin Durumu.....	69
2.3.2.3. Sabit Dereceler Sisteminin İstisnaları.....	70
2.3.2.3.1. Kanundan Doğan İlerleme Hakkı.....	71
2.3.2.3.1.1. Boş Derecenin Yok Sayılması.....	71
2.3.2.3.1.2. Arazi İyileştirmesi.....	71
2.3.2.3.1.3. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpoteğin Sona Ermesi.....	71
2.3.2.3.2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı.....	73
2.3.2.3.2.1. Boşalan Dereceye İlerleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	73
2.3.2.3.2.2. Boşalan Dereceye İlerleme Hakkının Hüküm ve Sonuçları.....	75
2.3.2.3.2.2.1. İlerleme Hakkının Şerhi.....	75



2.3.2.3.2.2.2 İlerlemenin Usulü.....	76
2.3.2.3.2.2.3 İlerlemenin Kapsamı.....	78
<b>2.4 TEMİNAT İLKESİ.....</b>	<b>79</b>
2.4.1. Teminatın Konusu.....	79
2.4.1.1. Taşınmaz.....	79
2.4.1.2. Bütünleyici Parçalar ve Eklentiler.....	80
2.4.1.2.1. Bütünleyici Parçalar.....	80
2.4.1.2.2. Eklentiler.....	81
2.4.1.2.3. Doğal Ürünler.....	84
2.4.1.3. Kira Bedeli ve Sigorta Tazminatı.....	84
2.4.1.3.1. Kira Bedeli.....	84
2.4.1.3.2. Sigorta Tazminatı.....	87
2.4.1.4. Lex Commissoria Yasağı.....	89
2.4.2. Teminatın Kapsamı.....	91
2.4.2.1. Anapara İpoteği.....	91
2.4.2.1.1. Hukuki Niteliği.....	91
2.4.2.1.2. Anapara İpoteğinin Kapsamı.....	92
2.4.2.1.2.1. Anapara.....	92
2.4.2.1.2.2. Takip Giderleri.....	92
2.4.2.1.2.3. Gecikme Faizi.....	94
2.4.2.1.2.4. Sözleşme Faizi.....	95
2.4.2.1.2.5 Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar.....	96
2.4.2.2. Üst Sınır İpoteği.....	96
2.4.2.2.1. Hukuki Niteliği.....	96
2.4.2.2.2. Üst Sınır İpoteğinin Kapsamı.....	97
2.4.3. Teminatın Değerinin Korunması.....	100
2.4.3.1. Malikin Kusuru ile Teminatın Değerinin Azalması.....	100
2.4.3.1.1. Teminatın Değerinin Azalması Tehlikesinin Bulunması Durumunda.....	100
2.4.3.1.2. Teminatın Değerinin Azalması veya Bu Eylemlerin Devam Etmesi. ....	101
2.4.3.1.2.1. Değer Azalmasının Gerçekleşmesi.....	101
2.4.3.1.2.2. Değer Azalmasının Devam Etmesi.....	102
2.4.3.2. Malikin Kusuru Bulunmaksızın Teminatın Değerinin Düşmesi.....	103
2.4.4. Taşınmaz Rehni Bakımından Kişisel Sorumluluk ve Teminat.....	103

2.4.4.1. Borçlu ve Taşınmaz Malikinin Aynı Kişi Olması Durumu.....	103
2.4.4.2. Borçlu ve Taşınmaz Malikinin Farklı Kişiler Olması Durumu.....	104
2.4.5. Taşınmaz Rehni Devam Ederken Teminata İlişkin Değişiklikler.....	106
2.4.5.1. Rehinle Yüklü Taşınmazın Devri.....	106
2.4.5.2. Rehinle Yüklü Taşınmazın Bölünmesi.....	108
<b>SONUÇ.....</b>	<b>111</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>117</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>127</b>



## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>ABD.</b>	: Ankara Barosu Dergisi
<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>Çev.</b>	: Çevirmen
<b>E.</b>	: Esas Numarası
<b>H.D.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>H.G.K.</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>İİK</b>	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu
<b>K.</b>	: Karar Numarası
<b>KMK</b>	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>R.G.</b>	: Resmi Gazete
<b>s.</b>	: Sayfa Numarası
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TK</b>	: 2644 sayılı Tapu Kanunu
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TST</b>	: Tapu Sicil Tüzüğü
<b>TTK</b>	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>vd.</b>	: Ve devamı
<b>Y.</b>	: Yıl

## GİRİŞ

Taraflar arasındaki borç ilişkisinden doğan alacakların teminat altına alınması, özel hukukun temel amaçlarından biridir. Genel anlamda teminat sözleşmesi, üçüncü bir kişinin, başka bir kişinin karşı karşıya kaldığı bir riski üstlendiği sözleşme türüdür. Tarihsel süreçte gelişen toplumsal ve ekonomik gelişmeler neticesinde teminat kavramı, farklı görünümler kazanarak bu temel amaca hizmet etmiştir. Bir borç ilişkisinin ifasının teminat altına alınması, alacaklıya tanınan yetkiye göre, aynı ve kişisel teminat olmak üzere iki şekilde olur.

Aynı teminat ile alacaklı, borçluya veya üçüncü kişiye ait bir eşya veya hak üzerinde, herkese karşı ileri sürülebilen ve teminat konusu eşya veya hakkın paraya çevrilmesinde öncelik hakkı sağlayan sınırlı bir aynı hak kazanmaktadır. Bu çalışmanın konusunu oluşturan taşınmaz rehni de aynı teminatlar sınıfına dahildir. Taşınmaz rehni, teminat altına aldığı borç ilişkisinin ifa edilmemesi durumunda alacaklıya, rehin konusu taşınmazı icra organları vasıtasıyla paraya çevirtip, elde edilen değerden teminat altına alınan alacağın öncelikli olarak tahsil edilmesi yetkisini verir. Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz rehni çeşitleri, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olarak sınırlı sayıda düzenlenmiştir.

Taşınmaz rehni, diğer sınırlı aynı haklardan farklı olarak, rehin hakkı sahibine rehin konusu eşyadan yararlanma imkanı sağlamaz. Taşınmaz rehninin aynı içeriği, borçlunun alacağı ödememesi durumunda alacaklının rehin konusu taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme ve elde edilen bedelden öncelikle yararlanma imkanından ibarettir. Taşınmaz rehninin aynı karakteri nedeniyle malikin rehin konusu taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi, alacaklının rehin hakkını etkilemez. Rehin hakkı sahibi alacaklı, alacağının rehinle karşılanamayan bölümü için borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurma imkanına sahiptir. Ancak rehni, malik dışındaki üçüncü bir kişi tarafından verilmesi durumunda, üçüncü kişi borçlu sıfatını taşımaz. Bu durumda rehin veren üçüncü kişi sadece taşınmazın satış bedeli ile sınırlı olarak sorumludur.

Taşınmaz rehni, hak sahibine vermiş olduğu geniş yetki sebebiyle kanun koyucu tarafından detaylı bir şekilde düzenlenmiştir. Kanun koyucunun öngördüğü bu

düzenlemeler, temelde taşınmaz rehni bakımından uygulama alanı bulan ilkeler şeklinde görünüm kazanmaktadır. Bu tez çalışmasında taşınmaz rehni bakımından uygulanan hükümlerin ilkesel bazda ele alınacak ve uygulamadaki yansımaları irdelenecektir.

Bu çalışmanın ilk bölümünde, taşınmaz rehni kavramının tarihsel süreçteki gelişimi itibariyle hukuki niteliği açıklandıktan sonra, taşınmaz rehninin uygulamadaki yansımaları ele alınacaktır. İlk bölümün son konusu olarak, taşınmaz rehninin çeşitleri detaylı bir şekilde incelenecektir.

İkinci bölümde, taşınmaz rehnine hakim olan dört temel ilke ayrı ayrı incelenecektir. Belirlilik ilkesi başlığı altında, taşınmaz rehninin konusunu oluşturan taşınmaz kavramı ile taşınmaz rehninin sebebini oluşturan alacak ilişkisi ele alınacaktır. Kamuya açıklık ilkesi ile taşınmaz rehninin herkese karşı ileri sürülebilir nitelikte olmasının sebep ve sonuçları irdelenecektir. Sabit dereceler ilkesi ile rehnin konusunu oluşturan taşınmaz üzerindeki aynı teminat haklarının birbirleri arasındaki öncelik sonralık ilişkisi incelenecektir. İkinci bölümün son konusu olarak teminat ilkesi başlığı ile teminatın konusu ve kapsamı, teminatın değerinin korunması, taşınmaz rehniinde kişisel sorumluluk ile teminatın ilişkisi ve teminat ilişkin değişiklikler ele alınacaktır.

# BÖLÜM I

## TAŞINMAZ REHNİ

### 1.1 TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI

#### 1.1.1. Taşınmaz Rehninin Tarihsel Gelişimi

İnsanlar tarihin ilk zamanlarından itibaren ticari ilişkilerini yürütürken, karşı tarafın borçlarını ifa edeceğinden emin olmak istemişler ve bunu sağlamak için de alacaklarını çeşitli yollarla teminat altına almışlardır. Bu teminatlar genel anlamda aynı teminatlar ve kişisel teminatlar olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Özellikle Roma Hukuku'nda, kişisel teminatlar daha ön planda tutulmuş ve şahısların sözlere, malvarlığı değerlerinden daha büyük bir önem verilmiştir.<sup>1</sup> Bu nedenle Roma ekonomik yaşamında “*pignus*” (rehin) kavramı aynı teminat olarak çok fazla kullanım alanı bulamadı.

Roma İmparatorluğu ile bölgesel olarak yakın olan iki kadim hukuk sisteminde; Yunan Hukuku'nda rehinli taşınmazların önlerine koyulan ve o taşınmazın üzerindeki yükümlülükleri gösteren ipotek taşları bulunmaktayken, Mısır Hukuku'nda çağdaş hukuk düzenlerindeki benzer biçimde tutulan kütüklerin bulunduğu keşfedilmiştir. Çağdaş hukuk düzenleri bakımından vazgeçilmez bir ilke olan “*aleniyet ilkesinin*” Roma Hukuku'nda bulunmaması, Roma Hukuku'nun çağdaş rehin hukukunun temeli olduğu iddiasını çürütmektedir. Bu durum ilkel dönem hukukları arasında ileri bir hukuk anlayışını temsil eden Roma Hukuku'nun ilk dönemleri bakımından kabul edilebilir olsa da, ilerleyen zamanlarda önemli sorunları da beraberinde getirmiş ve genel olarak aynı teminatın, kişisel teminatın arkasında ikinci planda kalmasına neden olmuştur.<sup>2</sup>

Aynı teminatların önem kazanması ise uzun bir zaman almıştır. Çünkü ilk çağlarda şahıslar üzerindeki icra daha sert ve kesin sonuçlar doğurmaktaydı. Roma

---

<sup>1</sup> KARADENİZ ÇELEBİCAN Özcan, Roma Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, 5.Baskı, Ankara, 2015, s.296; ERDOĞMUŞ Belgin, Roma Eşya Hukuku, Der Kitabevi, 6.Baskı, İstanbul, 2018, s.118.

<sup>2</sup> ÖZSUNAR Erdal, “Roma Hukukunda Rehin Hakkı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 2, Y. 2005, s.159.

Hukuku’nda rehin hakkının ortaya çıkması ise, alacakların güvence altına alınmasında sınırlı bir aynı hak kurularak değil mülkiyet hakkının doğrudan devredilmesi yoluyla olmuştur.<sup>3</sup> Roma Hukuku’nun ilk dönemlerinden itibaren aşamalı olarak incelediğimiz zaman, aynı teminat fonksiyonunu ilk önce “*fiducia*” denen inançlı işlemin sağladığını, ilerleyen süreçte zilyetliğin rehin hakkı sahibi alacaklıya geçirilmesine olanak tanıyan “*pignus*” aşamasına geçildiğini, daha sonraları ise öncelikle teslimli rehin takip eden dönemde ise teslimsiz şekilde kurulabilen “*hypotheca*” kavramının ortaya çıkmış olduğunu görmekteyiz.<sup>4</sup>

Taşınmaz rehninin kişisel hak kavramından günümüzdeki aynı hak kavramına geçişini irdelediğimizde; ilk dönemlerde rehin hakkı sahibi alacaklıya mülkiyet hakkına denk hak ve yetkiler tanınmıştır. Ancak ilerleyen dönemlerde taşınmaz rehnin gelişerek kurulma zamanlarına göre belirlenen bir sıra sistemine doğru evrildiği görülmektedir. İleride de değinileceği üzere, ilerleme sistemi ve sabit dereceler sistemi olmak üzere iki sıra sistemi bulunmaktadır.

Türk Hukuk Sistemi, Kıta Avrupası Hukuk Sistemini benimsemiştir. 743 sayılı mülga Türk Medeni Kanunu, İsviçre Hukuku’nun etkisinde kalarak, sicil sistemini esas alan sabit dereceler sistemini kabul etmiştir. 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren Türk Medeni Kanunu da benzer şekilde önceki kanunun tercihini sürdürerek kaynak İsviçre Medeni Kanunu’nu benimsemeye devam etmektedir.

### 1.1.2. Taşınmaz Rehnin Hukuki Niteliği

Teminatlar, alacaklıya tanıdığı yetkilerin kapsamına göre kişisel ve aynı teminatlar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kişisel teminat ile teminat veren bir başkasının borcunu temin etmek üzere borç altına girmektedir. Kefalet, garanti sözleşmesi, kişisel teminat sözleşmeleridir. Aynı teminat ise alacaklının, borçluya ya da üçüncü kişiye ait bir eşya veya hak üzerinde, herkese karşı ileri sürülebilen ve rehin konusunun satışından elde edilen değer bakımından diğer alacaklılara göre öncelik

---

<sup>3</sup> **KARAMAN** Başak, “Roma Hukukunda Rehin Akti”, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2005, s.25; **KARADENİZ ÇELEBİCAN**, s.297.

<sup>4</sup> **KARADENİZ ÇELEBİCAN**, s.297; **UMUR** Ziya, Roma Hukuku Ders Notları, Beta Yayınları, Tıpkı 3. Basım, İstanbul, 2010, s.348; **RADO** Türkân, Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku, 11. Basım 14. (Tıpkı) Baskı, İstanbul, 2018, s.88; **ASLANOVA** Kemal, “Roma Hukuku’nda Rehin Akti, Rehin Hakkı ve Türk Hukuku’na Etkileri”, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2009, s.34; **OĞUZ** Arzu, “Roma ve Türk Hukuku’nda İnançlı İşlem ve Vekalet Sözleşmelerinin Karşılaştırılması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 41, S. 1-4, Y. 1991, s. 234-235; **KARAMAN**, s.26 vd., **ÖZSUNAR**, s.139.

kazanmasını sağlayan sınırlı bir ayni hak kazanmasını sağlamaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz yükü ve rehin hakkı ,teminat işlevi gören sınırlı ayni haklar olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz rehni ise, sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi uyarınca, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere, üç çeşit olarak düzenlenmiştir.<sup>5</sup>

Rehin hakkının tanımı Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Taşınmaz rehni, bir alacağı teminat altına almak amacıyla bir veya birden fazla taşınmazın üzerinde kurulan ve alacaklıya borç ödenmediği takdirde taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır.<sup>6</sup> Taşınmaz rehininin ayni nitelik taşıması, diğer alacağı teminat altına almayı amaçlayan teselsül, kefalet ve garanti sözleşmelerinden ayırır. Hak sahibi, şartların gerçekleşmesi halinde, rehin konusu taşınmazın icra organları aracılığı ile İİK m.42, m.145 ve m.153 hükümlerinde düzenlenen rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip hükümlerine uygun olarak paraya çevirterek, alacağını öncelikle elde etme hakkına sahiptir. Ancak doktrinde diğer bir görüş ise bu tanımın taşınmaz rehinin tedavül özelliğini içermediğinden eksik olduğunu ileri sürmektedir.<sup>7</sup> Taşınmaz rehininin hukuksal ve ekonomik boyutta iki farklı

<sup>5</sup> **TEKİNAY**, s.71; **ÜNLÜTEPE** Mustafa, “İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 25, S. 102, Eylül – Ekim 2012, s.174; **ESENER** Turhan, **GÜVEN** Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Hukuk Yayınları, 7.Baskı, Ankara, 2017, s.487.

<sup>6</sup> **OĞUZMAN** M.Kemal, **SELİÇİ** Özer, **OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 21.Baskı, İstanbul, 2018, s.897; **KÖPRÜLÜ** Bülent, **KANETİ** Selim, Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, 2. Bası, İstanbul, 1982- 1983, s.252; **AKİPEK** Jale, **AKINTÜRK** Turgut, **ATEŞ** Derya, Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, 2.Baskı, İstanbul, 2018, s.735; **AYAN** Mehmet, Eşya Hukuku – III, Seçkin Yayınevi, 8.Baskı, Ankara, 2017, s.161; **ALTAY** Sümer, **ESKİOCAK** Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, Vedat Kitapçılık, 1.Baskı, İstanbul, 2007, s.1; **TEKİNAY** Selahattin Sulhi, Menkul Kıymeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3), Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994, s.71; **WIELAND** Carl, Kanunu Medenide Ayni Haklar, Cilt 2, Çev.: **KARAFAKI** İsmail Hakkı, Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara, 1946, s.538; **ÖZTAN** Bilge, Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, 43.Baskı, Ankara, 2019, s.894; **SEROZAN** Rona, “Taşınmaz Rehni”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 64, S. 2, Y. 2006, s.301; **DAVRAN** Bülent, Rehni Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972, s.8; **TİRYAKİ** Fuat, “Taşınmaz Rehni Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Hükümleri”, ABD., Y. 1996, S. 4, s. 540-541; **ESENER/GÜVEN**, s.485; **HELVACI** İlhan, Türk Medeni Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, On İki Levha Yayınları, 1.Baskı, İstanbul, 2008, s.5; **GÜNEL** Mustafa Cahit, “Taşınmaz Rehininin Alacak Bakımından Kapsamı”, Prof. Dr. Özer **SELİÇİ** 'ye Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s.247; **SEÇER** Öz, “İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 82, S. 24, 2008, s.1901-1902; **KAYAK** Sevgi, “Taşınmaz Rehininin Konu Bakımından Kapsamı”, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni Prof. Dr. Sevin **TOLUNER** 'e Armağan, S. 1-2, Y.24, 2004, s.554; **KUNTALP** Erden, “Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Reha **POROY** 'a Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1995, s.278; **GÜRSOY** Kemal Tahir, **EREN** Fikret, **CANSEL** Erol, Türk Eşya Hukuku, 1.Baskı, Ankara, 1978, s.1010; **ERMAN** Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, 8.Baskı, İstanbul, 2018, s.172; **REİSOĞLU** Seza, Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978, s.3-4; **SİRMEN** A. Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Hukuk Yayınları, 6.Baskı, Ankara, 2018, s.580; **BENLİ** Erman, “Ayni Hakların Teminat İşlevi”, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2019, C. 1, S. 1, s.119.

<sup>7</sup> **KUNTALP** Erden, İpotek Dereceleri-Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979, s.3.



işlevi bulunmaktadır. Hukuki işlevi bir alacağın teminat altına alınması iken, ekonomik işlevi taşınmazın değerini tedavül ettirmektir.<sup>8</sup> Bu rehin türünde taşınmaz, sahibinin mülkiyetinden çıkmamakta, sadece bir alacağın teminat altına alınmasına tahsis edilmektedir.

Borçlu, kural olarak, alacaklılarına karşı bütün malvarlığı ile sorumludur. Alacaklılar alacaklarını borçlunun malvarlığından tahsil etme noktasında eşit durumdadırlar. Rehin hakkı sahibine sağladığı öncelik hakkı ile alacaklılar arasındaki bu eşitliği ortadan kaldırmaktadır. Çünkü rehin hakkı sahibi, alacağının ödenmemesi durumunda, diğer alacaklıları dikkate almaksızın kendi alacağını borçlunun malvarlığında bulunan belirli bir taşınmaz maldan öncelikle elde edebilecektir. Ayrıca rehin hakkının mutlaka borçluya ait bir taşınmaz mal üzerinde kurulması da gerekmez. Üçüncü bir kişi de başka birinin borcuna karşı kendi taşınmaz malları üzerinde rehin tesis edebilir.<sup>9</sup> Paraya çevrilen rehin konusu taşınmazın, alacağı karşılamaması durumunda, alacaklının, borçluya ait malvarlığındaki diğer değerlere başvurması da mümkündür. Ancak bu durumda, rehin hakkı sahibi olan alacaklı da diğer alacaklılar ile tahsilat bakımından aynı konumda bulunacağından, önceliği söz konusu olmayacaktır. Üçüncü bir kişinin bir başka kişinin borcu için teminat vermesi durumunda ise üçüncü kişinin sorumluluğu, sadece teminat konusu ile sınırlı olur ve rehlin paraya çevrilmesinden sonra elde edilecek değer, borcun tamamını karşılamaması halinde, teminat veren üçüncü kişinin diğer malvarlığı unsurlarına başvurulamayacak; ancak kalan kısım için asıl borçlunun sorumluluğu devam edecektir.<sup>10</sup>

Taşınmaz rehni, her şeyden önce aynı bir haktır. Bunun doğal bir sonucu olarak mutlak haklar grubunda yer alır, herkese karşı ileri sürülebilir ve belirli bir süre kullanılmamakla zamanaşımına uğramaz. Hatta kural olarak taşınmaz rehniyle teminat altına alınmış alacak bakımından da rehin hakkı devam ettiği sürece zamanaşımı işlemez. (TMK m.864) Tüm bunların yanı sıra taşınmaz rehni, diğer aynı haklardan

---

<sup>8</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1010; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.258-259; ESENER/GÜVEN, s.487; TİRYAKİ, s.541.

<sup>9</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1102; HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona, ARPACI Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 1.Baskı, İstanbul, 1991, s.715; ESENER/GÜVEN, s.485; AKİPEK /AKINTÜRK/ATEŞ, s.731; KARAHACIOĞLU Ali Haydar, DOĞRUSÖZ M. Edip, ALTIN Mehmet, Türk Hukukunda Rehin, Üçbilek Matbaası, Ankara, 1996, s.156-157; ŞENER Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Adalet Yayınevi, 3.Baskı, Ankara, 2010, s.10-11.

<sup>10</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.899; SİRMEN, "Eşya", s.580; ÜNLÜTEPE, s.175; DAVRAN, s. 3-4; KUNTALP, "Teminat Kavramı", s.280-281; HELVACI, "İpotek Hakkı", s. 5-8; ŞENER, s.10-11, 20-21.

niteliği gereği hakka konu olan eşyadan yararlanma noktasında farklılık arz etmektedir. Diğer sınırlı aynı haklar, hak sahibine hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde yararlanma olanağı sağlarken, rehin hakkı sahibinin, rehin hakkının konusunu oluşturan eşya üzerinde herhangi bir yararlanma hakkı bulunmamaktadır.<sup>11</sup>

Taşınmaz rehni, bir alacak hakkının güvencesini oluşturduğundan dolayı geçerli bir alacağın varlığına bağlı fer'i bir haktır.<sup>12</sup> Alacağın herhangi bir nedenle sona ermesi durumunda taşınmaz rehni de kendiliğinden sona ermektedir. Ancak bu durum taşınır rehni bakımında mutlak bir kuralı ifade etse de, taşınmaz rehninin çeşitlerinden ipotekli borç senedi ve irat senedi fer'i özellik taşımamaktadır. Bu doğrultuda, alacağın usulüne uygun bir şekilde, başka bir şahsa temlik edilmesi halinde rehin hakkı da kendiliğinden yeni alacaklıya geçmektedir. Bunun için ayrıca malikin rızası gerekmemektedir. Borçluya haber verilmeden yapılan rehinli alacağın temlik neticesinde ortaya çıkabilecek sorunların önlenmesi amacıyla, Tapu Sicil Tüzüğü m.31/3 hükmü uyarınca, alacağın temlik edildiğinin düşünceler sütununda belirtilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Ancak bu hüküm emredici nitelikte olmadığı için temlikin düşünceler sütununda yer verilmeden yapılması temlikin geçerliliğini etkilemeyecektir.<sup>13</sup>

## 1.2 TAŞINMAZ REHNİNİN ÇEŞİTLERİ

### 1.2.1. İpotek

#### 1.2.1.1. Hukuki Niteliği

İpotek alacak hakkını güvence altına alan, taşınmazın değerine yönelik sınırlı bir aynı haktır.<sup>14</sup> İpoteğin diğer taşınmaz rehni türlerinden farklı olarak sadece güvence görevi bulunmaktadır. Taşınmaz rehni kural olarak miktarı Türk parası ile gösterilen belirli bir alacak için kurulabilmektedir. (TMK m.851/I) Ancak genel

<sup>11</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s.717; ALTAY/ESKİOCAK, s.5; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.253.

<sup>12</sup> SİRMEN, "Eşya", s.580; AYAN, s.129; ALTAY/ESKİOCAK, s.3; KUNTALP Erden, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayırımı, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1989, s.13; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.732; ESENER/GÜVEN, s.488; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1012.

<sup>13</sup> AKTEPE Sezin, "İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 6, S. 12, Güz 2007/2, s.182.

<sup>14</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.786; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.899; SİRMEN, "Eşya", s.581; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.259; AYAN, s.163; HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s.719; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1017; ALTAY/ESKİOCAK, s.7; GÖREN Serdar, "Rehin Türü Olan İpotek", Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2018, s.12.

kuraldan farklı olarak konusu para olmayan verme, yapma, yapmama borçları için de, edimin karşılığı para olarak gösterilerek de ipotek kurulabilmektedir.<sup>15</sup> İpotek, aynı hak niteliği taşıdığı için, kurulduğu taşınmazın başkalarına devrinden ve taşınmaz üzerinde kurulan diğer sınırlamalardan etkilenmez. Çünkü ipoteğin geçerli bir şekilde kurulmasından sonra, yüklü taşınmazın mülkiyetini kazanan veya bir aynı hak sahibi olan kişiler, ipoteğin kendilerine karşı ileri sürülmesine katlanmakla yükümlüdür.<sup>16</sup> İpotek, aynı niteliği nedeniyle herkese karşı ileri sürülebilir olması nedeniyle ipotek hakkı sahibi alacaklıya alacağını öncelikle alma imkanı verir.

İpoteğin geçerliliği bakımından borçlu ve malikin aynı kişi olması zorunluluğu yoktur. Malik, bir başkasının borcunu temin etmek amacıyla kendi taşınmazı üzerinde ipotek kurabilir. Ancak böyle bir durumda malikin sorumluluğu ipotek konusu taşınmazın değeriyle sınırlı olacaktır. Üçüncü kişinin taşınmazı üzerinde kurulan ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda alacaklı, icra takibini hem borçlu hem de malik aleyhine yapmalıdır. Çünkü, malik, borcu bizzat ödeyerek taşınmazın paraya çevrilmesini önleyebilme hakkına sahiptir. Bu durumda malik, alacaklının yerine geçer ve borç oranında alacaklının haklarına halef olacaktır. Malikin taşınmazın satışını engellemek için yapmış olduğu ödeme neticesinde malikin kendi taşınmazı üzerinde, kendi lehine ipotek hakkı ortaya çıkmaktadır.<sup>17</sup> Ancak bu durumda ipotek hükümleri askıda bulunmaktadır. Rehinli alacağın, malik tarafından üçüncü bir kişiye temlik edilmesiyle birlikte ipotek de etkisini tekrar kazanır. Geçerli olmayan bir alacak için kurulan ipotek de hüküm ve sonuç doğurmayacaktır. Borçlu geçerli olmayan ipoteğin terkin edilmesini isteme hakkına sahiptir. (TMK m.883)

### 1.2.1.2. İpoteğin Özellikleri

#### 1.2.1.2.1. İpoteğin Alacağa Bağlı Olması

İpotek kişisel bir alacağı güvence altına almayı öngördüğü için ipoteğin varlığından bahsedebilmek için geçerli bir alacağın bulunması gerekmektedir.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> AYAN, s.179; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.377; ALTAY/ESKİOCAK, s.8; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1017; TURAN Mehmet, “Taşınmaz Üzerindeki Hakkın Gelişimi Temelinde İcra İflas Hukukunda İpotek”, Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Van, 2011, s.114.

<sup>16</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.5; ŞENER, s.9; ACAR Faruk, “İpotekte Güvence Altına Alınan Alacak Miktarının Günün Ekonomik Koşullarına Uyarlanması”, Legal Hukuk Dergisi, S. 62, Şubat 2008, s.478.

<sup>17</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1019; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.969; AYAN, s.183; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.384.

<sup>18</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.899; AYAN, s.163; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.786; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.377; ALTAY/ESKİOCAK, s.8; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır

Dolayısı ile ipoteğin kurulması ve sona ermesi geçerli bir alacağın varlığına bağlıdır. Bu durumun doğal bir sonucu olarak ipotek fer'i nitelik taşımaktadır. Borçlu, alacak bakımından ileri sürebileceği bütün def'i ve itirazları, ipoteğe karşı da ileri sürebilir.<sup>19</sup> Bu konu “*Taşınmaz Rehninin Alacak Hakkıyla İlişkisi*” başlığında detaylı olarak irdelenecektir.<sup>20</sup>

#### 1.2.1.2.2. İpoteğin Borçlunun Kişisel Sorumluluğuna Etkisi

İpoteğin kurulmasıyla alacak, taşınmazın değeriyle güvence altına almakta ve bu doğrultuda borçlunun kişisel sorumluluğu devam etmektedir.<sup>21</sup> Mevcut geçerli bir alacak için kurulan ipotek, alacak bakımından hiçbir etki yaratmaz. Başka bir ifadeyle ipotek açısından bakıldığında, ipotekli borç senedi ve irat senedinden farklı olarak borç yenilenmemektedir. Dolayısı ile ipoteğin kurulması ile mevcut alacak ilişkisi sona ermez.

İpotek ile teminat altına alınan alacağın borçlusu tarafından ödenmemesi durumunda alacaklı öncelikle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yoluna başvurur. Bu kapsamda ipotek sahibi alacaklı kural olarak, doğrudan borçlunun kişisel malvarlığına karşı iflas veya haciz yoluyla takibe girişemez.<sup>22</sup> (İİK m.45) İpoteğin paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen tutarın alacağı karşılamaması durumunda, kalan kısım bakımından borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurulabilir.<sup>23</sup> Ancak alacaklının eksik kalan kısım üzerinde aynı bir hakkı bulunmamaktadır.

---

İpotek Ayrımı”, s.1; **SİRMEN**, “Eşya”, s.581; **HELVACI**, “İpotek Hakkı”, s.7; **ÖZÇELİK Ş. Barış**, “İpoteğin Alacağa Bağlılığı”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, S.4, Aralık 2017, s.159; **AKTEPE**, s.181; **DOĞAN** Filiz, “İpotek Açısından Belirlilik İlkesi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 5, S. 3, 1992, s.380.

<sup>19</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.787.

<sup>20</sup> Bkz. s. 25 vd.

<sup>21</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.787; **AYAN**, s. 220; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.300; **ŞENER**, s.19.

<sup>22</sup> **ASLAN** Ramazan, **YILMAZ** Ejder, **TAŞPINAR AYVAZ** Sema, **HANAĞASI** Emel, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 4.Baskı, Ankara, 2018, s.405; **BUDAK** Ali Cem, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, On İki Levha Yayıncılık, 1.Baskı, İstanbul, 2010, s.15; **KURU** Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 2.Baskı, Ankara, 2018, s.319; **ÖZATA** Ahmet, **SÜPHANDAĞ** Yavuz, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmaz Satışında Uygulamalar, Bilge Yayınevi, 2.Baskı, Ankara, 2011, s.18; **ÇETİNER**, s.276; **TURAN**, s.160; **ÖZBAY** İbrahim, **ÇELİK** Ferhat, “İcra ve İflâs Hukukunda Rehin Açığı Belgesi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Y.9, S. 34, Nisan 2018, s.2.

<sup>23</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.380; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.787; **DAVRAN**, s.45; **AYAN**, s.221; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.967; **HELVACI**, “İpotek Hakkı”, s.8; **ÖZBAY/ÇELİK**, s.15.

### 1.2.1.2.3. İpoteğin Kıymetli Evrak Niteliğindeki Senetlere Bağlanamaması

Taşınmaz rehninin bir türü ipotek, nitelikleri itibariyle tedavüle elverişli değildir. Dolayısı ile ipotek hakkı, kıymetli evrak şeklinde kurulamaz.<sup>24</sup> İpoteğin usulüne uygun olarak kurulmasından sonra, alacaklının talebi üzerine tapu memuru tarafından kendisine verilen ipotek belgesinin kıymetli evrak niteliği bulunmaz. Söz konusu bu belge, rehnin tescil edildiği kütük sayfasının onaylı bir örneği yada rehin sözleşmesinin, üzerine tescilin yapıldığının da belirtildiği bir örneği de olabilir. Bu kapsamda ipotek belgesi sadece bir ispat aracıdır. İpotek belgesinin, İİK m.148 hükmü uyarınca, ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle takibin yapılabilmesi için icra dairesine sunulması gerekmektedir.

## 1.2.2. İpotekli Borç Senedi

### 1.2.2.1. Hukuki Niteliği

İpotekli borç senedi kıymetli evraka bağlı, borçluya kişisel sorumluluk yükleyen bağımsız bir alacak hakkını kazandırmaktadır. İpotekli borç senedi, hem kişisel sorumluluk doğuran hem de taşınmaz değerinin tedavülünü mümkün kılan bir taşınmaz rehni çeşididir.<sup>25</sup> Taşınmazın değeri bağımsızlaştırılmış ve kıymetli evraka bağlanarak bu değer tedavülü sağlanmıştır. Teminat olarak gösterilen taşınmaz, yalnızca bu senetten doğan alacağın güvencesini oluşturur. Senedin düzenlenmesi ile soyut bir alacak doğar ve teminat altına alınan temel alacak, senedin yenileme etkisi nedeniyle sona erer.<sup>26</sup> (TMK m.910/1) İpotekli borç senedi ile taşınmazı paraya çevirme hakkı da senet zilyetliğine bağlanmakta ve en sağlam şekilde senetle birlikte tedavül etmektedir. Dolayısı ile taşınmaz rehninde genel bir kural olan alacağa bağlılık ilkesi, ipotekli borç senedi bakımından geçerli olmayacaktır.

İpotekli borç senedinde rehin konusu taşınmazın maliki ile senet borçlusunun aynı kişi olmasına gerek yoktur. (TMK m.901) Aslen borçlu olmayan taşınmaz maliki, yalnız taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmak zorundadır. Üçüncü kişi konumundaki malik, borçlunun, senet alacaklısına karşı ileri sürebileceği bütün def'ileri ileri sürebilecektir.

<sup>24</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.787; GÖREN, s.53.

<sup>25</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.719; ALTAY/ESKİOCAK, s.9; SİRMEN, "Eşya", s.582; AYAN, s.164; ÇETİN Soner H., İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi, Bilge Yayınları, 1.Baskı, Ankara, 2004, s.83; GÖREN, s.28.

<sup>26</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1019; SİRMEN, "Eşya", s.582; AYAN, s.164; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.910; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.260; SEROZAN, "Taşınmaz Rehni", s.303.

İpotekli borç senedinin geçerli olarak kurulması için öncelikle rehne konu taşınmaz için tapu idaresi tarafından resmi bir değer biçilmesi gerekir. TMK m.856 hükmü uyarınca, bir taşınmaz üzerinde, ipotekli borç senedi yoluyla taşınmaz rehni kurulabilmesi için taşınmazın maliki ile rehinli alacaklı arasında tapuda resmi şekilde düzenlenmiş bir rehin sözleşmesinin yapılması gerekmektedir. Bu sözleşme üzerine taşınmaz malikinin yazılı tescil talebi ile birlikte rehin hakkı taşınmazın tapu sicilindeki sayfasına tescil edilecektir. Tescil ile birlikte, tapu sicil memuru, ipotekten farklı olarak, resen ipotekli borç senedi düzenleyecektir. İpotekli borç senedi, nama veya hamile yazılı olarak düzenlenebilecek ve üzerinde tapu memuru ile yetkili hazine temsilcisinin imzaları bulunacaktır. (TMK m.914/1)<sup>27</sup>

### **1.2.2.2. İpotekli Borç Senedinin Özellikleri**

#### **1.2.2.2.1. Temsilci Tayini**

Taşınmazın birden fazla ipotekli borç senedi ile yüklenmesi durumunda, senet borçlusu ile senet alacaklılarının arasındaki ilişkinin devamı için bir temsilci atanabilir. Temsilcinin adı tapu sicilinin düşünceler sütununa kaydedilir ve senet üzerinde gösterilir. Temsilci, tarafsız olarak gerekli özeni göstermek suretiyle borçlu ve alacaklıların menfaatlerini korumakla görevlidir. Temsilci, alacaklıların ve borçlunun menfaatlerini temsil eder, yapılacak tebliğleri alır, ödeme yapar veya ödemeyi kabul eder.<sup>28</sup> İrat senedi bakımında da bu hükümler uygulanacaktır.

#### **1.2.2.2.1.2. İpotekli Borç Senedine Olan Güvenin Korunması**

Kanun koyucu, ipotekli borç senedi bakımından tapu siciline güven ilkesini hem rehin hakkı, hem de senet alacağını kapsayacak biçimde genişletmiştir.<sup>29</sup> Bu doğrultuda tapu siciline güven ilkesinin korunmasının ilk görünümü tapu sicilindeki tescile güven, ikinci görünümü ise düzenlenen rehin senedinin içeriğine güvendir. Tapu sicilinde yer alan taşınmaz sayfasındaki ipotekli borç senedine ait tescile iyi niyetli olarak dayanan kişiye karşı, senet alacağının ve rehinin, tescildeki gibi mevcut olduğu kabul edilir. (TMK m.920)

<sup>27</sup> AYAN, s.200; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.22; DEMİR Remzi, “Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Rehin Paraya Çevrilmesi“, Prof. Dr. Nevzat TOROSLU 'ya Armağan, C. 1, Ankara, 2015, s.308; ÜNAL Kürşat Oğuz, “İpotekli Borç Senetleri ve İrat Senetlerinin Menkul Kıymet Özelliği”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. VI, S. 1-2, Haziran - Aralık 2002, s.4.

<sup>28</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.998; SİRMEN, “Eşya”, s.653; ALTAY/ESKİOCAK, s.308; ÇETİN, s.75.

<sup>29</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.998; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1019.

İpotekli borç senedinin içeriğine iyi niyetli olarak dayanan kişi, rehin hakkını ve senet alacağını senetteki kaydediliş şekli ile kazanır. (TMK m.921) Bu durumda tapu siciline olan güvenin korunabilmesi için ipotekli borç senedinin tapu siciline usulüne uygun bir şekilde tescil edilmiş olması gerekmektedir. Tapu sicilindeki kayıt ile senet metninin birbirinden farklı olması durumunda, sicildeki kayıt bağlayıcı olur. (TMK m.922) Çünkü senedi devralan kimsenin tapu sicilini incelemesi mümkündür. Fakat tapu siciline dayananın, senet metnini kontrol etme imkanı bulunmamaktadır. Dolayısı ile senet metnine güvenenin uğradığı zararlardan, TMK m.1007 hükmü uyarınca, devlet sorumlu olacaktır. (TMK m.922/2) İpotekli borç senedi bakımından uygulanan, tescile güvenin korunmasına ilişkin hükümler irat senedi bakımında da uygulama alanı bulur.

#### **1.2.2.2.1.3. İpotekli Borç Senedine Bağlı Hakkın Sona Ermesi**

İpotekli borç senedine bağlı hak, tapu sicilindeki tescilin terkin edilmesi ile son bulur. Senet alacağının sona ermesi, ipotekli borç senedinin de sona erdiği anlamına gelmez. Senede güvenerek, alacak ve rehin hakkının kazanılması mümkündür. Borçlu TMK m.928 hükmüne göre, senet alacağını ödeyerek, senedin iptal edilmemesini ve kendisine geri verilmesini talep edebilir. Bu durumda borçlu, senedin tapu idaresine tevdi ederek iptal ettirerek ipotekli borç senedini terkin ettirebilir veya ipotekli borç senedini devrederek tedavülünü sağlayabilir. Borçlu, TMK m.925/3 hükmü uyarınca, senette yazan bedeli ödemesine rağmen kendisine ibraz edilmeyen senedin iptalini talep edebilir. İpotekli borç senedinin tapu sicilinden terkin edilebilmesi için, ya mahkemece iptal kararının verilmesi ya da tapu memuruna tevdi edilen senedin memur tarafından iptal edilmesi gerekir. İptal işlemi, tapu memuru tarafından senedin üzerinin yukarıdan aşağıya doğru çizilmesi veya zımbalanması suretiyle kaydın terkin edildiğinin senet üzerine yazılması ve imzalanması şeklinde gerçekleştirilir. İpotekli borç senedi bakımından uygulanan, senede bağlı hakkın sona ermesine ilişkin hükümler irat senedi bakımında da uygulama alanı bulur.

### 1.2.3. İrat Senedi

#### 1.2.3.1. Hukuki Niteliği

İrat senedi, alacaklıya, rehin konusu taşınmazın değeriyle sınırlı, bağımsız bir talep hakkı sağlayan ve kıymetli evraka bağlanmış bir taşınmaz rehni türüdür.<sup>30</sup> İrat senedinin fonksiyonu, rehlin konusunu oluşturan taşınmazın değerini tedavül ettirmektir. Rehlin konusu taşınmazın değeri irat senedinin düzenlenmesi ile birlikte bağımsızlaşmaktadır. İrat senedinin düzenlenmesi ile soyut bir alacak doğar ve teminat altına alınan alacak senedin yenileme etkisiyle sona erer. (TMK m.910/1) Bu doğrultuda eski borca ilişkin kefalet, rehin ve cezai şart gibi unsurlar etkisini kaybeder ve eski borca ilişkin def'iler iyi niyetli yeni senet alacaklısına karşı ileri sürülemezler. Ancak doğrudan doğruya tescile veya senede dayanan objektif defiler ile ehliyetsizlik itirazı yeni senet alacaklısına karşı ileri sürülebilir. İrat senedi sadece para alacağı için kurulabilir. İrat senedinde, asıl alacağın temelinde yatan borç ilişkisinin gösterilmesi gerekmez. Ancak senette sebep gösterilmesi durumunda senet geçersiz olmaz.

İrat senedi, taşınmaz yükü karakteri taşımaktadır. Dolayısı ile irat senedi teminatı altındaki kıymetli evraktan doğan alacağa bağlı bir hak değildir. İrat senedi hem senetten doğan soyut alacağı hem de söz konusu alacağı teminat altına alan taşınmaz rehni kapsamaktadır. İrat senedinin diğer taşınmaz rehni çeşitlerinden farklı olarak teminat fonksiyonu yoktur. İrat senedine bağlanmış olan borç, bir eşyaya bağlı borçtur. İpotekten farklı olarak borçlu teminat teşkil eden taşınmazın mülkiyetine göre belirlenir. Dolayısı ile irat senedi borçlusu ancak rehin konusu taşınmazın maliki olabilir.<sup>31</sup> Borçlunun sorumluluğu da senette gösterilmiş olan taşınmazın değeriyle sınırlıdır.

TMK m.903/2 hükmü uyarınca üzerinde irat senedi yoluyla taşınmaz rehni kurulabilecek taşınmazlar sınırlı olarak sayılmıştır. Buna göre irat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilecektir. İrat senedi ile taşınmaz rehni kurulabilecek taşınmazların bu şekilde sınırlanmasının sebebi, irat senedinde borçlunun sorumluluğunun taşınmazın değeri ile sınırlı olması, başka bir ifadeyle borçlunun kişisel sorumluluğunun bulunmamasıdır.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1019; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.819; ESENER/GÜVEN, s.492; AYAN, s.164; ALTAY/ESKİOÇAK, s.301.

<sup>31</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.901; SİRMEN, "Eşya", s.582; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1019; AYAN, s.165; DAVRAN, s.10.

<sup>32</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.900; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1019; ÖZTAN, s.897; DEMİR, s.309; ESENER/GÜVEN, s.492; TEKİNAY, s.121; WIELAND/KARAFKI, s.540.



TMK m.903/3 hükmüne göre irat senedi, kişisel borç doğurmaz. Üzerinde irat senedi şeklinde rehin kurulmuş taşınmazın cebri icra yoluyla paraya çevrilmesinden elde edilen bedel, alacağı karşılamaya yetmezse, borçlu aleyhine dava veya takip yoluna başvurulması mümkün değildir. Bu durumun yaratacağı açıklığı kapatmak amacıyla irat senedi yoluyla taşınmaz rehni kurulabilecek taşınmazlar ve irat senedi ile teminat altına alınacak alacakların miktarını sınırlanmıştır.<sup>33</sup>

### 1.2.3.2. İrat Senedinin Özellikleri

#### 1.2.3.2.1. Bir Taşınmaz Üzerinde Kurulabilecek İrat Senedinin Azami Değeri

Bir taşınmaz üzerinde değerinin ancak belli bir oranı üzerinden irat senedi kurulabilir. TMK m.904/1 hükmüne göre, irat senetlerindeki alacak miktarı, “*tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının beşte üçünü*” aşamaz. Taraflar, belirlenen bu miktar dahilinde aynı taşınmaz üzerinde kurulan irat senetlerinin derecesini ve sırasını serbestçe kararlaştırabilirler. Kanun koyucu bu hükümle arsaların ve tarım arazilerinin değerlerini aşan rehin haklarıyla yüklenmelerinin önüne geçmek istemiştir. Söz konusu değerlendirme işlemi tapu idaresi tarafından resmen gerçekleştirilir.<sup>34</sup> Tapu idaresi tarafından değer belirleme işleminin gerekli özen ve dikkatle yapılmaması sonucunda doğacak zararlardan, TMK m.905/1 hükmü uyarınca, doğrudan devlet sorumludur. Bu doğrultuda zarar, tapu idaresi tarafından taşınmazın değerinin yüksek belirlenmesi durumunda söz konusu olur. Gerekli özenin gösterilmediğini davacı ispatlamalıdır.

#### 1.2.3.2.2. İrat Senediyle Yüklü Taşınmazın Devri

İrat senedi ile yüklü bir taşınmazın devredilmesiyle birlikte borç, kendiliğinden yeni malike geçer. Devir işlemi ile birlikte önceki malikin borcu sona erer. Bu doğrultuda yeni malikin sorumluluğu da taşınmazın değeri ile sınırlıdır. Söz konusu

<sup>33</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.26; AYAN, s.202; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.424; ESENER/GÜVEN, s.492.

<sup>34</sup> Gelir değerinin tespiti Tapu Sicil Tüzüğü 40.madde ile “(1) Tarım arazisinin gelir değeri, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının (10) rakamı ile çarpımından elde edilecek tutardır. Olağan kira, araziye işleten kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kiradır. Ortalama kira, değeri belirlenecek arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira toplamının onda biridir. (2) Gelir değeri tespit edilecek taşınmaz kiraya verilmemiş olur ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla olağan ve ortalama kirayı da belirleme mümkün olmaz ise, genel hâsılâtın ortalaması bulunur. Hâsılât ortalamasının bulunmasında, on yılda getirdiği hâsılât göz önüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılât kabul edilerek on yıllık toplamı, gelir değeri kabul edilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

sınırlılık, sözleşmede belirlenmiş olan faizler bakımından da geçerlidir. Faizlerin muacceliyetinden itibaren üç yıl geçtikten sonra malikin bu faizler bakımından kişisel sorumluluğu gündeme gelir.

#### **1.2.3.2.3. İrat Senediyle Yüklü Taşınmazın Bölünmesi**

İrat senedi varlığını sürdürürken yüklü taşınmazın daha küçük parçalara bölünmesi mümkündür. Bu durumda ortaya çıkan yeni parsellerin malikleri irat senedinin borçlusu olurlar. Bu doğrultuda ipotekle yüklü taşınmazın bölünmesine ilişkin hükümler, ortaya çıkan yeni parsellere aktarılacak borçlar bakımından da uygulanır. Dolayısıyla irat senedinde yer alan borç, tapu memuru tarafından re'sen ve değerleriyle orantılı olarak yeni parsellerin üzerine yansıtılır. Ayrıca irat senedi alacaklısı, borcun yeni parsellere yansıtılmasının kesinleşmesinden sonra bir ay içerisinde yapacağı bir bildirim ile bir yıl içerisinde irat senedinin satın alınmasını isteyebilir.

#### **1.2.3.2.4. Alacağın Ödenmesi**

Hem malik hem de irat senedi alacaklısına belirli şartlar dahilinde taşınmazın irat senedi yükünden terkinini isteyebilme hakkına sahiptir. Bu doğrultuda TMK m.906/1 hükmüne göre *“İrat senedi ile yüklü olan taşınmazın maliki, sözleşmeyle daha uzun bir bildirim süresi kabul edilmiş olsa bile, her altı yıllık dönemin sonu için bir yıl önce bildirmek ve bedelini ödemek koşuluyla taşınmazın yükten kurtarılmasını”* isteyebilir. Söz konusu hüküm emredici nitelikte olduğu için, altı yıllık dönemin sözleşme ile kısaltılması mümkün olduğu halde uzatılması mümkün değildir. İrat senedi alacaklısı, hak sahibine taşınmaz yükünü satın alma yetkisini tanıdığı hallerde alacağın ödenmesini isteyebilir.

İrat senedine ilişkin borç, alacaklının yerleşim yerinde ödenmesi gereken borçlardandır.<sup>35</sup> Aksi yönde bir anlaşma yapılmamışsa, senedin hamile yazılı olması durumunda da borçlu, ödemeyi alacaklının yerleşim yerinde yapmak zorundadır. Kural olarak ödeme, ödeme zamanında kendisinin alacaklı olduğunu belgeleyen kişiye gerçekleştirilir.

<sup>35</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1019; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.815; AYAN, s.252; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.418; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.1000; ÇETİN, s.118.

## **1.2.4. Taşınmaz Rehniyle Güvence Altına Alınan Ödünç Senetleri**

### **1.2.4.1. Rehinli Tahviller**

#### **1.2.4.1.1. Genel Olarak**

Büyük ölçekli yatırımcıların finansmanına ilişkin kredi ihtiyaçlarının, yatırım yapmaya hazır olan küçük yatırımcılardan borç alınarak karşılanması yoluyla küçük yatırımcıların tasarruflarının ticaret ve sanayi faaliyetlerine aktarılması amaçlanmaktadır. Bu amaca ulaşılabilmesi için kredi arayan büyük ölçekli yatırımcıların, küçük yatırımcılar tarafından verilecek kredilere karşılık olarak teminat göstermeleri gerekmektedir. Kredi vererek yatırımları bakımından risk alan küçük yatırımcı, kendisine sağlanacak teminat oranında kendini risklerden uzak tutacaktır. Bu doğrultuda sağlanabilecek en sağlam teminat, küçük yatırımcı lehine kredi arayan büyük yatırımcının taşınmazı üzerinde kurulacak rehin hakkıdır. Ancak kredi veren çok sayıdaki küçük yatırımcının her birine ilgili taşınmaz üzerinde ayrı ayrı rehin kurulması uygulamada oldukça zordur. Bu nedenle TMK m.930 hükmüyle büyük ölçekli yatırımcıların kredi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ödünç alınacak miktarın tahvillere bölünerek, bu tahvillerin taşınmaz rehni aracılığı ile teminat altına alınması imkanı tanınmıştır.

Uygulamada senet ihracı bankalar aracılığı ile gerçekleştirilmektedir. Senet ihracı konusunda ya banka bizzat kendisi tahvilin borçlusu olarak görünmekte ya da banka borcu üstlenmemekte ve sadece borçlunun vekili sıfatıyla hareket etmektedir.<sup>36</sup>

#### **1.2.4.1.2. Tahvil Alacaklıları Lehine Taşınmaz Rehni Kurulması**

TMK m.930/1 hükmüne göre, tahvilleri ihraç eden bankaların, alacaklılara karşı borcu üstlenmediği durumlarda tahvil borcunu üstlenen büyük ölçekli yatırımcı, senedi çıkarır. Büyük ölçekli yatırımcı tarafından çıkarılacak bu senet, irat senedi şeklinde düzenlenemez.<sup>37</sup> Bu durumda banka, alacaklılar ve borçluyu sadece temsil etmesi için güvenilir kişi olarak belirlenmiştir. Banka ipotek senedi veya ipotekli borç senedini alacaklıları temsilen saklar. Rehin sözleşmesi, taşınmaz maliki ile alacaklıları

<sup>36</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.1002; ; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.825; SİRMEN, “Eşya”, s.655.

<sup>37</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.451; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.1003; AYAN, s.255; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.826.

temsilen aracı banka arasında yapılır. Kurulan bu rehin, tapu siciline tek bir tescille kaydedilir.

Tahvilin ihraç edilmesi ile taşınmaz rehni kurulması işlemleri birbirinden farklıdır. Tahvilin ihraç edilmesi, taşınmaz rehninin kurulması bakımından aranan resmi şekle tabi değildir. Tahvil, rehin senedi niteliği taşımadığı için tapu memuru veya yetkili hazine temsilcisi tarafından imzalanması gerekmemektedir. Tahvilin borçlu tarafından imzalanması yeterlidir. Tahvil metninin içeriğinde, ihraç şartları, alacağın taşınmaz rehni ile teminat altına alındığı ve temsilcinin adı belirtilir.<sup>38</sup> Tahvil senedi hamile veya nama yazılı olarak düzenlenebilir. Tahvil sayesinde alacaklı, tüm alacağı bakımından kurulmuş olan taşınmaz rehnine katılma imkanı kazanır.

#### **1.2.4.1.3. Aracı Banka Lehine Taşınmaz Rehni Kurulması**

TMK m.930/2 hükmüne göre tahvilleri ihraç eden banka, senetten doğan borcu üstlenmişse, kredi arayan büyük ölçekli yatırımcı, tahvil alacaklılarına karşı borçlu olmamaktadır. Bu durumda kredi arayan büyük ölçekli yatırımcı, bankaya karşı, bankanın ihraç ettiği tahvil miktarınca borçlanmaktadır. Ayrıca bu borç bakımından taşınmazı üzerinde rehin kurmaktadır. Bu ihtimalde kurulan rehin, ilk ihtimalden farklı olarak irat senedi şeklinde de kurulabilir. Bu doğrultuda banka, tahvil alacaklılarına karşı, büyük ölçekli yatırımcı bakımından sahip olduğu rehinli alacak üzerinde bir rehin kurar.<sup>39</sup> Dolayısı ile tahvil alacaklıları, taşınmaz rehnine doğrudan değil, vasıtalı bir şekilde katılmaktadır.<sup>40</sup> Aracı banka, teknik anlamda alacaklıların temsilcisi olduğu için yetkileri kanunla düzenlenmemiştir. Bu doğrultuda TMK m.915 hükmü aracı banka bakımından uygulanmaz.

#### **1.2.4.2. Seri Halinde Çıkarılan Rehin Senetleri**

Kanun koyucu, seri halde çıkarılan rehin senetleri ile kredi arayanın aracıya veya güvenilir kişiye gerek olmaksızın küçük yatırımcılardan doğrudan borç alabilmesini sağlamayı amaçlamıştır. TMK m.931 hükmü uyarınca, seri halinde çıkarılan rehin senetleri bakımından ipotekli borç senedi ve irat senedine ilişkin hükümler uygulanır. Bu durumda çıkarılan senetlerin, ipotekli borç senedi ve irat

<sup>38</sup> AYAN, s.255; DAVRAN, s.72-73; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.826; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.1003.

<sup>39</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.436; AYAN, s.256; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.1004; DAVRAN, s.75; SİRMEN, "Eşya", s.656; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.827-828.

<sup>40</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.1004; AYAN, s.256.

senedinden farkı seri halinde çıkarılıyor olmasıdır. Aynı seride yer alan senetlerin her biri tek bir alacağı bölümleridir ve her biri bir rehin senedi niteliğindedir.

Seri halinde çıkarılan rehin senetleri bakımından, güvenilir kişiye gerek yoksa da; malik senetleri bir banka veya kredi kurumu aracılığı ile çıkarmak isterse, TMK m.932/3 hükmüne göre, bankanın veya aracı kurumun borçlu ile alacaklıların temsilcisi olarak tayin edilmesi gerekir. Söz konusu temsilci, TMK m.935 hükmü uyarınca, kendisine açıkça yetki verilmemişse, borçlunun taahhütlerini değiştiremez. Seri halinde çıkarılan rehin senetleri gerçek anlamda taşınmaz rehin senedi niteliği taşıdığı için doğrudan doğruya taşınmaz üzerinde rehin hakkı sağlar ve kamu güveninden faydalanır.

Seri halinde çıkarılan rehin senetleri, TMK m.912 hükmüne göre, tapu memuru tarafından düzenlenir ve yetkili hazine temsilcisi tarafından imzalanır. Seri halinde çıkarılan rehin senetleri, kaç adet olduğu belirtilerek tek bir tescil yapılır. Senetlerin miktarının az olması durumunda, ayrı ayrı tescil de yapılabilir. Senetler bakımından, yüz lira veya onun bir katı olmalı, sıra numarası taşınmalı ve her birinde aynı metnin olması gerekmektedir. Ayrıca senet çıkarma işini, güvenilir kişi olarak tayin edilen banka veya kredi kurumu almışsa, onun da adı rehin senetlerinde gösterilmelidir.<sup>41</sup>

Seri halinde çıkarılan rehin senetleri gerçekçi bir itfa imkanı sunar. Bu itfa her sene belirli bir miktar senedin ödenmesi yoluyla gerçekleşir. Senetler, ihraç sırasında kararlaştırılmış veya verilen yetki çerçevesinde aracı kurum tarafından hazırlanmış bir itfa planına göre ödenir. TMK m.937 hükmüne göre, hangi senetlerin ödeneceğine ilişkin olarak kura usulü uygulanır. Sırası gelen senedin ödenmesi ile birlikte senedin hükmü kalmaz. Ödenen senedin bir irat senedi olması durumunda işlemler devlet kontrolünde yapılır. Dolayısıyla rehin senetleri, taşınmazın tapu idaresi tarafından belirlenen değerini aşamaması, senetlerde tapu memuru ve hazine temsilcisinin imzasının bulunması ve değer takdirinde devletin sorumluluğunun olması gibi özellikleri nedeniyle tahvillere göre daha çok tercih edilmektedir.

---

<sup>41</sup> TST m.45 hükmüne göre söz konusu tescil işlemi, “4721 sayılı Kanunun 931 inci maddesi uyarınca seri halinde senet çıkarılırsa, rehinle ilgili işlemlerden başka, çıkarılan senetlerin adedi, taşınmazın kayıtlı olduğu kütük sayfasının rehin haklarına ait düşünceler sütununda belirtilir. Tahvilleri güvence altına almak üzere çıkarılan ipotekli borç veya irat senetleri, rehin olarak tescil edilirken, tahvillerin nama veya hamiline yazılı olduğu alacaklılar sütununda ayrıca belirtilir. Tahvillerin adet ve niteliği ile varsa alacaklı ve borçluyu temsil eden kişinin adı rehin haklarına ait düşünceler sütununda belirtilir.” şeklinde yapılır.

## **BÖLÜM II**

### **TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELER**

Kanun koyucu, taşınmaz rehnini düzenlerken modern rehin hukuku sisteminin dört ana ilkesini benimsemiştir. Bu ana ilkeler; belirlilik ilkesi, kamuya açıklık ilkesi, sabit dereceler ilkesi ve teminat ilkesidir. Taşınmaz rehni çeşitlerinin tümü bu ana ilkelere bağlıdır. Bu dört temel ilke ve bu ilkelerin taşınmaz rehninin çeşitleri üzerindeki etkileri çalışmamızın bu bölümünde detaylı olarak incelenecektir.

#### **2.1 BELİRLİLİK İLKESİ**

##### **2.1.1. Genel Olarak**

Aynı bir hakkın varlığı ancak eşyanın belirli olmasıyla mümkün olur.<sup>42</sup> Nitekim bir eşyanın var olması ile bir eşya üzerinde aynı hakkın bulunması birbirinden farklı kavramlardır. Belirlilik ilkesi, kazanılan aynı hakkın hukuki boyutlarının, çerçevesinin, içeriğinin ve kapsamının bilinebilir olmasını gerekli kılar. Belirlilik ilkesi neticesinde, bir kişinin, belirli bir nesne üzerinde belirli bir aynı hakka sahip olduğu üçüncü kişiler tarafından öngörülebilir duruma gelmektedir. Böylece kişiler arasında, eşyalar üzerinden gelişen hakimiyet çatışmalarının da önüne geçilmektedir.

Belirlilik ilkesine göre, taşınmaz rehni kurulurken hem rehinle teminat altına alınmak istenen alacak hem de alacağı güvenceye alacak olan taşınmaz açıkça tespit edilmelidir. Taşınmazı satın alacak veya üzerinde sonradan sınırlı aynı hak sahibi olacak kişilerin, taşınmaz üzerindeki yükümlülükleri önceden öngörebilmesi gerekmektedir. Dolayısı ile belirlilik ilkesi kamuya açıklık ilkesi ile birlikte uygulanmadıkça beklenen sonucu meydana getiremeyecektir. Çünkü belirli bir alacağı temin etmeye yarayan tahsis işlemi, ancak kamuya açıklık ilkesi doğrultusunda tutulan siciller sayesinde herkes tarafından anlaşılır duruma gelmektedir. Belirlilik ilkesi ile rehne konu belli bir alacak bakımından, borcun vadesinde ödenmemesi durumunda;

---

<sup>42</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.26; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.14; ACAR Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Belirlilik İlkesi, Vedat Kitapçılık, 2.Baskı, İstanbul, 2017, s.203; DOĞAN, s.373.

bireyselleştirilen ve rehinle yüklü olan taşınmaz ya da taşınmazlar paraya çevrilerek borcun ödenmesi amaçlanmaktadır. Belirlilik ilkesine, rehin hakkının kurulması aşamasında hem taahhüt hem de tasarruf işleminde uyulması gerekmektedir.<sup>43</sup>

Taşınmaz rehni bakımından belirlilik ilkesi, rehin hakkı sahibi alacaklının, alacağını teminat altına alan taşınmazı açıkça belirleyebilmesine hizmet eder. Nitekim bu ilke ile rehin konusu taşınmaz diğerlerinden ayrıştırılmıştır. Rehin konusu taşınmazı sonradan devralan üçüncü bir kişi, belirlilik ilkesinin uygulanması neticesinde, taşınmazın ne kadarlık bir borç yükü ile yüklü olduğunu görebilecektir. Ayrıca aynı taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkının bulunması durumunda, sonraki aynı hak sahipleri belirlilik ilkesi neticesinde alacaklarının ne kadar güvence altında olduğunu görebileceklerdir. Taşınmaz rehni açısından belirlilik ilkesi, taşınmaz ve alacağın kapsamında belirlilik olarak iki uygulama alanı bulunmaktadır.<sup>44</sup>

## **2.1.2. Taşınmaz Bakımından Belirlilik İlkesi**

### **2.1.2.1. Taşınmaz Kavramı**

TMK m.853 hükmü uyarınca taşınmaz rehni, “*sadece tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir*”. TMK m.704 hükmü ile taşınmaz kavramı; arazi, tapu sicilinde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler sınırlı olarak belirlenmiştir. Tapu kaydına aile konutu şerhi konulmuş olan taşınmazlar bakımından, diğer eşin muvafakati olmadan rehinle yüklenmesi mümkün değildir.<sup>45</sup> Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından taşınmaz rehni kurulamaz. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde uygulanacak rehin hakkı bakımından kıyas yoluyla taşınır rehni hükümleri uygulanmaktadır.<sup>46</sup> Taşınmaz kavramı ileride, “*Teminatın Konusu*” başlığı altında detaylıca incelenecektir.<sup>47</sup>

<sup>43</sup> ACAR, s.204; BENLİ Erman, “Ayni Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 25, S. 1, Haziran 2019, s.279.

<sup>44</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.756; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1021; SEROZAN, “Taşınmaz Rehni”, s.316; ESENER/GÜVEN, s.432; ACAR, “Uyarılma”, s.480.

<sup>45</sup> KILIÇOĞLU Ahmet M., Türk Medeni Hukuku’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakları, Turhan Kitabevi, 3.Baskı, Ankara, 2014, s.64; ALTAY/ESKİOCAK, s.44, ŞENER, s.52; SEÇER, s.1904.

<sup>46</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.761; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.161; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.121; ALTAY/ESKİOCAK, s.45; REİSOĞLU, “İpotek İşlemleri”, s.11; REİSOĞLU, “İpoteğin Kapsamı”, s.16; KAYAK, s.559.

<sup>47</sup> Bkz. s. 79 vd.

### **2.1.2.2. Taşınmazın Bağımsızlığı İlkesi**

Bir taşınmazın rehne konu olabilmesi için öncelikle bağımsız olması gerekmektedir. Nitekim TMK m.954/1 hükmü uyarınca, ancak başkasına devredilebilen alacaklar ve diğer haklar rehnin konusunu oluşturabilir. Rehin hakkının içerdiği tasarruf yetkisi, rehin hakkı sahibinin, söz konusu alacak ifa edilmediğinde taşınmazın satışını talep edebilmesini ifade eder. Dolayısıyla ile rehin hakkının tanıdığı bu tasarruf yetkisinin kullanılabilmesi için taşınmazın bağımsız ve devredilebilir olması gerekmektedir. Bu kapsamda devri mümkün olmayan hak üzerinde rehin söz konusu olamayacaktır.

### **2.1.2.3. Taşınmazın Paraya Çevrilebilir Olması**

Bir taşınmazın rehne konu olabilmesinin diğer bir şartı da paraya çevrilebilir nitelikte olmasıdır. Rehnin teminat altına aldığı alacağın vadesinde ifa edilmemesi durumunda, rehinli yüklü taşınmazın satılarak söz konusu alacak karşılanacaktır. Borcun ifa edilmemesi durumunda alacaklı lehine icra takibi yapma imkanı doğacaktır. Bu imkan ayrıca icra takibi bakımından rehin hakkı sahibi alacaklının, alacağını icra yoluyla tahsil etme bakımından diğer yolları kapatır. Başka bir ifadeyle rehin hakkı sahibi alacaklı bakımından öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başvurma zorunluluğu vardır. Ancak bu zorunluluğu iki tane istisna bulunmaktadır. Bu istisnalardan ilki, İİK m.45/2 ve m.167/2 hükümleri uyarınca, rehinle teminat altına alınan alacak aynı zamanda bir kambiyo senedine bağlanması durumunda alacaklı, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamadan önce, kambiyo senetlerine özgü haciz ya da iflas yollarında birine başvurabilir. İkinci istisna ise İİK m.45/3 hükmüne uyarınca, rehin hakkı sahibi alacaklının, rehinle teminat altına alınmış olan faiz ve yıllık taksit alacakları bakımından, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yerine adi veya iflas takibi yapabilmesidir.

### **2.1.2.4. Taşınmazın Belirlenebilir Olması**

TMK m.854 hükmü ile taşınmaz bakımından belirlilik ilkesi, “*Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir. Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemede, hükmün ilk fıkrasında rehne konu olacak taşınmazın bireyselleşmesi gerektiği, ikinci fıkrasında ise rehne konu olacak taşınmazın bir bütün olarak rehne konu olabileceği yer almaktadır. TMK m.854/1 ile düzenlenen taşınmazın



belirlenmesi zorunluluğu, ancak tapuya kayıtlı olan taşınmazlar bakımından hüküm ve sonuç doğurmaktadır. Dolayısı ile rehne konu olacak taşınmazın tapuya kayıtlı olması, belirlilik ilkesi bakımından bir ön şart niteliği taşımaktadır.<sup>48</sup>

### **2.1.2.5. Alacağın Birden Fazla Taşınmazla Teminat Altına Alınması**

#### **2.1.2.5.1. Rehin Yükünün Bölünmesi**

Bir alacak birden çok taşınmaz ile teminat altına alınacak ise kural olarak rehin yükü birden çok taşınmaz arasında paylaşılır.<sup>49</sup> Burada amaç, taşınmazlar üzerindeki aşırı yükü önlemektir. Rehine konu taşınmazlar alacağın belirli bir miktarını güvence altına alır. Bu durumda alacak, birden fazla taşınmazla parça parça teminat altına alınmış olsa da bütünlüğünü korumaktadır. Rehin yükünün taşınmazlar arasında paylaşılması, kural olarak tarafların anlaşmasına göre yapılır.<sup>50</sup> Taraflar rehni paylaşılması bakımından herhangi bir anlaşma yapmazlarsa, tapu memuru, taşınmazların tapu sicilinde gösterilen değerleriyle orantılı olarak teminatı paylaşır. (TMK m.855/3 ve TST m.32/b-c) Ancak rehine konu taşınmazların değeri tapuda belli değilse tapu memurunun, TST m.32/b-c hükmü uyarınca rehni tescilden kaçınması gerekmektedir.<sup>51</sup> Taraflar aralarındaki sözleşmede bir alacak için birden çok taşınmazın hangi şekilde rehin ile teminat altına alınacağı belirlenmemiş ise alacağın taşınmazlar arasında paylaşılması yoluyla teminat altına alındığı karine teşkil eder. Rehin yükünün paylaşılması, rehne konu taşınmazlara ait tapu sicilindeki sayfanın rehinler sütununda bu rehinler arasında bağlantı kurularak belirlenir. (TST m.32/c) Rehni yükünün bölünmesi durumunda birden fazla rehin bulunduğu için ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi gibi taşınmaz rehni türlerinin her biri mevcut

<sup>48</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1032; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s. 203; TÜMERDEM Murat, “Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Y. 8, Ekim 2017, S. 32, s.339.

<sup>49</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.907; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.761; AYAN, s.171; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1034; GÜRİSOY Kemal Tahir, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978, s.19; TEKİNAY, s.75; SARI Suat, “Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi”, Prof. Dr. M.Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2000; s.1004; KAŞAK Fahri Erdem, GÜVENÇ İpek, “Taşınmazların Birlikte Rehni”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIII, Y. 2019, S. 1, s.80

<sup>50</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.907; KUNTALP Erden, “Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni”, Yiğit OKUR’ a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1998, s.268; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.239; AYAN, s.171; SİRMEN, “Eşya”, s.587; TÜMERDEM, s.348; KAŞAK/GÜVENÇ, s.81.

<sup>51</sup> KUNTALP, “Birden Çok Taşınmazın Rehni”, s.270; SİRMEN, “Eşya”, s.587; DAVRAN, s.27; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.908; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.296; WIELAND/KARAFKI, s.555; SARI, s.1004; KAŞAK/GÜVENÇ, s.82.

taşınmazlar üzerinde bağımsız olarak uygulanabilir.<sup>52</sup> Bu doğrultuda, birden çok taşınmaz, yüklendikleri rehin değerleri gösterilmek suretiyle tek bir ipotekli borç senedi veya irat senedi ile rehnedilebilir.

Bir alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde teminat yükünün bölünmesi yoluyla rehin kurulması durumunda, alacaklının, rehin konusu taşınmazların tümü bakımından paraya çevirme talebinde bulunması gerekmektedir. (TMK m.873/3) Bu durumda satış talebini alan icra memuru, taşınmazların her biri alacağın belli bir kısmını teminat altına aldığından, rehin konusu bütün taşınmazları paraya çevirecektir.<sup>53</sup> Çünkü bu taşınmazların her biri alacağın sadece belli bir bölümünü teminat altına almaktadır. Rehinli alacaklı, alacağının belirli kısımları bakımından taşınmazların her biri üzerinde belli bir miktarda bağımsız bir rehin hakkına sahiptir. Bu nedenle her birinin satış bedeli üzerinden alacaklıya sadece teminat olarak gösterilen miktarı karşılayan değer ödenir. Satış değerinden geri kalan kısım malike verilir. Başka bir ifadeyle, rehinli taşınmazların birinden elde edilemeyen rehin yüküne karşılık gelen miktar, başka bir taşınmazın rehin yükünü aşan miktardan karşılanamayacaktır.<sup>54</sup> Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde rehin kuran paydaşlar, rehin yükünün bölünmesi yoluyla paydaş oldukları diğer taşınmazlar üzerinde de rehin kurabilirler.<sup>55</sup>

#### 2.1.2.5.2. Toplu Rehin

Tek bir alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde, her bir taşınmazın alacağın tamamını teminat altına aldığı rehin türüne “toplu rehin” denmektedir.<sup>56</sup> TMK m.855/1 hükmü uyarınca toplu rehin kurulabilmesi için, taşınmazların aynı kişinin mülkiyetinde olması veya ayrı kişilerin mülkiyetinde olan taşınmazlar söz konusu ise

<sup>52</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1036; ALTAY/ESKİOCAK, s.54; KURŞAT Zekeriya, “Birlikte Rehin”, Prof. Dr. Özer SELİÇİ’ye Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s.40; KAŞAK/GÜVENÇ, s.85.

<sup>53</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.762; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.296; AYAN, s.171; SİRMEN, “Eşya”, s.587; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1035; DAVRAN, s.26; KUNTALP, “Birden Çok Taşınmazın Rehni”, s.268; GÜRSOY, s.24; ALTAY/ESKİOCAK, s.54; SARI, s.1003; KAŞAK/GÜVENÇ, s.85-86; KURŞAT, s.399.

<sup>54</sup> GÜRSOY, s.20; ALTAY/ESKİOCAK, s.51; KUNTALP, “Birden Çok Taşınmazın Rehni”, s.268.

<sup>55</sup> KUNTALP, “Birden Çok Taşınmazın Rehni”, s.274.

<sup>56</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.908; AYAN, s.172; SİRMEN, “Eşya”, s.586; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1036; DAVRAN, s.28; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.212; GÜRSOY, s.8; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.291; TEKİNAY, s.74; ÇETİNER, s.199; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.242; ESENER/GÜVEN, s.500; SARI, s.1004-1005; ÖZER Mustafa Tolga, Birlikte Rehin, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s.26; KAŞAK/GÜVENÇ, s.63.

bu kişilerin müteselsil borçlular olması gerekmektedir. Birden fazla taşınmaz üzerinde toplu rehin, aynı alacak bakımından kurulabilir; birden fazla alacağın teminat altına alınması bakımından toplu rehin kurulamaz. Toplu rehin kural olarak, konusunu oluşturan her bir taşınmazın tapuda kayıtlı bulunduğu sayfaya ayrı ayrı kaydedilir. Bu sayfada yer alan düşünceler sütununa hangi taşınmazlarla ortak olarak rehnedildiği belirtilir. (TST m.32/a) Paylı mülkiyete tabi taşınmazlardaki mülkiyet payları üzerinde de toplu rehin kurulabilir. (TST m.32/a-b)

Toplu rehinde tek bir rehin hakkının mı, yoksa teminatın konusu olan taşınmaz sayısı kadar mı rehin hakkının bulunduğu noktasında doktrinde görüş birliği yoktur. Doktrinde bir görüşe göre, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulmuş olan toplu rehin hukuki bakımdan tek bir rehin hakkını oluşturmaktadır.<sup>57</sup> Bu görüşe göre, toplu rehinde, rehin hakkı hem ekonomik hem de hukuksal bakımdan bütünlük arz etmekte ve böylece alacaklı iki ayrı taşınmazı konu alan tek bir rehin hakkı kazanmaktadır. Ancak birbirinden tamamen bağımsız nitelikteki iki taşınmazın tek bir aynı hakkın konusunu oluşturması bu görüşün temelini zayıflatmaktadır. Diğer bir görüş ise, toplu rehinde, taşınmaz sayısı kadar rehin hakkının bulunduğunu ileri sürmektedir.<sup>58</sup> Taşınmazlar arasında sadece sonuç yönünden bir birlik bulunmaktadır. Bu görüş, aynı hakkın konusunu sadece bağımsız bir varlık oluşturacağı kuralına herhangi bir istisna getirilmemesi gerektiğini savunmaktadır. Ayrıca toplu rehlin kurulabilmesi için tapuda ayrı ayrı bütün taşınmazlar bakımından rehin kurulması gerektiğinden ve toplu rehlin konusunu oluşturan taşınmazlardan birinin üzerindeki rehin yükünün, diğerler taşınmazlardan bağımsız olarak terkin edilebilmesi de, bu görüşü savunanlar tarafından, toplu rehin durumunda oluşan rehin adedinin birden fazla olduğunun kanıtı olarak ileri sürülmektedir.<sup>59</sup> Kanımızca ilk görüşün savunduğu rehin adedinin tekliği iddiası daha isabetlidir. Şöyle ki, tek bir taşınmaz üzerinde bir rehin kurulduğunda, bu rehin, değer açısından tek ve belli bir alacağı kapsamaktadır, toplu rehinde ise sadece tek bir rehin hakkı söz konusu olacak ve taşınmazlar üzerindeki bu rehin hakkı değer açısından tek ve belli bir alacağı kapsayacaktır. Aradaki fark toplu rehinde, rehin hakkının birden fazla taşınmaz üzerine yayılacak olmasıdır.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.762; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1040; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.291; SİRMEN, “Eşya”, s.586; GÜRİSOY, s.8; DAVRAN, s.26; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.213; KUNTALP, “Birden Çok Taşınmazın Rehni”, s.271; ÖZER, s.14; DOĞAN, s.25; KURŞAT, s.410-411; KAŞAK/GÜVENÇ, s.75; TÜMERDEM, s.350.

<sup>58</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.908; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.251; AYAN, s.173.

<sup>59</sup> ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.251; ÖZER, s.14.

<sup>60</sup> ÖZER, s.15.

Toplu rehinde alacaklı, taşınmazlar ister aynı malikin ister farklı maliklerin olsun, taşınmazların hepsinin paraya çevrilmesini istemek zorundadır.(TMK m.873/3) Paraya çevirme talebini alan icra memuru, toplu rehinle yüklü taşınmazlardan yalnız alacağın karşılanması için gerekli olanları satar. Alacaklı, taşınmazların hangisi paraya çevrilirse çevrilsin, satış işlemi sonucunda elde edilen miktardan alacağının tamamını alır.

### **2.1.3. Teminat Altına Alınan Alacağın Belirli Olması**

#### **2.1.3.1. Taşınmaz Rehninin Alacak Hakkıyla İlişkisi**

Rehin hakkı kural olarak fer'î niteliktedir. Bu genel kural itibariyle rehin hakkının geçerli olarak kurulabilmesi için teminat altına aldığı alacağın belirli bir alacak olması gerekmektedir. Burada alacak kavramı sadece para alacağını ifade etmez. Paradan başka yapma, yapmama, verme gibi borçlarında Türk parası olarak maddi karşılığının tapuda gösterilmesi suretiyle taşınmaz rehnine konu olmaları mümkündür.<sup>61</sup> Ancak parasal tutarı belli olmayan bu tür borçlar için kural olarak üst sınır ipoteği kurulabilecektir.<sup>62</sup> Likit nitelik taşımayan, tazminat, cezai şart gibi alacakların belirlenecek bir üst sınır çerçevesinde teminat altına alınması mümkündür.<sup>63</sup> TMK m.851 hükmü uyarınca taşınmaz rehninin geçerli olarak kurulması için teminat altına alınan alacağın tapu sicilinde Türk parası ile gösterilen belli bir alacak olması gerekmektedir. Dolayısı ile taşınmaz üzerinde daha sonra kurulacak diğer aynı hakların sahipleri, taşınmaz malikinin alacaklıları ve taşınmazın el değiştirmesi durumunda ilgililer rehin hakkının taşınmaz üzerindeki yükünü tapu sicilinden açıkça görebileceklerdir.<sup>64</sup>

Taşınmaz rehnine konu olan alacağın, doğmuş veya ileride doğması muhtemel, şarta bağlı, miktar bakımından belirsiz veya değişken olması da mümkündür.<sup>65</sup> Sonuç itibariyle, taşınmaz rehninin alacağa bağlı olması ve belirlilik ilkeleri, gevşetilmektedir. Ancak alacağa bağlılık ilkesi tam anlamıyla terk edilmemekte, alaca-

<sup>61</sup> AYAN, s.166; ALTAY/ESKİOCAK, s.70; SİRMEN A.Lale, Alacak Rehni, Türkiye İş Bankası Vakfı, Ankara, 1990, s.19.

<sup>62</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.70; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.277-278.

<sup>63</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.70; ÖZÇELİK, s.161.

<sup>64</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.903; ALTAY/ESKİOCAK, s.66; KUNTALP, "Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı", s.10-11; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.283; ACAR, "Belirlilik İlkesi", s. 159-160; SARI, s. 964; GÜLEKLİ Yeşim, "İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı", İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Bölümü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1991, s.65; ÜNLÜTEPE, s.176; DAVRAN, s.21.

<sup>65</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1022; SARI, s.966; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.903; GÜLEKLİ, s.76.

ğın, teminata başvurulduğu sırada mevcut olması gerekmektedir. Taşınmaz rehnine konu olan alacağın mevcut ve miktarının belirli olması durumunda anapara ipoteği; henüz mevcut olmayan veya mevcut olmakla birlikte miktarı belirsiz olan alacaklar bakımından da taşınmaz rehninin teminat sağladığı en yüksek miktar belirlenerek, üst sınır ipoteği söz konusu olacaktır.<sup>66</sup> Bu ikili ayırım, taşınmaz paraya çevrildiğinde teminat konusu alacağın kapsamının belirlenmesi noktasında önemlidir.

Taşınmaz rehni tesis edilirken, rehin sözleşmesinde teminat altına alınan alacağın hukuki sebebinin belirtilip belirtilmeyeceği hususunda Türk Medeni Kanunu'nda açık bir düzenleme yer almamaktadır. Alacağın hukuki sebebinin taşınmaz rehni sözleşmesinde belirtilmesi konusu, taşınmaz rehninin anapara veya üst sınır ipoteği şeklinde kurulmasına göre doktrinde farklı değerlendirilmektedir. Bu durumda anapara ipoteği ile teminat altına alınan alacak miktarının rehin sözleşmesinde belirtilmesi yeterli olmaktadır.<sup>67</sup> Ayrıca alacağın hukuki sebebinin de rehin sözleşmesinde gösterilmesine gerek yoktur. Çünkü anapara ipoteğinde, rehin hakkı mevcut bir borcu teminat altına aldığı için, rehin sözleşmesindeki borcun ikrarı, kayıtsız şartsız belirli bir para borcunun ikrarı niteliği taşımaktadır. Alacak muaccel hale geldiğinde ilamlı takibe tabi kesin borç niteliğinde olacağından, takip talebinde bulunulması durumunda borçluya İİK m.149 uyarınca icra emri gönderilecektir.

Doktrinde, halen mevcut olan veya ileride doğması muhtemel alacaklar için kurulan üst sınır ipoteğinde, rehin konusu alacağın rehin sözleşmesinde gösterilip gösterilmeyeceği konusu tartışmalıdır. Doktrindeki baskın görüşe göre, rehne konu olan alacağın hukuki sebebinin de rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerekmektedir.<sup>68</sup> Böylece üst sınır ipoteği kurulması neticesinde ileride doğacak her türlü borçtan ötürü

<sup>66</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.903; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.286-287; ALTOP Atilla, “4489 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği - Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayırımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları”, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, C. 19, S. 1-2, Y. 1999-2000, Prof. Dr. Aysel ÇELİKEL'E Armağan, s.12; ÜNLÜTEPE, s.178; AYAN, s.167; KUNTALP, “İpotek”, s.16; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.757; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.141.

<sup>67</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.756-757; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1023; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.3217; ESENER/GÜVEN, s.496; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayırımı”, s.3; SİRMEN A. Lale, “Yeni Türk Medeni Kanun'da Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 52, S. 1, Y. 2003, s.10; AKTEPE, s.181; ALTAY/ESKİOCAK, s.135; REİSOĞLU Seza, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No:93, Ankara, 1979, s.3; NAR Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2009, s.62; DOĞAN, s.377.

<sup>68</sup> ESENER/GÜVEN, s.496; AYAN, s.167; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.302; ALTAY/ESKİOCAK, s.137; NAR, “Yabancı Para İpoteği”, s.62; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.169; ŞENER, s.104; SARI, s.981; SİRMEN, “Alacak Rehni”, s.19; ÖZÇELİK, s.164.

taşınmazın rehin ile yüklenilmesinin engellenmesi amaçlanmaktadır. Doktrindeki diğer görüşe göre ise, alacakta belirlilik ilkesi yönünden, alacak miktarının tapu sicilinde gösterilmesi yeterlidir.<sup>69</sup> Rehne konu olan alacağın hukuki sebebinin gösterilmesinin rehin sözleşmesinin geçerliliği için gerekli olmadığını ileri sürmektedir. Kanaatimizce ilk görüş daha isabetlidir. Zira üst sınır ipoteğinin kurulması bakımından, ipoteğin alacağı bağlılığı bir miktar daha gevşektir. Üst sınır ipoteği yapısı itibarıyla, mevcut alacakların yanı sıra henüz doğmamış alacakları da kapsadığından, söz konusu ipoteğin hangi alacakları kapsadığının belirlenebilir olması gerekmektedir.

### 2.1.3.2. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni

Taşınmaz rehnine konu olan alacağın miktarının Türk parası olarak gösterilmesi hükmünün hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki baskın görüş, taşınmaz rehnine konu olan alacağın, tapu sicilinde Türk parası olarak gösterilmesini düzenleyen hükmün emredici nitelikte olduğunu ileri sürmektedir<sup>70</sup>. Dolayısı ile Türk parası ile gösterilmeden yapılacak tescil kural olarak hukuken geçersiz olacaktır. TMK m.851/1 hükmünün düzenleniş biçimi de bu görüşü doğrulamaktadır. Doktrindeki diğer görüş ise söz konusu hükmün düzenleyici nitelikte olduğunu ve teminat altına alınan alacağın miktarının Türk parası ile gösterilmemesi durumunda taşınmaz rehnin geçerliliğinin etkilenmeyeceğini ileri sürmektedir.<sup>71</sup>

Taşınmaz rehninin geçerli olarak kurulması için söz konusu alacağın miktarının Türk parası ile gösterilmesi kuralına önemli bir istisna getirilmiştir. TMK m.851/2 hükmü uyarınca, “*yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları tarafından yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri teminat altına almak*” amacıyla yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilmektedir. Yabancı para alacağının bir kredi kuruluşundan döviz ve ya dövize endeksli kredi sağlamayı amaçlaması gerekmektedir. Yabancı para alacağının

<sup>69</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1023; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.3; GÜLEKLİ, s.79; SİRMEN, “Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni”, s.10; REİSOĞLU, “İpoteğin Kapsamı”, s.4; DOĞAN, s.379.

<sup>70</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.902; AYAN, s.169; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.283; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.140; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.757; ÇETİNER Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, 1.Baskı, İstanbul, 2015, s.100; SARI, s.966; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1022; SİRMEN, “Eşya”, s.584; ÜNLÜTEPE, s.177; GÜLEKLİ, s.66-67; ŞENER, s.103; ALTAY/ESKİOCAK, s.70; REİSOĞLU, “İpotek İşlemleri”, s.5-6.

<sup>71</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.902; GRASSİNGER Gülçin Elçin, “BK. m.83 Hükmüne Göre Yabancı Para Borçları İle İlgili Bazı Sorunlar”, Prof. Dr. M. Kemal OĞUZMAN’ ın Anısına Armağan, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2000, s.297; DOĞAN, s.6.

mevcudiyeti böyle bir sözleşmeden kaynaklanmıyorsa, taşınmaz rehninin yabancı para birimi ile kurulamaz.

TMK m.851/2 hükmüne göre kurulan taşınmaz rehninde hangi yabancı para birimlerinin kullanılabilceğini belirleme yetkisi TMK m.851/4 hükmü ile Bakanlar Kurulu'na tanınmıştır. Bakanlar Kurulu'nun 04/03/2002 tarih ve 2002/3813 sayılı kararıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından alım satım konusu yapılan döviz cinsleri üzerinden taşınmaz rehni kurulabileceği düzenlenmiştir.

Yabancı para üzerinden taşınmaz rehni, sadece ipotek yoluyla kurulabilir. Yabancı para üzerinde taşınmaz rehni, fer'i nitelik taşıdığı için temel alacaktan soyutlanmış ipotekli borç senedi ve irat senedi yoluyla tesis edilemeyecektir. TMK m.851/2 hükmünün öngördüğü yabancı para ipoteği kurulmasına ilişkin şartların bulunmamasına rağmen kurulan yabancı para ipoteği geçersiz olacaktır. Yabancı para cinsinden kurulan rehne veya Türk parası ile kurulan taşınmaz rehnine ait derecenin boşalması halinde, boşalan derecelerdeki ipoteklerin yerine, bunların tescil edileceği tarihteki karşılığı olan yabancı para türü üzerinden rehin tesis edilebilir.<sup>72</sup> Bu kapsamda, yabancı veya Türk parası karşılıklarının hesabında, hesap günündeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın döviz alış kuru esas alınmalıdır. (TMK m.851/4)

Yabancı para ipoteğinin uygulanması sabit dereceler sistemi ve belirlilik ilkesinin uygulanmasını büyük ölçüde güçleştirmektedir.<sup>73</sup> Sonuç itibariyle döviz kurlarında ortaya çıkan kaçınılmaz değişiklikler nedeniyle alt sıradaki rehin hakkı sahiplerinin ön sıradaki rehin derecesinin ileride hangi miktara ulaşacağını öngörmesi mümkün olmayacaktır. Yürürlükteki düzenlemeye göre, tapu sicilinde gösterilen rehin konusu alacak miktarının belirlenebilir olması, belirlilik ilkesini, yabancı para ile kurulan ipotek açısından işlevsiz bırakmaktadır. Ancak doktrinde diğer bir görüş, yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurma imkanının getirilmesi ile taşınmaz

<sup>72</sup> **SİRMEN**, "Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni", s.10-11; **NAR**, "Yabancı Para İpoteği", s.113; **ALTAY/ESKİÖCAK**, s.79; **REİSOĞLU**, "Yabancı Para İpoteği", s.53; **GÜNEL**, "Alacak Bakımından Kapsamı", s.254

<sup>73</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.905; **REİSOĞLU** Safa, "Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği", Bankacılar Dergisi, S. 45, Y. 14, Haziran 2003, s.10; **ALTAY/ESKİÖCAK**, s.71; **SARL**, s.988; **ÇETİNER**, s.178; **UYSAL** Volkan, "Yabancı Para İpoteği", Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011, s.78; **KUNTALP** Erden, "Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni" Prof. Dr. Hayri DOMANIÇ' e Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1995, s.314; **BARLAS** Nami, "Yeni Medenî Kanunun Aynı Teminatlarla İlişkin Düzenlemeleri", Prof. Dr. Ünal Tekinalp 'e Armağan, C. 2, İstanbul, 2003, s.581; **SEROZAN**, s.317.

rehninde belirlilik ilkesine de istisna getirildiğini, yabancı para ipoteğinin tesis edildiği durumlarda belirlilik ilkesinin aranmaması gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>74</sup>

## 2.2 KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ

### 2.2.1. Genel Olarak

Kamuya açıklık ilkesi, eşya üzerinde mevcut olan aynı hakların varlığını ve bu hakkın sahibinin kim olduğunun herkes tarafından belirlenebilir olmasını ifade eder.<sup>75</sup> Kamuya açıklık ilkesi eşya üzerinde bulunan hakkın hukuki durumunu kamuya bildirmeye hizmet eder. Taşınmazlara ilişkin aynı haklar kural olarak tapu siciline tescil neticesinde doğar. (TMK m.1022/1) Taşınmaz rehninin kurulması da kural olarak tapu siciline kaydedilmesi yoluyla olur. (TMK m.856/1) TMK m.1020 hükmü uyarınca, tapu sicili, ilgisini inanılır kılan herkese açıktır. Taşınmaz rehninin kamuya sunulması tapu siciline yapılan tescil sayesinde olmaktadır. Dolayısı ile kural olarak, hiç kimse tapu siciline kaydedilmiş bir taşınmaz bakımından tapu kayıtlarını bilmediğini iddia edemez. Tapuya kayıtlı bir taşınmazın yolsuz terkinini, taşınmaz rehnini sona erdirmeyecektir.

Kamuya açıklık ilkesinin, taşınmaz rehni bakımından en önemli sonucu, gizli rehin oluşmasının engellenmesidir. Taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olacak kişilerin, taşınmaz üzerindeki hak ve kısıtlamaları önceden görebilmesi, sonradan çıkacak uyuşmazlıkların da önüne geçecektir. Taşınmaz rehininin kurulmasında ana kural tapu siciline tescil yoludur. Ancak tapu siciline tescil ile kurulan taşınmaz rehinleri farklı hukuki sebeplerden kaynaklanmaktadır. Tescile tabi rehinler, hukuki işlemlerden doğabileceği gibi, tarafların iradesine bağlı olmayan ve kanundan kaynaklanan hukuki sebeplerden de kaynaklanabilmektedir. Kanun koyucu istisnai olarak, rehinin tescilsiz kurulmasına da imkan tanıyan sınırlı sayıda düzenlemelere de yer vermiştir. (TMK m.865-867, 876) Ayrıca taşınmaz rehni zamanaşımı yoluyla kazanılamaz. Çünkü taşınmaz rehniyle teminat altına alacak zamanaşımı ile kazanılamaz.

---

<sup>74</sup> YALÇINDURAN Türker, “Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar”, Prof. Dr. Ergun ÖZSUNAY’a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004, s.693; UYSAL, s.79.

<sup>75</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.12-13,763; ANTALYA O. Gökhan, “Eşya Hukukuna Hakim İlkelerden Aleniyet İlkesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Bülent TAHİROĞLU’na Armağan, Özel Sayı, C. 23, S. 3, Y. 2017, s.420; SİRMEN, “Eşya”, s.587; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.27; ESENER/GÜVEN, s.63; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.42; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1041.



## **2.2.2. Taşınmaz Rehninin Kurulması**

### **2.2.2.1. Taşınmaz Rehninin Tescille Kurulması**

#### **2.2.2.1.1. Kazanma Sebebi**

Taşınmaz rehninin geçerli olarak kurulabilmesi için kazanma sebebinin varlığı gerekmektedir. Rehin hakkının kurulması taahhüdünü oluşturan kazanma sebebi, kural olarak özel hukuk niteliğindeki bir hukuki işlemdir. Kazanma sebebi kural olarak taşınmaz rehni sözleşmesidir. Ancak taşınmaz rehninin kazanma sebebi ölüme bağlı bir tasarruf olabileceği gibi bir kanun hükmü de olabilir.

#### **2.2.2.1.1.1. Hukuki İşlem**

##### **2.2.2.1.1.1.1. Ölüme Bağlı Tasarruf**

Miras bırakan, ölüme bağlı bir tasarrufla terekeye dahil olan bir taşınmaz üzerinde rehin kurulması borcunu terekeye yükleyebilir. Ölüme bağlı tasarruftan yararlanan kişiler terekede yer alan söz konusu taşınmaz üzerinde rehnin tescilini gerçekleştirmeleri gerekmektedir. Alacaklılar, ölüme bağlı tasarruftan yararlanan kişilerden tescil talebinde bulunmalarını istemek noktasında kişisel bir hakka sahiptirler.<sup>76</sup> Alacaklılar, bu taleplerinin yerine getirilmemesi halinde mahkemeye başvurarak, tescilin yapılmasını isteyebilirler. Mahkemenin bu yöndeki kararı kurucu nitelikte olacaktır. Ölüme bağlı tasarruflar ile taşınmaz rehni kurulmasına yönelik işlemler, ölüme bağlı tasarrufların bağlı oldukları şekil şartlarına göre gerçekleştirilecektir.<sup>77</sup>

##### **2.2.2.1.1.1.2. Malikin Tek Taraflı Tasarrufu**

Taşınmaz maliki tek taraflı bir hukuki işlemle söz konusu taşınmazı üzerinde taşınmaz rehni kurabilecektir. Bu durumda tek taraflı bir hukuki işlem söz konusu olduğu için rehin sözleşmesi uygulama alanı bulmamaktadır. Malik adına veya hamile yazılı, ipotekli borç senedi yada irat senedi kurulabilmesi için malikin yazılı tescil istemi yeterlidir.<sup>78</sup> Hamile yazılı bir senetteki alacağı teminat altına almak için tek taraflı tescil istemi ile ipotek tesis edilebilecektir.<sup>79</sup>

<sup>76</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.913; SİRMEN, “Eşya”, s.589; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1042; ALTAY/ESKİOÇAK, s.150; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.297.

<sup>77</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.730; AYAN, s.203; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.297; ALTAY/ESKİOÇAK, s.150; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1042; SİRMEN, “Eşya”, s.589.

<sup>78</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1043; SİRMEN, “Eşya”, s.589; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.913; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.297; ALTAY/ESKİOÇAK, s.150.

<sup>79</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.913; SİRMEN, “Eşya”, s.589.

### **2.2.2.1.1.1.3. Rehin Sözleşmesi**

#### **2.2.2.1.1.1.3.1. Hukuki Niteliği**

Rehin sözleşmesi, malikin, taşınmazı üzerinde alacaklı lehine belirli bir derecede taşınmaz rehni kurmayı taahhüt ettiği, alacaklının ise bu sözleşmeye dayanarak malikten tescili sağlaması konusunda kişisel bir talep hakkına sahip olduğu bir sözleşme türüdür.<sup>80</sup> Malik taahhüt ettiği tescil edimini tapu idaresi nezdinde yerine getirmelidir. Aksi takdirde alacaklı, açacağı dava ile malikin kaçındığı tescil istemini mahkeme hükmü ile elde edebilecektir. Rehin sözleşmesi, tescilin dayanağını oluşturan belge olarak, rehin hakkının kapsamını ve içeriğini, tescilin sınırları içerisinde belirlemektedir. Rehin sözleşmesi, tescil ile doğan rehin hakkının hukuki sebebini oluşturmaktadır. Hukuki sebebi oluşturan rehin sözleşmesindeki geçersizlik, taşınmaz rehni sebebe bağlı niteliğinden dolayı tescil işlemi sakatlayarak, yolsuz tescile neden olacaktır. (TMK m.1024/1) Taşınmaz rehni sözleşmesi, ön sözleşme kavramından farklı niteliktedir. Ön sözleşme ile taraflar ileride bir taahhüt işlemi yapma konusunda anlaşmaktadır. Dolayısıyla taahhüt işlemleri ön sözleşme değildir.<sup>81</sup> Ancak asıl rehin sözleşmesinin şekline uyularak, tapu idaresi nezdinde, ipotek tesis vaadi sözleşmesi yapılması mümkündür.

#### **2.2.2.1.1.1.3.2. Sözleşmenin İçeriği**

Taşınmaz rehni sözleşmesinde, sözleşmenin asli unsuru olarak, rehin edilecek taşınmazın maliki ve ya malikleri, rehinli alacaklı, kurulmak istenen taşınmaz rehin çeşidi, rehin derecesi, rehin konusu taşınmaz, rehinli alacağın tutarı ve eğer kararlaştırılmışsa sözleşme faizinin yer alması gerekmektedir. Bu bakımdan irat senedi hariç olmak üzere taşınmaz malikinin teminat altına alınan alacağın borçlusu olması gerekmemektedir.

Rehin sözleşmesinin tarafları, taşınmazı üzerinde rehin kurulmasını taahhüt eden taşınmaz maliki ile taşınmaz rehnine konu olan borç ilişkisinin alacaklısıdır. Rehin sözleşmesi kural olarak resmi şekle tabidir. Tapuda düzenlenecek resmi senet, malik ve alacaklının nüfus kayıtlarının ve yerleşim yerlerini içermelidir. Taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, yetki belgesinin içeriğinin de resmi senette

---

<sup>80</sup> SİRMEN, “Eşya”, s.590; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.766; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.911; ALTAY/ESKİOCAK, s.131; ESENER/GÜVEN, s.518; BAK Başak, “Taşınmaz Rehni Sözleşmesi”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009, s.1.

<sup>81</sup> BAK, s.4.

gösterilmesi gerekir. Bir taşınmazın birden fazla maliki olabilir. Bir taşınmazın birden fazla maliki varsa bu kişilerin arasındaki ilişki ya elbirliği ya da paylı mülkiyettir. Elbirliği mülkiyetinde tasarruf işlemleri maliklerin her birinin onay vermesi neticesinde gerçekleşir. (MK md. 857/3) Elbirliği mülkiyetinde, hak sahiplerinin her birinin onayı neticesinde kurulacak olan rehin, taşınmazın bütünü üzerinde kurulur. Çünkü elbirliği mülkiyeti, taşınmaz üzerindeki paylar oluşturmadığından pay rehni mümkün olmayacaktır. Paylı mülkiyette ise, her bir paydaş kendi payı üzerinde malik hak ve yetkilerine sahiptir ve dolayısı ile her bir paydaş kendi payını rehnedebilecektir. (MK md. 857/1) Hatta paylı mülkiyete konu olan malın tamamı üzerinde daha önceden bir rehin kurulmuş olsa da her bir paydaş kendi payı üzerinde ikinci bir rehin kurabilmektedir. Ancak paylı mülkiyete konu taşınmazın paylarından biri veya bir kaç üzerinde rehin kurulduktan sonra taşınmazın tamamı üzerinde rehin kurmak mümkün değildir.

Rehinle teminat altına alınan borç ilişkisinin tarafı olmayan üçüncü kişiler de başkasının borcu için taşınmazları üzerinde kural olarak rehin kurabilirler. Ancak, rehinle teminat altına alınan borcun borçlusu olmayan ve borcu üstlenmeksizin taşınmazı üzerinde rehin kuracak olan üçüncü kişi malikin, anapara ipoteği kurmak istemesi halinde, borçlunun kayıtsız şartsız borç ikrarının mutlaka rehin sözleşmesini içeren resmi senede yansıtılması gerekmektedir. Dolayısı ile bu durumda rehin sözleşmesine borçlunun da katılımının sağlanması ve kayıtsız şartsız borç ikrarının imzasıyla onaylatılarak rehin sözleşmesinde yer alması gerekir.<sup>82</sup>

Tapu idaresi nezdinde tarafların fiil ehliyeti bakımından inceleme yapılması gerekmektedir. Taşınmazı üzerinde rehin kurulacak malikin velayet altında olması durumunda, malikin rehin kurulması yönündeki taahhüdünün kanuni temsilci tarafından onaylanması gerekmektedir. Ancak ana ve baba kendi borçları için çocuklarının taşınmazı üzerinde rehin kurmak isterlerse, hakim tarafından atanacak kayyım aracılığıyla hakimin iznine dayanılarak rehin isteminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.<sup>83</sup> Vesayet altındaki malikin taşınmazı üzerinde rehin kurulabilmesi için, vesayet makamı olan mahkemenin bu işlemin kurulmasına izin vermesi gerekmektedir. Taşınmaz rehni sözleşmesinin temsilci aracılığı ile yapılması, vekaletnamenin noter tarafından düzenlenmesi ve taşınmaz rehininin kurulması hakkında özel yetki içermesine bağlıdır.

---

<sup>82</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.134.

<sup>83</sup> REİSOĞLU, “İpotek İşlemleri”, s.20; ALTAY/ESKİOCAK, s.132.

Belirlilik ilkesinin bir sonucu olarak taşınmaz rehnine konu olan taşınmazın kimliğinin, nitelik ve özelliklerinin açık bir biçimde rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerekir. Bu doğrultuda üzerinde rehin kurulacak taşınmazın, pafta, ada, parsel numaralarının bulunduğu coğrafi çevrenin ve yüzölçümünün rehin sözleşmesinde yer alması gerekir. Kamu tüzel kişilerinin, malik oldukları kamu malı veya özel mal niteliğindeki taşınmazları üzerinde rehin kurulması mümkün değildir. Çünkü kamu tüzel kişilerinin özel hukuk hükümlerine tabi malları İİK m.82 hükmü uyarınca haczi caiz olmayan mallardandır. Dolayısı ile İİK m.82 hükmünün konuluş amacından hareketle kural olarak, bu grupta yer alan taşınmaz üzerinde rehin kurulması mümkün değildir. Ancak özel hukuk hükümlerine tabi olan kamu tüzel kişilerinin kamu hizmetine özgülenmemiş taşınmazları üzerinde rehin kurulabilmesi, özel kanunlarında veya statülerinde buna engel bir hüküm bulunmamasına bağlıdır.

Rehinle teminat altına alınan alacak tutarının kural olarak Türk parası olarak gösterilmesi gerekmektedir. Dolayısı ile anapara ipoteğinin kurulduğu durumlarda, alacak miktarının; üst sınır ipoteğinin kurulduğu durumlarda ise, alacaklının bütün işlemlerini kapsayacak şekilde belirlenen bir üst sınırın miktar olarak rehin sözleşmesinde yer alması gerekmektedir. Ayrıca yabancı para ipoteği şeklinde kurulan taşınmaz rehinlerinde, rehin yükünün yabancı para birimi üzerinden rehin sözleşmesinde yer alması gerekmektedir. Anapara ipoteğinde, teminat altına alınan alacağın rehin sözleşmesinde bulunmasına gerek yoktur, sadece alacak miktarının gösterilmesi yeterlidir. Çünkü anapara ipoteği, kayıtsız şartsız borç ikrarı olarak resmi senede geçirilerek, ilamlı takibe konu teşkil eden kesin borç niteliği kazanmaktadır.<sup>84</sup> Henüz doğmamış alacaklar bakımından söz konusu olan üst sınır ipoteğinde, teminat altına alınan alacağın rehin sözleşmesinde gösterilmesi noktasında doktrindeki bir görüş, üst sınır ipoteğinde teminat altına alınan alacağın hukuki sebebinin rehin sözleşmesinde gösterilmesinin gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>85</sup> Doktrindeki diğer bir görüş ise, belirlilik ilkesinin bir neticesi olarak alacak miktarının tapu sicilinde gösterilmesinin yeterli olacağını savunmaktadır.<sup>86</sup> Kanımızca üst sınır ipoteğinde,

---

<sup>84</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.301; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.135; **SİRMEN**, “Eşya”, s.590; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1043; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.913-914; **KUNTALP**, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.9; **REİSOĞLU**, “İpoteğin Kapsamı”, s.3; **GÜLEKİ**, s.117; **HELVACI**, “İpotek Hakkı”, s.116.

<sup>85</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.914; **AYAN**, s.204; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.765; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.283; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.137.

<sup>86</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1044; **KUNTALP**, “Anapara ve Üst Sınır İpotek Ayrımı”, s.10, 20-21; **SARI**, s.981; **ÇETİNER**, s.102.

teminat altına alınan alacağın kaynaklandığı hukuki ilişkinin rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerekmektedir. Rehin sözleşmesinde, boş dereceye ilerleme kaydı ve bunun şerhi anlaşması, ipotekli borç senedinde ve irat senedinde temsilci tayin edilmesi hususlarına yer verilebilir.<sup>87</sup> Bu hususlar rehin sözleşmesi için zorunlu değildir.

### **2.2.2.1.1.3.3. Sözleşmenin Şekli**

Rehin hakkının hukuki sebebini oluşturan rehin sözleşmesinin geçerli olarak kurulması resmi şekil şartına tabidir. TK m.26/1 hükmüne göre resmi şekli yerine getirecek senedi düzenleme yetkisi tapu sicil müdürlüğüne veya görevlendireceği memura aittir.<sup>88</sup> Dolayısı ile noterlerin resmi şekle tabi rehin sözleşme düzenleme yetkisi bulunmamaktadır. Resmi şekil zorunluluğu, sözleşmenin tüm ana unsurlarını kapsamaktadır. Resmi şekil şartı, taşınmaz rehni sözleşmesinde yapılacak değişiklikleri de kapsamaktadır. Ancak rehin sözleşmesi ile çelişmeyen tamamlayıcı ve yan koşullara ilişkin değişiklikler, resmi şekil şartına tabi değildir.<sup>89</sup>

2644 sayılı Tapu Kanunu'na 3000 sayılı kanununla eklenen ve 7099 sayılı kanunla değiştirilen ek fıkra ile, "*Kamu kurum ve kuruluşları, kredi kuruluşları, bankalar, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerince açılmış veya açılacak tüm borç ve kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde, taraflarınca imzalanan kredi veya borç sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunur.*" hükmü eklenmiştir.

### **2.2.2.1.1.2. Kanundan Doğan Rehin Hakları**

#### **2.2.2.1.1.2.1. Genel Olarak**

Kanundan doğan tescile tabi rehin haklarında, tescil talep hakkı kanun tarafından doğrudan alacaklıya tanınmıştır. Bu gruba giren rehin haklarının hukuki sebebini, alacaklıya tescile tabi rehin hakkı tanıyan kanun hükmü oluşturmaktadır.

<sup>87</sup> AYAN, s.204; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.915.

<sup>88</sup> Tapu Kanunu 26.madde 1.fıkra, "Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzun hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya daireden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisine vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir."

<sup>89</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.912; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.301; ALTAY/ESKİOCAK, s.138; ÇETİNER, s.129; AYAN, s.208.

Alacaklı kanunun kendisine vermiş olduğu tescil talep hakkını tapu idaresi nezdinde kullanarak, rehin hakkının tescilini sağlayarak, tescil anından itibaren rehin hakkını ortaya çıkarmaktadır. Dolayısı ile tescile tabi kanuni rehin hakları, kamuya açıklık ilkesine de uygun bir nitelik taşımaktadır. Kanundan doğan taşınmaz rehni sadece ipotek şeklinde kurulabilir.<sup>90</sup> Tescile tabi kanuni rehin ile kanun koyucu, rehin sözleşmesi yapılmayan durumlarda, belli nitelikleri taşıyan bazı alacakları teminat altına alarak, söz konusu alacaklıları korumayı amaçlamaktadır.

Kanun koyucu, TMK m.893 hükmü ile, satıştan doğan alacağı için satıcının, elbirliği mülkiyetine giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanların veya diğer elbirliği ortakları, bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkarların, kanuni rehin haklarının tescilini talep edebileceklerini düzenlemiştir. TMK m.829'a göre üst hakkı sahibinin taşınmaz malikine karşı olan alacağı, TMK m.834'e göre taşınmaz malikinin üst hakkı sahibinden olan alacağı, TBK m.613'e göre bakım alacaklısının bakım borçlusundan olan alacağı, KMK m.22/2 hükmüne göre kat maliklerinin ortak giderleri ödemeyen kat malikine karşı olan alacağı, tersane sahibinin gemi üzerindeki kanuni rehin hakkı ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m.71 hükmündeki yapımcı ve onarımcının taşınmaz üzerindeki kanuni rehin hakkı öngörülmüştür.

TMK m.894 ve 895 hükümleri uyarınca, satıcının, mirasçının, üst hakkı sahibinin, paydaşın ve yapı alacaklısının, bakım alacaklısının sahip olduğu, yenilik doğuran, tescile tabi kanuni rehin hakkı, üç aylık hak düşürücü süreye tabidir.<sup>91</sup> Hak düşürücü süre, satıcı, mirasçı, paydaş ve bakım alacaklısı bakımından mülkiyetin devrinden, yapı alacaklısı bakımından işlerin bitiminden, üst hakkı sahibi bakımından ise üst hakkının sona erdiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Üç aylık süre içinde taşınmaz rehni tescil edilmemişse, rehin kurulmasına ilişkin yenilik doğuran hak kendiliğinden düşer. Satıcının, mirasçının, paydaşın, bakım alacaklısı ve ya üst hakkı karşılığı irat alacağı için arazi maliki lehine kurulan taşınmaz rehninin sırası, kurulma tarihine göre belirlenir. (TMK m.1022/1) TMK m.893/son hükmü ile tescile tabi kanuni rehin kurulması hakkından önceden feragat edilmesinin geçersiz olacağı

<sup>90</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.768; AYAN, s.209; TEKİNAY, s.79; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.308; SİRMEN, "Eşya", s.594; ŞENER, s.48.

<sup>91</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.981; AYAN, s.209.

düzenlenmiştir. Ancak taşınmaz rehni kurulması hakkının doğumundan sonra veya taşınmaz rehni kurulduktan sonra yapılan feragat sözleşmesi geçerli olacaktır.<sup>92</sup>

Kanunda belirlenen şartlar gerçekleştiği takdirde, hak sahibinin rehnin tescilini talep yetkisi meydana geldiği için, doğrudan hak sahibinin kendisi tapu memurundan yazılı olarak tescili talep edebilecektir. (TMK m.1013/2) Ayrıca rehne konu olan taşınmazın malikinin tescil için muvafakat etmesi gerekmektedir. Bakım alacağını teminat altına almak için kurulacak taşınmaz rehni, bakım alacağının anapara değerinin tapuda gösterilmesi suretiyle tescil edilebilecektir. Bakım alacağının anapara değerini taraflar serbestçe belirleyebilirler. Ancak taraflar bu konuda anlaşamazsa, bu değeri hakim belirleyecektir. Bakım alacaklısı, anlaşmazlık halinin uzaması durumunda, hak düşürücü süre nedeniyle rehin hakkını kaybetmemek için TMK m.1011 hükmü uyarınca rehin hakkını geçici olarak tescil ettirebilir. Rehne konu olan alacak doğmamış veya rehni tescil ettirme hakkı düşmüş olmasına rağmen kanuni rehin hakkı tescil edilmişse, rehin hakkı geçerlilik kazanmaz. Bu durumda taşınmaz maliki tapu kaydının düzeltilmesi davası açabilir.

## **2.2.2.1.1.2.2. Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Kanuni Rehin Hakları**

### **2.2.2.1.1.2.2.1. Satıştan Doğan Alacağı İçin Satılan Taşınmaz Üzerinde Satıcının Kanuni Rehin Hakkı**

Taraflar arasında yapılan taşınmaz satış sözleşmesinde satıcı, sattığı taşınmazın bedelinin tamamını veya bir kısmını tahsil edemeyebilir. Satıcı ve alıcı, satış bedelinin tamamen veya kısmen ödenmediğini belirtmesi neticesinde resmi senet bu durumun yazılması suretiyle hazırlanır. Geriye kalan satış bedelinin ödeneceği tarih ve diğer koşullar resmi senette düzenlenir. Taşınmazın satış bedelini tam olarak tahsil edemeyen satıcı, ödenmeyen alacağını teminat altına alma bakımından TMK m.893/1 hükmüyle öngörülen kanuni rehin hakkından yararlanabilir. Kanun koyucu tarafından satıcıya tanınan kanuni rehin hakkı, sadece daha sonra da ödenmesi kararlaştırılan alacak miktarı bakımından teminat oluşturur. Bu kanuni rehin hakkından yararlanılabilmesi için satıcının, satış bedelinin tamamen ödenmediğini satım sözleşmesinde belirtmesi gerekmektedir.

<sup>92</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.981; ÇETİNER, s.248; AYAN, s.210.

### **2.2.2.1.1.2.2.2. Elbirliği Mülkiyetine Giren Taşınmazlarda Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Birlikte Mirasçı Olanların veya Diğer Ortakların Kanuni Rehin Hakkı**

Elbirliği mülkiyetinin sona ermesi neticesinde taşınmaz bir veya birkaç paydaşa tahsis edilirse, diğer paydaşlar, tahsis işleminden faydalanan paydaşlardan talep edebilecekleri alacaklarını teminat altına almak amacıyla, tahsis edilen taşınmazlar üzerinde kendileri lehine rehin hakkı tesis edilmesini talep edebilirler. TMK m.893/1-c.2 hükmü ile sadece mirasçılardan ve diğer elbirliği ortaklarından bahsedilmiştir. Bu doğrultuda, paylı mülkiyete tabi taşınmazın aynen paylaştırılmasında ivaz eklenmek suretiyle bir denkleştirme yapılmış ise, denklik alacaklısı paydaşın söz konusu alacak bakımından bir kanuni rehin hakkı bulunmaz.<sup>93</sup> Mirasçılar veya diğer elbirliği ortakları, alacaklarına yönelik kanuni rehin haklarının tescilini, taşınmazın mirasçılardan ya da diğer elbirliği ortaklarından birine mülkiyetinin naklinden itibaren 3 aylık hak düşürücü süre içerisinde tescil ettirmeleri gerekmektedir. Mülkiyetin nakli, mülkiyetin devrine yönelik tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği tarihte gerçekleşir.

### **2.2.2.1.1.2.2.3. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkı**

#### **2.2.2.1.1.2.2.3.1 Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Hukuki Niteliği**

Yapı alacaklıları, emeğiyle veya emek ve malzemesiyle taşınmazın değerinde bir artış meydana getirir, ancak genellikle yaptığı işin karşılığını inşaat bittikten sonra alabilir. Bu nedenle kanun koyucu yapı alacaklılarına, taşınmazda bir değer artışı meydana getirmelerine rağmen, alacaklarını elde edememe tehlikesine karşı, yapı alacaklarını teminat altına alabilmeleri amacıyla taşınmaz üzerinde kanuni rehin hakkı kurma imkanı tanımıştır.<sup>94</sup> Ayrıca yapı alacaklıları tarafından tescili sağlanan bu rehin

<sup>93</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.977; SİRMEN, s.603; DAVRAN, s.56; ŞENER, s.49; “Eski Medeni Kanunu’nun 807/2 fıkrasında bu imkanın bulunmaktadır. “, KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.305; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.383.

<sup>94</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.795; AYAN, s.228; ESENER/GÜVEN, s.601; ALTAY/ESKİOCAK, s.279; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.983; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1114; REİSOĞLU Safa, Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1961, s.4; KAÇAK Nazif, İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2013, s.203; GÜLEŞ Bedia, Türk Hukukunda Yapı İpoteği, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s.45; KAŞAK Fahri Erdem, “İnşaatçı İpoteği (MK m. 895–897)”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011, s.127; BIÇAKCI Levent, “Yapı Alacaklısı İpoteği (MK 807/3)”, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Y. 1979–1981, C. 45–47, S. 1- 4, s.546; DEMİR Remzi, “Yapı Alacaklısı İpoteği”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV, S. 2, s.497; KAÇARAN



hakkına, taşınmazda meydana getirdiği değer artışı oranında, daha önce kurulmuş olan sınırlı aynı haklar karşısında sıra olarak bir öncelik hakkı verilmiştir. Yapı alacaklısına tanınan bu hak, tescilin hukuki sebebinin oluşturur ve rehnin tescilini talep etme yetkisini içerir. TMK m.893/3 hükmü uyarınca, tescile tabi kanuni rehin kurma hakkı doğmadan önce yapılan feragat geçersizdir. Ancak kanuni rehin hakkının doğmasından sonra yapılacak feragat geçerli olacaktır. Eser sözleşmesinin kurulmasından sonra asıl yüklenicinin kanuni rehin hakkından feragat etmesi, alt yüklenici ve zanaatkarların kanuni rehin haklarını etkilemez.

Yapı alacaklısı rehnin tescilini isteme hakkının hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, bu hakkın kişisel bir nitelik taşıdığını savunmaktadır.<sup>95</sup> Bu doğrultuda söz konusu hak, meydana geldiği anda taşınmazın maliki olan kimseye karşı ileri sürülebilir. Taşınmaz mülkiyetinin el değiştirmesi halinde yeni malike karşı ileri sürülemez. İkinci bir görüşe göre bu hak, aynı nitelik taşımaktadır ve taşınmazın maliki kim olursa olsun ileri sürülebilir.<sup>96</sup> Bu görüş, TMK m.893 hükmünün taşınmazı temel alan bir düzenleme olduğundan bahisle taşınmazın maliki kim ise talebin ona karşı ileri sürülmesini savunmaktadır. Üçüncü görüş ise, tescile ilişkin hakkın yenilik doğuran hak niteliği taşıdığını savunmaktadır.<sup>97</sup> Bu görüşe göre hak, tapu sicil memuruna bildirilen tek taraflı irade beyanıyla kullanılır. Ancak bu görüş doktrinde, yüklenicilerin tek taraflı beyanıyla rehnin tescilini sağlayamamaları sebebiyle eleştirilmektedir. Dördüncü ve bizim de katıldığımız görüş, söz konusu hakkı eşyaya bağlı borç olarak nitelendirmektedir.<sup>98</sup> Bu görüşe göre

---

Hümeysra, "Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı", Cevdet Yavuz'a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 3, 2016, s.1369; **SÜRAL** Nurhan, "Müteahhit ve İşçilerin Yasal İpotek Hakkı", Ankara Barosu Dergisi, S. 6, Y. 1980, s.692; **SÜTÇÜ** Nezh, "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacağı İçin Yüklenicinin Kanuni İpotek Hakkı (TMK m.893) Var mıdır?", Yargı Dünyası, S. 182, İstanbul, 2011, s.15; **AVCI** Ali, **KÖKSAL ORUÇ** Buket, "İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)", Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Y. 1, S. 2, Ankara, 2014, s.95; **ÇABRİ** Sezer, "Yapı Alacaklısı İpoteğinin Önceliği ( TMK m. 897/1 )", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s.379-380; **KOCABAŞ** Gediz, "İsviçre Hukukundaki Değişiklikler Doğrultusunda Yapı Alacaklısı İpoteğinin Kurulması", Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, S.1, Haziran 2013, s.84.

<sup>95</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.227-228; **TEKİNAY**, s.82; **REİSOĞLU**, "Yapı İpoteği", s.72; **AVCI/KÖKSAL ORUÇ**, s.96.

<sup>96</sup> **DAVRAN**, s.54-55; **EREL**, s.220; **TEKİNAY** Selahattin Sulhi, "İnşaatçı İpoteğinin Tescilini İsteme Hakkının Mahiyeti", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y. 1969, C. 3, S. 4, s.133; **BIÇAKCI**, s.546.

<sup>97</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1117; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.279; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.986.

<sup>98</sup> **ESENER/GÜVEN**, s.603; **TEKİNAY**, "İnşaatçı İpoteği", s.137; **EREL**, s.220-221; **BIÇAKCI**, s.551; **BAYSAL** Başak, "Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Hukuksal Sorunlar", Prof. Dr. Özer Selici'ye Armağan, Seçkin Yayınlar, Ankara, 2006, s.154; **UYUMAZ** Alper, "Yapı (İnşaatçı) İpoteği", Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2008, C. XII, S. 1-2, s. 232.

söz konusu hak, üç aylık süreyle bağlı olarak borçlu olmasa da taşınmazın sonraki maliklerine karşı ileri sürülebilir. Dolayısı ile taşınmazı maliki ve malikin iflası halinde iflas masası tescil istemine katlanmakla yükümlüdür. Nitekim Yargıtay da bu görüşü benimsemektedir.<sup>99</sup>

## **2.2.2.1.1.2.2.3.2. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Koşulları**

### **2.2.2.1.1.2.2.3.2.1. Yapı Alacağına İlişkin Koşullar**

Yapı alacağı, “bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden” emek harcayan yüklenici ve zanaatkarlar bakımından söz konusudur. Yapı alacağının konusu, yüklenici veya zanaatkarın, malzeme ve emek harcayarak veya sadece emek harcayarak taşınmaz üzerinde meydana getirdikleri değişikliklerdir. Dolayısı ile yapı alacaklısının söz konusu kanuni rehin hakkından yararlanabilmesi için emek harcamış olması gerekmektedir. Harcanan bu emek herhangi bir malzeme harcanmasıyla birleşebilir. Yapıya yalnız standart malzeme veren alacaklıların kanuni rehin hakkı yoktur. Çünkü bu kişiler standart malzemeyi kredi vermek suretiyle satmak zorunda değillerdir. Fakat sadece o yapıda kullanılması için üretilen bir malzemenin verilmesi durumunda, söz konusu alacaklı bu kanuni rehin hakkından yararlanabilecektir.<sup>100</sup>

Harcanan emek veya malzemenin, yapıda somut olarak bir değer artışı ortaya çıkarması gerekmektedir.<sup>101</sup> İnşaat neticesinde ortaya çıkan yapı, taşınmaz üzerinde bir değer artışı yaratamasa da kanuni rehin ile teminat altına alınır, ancak TMK m.897/1 hükmü anlamında yapı alacaklılarının diğer rehin hakkı sahibi alacaklıları göre öncelik hakkına sahip olabilmesi için mutlaka bir değer artışı bulunmalıdır.

<sup>99</sup> **Yargıtay 15. HD., E. 2015/5673, K. 2016/2437, T. 21.042.016**, “Taşınmaz maliki ile alt yüklenici arasında doğrudan eser sözleşmesi ilişkisi bulunmasa bile taşınmaz maliki, alt yüklenicinin yükleniciden olan yapı alacaklarından kanun gereği sorumlu olup ona ipotek vermekle yükümlüdür (4721 sayılı TMK m. 893/3 ve 895). Taşınmaz malikinin kanuni ipotek yükümlülüğü, yalnızca akdi ilişki nedeniyle sorumlu olduğu yapı alacakları için akidi olan yapı alacaklılarına karşı değil, kanun gereği sorumlu olduğu yapı alacakları için akidi olmayan yapı alacaklılarına karşı da söz konusudur. Taşınmaz malikinin kanuni ipotek yükümlülüğü akdi ilişki nedeniyle sorumlu olduğu yapı alacak ve alacaklıları ile sınırlı tutulamaz. Mahkemece taşınmaz malikinin kanuni ipotek yükümlülüğünün akdi ilişki dışında kanun gereği sorumlu olduğu yapı alacak ve alacaklılarını da kapsadığı nazara alınarak arsa sahipleri yönünden yapı alacaklısı ipoteğinin yasal koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin incelenip değerlendirilerek sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, davanın sıfat yokluğundan reddine karar verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun bulunmuştur.”

<sup>100</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.311; **OGUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.985; **ALTAY/ESKİOÇAK**, s.284; **DAVRAN**, s.58; **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.31; **KAŞAK**, s.131; **BAYSAL**, s.165; **KAÇARAN**, s.1379; **BIÇAKCI**, s.543.

<sup>101</sup> **OGUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.985; **KAÇARAN**, s.1378; **DEMİR**, “Yapı İpoteği”, s.500.

Taşınmaz maliki ile asıl yüklenici arasında yapılan sözleşmede aksi açıkça kararlaştırılmadıkça, yüklenicilerin malikten olan alacaklarını devretmelerinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Yapı alacağı devredilmişse, rehin kurma hakkı alacağına bağlı olarak yeni alacaklıya geçer ve TMK m.891 hükmü uyarınca yeni bir tescil gerekmez.<sup>102</sup> Ancak TBK m.184/1 hükmü uyarınca devir işleminin yazılı olarak gerçekleştirilmelidir.

İnşaat işleri, malikin haberi olmaksızın üçüncü bir kişi tarafından yaptırılmış ise, doktrinde bizimde katıldığımız baskın görüşe göre, malikin inşaat işini yaptırmak için herhangi bir sözleşme ilişkisine girmediği veya herhangi bir yetki vermediği durumlarda diğer objektif şartlar bulunsa bile yapı alacaklılarının kanuni rehin hakkı bulunmaz.<sup>103</sup> Ayrıca malikin kanunen yapmak zorunda olduğu bir iş, kanunen vekili olan bir kişi tarafından yaptırılırsa, malikin rızası olmasa dahi kanuni rehin hakkı söz konusu olacaktır. Bu konuda doktrindeki diğer bir görüş ise, yapı alacaklısı ile malik arasında bir eser sözleşmesinin bulunmasının şart olmadığını ve taşınmaz üzerindeki değer artışının önemli olduğunu belirterek, taşınmaz üzerindeki inşaatın yetkisiz kimseler tarafından yaptırılması durumunda, TMK m.723 hükmü kapsamındaki tazminat alacaklarının teminat altına alınması bakımından kanuni rehin hakkının varlığını savunmaktadır.<sup>104</sup>

Kanuni rehin ile teminat altına alınan yapı alacağının kural olarak tapu sicilinde gösterilmesi gerekmektedir. Yapı alacağının miktarı, TBK m.480 hükmüne “götürü olarak” veya TBK m.481 hükmüne göre “yaklaşık olarak” belirlenir. Fakat taşınmaz maliki ile doğrudan bir ilişkisi olmayan alt yüklenicilerin yapı alacaklarının kapsamı noktasında doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

Doktrindeki bir görüşe göre, alt yüklenicinin teminat altına alabileceği miktar, malikin asıl yüklenici ile belirlediği miktarı geçemez.<sup>105</sup> Çünkü kanun koyucunun amacı iyiniyetli taşınmaz malikini miktarı belli olmayan alacaklarla karşı kaşıya bırakarak alt yükleniciyi korumak değildir. Kanun koyucu taşınmaz malikinin inşaat karşılığında ödemeyi borçlandığı parayı belli bir çerçevede alt yüklenicilerin de

<sup>102</sup> REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.54; DAVRAN, s.59; AVCI/KÖKSAL ORUÇ, s.105; KAŞAK, “Yapı İpoteği”, s.139.

<sup>103</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.986; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.313; ŞENER, s.60; REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.45; BAYSAL, s.167; SÜRAL, s.695; SÜTÇÜ, s.18.

<sup>104</sup> BIÇAKCI, s.542; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.360; KAÇARAN, s.1381.

<sup>105</sup> DAVRAN, s.58; GÜLEŞ, s.71-72; REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.38; SÜRAL, s.754; SÜMER Nezihe Binnur, “Müteahhit ve Diğer Çalışanların Kanuni İpotek Hakkı”, Halil CİN’e Selçuk Üniversitesi’nde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya, 1995, s.607; ŞENER, s.57; BIÇAKCI, s.544; KAÇARAN, s.1379.

hakkını koruyarak dağıtmaktır. Ancak bu görüş, yapı sahibinin asıl yükleniciye karşı borcunu yerine getirmesi durumunda alt yüklenicilere tanınan kanuni rehin hakkını anlamsız kılmaktadır.

Doktrinde bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre, alt yükleniciler yapmış oldukları iş neticesinde doğan alacakları bakımından yararlanacakları kanuni rehin hakkı asıl yüklenicinin alacak hakkıyla sınırlı değildir.<sup>106</sup> Dolayısı ile malik asıl yükleniciye olan borcunu ödese de alt yüklenicinin kanuni rehin hakkı varlığını sürdürecektir. Bu doğrultuda alt yüklenicinin, yapı alacağının bağımsızlığının bir sonucu olarak, alt yüklenicinin alacağının asıl yüklenicinin alacağı ile sınırlanmaması gerekmektedir. Aksi takdirde yapıya katkıda bulunanların, yarattığı değer artışını teminat altına alamaması sonucu ortaya çıkaracaktır.

### **2.2.2.1.1.2.2.3.2.2. Yapı Alacaklısına İlişkin Koşullar**

Yapı alacaklısı, TMK m.893/3 hükmünde “*Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkarlar.*” şeklinde tanımlanmıştır. TMK m.893/3 hükmünde her ne kadar yüklenici, yapı alacaklısı olarak belirtilmemişse de malik ile yapılan eser sözleşmesinde eserin tamamını veya bir kısmını yapmayı üstlenen kişi olarak yüklenicinin de yapı alacaklısı sayılması gerekmektedir.<sup>107</sup> Çünkü malikten alacaklı olmayan alt yükleniciye tanınan bir haktan, malikten eser sözleşmesi nedeniyle alacaklı olan asıl yüklenicinin öncelikle yararlanacağı kabul edilmesi gerekir. Doktrindeki bu genel kabulün aksine Yargıtay, vermiş olduğu bir kararında asıl yüklenicinin, TMK m.893/3 hükmünde açıkça yer almamasından dolayı kanuni rehin hakkından yararlanamayacağını belirtmiştir.<sup>108</sup>

<sup>106</sup> BIÇAKCI, s.544; SÜMER, s.607; KAÇARAN, s.1380; UYUMAZ, s.235.

<sup>107</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1121; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.984; TEKİNAY, s.86; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.797; AYAN, s.229; ALTAY/ESKİOCAK, s.282; SİRMEN, “Eşya”, s.644; GÜLEŞ, s.54; CAN Mertol, “Yeni Medenî Kanun’ın İnşaatçı (Yapı) İpoteği Hakkındaki Hükümleri İle İpoteğin Kendi Adına Tescilini Talep Edebilecek Kişiler Bakımından Bir Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı Meselesi”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 1–2, Haziran–Aralık 2004, s.54; BAYSAL, s.156; BIÇAKCI, s.539; UYUMAZ, s.237.

<sup>108</sup> Yargıtay 15. HD., E. 2012/6837, K. 2012/7621, T. 04.12.2012, “MK’nın 893/3. maddesi uyarınca, kanuni ipotek tescil hakkı malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkarlara aittir. Bu madde uyarınca yüklenicinin iş sahibinden olan alacakları bakımından kanuni ipotek talep hakkı bulunmamaktadır. Somut olayda; karşı davacı yüklenici sıfatına haiz olup MK’nın 893/3. maddesinde sayılan kişilerden bulunmadığı gibi, MK’nın 895. maddesinde sayılan koşullar da gerçekleşmemiştir. Bu durumda davacı karşı davalı iş sahiplerinin ipotek tesciline dair karara itirazlarında haklı oldukları kabul edilerek ipotegün kaldırılmasına karar verilmesi ve karşı dava dilekçesinde ikinci ve üçüncü

Yüklenicinin iş sahibine karşı borçlandığı inşaat işlerinin bir bölümünün veya tamamının yapılmasını, bağımsız bir eser sözleşmesi ile borçlanan kişi alt yüklenici olarak ifade edilmektedir.<sup>109</sup> TMK m.893/3 hükmü uyarınca, inşaat işlerinin bir kısmını veya tamamının yapılmasını yükleniciye karşı borçlanan alt yükleniciler de kanuni rehin hakkından yararlanabilirler. Alt yüklenicinin, kanuni rehin hakkının kurulmasına ilişkin hakları, asıl yüklenicinin haklarından bağımsızdır. Çünkü alt yüklenici, asıl yükleniciden bağımsız bir ifa yardımcısıdır.<sup>110</sup> Alt yüklenici, sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça iş sahibine karşı herhangi bir hukuki ilişki ile bağlı değildir. Alt yüklenicinin, asıl yükleniciyle belirlenen inşaat işinin yapılması karşılığında bir yapı alacağı bulunmaktadır. Bu doğrultuda alt yüklenici, eser sözleşmesinden kaynaklanan alacaklarını yalnızca asıl yükleniciden talep edebilir. Dolayısı ile malik, asıl yükleniciden olan alacağını, alt yüklenicinin alacağı ile takas edemez.<sup>111</sup>

Asıl yüklenicinin yapı alacağı bakımından kanuni rehin kurulması yada iş sahibinin inşaat nedeniyle asıl yükleniciye karşı olan borcunun tamamını ödemesi durumlarında dahi alt yüklenici kanuni rehin hakkının tescilini talep edebilir.<sup>112</sup> Çünkü kanun koyucunun alt yükleniciye tanıdığı kanuni rehin hakkı, asıl yükleniciye tanınan kanuni rehin hakkından bağımsızdır. Alt yüklenicinin, asıl yükleniciden olan alacağı, malik tarafından verilen bir işin yapımından kaynaklanması durumunda ve miktarının da inşaatın tamamına ilişkin belirlenen tutarı geçmediği ölçüde tescil için uygundur.<sup>113</sup>

---

seçenek olarak ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz talep edilmiş olduğundan bu taleplerin incelenip değerlendirilerek karara bağlanması gerekirken yazılı gerekçelerle ipotek tesciline dair karara yönelik itirazların reddi doğru olmamış, 28.06.2012 günlü kararın bozulması gerekmiştir.”

<sup>109</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.797; EREN Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 7.Baskı, Ankara, 2019, s.616; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1122; SİRMEN, “Eşya”, s.644; CAN, s.53; ALTAY/ESKİOCAK, s.283; GÜLEŞ, s.63; UYUMAZ, s.236.

<sup>110</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.797; GÜLEŞ, s.65; DEMİR, “Yapı İpoteği”, s.505; KAÇARAN, s.1374.

<sup>111</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.984; KAÇARAN, s.1375; SÜMER, s.604; BIÇAKCI, s.542.

<sup>112</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.312-313; REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.39; GÜLEŞ, s.67; SÜMER, s.605; KAÇARAN, s.1375; BAYSAL, s.158; AVCI/KÖKSAL ORUÇ, s.99; BIÇAKCI, s.541; DEMİR, “Yapı İpoteği”, s.505.

<sup>113</sup> REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.38; DEMİR, “Yapı İpoteği”, s.505; UYUMAZ, s.234; Aynı yönde Yargıtay 15. HD., E. 2017/1996, K. 2017/5640, T. 04.07.2017, “Somut olayda davacı alt yüklenicinin alacağı diğer davalı... İnşaat Şirketi ile yapmış olduğu 03.12.2013 tarihli taşeronluk sözleşmesi uyarınca yaptığını beyan ettiği imalatlardan kaynaklanmaktadır. Sözleşmeler ancak taraflar arasında hak ve borç doğurur. Bu nedenle dava konusu alacağın ve hukuki uyumsuzluğun muhatabı dava dâhil... firmasının taşeronu davalı... İnşaat Şirketi olup, davacının sözleşmeden kaynaklanan alacağı dava dâhil ... tarafından kabul edilmediğinden davacı borcun muhatabı olan diğer davalı şirkete karşı dava açıp, mahkemeden bir karar alınmadığından, Türk Medeni Kanunu’nun 895/3 maddesi şartlar oluşmadığından davalı ... yönünden davanın reddi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulü doğru değildir.”

Taşınmaz sahibinin, alt yükleniciliğe ilişkin sözleşmeden haberinin olmaması yapı ipoteği bakımından sonucu değiştirmez, alt yüklenicinin bu bakımdan herhangi bir ihbar yükümlülüğü yoktur. Asıl yüklenici ile taşınmaz maliki arasındaki eser sözleşmesinde, alt yüklenici kullanılmayacağı açıkça kararlaştırılmasına rağmen asıl yüklenicinin alt yüklenicilik sözleşmesi yapması durumunda da alt yüklenicinin kanuni rehin hakkının tescilini talep hakkı bulunmaktadır.<sup>114</sup>

743 sayılı Eski Medeni Kanun ile yapı alacaklısı olarak zanaatkarlardan değil, işçilerden bahsedilmiştir. Ancak TMK m.893/3 hükmü ile birlikte işçi terimi yerine zanaatkar terimi tercih edilmiştir.<sup>115</sup> Zanaatkarlar, bir inşaatın bağımsız bir şekilde belirli bir kısmının (*elektrik veya su tesisatının döşenmesi, kapı veya pencerelerin takılması gibi işlerin*) yapılmasını taahhüt eden kişilerdir.<sup>116</sup> Zanaatkarlar genelde alt yüklenici olarak çalışırlar ve asıl yüklenici ile aralarında kural olarak eser sözleşmesi bulunur.<sup>117</sup> Zanaatkarlar, yapmış oldukları eser sözleşmesinden kaynaklanan alacaklarını, ancak taahhüt ettikleri yapım işini yerini getirdikten sonra talep edebilirler. Başka bir ifadeyle emekleri ve malzemelerine karşılık olarak kredi vermektedirler. Bu doğrultuda kanun koyucu, zanaatkarların meydana getirdikleri değerlerden kaynaklanan alacaklarını alamamalarını önlemeyi amaçlamaktadır.<sup>118</sup> Taşınmaz malikine veya asıl yükleniciye hizmet sözleşmesi ile bağlı olarak çalışan işçiler, işçi alacakları bakımından İİK m.206 hükmüne binaen imtiyazlı olduklarından, kanun koyucu tarafından kanuni rehinin kapsamı dışında tutulmuşlardır.

Zanaatkarların doğrudan taşınmaz maliki ile eser sözleşmesi ilişkisi içerisinde bulunmaları gerekmemektedir. Eser sözleşmesi gereğince üzerine düşen inşaat işlerinin yerini getiren zanaatkarlar yapı alacaklısı olarak kabul edilmiştir. Zanaatkarların kanuni rehin kurulmasına ilişkin hakları asıl yükleniciden bağımsız niteliktedir. Asıl yüklenicinin yapı alacağına ilişkin olarak taşınmaz üzerinde kanuni rehin kurdurmuş olması, zanaatkarların yapı alacağına ilişkin olarak aynı taşınmaz üzerinde kanuni rehin kurmalarına bir engel teşkil etmez. Ayrıca zanaatkarların yapı

<sup>114</sup> DEMİR, “Yapı İpoteği”, s.505; BAYSAL, s.158.

<sup>115</sup> Bu durum TMK m.893 hükmünün gerekçesinde, “3.’ncü bentte "müteahhit" sözcüğü yerine "yüklenici", "işçi" yerine de bilinçli olarak kaynak Kanunda olduğu gibi "zanaatkarlar" (Handwerker, les artisan) kelimesi kullanılmıştır. Bununla ipotek isteyebilecek kişilerin, işçiler gibi hizmet akdi ile değil, eser sözleşmesi ile çalışan kişiler olması gerektiği anlatılmak istenilmiştir.” şeklinde açıklanmıştır.

<sup>116</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1121; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.310; ALTAY/ESKİOCAK, s.283; AYAN, s.229; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.797; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.983; ÇETİNER, s.252; GÜLEŞ, s.76; SÜMER, s.604; CAN, s.54; SÜRAL, s.693.

<sup>117</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.983; AYAN, s.229; CAN, s.59; AKCAN, s.80.

<sup>118</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.984; BIÇAKCI, s.540; KAÇARAN, s.1377.

alacaklarının kapsamı, sadece malikten ve yükleniciden olan yapı alacakları ile sınırlı değildir. Bu kapsama alt yükleniciden olan yapı alacaklarının da dahil olduğu kabul edilmektedir.<sup>119</sup>

İnşaat işlerine katkıları bulunmakla beraber, inşaata sadece malzeme vermiş olanlar, mimar ve mühendisler veya inşaat kredisi verenler yapı alacaklısının kanuni rehin hakkından faydalanamazlar. Bu kişiler, emeklerini iş sahibine kredi olarak vermek zorunda değildirler. Bu kişiler üstlendikleri hizmetin karşılığını işin başında öngörmektedirler ve alacakları ödenmezse veya başka bir teminat verilmezse işi yapmaktan veya malı vermekten kaçınabilirler.<sup>120</sup>

### **2.2.2.1.1.2.2.3.3. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Tescili**

TMK m.895 hükmü ile yapı alacaklısının kanuni rehin hakkının tescil edilebilmesi için, “belirli bir süre içinde yapılması”, “alacağın tanınmış olması” ve “alacaklıya başkaca teminat verilmemiş olması” şartları öngörülmüştür. Kanun koyucu, yükleniciler ve zanaatkarlara sadece bu rehinin tescilini talep etme hakkını vermiştir. Dolayısı ile burada kanun kazanma sebebi yerine geçmektedir. Bu kanuni rehin tescil talebine uygun olarak tescilin yapıldığı andan itibaren hüküm ve sonuç doğurur.

TMK m.895 hükmü uyarınca, zanaatkarların ve yüklenicilerin kanuni rehin hakları, çalışmaya veya malzemeye vermeyi taahhüt ettikleri andan itibaren tapu siciline tescil edilebilir. Söz konusu tescilin taahhüt edilen işin tamamlanmasından itibaren üç ay içinde yapılmış olması gerekmektedir. Kanunda öngörülen üç aylık süre hak düşürücü niteliktedir. Üç aylık bu sürenin dolması neticesinde alacak hakkı ortadan kalkmaz, sadece rehinin tescilini talep hakkı ortadan kalkar. Üç aylık sürenin başlangıç anı, muhtemel alacaklar bakımından taahhüt tarihi, doğmuş alacaklar için ise işlerin bitim tarihidir. Üç aylık süre içerisinde tescil talebinde bulunulması yeterli değildir. Bu süre içerisinde mutlaka tescilin yapılmış olması gerekmektedir. Söz konusu sürenin hak düşürücü niteliği nedeniyle durması ya da kesilmesi mümkün değildir. Bu doğrultuda üç aylık hak düşürücü süre sonunda malik rıza gösterse dahi söz konusu kanuni rehin hakkı tescil edilemez.

<sup>119</sup> CAN, s.55; KAÇARAN, s.1378.

<sup>120</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1122; AYAN, s.229; DAVRAN, s.58; ŞENER, s.59; ALTAY/ESKİOCAK, s.283; GÜLEŞ, s.108 vd.; CAN, s.59; BIÇAKCI, s.541; SÜMER, s.606; SÜRAL, s.694; KAÇARAN, s.1371; DEMİR, “Yapı İpoteği”, s.508.

TMK m.895 hükmü ile öngörülen alacağın tanınmış olması şartı, malikin borç ikrarında bulunmasını amaçlamamaktadır. Bu şart ile taşınmaz üzerinde kurulan rehin yükünün miktarının veya yapılan işin değerinin malik tarafından kabul edilmesi ifade edilmektedir. Alacağın miktarının henüz belli olmadığı durumlarda, bir üst miktar belirlenerek üst sınır ipoteği kurulabileceği gibi alacak miktarının belli olması durumunda rehin bu bedel üzerinden anapara ipoteği olarak kurulabilecektir. Alt yüklenicilerin inşaat faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan yapı alacakları da taşınmaz maliki tarafından tanınmalıdır. Söz konusu tanımın taşınmaz maliki tarafından yapılması, taşınmaz malikinin kişisel sorumluluğuna neden olmaz. Dolayısı ile bu durumda taşınmaz maliki, asıl yüklenicinin borcuna ilişkin olarak kendi taşınmazıyla sorumlu olmayı kabul etmektedir.<sup>121</sup> Tanıma işleminin yazılı olarak yapılması yeterlidir.

Taşınmaz malikinin, yapı alacaklısının alacağını tanımaktan kaçınması durumunda, yapı alacaklısı kanuni rehnin tesciline ilişkin olarak mahkemeye başvurabilir. Açılan bu davada, yapı maliki le birlikte borçlu olan yüklenici de taraf olarak gösterilmelidir. Yapı alacaklısının işlerini bitirmeden dava açmaları durumunda alacaklarının miktarı kesin olarak belli olmadığı için mahkemenin üst sınır ipoteğine hükmetmesi gerekmektedir.<sup>122</sup> Ancak yapı alacaklıları işlerini bitirdikten sonra dava açmaları durumunda ise mahkemenin anapara ipoteğine hükmetmesi gerekmektedir. Yapı alacaklısı mahkeme kararı ile tapu dairesine başvurarak kanuni rehnin tescilini talep edebilecektir. Bu bakımdan mahkemenin kararı kurucu nitelik taşıırken tescil açıklayıcı nitelik taşımaktadır.

Yapı alacaklılarının kanuni rehin haklarının tescilini talep edebilmeleri, malik tarafından yeterli teminat gösterilmemiş olması şartına bağlıdır. Eğer malik ileri sürülen alacak için yeterli oranda teminat gösterirse, yapı alacaklıları kanuni rehnin tescilini talep edemezler. Kanun koyucu teminat gösterilmesine ilişkin olarak yapı alacaklılarına bir talep hakkı tanımamıştır. Yapı alacağının teminat altına alınma şeklini seçme hakkı malike aittir. Kanunda teminatın ne şekilde gösterileceği düzenlenmemiştir. Doktrinde teminatın aynı yada kişisel teminat şeklinde olabileceği

---

<sup>121</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.797; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1122; UYUMAZ, s.242; AKCAN, s.88.

<sup>122</sup> REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.96; ALTAY/ESKİOCAK, s.289; KAŞAK, “Yapı İpoteği”, s.152; ŞENER, s.62; AVCI/KÖKSAL ORUÇ, s.114; GÜLEŞ, s.159; AKCAN, s.88.



kabul edilmektedir.<sup>123</sup> Kanuni rehnin tescil edilmesinden sonra dahi malik teminat göstererek kanuni rehnin terkinini talep edebilir.<sup>124</sup> Malik, her yapı alacaklısı bakımından ayrı ayrı teminat göstermek zorundadır. Başka bir ifadeyle malik tarafından asıl yükleniciye verilen teminat, alt yüklenicinin hakkı bakımından bir sonuç doğurmaz.<sup>125</sup>

Yapı alacaklısının kanuni rehin hakkını kullanılmasını engellemek amacıyla malikin göstereceği teminatın yeterliliğine ilişkin olarak, taraflar arasında çıkacak bir uyuşmazlığı mahkeme çözecektir. Yapı alacaklıları, bu dava süresince kanuni rehin haklarının tehlikeye düşmesini önlemek amacıyla geçici tescilin tapuya şerh edilmesini talep edebilirler.<sup>126</sup> Yapı alacaklıları geçici tescil ile kanuni rehin haklarını korumakta ve diğer rehin hakkı sahibi alacaklılara karşı TMK m.896 ve m.897 hükümleri uyarınca kanuni rehinden yararlanma bakımından sıralarını alırlar.<sup>127</sup>

Yapı alacağına ilişkin kanuni rehnin tescili bakımında resmi sözleşmeye gerek yoktur. Kanun hükmü bu noktada resmi sözleşmenin yerine geçmektedir. Ayrıca kanuni rehnin tescilini yapı alacaklısı olan yüklenici, alt yüklenici veya zanaatkar talep edebilir. Tescile ilişkin olarak malikin rızasına yada beyanına gerek yoktur.<sup>128</sup> Yapı alacaklısı tescil talebine ilişkin talebine, eser sözleşmesini, malikin alacak miktarını kabul ettiğine dair bir belgeyi ya da alacağı tespit eden mahkeme kararını eklemesi gerekmektedir. Tescil edilen bu kanuni rehin, TMK m.1019 hükmü uyarınca, re'sen taşınmazın malikine tebliğ edilir.

<sup>123</sup> **AYAN**, s.230; **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.99; **SÜMER**, s.609; **BIÇAKCI**, s.556; **KAÇARAN**, s.1390.

<sup>124</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.988; **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.101; **SÜMER**, s.609.

<sup>125</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.313; **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.101; **SÜMER**, s.609; **KAÇARAN**, s.1391; **ŞENER**, s.65; **BIÇAKCI**, s.557.

<sup>126</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.799; **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.99; **AYAN**, s.230; **DAVRAN**, s.62; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.743; **KAÇARAN**, s.95; **UYUMAZ**, s.244.

<sup>127</sup> **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.113; **KAŞAK**, “Yapı İpoteği”, s.152; **AVCI/KÖKSAL ORUÇ**, s.112; **AKCAN**, s.96; **UYUMAZ**, s.243, Aynı yönde **Yargıtay 15. HD., E. 2012/4558, K. 2012/7308, T. 21.11.2012**, “...yüklenici ipoteğinin geçici şerhi de, tescili de, yüklenici ve taşınmaz maliki arasında anlaşma olmadıkça dava yoluyla istenebilir. Taraflar, yüklenici alacağının miktarında ve gösterilebilecek teminatta anlaşamazlar ise, yüklenici ipoteğinin tescili davasının görülmesi ve verilecek kararın kesinleşmesi sürecinin uzaması ihtimalini gözeterek geçici şerh davasını açabilirler ve bu davada geçici şerh karar verilmesi sonucu yapılan geçici şerh, yukarıda açıklandığı üzere yüklenici ipoteğinin mahkemece ya da mal sahibince kabulü hallerinde geçici tescil tarihinden itibaren varlık kazanan ipoteğin kesin tescili, terkin olunacak geçici şerhin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır ve sıra almasını sağlar. Geçici şerh davası, diğer koşullar bakımından yüklenici ipoteğinin tescili davası ile aynı koşulları taşımaktadır”.

<sup>128</sup> **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s.211; **REİSOĞLU**, “Yapı İpoteği”, s.111; **KAÇARAN**, s.1392; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.287; **BIÇAKCI**, s.558.

#### 2.2.2.1.1.2.2.3.4. Yapı Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkının Önceliği

Yapı alacaklısının kanuni rehin hakkının sırası, geçici tescilden sonra kesin tescil yapılmışsa geçici tescilin yapıldığı tarihte, geçici tescile başvurulmadan doğrudan kesin tescil yapılmışsa yevmiye defterine kaydının yapıldığı tarihe göre belirlenecektir.<sup>129</sup> Kanun koyucu TMK m.897 hükmü ile yapı alacaklılarının emek ve malzeme harcayarak taşınmazda meydana getirdikleri değer artışının ön sırada yer alan alacaklılara karşı korunmasını benimsemiştir.<sup>130</sup> Böylece taşınmaz malikinin, kötü niyetle hareket ederek ön sıralarda rehin kurmak suretiyle yapı alacaklılarına zarar vermesinin önlenmesi amaçlanmıştır. TMK m.897 hükmüne göre, ön sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklılar nedeniyle alacağını kısmen yada tamamen tahsil edemeyen yapı alacaklıları, eksik kalan miktarı diğer rehin hakkı sahibi alacaklılardan tahsil etme yetkisi tanınmıştır.

Yapı alacaklılarının öncelik hakkından yararlanabilmesi için, taşınmaz üzerinde ön sıralı derecelerde bulunan ve arsa değerini aşan rehin haklarının kurulmuş olması, ön sıralı derecelerde yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların kötü niyetli olması ve bu kötü niyetli alacaklılar nedeniyle yapı alacağını kısmen veya tamamen almaları şartlarının birlikte bulunması gerekmektedir. TMK m.897/1 hükmü uyarınca, ön sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklılar, alacaklarını devrederlerse, devralan alacaklıların iyi niyetli olsalar dahi yapı alacaklılarının öncelik hakkına katlanması gerekmektedir.

Yapı alacaklıları, taşınmazın paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen tutardan, taşınmazın inşaat işleri başlamadan önceki değerini aşmasına rağmen alacaklarını kısmen veya tamamen elde edemezlerse, sıra olarak kendilerinden önce gelen kötü niyetli alacaklılara karşı dava yoluyla öncelik haklarını kullanabilirler. Dolayısı ile yapı alacaklıları, öncelik hakkına ilişkin davayı birden fazla kötü niyetli alacaklı varsa hepsine karşı aynı anda açmalıdırlar. Söz konusu davanın niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, bu dava haksız fiil davası niteliğindedir ve davanın TBK m.72 hükmünde ön görülen iki ve on yıllık zaman aşımı süreleri

<sup>129</sup> REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.142; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.321; AYAN, s.232; ŞENER, s.65; DAVRAN, s.64; KAŞAK, “Yapı İpoteği”, 182; BIÇAKCI, s.561; ÇABRİ, s.395; AKCAN, s.99; AVCI/KÖKSAL ORUÇ, s.118.

<sup>130</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.802; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1128; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.990; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.383; AYAN, s.232; ALTAY/ESKİOCAK, s.293; KAŞAK, “Yapı İpoteği”, 181; BIÇAKCI, s.562; ÇABRİ, s.381; DEMİR, “Yapı İpoteği”, s.516; SÜRAL, s.701; UYUMAZ, s.249; AKCAN, s.101.

içerisinde açılması gerektiği ileri sürülmektedir.<sup>131</sup> Doktrinde bizimde savunduğumuz diğer bir görüş ise, söz konusu davanın, İİK m.277 hükmü ve devamında düzenlenen iptal davası niteliği taşıdığı ileri sürmektedir.<sup>132</sup> Bu görüş doğrultusunda yapı alacaklıları, inşaat işlerinin taşınmaza kazandırdığı değer fazlası oranında önceki sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklılara karşı bir iptal davası açmak suretiyle kullanılması gerekmektedir.

#### **2.2.2.1.1.2.2.4. Üst Hakkından Kaynaklanan Kanuni Rehin Hakkı**

##### **2.2.2.1.1.2.2.4.1. Taşınmaz Malikinin Kanuni Rehin Hakkı**

Üst hakkı tesis edilirken taraflar, hak sahibinin üst hakkının bedeli olarak malike belirli aralıklarla bir miktar para ödemesini kararlaştırabilirler. TMK m.834 hükmüyle, taşınmaz malikine, üst hakkının karşılığı olarak belirli aralıklarla ödenmesi kararlaştırılan alacağını, en çok üç yıllık miktar ile sınırlı olacak şekilde teminat altına almak amacıyla, üst hakkı tesis edilen taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurma imkanı tanımıştır.<sup>133</sup> TMK m.834/2 hükmüne göre, üst hakkı bedelinin, her yıla ilişkin olarak eşit edimler şeklinde belirlenmemiş olması durumunda; kanuni rehlin tescili, üst hakkı bedelinin eşit olarak paylaşılması sonucunda üç yıla düşecek tutar bakımından talep edilebilecektir. Bu bakımdan kararlaştırılan üst hakkının toplam değeri, üst hakkının kurulduğu yıl sayısına bölünmesi neticesinde elde edilen ortalama miktarın üç katı, kanunî rehin ile sağlanan teminatın sınırını teşkil edecektir.

Kanunî rehin hakkı, üst hakkı bedelinin tek seferde değil, irat hâlinde ödeneceğinin belirlenmesi halinde söz konusu olabilir. Bu doğrultuda tarafların, üst hakkının kurulması karşılığında verilen üst hakkı bedelinin ödenmesinin taksitle ödeme şeklinde yapılmasını kararlaştırmaları durumunda, taşınmaz malikinin bu taksitler bakımından, kanuni rehin hakkının tescilini talep etmesi mümkün değildir.<sup>134</sup>

<sup>131</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1133; HATEMEİ/SEROZAN/ARPACI, s.744; REİSOĞLU, “Yapı İpoteği”, s.208; SÜMER, s.615.

<sup>132</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.325; AYAN, s.234; BIÇAKCI, s.566; UYUMAZ, s.253.

<sup>133</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.978; ÜNAL Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1.Baskı, Ankara, 1988, s.192; GÜRZUMAR Osman Berat, Türk Medeni Hukuku’nda Üst Hakkı, Beta Basım Yayın, 2.Baskı, İstanbul, 2001, s.128; ÖZBİLEN Arif Barış, “Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanunî İpotek Hakkı”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.126, Eylül 2016, s.280.

<sup>134</sup> GÜMÜŞ Mustafa Alper, “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri İle Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanun’un Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkinin Tarafları Ve İlgilileri İçin Kabul Edilmiş Tazminat Alacakları Ve İpotek Hakları”, Bilgi Toplumunda Hukuk Ünal Tekinalp’a Armağan, Beta Basım Yayın, C.2, İstanbul, 2003, s.562.

TMK m.834/1 hükmüne göre, taşınmaz maliki, üst hakkı bedelini teminat altına almak için üst hakkı üzerinde kanuni rehin kurulmasını “*o tarihteki üst hakkı sahibinden*” talep edebilecektir. Dolayısı ile taşınmaz üzerindeki üst hakkının sahibinin değişmesi durumunda, yeni üst hakkı sahibi kanuni rehin kurma borcu ile yükümlü olacaktır. Dolayısıyla, kanuni rehlin tescilinin talep edildiği sırada üst hakkı sahibi kim ise, kanuni rehin hakkını tapuya tescil ettirme borcu da ona ait olacaktır.<sup>135</sup>

Üst hakkı bedeli bakımından teminat oluşturan kanuni rehin hakkı, üst hakkının tapu sicilinin ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmiş olmasına bağlıdır.<sup>136</sup> Taşınmaz malikinin, üst hakkı sahibinden olan üst hakkı bedeli alacağını güvence altına almak amacıyla tesis edilen kanunî rehin hakkı, üst sınır ipoteği şeklinde kurulmaktadır.<sup>137</sup> Ayrıca kanuni rehin ile teminat altına alınan üst hakkı bedeli alacağının muaccel olması da gerekmez. Henüz vadesi gelmemiş olan üst hakkı bedeli alacağı da kanuni rehin ile teminat altına alınabilir.

#### **2.2.2.1.1.2.2.4.2. Üst Hakkı Sahibinin Kanuni Rehin Hakkı**

Üst hakkının sona ermesi neticesinde, taşınmaz üzerinde bulunan yapı, bütünlüyci parça ilkesi uyarınca tekrar malikin mülkiyetine geçer. Sonuç itibarıyla taşınmaz maliki başlangıçta olmayan önemli bir fayda elde etmektedir. Üst hakkı sözleşmesinin tarafları, üst hakkı tesis edilirken bu durumu öngörerek taşınmaz malikinin zenginleşmesine karşılık olarak üst hakkı sahibine bir bedel ödemesini kararlaştırabilirler. Ancak sözleşmede bir bedelin ödeneceği kararlaştırılmasına rağmen, taraflarca söz konusu bedelin miktarı ve hesaplanış tarzı belirlenmemişse, hakim takdir yetkisine göre uygun bedeli tespit edecektir.<sup>138</sup> Buna göre taraflarca kararlaştırılan bedel ödenmez veya teminat altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına teminat oluşturmak üzere, terkin edilen üst hakkının yerine aynı derecede ve sırada bir rehlin tescilini isteyebilir.

<sup>135</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.979; GÜRZUMAR, s.133; GÜMÜŞ, s.561.

<sup>136</sup> GÜRZUMAR, s.132; GÜMÜŞ, s.561; ÖZBİLEN, s.281.

<sup>137</sup> GÜRZUMAR, s.133; GÜMÜŞ, s.561; ÖZBİLEN, s.282.

<sup>138</sup> GÜMÜŞ, s.544; GÜRSES Davut, “Kredi Teminatı Olarak Üst Hakkı İpoteği”, Bankacılar Dergisi, S.76, Mart 2011, s.10-11.

### **2.2.2.1.1.2.3. Türk Medeni Kanunu Dışında Özel Kanunlarda Düzenlenen Kanuni Rehin Hakları**

#### **2.2.2.1.1.2.3.1. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Açısından Bakım Alacaklısının Kanuni Rehin Hakkı**

TBK m.613 hükmüyle düzenlenen ölünceye kadar bakma sözleşmesinde, taşınmazını bakım borçlusuna devreden bakım alacaklısına, bakım alacağını teminat altına alabilmesi amacıyla devrettiği taşınmaz üzerinde kanuni rehin hakkı tanınmıştır. Bakım alacaklısının rehin hakkının kapsamı taraflarca belirlenecek sermaye değeri kadardır. Bu kanuni rehin, taşınmazın mülkiyetinin bakım borçlusuna devrinden itibaren üç ay içerisinde tapu siciline tescil edilmelidir. Bakım alacaklısı bu kanuni rehin hakkının sağladığı imkan ile, kişisel bir talep hakkı olan bakım alacağını aynı teminat altına almaktadır.<sup>139</sup>

#### **2.2.2.1.1.2.3.2. Kat Mülkiyetinden Doğan Ortak Giderlerin Teminatı Olan Kanuni Rehin Hakkı**

KMK m.22 hükmü ile kat maliklerinin, avans, gider ve ortak sigorta primlerinden kendi payına düşen miktarı ödemeyen kat maliklerine karşı olan alacaklarının teminat altına alınması öngörülmüştür.<sup>140</sup> Kat mülkiyetinden kaynaklanan kanuni rehin hakkının tescil edilmesi, kat maliki tarafından ödenmesi gereken ortak gider payının, noter tarafından yapılan ihtara rağmen ödenmemiş olması koşuluna bağlıdır. Eğer bağımsız bölüm kiradaysa, kiracı borcuna mahsuben giderlerin kendisi tarafından ödenmesi talep edilmiş ve bu talebin de reddedilmiş olması gerekmektedir. Kiracıdan talepte bulunulmadan kanuni rehin hakkının tescili talep edilemez. Bu doğrultuda kiracının ödeme talebini reddetmesi yeterlidir. Ayrıca bu konuda bir takipte bulunulması ve takibini semeresiz kalması aranmaz.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan kanuni rehin hakkının tescil edilebilmesi için, teminat altına alınacak ortak gider alacağının miktarının mahkeme tarafından belirlenmesi gerekmektedir. Söz konusu miktar, hem sadece miktarın tespitine yönelik açılan bir tespit davası ile hem de kat maliki veya kiracıya karşı hali hazırda açılmış

<sup>139</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1115; TUNÇOMAĞ Kenan, Ölünceye Kadar Bakma Akdi, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1959, s.96; ALTAY/ESKİOCAK, s.274.

<sup>140</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.670, 978; AYAN, s.224; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.792; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.326; ŞENER, s.54; KÖPRÜLÜ Bülent, KANETİ Selim, "Kat Mülkiyetince Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, Cumhuriyet Döneminde Hukuk, İstanbul 1973, s.317; ALTAY/ESKİOCAK, s.274.

olan ortak gider borcunun ödenmesi talebini içeren eda davasıyla da belirlenebilir. Kanuni rehnin tescili için kat malikinin borcunu ödemediğinin mahkeme tarafından tescil edilmesi gerekmektedir de, kat malikinin borcunu tanınması da tescil bakımından yeterli sayılır. Miktarın belirlenmesi bakımından görülecek davada yetkili ve görevli mahkeme, KMK m.33/1 hükmü uyarınca , ana taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir.

Rehin hakkının sağladığı teminat miktarı, kural olarak kat malikinin ortak giderleri karşılama borcunun tutarına eşittir. Fakat rehin hakkı tapu siciline tescil edilirken, borcun miktarının tespitine ilişkin mahkeme giderleri, mahkeme kararında başlangıç ve oranı belirtilmiş ise tescil tarihine kadar işleyen faizler ve tescil giderleri de malikin ortak giderleri karşılama borcuna ilave edilir.<sup>141</sup>

### **2.2.2.1.1.2.3.3. Tersane Sahibinin Gemi Üzerindeki Kanuni Rehin Hakkı**

TTK m.1013 hükmüne göre tersane sahibi, gemi yapımı ve onarımından kaynaklanan alacakları bakımından gemi üzerinde, tescile tabi kanuni rehin kurulmasını talep etme hakkına sahiptir. TTK m.1013/2 hükmü uyarınca, TMK m.895 ve m.897 hükümlerinde yer alan zanaatkârların ve yüklenicilerin kanuni rehin hakkına gönderme yaparak, zanaat ve yüklenici (Yapı İpoteği) rehninin kuruluş esaslarını bu rehin türü için de öngörülmüştür. Bu gönderme neticesinde tersane sahibinin kanuni rehin hakkının tescilini, çalışmayı ve malzeme vermeyi borçlandıkları andan itibaren tescilini talep edebilecektir.<sup>142</sup>

Kanuni rehin hakkının konusunu iş sahibinin yapım veya onarıma konu olan gemisi oluşturmaktadır. Tersane sahibinin kanuni rehin hakkını tescil ettirmek için gemi malikinin yazılı muvafakatine kural olarak ihtiyacı yoktur.<sup>143</sup> Ancak iş sahibi, geminin maliki değilse veya rehnin kurulacağı sırada geminin maliki değişmiş ise, gemi malikinin rızası olmadan kanuni rehnin kurulması mümkün değildir. Tersane sahibinin kanuni rehin hakkının kapsamı, geminin yapım ve onarım faaliyetlerine

<sup>141</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.338-339.

<sup>142</sup> KALPSÜZ Turgut, Gemi Rehni, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2.Baskı, Ankara, 1990,

<sup>143</sup> KALPSÜZ, s.23; Aksi görüşte SÖZER Bülent, Deniz Ticareti Hukuku – 1, Vedat Kitapçılık, 3.Baskı, İstanbul, 2014, s.161, “İpoteğin tescili işleminin fiilen icrası için, gemi malikinin muvafakati gerekmektedir. Bu muvafakat verilmediği takdirde, alacaklı mahkemeye başvurup, inşaatın erişmiş olduğu seviyeye göre gemi siciline veya yapı siciline şerh verilmesini sağlamak için karar talep edecektir.”.

ilişkin malzeme ve işçilik masrafları, temerrütten doğan zararlar ve rehnin kurulması amacıyla yapılan masraflarından oluşmaktadır.<sup>144</sup>

Tersane sahibinin rehin hakkı, yapım ve onarım işini yüklediği andan başlamak üzere işin tamamlanmasından itibaren üç ay içerisinde tescil edilmelidir.<sup>145</sup> Bu üç aylık süreyi gemi sicil memuru ya da hakim kendiliğinden göz önünde bulunduracaktır. TMK m.895/3 hükmüne göre, tersane sahibinin alacağı, gemi maliki tarafından kabul edilmesi veya gemi maliki tarafından kabul edilmeyip alacaklı tarafından mahkemeye başvurularak mahkemece karara bağlanmış olması gerekmektedir. Tersane sahibi, gemi malikinin yeterli teminatı göstermesi durumunda kanuni rehnin tescilini talep edemez. Geminin satış yoluyla paraya çevrilmesi neticesinde, alacaklıların alacaklarına ilişkin oluşturulan sıra cetvelinde kanuni rehin hakkı alacaklısı tersane sahibinin sırası, TTK m.1393 hükmüyle dördüncü sıra olarak belirlenmiştir.

TTK m.1013/3 hükmü uyarınca, gemi rehninin kurulmasına ilişkin talep hakkının güvence altına alınması amacıyla, gemi veya yapı siciline şerh verilebilir. Geminin yapımı veya onarımı henüz tamamlanmamışsa, bedelin, tamamlanan işi karşılayan tutar ve bedelin kapsamında yer almayan giderler bakımından rehin kurulması talep edilebilir.<sup>146</sup>

#### **2.2.2.1.1.2.3.4. 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun 71. Maddesindeki Yapımcı ve Onarımcının Taşınmaz Üzerindeki Kanuni Rehin Hakkı**

2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun m.71 hükmü ile, “*Hava araçlarının yapımı ve onarımından doğan alacaklar için yapımcı veya onarımcı, hava aracı üzerinde kanuni bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu kanuni ipoteğin tesisi hakkında Medeni Kanun'un 895, 896 ve 897'nci maddeleri uygulanır.*” düzenlemesi yapılmıştır. Kanuni rehin hakkına konu olacak hava aracı kavramı, taşınmaz rehninin tescile tabi olduğu dikkate alındığında, “*sicile kaydedilmiş bir hava aracını*” ifade etmektedir. Dolayısı ile Ulaştırma Bakanlığı tarafından tutulan Uçak Sicili 'ne tescil

---

<sup>144</sup> KALPSÜZ, s.17.

<sup>145</sup> KALPSÜZ, s.18; İZVEREN Adil, FRANKO Nisim, ÇALIK Ahmet, Deniz Ticareti Hukuku, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1994. s.89; SÖZER, s.161.

<sup>146</sup> KENDER Rayegan, ÇETİNGİL Ergon, YAZICIOĞLU Emine, Deniz Ticareti Hukuku Cilt – 1, On İki Levha Yayınları, 14.Baskı, İstanbul, 2019, s.91.

edilmemiş olan hava araçlarının yapım ve onarımından kaynaklanan alacaklar bakımından kanuni rehin hakkı söz konusu olamaz.<sup>147</sup>

Hava aracı yapımı ve onarımından kaynaklanan alacağa yönelik olarak, yapımcı ya da onarımcı kanuni rehin hakkını doğrudan sicil memuruna bildirmek suretiyle tescili sağlayabilecektir. Bu doğrultuda hava aracı malikinin tescile onay vermesine gerek yoktur.<sup>148</sup> Söz konusu kanuni rehin hakkı, hava aracının yapım ve onarım borcunun yüklenilmesinden itibaren kullanılabilir. Kanuni rehin hakkının tescili, yapım ve onarım işinin bitiminden itibaren en geç üç ay içerisinde gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Üç aylık bu süre, hak düşürücü niteliktedir ve yapımcı ve onarımcının yüklendiği faaliyetin tamamlanmasından itibaren işlemeye başlar.

#### 2.2.2.1.2. Tescil

TMK m.856/1 hükmü ile kural olarak taşınmaz rehninin tescil ile kurulacağını düzenlemiştir. Rehne konu olan taşınmazın maliki, tapu idaresi nezdinde tescili talep etmesi ile birlikte, tapu memuru, tescile esas teşkil eden hukuki sebebe ilişkin belgelerde herhangi bir eksiklik bulunmaması durumunda rehni, tapu sicilinde rehinler sütununa belli bir yevmiye numarasıyla tescil eder.<sup>149</sup> Bu durumda tescil kurucu nitelik taşımaktadır. Tescil talebinde bulunan malikin fiil ehliyetine ve tasarruf yetkisine sahip olması gerekmektedir. Paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda paydaşlardan her biri payını bağımsız olarak rehnedebilir. Bu durumda kimin payının rehnedildiği düşünceler sütununda belirtilmelidir. (TST m.33/1) Sabit dereceler ilkesi neticesinde,

<sup>147</sup> **HIZIR** Serdar, **TURAEV** Alisher, "Türk Hukuku'nda Hava Araçları Üzerinde İpotek Tesis Edilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 53, S. 3, Y. 2008, s.388.

<sup>148</sup> **KALPSÜZ**, s.23; **HIZIR/TURAEV**, s.389; **KANER** İnci, Hava Hukuku, Filiz Kitabevi, 2.Baskı, İstanbul, 2004, s.34.

<sup>149</sup> Tescilin nasıl gerçekleştirileceği hususu Tapu Sicil Tüzüğü m.31 ile, "(1) Taşınmaz rehni, kütük sayfasının ilgili sütununa aşağıdaki şekilde tescil edilir:

a) Her bir rehin hakkı için, "A" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (A, B, C, Ç, ... G, Ğ, ... I, İ, J... gibi) kullanılır.

b) Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ.B.S.", irat senedi "İ.S." harfleriyle gösterilir.

c) Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır, ipotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir.

ç) RehİN miktarı, varsa faiz oranı, rehİN derecesi, rehİN süresi ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Faiz oranı değişken ise, düşünceler sütununda belirtilir. RehİN haklarının terkinini için sonraki ilk satır boş bırakılır.

(2) RehİN hakkının kuruluşundaki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmeler, alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler, 11/1/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 183. maddesi uyarınca yapılacak alacağın devri sözleşmeleri ve benzerleri düşünceler sütununda belirtilir.

(3) Boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmeler, şerhler sütununda gösterilir." şeklinde düzenlenmiştir.



rehne konu olan taşınmazın maliki boş bir derece bırakıp, bu dereceden sonraki derecede rehin kurmak istiyorsa, boş bırakılan derecenin alacaklı kısmına “*korunmuş miktar*” ibaresi ve alacak sütununa da derecenin hangi miktar için saklı tutulduğu belirtilir. Faiz ve süre sütunu boş bırakılacaktır. (TST m.34) Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmesi durumunda, taşınmazların aynı malike veya müşterek borçlulara yada farklı kişilere ait olmasına göre rehin hakkının tescilinin usulü de farklılık gösterecektir.<sup>150</sup>

## 2.2.2.2. Taşınmaz Rehninin Sicil Dışı Kazanılması

### 2.2.2.2.1. Kanundan Doğan Sicil Dışı Rehinler

Kural olarak rehin hakkı tapu siciline tescil ile doğmaktadır. Bu durum kamuya açıklık ve belirlilik ilkesinin sonucudur. Ancak kanunun belirlediği bazı istisnai durumlarda rehin hakkı, tescil gerekmeksizin kendiliğinden meydana gelmektedir. Kanundan doğan sicil dışı rehin hakkı bakımından hukuki sebebi rehin sözleşmesi değil, kanunun kendisi teşkil etmektedir.<sup>151</sup> Kamuya açıklık ilkesinin istisnasını oluşturan ve doğrudan doğruya sicil dışı olarak kanundan doğan bu rehin hakkı, “gizli rehin” olarak da adlandırılmaktadır.<sup>152</sup> Kanundan doğan sicil dışı rehin hakkının, tapu siciline tescil edilmesini engelleyen bir hüküm yoktur. Ancak bu durumda yapılan

<sup>150</sup> Müşterek rehnin tescilinin nasıl gerçekleştirileceği hususu Tapu Sicil Tüzüğü m.32 ile, “(1) Birden çok taşınmazın aynı alacak için rehnedilmesi hâlinde, tescil aşağıdaki şekilde yapılır;

a) Aynı malike ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

b) Müştereken ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

c) Müşterek ve/veya müteselsil borç durumu söz konusu olmaksızın aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz veya pay rehnedilirse; taşınmaz veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için rehin edilmesi gerekir. İlgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaza isabet eden miktarı tescil edilir. Her bir taşınmaz veya payın ne miktar için rehnedildiği belirtilmezse istem reddedilir.

ç) Bir rehin hakkı, 28 inci maddenin altıncı fıkrası gereğince oluşturulan müşterek tapu kütüğü sayfasına kaydedilen taşınmazların tamamını kapsamadıkça, bu sayfaya tescil olunamaz. İstem konusu rehin hakkı müşterek tapu kütüğü sayfasında tescilli bulunan taşınmazlardan bazılarını kapsamakta ise, rehin kapsamı dışında kalan taşınmaz, müşterek tapu kütüğü sayfasından çıkartılarak kayıtların taşınması hükümleri dikkate alınmak suretiyle tapu kütüğüne re'sen nakledilir.” şeklinde düzenlenmiştir.

<sup>151</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.739; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.386; AYAN, s.184; KAÇMAZ Mine, “Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 65, S. 4, Y. Ocak 2016, s.2893.

<sup>152</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1045; SİRMEN, s.603; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.215; ALTAY/ESKİOCAK, s.268; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.792; KAÇMAZ, s.2894.

tescil kurucu nitelikte değil, bildirici nitelikte olacaktır.<sup>153</sup> Sonuç itibarıyla kanunun öngördüğü şartların gerçekleşmesi ile birlikte rehin hakkı kendiliğinden meydana gelmektedir.

TMK m.865 ve m.867 hükümleri, rehin konusu taşınmazın sağladığı teminatın azalmasını önlemek amacıyla rehinli alacaklının aldığı önlemler için yaptığı giderler bakımından meydana gelen alacağın sicil dışı kanuni rehinle teminat altına alınmasını düzenlenmiştir. Söz konusu alacak, bütün tescilli alacakların önünde yer alan tescilsiz bir kanuni rehin hakkı ile teminat altına alınmıştır. TMK m.876 hükmü ile alacağın anapara ipoteği ile teminat altına alınması durumunda, herhangi bir zarar veya zarar tehlikesi doğmadan korunması için yapılan ve özellikle sigorta giderlerinden kaynaklanan alacakların güvence altına alınması için, kurulan rehin ile aynı sırada yer alan ve alacaklı lehine tescilsiz bir kanuni rehin hakkı tanınmıştır. TMK m.876 hükmü ile düzenlenen rehin hakkı, TMK m.865 ve m.867 hükümleri ile düzenlenen rehin hakkından, sıra bakımından farklılık göstermektedir. Buna göre TMK m.865 ve m.867 hükümleri ile tüm rehin haklarından önce gelen bir kanuni rehin hakkı söz konusuyken, TMK m.876 hükmünde, mevcut taşınmaz rehni ile aynı derecede yer alan bir kanuni rehin hakkı söz konusudur. Rehin hakkı sahibi alacaklı, teminata konu olan taşınmazın değerinin korunması için yapmış olduğu giderleri bakımından kanun tarafından sıra olarak öncelikli bir rehin hakkı tanınmıştır.

Mülga 2762 sayılı Vakıflar Kanunu m.29 hükmü ile özel mülkiyete geçen taşınmazlar bakımından vakıfların taviz bedeline dönüşen alacağının, bütün yüklerden önce gelen, tescile tabi olmayan, sicil dışı kanuni bir rehin hakkı oluşturduğu düzenlenmişti. Ancak 5767 sayılı Vakıflar Kanunu m.19 hükmü ile birlikte söz konusu alacağın, tescile tabi kanundan doğan bir rehin hakkı oluşturacağı düzenlenmiştir.<sup>154</sup>

---

<sup>153</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.792; KAÇMAZ, s.2894; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.976; ALTAY/ESKİOCAK, s.268; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.235.

<sup>154</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.237; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1114; KAÇMAZ, s.2906; 767 sayılı Vakıflar Kanunu 19.madde, “Taviz bedelleri, yapılacak tebligat üzerine altmış gün içerisinde peşin olarak ödenebileceği gibi eşdeğer bir taşınmazla takas edilebilir veya yarısı peşin, kalanı bir yılda beş eşit taksitte ödenebilir. *Taksitlendirme halinde, taşınmaza birinci derece ve birinci sırada ipotek konulur.* Taksitlerden birinin zamanında ödenmemesi halinde geri kalan taksitlerin tamamı muaccel olur. Genel Müdürlükçe tahakkuk ettirilen taviz bedelleri, yapılacak tebligata rağmen ödenmediği takdirde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre gecikme zammı ile birlikte tahsil edilerek vakfı adına gelir kaydedilir.”

#### 2.2.2.2.2. Mahkeme Kararı İle Doğan Rehinler

Rehin hakkı sahibi, rehnin hukuki sebebinin oluşturan, rehin sözleşmesi veya ölüme bağlı tasarruf yoluyla malikten ve ya mirasçılardan rehin hakkının tesciline muvafakat beyanında bulunması istemeye ilişkin kişisel bir hakka sahip olmaktadır. Malik veya mirasçılar, sözleşme veya ölüme bağlı tasarruftan doğan tescile muvafakat beyanında bulunma yükümlülüğünü yerine getirmez ve bunda direnirse, rehin hakkı sahibi alacaklı, rehnin mahkeme kararıyla kurulmasını dava yoluyla talep edebilir.

Bu konuda mahkemenin vereceği kararın niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre, mahkemenin tescil hakkında vereceği karar, yenilik doğuran bir hüküm niteliğinde olacaktır.<sup>155</sup> Çünkü burada bir kanun boşluğu bulunmakta ve bu kanun boşluğu mülkiyet hükümlerinin kıyasen uygulanması ile doldurulmalıdır. Sonuç itibariyle tescil ilkesi, taşınmaz rehninin kurulması için kural olarak zorunlu olduğu gibi, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından da aynı seviyede geçerlidir. Bu durumda alacaklı, TMK m.716/1 hükmü uyarınca tescile zorlama davası açtığı anda, mahkeme tarafından alacaklı lehine taşınmaz rehninin kurulmasına karar verilir. Bu görüş uyarınca mahkeme kararı ile kurulan taşınmaz rehnin tapu siciline tescili bildirici nitelik taşımaktadır. Doktrindeki ikinci görüşse, sicil dışı kazanma yolunun istisna niteliğinde olduğu ve ancak kanunda belirtilen hallerde kabul edilebileceğini, bu nedenle taşınmaz üzerinde rehin hakkının kazanılmasında TMK m.716/1 hükmünün kıyasen uygulanamayacağını ileri sürmektedir.<sup>156</sup> Kamuya açıklık ilkesinin bir sonucu olarak, aynı bir hakkın kural olarak tescille kazanılması gerektiği ve kanundaki boşluk nedeniyle istisna hükmünün kıyasen uygulanmasına imkan bulunmadığı ifade edilmektedir. Dolayısı ile tüm bu açıklamalar neticesinde, mahkeme tarafından verilen tescil kararının, yenilik doğuran hüküm değil, bir eda hükmü olduğu savunulmaktadır.<sup>157</sup> Mahkemenin bu kararı ile malik, tescil isteminde bulunmaya mahkum edilir. Hüküm yalnızca tescilin yapılması konusunda bir hak sağlar ve rehinli alacaklı bu hüküm neticesinde tescil yaptırma yetkisine sahip olur. Bu hüküm neticesinde tapu siciline yapılan tescil kurucu nitelikte

<sup>155</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.299; DAVRAN, s.31; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.730; ALTAY/ESKİOCAK, s.152; AYAN, s.206; TEKİNAY, s.83; HELVACI, "İpotek Hakkı", s.126; SEROZAN, "Taşınmaz Rehni", s.308.

<sup>156</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1046; SİRMEN, s.559; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.917; SELİÇİ Özer, "Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Y. 1974, C. XL, S. 1-4, s. 440; ACAR, "Rehin Hukuku", s.219.

<sup>157</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1046; SİRMEN, "Eşya", s.593; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.917; SELİÇİ, s. 440; ÇETİNER, s.188.

olacaktır. Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir. Zira kanun koyucu, kamuya açıklık ilkesinin bir sonucu olarak, rehin hakkının tescil ile kazanılmasını benimsemiştir. Nitekim anlatılanlar ışığında, TMK m.716/1 hükmünün bu durumda kıyasen uygulanması mümkün değildir. Dolayısı ile mahkemenin bu hususta vereceği karar eda hükmü niteliği taşıyacaktır.

### **2.2.3. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi**

#### **2.2.3.1. Terkinle Sona Erme**

Kamuya açıklık ilkesi, taşınmaz rehninin sona ermesi bakımından da geçerlidir. Taşınmaz rehni kural olarak, tapu sicilinde yer alan rehin kaydının terkinini ile sona erer. TMK m.992 hükmü uyarınca tapu sicilinde bir tescil olduğu sürece, rehin hakkının varlığı karine olarak kabul edilir. Terkin işlemi kural olarak, rehin hakkı sahibinin yazılı terkin talebi üzerine gerçekleştirilir.<sup>158</sup> Rehin hakkı sahibi, terkin talebinde bulunma yükümlülüğünden kaçınırsa, taşınmaz maliki mahkemeye başvurarak, hak sahibini terkin talebi yönünden işlem tesis etmeye mahkum ettirebilir.<sup>159</sup> Mahkeme kararı, hak sahibinin beyanının yerine geçer ve taşınmaz maliki bu karara dayanarak, tapu memurundan terkin talebinde bulunabilir. Mahkeme kararının niteliği bakımından doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, TMK m.716 hükmüne kıyasen mahkeme kararıyla rehin hakkının sona erdiğini savunmaktadır.<sup>160</sup> Bu bakımdan mahkeme kararının bozucu yenilik doğuran nitelikte olduğunu ve tapu sicilinde yapılan terkin işleminin bildirici nitelik taşıdığını ileri sürmektedir. Doktrindeki ikinci bir görüş ise, TMK m.716 hükmünün kıyasen burada uygulanamayacağını ve terkin işleminin kurucu olduğunu ileri sürmektedir.<sup>161</sup> Mahkeme kararının rehin hakkının sona erdirmeyeceğini, mahkeme kararının rehin hakkı sahibinin terkine yönelik iradesinin yerini alan, sadece bildirici nitelik taşıdığını savunmaktadır. Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir. Çünkü rehin hakkı sahibi

---

<sup>158</sup> Terkin işleminin yapılışı TST m.70 ile “(1) Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle "terkin edildi" ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği tapu görevlisinin imzalamasıyla olur. (2) Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise, terkininde de aynı harf kullanılır.” şeklinde düzenlenmiştir.

<sup>159</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.767; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.244; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.921; ESENER/GÜVEN, s.530; GÜRZOY/EREN/CANSEL, s.1049-1050.

<sup>160</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.407; ÖZÇELİK, s.179.

<sup>161</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.921; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.403; ÇETİNER, s.263; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.244; GÜRZOY/EREN/CANSEL, s.1050; TEKİNAY, s.107; AYAN, s.211; AKTEPE, s.183.

alacaklının terkin talebinde bulunmaması durumunda malikin açacağı dava, TMK m.1025 hükmüyle düzenlenen tapu sicilinin düzeltilmesi davasının özelliklerini taşıyan, aynı bir davadır. Dolayısıyla ile rehin hakkı, alacakla birlikte sona erdiğinden, mahkeme kararına istinaden yapılacak terkin de bildirici nitelik gösterecektir.

Geçersiz bir terkin talebi üzerine yapılan terkin, maddi anlamda taşınmaz rehnini sona erdiremez. Yolsuz terkin nedeniyle zarar uğrayan hak sahibi, TMK m.1025 hükmü uyarınca açacağı tapu kaydının düzeltilmesi davası ile taşınmaz rehninin yeniden tescilini sağlayabilir.<sup>162</sup> Ancak bu arada rehin konusu taşınmazın mülkiyeti tapudaki kayda istinaden el değiştirirse, yeni malik terkinin yolsuzluğunu bilmez ve bilmesi gerekmez ise, taşınmazın mülkiyetini, TMK m.1023 hükmü uyarınca, taşınmaz rehinden kurtulmuş olarak kazanır. Bu durumda taşınmaz rehni sona ermiş olacaktır.<sup>163</sup>

Taşınmaz rehni, kural olarak alacağına bağlı ferî bir hak niteliği taşımaktadır. Bunun doğal bir sonucu olarak, rehinle teminat altına alınan temel borç ilişkisinden kaynaklanan borcun ödenmesi durumunda taşınmaz rehni de maddi anlamda sona erecektir.<sup>164</sup> Bu durumda tapu sicilindeki tescil, maddi dayanaktan yoksun kalacağından sadece şekli bir nitelik taşıyacaktır. Bu açıklamalar kapsamında TMK m.883 hükmü uyarınca, malik veya borçlu, alacaklıdan terkin talebinde bulunmasını isteme hakkına sahiptir. Alacaklı yazılı bir taleple sahip olduğu rehin hakkının terkinini tapu idaresinden talep etmesi üzerine yapılan terkin, maddi anlamda daha önce dayanaksız kalan rehni şekli anlamda da sona erdirir.<sup>165</sup>

Üst sınır ipoteği ile ileride doğacak veya doğması muhtemel alacaklar bakımından tapu siciline kaydedilecek bir üst sınır çerçevesinde teminat sağlanması öngörülmektedir. Alacaklı, borcu rehinle güvence altına alınan kişi ile ileride bir borç ilişkisine girebilir, bu nedenle alacaklının taşınmaz rehnini dilediği kadar sürdürmesi mümkün değildir.<sup>166</sup> Bu durumda, borçlunun geçerli ve bağlayıcı bir yükümlülüğünün

---

<sup>162</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.406; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.244; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.921; AYAN, s.211; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.345.

<sup>163</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1051; DAVRAN, s.53; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.921.

<sup>164</sup> TEKİNAY, s.108; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.967; SİRMEN, “Eşya”, s.596; AYAN, s.212; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.345; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.303; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.252; ÖZÇELİK, s.178.

<sup>165</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1050; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.967; AYAN, s.212; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.252; ALTAY/ESKİOCAK, s.153; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.346; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.402; ÖZÇELİK, s.179.

<sup>166</sup> REİSOĞLU, “İpotek İşlemleri”, s.38.

bulunmaz ise, taşınmaz maliki taşınmaz rehninin tapu sicilinden terkinini isteyebilir.<sup>167</sup> Taşınmaz rehni, kural olarak alacağa bağlı nitelik taşımaktadır. Kişisel nitelikteki alacak hakkını güvence altına alan taşınmaz rehni, alacak hakkının geçerli bir hukuki ilişkiden kaynaklanmaması durumundan terkin edilmelidir.<sup>168</sup>

### 2.2.3.2. Kamulaştırma

TMK m.858/2 hükmü ile, taşınmazın kamulaştırması durumunda taşınmaz üzerinde kurulmuş olan rehlin sona ermesinin özel kanunla düzenleneceği belirtilmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırma ile sadece mülkiyet hakkı değil, taşınmaz üzerindeki mevcut diğer bütün haklar da sona erer.<sup>169</sup> Rehne konu olan taşınmazın kamulaştırılması halinde rehin hakkı kamulaştırma bedeli üzerinde devam eder.<sup>170</sup> Bu durumda, idare, rehinli alacaklıların izni olmadan malike ödeme yapamaz. Rehinli alacaklının alacağı, bloke edilen kamulaştırma bedelinden muacceliyet tarihinde rehin kapsamında kalmak şartıyla ödenir.

### 2.2.3.3. Sürenin Sona Ermesi

Taşınmaz rehni süre ile sınırlandırılması halinde, bu durumun tapu sicilinde belirtilmesi gerekmektedir. Belirlenen sürenin geçmesi ile birlikte taşınmaz rehni sona erer. Ancak taşınmaz rehnine konu olan borcun ödenmesi vadeye bağlanmış ve belirlenen süreyi aşmaktaysa sürenin dolmasına rağmen taşınmaz rehni varlığını sürdürür. Sürenin geçmesi ile birlikte tapu sicilindeki tescil de maddi değerini kaybeder.<sup>171</sup> Fakat tapu sicilindeki kayıt bulunduğu sürece taşınmaz rehni şekli varlığını sürdürecektir.<sup>172</sup> Taşınmaz rehninin sona erdiği kayıttan tespit edilebildiği için yapılacak terkin işlemi düzeltici bir işlev görür.<sup>173</sup>

<sup>167</sup> REİSOĞLU, “İpotek Kapsamı ve Hükümleri”, s.5; ALTAY/ESKİOCAK, s.157.

<sup>168</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.965-966; ALTAY/ESKİOCAK, s.157; SİRMEN, “Eşya”, s.595.

<sup>169</sup> AYAN, s.211; ALTAY/ESKİOCAK, s.159; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.922; SİRMEN, “Eşya”, s.597.

<sup>170</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1051; AYAN, s.211; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.208; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.347; ALTAY/ESKİOCAK, s.159; SİRMEN, “Eşya”, s.597.

<sup>171</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1052; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.347; ESKİOCAK/ALTAY, s.162; AYAN, s.212; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.922; ESENER/GÜVEN, s.530.

<sup>172</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.922; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.409; SİRMEN, “Eşya”, s.598.

<sup>173</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.409; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.347; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.922.

#### 2.2.3.4. Rehne Konu Olan Taşınmazın Tamamen Yok Olması

Rehne konu olan taşınmazın tamamen yok olması durumunda rehin hakkı ve tüm aynı haklar sona erer. Bu durumda rehin maddi ve şekli açıdan tümüyle ortadan kalkar ve tescil, tüm hukuki işlevini yitirir.<sup>174</sup> Bu durumda yalnız aynı hak sona ermektedir. Yapılan terkin işlemi açıklayıcı nitelik taşımaktadır. İpotek ve ipotekli borç senedinde, rehinle güvence altına alınan alacak bakımından kişisel sorumluluk devam etmektedir. İrat senedi bakımındansa ana alacak dolayısı ile her türlü sorumluluk sona erecektir. Taşınmazın yok olması nedeniyle malike sigorta tazminatı ödenmesi durumunda rehin hakkı sigorta bedeli üzerinde devam edecektir. Rehne konu olan taşınmazın bir kısmının yok olması durumunda, kalan kısım üzerinde rehin devam edecektir.

### 2.3 SABİT DERECELER İLKESİ

#### 2.3.1. Genel Olarak

Taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı aynı hak oluşturulduğunda, bu haklardan hangisine öncelik tanınacağını belirleme noktasında çeşitli sistemler ortaya çıkmıştır. Sınırlı aynı haklar bakımından öncelik sonralık ilişkisi sıra olarak adlandırılmaktadır. Bu bakımdan taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı aynı haklar kural olarak mülkiyet hakkından önce gelmektedir.<sup>175</sup> Çünkü mülkiyet hakkı içeriğine dahil olan kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerinden bir ve ya ikisinin sınırlı aynı haklar aracılığı ile malik tarafından bir başkasına tanınmaktadır. Dolayısı ile malik, mülkiyet hakkından kaynaklanan bu yetkilerin hak sahibi tarafından kullanılmasına katlanma ve bizzat kullanmaktan kaçınmakla yükümlü olacaktır.

Taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı haklar, içerdikleri yetkiler itibarıyla birbiriyle çatışmıyorsa birlikte kullanılacaktır. Ancak taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı haklar birbiriyle çatışıyorsa, bu haklar arasındaki sıra, TMK m.1022 hükmü uyarınca, kural

<sup>174</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1051; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.921; DAVRAN, s.53; ESENER/GÜVEN, s.531; ALTAY/ESKİOCAK, s.158.

<sup>175</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1052; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.56; BAŞPINAR Veysel, “Sınırlı Aynı Hakların Sırası”, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, 15.05.1993, S.78, s.51; OKUMUŞ Selmani, DEMİR Bahadır, “Sabit Derece Sisteminde Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 66, S. 3, Y. 2017, s.607; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.9; KUNTALP Erden, İpotek Dereceleri-Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979, s.5; AYBAY Aydın, HATEMİ Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 4.Baskı, İstanbul, 2014, s.248; KARABACAK FURUNCI Semra, “Sınırlı Aynı Haklar Arasında Sıra İlişkisi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 74, S. 2, Y. 2016, s.778; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.291.

olarak hakların kuruluş tarihlerine göre belirlenir.<sup>176</sup> Sonuç itibariyle önce tescil edilmiş bir sınırlı ayni hak, daha sonra tescil edilmiş sınırlı ayni haklardan kural olarak önce gelir.<sup>177</sup> Sınırlı ayni haklar arasındaki sıra ilişkisinin tescil tarihi itibariyle belirlenmesi, ayni hakların herkese karşı ileri sürülebilmesi ve tapu sicilinin kamuya açıklığı ilkesinin bir sonucudur.<sup>178</sup> Ancak TMK m.1022 ile tescil tarihini esas alan hüküm emredici nitelikte değildir.<sup>179</sup> Bir taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı ayni hak bulunması durumunda, bu hakların sahipleri, kuruluş tarihi ölçütünden farkı bir esasın aralarında uygulanmasını kararlaştırabilirler.

Taşınmaz rehni ile diğer bir sınırlı ayni hak çatıştığında, aralarındaki sıra ilişkisi sınırlı ayni hakkın kuruluş tarihi ile rehnin tescil edildiği derecenin kuruluş tarihi karşılaştırılarak belirlenir.<sup>180</sup> Bu karşılaştırmada, diğer sınırlı ayni hakkın rehin hakkından önce kurulmuş olası durumunda, kural olarak sıra itibariyle diğer sınırlı ayni hak öncelikli olacaktır. Bunun doğal bir sonucu olarak rehnin paraya çevrilmesi durumunda rehne konu olan taşınmaz, sınırlı ayni hakla yüklü olarak paraya çevrilecektir.<sup>181</sup> Rehin konusu alacağın ödenmesi ile birlikte bir derece boşalmış ise, henüz yerine yeni bir rehin kurulmadan, rehne konu olan taşınmaz üzerinde kurulan

---

<sup>176</sup> Aynı yönde, **Yargıtay 12. HD., E. 2014/31441, K. 2014/31064, T. 22.12.2014**, “TMK’nın 1022.maddesinin birinci fıkrasına göre, ayni haklar kütüğe tescil ile doğar. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise “Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil halinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşulu ile yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar” düzenlemesi yer almaktadır. Somut olayda takip borçlusunun şikayetçiye taşınmaz hissesini tapuda 17.7.2009 tarih ve 19243 yevmiye ile sattığı, satışın ise çok sonra 5.12.2012 tarihinde tapuda tescil edildiği görülmektedir. Tescilin etkisi yukarıda açıklanan yasa hükmü uyarınca satışın yevmiye defterine kayıt tarihinde başlayacağından taşınmazın hissesinin mülkiyeti şikayetçi üçüncü kişiye satışın yevmiye defterine işlendiği tarih olan 17.7.2009 tarihinde geçmiştir. Şu hale göre, haczin konulduğu 07.11.2012 tarihinde taşınmazın mülkiyeti şikayetçi üçüncü kişiye ait olduğundan, mahkemece, şikayetin kabulü ile haczin kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile şikayetin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.”

<sup>177</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.768; **BAŞPINAR**, s.52; **ACAR**, s.56; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1052; **TİRYAKİ**, s.541; **AYAN**, s.11; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.607; **AKSOY** Sanem, “Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları”, Prof. Dr. Ergun ÖZSUNAY’a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2004, s.599; **ŞENER**, s.72; **EREL** Şafak N., Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ankara, 1974, s.6; **OLGAÇ** Furkan, “İpotekte Derece Sistemi ve Boş Dereceye İlerleme Hakkı”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s.4; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.776; **SİRMEN**, “Eşya”, s.515; **ERDOĞAN** Mehmet Şirin, “Gayrimenkul Rehninde Derece ve Sıra”, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1999, s.40; **NAR**, “Yabancı Para İpoteği”, s.94; **SEROZAN**, “Taşınmaz Rehni”, s.321.

<sup>178</sup> **BAŞPINAR**, s.52; **KARABACAK FURUNCI**, s.780; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.630.

<sup>179</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.779; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.777; **AYAN**, s.11; **EREL**, s.10; **KARABACAK FURUNCI**, s.790; **SİRMEN**, “Eşya”, s.516.

<sup>180</sup> **SİRMEN**, “Eşya”, s.519; **EREL**, s.81; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1052; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.607; **BAŞPINAR**, s.54; **HELVACI**, “İpotek Hakkı”, s.389; **ERDOĞAN**, s.43; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.777; **AYAN**, s.13.

<sup>181</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.25; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.678; **KARABACAK FURUNCI**, s.798; **AYBAY/HATEMİ**, s.278; **AYAN**, s.12.



bir sınırlı ayni hak, sıra bakımından kural olarak, sonradan o dereceye tescil edilen rehin hakkından sonra gelir.<sup>182</sup> Burada önemli olan rehin derecesinin kurulduğu tarihtir. Karşılaştırmada ikinci ihtimal, rehin hakkının diğer sınırlı ayni haklardan önce kurulmasıdır. Bu durumda, TMK m.869/2 hükmü uyarınca, taşınmaz üzerinde kurulan rehin hakkının sahibinin rızası ile daha sonradan farklı bir sınırlı ayni hak kurulması durumunda, sonradan kurulan bu hakların sıra bakımından rehin hakkından önce geleceği düzenlenmiştir. Rehin hakkı sahibi alacaklının sınırlı ayni hak kurulmasına verdiği rıza, tapu sicilini düşünceler sütununa kaydedilir. Ayrıca bu konuda verilen rıza, sadece bu rızayı veren rehin hakkı sahibi alacaklının sahip olduğu rehin hakkını değil, aynı zamanda söz konusu rehin hakkının bulunduğu dereceyi de kapsamaktadır. Başka bir ifade ile söz konusu derece üzerinde sonradan kurulan rehin hakkı da, verilen rıza nedeniyle öncelik tanınan diğer sınırlı ayni hakkın sırasına katlanmak zorunda kalacaktır.<sup>183</sup> Rehinli alacaklının izni olmadan, rehne konu olan taşınmaz üzerinde bir sınırlı ayni hakkın kurulması durumunda, rehin hakkı sıra bakımından daha öncelikli olacaktır. TMK m.869/2 hükmü rehlin paraya çevrilmesi aşamasında önem kazanmaktadır. Rehin hakkı sahibi alacaklının rızası olmadan, taşınmaz üzerinde sonradan bir sınırlı ayni hak kurulmuş ise, rehin hakkı sahibi alacaklı, İİK m.132 hükmü çerçevesinde taşınmazın, söz konusu sınırlı ayni haklar terkin edilerek satışının yapılmasını talep edebilecektir.<sup>184</sup>

Bir taşınmaz üzerinde aynı anda birden fazla rehin kurulması durumunda, rehin haklarının kendi aralarındaki öncelik-sonralık ilişkisinin belirlenmesi gerekmektedir. Söz konusu rehin hakları arasındaki sıra ilişkisi, kabul edilen sisteme göre değişiklik gösterecektir. Taşınmaz rehni bakımından sıra ilişkisini düzenleyen ilerleme ve sabit derece sistemi bulunmaktadır.

## **2.3.2. Taşınmaz Rehinleri Arasında Sıra İlişkisi**

### **2.3.2.1. İlerleme Sistemi**

Roma Hukuku'na dayanan ilerleme sisteminde, taşınmaz rehni, taşınmaz değerinin tamamını kapsar ve bunun doğal bir sonucu olarak taşınmaz değerinin bir

---

<sup>182</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.778; ESENER/GÜVEN, s.378; SİRMEN, “Eşya”, s.518; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.632; KARABACAK FURUNCI, s.798.

<sup>183</sup> AYAN, s.12; KARABACAK FURUNCI, s.800; SİRMEN, “Eşya”, s.518; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.632.

<sup>184</sup> ESENER/GÜVEN, s.379; SİRMEN, “Eşya”, s.519; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.632; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.26; KARABACAK FURUNCI, s.800; TEKİNAY, s.97; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.389.

kısmı üzerinde rehin hakkı kurulması mümkün değildir. Bu sistemde rehin hakkı sahibi alacaklı taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, söz konusu paranın tamamı bakımından alacağının karşılanmasını talep edebilir. İlerleme sistemi, sınırlı aynı haklarda genel kural olarak geçerli olan, önce gelen hakta da önce gelir (prior tempore potior iure) ilkesini temel almaktadır.<sup>185</sup> Eski tarihli taşınmaz rehni, daha yeni tarihli taşınmaz rehninden daha önce gelmektedir. Dolayısı ile rehne konu olan taşınmazın paraya çevrilmesi ile elde edilen tutar öncelikle, en eski tarihli rehinle teminat altına alınmış alacağın ödenmesi için tahsis edilir. Bu ödemeden sonra geriye bir şey kalır ise, artan tutar tarih olarak sonra gelen rehinle teminat altına alınmış alacağın ödenmesi için kullanılır. İlerleme sisteminde kural olarak, sonraki sırada yer alan rehinli alacaklı, kendinden önceki rehinli alacaklı tatmin edilmeden kendi hakkını ileri süremez.<sup>186</sup> Birbirini izleyen ilerlemeler nedeniyle ilerleme sisteminde boş derecenin ortaya çıkması da mümkün değildir. Ayrıca taşınmaz maliki, önceki sıraya bir rehin kurmadan sonraki sırada bir rehin kuramayacağı için, bir sırayı saklı tutmak suretiyle daha alt sıralarda taşınmaz rehni kuramaz ve eski tarihli rehinden sıra olarak önce gelecek bir rehni kural olarak oluşturamaz.<sup>187</sup> Ancak istisnai olarak malik, eski tarihli rehin hakkının sahibi ile anlaşarak sıra itibariyle ondan önce gelecek bir rehin kurabilmektedir.<sup>188</sup>

İlerleme sisteminde, daha eski tarihli rehin hakkı bir şekilde sona ererse, alt sıradaki rehin hakkı kendiliğinden sona eren rehinin yerine ilerler.<sup>189</sup> Rehne konu olan taşınmaz üstünde, değerinin çok üzerinde rehinler kurulmuş olsa dahi, taşınmaz üzerindeki tüm rehinler, taşınmaz paraya çevrildiğinde alacakları bütünüyle karşılayacak şekilde taşınmaz değerinin güvencesi altındadır. Teminatı taşınmazın

---

<sup>185</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.350; **SELİÇİ**, s.427; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1053; **AYAN**, s.175; **DEMİR**, s.292; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.923; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.199; **ÖZSUNAR**, s.154; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.608; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.768; **SİRMEN**, s.563; **ACAR**, “Rehin Hukuku”, s.56; **KARADENİZ ÇELEBİCAN**, s.314; **ERDOĞMUŞ**, s.129; **OLGAÇ**, s.12; **GÖREN**, s.118; **KUNTALP**, “İpotek Dereceleri”, s.8; **AKSOY**, s.601.

<sup>186</sup> **EREL**, s.16; **ERDOĞMUŞ**, s.126; **KARADENİZ ÇELEBİCAN**, s.315; **ÖZSUNAR**, s.154-155.

<sup>187</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.351; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.769; **TİRYAKİ**, s.543; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1053; **KUNTALP**, “İpotek Dereceleri”, s.8; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.608; **DEMİR**, “Sabit Dereceler”, s.292; **EREL**, s.18; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.923; **OLGAÇ**, s.14; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.199; **SELİÇİ**, s.428.

<sup>188</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.923; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.608; **DEMİR**, “Sabit Dereceler”, s.292; **TİRYAKİ**, s.543; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1053; **AKINCI**, s.175; **OLGAÇ**, s.14.

<sup>189</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.923; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.350; **SELİÇİ**, s.428; **SİRMEN**, “Eşya”, s.599; **EREL**, s.18; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.608; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1053; **DAVRAN**, s.35; **DEMİR**, “Sabit Dereceler”, s.292; **OLGAÇ**, s.14; **AYAN**, s.175; **AKINCI Bekir**, “Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları”, Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, Y. 2014, S. 1, s.175.

tamamı oluşturduğu için, rehlin, taşınmazın tamamından ayrı olarak, sadece belli bir bölümü üzerinde kurulması mümkün değildir.<sup>190</sup> Bu açıklamalar neticesinde taşınmazda malik yada alacaklılar tarafından belirlenebilecek derece, alt derece ve sıralar bulunmamaktadır.

### **2.3.2.2. Sabit Dereceler Sistemi**

#### **2.3.2.2.1. Hukuki Niteliği**

Türk Hukuk sisteminde, taşınmaz rehni bakımından sabit derece sistemini kabul edilmiştir. Kanun koyucu diğer sınırlı ayni haklar ile taşınır rehni bakımından kabul ettiği ilerleme sisteminden farklı olarak, taşınmaz rehninde sabit dereceler sistemini benimsemiştir. Sabit dereceler sisteminde, ilerleme sisteminden farklı olarak taşınmaz değerinin rehlin tamamını kapsamaması gerekmektedir. Sabit dereceler sisteminde kural olarak, rehin konusu taşınmazın değeri farazi olarak parçalara bölünmekte ve rehin konusu alacak taşınmazın değerinin bir bölümü ile güvence altına alınmaktadır.<sup>191</sup> Başka bir ifadeyle rehin hakkı, rehne konu olan taşınmazın değerinin önceden belirlenmiş bir bölümü üzerinde hüküm ve sonuç doğurmaktadır. İlerleme sisteminden farklı olarak bu sistemde, rehlin paraya çevrilmesi durumunda, rehin hakkı sahibi alacaklılar ancak rehinlerinin kurulduğu derece ile teminat altına alınan miktar kadar alacaklarını karşılayabilmektedir. Sabit dereceler sistemi, önceki derecede yer alan rehinli alacaklı tam olarak tatmin edilmeden, sonraki derecelerde yer alan alacaklılara ödeme yapılmamasını düzenleyen bir sistemdir. Sonuç itibarıyla taşınmaz rehminin kapsadığı teminatın değeri, rehlin içerisinde yer aldığı derecede öngörülen miktar ile sınırlandırılmıştır. Dolayısı ile bu sistemde rehin hakkı taşınmazın değerinin tümünü kapsamaz; sadece ilgili dereceye tahsis edilen farazi değer parçasına etki eder.

Sabit dereceler sistemi, bir rehin derecesinde yer alan rehinli alacağı ödeyen malikin, diğer rehinli alacakların rızasına ihtiyaç duymadan, boşalan derecede yeni bir

---

<sup>190</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.923; EREL, s.18; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.769; OLGAÇ, s.13; AYAN, s.175; AKSOY, s.600.

<sup>191</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.923; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.770; SELİÇİ, s.428; EREL, s.25; DAVRAN, s.35; TENKECİ Cüneyt, İpoteğin Kaldırılması ve İpotekte Sıra Sistemi, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2018, s.87; GÖREN, s.115. TİRYAKİ, s.544; AKINCI, s.176; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.350; OKUMUŞ/DEMİR, s.608; ERDOĞAN, s.117.

taşınmaz rehni kurabilmesine imkan tanımaktadır.<sup>192</sup> Dolayısı ile sabit dereceler sistemi, taşınmaz malikinin yeni kredi bulmasını kolaylaştıran yapısı itibarıyla taşınmazın değerinin tedavülünü kolaylaştırmakta ve taşınmaz malikinin lehine özellik taşımaktadır.<sup>193</sup> Doktrindeki bir görüş, sabit dereceler sisteminin, taşınmaz rehninin tedavül fonksiyonu yönünden ciddi bir ilerleme katetmesine rağmen rehinle güvence altına alınan alacaklar bakımından tam anlamıyla bir teminat fonksiyonu sağlayamadığını ileri sürmektedir.<sup>194</sup> Bu görüşe göre, rehnin paraya çevrilmesi durumunda üzerinde rehin kurulması mümkün olan ve taşınmaz malikinin tasarrufunda bulunan rehin derecelerine düşen tutar, taşınmaz malikine geçmekte ve böylece sonraki sıralarda yer alan rehinli alacaklıların, alacaklarını alamama ihtimali meydana gelmektedir. Bu durum taşınmaz rehninin teminat fonksiyonunu zedelemektedir.

Sabit olarak belirlenmiş olan teminat miktarı ve sıra biçiminde belirlenmiş olan farazi parçalara “derece” denilmektedir.<sup>195</sup> Taşınmaz rehninin alacaklıya sağladığı teminat, yer aldığı derecenin miktarıyla sınırlandırılmıştır. Derecenin teminat altına aldığı miktar, tapu siciline bir kere tescil edildikten sonra malikin tek taraflı tasarrufuyla genişletilemez ve sonradan gelen rehinli alacaklıların zararına neden olacak şekilde arttırılamaz. Burada derece ve sıra arasındaki farka değinmek gerekirse; derece ile rehin konusu taşınmazın değerinin bölündüğü her bir farazi değer parçası ifade edilmekteyken, sıra kavramı ile rehin dereceleri bakımından öncelik ve sonralık ilişkisi belirtilmektedir. Taşınmaz üzerinde kurulan rehinler arasındaki sıra ilişkisi, rehinlerin kuruluş tarihine göre değil, tescil edildikleri derecenin sırasına göre tespit edilir.<sup>196</sup> Sabit dereceler sistemi, aynı derece içinde yan derece, kısmi derece veya alt rehin derecesi olarak birden fazla taşınmaz rehni kurulmasına imkan tanımaktadır.<sup>197</sup>

<sup>192</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.353; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.200; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.924; **OLGAÇ**, s.33; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.771; **AYAN**, s.176; **EREL**, s.28; **DAVRAN**, s.36; **SELİÇİ**, s.429.

<sup>193</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.924; **SELİÇİ**, s.430; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.357; **AKSOY**, s.603; **EREL**, s.27; **SEROZAN**, “Taşınmaz Rehni”, s.320; **SELİÇİ**, s.430; **OLGAÇ**, s.23; **AYAN**, s.176; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.36; **DAVRAN**, s.36.

<sup>194</sup> **EREL**, s.35; **OLGAÇ**, s.24-25; **TİRYAKİ**, s.548.

<sup>195</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.771; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1058; **KUNTALP**, “İpotek Dereceleri”, s.4; **HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇACI**, s.721; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.608; **EREL**, s.30; **SİRMEN**, “Eşya”, s.600; **AYAN**, s.176.

<sup>196</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.770; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1056; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.353; **ESENER/GÜVEN**, s.502; **ACAR**, “Rehin Hukuku”, s.57; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.609; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.199; **DEMİR**, “Sabit Dereceler”, s.292; **AKSOY**, s.602; **OLGAÇ**, s.21.

<sup>197</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1062; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.923; **KUNTALP**, “İpotek Dereceleri”, s.16; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.772; **EREL**, s.46;

Ancak bir derece alacaklıya tahsis edildikten sonra, onun rızası olmadan, bu derecede aynı sırada başka bir rehin hakkı kurulamaz.<sup>198</sup> Dolayısı ile sıra ilişkisi rehin konusu taşınmazın maliki ya da taraflar arasındaki anlaşma neticesinde belirlenmektedir.

Sabit dereceler sisteminde öndeki derecede bulunan taşınmaz rehininin sona ermesi durumunda, sonraki derecede yer alan taşınmaz rehinlerinin ilerleme sistemindeki gibi boşalan dereceye ilerlemesi mümkün değildir. Sabit derece sisteminde bir derecede yer alan taşınmaz rehni sona erdiğinde, boş derece meydana gelmektedir.<sup>199</sup> Ayrıca bir taşınmaz rehni kurulurken, ondan önce gelen ve boş bırakılan saklı bir derece de oluşturulabilir. İlerleme sisteminde, sonraki sırada yer alan rehinlerin boşalan dereceye kendiliğinden ilerlemeleri, bu rehin hakkı sahiplerine hak etmedikleri yararlar sağlamaktadır. Dolayısı ile bir derece boşaldığında, ortaya çıkan yarar, hiçbir katkısı olmayan sonraki sıralı rehin hakkı sahipleri lehine değil, derecenin boşalmasına katkı sağlayan taşınmaz maliki lehine olmalıdır.

### **2.3.2.2.2. Sabit Dereceler Sisteminin Hüküm ve Sonuçları**

#### **2.3.2.2.2.1. Rehin Hakkı, İçinde Bulunduğu Derecenin Gösterdiği Miktarı Karşılamanın Bir Güvenceden Yararlanır**

Taşınmaz rehininin güvence altına aldığı miktar, tapu siciline tescil edilen dereceyle bağlı ve sınırlıdır. Kurulan her taşınmaz rehni, tescil yapılırken, belirlenmiş bir dereceye yerleştirildiğinden, o derecenin kapsadığı miktarda teminat sağlayacaktır. Bu durum, TMK m.870/1’de “*Rehnin sağladığı güvence, tescilde belirtilen rehin derecesi ile sınırlıdır*” hükmüyle düzenlenmiştir. Söz konusu bu hüküm, TMK m.1022’de yer alan ve aynı hakların sıralarını tescil tarihine göre alacağını belirten düzenleme karşısında taşınmaz rehni açısından getirilen bir istisnayı teşkil eder.

Rehin konusu taşınmazın değerinin her rehin derecesi bakımından ne miktarda teminat oluşturacağı, malik veya taraflarca serbestçe kararlaştırılır. Farazi değer parçası kavramı, taşınmazın teminata özgülünen varsayımsal bir değer parçasını ifade

---

**TİRYAKİ**, s.546; **BELEN** Herdem, “Ana Hatları ile Bazı Temel Özellikleri ile Taşınmaz Rehin Hakları”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2006, S.5, s.24; **AKSOY** Sanem, “Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları”, Prof. Dr. Ergun ÖZSUNAY ’a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2004, s.607; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.610; **SELİÇİ**, s.429; **AKINCI**, s.176; **HELVACI**, “İpotek Hakkı”, s.353; **DAVRAN**, s.34.

<sup>198</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.356; **KUNTALP**, “İpotek Dereceleri”, s.17; **EREL**, s.47; **AKSOY**, s.607; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.610.

<sup>199</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1063; **HELVACI**, “İpotek Hakkı”, s.356; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.926; **AYAN**, s.176; **EREL**, s.26-27; **OKUMUŞ/DEMİR**, s.609; **DAVRAN**, s.35-36; **AKINCI**, s.176; **TİRYAKİ**, s.554.

etmektedir. Bu kavram, alacaklının satış bedeli üzerinden alabileceği maksimum tutarı göstermektedir. Rehin hakkı sahibi alacaklının alacağı, rehin derecesinin teminat altına aldığı miktardan fazla olsa bile, teminat miktarı derece içinde sabitleştirilmiştir. Çünkü rehin hakkı, taşınmazın değeri bakımından bir aynı hak teşkil etmektedir. Rehinli alacaklının hakkı, alacağın içinde bulunduğu derecenin farazi değerini geçemez; başka bir ifadeyle derece, alacağı kendisine yüklenen farazi değer oranında güvence altına alır.

#### **2.3.2.2.2. Rehin Dereceleri Birbirlerinden Tamamen Bağımsız ve Sürekli Niteliktedir**

Taşınmaz rehni kapsamında oluşturulan dereceler birbirlerinden tamamen bağımsız niteliktedirler. Bunun neticesinde rehin derecesi içerisinde meydana gelen gelişmeler ve değişimler, kural olarak diğer dereceleri etki etmez. Rehin derecelerinin birbirinden bağımsız olarak varlıklarını sürdürmesinin bir sonucu olarak, önceki sırada yer alan rehin derecesinin kendiliğinden boşalması durumunda, sonraki derecede yer alan rehin hakkı kendiliğinden boşalan dereceye ilerleyemez.

Rehin derecesi bir kez kurulduktan ve güvence sağladığı miktar belirlendikten sonraki süreçte, sonraki sırada yer alan derecelerde yer alan rehin hakkı sahibi alacaklılar aleyhine değişiklik yapılamaz; böyle bir değişiklik için söz konusu rehin hakkı sahibi alacaklıların rızası gerekir.<sup>200</sup> Çünkü yapılan söz konusu değişiklik alt derecede yer alan rehin hakkı sahiplerinin teminatının azalması anlamına gelmektedir. Örneğin bir üst sınır ipoteği, derecenin güvence altına aldığı miktarın tamamını yansıtacak şekilde bir ana para ipoteğine çevrilmek istenirse, aynı ve sonraki sıralarda bulunan rehin hakkı sahiplerinin buna rıza göstermeleri gerekmektedir. Zira bu durumda teminatın kapsamının, aynı ve sonraki sıralarda bulunan rehin hakkı sahiplerinin aleyhine genişlemesi ihtimali söz konusu olacaktır.

#### **2.3.2.2.2.3. Aynı Derece İçinde Birden Çok Rehin Bulunabilmesi**

Taşınmaz maliki, yeni kurulmuş veya daha sonra boşalmış bir derece içinde birden fazla taşınmaz rehnini, diğer rehin hakkı sahibi alacaklıların rızasını almadan

---

<sup>200</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.772; AYAN, s.177; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.926; EREL, s.41; SİRMEN, “Eşya”, s.601; TENKEKİ, s.114; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.358; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.17; TİRYAKİ, s.546; OLGAC, s.45; ŞENER, s.112; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.354; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.59; NAR, s.100; ALTAY/ESKİOCAK, s.197-198.

kurabilir. Bu durumda “alt rehin derecesi” veyahut “yan derece” kavramı söz konusu olacaktır. Alt rehin derecelerinin teminat altına aldığı toplam miktar içinde buldukları derecenin teminat altına aldığı miktardan fazla olamaz, aksi takdirde ortaya çıkan bu artış sonraki derecelerde yer alan rehin hakkı sahiplerine karşı ileri sürülemez.<sup>201</sup> Alt rehin dereceleri, tam olarak bir rehin derecesi niteliği taşımaktadır. Dolayısıyla alt rehin dereceleri, dereceler gibi bağımsızdır ve bunlarda ortaya çıkan değişiklikler bir diğerini etkilemez. Esas derecenin miktarında bir değişiklik olmadığı sürece diğer derecelere de etki etmezler. Bu nedenle malikin, esas derecenin miktarını aşmadığı sürece, alt rehin derecesi oluşturması için diğer derecelerde yer alan rehin hakkı sahibi alacaklılardan izin almasına gerek yoktur.<sup>202</sup>

Bir derece içerisinde birden fazla rehin hakkı kurulması durumunda, taşınmaz paraya çevrildiğinde söz konusu dereceye düşen miktarın alacaklılar arasında paylaştırılacaktır. Bu paylaşım işlemi, aynı derecede yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların birbirleri arasındaki sıra ilişkisine göre farklılık gösterir. Alt rehin dereceleri arasındaki sıra, malikle rehin hakkı sahibi alacaklılar arasında serbestçe belirlenebilir.<sup>203</sup> Ancak herhangi bir sıra belirlenmemesi durumunda TMK m.874/2 hükmü uyarınca, alacaklılar ilgili dereceye düşen miktarı alacakları oranında paylaşırlar. Ayrıca kısmi ödeme neticesinde boşalan kısım üzerinde kurulan yeni rehin, kural olarak, sıra bakımından o derecede bulunan diğer rehin hakkından sonra gelir.<sup>204</sup> Taşınmaz rehni, TMK m.851 hükmünden hareketle yabancı para üzerinden kurulduğunda, bu derecede bulunan diğer alt rehin derecelerinin de aynı para birimi üzerinden kurulması gerekmektedir. Çünkü TMK m.851/2 hükmü uyarınca, aynı derece içerisinde birden fazla yabancı para türü üzerinden rehin kurulamaz. Bir rehin derecesi belirli bir alacaklıya tahsis edildikten sonra onun rızası olmadan aynı dereceye başka bir alacaklının dahil edilmesi de mümkün değildir.

---

<sup>201</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1062; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.927; SİRMEN, “Eşya”, s.602; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.772; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.355; ALTAY/ESKİOCAK, s.200; AYAN, s.178; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.59.

<sup>202</sup> EREL, s.32; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1061; AYAN, s.178; OLGAÇ, s.48;

<sup>203</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.927; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.352; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.17; EREL, s.32; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1061; SİRMEN, s.603; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.772; AYAN, s.178; OLGAÇ, s.46; NAR, s.100; AKSOY, s.607; TİRYAKİ, s.550.

<sup>204</sup> EREL, s.32; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.119; OLGAÇ, s.46; NAR, s.102.

#### 2.3.2.2.2.4. Malik Ön Sıradaki Dereceyi Boş Bırakarak Sonraki Sıralı Dereceler İçin Rehin Hakkı Kurabilir

Malik, TMK m.870/2 hükmüne göre, taşınmazı üzerinde bazı dereceleri boş bırakarak bunlar üzerinde daha sonradan rehin kurabilir. Malikin bu hakkını kullanabilmesi için, saklı tuttuğu rehin derecesinin teminat miktarını tapu sicilinde belirterek tescil ettirmesi gerekmektedir.<sup>205</sup> Bu durumda alacaklının adının yazılacağı sütuna “serbest sıra” veya “korunmuş miktar” kaydı yapılır. Faiz ve süre sütunu ise boş bırakılır. Saklı bırakılan derece de aslında bir derece olduğundan, alt dereceye yönelik yapılan açıklamalar burada da geçerlidir. Teminat miktarı aşılmadıkça saklı derecede tek bir rehin kurulabileceği gibi, serbestçe alt rehin dereceleri oluşturarak farklı zamanlarda birden fazla rehin de kurabilir. Saklı tutulan önceki derecenin teminat altına aldığı miktar, ilk rehin kurulurken belirlendikten sonra, alt sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların rızası olmadan artırılmaz. Ayrıca malikin, saklı derece üzerindeki haklarından kısmen ya da tamamen feragat etmesi de mümkündür. Saklı tutulan derecenin Türk parası üzerinden kurulması zorunluluğu yoktur. TMK md.851/3 hükmünden hareketle, yabancı para üzerinden de saklı derece kurulabilir.<sup>206</sup>

Saklı tutulan derecenin sırası belirtilmeksizin tapuya kaydedilmesi durumunda, bu tescilin hükümsüz değil, eksik olduğu kabul edilir; bu saklı derecenin sırası da yevmiye defterine kayıt tarihine göre belirlenir. Bununla birlikte TMK m.869/2 hükmü uyarınca, daha önce kurulan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde rehin hakkı sahibi alacaklının izni alınmadan ve rehnin kurulmasından sonra oluşturulan irtifak haklarından ve taşınmaz yüklerinden sıra olarak öncelikli olacaktır. Bu durumda korunmuş miktar oluşturularak saklı tutulan dereceye rehnin kurulduğu tarihe değil, derecenin saklı tutulduğu tarihe itibar edilmektedir.<sup>207</sup>

#### 2.3.2.2.2.5. Boşalan Derecenin Durumu

Boşalan bir rehin derecesi serbest kalır ve malik bu boş derece üzerinde yeniden tasarrufta bulunabilir. Bir taşınmaz üzerindeki farklı sıralardaki rehin haklarından biri sona erip, terkin edildiğinde, alt sıradaki rehin boşluğu dolduracak

<sup>205</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.928; ŞENER, s.114; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.18; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.773; SİRMEN, “Eşya”, s.603; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.356; TENKECİ, s.115; AKINCI, s.182; TIRYAKI, s.554; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.296.

<sup>206</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.937; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.119; NAR, s.104; ŞENER, s.114; OLGAÇ, s.46.

<sup>207</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.358.



şekilde onun yerine ilerleyemez. Bu durumda taşınmaz üzerinde boş bir rehin derecesi ortaya çıkar. Malik, boşalan rehin derecesi üzerinde boşalan derecenin teminat altına aldığı miktarla sınırlı olarak yeni bir rehin hakkı kurabilir. Malik, boşalan derece üzerinde bir defada tek bir taşınmaz rehni kurabileceği gibi, teminatı alt rehin derecelerine bölerek ayrı zamanlarda birden fazla rehin de kurabilir. Alt rehin derecesinde yer alan rehin hakkının terkin edilmesi durumunda diğer alt derecelerde yer alan rehinli hakkı sahibi alacaklıların teminatında bir artış meydana gelmez. Malik boşalan alt rehin derecesi üzerinde yeni bir rehin hakkı kurabilir. Malikin, kural olarak, boş derece üzerinde tasarruf serbestisi bulursa da, bazı durumlarda bu serbestlik sınırlanmaktadır. Terkin neticesinde boşalan derece üzerinde yeni bir rehin kurulduğunda, sonraki sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların mevcut teminatlarının etkilenmesi söz konusu ise, rehin hakkı sahibi alacaklıların buna izin vermesi gerekir. Ayrıca sonraki sıralı derecede yer alan rehinlerin boş dereceye ilerleyememesi ve malikin boş derece üzerindeki tasarruf serbestisi mutlak nitelikte değildir. Malik terkin neticesinde ortaya çıkan boş derece üzerindeki tasarruf hakkından, tapu siciline yapacağı bir beyanla feragat edebilir ve dereceler arasında bir değişikliğe izin verebilir.<sup>208</sup> Bununla birlikte malik, sözleşme ile sonraki sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklılara boş dereceye ilerleme hakkı da tanıyabilir.

### **2.3.2.3. Sabit Dereceler Sisteminin İstisnaları**

Sabit dereceler sisteminin doğrudan ve katı biçimde uygulanması bazı sakıncalı durumlara neden olmaktadır. Kanun koyucu bu sakıncaların önüne geçebilmek ve taraflar arasındaki adaleti sağlayabilmek için bazı durumlarda derecelerın istisnai olarak ilerleyebilmesine imkan tanımıştır. Sabit dereceler sistemine istisna olarak getirilen ilerleme hakkı, bizzat kanundan ve ya sözleşmeden de kaynaklanabilir. Söz konusu bu ilerleme hakkı, kanun koyucu tarafından imkan tanınan bazı hallerde bir rehınin sona ermesi üzerine, sonraki derecede yer alan bir rehinli alacaklının, sabit dereceler sisteminin esaslarına tamamen aykırı bir şekilde öndeki derece veya derecelere geçmesini sağlamaktadır.

---

<sup>208</sup> ACAR, “Rehin Hukuku”, s.58; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.119; OLGAC, s.51.

### 2.3.2.3.1. Kanundan Doğan İlerleme Hakkı

#### 2.3.2.3.1.1 Boş Derecenin Yok Sayılması

TMK m.872 hükmüne göre, rehin konusu taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda taşınmazın üzerinde önceki derecelerde saklı tutulmuş ya da boşalmış bir derece varsa, paranın paylaşılması aşamasında bu boş dereceler hesaba katılmayacak ve yok sayılacaktır. Bu düzenlemenin aksine, boş derecelerin değeri malike iade edilmiş olsaydı, adi alacaklılar yapacakları takiple malike ödenecek parayı haczettirebilecek ve rehin hakkı sahibi alacaklılardan önce alacaklarını tahsil edeceklerdi.<sup>209</sup> Dolayısı ile alt derecelerde yer alan rehinli alacaklıların, alacaklarını tahsil etme ihtimalleri de bir hayli azalacaktı. Hakkaniyetten uzak sonuçlara yol açabilecek bu durum, kanun koyucu tarafından sabit dereceler sistemine getirilen istisnai bir ilerleme hakkıyla bertaraf edilmiştir.

#### 2.3.2.3.1.2. Arazi İyileştirmesi

Kanun koyucunun benimsediği sabit dereceler sisteminde, kanundan kaynaklanan diğer bir istisna, arazi iyileştirmesi uyarınca tesis edilen taşınmaz rehнинin sona ermesi sebebiyle tanınan ilerleme hakkıdır. TMK m.877 hükmü ile, “*Bir kamu kurum veya kuruluşunun katkısıyla iyileştirilen arazinin değerinde bir artma meydana gelirse malik, iyileştirme giderlerinden payına düşeni karşılamak üzere kendisine ödünç veren alacaklı lehine tescil suretiyle rehin hakkı kurabilir. Kurulan rehin, taşınmaz üzerindeki diğer bütün yüklerden önce gelir. İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, malik taşınmazı üzerinde en çok masrafların üçte ikisi için rehin kurabilir.*” düzenlenmesi yapılmıştır. Bununla birlikte TMK m.878 hükmü, “*İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, rehinli alacağın en çok beş yıl içinde eşit taksitlerle ödenmesi gerekir. Alacağın veya yıllık taksitlerin muaccel olmasından beş yıl sonra rehin hakkı sona erer ve sonraki alacaklılar sıralarına göre ilerlerler.*” düzenlemesine haizdir.

TMK m.877 ve m.878 hükümleri ile, taşınmaz malikinin, arazi iyileştirme masraflarını karşılamak üzere aldığı krediyi teminat altına alan taşınmaz rehni bakımından bazı koşullarda öncelik tanınmıştır. Arazinin iyileştirilmesi, bataklıkların

<sup>209</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.776; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.929; SELİÇİ, s.431; AKINCI, s.190; WİLAND/KARAFAKI, s.614; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.362; EREL, s.53; AKSOY, s.617-618; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.368; AYAN, s.180; ALTAY/ESKİOCAK, s.201; OLGAÇ, s.94; SEROZAN, “Taşınmaz Rehni”, s.321.

kurutulması, tarım alanlarının sulanması veya yol yapımı gibi işlemlerle arazinin değerinin artırılmasını ifade eder.<sup>210</sup> Burada kurulan taşınmaz rehninin görevi, sadece alacağı teminat altına almak olduğu için ipotek söz konusu olacaktır. Söz konusu ipotek tapu siciline tescil ile geçerli olarak kurulacağından tescilsiz bir ipotek söz konusu değildir.<sup>211</sup> Bu ipoteğin özelliği taşınmaz üzerinde o zamana kadar oluşturulmuş bulunan taşınmaz rehinlerinden önce gelmesidir. Ayrıca söz konusu rehnin tescili neticesinde taşınmaz üzerinde sabit bir derece oluşmaz ve rehin, taşınmaz üzerinde mevcut bir dereceye yerleşmeyeceği gibi, yeni bir derece de oluşturmaz.<sup>212</sup> Özel nitelikte olan bu rehin derecesi ortadan kalktığında, TMK m.878/2 hükmü uyarınca alt sıradaki rehin hakları otomatik olarak ön sıralara ilerler.

TMK m.877 hükmünde, arazinin değerinde bir artmadan söz edilmekte ancak, iyileştirme sonunda mutlaka değer artışının gerçekleşmesi gerekmez. Bu kapsamda iyileştirme çalışmalarına devlet kurumlarının denetimi altında devam edilmesi, arazinin değerinin fiili olarak artacağına da kesin bir karine oluşturmaktadır. Bir arazinin iyileştirilmesinin söz konusu madde kapsamına girebilmesi için, parasal yardımda bulunmasına bakılmaksızın, bu iyileştirmede kamu kurum veya kuruluşlarının katkısının olmasına; iyileştirmenin devlet organlarının planlamasına göre kamu denetimi, gözetimi ve kontrolü altında yapılması gerekmektedir.<sup>213</sup> Bu bakımdan kamusal işleyişin dışında malikin, özel hukuk kişilerinin vereceği destekle kendiliğinden arazisini iyileştirmesi, hükmün belirlediği sınırların dışında kalacaktır. Arazi iyileştirmesi için alınan kredinin tamamı mı yoksa sadece bir kısmının mı söz konusu teminattan yararlanacağı konusu, iyileştirme giderlerine devletin parasal katkısının bulunup bulunmamasına göre değişiklik gösterecektir.

Öncelikten yararlanabilen bir taşınmaz rehninin kurulabilmesi imkanı, arazi iyileştirilmesinin kolaylaştırılması ve teşvik edilmesi amacıyla tanınmıştır.<sup>214</sup> Ayrıca arazide iyileştirme yapılması neticesinde ortaya çıkan değer artışından öncelikle kredi

<sup>210</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.930; OLGAÇ, s.99; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1068; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.364.

<sup>211</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.930; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1069; SELİÇİ, s.431; EREL, s.58; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.365; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.19; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.370; OLGAÇ, s.100; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.302.

<sup>212</sup> EREL, s.58; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.930; SELİÇİ, s.432; ALTAY/ESKİOCAK, s.201; OLGAÇ, s. 101; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s20; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.372; DEMİR, s.303.

<sup>213</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.930; EREL, s.58; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1069; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.302; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.364.

<sup>214</sup> SELİÇİ, s.432; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.930; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.19; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.370; OLGAÇ, s.98; AKINCI, s.192.

veren alacaklıların yararlandırılması da amaçlanmıştır.<sup>215</sup> Yapılan arazi iyileştirme çalışması sonucunda, arazinin değerinin artacağı ve meydana gelen bu değer artışından, sonraki sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların da faydalanacağı açık bir gerçektir. Dolayısıyla iyileştirme masrafları için verilen kredi alacağına öncelik tanınması bakımından, malik veya sonraki sırada yer alan alacaklılar aleyhine bir durum ortaya çıkması söz konusu değildir.

### **2.3.2.3.1.3. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpoteğin Sona Ermesi**

Tescile tabi olmayan kanuni ipotekler, tescil yapılmaksızın taşınmaz üzerinde kanun gereği kendiliğinden meydana gelmektedir. Söz konusu bu ipotekler taşınmaz üzerinde yer alan tüm yüklemelerden önce gelmekte ya da lehine tescile tabi olmayan ipotek bulunan alacaklının ipotek derecesi ile aynı sıraya yerleşmektedir. Bu ipotekler rehin konusu taşınmaz üzerinde ayrı bir derecede yer almaksızın meydana geldikleri için sona ermeleri durumunda da ayrı bir derecenin varlığından bahsedilmesi söz konusu olmayacaktır. Dolayısı ile taşınmaz malikinin bu ipoteklerin sona ermesi neticesinde yerine başka bir ipotek kurması söz konusu olmayacak ve sonraki sırada yer alan rehinler sıralarına göre ilerleme imkanı bulacaktır.<sup>216</sup>

### **2.3.2.3.2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı**

#### **2.3.2.3.2.1. Boşalan Dereceye İlerleme Sözleşmesinin Hukuki Niteliği**

Kanun koyucu TMK m.871/3 hükmü ile, taşınmaz maliki ve rehinli alacaklının, rehnin boşalan derecelere ilerlemesini, serbestçe kararlaştırmalarına imkan tanımıştır. Boşalan dereceye ilerleme, malik ile sonraki sırada yer alan rehin hakkı sahibi alacaklı arasında yapılacak sözleşme ile gerçekleştirilebileceği gibi malikin tek taraflı tasarrufuyla derece üzerindeki haklarından feragat etmesiyle de olabilir.<sup>217</sup> Kanun koyucu bu imkan ile, taşınmaz malikinin kredi bulmasını kolaylaşmasını amaçlamıştır. Sonuç itibariyle daha sonraki derecede yer alan taşınmaz rehni karşılığında kredi bulması zorlaşmaktadır. Taşınmaz rehninin bütün türleri bakımından sözleşme ile ilerleme hakkı tanınabilmektedir.<sup>218</sup>

<sup>215</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1068; EREL, s.58; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.930; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.364; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.302.

<sup>216</sup> EREL, s.85; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.372; AKINCI, s.194; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.304.

<sup>217</sup> EREL, s.59; OLGAC, s.102; ÜNAL Mehmet, “Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra Düzeni”, Prof. Dr. Naim İnan’a Armağan, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2009, s.742.

<sup>218</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.932; SELİÇİ, s.437; OLGAC, s.116.

Taşınmaz maliki ile alt derecede yer alan rehinli alacaklı arasında yapılacak boş dereceye ilerleme sözleşmesi ile malik, alt derecede yer alan rehinli alacaklıya, önceki derecelerin boşalması hakkında onu boşalan rehin derecesine ilerlemesini sağlamayı borçlanır. Söz konusu sözleşme, genel itibariyle tek tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğinde olsa da iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği taşıyacak biçimde de kurulabilir.<sup>219</sup> Bu sözleşme neticesinde taşınmaz maliki, terkin edilen bir rehlin yerine başka bir rehin hakkı kurmamayı taahhüt etmekte ve tasarruf yetkisini sınırlandırmaktadır. Rehlin hakkı sahibi alacaklı lehine meydana gelen bu hak, taşınmaz rehnine bağlı bir yan hak niteliğindedir.<sup>220</sup> Dolayısıyla ile rehin hakkının da alacağına bağlı niteliği nedeniyle, alacağın devredilmesi durumunda boşalan dereceye ilerleme hakkı da devredilmiş olur.<sup>221</sup> Boşalan dereceye ilerleme hakkı sadece belirli bir taşınmaz rehnine bağlı olarak kurulabildiği için boş veya saklı tutulmuş derece bakımından söz konusu olamaz.<sup>222</sup> Sonuç itibariyle ilerleyen derece değil, rehin hakkıdır.

Taraflar boşalan dereceye ilerleme sözleşmesinin içeriğini sözleşme serbestisinin sınırları çerçevesinde istedikleri biçimde kararlaştırabilirler. Boşalan dereceye ilerleme sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için, TMK m.871/3 hükmü uyarınca resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Burada sözleşmeye resmiyet kazandırılması için sözleşmenin tapu memuru tarafından düzenlenmesi kastedilmektedir. Ayrıca boşalan dereceye ilerleme hakkı, resmi şekilde kurulan taşınmaz rehni sözleşmesine konulacak bir kayıt ile de tanınabilir. Taşınmaz rehni sözleşmesinin geçerliliği bakımından Tapu Kanunu m.26 hükmü ile getirilen istisna neticesinde bazı kurum ve kuruluşlar tarafından açılacak kredilere karşılık verilen rehlinin tescili bakımından adi yazılı sözleşme yeterli olarak görülmüştür. Bu kapsamdaki taşınmaz rehni sözleşmesi içerisinde düzenlenen, boşalan dereceye ilerleme sözleşmesi bakımından da adi yazılı şekil yeterli olacaktır.<sup>223</sup>

---

<sup>219</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.932; SELİÇİ, s.437; OKUMUŞ/DEMİR, s.613; AKINCI, s.187.

<sup>220</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.931; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1066; BELEN, s.24; SELİÇİ, s.434; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.359; OLGAÇ, s.115; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.22; OKUMUŞ/DEMİR, s.612; AKSOY, s.618.

<sup>221</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1066; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.22; OKUMUŞ/DEMİR, s.612; AKSOY, s.618; SELİÇİ, s.434; ŞENER, s.117.

<sup>222</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.932; OLGAÇ, s.118; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.22; OKUMUŞ/DEMİR, s.612.

<sup>223</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.360; OKUMUŞ/DEMİR, s.614; OLGAÇ, s.121.

## 2.3.2.3.2.2. Boşalan Dereceye İlerleme Hakkının Hüküm ve Sonuçları

### 2.3.2.3.2.2.1. İlerleme Hakkının Şerhi

Boşalan dereceye ilerleme sözleşmesi nispi niteliktedir ve kural olarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Ancak bu noktada rehin hakkı sahibi alacaklı ilerleme hakkını tapuya şerh ettirerek, üçüncü kişilere karşı da bu hakkını ileri sürülebilme imkanına kavuşacaktır. Taşınmazın mülkiyetini kazanan her yeni malik, tapu siciline şerh edilmiş boşalan dereceye ilerletme borcu ile yüklenecektir. Şerhin diğer bir sonucu ise, boşalan derece üzerinde malikin borcuna aykırı bir biçimde üçüncü bir kişi lehine taşınmaz rehni kurması durumunda ortaya çıkar. Bu durumda taşınmaz malikin bu tasarrufu ilerleme hakkı şerh edilmiş rehinli alacaklıya karşı ileri sürülemez ve rehinli alacaklı ilgili taşınmaz rehminin kendisini zarara uğrattığını ve kendisi açısından geçerli bir hukuki nedene dayanmadığını iddia ederek rehmin terkinini mahkemeden talep edebilir. Sonuç itibariyle bu şerh, sözleşmenin geçerlilik şartı değildir; sadece ilerleme hakkının eşyaya bağlı borç olmasını sağlamaktadır.<sup>224</sup> Birden fazla rehinli alacaklı bakımından aynı taşınmaz üzerinde boş dereceye ilerleme hakkı verilmesi durumunda, ilerleme haklarının şerh tarihlerine göre öncelikleri belirlenir.<sup>225</sup>

Söz konusu sözleşmenin tapuya şerh edilebilmesi için taşınmaz maliki ile rehinli alacaklı arasında resmi şekil şartına uyularak şerh sözleşmesi düzenlenmesi gerekmektedir. Şerhin gerçekleştirilmesi için malikin yazılı olarak talepte bulunması gerekmektedir. Rehin hakkı sahibi alacaklının talebine rağmen malik şerhin icrasından kaçınıyorsa, rehin hakkı sahibi alacaklı şerhin gerçekleştirilmesini mahkemeden talep edebilir. Bu durumda mahkemenin vereceği hüküm, kurucu nitelik taşıyacaktır. Boşalan dereceye ilerleme hakkına ilişkin şerh bakımından kanunda bir süre sınırı öngörülmemiştir. Dolayısı ile aksi taraflarca kararlaştırılmadığı sürece, boşalan dereceye ilerleme hakkı varlığını sürdürükçe buna ilişkin şerh de etkisini koruyacaktır.

<sup>224</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1067; AYAN, s.181; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.934; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.775; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.370; SEROZAN, “Taşınmaz Rehni”, s.321; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.59; WIELAND/KARAFKI, s.611; ALTAY/ESKİÖCAK, s.202; DAVRAN, s.37; SİRMEN, “Eşya”, s.605; SELİÇİ, s.445; AKINCI, s.188; OKUMUŞ/DEMİR, s.619; ŞENER, s.77.

<sup>225</sup> KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.24; SELİÇİ, s.446; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.367; OLGAC, s.187; DEMİR, “Sabit Dereceler”, s.301.

### 2.3.2.3.2.2. İlerlemenin Usulü

Boşalan dereceye ilerlemenin hangi şekilde yapılacağını taraflar serbestçe sözleşmede belirleyebilir. İlerleme art arda veya öndeki derecelerin atlanması şeklinde belirlenebilir. Ayrıca ilerlemenin, sadece belirli bir derece boşaldığında, o dereceye olacağı da kararlaştırılabilir. İlerleme bir seferlik kararlaştırılabileceği gibi sınırsız olarak da belirlenebilir. Taraflar ilerlemenin şeklini sözleşmede belirlememişlerse ilerlemenin ne şekilde yapılacağı doktrinde tartışmalı bir husustur. Doktrindeki bir görüş, bu durumda ilerlemenin atlama şeklinde olacağını ifade etmektedir.<sup>226</sup> Diğer bir görüş ise bu durumda art arda ilerlemenin kabul edilmesi gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>227</sup> Kanaatimizce, boşalan dereceye ilerleme hakkı bakımından kanunda, ilerlemenin art arda olacağına yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu itibarla sözleşmede ilerlemenin şekline yönelik belirsizlik bulunması durumunda, önce gelen derecelerin atlanarak yapılacak ilerlemenin, hem kanun hem de rehin hakkı sahibi alacaklıya tanınan hakkın özelliğine daha uygun olacaktır.

Boşalan dereceye ilerlemenin gerçekleşebilmesi için öncelikle, sona eren rehinin, ilgili alacaklının talebi neticesinde ilerlenecek dereceden terkin edilmesi gerekmektedir. Bu aşamadan sonra ilerleme hakkına sahip alacaklı, boşalan dereceye ilerlemek için malikten talepte bulunmalıdır. Ancak ilerlenecek derecede yer alan rehin sona ermesine rağmen alacaklısı tarafından terkin edilmiyorsa, malikin sona eren rehinin terkinini için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açması gerekmektedir. Malik bu davayı açmaz ise, menfaati olan ilerleme hakkı sahibi alacaklı da söz konusu davayı açabilir.<sup>228</sup> İlerleme hakkı sahibi alacaklı bu davada kendi rehininin de boşalan dereceye tescilini de talep edebilir. İlerleme hakkı sahibi alacaklının bu talebi neticesinde, malikin tescil talebinde bulunması ile birlikte ilgili rehin boşalan dereceye tescil edilir. Tapu memuru, malik tarafından usulüne uygun yapılan bir tescil talebi bulunmadan, kendiliğinden ilgili rehni boş dereceye tescil edemez.<sup>229</sup> Ancak doktrindeki farklı bir görüş, rehin sözleşmesinde hüküm bulunması durumunda;

---

<sup>226</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.774; SELİÇİ, s.438; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.363; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.60; OKUMUŞ/DEMİR, s.615; AKSOY, s.620; AKINCI, s.186; TENEKECİ, s.128.

<sup>227</sup> KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.21.

<sup>228</sup> SELİÇİ, s.453.

<sup>229</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.934; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1067; SELİÇİ, s.453; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.361; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.60; AYAN, s.177; AKINCI, s.187; OKUMUŞ/DEMİR, s.616; ŞENER, s.77.

malikin, ilerleme hakkı sahibi alacaklıya önceden muvafakat ettiği kabul edilerek tapu memurunun kendiliğinden tescil yapabilmesi gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>230</sup>

Geçerli bir ilerleme hakkı bulunmasına rağmen, malikin tescil talebinde bulunmaması durumunda, ilerleme hakkı sahibi alacaklı, rehin hakkının boş dereceye ilettilmesini mahkemeden talep edebilir.<sup>231</sup> Mahkemenin bu konuda vereceği hükmün niteliği bakımından doktrinde bir görüş ayrılığı bulunmaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre, TMK m.716/1 hükmüne kıyasen açılan bu dava neticesinde mahkemenin vereceği kararın kurucu nitelikte olduğu ileri sürülmektedir.<sup>232</sup> Dolayısı ile yenilik doğuran hüküm ile ilerleme gerçekleşir ve ilerleme hakkı sahibi alacaklı, boşalan derecedeki rehin hakkını tescilden önce kazanacaktır. Bu görüşe göre, burada gerçekleştirilecek tescil kurucu değil, bildirici nitelik taşımaktadır. Doktrindeki bizim de katıldığımız diğer bir görüş ise, taşınmaz rehni bakımından önemli bir yer tutan aleniyet ilkesi gereği, tescil dışı kazanımların olabildiğince sınırlanması gerektiğini, kanun koyucu tarafında açıkça düzenlenmeyen durumlarda tescilin kuruculuğu ilkesinden ödün verilmesi halinde telafisi imkansız zararların meydana gelebileceğini ifade etmektedir. Buradan hareketle, mahkemenin bu konuda vereceği kararın, yenilik doğuran bir hüküm niteliği taşımadığı savunulmaktadır.<sup>233</sup> Bu durumda mahkemece verilen karar, malikin tescil talebinin yerine geçer. Başka bir ifade ile tescil kurucu nitelik taşımaktadır ve ilerleme hakkı sahibi alacaklı mahkeme kararını tapuya ibraz ederek, rehinin boşalan dereceye tescilini gerçekleştirebilir. İlerleme hakkı sahibi alacaklı, ilerleme hakkının icrası kapsamında açtığı davada, malikin boşalan derece üzerinde üçüncü bir kişi lehine yeni bir tasarrufta bulunmasını önlemek için, TMK m.1010/1 hükmü uyarınca malikin, *“tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına karar verilmesini ve bu kısıtlamanın tapuya şerh edilmesini”* talep edebilir.<sup>234</sup>

---

<sup>230</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.364; SELİÇİ, s.434.

<sup>231</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.361; KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.25; ALTAY/ESKİOÇAK, s.203; SELİÇİ, s.439-440; AYAN, s.178; OKUMUŞ/DEMİR, s.616; AKSOY, s.621.

<sup>232</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.361; AYAN, s.178; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.366; ŞENER, s.77; OKUMUŞ/DEMİR, s.616.

<sup>233</sup> KUNTALP, “İpotek Dereceleri”, s.25; SİRMEN, “Eşya”, s.606; SELİÇİ, s.440; OLGAÇ, s.167; OKUMUŞ/DEMİR, s.616; AKSOY, s.621.

<sup>234</sup> AYAN, s.178; SELİÇİ, s.440; OLGAÇ, s.167.



### 2.3.2.3.2.2.3. İlerlemenin Kapsamı

Boşalan dereceye ilerleme, ilerlenecek boş derecenin teminat altına aldığı miktar ile sınırlıdır.<sup>235</sup> Üst dereceye ilerleyen rehnin derecesi ise boş derece haline dönüşür. İlerleme hakkına sahip rehnin miktarının boş derecenin teminat miktarından fazla olması durumunda , sadece boş derecenin teminat miktarı kadar bölümün bu dereceye tescili mümkün olur. Kalan miktar ise eski derecesinde yer almaya devam eder.<sup>236</sup> Bu durumda ilerleme hakkı sahibi alacaklının alacağı iki ayrı rehinle güvence altına alınmaktadır. İlerleyen rehin hakkının teminat miktarı, boşalan derecenin miktarından daha az ise, boş kalan bölüm için malikin tasarruf yetkisi varlığını korur. Malikin bu bölüm üzerinde alt rehin de kurabilir. Burada boş kalan bölüm üzerinde kurulan rehin, sıra bakımından ilerleyen rehin hakkından sonra gelecektir.<sup>237</sup>

Kanun koyucu her ne kadar, boşalan dereceye ilerleme sözleşmesi bakımından, TMK m.871/3 hükmünün lafzında “*sonraki sırada yer alan rehinli alacaklı*” ifadesi kullanmış olsa da, boşalan yan derecede başka bir rehin kurulmaması bakımından menfaati olan yan derecedeki rehinli alacaklıya böyle bir imkan tanımamak, kanunun amacına uygun düşmemektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, aynı derece içinde ilerlemenin kural olarak mümkün olmaması ve söz konusu yan derecenin boş kalacak olmasıdır. Buradan hareketle malik ile yan derecede yer alan rehinli alacaklı arasında, yan derecelerden biri boşaldığında söz konusu yan derece üzerinde yeni bir rehin kurulmamasına yönelik sözleşme yapmalarına imkan tanınmalıdır.<sup>238</sup> Bu sözleşme doktrinde “*gerçek olmayan ilerleme sözleşmesi*” olarak ifade edilmektedir.

<sup>235</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.775; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.934; AYAN, s.177; ALTAY/ESKİOCAK, s.203; EREL, s.62; OKUMUŞ/DEMİR, s.622.

<sup>236</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.775; SELİÇİ, s.457; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.362; OKUMUŞ/DEMİR, s.622; ŞENER, s.78; AKINCI, s.186.

<sup>237</sup> SELİÇİ, s.457; AKSOY, s.622; OKUMUŞ/DEMİR, s.623.

<sup>238</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.363; SELİÇİ, s.436; OKUMUŞ/DEMİR, s.622; OLGAC, s.205; AKINCI, s.186; DEMİR, s.299.

## 2.4 TEMİNAT İLKESİ

### 2.4.1. Teminatın Konusu

#### 2.4.1.1. Taşınmaz

Arazi, sınırlandırılmış bir toprak parçasıdır. Bu sınırlama, bir arazi parçasını toprak yüzeyinin bütününden ayırır ve taşınmazın hukuki niteliğini kazanması için gerekli olan bireyselliği ve bağımsızlığı temin eder.<sup>239</sup> Bu doğrultuda sınırları belirlenen ve tapu sicilinin bağımsız bir sayfasına kaydedilen arazi parçasına parsel denmektedir. Taşınmazın belirli bir bölümü üzerinde rehin kurulamaz.<sup>240</sup> Ancak taşınmazın parsellere ayrılması suretiyle oluşturulan yeni parseller üzerinde rehin kurulması mümkündür. (TMK m.854/2) Rehine konu olacak taşınmazların parsel numaraları gösterilerek bir alacak için birden çok taşınmazın rehinle teminat altına alınması mümkündür. Bir alacak bakımından malikin veya borçlunun sahip olduğu ya da ileride sahip olacağı bütün taşınmazları teminat altına alan “*genel rehin*” niteliğindeki sözleşmeler geçersizdir.

Kural olarak, bir hakkın taşınmaz olarak kabul edilmesi mümkün olmasa da, kanun koyucu, ekonomik ve sosyal gereksinimler nedeniyle, “bağımsız ve sürekli hakları” da taşınmaz olarak kabul etmiştir.<sup>241</sup> KMK m.13/4 hükmüne göre kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler, taşınmaz niteliği taşımaktadır. Ayrıca devre mülk hakkı üzerinde de taşınmaz rehni kurulabilmektedir. (KMK m.58/3)<sup>242</sup> Devletin ve kamu kuruluşlarının mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde rehin kurulması mümkün değildir. Taşınmaz lehine kurulmuş irtifaklar da taşınmaz rehni kapsamına dahil olmaktadır. Çünkü taşınmaz üzerinde kurulan bu irtifak hakları taşınmazın mülkiyetine sıkı sıkıya bağlanmaktadır.

Paylı mülkiyete tabi olan taşınmazlarda her bir paydaş kendi payı üzerinde rehin kurabilir.(TMK m.857/1) Bu kapsamda paydaşlardan biri taşınmazdaki payı üzerinde rehin kurmuş ise, bu rehin kaldırılmadıkça, taşınmaz üzerinde rehin

<sup>239</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.159; AYAN, s.182; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.208; ALTAY/ESKİOCAK, s.44; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.158; SEÇER Öz, “İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 82, S. 24, 2008, s.1903; ŞENER, s.62.

<sup>240</sup> TEKİNAY, s.74; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.147; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.907; ALTAY/ESKİOCAK, s.44; ŞENER, s.191; KAYAK, s.559; KAŞAK Fahri Erdem, GÜVENÇ İpek, “Taşınmazların Birlikte Rehni”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIII, Y. 2019, S. 1, s.62.

<sup>241</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.249; HATEMENİ/SEROZAN/ARPAÇI, s.37; SİRMEN, “Eşya”, s.172; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.160; AYAN, s.182; ALTAY/ESKİOCAK, s.44.

<sup>242</sup> GÜLEKLİ, s.3; SARI, s.994; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.53; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.131.

kurulması mümkün değildir. (TMK m.857/2) Elbirliği mülkiyeti bakımındansa, taşınmaz üzerindeki paylar kesin olarak belirlenemediğinden payın rehni söz konusu olamaz.

#### 2.4.1.2. Bütünleyici Parçalar ve Eklentiler

##### 2.4.1.2.1. Bütünleyici Parçalar

TMK m.862/1 hükmü uyarınca taşınmaz rehni, taşınmazın bütünleyici parçalarını da kapsamaktadır. TMK m.684 hükmüne göre bütünleyici parça kavramı, “*yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça*” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu yapmış olduğu düzenleme ile bazı eşyaların kanunda belirtilen şartları taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın bütünleyici parça özelliği taşıyacağını öngörmüştür. Bunlar; yapılar, bitkiler ve kaynaklardır (TMK m.718/2) ve asla bağlı doğal ürünlerdir (TMK m.685). Bu açıdan rehin hakkı kurulmasından önce bütünleyici parça niteliği taşıyan ile sonradan bu niteliği kazanan bütünleyici parçalar arasında herhangi bir fark yoktur. (TMK 869/2)<sup>243</sup> Normalde taşınmaz üzerinde yer alan yapılar bütünleyici parça özelliği taşımaktadır. Ancak üst hakkı söz konusu olduğunda, yapının maliki üst hakkı sahibi olduğundan yapı, bütünleyici parça niteliği taşımamakta ve rehnin kapsamına dahil olmamaktadır.<sup>244</sup>

Taşınmaz rehni kurulması ile birlikte, bütünleyici parçalar kendiliğinden teminatın kapsamına dahil olur.<sup>245</sup> Bütünleyici parçaların taşınmaz rehni kapsamına dahil olmayacağına ilişkin yapılan sözleşme sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurmaktadır.<sup>246</sup> Bu sözleşme aynı bir sonuç meydana getirmez. Bütünleyici parçanın ayrılarak ayrı bir taşınır eşya haline gelmesi durumunda, bu parçanın üzerindeki rehin hakkı da kendiliğinden sona erer. Ancak bütünleyici parçanın taşınmazdan ayrılması neticesinde teminatta bir azalma meydana gelirse, rehin hakkı sahibi alacaklının borçludan bu azalma oranında yeni bir teminat isteyebileceği gibi

<sup>243</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.740; KAYAK, s.561; DİNAR R. Cem, “Taşınmaz Rehninde Teminatın Kapsamı”, Legal Hukuk Dergisi, Y. Ocak-2010, S.85, s.88.

<sup>244</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.939; KAYAK, s.563; GÜLEKLİ, s.8; SARI, s.995; GÜNEL Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu, Filiz Kitabevi, 1.Baskı, İstanbul, 2013, s.21; DİNAR, s.90.

<sup>245</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.939; ÇETİNER, s.88; SİRMEN, “Eşya”, s.615; AYAN, s.183; TÜMERDEM, s.342.

<sup>246</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1073; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.740; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.939; SİRMEN, “Eşya”, s.615; AYAN, s.183; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.263; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.170; SEÇER, s.1906; GÜLEKLİ, s.7; KAYAK, s.562; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.134; DİNAR, s.88; TÜMERDEM, s.343.

rehin konusunun eski haline getirilmesini de talep edebilir.(TMK m.865, m.867)<sup>247</sup> Mahkeme tarafından zararın önlenmesine karar verilmesi durumunda dahi bütünlüyci parça, taşınmaz rehni kapsamında yer alır.

#### 2.4.1.2.2. Eklentiler

TMK m.862/1 hükmünde, taşınmazın eklentilerinin de taşınmaz rehni kapsamına dahil olacağı öngörülmüştür. Bu düzenleme eklenti bakımından genel hüküm teşkil eden TMK m.686/1 hükmünü de teyit eder niteliktedir.<sup>248</sup> TMK m.686/1 hükmü uyarınca, bir eşya açısından yapılacak tasarrufların kapsamına, taraflar aksini kararlaştırmadıkça, o eşyanın eklentileri de dahil olacaktır. Bu hüküm hem taşınmaz rehni kurulduğu esnada var olan, hem de rehni kurulduktan sonra taşınmaza dahil edilen eklentiler açısından geçerlidir.<sup>249</sup> Rehni hakkı sahibin alacaklının, teminat konusu taşınmazın eklentilerinin varlığından haberdar olup olmaması önemli değildir. Taşınmaz maliki ile rehni alacaklı aralarında yapacakları bir sözleşme neticesinde, taraflarca belirlenen eklentileri taşınmaz rehni kapsamı dışında bırakabilirler.<sup>250</sup> Bu sözleşmenin üçüncü kişiler açısından aynı bir sonuç doğurabilmesi için tapu siciline şerh edilmesi gerekmektedir.

TMK m.686/2 hükmü ile eklentiler, “*Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu hükümden de anlaşılabilceği gibi eklentinin konusunu sadece taşınır mallar oluşturacaktır.<sup>251</sup> Diğer bir ifadeyle taşınmaz malların eklenti niteliği taşıması mümkün değildir. Dolayısı ile bir taşınmazı eklentileri üzerinde kurulan rehni,

<sup>247</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1073; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.740; ŞENER, s.123; GÜLEKİ, s.9; ALTAY/ESKİOCAK, s.24.

<sup>248</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.939; SARI, s.996; SEÇER, s.1910; KAYAK, s.564; GÜLEKLİ, s.11.

<sup>249</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.939; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.742; AYAN, s.184; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.264; ACAR, “Rehni Hukuku”, s.139; GÜLEKLİ, s.12; SARI, s.996; DAVRAN, s.13; TÜMERDEM, s.344.

<sup>250</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.940; TEKİNAY, s.94; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.272-273; SİRMEN, s.580; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.742; GÜNEL, “Eklentinin Hukuki Durumu”, s.46; ÇETİNER, s.90; ACAR, “Rehni Hukuku”, s.109; BAĞCI Ömer, “Rehni Taşınmaz Bakımından Kapsamı Zaviyesinden Eklentilerin Hukuki Durumu (TMK’nın 862/I Hükümünün Uygulamada Doğurduğu Sakıncalar), Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. Ocak-2016, S. 11, s.86.

<sup>251</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.742; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.940; AYAN, s.184; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1074; SEÇER, s.1910; GÜLEKLİ, s.11; KAYAK, s.565.

teslimsiz taşınır rehni özelliği taşır. Bu durum önemli ekonomik sonuçları da beraberinde getirmektedir. Taşınmazın eklentilerinin zilyetliğin devrine gerek kalmaksızın rehin kapsamına dahil olması, bir işletmenin faaliyetlerini ekonomik ve maddi bütünlüğü bozulmadan sürdürmesine ve aldığı krediyi daha kısa sürede ödemesine imkan tanımaktadır.<sup>252</sup>

TMK m.862 hükmünün bir sonucu olarak eklentilerin tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilmesiyle birlikte bir karine meydana gelir. Buna göre “*Rehnin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe*” eklenti sayılır. Bunun aksini iddia eden kişi bu taşınırın gerekli şartları taşımadığını kanıtlayarak karineyi çürütebilir. Ancak tapu sicilinin beyanlar sütununda kayıt yoksa o eşyanın eklenti olduğunun kanıtlanması bunu iddia eden kişiye aittir. Dolayısı ile bu durumda ispat yükü yer değiştirmektedir. Bu itibarla bir taşınır eşya eklenti niteliğini taşıyorsa, tapu siciline beyan edilmemiş olsa dahi teminatın kapsamında yer alır.<sup>253</sup> Sonuç itibariyle, eklenti niteliğindeki eşya rehin senedinde belirtilebileceği gibi, rehin sözleşmesi yapıldıktan sonra da malik tarafından tapu memurundan talepte bulunularak, beyanlar sütununa da kaydettirilerek rehin kapsamına dahil edilebilir.

Bir taşınmaza eklenti olarak özgülenen eşya, taşınır eşya niteliğini taşımaya devam eder. Bunun bir sonucu olarak eklentinin mutlaka taşınmaz malikine ait olması gerekmez. Üçüncü kişilerin mülkiyetinde olan taşınmaz eklentilerinin rehlin kapsamına dahil olup olmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bu hususta TMK m.862/3 hükmünde yer alan “*Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır.*” ifadesinin, TMK m.988 hükmünün bir istisnası mı, yoksa onu teyit eden bir hüküm mü olduğu noktasında farklı görüşler ileri sürülmektedir.

<sup>252</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.742; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1074; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.941; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.265; SARI, s.999.

<sup>253</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.268; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.743; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.941; AYAN, s.185; DAVRAN, s.13; Aynı yönde **Yargıtay 12.HD., T. 11.02.2014, E.2013/35958, K.2014/3330**, “Öte yandan, İİK 83/c maddesi uyarınca taşınmaz rehni, eklentileri de kapsar. Bu nedenle ipotek akit tablosunda yer almasa bile, TMK’nın 862/1 ve 686/1. maddeleri gereğince teferruat; taşınmaz rehni kapsamında yer aldığından taşınmazla birlikte satılması zorunludur. İhalesi yapılan 757 ada 8 parselde bulunan kâgir otel vasfındaki taşınmaz üzerinde alacaklı banka lehine 30.11.2001 tarihli ve Oyakbank lehine 09.01.2008 tarihli iki ipoteğin olduğu görülmektedir. Bu durumda mahkemece, taşınmaz üzerinde ipotek bulunduğu halde kıymet takdirinde üzerinde eklenti olup olmadığı yönünden değerlendirme yapılmadan ve icra dairesinin belirlediği değerden daha düşük bedele göre ihalenin yapılması usulsüz olup istemin kabulüne karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile reddi isabetsizdir.”.

Doktrindeki bir görüş, taşınırın bakımından TMK m.862/3 hükmünün mutlak anlamda yorumlanmaması gerektiğini, iyi niyetle aynı hakkın kazanılmasına ilişkin TMK m.988 hükmünün uygulanması gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>254</sup> Bu görüş, eklenti niteliğindeki taşınırın, malikinin rızası dahilinde elinden çıktığı takdirde iyi niyetli rehin hakkı sahibi alacaklıların bu hakkı üçüncü kişiye karşı da ileri sürebileceğini savunmaktadır. Rehin hakkı sahibi alacaklının başlangıçta bulunan eklenti açısından, rehlin kurulduğu sırada; taşınmaza sonradan özgülenen eklenti bakımından, bu eşyanın taşınmaza özgülendiği anda iyi niyetli olmasının yeterli olduğu savunulmaktadır.

Doktrinde bizim de katıldığımız ikinci görüş ise, TMK m.862/3 hükmünün, TMK m.988 hükmünün bir istisnasını oluşturduğunu ifade etmektedir.<sup>255</sup> Bu görüşü savunan yazarlar, eklenti niteliğindeki taşınır eşyaya emin sıfatıyla zilyet olan taşınmaz malikinden, taşınmazın rehnedilmesi suretiyle iyi niyetli olarak rehin hakkının kazanılmasının mümkün olmadığını ileri sürmektedir. Bu durumda eklenti niteliğindeki taşınır eşyanın maliki korunmakta ve bu kişinin mülkiyet hakkının, rehin hakkı sahibi alacaklıya karşı ileri sürülebileceği savunulmaktadır.

Eklenti niteliğindeki taşınır eşya bağımsız bir eşya haline gelirse taşınmaz rehni kapsamından çıkacaktır. Taşınmazdan geçici olarak ayrılan eklentinin niteliğinde bir değişiklik olmayacağından taşınmaz rehminin kapsamı bakımından bir değişiklik olmayacaktır.<sup>256</sup> Bu bakımdan eklenti niteliğindeki taşınır eşyanın başkasına satılması durumunda, bu eşyanın rehmin kapsamında yer alıp almayacağı hususu önemlidir. Eklenti niteliğindeki taşınır, iyi niyetli bir üçüncü kişiye satılıp teslim edilir ise taşınmaz rehminin kapsamından çıkacaktır. Bu durumda rehin hakkı sahibi alacaklı, alacağına teminat teşkil edilen taşınmazın değerinde azalma meydana gelirse, TMK m.865'teki "*koruma önlemleri*" ve TMK m.866'daki "*güvence, eski hale getirme ve kısmi ödeme*" imkanlarından faydalanabilecektir.<sup>257</sup>

<sup>254</sup> AYAN, s.186; WIELAND/KARAFKI, s.583; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1076; SİRMEN, "Eşya", s.616; REİSOĞLU, "İpoteğin Kapsamı", s.21.

<sup>255</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.269; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.726; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.743; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.942; ACAR, "Rehin Hukuku", s.140; ÇETİNER, s.210; SEROZAN, "Taşınmaz Rehni", s.318; DAVRAN, s.15; SEÇER, s.1916; KAYAK, s.565; GÜNEL, "Eklentinin Hukuki Durumu", s.52-53; GÜLEKLİ, s.23; DİNAR, s.94.

<sup>256</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.269; AYAN, s.184; REİSOĞLU, "İpoteğin Kapsamı", s.24; GÜLEKLİ, s.24; KAYAK, s.572; SEÇER, s.1917; DİNAR, s.97.

<sup>257</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.743; GÜLEKLİ, s.25; DİNAR, s.97; REİSOĞLU, "İpoteğin Kapsamı", s.26; SEÇER, s.1918; KAYAK, s.573.

### **2.4.1.2.3. Doğal Ürünler**

Doğal ürünler asıl eşyadan ayrılincaya kadar o eşyanın bütünleyici parçası olarak kabul edilirler. Dolayısı ile bütünleyici parçalar, taşınmazdan ayrılincaya kadar, taşınmaz üzerinde kurulan rehin hakkının kapsamına dahil olacaktır ve asıl eşyadan ayrılınca da rehin hakkının kapsamından çıkarlar. Bu kapsamda kanun koyucunun İİK m.84 hükmüyle getirdiği bir istisna bulunmaktadır. İİK m.84 hükmüne göre rehin hakkı sahibi alacaklıların taşınmazı haczettiren adi alacaklılara karşı korumak amacıyla ana kuraldan ayrılarak, haczedilen doğal ürünlerin öngörülen şartları taşıması halinde taşınmazdan ayrılrsa bile üzerlerindeki rehin hakkı varlığını sürdürecektir. Rehinle yüklü taşınmaz üzerinde, bir intifa hakkı kurulduğunda, doğal ürünler üzerinde hangi hakkın öncelikli olduğu hususu, hakların kuruluş tarihine göre belirlenecektir.

İİK m.84 hükmü uyarınca, henüz olgunlaşmamış, yetişmemiş olan doğal ürünler asıl eşyadan ayrı olarak yetişmeleri zamanından en çok iki ay önce haczedilebilirler ancak bu haciz, doğal ürünlerin asıl eşya üzerindeki rehin hakkını sona erdirmez. Doğal ürünlerin taşınmaz rehni kapsamında kalabilmesi, rehin hakkı sahibi alacaklının doğal ürünlerin yetişerek eşyadan ayrılmasından önce rehlin paraya çevrilmesi isteminde bulunup bulunmamasına göre değişecektir. Rehin hakkı sahibi alacaklının bu istemde bulunmaması halinde taşınmazdan ayrılan doğal ürünler üzerindeki rehin hakkı varlığı korur.

### **2.4.1.3. Kira Bedeli ve Sigorta Tazminatı**

#### **2.4.1.3.1. Kira Bedeli**

Rehin hakkının konusunu oluşturan taşınmazın kira gelirleri, TMK m.863 hükmünün belirlediği durumlarda teminatın kapsamına dahil olur. TMK m.863/1 hükmü ile “ *Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehlin kapsamına, borçluya karşı rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehlin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedellerinin*” rehlin kapsamına dahil olacağı öngörülmüştür. Dolayısı ile bu süreçten önce muaccel olan kira bedelleri bakımından rehin hakkı sahibi alacaklının bir talebi söz konusu olamaz. TMK m.863 hükmünün kapsamına, adi kira ile birlikte ürün kirası ve diğer ayni edimlerin kira olarak kabul edildiği durumlarda söz konusu ayni edimler de girmektedir.

Kira bedelinin taşınmazla maddi bir bağlantısı bulunmamaktadır. Kira bedeli, rehin konusu taşınmazın bütünleyici parçası veya eklentisi değildir. Kira bedeli, taşınmazın konusunu oluşturduğu kira ilişkisinin doğal bir sonucu olan hukuki bir üründür.<sup>258</sup> Kira bedelinin, kanunun öngördüğü hallerde taşınmaz rehni kapsamına dahil olması, kira bedelinin taşınmaz rehnine bağlı ferî bir rehin hakkı niteliği taşımasından kaynaklanmaktadır. Bunun bir sonucu olarak bu haktan sadece rehin paraya çevrilmesi talebinde bulunan rehin hakkı sahibi alacaklı faydalanabilir. Rehın konusu olan taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulması durumunda, intifa hakkı sahibinin yapmış olduğu kira sözleşmesinden doğan kira bedeli bakımından, intifa hakkının rehin hakkından sonra kurulması şartıyla TMK m.863 hükmü uygulanacaktır. Rehın konusu taşınmazın kiracısının, kiralananı alt kiracıya kiralaması durumunda, alt kiracının kiracıya ödeyeceği kira parası taşınmaz rehninin kapsamına dahil değildir.<sup>259</sup> Taşınmaz kirası üzerinde bulunan rehin hakkı münhasıran kiracıdan alınacak kiralari kapsamaktadır. Kiracının, alt kiracıdan tahsil edeceği kiralari, TMK m.863 hükmünün kapsamına girmez. Çünkü ilk kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli rehinli alacaklılar bakımından yeterli teminatı sağlamaktadır. Aksi takdirde alt kiracının alacaklıları bu durumdan zarar görecektir.

Rehnin kapsamına girdiği öngörülen süre içerisinde işleyen kira alacakları üzerinde doğan rehin hakkı bakımından, kiracıların çift ödeme yapmasını önlemek amacıyla, TMK m.863/2 hükmü ile *“kiracılara karşı ancak cebri icra yoluyla takibin kendilerine bildirilmesi veya iflas kararının ilanından sonra ileri sürülebilir.”* şeklinde düzenlenmiştir.<sup>260</sup> Bu kapsamda ihbar yükümlülüğü İİK m.150/b hükmü uyarınca icra müdürüne aittir. Kira bedelinin akıbetinden habersiz olan kiracının, takibin tebliğinden veya iflas kararının ilanından önce, malike kira bedelini ödemesi

<sup>258</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.741; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1077; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.943; SEÇER, s.1921; ALTAY/ESKİÖCAK, s.178 SARI, s.999-1000; KAYAK, s.574.

<sup>259</sup> GÜLEKLİ, s.37; ALTAY/ESKİÖCAK, s.180.

<sup>260</sup> Aynı yönde Yargıtay 12.HD., E. 2018/8763, K. 2018/4296, T. 07.05.2018, “Somut olayda, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip tarihinden itibaren rehneden taşınmazların kira gelirleri rehin kapsamında olduğundan ve takip borçlusunun iflasına karşın takibe devam edildiğinden bahse konu kira gelirlerinin iflas masasına giren kalemlerden biri olduğunun kabulü mümkün değildir. O halde, Mahkemece, İİK’nın 150/b maddesi uyarınca kiracılara muhtıra tebliğ edildiği tarihten itibaren kira bedellerinin rehin kapsamında olduğundan bahisle bu tarihten itibaren geçerli olmak üzere şikayetin kabulüne karar verilmesi gerekirken, ipotekli taşınmazın kira getirisinin İİK’nın 184. maddesi uyarınca iflas masasına dahil olması gerektiğinden bahisle şikayetin reddine karar verilmesi isabetsizdir.”



durumunda yapılan bu ödeme geçerli olacaktır.<sup>261</sup> Rehin konusu kira alacakları üzerinde, sadece rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibi başlatan ve bu kapsamda kiracılara tebligat yaptıran rehin hakkı sahibi talepte bulunabilecektir.<sup>262</sup> Dolayısı ile rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunmayan diğer rehin hakkı sahibi alacaklıların icra müdürlüğüne ödenen kiralara ilişkin herhangi bir talepte bulunmaları mümkün değildir. Kiracı, malikten olan alacağını, taşınmaz rehninin kapsamında yer alan ve muaccel olmayan kira borcu ile takas edemez.

Taşınmaz malikinin, henüz muaccel olmamış kira bedelleri bakımından, takipten veya iflasın açılmasından önce yapmış olduğu hukuki işlemler ile diğer alacaklılar tarafından koydurulan hacizler, kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış olan rehin hakkı sahibi alacaklılara karşı hükümsüzdür.(TMK m.863/3) Hükümsüzlük sadece rehin hakkı sahibi alacaklı bakımından söz konusu olduğu için burada nisbi etkisizlik ( ileri sürülemezlik yaptırımı) bulunmaktadır.<sup>263</sup> Dolayısı ile kiracının bu işleme dayanarak malike veya üçüncü kişiye yaptığı ödemeler, rehin hakkı sahibi alacaklı bakımından bir hüküm ve sonuç doğurmaz. Kiracı, kira bedelini bir kez daha ödemek zorunda kalır.

Taraflar arasında yapılan sözleşme neticesinde kira bedelinin uzun bir süreye ilişkin olarak peşin ödenmesi durumunda, yapılan ödemelerin hükümsüzlüğü ileri sürülemeyecektir.<sup>264</sup> Nitekim bu durumda kira bedelinin taraflarca belirlenen vadede ödenmekte ve takipten önce vadesi gelmiş olan bir kira alacağı üzerinde önceden yapılmış bir tasarruf bulunmamaktadır. Ayrıca taraflar arasında yapılan kira sözleşmesine göre kira bedelinin aylık olarak ödenmesi gereken durumda, herhangi bir zorunluluk bulunmazken aylık kira bedelinden fazla miktarda ödeme yapılması durumunda, bu ödeme rehin hakkı sahibi alacaklıya karşı bir hüküm ifade etmeyecektir.<sup>265</sup> TMK m.863/2 hükmü ile sonraki sıralı derecelerde yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların taşınmaz maliki ile yapacakları hukuki işlemler neticesinde,

---

<sup>261</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1077; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.944; AYAN, s.186; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.271; SEÇER, s.1922; SARI, s.1000; KAYAK, s.574; GÜLEKLİ, s.34; TÜMERDEM, s.345.

<sup>262</sup> AYAN, s.186; SEÇER, s.1923; SARI, s.1002; ŞENER, s.129; GÜLEKLİ, s.53.

<sup>263</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.741; GÜLEKLİ, s.42; ARKAN Sabih, “İpotekli Gayrimenkulün Sigortalanması Halinde Alacaklının Hukuki Durumu”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. XIV, S. 3, Y.1988, s.67; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.200; SEÇER, s.1923; KAYAK, s.575.

<sup>264</sup> SEÇER, s.1924; GÜNEL, “Ekleninin Hukuki Durumu “, s.27; Aksi görüşte AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.742.

<sup>265</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.273.

kira alacakları bakımından hak elde ederek, önceki sıralı derecelerde yer alan rehin hakkı sahibi alacaklıların önlerine geçmesi de engellenmektedir.<sup>266</sup>

#### 2.4.1.3.2. Sigorta Tazminatı

TMK m.879/1 hükmü ile kaim değer niteliği taşıyan sigorta tazminatının, taşınmaz rehninin sağladığı teminatın kapsamına dahil olduğu öngörülmüştür. Söz konusu madde “*Muaccel olan sigorta tazminatı, malike ancak bütün rehinli alacaklıların rızasıyla ödenebilir*” düzenlemesini içermektedir. Bu madde ile rehin hakkının sigorta tazminatı üzerinde devam edeceğine dair doğrudan bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak doktrinde, söz konusu maddenin yorumlanması neticesinde, taşınmaz rehnine konu olan taşınmazın malik adına sigorta ettirilmesi durumunda, rehin hakkı sahibi alacaklının, malikin sigortacıya karşı sahip olduğu alacak hakkı üzerinde kanuni bir rehin hakkı kazanacağı kabul edilmektedir.<sup>267</sup>

Sigorta tazminatı üzerinde taşınmaz rehninin devam edebilmesi için öncelikle rehin konusu taşınmazın sigorta ettirilmesi gerekmektedir. Sigorta sözleşmesinin mutlaka taşınmaz maliki tarafından yapılması gerekmez. Rehlin hakkı sahibi alacaklı ve taşınmaz maliki aralarında anlaşarak, malike, taşınmazın sigorta ettirilmesi borcunu yükleyebilirler. Taşınmaz malikinin bu borcuna aykırı davranması neticesinde teminat konusu taşınmazın değerinde bir azalma meydana gelirse, rehin hakkı sahibinin aleyhine ortaya çıkan zarardan taşınmaz maliki sorumlu olacaktır. TTK m.1456 hükmü uyarınca taşınmaz malikine sigorta yaptırma borcu yüklenmemişse ve taşınmazı kendi isteğiyle sigorta yaptırmıyorsa, rehinli alacaklının kendisi rehin konusu taşınmaza sigorta yaptırabilir. Bu durumda sigorta tazminatı, malikin veya diğer rehin hakkı sahibi alacaklıların rızasına gerek olmadan, sigorta yaptıran rehin hakkı sahibi alacaklıya ödenecektir.<sup>268</sup> Ayrıca taşınmaz, malik hesabına olmak şartıyla, üçüncü bir kişi tarafından da sigorta ettirilebilir.<sup>269</sup> TMK m.879 hükmünün kapsamına, taşınmazın bütünleyici parçaları veya eklentilerinin sigorta ettirilmesi de dahildir.

<sup>266</sup> GÜNEL, “Eklentinin Hukuki Durumu “, s.26; SEÇER, s.1924; GÜLEKLİ, s.41.

<sup>267</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.742; WIELAND/KARAFKI, s.628; ACAR, “Rehin Hukuku”, s.146; AYAN, s.187; GÜLEKLİ, s.53; ŞENER, s.129; SEÇER, s.1926; SARI, s.1002; TÜMERDEM, s.346.

<sup>268</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.207.

<sup>269</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.274; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1079; ARKAN, s.67; GÜLEKLİ, s.54; KAYAK, s.577; SEÇER, s.1926; GÜNEL, “Eklentinin Hukuki Durumu “, s.30; ALTAY/ESKİOCAK, s.186.

Sigorta tazminatının taşınmaz rehninin kapsamına dahil olabilmesi için aranan diğer bir şart ise, geçerli bir rehin hakkının mevcut olmasıdır. Nitekim rehin hakkı sahibi alacaklının sigorta tazminatı üzerindeki hakkı, kanuni rehin niteliği taşımaktadır ve bunun bir sonucu olarak da sigorta tazminatı üzerindeki rehin hakkı, taşınmaz rehninden bağımsız olarak devredilemez.<sup>270</sup>

Rehin hakkı sahibi alacaklının, sigorta tazminatı bakımından hak iddia edebilmesi için son şart ise sigorta alacağının muaccel hale gelmiş olmasıdır. TMK m.879/1 hükmünde sigorta tazminatının muaccel olmasından söz edilmiştir. Ancak bu noktada sigorta tazminatının muacceliyeti konusu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, sigorta tazminatının muaccel hale gelmesinden sonra rehin hakkı sahibi alacaklı tarafından talep edilebileceğini savunmaktadır.<sup>271</sup> Bu görüş kanunda yer alan açık ifadeyi temel almaktadır. Doktrinindeki ikinci bir görüş, rizikonun gerçekleşmesi ve sigorta tazminatının muaccel hale gelmesi gereksizce sigorta tazminatı üzerinde, sigortacıya karşı, rehin hakkına bağlı kanuni bir rehin hakkının kazanıldığını ileri sürmektedir.<sup>272</sup> Buradan hareketle TMK m.879/1 hükmü ile, sigorta tazminatı üzerindeki rehin hakkının ne zaman meydana geleceğini değil muaccel hale gelen sigorta tazminatının hangi koşullar altında taşınmaz malikine ödenebileceğini düzenlenmiştir. Kanaatimize göre kanunun açık ifadesini temel alan ilk görüş daha isabetlidir. Vadesinde borç ifa edilmediği takdirde, rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurabilen rehin hakkı sahibi alacaklı, doğrudan sigorta tazminatına başvuramayacaktır. Nitekim riziko gerçekleşmedikçe, sigorta tazminatı muaccel hale gelmeyecektir. Rehin hakkı sahibi alacaklının sigorta tazminatı üzerinde kanuni bir rehin hakkı kazandığının kabul edilmesi durumunda; sigorta sözleşmesine taraf olanlar bakımından, sigorta sözleşmesi üzerinde değişiklik yaparken rehin hakkı sahibi alacaklının onayını alma zorunluluğu ile karşılanacaktır.<sup>273</sup> Bu durumda taşınmaz malikinin sözleşme yapma özgürlüğü büyük oranda kısıtlanacaktır.

TMK m.879/1 ve TTK m.1456/2 hükümleri uyarınca, sigortacının, muaccel olan sigorta tazminatını taşınmaz malikine ödeyebilmesi için, bütün rehin hakkı sahibi

---

<sup>270</sup> ACAR, "Rehin Hukuku", s.146; GÜLEKLİ, s.54; DAVRAN, s.17; KAYAK, s.577; HELVACI, "İpotek Hakkı", s.204.

<sup>271</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.945; ACAR, "Rehin Hukuku", s.145; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.273; HELVACI, "İpotek Hakkı", s.205; ARKAN, s.68; KAYAK, s.578; GÜNEL, "Eklentinin Hukuki Durumu", s.31.

<sup>272</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1079; DAVRAN, s.17 ; ALTAY/ESKİOCAK, s.186; GÜLEKLİ, s.55-56.

<sup>273</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1079; SEÇER, s.1927; GÜLEKLİ, s.57; KAYAK, s.578.

alacaklıların rızası olmalıdır.<sup>274</sup> Bu konuda rehin hakkı sahibi alacaklıların sigortacıya bir bildirimde bulunması gerekmektedir.<sup>275</sup> Nitekim taşınmaz rehni, sigorta ettirilen taşınmazın tapu sicilindeki sayfasına tescil edilmiştir. Sigortacı, tazminatı ödmeden önce, tapu sicilini inceleme ve tescil edilmiş rehinlerin varlığını araştırmakla yükümlüdür. Dolayısı ile sigortacı, rehin hakkı sahibi alacaklıların rızasını almadan, sigorta tazminatını taşınmaz malikine öderse, rehinli alacaklılara karşı ikinci bir ödeme yapma durumuyla karşılaşacaktır. Sigortacı, rehin hakkı sahibi alacaklıların rızasının alınmaması durumunda, TBK m.187 hükmünden hareketle, hakimin göstereceği bir yere sigorta tazminatını tevdi ederek borcundan kurtulabilir.

TMK m.879/2 hükmü uyarınca, sigorta tazminatı, taşınmazın eski duruma getirilmesinde kullanılmak üzere rehinli alacaklıların rızası gerekmeksizin taşınmaz malikine ödenebilir. Ancak söz konusu ödemenin yapılabilmesi, taşınmaz malikinin yeterli teminatı göstermesi şartına bağlıdır. Taşınmaz maliki, aynı veya kişisel bir teminat gösterebilir. Teminatın yeterli olup olmadığı konusunda uyuşmazlık çıkarsa, mesele hakim tarafından çözümlenir.<sup>276</sup>

#### 2.4.1.4. Lex Commissoria Yasağı

Alacaklı ile rehin veren arasında, alacak vadesinde ödenmediği takdirde rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin yapılan sözleşmelere, Roma Hukuku'ndaki adıyla "*Lex Commissoria*" denir.<sup>277</sup> Bu hususta kanun koyucu

<sup>274</sup> Aynı yönde **Yargıtay 11. HD., E. 2015/15673 K. 2016/5720 T. 25.5.2016** "Davaya konu poliçe üzerinde ... Bankası A.Ş. dain mürtehin olarak gösterilmiştir. Dairemizin yerleşik uygulamaları uyarınca bu durumda, adı geçen bankanın rehin hakkı bulunduğundan, sigortadan tazminat talep etme hakkı da öncelikle ona ait olup, sigortalı ancak lehine rehin verilen alacaklının açık muvafakatini almak şartıyla ve kendi menfaati de zedelendiği takdirde tazminat isteme hakkına sahip olur."

<sup>275</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.274; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1080; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.945; **DAVRAN**, s.17; **ARKAN**, s.70; **SARI**, s.1002; **GÜLEKLİ**, s.59; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.187; **KAYAK**, s.578; **SEÇER**, s.1927.

<sup>276</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1080; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.946; **GÜLEKLİ**, s.60; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.274; **GÜNEL**, "Eklentinin Hukuki Durumu", s.35; **KAYAK**, s.579; **SARI**, s.1003; **SEÇER**, s.1928.

<sup>277</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.753; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.954; **HELVACI İlhan**, Türk Medeni Kanun'a Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellik) Yasağı, İstanbul, 1997, s.75; **ERDOĞMUŞ**, s.127; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1086; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.287; **RADO**, s.64; **ACAR**, "Rehin Hukuku", s.113; **SİRMEN**, "Eşya", s.622; **KUNTALP Erden**, "Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı", İnan Kıraç'a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları: 1, İstanbul, 1994, s.154; **DERELİ Zeliha**, "Lex Commissoria Yasağı", Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009, s.28; **GÜNEL**, "Eklentinin Hukuki Durumu", s.16; **KARAMAN**, s.39; **YÜCE Halil Ahmet**, "Lex Commissoria Yasağı", Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Aralık 2017, C.5, S.2, s.192; **ENDES Nurtaç**, "Roma Hukukunda Rehin Sözleşmesi ve Lex Commissoria Yasağı", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.26, S.2, Eylül 2018, s.551; **BOZTAŞ Nevzat**, "Lex Commissoria Yasağının İnançlı İşlemler ve İcra Sözleşmeleri Bağlamında

TMK m.873/2 hükmü ile yapmış olduğu düzenleme neticesinde, rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin şart ve sözleşmeler hükümsüzdür. Kanun koyucu bu yasak ile birlikte rehin hakkı sahibi alacaklı karşısında daha zayıf durumda olan borçluyu korumayı amaçlamıştır. Lex Commissoria sözleşmeleri yasaklanmasaydı; paraya ihtiyacı olan borçlunun, borç aldığı miktardan çok daha değerli taşınmazının mülkiyetinin alacaklıya geçmesine karşı çıkması çok da mümkün olmayacaktı. Rehin hakkı sahibi alacaklı, borç vadesinde ödenmediği takdirde rehin konusu taşınmazı satıp paraya çevirecek ve alacağını bu bedelden tahsil edip kalan miktarı borçluya iade edecektir. Dolayısıyla rehin hakkı sahibi alacaklı, hem satım hakkına sahiptir hem de tahsilden artan tutarı iade etme borcu altındadır. Hatta taşınmaz maliki, rehin konusu taşınmazın maliki olmaya devam ettiği için, onun üzerinde tasarruf yetkisi varlığını korumakta ve bunun sonucunda yeni bir rehin hakkı da kurabilmektedir. Böylece rehin hakkı sahibi alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesi korunabilmektedir.

Lex Commissoria yasağı ile birlikte, alacağın muaccel olmasından önce alacaklının, rehin konusu taşınmazın satış bedelinden başka bir yolla tatmin edilmesi engellenmektedir. Buradan hareketle borcun ödenmemiş olması durumunda rehin konusunun mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine yönelik olarak, alacağın muaccel olmasından sonra yapılan sözleşmeler ise geçerli olacaktır.<sup>278</sup> Nitekim böyle bir durumda kendi rızasıyla rehin veren borçlunun korunması da gerekmez. Ayrıca bu yasağın konusunu rehin konusu taşınmaz oluşturmaktadır. Dolayısı ile rehin konusu taşınmazdan başka bir taşınmazın mülkiyetinin rehin alana devredilmesini içeren bir sözleşme Lex Commissoria yasağı kapsamına girmeyecektir. Lex Commissoria yasağı rehin alan ile rehin veren arasında yapılması durumunda söz konusu olacaktır. Ancak burada rehin verenin, rehin konusu taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmeyi taahhüt etmesi yasak kapsamında yer almaktadır. Çünkü üçüncü kişinin, rehin alanın dolaylı

---

Değerlendirilmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 4 (2), Güz 2017, s.211; **ÖZSUNAR**, s.152; **ASLANOVA**, s.26; **KARAGÖZ ÇOKYAŞAR** Havva, “Roma Hukuku’nda Lex Commissoria Yasağının Kapsamı ve Bu Yasağın Uygulama Alanını Daraltan İşlemler”, Prof. Dr. Aydın Aybay’a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004, s.127.

<sup>278</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.753; **DERELİ**, s.32; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.954; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1087; **HELVACI**, “Lex Commissoria”, s.95; **SİRMEN**, “Eşya”, s.624; **CANSEL** Erol, Türk Menkul Rehni Hukuku, C.1 (Teslim Şartlı Menkul Rehni), Sevinç Matbaası, Ankara, 1967, s.193; **GÜNEL**, “Eklentinin Hukuki Durumu”, s.22; **KUNTALP**, “Lex Commissoria”, s.155; **YÜCE**, s.196; **ENDES**, s.552; **ALTAY/ESKİOCAK**, s.196; **NOMER** Haluk Nami, “Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar ile İnanç Sözleşmeleri ve Lex Commissoria Yasağı”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cevdet YAVUZ ‘a Armağan, C. 22, S. 3, Y. 2016, s.2012.

temsilcisi olarak hareket etmesi ihtimali neticesinde, üçüncü şahıs ile rehin alan arasındaki fark ekonomik bakımdan bir fark göstermeyecektir.

Lex Commissoria sözleşmesi neticesinde rehin konusu taşınmazın mülkiyetini alan alacaklı, TMK m.873/2 hükmü uyarınca, sözleşmenin iptal edilmesi durumunda borçlunun uğradığı zararları gidermekle yükümlüdür. Lex Commissoria yasağının yaptırımı kesin hükümsüzlüktür.<sup>279</sup> Rehin sözleşmesinin yasak karşısındaki durumu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bizim de katıldığımız bir görüş, yasağın rehin sözleşmesine etkisine yönelik olarak tarafların iradelerinin yorumlayarak çözümlenmesi gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>280</sup> Taraflar, Lex Commissoria sözleşmesi olmaksızın rehin sözleşmesini hiç yapmayacaklar ise, rehin sözleşmesinin tamamıyla geçersiz olduğu savunulmaktadır. Doktrindeki diğer görüş ise, Lex Commissoria sözleşmesinin geçersizliğinin rehin sözleşmesine herhangi bir etkisinin olmadığını ileri sürmektedir.<sup>281</sup>

## **2.4.2. Teminatın Kapsamı**

### **2.4.2.1. Anapara İpoteği**

#### **2.4.2.1.1. Hukuki Niteliği**

Teminat altına alınacak alacağın miktarıyla birlikte tapuya tescil edilmesi halinde anapara ipoteği söz konusu olacaktır.<sup>282</sup> Anapara ipoteği ile borçlanılan belirli bir miktar doğrudan tescil edilmektedir. Anapara ipoteğinde teminat altına alınan alacağın kapsamı TMK m.875 ve m.876 hükümleri ile belirlenmiştir. Bu hükümlere göre, anapara, takip giderleri, gecikme faizi, iflasın açıldığı veya rehlin paraya çevrilmesinin talep edildiği tarihe kadar muaccel hale gelmiş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz, taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar ve malik tarafından ödenmiş sigorta primleri, anapara ipoteğinin sağladığı teminatın kapsamına dahildir. Kanun koyucunun sınırlı sayma yoluyla belirlediği bu alacaklardan başka herhangi bir alacak, teminat kapsamına dahil değildir. Anapara

<sup>279</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.755; HELVACI, “Lex Commissoria”, s.100; CANSEL, “Teslim Şartlı Menkul Rehni”, s.192; DERELİ, s.98.

<sup>280</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1184; HELVACI, “Lex Commissoria”, s.98; DERELİ, s.98.

<sup>281</sup> ACAR, “Rehin Hukuku”, s.114.

<sup>282</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.757; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.902; ALTOP, s.13; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.284; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.141; AYAN, s.167; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.249; ALTAY/ESKİOÇAK, s.81; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1025; GÖREN, s.93; YALÇINDURAN Türker, “Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar”, Prof. Dr. Ergun ÖZSUNAY’ a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004, s.672.

ipoteğinin kapsamına dahil olmayan alacaklar bakımından, ayrı bir taşınmaz rehni kurulabileceği gibi genel hükümlere göre takip de yapılabilir.<sup>283</sup> Anapara ipoteği tesis edilmesinin bir diğer sonucu da kanunda belirlenen yan alacakların da herhangi bir sınırlama olmaksızın teminattan yararlanacak olmasıdır.<sup>284</sup>

#### **2.4.2.1.2. Anapara İpoteğinin Kapsamı**

##### **2.4.2.1.2.1. Anapara**

Anapara ipoteğinde, belirlilik ilkesinin bir sonucu olarak öncelikle, tapu sicilinde kayıtlı olan anapara teminat altına alınır. Taşınmaz rehninin geçerli olarak kurulmuş olması alacağın varlığına ve miktarına karine oluşturmayacağından, alacaklı, alacağın varlığını ve miktarını ispat etmek zorundadır.<sup>285</sup> Çünkü alacaklının taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen miktardan talepte bulunabilmesi için alacağın geçerli ve mevcut bir alacak olması gerekmektedir.

Mevcut bir alacağın sadece bir kısmının taşınmaz rehni ile teminat altına alınması durumunda, borçlu, teminat altına alınan tutarda bir ödeme yapması neticesinde, taşınmaz rehninin sona erdiğini ileri süremez. TBK m.100/2 hükmüne göre alacaklının, alacağın bir kısmı için teminat gösterilmiş olması durumunda, borçlunun yaptığı kısmi ödemeyi, teminat altındaki bölüme mahsup etme hakkı bulunmamaktadır.<sup>286</sup> Dolayısı ile borcun tamamı ifa edilinceye kadar, tapu sicilinde gösterilen miktarda teminat varlığını sürdürecektir.

##### **2.4.2.1.2.2. Takip Giderleri**

TMK m.857/1-c.2 hükmü uyarınca, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi için başlatılan takip nedeniyle yapılan masraflar da teminatın kapsamına dahildir. Dolayısı ile takip masraflarının kanun hükmü ile teminat altına alınmış olması nedeniyle ayrıca tapu siciline tesciline gerek yoktur.<sup>287</sup>

<sup>283</sup> DAVRAN, s.22; KUNTALP, “İpotek”, s.34; GÜLEKLİ, s.80; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.254; ESENER/GÜVEN, s.496; ÜNLÜTEPE, s.179; ALTOP, s.13; ŞENER, s.32; SARI, s.968.

<sup>284</sup> AYAN, s.168; ALTOP, s.29; ŞENER, s.31; ALTAY/ESKİOCAK, s.81; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.34; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1025; YALÇINDURAN, s.673.

<sup>285</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.951; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.377; GÜLEKLİ, s.81; ÇETİNER, s.145; SİRMEN, “Eşya”, s.619; ÜNLÜTEPE, s.180; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.147; SARI, s.968.

<sup>286</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.147-148; GÜLEKLİ, s.81; ÜNLÜTEPE, s.181; ALTOP, s.14; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.255.

<sup>287</sup> TEKİNAY, s.99; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.284; ALTOP, s.14; ŞENER, s.206; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.149; AYAN, s.188; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.952; GÜLEKLİ,

Takip giderleri, takibin kanuna uygun bir şekilde sonuçlandırılması için yapılan harcamaları ifade eder. Takip giderleri kapsamındaki harcamalar, yatırılan masraflar ve harçlardan oluşmaktadır. Takip giderleri, tebligat, ihtar, posta, yolluk, satış ve ilan masrafları, takip için belirlenen icra vekalet ücreti, kıymet takdiri yapılması için ödenen bilirkişi ücretini kapsamaktadır.<sup>288</sup> Ayrıca taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi yolu ile takip için alacaklı tarafından yapılan harcamalarda takip giderlerine dahil olacaktır. Takip giderlerinin teminatın kapsamına dahil olabilmesi için borçludan talep edilebilir nitelikte olması gerekmektedir. Bu bakımdan cezaevi harcı gibi kanunen alacaklıya yükletilmiş giderler teminatın kapsamına dahil olmayacaktır.<sup>289</sup> Takip giderlerinin muaccel olabilmesi için takibin sonuçlandırılması gerekmektedir. Bu doğrultuda alacaklının, takibi takipsiz bırakması veya geri alması durumunda takip giderleri teminatın kapsamına dahil olmayacaktır.<sup>290</sup>

Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takibe ilişkin olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkları çözmek üzere dava açılmış olabilir. Bu davalar nedeniyle yapılan masrafların teminat altına alınan takip giderlerine dahil olup olmadığı noktasında doktrinde çeşitli görüşler bulunmaktadır. Doktrindeki bir görüş, dava açılması nedeniyle yapılan takip giderlerinin, borçlu veya taşınmaz malikinden kaynaklanan durumlar olduğu, rehnin amacına ulaşmasına hizmet ettiği ve takip giderlerinin ortaya çıkmasına sebep olmayan alacaklının korunması gerektiğini ileri sürerek, teminat kapsamına dahil olduğunu ifade etmektedir.<sup>291</sup> Doktrindeki diğer bir görüş ise, taşınmaz rehni ile teminat altına alınan alacağın mevcudiyeti veya taşınmaz rehninin geçerliliğine yönelik açılmış olan davalar için yapılan takip giderlerinin teminatın kapsamına dahil olmadığını ileri sürmektedir.<sup>292</sup> Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre, takibe ilişkin şikayet ve icranın geri bırakılmasına ilişkin davalar için yapılacak harcamalar teminatın kapsamına dahildir.<sup>293</sup> Ancak ipoteğin

---

s.82; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1025; SİRMEN, s.583; ÜNLÜTEPE, s.181; SARI, s.970; DOĞAN, s.386.

<sup>288</sup> ASLAN Ramazan, YILMAZ Ejder, TAŞPINAR AYVAZ Sema, HANAĞASI Emel, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 4.Baskı, Ankara, 2018, s.81-82; PEKCANİTEZ Hakan, ATALAY Oğuz, ÖZKAN-SUNGURTEKİN Meral, ÖZEKES Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Vedat Kitapçılık, 5.Baskı, İstanbul, 2018, s.71-72; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.256; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.758; ÜNLÜTEPE; s.182; ALTAY/ESKİOCAK, s.87; ALTOP, s.14.

<sup>289</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.87; ÜNLÜTEPE, s.182.

<sup>290</sup> KUNTALP, “İpotek”, s.26-27; ÜNLÜTEPE, s.182; ALTOP, s.15; ŞENER, s.207.

<sup>291</sup> TEKİNAY, s.99; ALTOP, s.15 SARI, s.971; SARI, s.207.

<sup>292</sup> GÜLEKLİ, s.82; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.153; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.256.

<sup>293</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.87; ÜNLÜTEPE, s.183.



iptali, menfi tespit ve istirdat davaları sebebiyle yapılan harcamaların, teminat kapsamına giren takip giderlerinden olmadığı kabul edilmektedir. Teminat kapsamına dahil olmayan takip giderleri bakımından alacaklı, ilamlı icra yoluna başvurabilecektir.

#### 2.4.2.1.2.3. Gecikme (Temerrüt) Faizi

Temerrüt faizi, para borcunu ödemek noktasında temerrüde düşen borçlunun, temerrüt ile geçen süre bakımından, alacaklıya ödemek zorunda olduğu faiz türüdür.<sup>294</sup> Borçlunun gecikme faizinden sorumlu olması için temerrüde düşmesi yeterlidir. Borçlunun gecikme faizinden sorumlu olması için ayrıca kusurlu olması veya bir zararın meydana gelmesi gerekmemektedir.<sup>295</sup> Tarafların anlaşmasına dayanmayan ve kanundan doğan gecikme faizi, kanuni faiz niteliğindedir. Bu kapsamda gecikme faizi, temerrüt faizinin yanı sıra TBK m.121 uyarınca, anapara faizinin ödenmemesi nedeniyle temerrüde düşülmesi durumunda, icra takibinin başlatıldığı veya davanın açıldığı tarihten itibaren talep edilebilecek temerrüt faizini de kapsamaktadır.<sup>296</sup>

TMK m.875 hükmü ile gecikme faizinin, anapara ipoteğine konu olan teminatın kapsamına dahil olduğu düzenlenmiştir.<sup>297</sup> Gecikme faizinin, kanunda belirlenen oranda karşılaştırılması durumunda, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi ile elde edilen tutardan karşılanması için ayrıca tapu siciline tescil edilmesi gerekmemektedir.<sup>298</sup> Ancak tarafların aralarında yapacakları bir sözleşme ile kanunda öngörülmüş olan faiz oranından daha yüksek bir oran belirlemeleri durumunda, bu faiz

<sup>294</sup> **EREN** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Hukuk Yayınları, 23.Baskı, Ankara, 2018, s.1008; **OĞUZMAN** M.Kemal, **ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt - 1, Vedat Kitapçılık, 16. Baskı, İstanbul, 2018, s.502; **KILIÇOĞLU** Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23.Baskı, Ankara, 2019, s.673.

<sup>295</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s.503; **EREN**, s.1008; **GÜNEL**, "Alacak Bakımından Kapsamı", s.256; **ÜNLÜTEPE**, s.185; **SARI**, s.971; **KILIÇOĞLU**, s.675.

<sup>296</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.284; **ÜNLÜTEPE**, s.186; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1026.

<sup>297</sup> Aynı yönde **Yargıtay 14. HD, E. 2014/8613, K. 2014/8789, T. 30.6.2014**: "TMK m.875 hükmüne göre kesin borç ipoteği, anapara yanında, gecikme faizini ve icra takibi yapılmışsa takip masraflarını da güvence altına alır. Alacaklı, ipoteğin fekki için anaparanın dışında takip masraflarını ve geçen günlerin faizlerini de isteyebileceğinden, ipoteğin kaldırılmasına ancak anaparanın, gecikme faizinin, icra takibi yapılmışsa takip giderlerinin ödenmesi halinde karar verilebilir. Taşınmaz malikinin ödeme iddiası varsa bu iddianın da yazılı delille kanıtlanması zorunludur. Ancak, borçlu anapara ipotek miktarından bir kısmını ödemiş veya depo etmişse yine de davanın reddi gerekir ise de, "çoğun içinde az da vardır" kuralı uyarınca Tapu Sicil Tüzüğü'nün 31/ son maddesi hükmüne göre ipotek bedelinden ödenen bölümün kütüğün düşünceler sütununda gösterilmesi gerekir."

<sup>298</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1026; **AYAN**, s.188; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.758; **KUNTALP**, "Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı", s.34; **HELVACI**, "İpotek Hakkı", s.150; **ÜNLÜTEPE**, s.188; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.284; **ALTOP**, s.16; **SARI**, s.972; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.952; **KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN**, s.153.

farkının anapara ipoteğinin teminatından faydalanması için, belirlilik ilkesi uyarınca, tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir.<sup>299</sup> Alacaklının, gecikme faizi ile karşılanamayan aşkın zararları için isteyebileceği tazminat, anapara ipoteğinin sağladığı teminatın kapsamına dahil değildir.<sup>300</sup>

Üçüncü bir kişinin taşınmazı üzerinde rehin kurulması halinde, alacağın muaccel olması için taşınmaz malikine de ihtar çekilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmazın maliki, taşınmaz rehininin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılamayacağını iddia ederek itiraz edebilir. İhtarın geçerli olarak yapılacağı zamana kadar işleyen gecikme faizi, anapara ipoteğinin sağladığı teminatın kapsamına dahil olmayacaktır.<sup>301</sup>

#### 2.4.2.1.2.4. Sözleşme Faizi

Sözleşme faizi, para borcunun alacaklısına bir miktar paradan borcun vadesine kadar yoksun kalması nedeniyle gelir kaybına uğraması nedeniyle borçlu tarafından ödenecek karşılığı ifade eder. Sonuç itibariyle sözleşme faizi, temerrüdün gerçekleşmesine kadar olan dönem bakımından işletilir, bu tarihten itibaren sözleşme faizi değil temerrüt faizi işletilecektir. TMK m.875 hükmü ile iflasın açıldığı veya rehlin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işletilen faizin teminatın kapsamına dahil olduğu düzenlenmiştir.

Taşınmaz rehni sözleşmesinde, sözleşme faizinin oranının gösterilmesi zorunlu değildir. Ancak sözleşme faizinin, anapara ipoteği ile sağlanan teminatın kapsamına dahil olabilmesi için kanuni faiz söz konusu olsa da tapu siciline tescil edilmiş olması gerekir. Taraflar, sözleşme faizi oranını, kanuni faiz oranı olarak kabul etmeleri durumunda tapu sicilinde sadece faize ilişkin kayda yer verilir. Faiz oranının sözleşme ile belirlenmiş olması, faize sözleşmesel nitelik kazandırmaz.

TMK m.875/2 hükmüne göre, önceden kararlaştırılmış faiz oranının, daha sonra alacaklıların aleyhine olacak şekilde artırılamayacaktır. Tapu sicilinde belirtilen faiz oranının artırılması ancak daha sonra gelen alacaklıların buna rıza göstermesi ile

<sup>299</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.758; GÜLEKLİ, s.83; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.150; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.284; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1026; ÜNLÜTEPE, s.188; AYAN, s.189; ALTOP, s.17; SARI, s.973; ŞENER, s.213; ALTAY/ESKİOÇAK, s.92.

<sup>300</sup> SARI, s.970; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.150; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.257-258; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpotek Ayrımı”, s.32; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.759; ÜNLÜTEPE, s.190; GÜLEKLİ, s.83; REİSOĞLU, “İpoteğin Kapsamı”, s.10.

<sup>301</sup> GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.258; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.151; ÜNLÜTEPE, s.190; ŞENER, s.212; GÜLEKLİ, s.84.

mümkündür. Kanun hükmünde açıkça “sonraki alacaklılar” ifadesine yer verilmesi neticesinde, sonraki veya aynı sıradaki rehinli alacaklı dışındaki diğer sınırlı ayni hak sahiplerinin rızasının alınmasına gerek yoktur.<sup>302</sup> Faiz oranının yükseltilmesine ilişkin yapılacak sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına gerek yoktur. Ancak bu sözleşmenin geçerli olarak hüküm ve sonuç doğurabilmesi için tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir.

#### **2.4.2.1.2.5. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar**

Alacaklının, rehne konu olan taşınmazın korunması için yaptığı zorunlu harcamalar ile ödemiş olduğu sigorta primlerinden kaynaklanan alacakları, tescil edilmesi gerekmeksizin kanun gereği teminattan yaralanacaktır. Ancak taşınmazın korunması için yapılan faydalı ve lüks masraflar anapara ipoteğinin sağladığı teminatın kapsamına dahil olmayacaktır.<sup>303</sup> Rehin hakkı sahibi alacaklı burada vekaletsiz iş gören olarak hareket etmektedir.<sup>304</sup> TMK m.876 hükmü ile düzenlenen zorunlu masraflar ile TMK m.865-867 hükümleri ile düzenlenen taşınmazın değerinin düşmesinin önlenmesi için yapılan masraflar birbirinden farklıdır. Zorunlu masraflar bakımından, taşınmaz rehinin paraya çevrilmesi sonucunda teminatın azalmasını önlemek için yapılması şartı bulunmamaktadır.<sup>305</sup>

#### **2.4.2.2. Üst Sınır İpoteği**

##### **2.4.2.2.1. Hukuki Niteliği**

Taşınmaz rehni kurulurken, miktarı tam olarak belli olmayan alacakların teminat altına alınması durumunda üst sınır ipoteği söz konusu olacaktır.<sup>306</sup> TMK

<sup>302</sup> GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1026; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.758; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.286; GÜLEKLİ, s.83; SARI, s.977; ALTAY/ESKİOÇAK, s.94; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953.

<sup>303</sup> ALTOP, s.23; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953; GÜLEKLİ, s.93; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.33; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.154; ŞENER, s.214; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.263.

<sup>304</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953; ALTAY/ESKİOÇAK, s.94; AYAN, s.190; ŞENER, s.214; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1026; ÜNLÜTEPE, s.200.

<sup>305</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.156; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.343; ÜNLÜTEPE, s.201; SARI, s.979; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.263; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.760.

<sup>306</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.287; ESENER/GÜVEN, 496; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.758; ALTAY/ESKİOÇAK, s.102; AYAN, s.167; SARI, s.979; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.250; ŞENER, s.32; ÜNLÜTEPE, s.202; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.154; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.21; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.143; SİRMEN, s.549; GÖREN, s.95; YALÇINDURAN, s.672.

m.851/1 hükmü ile üst sınır ipoteği, alacağın miktarının belli olmaması durumunda, alacaklının bütün taleplerini karşılayacak şekilde, taşınmaz ile güvence altına alınan alacağın üst sınırı taraflarca belirtilmesi olarak tanımlanmıştır. Bu düzenleme neticesinde üst sınır ipoteği, teminatın kapsadığı en yüksek sınır belirlenerek tapu siciline tescil edilerek kurulacaktır. Böylece belirlilik ilkesi uyarınca daha sonradan taşınmaz bakımında hak sahibi olacak kişilerin korunması sağlanmaktadır.<sup>307</sup> Ayrıca belirlilik ilkesinin bir diğer sonucu olarak, alacağın doğmasına neden olan hukuki sebebin tapuda gösterilmesi gerekmektedir.<sup>308</sup> Dolayısı ile taşınmaz rehni kurulurken alacağın miktarı tam olarak belli değilse anapara ipoteği kurulamayacaktır. Ancak anapara ipoteği kurulabilen durumlarda üst sınır ipoteği kurulabilecektir. Para borcu dışındaki yapma ve yapmama borçlarının teminat altına alınması bakımından, söz konusu borçların ifa edilememesi halinde talep edilebilecek tazminat miktarı, ileride ortaya çıkması muhtemel ve miktarı belirsiz bir alacak niteliği taşıdığı için ancak üst sınır ipoteği kurularak rehin kurulabilir.

#### 2.4.2.2.2. Üst Sınır İpoteğinin Kapsamı

Üst sınır ipoteğinde TMK m.851/1, 881/1, 882/1 hükümleri uyarınca, taşınmaz rehminin sağladığı teminatın kapsamı, üst sınır olarak belirlenen miktarı geçmemektedir. Üst sınır ipoteğinin kapsamı, teminat altına alınan tüm alacaklar için tapuda sicilinde gösterilen bedelle sınırlıdır. Dolayısı ile alacaklının talep edebilecekleri ancak tapu sicilinde gösterilen üst sınıra kadar teminat kapsamında yer alacaktır.<sup>309</sup> Rehinli alacaklının üst sınırı aşan düzeydeki alacağı teminatın kapsamına dahil olmayacaktır. Üst sınırı aşan miktar bakımından alacaklı, İİK m.45 hükmü ile engellenmeksizin borçlu aleyhine haciz veya iflas yoluyla takip yapabilecektir.<sup>310</sup> Üst sınırı aşan miktar bakımından taşınmaz rehnini paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması durumunda, borçlu, kamu düzenine aykırılık bulunması nedeniyle

<sup>307</sup> GÜLEKLİ, s.93; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.249; ÜNLÜTEPE, s.203; ALTAY/ESKİÖCAK, s.102; SARI, s.966.

<sup>308</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1023; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.302; SİRMEN, s.549; ESENER/GÜVEN, 496; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.760; ACAR, “Uyarılama”, s.483; SARI, s.981; ÜNLÜTEPE, s.203; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.20; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.143; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953.

<sup>309</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.760; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.157; SEROZAN, “Taşınmaz Rehni”, s.316; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.288; AYAN, s.187; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.40; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.264; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1029.

<sup>310</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.288; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.265; AYAN, s.188; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1029; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.155.

dayanarak, İİK m.16/2 hükmü uyarınca süresiz olarak şikayete başvurulabilir.<sup>311</sup> Genel kural olarak TMK m.864 hükmüne göre tapu siciline tescil edilen taşınmaz rehni ile teminat konusu alacak bakımından zamanaşımı işlemeyecektir. Ancak üst sınır ipoteğinde, üst sınırı aşan alacak bakımından, teminat kapsamının dışında kaldığından dolayı, zamanaşımı işleyecektir.<sup>312</sup>

Tapu sicilinde gösterilen üst sınır, yan alacaklar ve masraflarla aşarak teminata dahil edilemeyecektir. Üst sınırı aşan miktarın, üst sınır ipoteğinin sağlamış olduğu teminattan yararlanması bakımından, taraflar arasında yapılan sözleşmeler, TMK m.851, 875, 876 hükümlerinin emredici niteliği nedeniyle geçerli sonuç doğurmayacaktır.<sup>313</sup> Dolayısı ile üst sınır aşan kısmın sözleşme ile sonradan üst sınır ipoteğine dahil edilmesi, belirlilik ilkesini düzenleyen emredici hükümler uyarınca mümkün değildir. İpotekli borç senedi ve irat senedi, alaktan soyut bir nitelik taşıdıklarından dolayı üst sınır rehni şeklinde kurulmaları mümkün değildir.

Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen miktarın, alacağın üst sınırını aşan bölümü de karşılaması durumunda, doktrindeki bir görüş, alacaklının adi takip yoluna başvurmaya zorlanmasının doğru olmadığını ve satış tutarının, diğer alacaklıların da alacaklarının karşılanmaya yetmesi durumunda, aşan kısımdan

---

<sup>311</sup> **Yargıtay 12.HD., E. 2016/10696, K. 2016/14089, T. 12.5.2016**, “Alacaklı tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla başlatılan ilamsız takipte, borçlunun, icra mahkemesine başvurusunda, limitin aşıldığını da ileri sürerek ödeme emrinin iptalini talep ettiği, mahkemece her türlü itirazın icra dairesine yapılması gerektiği gerekçesi ile şikayetin reddine karar verildiği anlaşılmaktadır. İleride gerçekleşecek veya gerçekleşmesi muhtemel bir alacağın teminatı olarak tesis edilen ve TMK'nın 851 ve 881. maddelerinde belirtilen azami meblağ ipoteğinde ( üst sınır ipoteği ) borcun ulaşacağı miktar belirsiz olduğundan, taşınmazların ne miktar için teminat oluşturacağı ipotek akit tablosunda limitle sınırlanabilir. TMK'nın 875.maddesi hükmünde belirtilen ve ipotekle teminat altına alınan alacak, faiz, icra takip giderleri ve taraflarca kararlaştırılan eklentilerden oluşan toplam borç miktarının, bu limiti aşması mümkün değildir. HGK'nın 24.5.1989 tarih ve 1989/11-294 E, 1989/378 K. sayılı kararında da yukarıdaki kural benimsenmiştir. İpotekin üst sınır ipoteği olması halinde, borçlu, sadece ipotek akit tablosunda belirtilen miktar ile sınırlı olmak üzere sorumludur. Somut olayda borçlu limiti aşar bir biçimde yapılan takibe karşı çıkmış olduğundan, bu şekilde ipotekli takip yapılması, Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre, kamu düzenine dair olup süresiz şikayete tabidir. O halde mahkemece, yukarıda belirtilen ilkeler doğrultusunda inceleme yapılarak, takipte istenilen miktarın, ipotek limitini aşıp aşmadığının tespitiyle oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.”

<sup>312</sup> **ALTAY/ESKİÖCAK**, s.118; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.348; **ÜNLÜTEPE**, s.207; **ŞENER**, s.215.

<sup>313</sup> Aynı yönde, **Yargıtay HGK, E. 1989/11-294, K. 1989/378, T. 24.05.1989**, “...ipotek tablolarındaki açıklamalardan ipotek işlemlerinin kredi sözleşmesinin kurulması aşamasında doğmuş ve doğacak tüm kredi borçları için limit belirtilmek suretiyle dava konusu ipoteklerin azami meblağ ipoteği olarak tesis edildiği anlaşılmaktadır. Aynı ipotek akit tablosunda limit miktarı saptandıktan sonra ( bu meblağa ilaveten ve ayrıca bu borçlarla ilgili doğacak akti faizler icra takip, yargılama giderleri ve temerrüt faizleri ve gider vergisini ve her türlü komisyonu ve masrafları da kapsamak ) kayıtlarının eklenmiş olması azami meblağ ipoteği olarak tesis edilen bu ipotek nevini adi ipotek nevine dönüştürmesi mümkün değildir. Zira, M.K.'nın yukarıda değinilen ve emredici nitelikte bulunan 796/1 ve 766. madde hükümlerini bertaraf etmeye yönelik bu kayıtların hukuki sonuç doğurmaları kabul edilemez.”

karşılanması gerektiğini ileri sürmektedir.<sup>314</sup> Doktrindeki diğer görüş ise, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen miktar, tüm alacak kalemlerini karşılamaya yetse de sonucu değiştirmeyecek ve üst sınırı aşan kısımdaki alacakların, adi alacak niteliğinde olacağını savunmaktadır.<sup>315</sup>

Üst sınır ipoteğinin sağladığı teminatın kapsamına, zorunlu masraflar ve ödenmiş olan sigorta primlerinin dahil olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrindeki bir görüş, zorunlu masraflar ve ödenmiş olan sigorta primlerinin, üst sınırın içinde kalmak şartı ile, üst sınır ipoteği ile sağlanan teminatın kapsamına dahil olacağını ileri sürmektedir.<sup>316</sup> Doktrindeki diğer bir görüş ise, zorunlu olarak yapılan masrafların, taşınmaz üzerinde hak sahibi olan diğer kişilerin de yararına hizmet ettiği için, tapuya tescil edilen üst sınır içinde kalmak zorunda olmaksızın, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen tutardan karşılanabilmesi gerektiğini ifade etmektedir.<sup>317</sup> Dolayısı ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olan tüm ilgililerin yararlanacağı bu masrafların, üst sınır ipoteğinin sağladığı teminatın dışında bırakılması ve bu masrafların alacaklıya yüklenmesi neticesinde sadece genel takip yolunun açık olması hakkaniyetle bağdaşmamaktadır.<sup>318</sup>

Üst sınır ipoteği bakımından, faiz oranının tapu siciline tescil edilmesine gerek yoktur. Sonuç itibariyle tapu siciline tescil edilmiş olan üst sınır tüm alacaklar bakımından hüküm ve sonuç doğuracağı için bunun üzerinde bir değere ulaşamayacaktır.<sup>319</sup> TMK m.875/2 hükmü ile yapılan faiz oranının daha sonradan gelen alacaklıların zararına arttırılamayacağı düzenlemesi, üst sınır ipoteği bakımından uygulanmayacaktır, dolayısı ile faiz oranının daha sonradan arttırılabilecektir.<sup>320</sup>

Üst sınır ipoteğinden boşalan derecenin yerine, kural olarak yine bir üst sınır ipoteği kurulabilir. Anapara ipoteğinin kurulması, teminat altına alınan alacak miktar ile birlikte faiz oranının da tescil edilmesini gerektirmektedir. Üst sınır ipoteğinin yerine kurulacak anapara ipoteği, teminat altına alınan alacak kapsamının

<sup>314</sup> ŞENER, s.215.

<sup>315</sup> HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.157; ÜNLÜTEPE, s.209.

<sup>316</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.953.

<sup>317</sup> ALTOP, s.27; ÜNLÜTEPE, s.209; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.150-151; GÜNEL, “Alacak Bakımından Kapsamı”, s.265-266; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.158; GÜLEKİ, s.100.

<sup>318</sup> ÜNLÜTEPE, s.210.

<sup>319</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.760; ALTOP, s.27-28; GÜLEKLİ, s.98; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.289; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1030; ÜNLÜTEPE, s.210; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s.148-149; SİRMEN, “Eşya”, s.583; SARI, s.985.

<sup>320</sup> KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteki Ayrımı”, s.45.

genişlemesine ve sonraki rehinli alacaklıların zarara uğramasına neden olacağı için daha sonraki rehinli alacaklıların rızasının alınması ya da derecenin kapsamının, yan alacak miktarı kadar azaltılması gerekmektedir.<sup>321</sup>

### **2.4.3. Teminatın Değerinin Korunması**

Taşınmaz rehninin sınırlı bir aynı hak olarak en önemli işlevi, rehin konusu taşınmazın paraya çevrilerek elde edilen değer ile rehin hakkı sahibi alacaklının tatmin edilmesidir. Dolayısı ile rehnin sağladığı güvencenin, taşınmazın satılarak paraya çevrilmesi anına kadar korunması noktasında rehin hakkı sahibi alacaklının hukuki yararı bulunmaktadır. Çünkü taşınmazın paraya çevrilmesinden önce taşınmazın değerinde meydana gelecek bir eksilme, rehin hakkı sahibi alacaklının alacağını tam olarak elde edememesine neden olabilir. Bu nedenle rehin hakkı sahibi alacaklı rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasını talep edebilmelidir. TMK m.865 – m.867 hükümlerinde rehin konusu taşınmazın değerinin azalması durumunda rehin hakkı sahibi alacaklıya sınırlı bir müdahale yetkisi tanınmıştır.

#### **2.4.3.1. Malikin Kusuru ile Teminatın Değerinin Azalması**

##### **2.4.3.1.1. Teminatın Değerinin Azalması Tehlikesinin Bulunması Durumunda**

Bu durum bakımından malik, henüz teminatın değerini azaltıcı davranışlara başlamamıştır. Ancak değer azaltıcı davranışlar bakımından hazırlık işlemlerine başlanmış ise rehin hakkı sahibi alacaklı, önleme davası açarak gerekli koruyucu önlemleri alabilir. Malik, hakimın önleme ve kaçınma yönündeki tedbir kararına uymazsa, alacaklı değer azaltıcı fiilleri bizzat yapacağı masrafla önlemek üzere hakimden kendisine yetki verilmesini talep edebilir. Gecikmesinde sakınca bulunan hallerde rehin hakkı sahibi alacaklı, böyle bir yetkiye sahip olmadan da gerekli tedbirleri alabilir.

Rehin hakkı sahibi alacaklı almış olduğu önlemler nedeniyle yaptığı harcamaları malikten talep edebilir. Ayrıca rehin hakkı sahibi alacaklı TMK m.865/2 hükmü uyarınca, bu alacakları bakımından taşınmaz üzerinde tescil gerekmeksizin, tescil edilmiş diğer yüklerden önce yer alan bir rehin hakkına da sahip olur. Rehin hakkı sahibi alacaklı, rehin konusu taşınmazın değerini koruma bakımından söz konusu olan bu tedbirleri, üçüncü kişilerin tehlikeli ve zararlı eylemlerine karşı da

<sup>321</sup> SEROZAN, “Taşınmaz Rehni”, s.317; GÜLEKLİ, s.98; ÜNLÜTEPE, s.210; KUNTALP, “Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımı”, s.44.

kullanabilir. TMK m.866/2 hükmüne göre rehin hakkı sahibi alacaklı, taşınmaz değerinin azalması tehlikesinin bulunması durumunda borçludan kendisine ek teminat verilmesini talep edebilir.

#### **2.4.3.1.2. Teminatın Değerinin Azalması veya Bu Eylemlerin Devam Etmesi**

##### **2.4.3.1.2.1. Değer Azalmasının Gerçekleşmesi**

Değer azalmasının gerçekleşmesi durumunda rehin hakkı sahibi alacaklı, TMK m.866/1 hükmünde belirtilen talepler ile birlikte haksız fiil hükümlerine göre tazminat talep etme hakkına sahiptir. Rehın hakkı sahibi alacaklı, malikin kusuru neticesinde değer azalmasının gerçekleşmesi durumunda, borçlusundan, hakimin belirleyeceği süre içerisinde rehin konusu taşınmazı eski hale getirmesini veya yeterli bir teminat göstermesini talep edebilir. Bu durumda eski hale getirme, değer azalmasından önceki teminat değerinin kısa sürede sağlanması mümkün ise talep edilebilir. Rehın hakkı sahibinin talep edebileceği ek teminatın taşınmaz rehni olma zorunluluğu yoktur.<sup>322</sup> Taşınır rehni, kefalet, teminat mektubu vs. gibi teminatların kabulü hakimin takdirindedir.

Rehin hakkı sahibi alacaklı TMK m.866/3 hükmüne göre, hakimin belirlediği süre içerisinde borçlunun teminat vermemesi veya taşınmazı eski hale getirmemesi durumunda, borçlusundan, azalma nedeniyle artık taşınmazın değeri ile karşılanamayacak olan teminat eksikliğini karşılayacak orandaki alacak kısmının ödenmesini talep edebilir. Bu talep sadece rehin hakkı sahibi alacaklı tarafından sadece borçlusuna karşı ileri sürülebilir. Ancak rehin konusu taşınmazın malikinın kişisel sorumluluğu bulunmuyorsa, onun açısından bu durumda sadece taşınmazın paraya çevrilmesine katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır.<sup>323</sup> Rehın hakkı sahibi alacaklı, rehin konusu taşınmaz malikinın kusuru nedeniyle teminat değerinin azalması neticesinde, alacağını rehnin paraya çevrilmesiyle elde edilen miktardan tahsil edemezse, TBK m.49 hükmü uyarınca taşınmaz malikinden haksız fiil tazminatı talep edebilir.

<sup>322</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.278; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1082; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.947; AYAN, s.194; ALTAY/ESKİOÇAK, s.190.

<sup>323</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1082; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.278; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.947; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.748; AYAN, s.194.



#### 2.4.3.1.2.2. Değer Azalmasının Devam Etmesi

Değer azalması başlamış ve devam etmekte ise rehin hakkı sahibi alacaklı, meydana gelen değer kaybına ilişkin olarak, borçludan, TMK m.866 hükmü uyarınca taşınmazın eski hale getirilmesini veya yeterli ek teminat göstermesini talep edebilir. Rehlin hakkı sahibi alacaklı hangi seçimlik hakkı kullanmak istediğini hakim aracılığı ile borçluya bildirir. Hakim, borçluya eski hale getirme veya istenen ek güvenceyi göstermesi için bir süre belirler. Rehlin hakkı sahibi alacaklı, hakimin öngördüğü süre içerisinde eski hale getirme gerçekleşmezse veya ek teminat gösterilmezse, TMK m.866/3 hükmü uyarınca kendisine alacağına karşılanaamayacak bölümü oranında bir ödeme yapılmasını talep edebilir. Ancak bu ödeme talebi, başkasının borcu için taşınmazı üzerinde rehin hakkı kuran malike karşı ileri sürülemez. Söz konusu ödeme talebinin muhatabı borçludur. Belirlenen süre içerisinde ödeme yapılmazsa, borç henüz muaccel olmasa dahi, rehin hakkı sahibi alacaklı, rehlin paraya çevrilmesini talep edebilir. Kusuru bulunan taşınmaz malikine karşı haksız fiil tazminatı bu durumda söz konusu olur.

Malikin kusuru sonucu meydana gelen değer azalmasının devam etmesi durumunda rehin hakkı sahibi alacaklı, TMK m.865/1 hükmü uyarınca malike karşı önleme davası açabilir. Önleme davası ile taşınmaz malikin zarara neden olan ve halen devam etmekte olan eylemlerinin sona erdirilmesi amaçlanır. Önleme davası ile rehin hakkı sahibi alacaklının aynı hakkı korunmaktadır. Dolayısı ile taşınmaza zarar veren üçüncü kişilere karşı da bu davanın açılması mümkündür.

Rehin hakkı sahibi alacaklı, taşınmazın değerinin azalması tehlikesine karşı gerekli önlemleri alması amacıyla malike, mahkeme aracılığı ile bir süre belirletebilir. Belirlenen bu süre içerisinde malik gerekli önlemleri almazsa, rehin hakkı sahibi alacaklının talebi doğrultusunda mahkeme, masrafların malik hesabına yazılması suretiyle bu önlemlerin alınması bakımında rehin hakkı sahibi alacaklıyı, TMK m.865/2 hükmü uyarınca yetkilendirebilir. Gecikilmesi halinde tehlike meydana gelecekse rehin hakkı sahibi alacaklı gerekli önlemleri kendiliğinden de alabilir.<sup>324</sup>

Rehin hakkı sahibi alacaklı, değer azalmasını önlemek amacıyla yaptığı masrafları TMK m.865/3 hükmü uyarınca malikten talep edebilir. Ayrıca rehin hakkı sahibi alacaklının, söz konusu masraflardan kaynaklanan alacakları bakımından taşınmaz üzerinde tescile bağlı olmayan öncelikli bir rehin hakkı da bulunmaktadır.

<sup>324</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.948; AYAN, s.193; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1084; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.239.

Taşınmaz maliki, değer azalmasının önlenmesine yönelik yapılan masraflar bakımından rehin hakkı sahibi alacaklıya karşı kişisel olarak da sorumludur. Taşınmaz maliki rehin hakkının konusu olan alacağın borçlusu olmasa bile söz konusu sorumluluk varlığı sürdürür.<sup>325</sup>

#### **2.4.3.2. Malikin Kusuru Bulunmaksızın Teminatın Değerinin Düşmesi**

Malikin kusuru olmaksızın taşınmazın değerinin azalması durumunda, kural olarak rehin hakkı sahibi alacaklı korunmamıştır. Fakat rehin hakkı sahibi alacaklı TMK m.867/1 hükmü uyarınca, malikin taşınmazda meydana gelen değer azalması karşılığında bir tazminat elde etmesi durumunda, malikin aldığı tazminat miktarını aşmayacak oranda ek teminat veya ödeme talep edebilir. Bunun için malikin tazminatı fiilen almış olması gerekmektedir.

Rehin hakkı sahibi alacaklı, malikin kusuru olmaksızın taşınmazda meydana gelen değer azalmasını önleyici ve giderici her türlü tedbiri TMK m.867/2 hükmü uyarınca alma yetkisine sahiptir. Malikin kusurunun bulunduğu değer azalmasından farklı olarak burada tedbir almak için hakimden izin alınması gerekmemektedir.<sup>326</sup> Rehın hakkı sahibi alacaklının aldığı tedbirler için yaptığı masraflardan taşınmaz malikinın kişisel bir sorumluluğu yoktur. Ancak söz konusu tedbir masrafları bakımından rehin hakkı sahibi alacaklı, lehine kanundan doğan ve tescile bağlı olmayan bir rehin hakkı kazanır. Tedbir masraflarından doğan sorumluluk sadece taşınmaz ile sınırlı bir sorumluluktur.

#### **2.4.4. Taşınmaz Rehni Bakımından Kişisel Sorumluluk ve Teminat**

##### **2.4.4.1. Borçlu ve Taşınmaz Malikinın Aynı Kişi Olması Durumu**

Rehin konusu taşınmazın, bizzat borçluya ait olması durumunda, kişisel sorumluluk ile taşınmazla sorumluluk birlikte bulunmaktadır. İİK m.45 hükmü uyarınca, rehinle teminat altına alınmış bir alacağın ödenmemesi durumunda, rehin hakkı sahibi alacaklı, öncelikle rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunabilir. Rehın hakkı sahibi alacaklı, doğrudan borçlunun kişisel sorumluluğu çerçevesinde iflas veya haciz yoluyla takip yapamaz. Rehın hakkı sahibi alacaklı, rehinin paraya

<sup>325</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.948; AYAN, s.193; ÇETİNER, s.210; DAVRAN, s.21.

<sup>326</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.279; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.948; AYAN, s.195; ÇETİNER, s.219.

çevrilmesi neticesinde elde edilen miktarın alacağını karşılayamaması durumunda, açıkta kalan kısım için borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilir.

#### **2.4.4.2. Borçlu ve Taşınmaz Malikinin Farklı Kişiler Olması Durumu**

Taşınmaz rehni bakımından, kişisel sorumlu olan borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olması zorunlu değildir. (TMK m.881/2) Bu durumda taşınmaz maliki, rehin nedeniyle kişisel borçlu durumuna geçmez. Borç ilişkisi, taşınmaz rehninin temelinde yatan borç ilişkisine göre belirlenir. Taşınmaz maliki, borçlunun borcunu ödememesi durumunda taşınmazın paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlüdür.<sup>327</sup> Rehin hakkı sahibi alacaklı, taşınmazın paraya çevrilmesinden elde edilen tutardan alacağını tahsil edemezse, kalan kısım için taşınmaz malikine başvuramaz.

TMK m.884 hükmüne göre, borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan taşınmaz maliki, borçlunun tabi olduğu şartlar çerçevesinde borcu ödeyerek taşınmazın paraya çevrilmesini önleyebilir. Taşınmaz maliki bakımından, TMK m.884 hükmüne göre borcu sona erdirmeye yetkisi doğmuşsa ve borçlunun şahsın borcun ifası için önemli değilse alacaklı ödemeyi kabul etmek zorundadır. Aksi takdirde alacaklı, temerrüde düşer ve malik bu durumda borcunu mahkemenin göstereceği yere tevdi ederek borçtan kurtulabilir. Taşınmaz malikinin, rehin temelini oluşturan borcu ödemesi durumunda kişisel sorumlu olan borçlunun sorumluluğu sona ermez. Alacak hakkı, TBK m.127/1 hükmü uyarınca halefiyet yoluyla taşınmaz malikine geçer.<sup>328</sup> Ayrıca taşınmaz malikine tanınan halefiyet, icra takibi başlamadan borcun ödenmiş olmasına bağlıdır. Taşınmaz maliki, söz konusu borcu ödeyerek faiz ve cezai şart gibi bütün ferileriyle alacak hakkına sahip olur. Bu durumda taşınmaz rehni sona ermez, malik lehine rehin hakkı olarak devam eder. Ancak böyle bir durumda rehin hükümleri askıda kalacaktır. Taşınmaz malikinin, rehinli alacağı üçüncü bir kişiye temlik etmesi veya rehin konusu taşınmazı devretmesi durumunda, rehin hakkı da geçer ve etkisini tekrar göstermeye başlar. Bir alacak hem taşınmaz rehni hem de kefaletle teminat altına alınmışsa, rehin konusu taşınmazın malikinin, TMK m.884 hükmü uyarınca, borcu yerine getirmesi durumunda alacağa bağlı olarak kefaleti de kazanması gerekmektedir. Bu durumda taşınmaz maliki, kefile başvurabilecek ve netice olarak

<sup>327</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.968; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.788; TEKİNAY, s.111; AKTEPE, s.184.

<sup>328</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.788; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.1105; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.968; TEKİNAY, s.111; ACAR, "Rehin Hukuku", s.250.

kefilin zarara bütün malvarlığı ile katlanması gerekecektir. Ancak kanun koyucu, kefilin koruyan yaklaşımı nedeniyle bu sonucu kabul etmemiştir. Bu doğrultuda TBK m.596/4 hükmü uyarınca taşınmaz malikinin kefile başvurabilmesi için, kefil ile taşınmaz maliki arasında, malikin kefile rücu hakkını içeren bir sözleşme yapılması veya rehnin sonradan bir üçüncü kişi tarafından verilmesi gerekmektedir.

TMK m.887 hükmüne göre, rehin konusu taşınmazın malikinin borçtan kişisel olarak sorumlu olmadığı hallerde, rehinli alacağın muaccel olması, rehin hakkı sahibi alacaklının yapacağı bir muacceliyet ihbarına bağlanmışsa, bu ihbar hem borçluya hem de malike karşı yapılması gerekmektedir. Borçluya ihbar yapılmaması durumunda alacak muaccel olmaz ve bu nedenle hiçbir takip yapılamaz. Borçluya yapılan ihbara rağmen malike ihbar yapılmamışsa, malik açısından alacak muaccel olmaz ve bunun sonucunda malik, rehnin paraya çevrilmesine itiraz edebilir.<sup>329</sup> Malike yapılan ihbar, taşınmaz rehni açısından aynı talebin muacceliyeti için zorunludur. Zira kişisel alacak bakımından borçluya yapılan ihbar muacceliyet bakımından yeterlidir. Doktrindeki farklı bir görüşse, borçlu olmayan taşınmaz malikine gönderilen ödeme emrinin, TMK m.887 hükmündeki ödeme talebinin yöneltilmesi anlamına geldiği ve ödeme emrinden önce bir ihbarın gerekmediğini ileri sürmektedir.<sup>330</sup>

Rehin konusu taşınmazın devredilmesi halinde borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan yeni malikin, taşınmazı TMK m.885 ve m.886 hükümleri çerçevesinde tek taraflı olarak yükten kurtarma imkanı vardır. Bu doğrultuda TMK m.885/1 hükmüne göre, taşınmazın tek taraflı olarak rehinden yükünden kurtarılması bakımından, yeni malikin alacaktan dolayı kişisel olarak sorumlu olmaması, rehin hakkının yeni malikin taşınmaz mülkiyetini kazandığı sırada var olması, rehin hakkının tutarının taşınmazın değerinden fazla olması ve rehnin paraya çevrilmesinin henüz talep edilmemiş olması şartlarının bulunması gerekmektedir. Yeni malik, bu şartların bulunması durumunda, taşınmazı rehin yükünden kurtarmak istediğini TMK m.885/2 hükmü uyarınca altı ay

<sup>329</sup> **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s.381; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.789; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.970.

<sup>330</sup> **HELVACI**, "İpotek Hakkı", s.293; **BUDAK**, s.111; Aynı yönde **Yargıtay 12.HD., T. 01.03.2016, E. 2016/2889, K. 2016/5851**, "ipotek veren taşınmaz maliki üçüncü kişiye, İİK'nın 150/1 maddesi gereğince hesap özeti gönderilmesi zorunluluğu bulunmamakta ise de; ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip yapılabilmesi için Türk Medeni Kanunu'nun 887. maddesi uyarınca, alacağın kendisinden istenilmesi, yani muacceliyet ihtarının gönderilmesi gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, söz konusu düzenleme gereğince, ipotekli taşınmaz maliki üçüncü şahsa ihbar yapılmadıkça, onun yönünden borç muaccel olmayacağından hakkında icra takibi başlatılamaz. Ayrıca belirtmek gerekir ki, İİK'nın 150/1 maddesinin son cümlesi; "Hesap özeti, tazmin talebinin veya ihtarın ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişiye tebliğ edilmesi veya tebliğ edilmiş sayılması, Türk Medeni Kanunu'nun 887. maddesinde öngörülen ödeme istemi yerine geçer" hükmünü içermektedir."

önceden, yazılı olarak rehin hakkı sahibi alacaklılara bildirmelidir. Rehın hakkı sahibi alacaklılara bu bildirimde, yükten kurtarmaya karşılık ivazlı kazandırmada ivaz tutarını, ivazsız kazandırma bakımından ise taşınmazına biçtiği değer teklif edilir.

Rehin hakkı sahibi alacaklıların teklif edilen değerı kabul etmesi durumunda, bu tutar hak sahiplerinin arasındaki sıraya göre paylaşılır.<sup>331</sup> Teklif edilen bu tutarın kabul edilmemesi halinde, rehin hakkı sahibi alacaklılar, bildirim yapıldığı tarihten itibaren bir aylık hak düşürücü süre içerisinde, TMK m.886 hükmü uyarınca taşınmazın açık artırma yoluyla satılmasını talep edebilirler. Açık artırma neticesinde ihale bedelinin, yeni malikin teklif ettiği tutardan daha az olması durumunda ihale yapılmaz. Yeni malikin teklif ettiği bedel, yükten kurtarma bedeli olarak kabul edilir.<sup>332</sup> Dolayısı ile açık artırma neticesinde ihale bedelinin, malik tarafından teklif edilen tutardan düşük olduğu için malikin teklif ettiği tutarın kurtarma bedeli olarak kabul edilmesi, yeni malikin açık artırma sonuçlanıncaya kadar teklifi ile bağlı olduğunu ortaya koymaktadır. Bu durumda açık artırmaya ilişkin masraflardan rehin hakkı sahibi alacaklı sorumlu olur. Açık artırma neticesinde ihale bedelinin, malik tarafından teklif edilen bedelden yüksek ise ihale yapılır ve artık bu tutar yükten kurtarma bedeli olur. Açık artırmada malikin teklifinden daha yüksek bir tutar elde edildiği için açık artırmaya ilişkin masraflardan malik sorumlu olacaktır.

Yükten kurtarma bedeli, rehin hakkı sahibi alacaklılara paylaştırıldıktan sonra, taşınmaz üzerinde bulunan rehinler yükten kurtarmanın yapıldığına ilişkin delillerin ibrazı üzerine tapu memuru tarafından terkin edilir. Borçlunun kişisel sorumluluğu, alacaklarını karşılayamayan rehin hakkı sahibi alacaklılara karşı devam eder.

## **2.4.5. Taşınmaz Rehni Devam Ederken Teminata İlişkin Değişiklikler**

### **2.4.5.1. Rehinle Yüklü Taşınmazın Devri**

Rehinle yüklü taşınmazın devredilmesi durumunda, borçlunun kişisel sorumluluğunda herhangi bir değişiklik olmaz. Yeni malik, TMK m.888/1 hükmüne göre, taşınmazın mülkiyetini üzerinde bulunan rehin yükü ile birlikte kazanmaktadır. Bu durumda rehin ilişkisinin temelinde yatan borç ilişkisinde borçlu olan kişinin

<sup>331</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.960; ALTAY/ESKİOCAK, s.209; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.375; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.1091; AKTEPE, s.187.

<sup>332</sup> AYAN, s.238; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.960; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.375; AKTEPE, s.187.

borçlu sıfatı kural olarak devam etmektedir.<sup>333</sup> Yeni malikin sorumluluğu, borcun ödenmemesi durumunda taşınmazın satışına katlanmakla sınırlıdır. Dolayısı ile taşınmaz ile sorumluluk ve kişisel sorumluluk birbirinden ayrılmıştır.

Kanun koyucunun eğilimi, taşınmaz ile sorumluluk ve kişisel sorumluluğun ayrı kişilerde bulunmasını engellemeye yöneliktir. Bu nedenle rehinle yüklü taşınmazın mülkiyetini kazanan yeni malikin, kişisel borcu da yüklenmek istemesi durumunda, borcun yeni malike naklini kolaylaştırılmıştır. Türk Borçlar Kanunu'na göre borcun üstlenilmesi, borcu devralmak isteyen ile borçlu arasında yapılan borçtan kurtarma vaadine (borcun iç yüklenilmesi) ilişkin sözleşme ve sonrasında borçtan kurtarma vaadinde bulunan ile alacaklı arasında yapılan devir sözleşmesi (borcun dış yüklenilmesi) aşamalarından meydana gelir.<sup>334</sup> Kanun koyucu, rehinle yüklü taşınmazı devralan yeni malikin rehinin konusunu oluşturan alacağı devralmak istemesi durumunda, borcun üstlenilmesini TMK m.888/2 hükmüyle kolaylaştırmıştır. TMK m.888/2 hükmüne göre, “*Yeni malik, borcu yüklediği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.*”. Dolayısı ile TMK m.888 hükmünün öngördüğü şartları taşıyan devir işlemi aynı zamanda borcun nakli sözleşmesi niteliği taşıyacaktır ve bu nedenle ayrıca yeni borçlu ve alacaklı arasında devir sözleşmesi yapılması gerekmez.

TMK m.888 hükmünün öngördüğü şartları taşıyan devir işleminin borcun nakli sözleşmesi gibi hüküm ve sonuç doğurabilmesi TMK m.890 hükmünde yer alan iki şartın gerçekleşmesine bağlıdır. Bu düzenlemeye göre rehinli alacaklının rızası veya kanunla belirlenen bir yıllık hak düşürücü sürenin geçmesi ve tapu müdürlüğü tarafından yeni malik tarafından borcun üstlenildiğinin rehinli hakkı sahibi alacaklıya bildirmesi gerekmektedir. TBK hükümlerine göre tapu müdürlüğü tarafından borcun nakline ilişkin yapılan bildirim öneri niteliği taşımaktayken, TMK m.888 hükmüne

<sup>333</sup> Aynı yönde **Yargıtay 14.HD., E. 2011/13862 K. 2011/15795, T. 20.12.2011**, “Türk Medeni Kanunu'nun 888'nci maddesi uyarınca ipotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez. Yeni malikin borcu yüklenmesi durumunda alacaklının kendisine başvurma hakkı vardır. Nitekim, 31.5.2006 tarihli satışa dair resmi senette yeni malik olan davacının taşınmazın ipotek yüküyle satın aldığı görülmektedir. Kuşkusuz, Türk Medeni Kanunu'nun 883'üncü maddesi uyarınca alacağın sona ermesi halinde, ipotekli taşınmaz malikin alacaklıdan ipoteği terkin ettirme yetkisi bulunmaktadır.”

<sup>334</sup> **TUNÇOMAĞ** Kenan, Borçlar Hukuku Cilt 1 Genel Hükümler, Sermet Matbaası, İstanbul, 1976, s.1127; **EREN** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Hukuk Yayınları, 24.Baskı, Ankara, 2019, s.1391; **KILIÇOĞLU** Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23.Baskı, Ankara, 2019, s.815; **OĞUZMAN** M.Kemal, **ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2, Vedat Kitapçılık, 16. Baskı, İstanbul, 2018, s.1841.

göre yapılan bildirim öneri niteliği taşımamaktadır. Bildirim tapu memuru tarafından yerine getirilen kanuni bir görevdir. Beyan niteliği taşımayan bildirim gerçekte alacaklıya yapılması gerekmektedir.

Tapu müdürlüğünce yapılan bildirim neticesinde, rehin hakkı sahibi alacaklının borcun devredilmesine rıza göstermesi durumunda borcun devri tamamlanır ve rızanın verildiği andan itibaren borçtan yeni malik sorumlu olur. Bunun sonucu olarak taşınmazın yeni maliki sadece devraldığı taşınmaz ile sorumluluğu son bulmakta ve borçtan kişisel olarak sorumlu olmaktadır. TMK m.888 hükmüne rağmen, yeni malik ile rehin hakkı sahibi alacaklı doğrudan, TBK m.195 vd. hükümlerine dayanarak borcun dış üstlenilmesi sözleşmesi yapabilirler. Ayrıca yukarıda anlatıldığı üzere yeni malik, TMK m.885-886 hükümlerinde yer alan şartlar dahilinde taşınmazı yükten kurtarabilir.

#### **2.4.5.2. Rehinle Yüklü Taşınmazın Bölünmesi**

Taşınmaz malikinin rehinle yüklü taşınmazı parsellere ayırarak bölmesi, rehin yönünden TMK m.889 hükmünde düzenlenen şartlara bağlıdır. Taşınmaz rehni devam ederken, taşınmazın bölünerek daha küçük parsellere ayrılması ve ayrılan parsellerden en az birinin borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan üçüncü kişilere geçmesi mümkündür. Rehin konusu taşınmazdan ayrılan parsellerden her biri bağımsız bir taşınmaz gibi tapu sicilinde ayrı sayfaya kaydedilir. Rehinle yüklü taşınmazın bölünmesi için rehin hakkı sahibi alacaklının rızası gerekmez.<sup>335</sup> Fakat yapılan bölünme işleminin rehin hakkı sahibi alacaklının zarara uğratmaması gerekir. Bölünme kural olarak borçlunun kişisel sorumluluğunda bir değişikliğe neden olmaz.

Rehinle yüklü taşınmazın bölünmesi neticesinde ortaya çıkan parsellerin mülkiyeti aynı kişiye aitse veya söz konusu parseller rehin konusu borçtan müteselsil olarak sorumlu kişilere aitse rehin yükü bölünmeden her bir parsel üzerine yansıtılır. Bu durumda aynı alacağın tamamı, bölünmeden, her bir parselin değeri ile teminat altına alındığı için “*Toplu İpotek*” kurulmuş olur.<sup>336</sup>

<sup>335</sup> Aynı yönde **Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, T. 27.01.1954, E. 1/22, K. 3, (R.G. T. 06.04.1954, Sayı 8677)**, “taksim suretiyle şüyuun izalesi dâva edilen gayrimenkulün tapu kaydındaki ipotek ve haciz şerhleri ifraz olunacak kısımlar üzerinde kalmak şartıyla taksim yapılmasına kanuni bir mâni bulunmadığına”; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.972; **TEKİNAY**, s.118; **ACAR**, “Belirlilik İlkesi”, s. 215; **ÇETİNER**, s.232; **AKTEPE**, s.189.

<sup>336</sup> **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.1111; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.973; **AYAN**, s.240; **ACAR**, “Belirlilik İlkesi”, s.215; **ÇETİNER**, s.232; **SİRMEN**, “Eşya”, s.637; **AKTEPE**, s.189.

Rehin konusu taşınmazın bölünmesi neticesinde ortaya çıkan parsellerden birinin veya birkaçının borçtan müteselsilen sorumlu olmayan üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde, rehin yükünün parseller arasından nasıl dağıtılacağı kural olarak taraflar arasında yapılacak resmi bir sözleşme ile belirlenir.<sup>337</sup> Ancak taraflar arasında böyle bir anlaşma yoksa, rehin yükü tapu memuru tarafından resen bölünerek devredilen parselin üzerine geçirilir. Bu durumda alacak bölünmez ve bir bütün olarak varlığını korur ancak rehin yükü taşınmazlara dağıtılır. Alacak bölünmeden bütünlüğünü koruduğu için alacaklı, alacağın bütünü üzerinde tasarrufta bulunabilir.

Dağıtılan rehin yükü her bir parsel üzerine tescil edilince kesinleşir. Rehin hakkı sahibi alacaklı, dağıtımı kabul etmiyorsa, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden itibaren bir ay içinde borçluya yazılı bir bildirimde bulunarak, alacağının bir yıllık süre içerisinde ödenmesini, TMK m.889/2 hükmü uyarınca, borçludan ve parsel malikinden talep edebilir. Bir aylık süre içerisinde ödeme talebinde bulunmayan rehin hakkı sahibi alacaklı, rehinin bölünmesini kabul etmiş sayılır. Ödeme talebinin yapıldığı tarihten itibaren bir yıl geçince, rehin konusu alacağın muacceliyet tarihi daha sonra gerçekleşecek olsa bile, alacak muaccel hale gelir. Rehin hakkı sahibi alacaklı, bir yıllık süre içerisinde alacağını alamamışsa rehinin paraya çevrilmesini talep edebilir. Ödeme talebinde bulunulmuşsa, rehin yükü bölünmeden her bir parsel üzerinde devam eder ve her bir parsel alacağın tamamı yönünden teminat oluşturur.<sup>338</sup>

Rehin konusu taşınmazın bölünmesi durumunda ortaya çıkan parsellerden birini devralan yeni malik, sadece rehin yükünün dağıtılmasının kesinleşmesinden sonra belirlenen miktar bakımından, devraldığı parselde sorumlu olacaktır. TMK m.889/3 hükmü ile yeni parsel malikinin rehin hakkı sahibi alacaklıya karşı borcu devralması kolaylaştırılmıştır. Eski ve yeni malik aralarında anlaşarak yeni parsel malikine, devraldığı parselde düşen yük miktarı oranındaki borç miktarını borcun nakli sözleşmesi ile devredebilirler. Bu durumda hem rehin hem de borç bölünmektedir. Borcun nakli sözleşmesi tapu memuru tarafından rehinli alacaklıya bildirilir. Rehin hakkı sahibi alacaklı bu bildirimden itibaren bir yıl içerisinde yazılı olarak borcun nakline itiraz etmezse, borcun nakli gerçekleşir. Bu durumda eski borçlu, nakledilen borç miktarınca borcundan kurtulur.

<sup>337</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.973; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.791; AYAN, s.239; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.393; ACAR, “Belirlilik İlkesi”, s.230; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.315; AKTEPE, s.190; ÇETİNER, s.233; ŞENER, s.153.

<sup>338</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.974; ÇETİNER, s.235; HELVACI, “İpotek Hakkı”, s.319; AKTEPE, s.191.



Paylı mülkiyete konu taşınmaz bakımından, paydaşlardan biri veya birkaçının payı üzerinde rehin yükü varken bu taşınmazın bölünmesi durumunda, TST m.61/1 hükmü uyarınca rehin hakkı sahibi alacaklının onayı alınmalıdır. Rehin hakkı sahibi alacaklı bu işleme onay vermezse, talepte bulunan tarafın mahkemeden alacağı karara göre işlem tesis edilir ve işlem sonucu alacaklılara derhal bildirilir. TST m.62 hükmü uyarınca, aynı paydaşlara ait birden fazla taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulması durumunda, taşınmazlar bölünmeden paydaşlar arasında paylaşılırsa; rehin, bununla yüklü paydaş veya paydaşlara denk gelen taşınmazlara aynen geçirilir. Bu işlemin sonucu derhal rehin hakkı sahibi alacaklıya bildirilir.



## SONUÇ

Taraflar arasındaki borç ilişkisinin çeşitli nedenlerle ifa edilememesi sık karşılaşılan bir durumdur. Bu duruma karşı alacaklılar çeşitli güvence araçlarına başvurmaktadır. Alacak hakkının teminat altına alınması iki şekilde görünüm kazanmaktadır. Bunlardan ilki güvenceyi veren kimsenin kişisel ödeme gücüne bağlı olan kişisel teminatlardır. Başlıca kişisel teminatlar, kefalet, garanti, aval, borcu birlikte yüklenme, kredi vekaleti, sözleşme cezası, soyut borç tanınması, kambiyo senedi, alacağın teminaten temlikidir. Diğer bir güvence ise alacaklının, borçluya ya da üçüncü kişiye ait bir eşya veya hak üzerinde, herkese karşı ileri sürülebilen ve rehin konusunun satışından elde edilen değer bakımından diğer alacaklılara göre öncelik kazanmasını sağlayan aynı teminattır. Bu doğrultuda içerikleri itibariyle, doğrudan alacaklıya özgülenmiş belirli bir değere ve onun satış bedeline dayanan aynı teminat, sadece güvenceyi verenin ödeme gücüne bağlı olan kişisel teminata nazaran daha üstündür.

Aynı teminat araçları, taşınmaz rehni, taşınır rehni, ticari işletme rehni, hayvan rehni, taşıt rehni, hak rehni, hapis ve alıkoyma hakkı, finansal kiralama (leasing). mülkiyeti saklı tutma anlaşması ve teminaten temliktir. Rehin hakkı genel bir ifadeyle, hak sahibi alacaklının elde edemediği alacağının karşılığını, kendisine rehin olarak gösterilmiş değeri paraya çevirterek, bu paradan öncelikle elde etmesini sağlayan bir sınırlı aynı haktır. Rehin hakkı, içeriği itibariyle mülkiyet ve irtifak hakkının tanıdığı yetkileri sağlamaz. Bu kapsamda rehin hakkının, hak sahibine sağladığı tek yetki, borcun ödenmemesi şartına bağlı olarak rehin konusu malı sattırıp paraya çevirme ve bu suretle alacağının karşılığını elde etme yetkisidir.

Bu çalışmanın konusunu oluşturan taşınmaz rehni, bir alacak hakkının teminat altına alması amacıyla bir veya birden fazla taşınmazın üzerinde kurulan ve alacaklıya borç ödenmediği takdirde taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme yetkisi veren sınırlı bir aynı hak olarak tanımlanmaktadır. Taşınmaz rehni temel işlevi olan teminat sağlamanın yanı sıra taşınmazın değerinin tedavül ettirilmesine de hizmet eder. Taşınmaz rehni, tipe bağlılık ilkesinin bir sonucu olarak kanunda düzenlenen sınırlı

sayıda görünümüne sahiptir. Taşınmaz rehni, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üç farklı görünümüne sahiptir. Ayrıca TMK m.930 vd. düzenlenen taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış alacak karşılık gösterilerek çıkarılan tahvil senetleri de taşınmaz rehni uygulamasındaki bir yansımasını oluşturmaktadır.

Taşınmaz rehni uygulamasında en sık karşılaşılan çeşidi ipotektir. Kanunda tanımı yapılmayan ipotek kavramı doktrinde, herhangi bir kıymetli evraka bağlı olmayan ve bir taşınmazın paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen değerden rehin hakkı sahibi alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir ayni hak olarak ifade edilmektedir. İpotek, sadece güvence görevi taşıyan tek taşınmaz rehni çeşididir. Taşınmaz rehni TMK m.851/1 hükmünün bir sonucu olarak kural olarak miktarı Türk parası ile gösterilen belirli bir alacak için kurulabilmektedir. Ancak taşınmaz rehni bakımından öngörülen bu genel kuraldan farklı olarak konusu para olmayan verme, yapma, yapmama borçları için de, edimin karşılığı para olarak gösterilerek de ipotek kurulabilmektedir. Ancak bu durumda yapma, yapmama veya verme ediminin Türk lirası cinsinden belirlenen nakdi değerinin, ipoteğin tapuya tescili sırasında belirtilmesi gerekmektedir.

İpotek kişisel bir alacağı güvence altına almaya hizmet etmektedir. Dolayısıyla ile ipoteğin varlığından bahsedebilmek için geçerli bir alacağın bulunması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle ipoteğin kurulması ve sona ermesi geçerli bir alacağın varlığına bağlıdır. İpoteğin geçerli olarak kurulmasıyla birlikte rehin konusu alacak, taşınmazın değeriyle güvence altına almakta ve bu doğrultuda borçlunun kişisel sorumluluğu devam etmektedir. İpotek bakımından asıl borçlu ile üzerinde ipotek kurulacak taşınmazın malikinin aynı kişi olması zorunluluğu yoktur. İpotek kurulması ile birlikte alacak, taşınmazın değeri ile teminat altına alınır ve borcun taşınmazın değerinden elde edilememesi durumunda borçlunun kişisel sorumluluğu devam eder.

Taşınmaz rehni diğer bir çeşidi olan ipotekli borç senedi, hem kişisel sorumluluk doğuran hem de taşınmaz değerinin tedavülünü mümkün kılan bir taşınmaz rehni çeşididir. İpotekli borç senedi hak sahibine kıymetli evraka bağlı, borçluya kişisel sorumluluk yükleyen bağımsız bir alacak hakkı kazandırmaktadır. Bu kapsamda ipotekli borç senedinin düzenlenmesi ile soyut bir alacak doğar ve teminat altına alınan temel alacak, senedin yenileme etkisi nedeniyle sona erer. Başka bir ifadeyle taşınmaz rehininde genel bir kural niteliği taşıyan alacağa bağlılık ilkesi, ipotekli borç senedi bakımından geçerli değildir.

İpotekli borç senedinin geçerli olarak kurulması bakımından, rehne konu taşınmaz için tapu idaresi tarafından resmi bir değer biçilmesi ana kuraldan ayrılan istisnai bir durumdur. İpotekli borç senedi bakımından tapu siciline güven ilkesi hem rehin hakkı, hem de senet alacağını kapsayacak biçimde genişletmiştir. Bunun bir sonucu olarak, TMK m.921 hükmü uyarınca, ipotekli borç senedinin içeriğine iyi niyetli olarak dayanan kişi, rehin hakkını ve senet alacağını senetteki kaydediliş şekli ile kazanır. Tapu sicilindeki tescil ile senet metninin birbirinden farklı olması durumunda, sicildeki tescil bağlayıcı olacaktır.

Kanun koyucunun öngördüğü üçüncü ve son taşınmaz rehni çeşidi irat senedir. İrat senedi, taşınmazın güvence sağladığı değerle sınırlı olarak alacaklıya bağımsız bir talep hakkı sağlayan, sebepten soyut olarak kıymetle evraka bağlanmış bir taşınmaz rehni türüdür. Bu doğrultuda borçlunun sorumluluğu, rehin konusu taşınmazın değeri ile sınırlıdır. Dolayısı ile irat senedi kapsamında taşınmazın değeri ile karşılanamayan borç bakımından borçlunun kişisel malvarlığı ile sorumluluğu yoktur. Borçlunun kişisel sorumluluğunun bulunmamasının bir yansıması olarak, TMK m.903/2 hükmü uyarınca, sadece tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar irat senedinin konusunu oluşturabilmektedir. Ayrıca bu durumun bir diğer sonucu olarak TMK m.904/1 hükmü uyarınca, kanunda irat senedine konu olan alacağın miktarının, *“tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının beşte üçünü”* aşamayacağı düzenlenmiştir.

Kanun koyucu, ekonomik ihtiyaçların giderilebilmesi amacıyla taşınmaz rehni tarafından güvence altına almış tahviller ve seri halinde ipotekli borç senedi ve irat senedi çıkarılmasına imkan sağlamıştır. Bu amaç doğrultusunda kanun koyucu yeni bir taşınmaz rehni çeşidi öngörmemiş, mevcut taşınmaz rehni çeşitlerini kullanarak, taşınmazın karşılık gösterilmesi yoluyla senet ihracını düzenlemiştir. Rehinli tahvil senetleri ile yatırımı için finansman ihtiyacı olan yatırımcı, küçük yatırımcılardan banka aracılığıyla taşınmazını teminat göstermek suretiyle yatırım toplamaktadır. Seri halinde çıkarılmış senetler ile yatırımcı, herhangi bir aracıya gerek olmaksızın taşınmazını teminat göstererek doğrudan küçük yatırımcılardan borç alabilmektedir.

Belirlilik ilkesi genel itibariyle aynı haklara hakim bir ilkedir. Aynı hakların herkese karşı ileri sürülebilir olması, aynı hakkın hem kanunda düzenlenmiş olmasıyla hem de sınırlarının öngörülebilir olmasıyla mümkündür. Bir aynı hak görünümü olan taşınmaz rehni bakımından belirlilik ilkesinin iki farklı yönü bulunmaktadır. Taşınmaz

rehni açısından belirlilik ilkesinin ilk yönü taşınmaz rehni ile güvence altına alınmak istenen alacağın belirli olmasını, ikinci yönü ise rehin konusu alacağa güvence teşkil edecek taşınmazın açık bir şekilde tespit edilmesidir.

Taşınmaz rehni ancak tapuya kayıtlı olan taşınmazlar üzerinde tesis edilebilir. Dolayısı ile tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz bakımından rehin söz konusu olmayacaktır. Bu kapsamda kamu malları üzerinde de taşınmaz rehninin kurulması mümkün değildir. Taşınmaz rehni tapulu taşınmazlar üzerinde kurulurken de rehin konusu taşınmazın açık bir şekilde belirlenmiş olması gerekmektedir. Kanun koyucu, rehin konusu alacağın birden fazla taşınmazla teminat altına alınabilmesi için iki farklı yol öngörmüştür. Rehin konusu alacağın birden çok taşınmaz ile teminat altına alınması durumunda kural olarak rehin yükü birden çok taşınmaz arasında paylaşılır. Diğer bir yol ise rehlin konusunu oluşturan tek bir alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde, her bir taşınmazın alacağın tamamını teminat altına aldığı toplu rehindir. Ancak toplu rehin kurulması iki istisnai durumda mümkün olmaktadır. Birinci istisna üzerinde taşınmaz rehni kurulacak taşınmazların aynı malike ait olmasıdır. Bu durumda malikin bizzat borçlu olması gerekmemektedir. İkinci istisnai durum ise taşınmaz maliklerinin alacaklıya karşı müteselsil borçlu durumunda olmalarıdır.

Taşınmaz rehnine konu olan alacak hakkı, belirlilik ilkesi doğrultusunda, kural olarak ferî niteliktedir. Dolayısı ile taşınmaz rehninin, geçerli olarak kurulabilmesi için teminat altına aldığı alacağın belirli bir alacak olması gerekmektedir. Bu kapsamda alacak kavramı, sadece para alacağını ifade etmemekte; paradan başka yapma, yapmama, verme gibi borçlarında Türk lirası olarak maddî karşılığının tapuda gösterilerek taşınmaz rehnine konu olması mümkündür. Ayrıca taşınmaz rehnine konu olan alacağın, doğmuş veya ileride doğması muhtemel, şarta bağlı, miktar bakımından belirsiz veya değişken de olabilir. Taşınmaz rehninin geçerli olarak kurulması için söz konusu alacağın miktarının Türk lirası ile gösterilmesi kuralına, TMK m.851/2 hükmü ile önemli bir istisna getirilmiştir. Buna göre TMK m.851/2 hükmü uyarınca, yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları tarafından yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri teminat altına almak amacıyla yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilmektedir. Bu kapsamda yabancı para üzerinden taşınmaz rehni, sadece ipotek yoluyla kurulabilir.

Taşınmaz rehninin aynı karakter kazanabilmesi için varlığının ve sınırlarının herkesçe bilinmesi gerekmektedir. Dolayısı ile taşınmaz rehninin herkese karşı ileri sürülebilir nitelikte olması herkes tarafından bilinebilir olmasına bağlıdır. Aynı haklar

bakımından uygulama alanı bulan, sınırlı sayı, tipe bağlılık ve aynı hakkın kazanılmasına yönelik tescil ilkesi kamuya açıklığın sağlanmasına hizmet eder. Taşınmaz rehni yönünden kamuya açıklık ilkesinin en önemli sonucu, gizli rehin oluşmasının engellenmesidir. Kanun koyucu, taşınmaz rehinin geçerli olarak kurulması için tapu siciline tescil zorunluluğu öngörmüştür. Ancak kanundan doğan bazı istisnai durumlarda tapu siciline tescil şartı aranmaksızın taşınmaz rehinin geçerli olarak kurulduğu kabul edilmektedir.

Taşınmaz rehinin geçerli olarak kurulabilmesi için kazanma sebebinin bulunması ve tescil işleminin gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Kazanma sebebi hukuki işlem yada kanundan kaynaklanmaktadır. Kazanma sebebinin oluşturan hukuki işlemler, ölüme bağlı tasarruflar, malikin tek taraflı tasarrufları ve rehin sözleşmesinden ibarettir. Kanundan doğan rehin hakları genel hatları ile Türk Medeni Kanunu ile düzenlenmektedir. Ayrıca bazı özel kanunlarda yapılan atıflar neticesinde kanundan doğan rehin haklarına yönelik hükümlerin uygulama alanı genişlemektedir. Kural olarak tapuya tescil ile kurulan taşınmaz rehinin sona ermesi de kamuya açıklık ilkesi uyarınca detaylı bir şekilde düzenlenmektedir. Buna göre taşınmaz rehni, terkin, kamulaştırma, sürenin sona ermesi ve rehin konusu taşınmazın tamamen yok olması durumunda sona ermektedir.

Bir eşya üzerinde birden fazla sınırlı aynı hakkın bulunması durumunda, bu hakların aynı anda kullanılamaması nedeniyle bir çatışma söz konusuysa, bu haklar arasındaki sıra ilişkisinin belirlenmesi gerekmektedir. Ancak eşya üzerinde bulunan sınırlı aynı haklar, birbirleriyle çatışmıyorsa söz konusu sınırlı aynı haklar birlikte kullanılabilir. Sınırlı aynı haklar arasındaki sıra durumu, TMK m.1022 hükmü uyarınca kural olarak tapu siciline tescil edildikleri tarihe göre tespit edilmektedir. Dolayısı ile sıra olarak önde yer alan hak sahibinin hakkı sona erdikten sonra sıra diğer hak sahibine geçecektir. Rehin hakkı, hak sahibine sadece tasarruf yetkisi sağlamaktadır. Başka bir ifadeyle rehin hakkı sahibinin, rehin konusu eşyayı kullanma veya yararlanma hakkı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda rehin hakkı sıra bakımından yalnızca bir rehin hakkı ile çatışabilir.

Taşınmaz rehni bakımından sıra ilişkisinin belirlenmesine yönelik olarak iki sistem bulunmaktadır. Bunlardan ilki, önceki tarihli rehin hakkının sona ermesi durumunda alt sırada bulunan rehin hakkının kendiliğinden boşalan sıraya ilerlediği ilerleme sistemidir. Yapısı itibariyle ilerleme sisteminde boş sıra bulunması mümkün değildir. Dolayısı ile malik, herhangi bir sırayı saklı tutarak daha alt sırada yer alan bir

taşınmaz rehni kuramaz ve herhangi bir rehin hakkına öncelik tanıyamaz. İlerleme sisteminde rehin konusu taşınmaz, üzerindeki tüm rehin haklarına değerinin tümüyle güvence oluşturur. İlerleme sistemi, yeni kurulacak rehin hakkının en son sırada yer alacak olması nedeniyle alacaklılar bakımından ekonomik ihtiyaçlar karşısında yetersiz kalmaktadır. İkinci bir sistem olarak, Türk Medeni Kanunu tarafından da benimsenen, sabit dereceler sistemi bulunmaktadır. Bu sistemde taşınmaz rehninin taşınmazın değerinin tamamını kapsaması gerekmemektedir. Taşınmazın değeri farazi parçalara bölünebilmekte ve rehin konusu alacak taşınmazın değerinin bir kısmı ile güvence oluşturulabilmektedir. Miktar ve sıra bakımından sabit olarak belirlenen farazi değerler derece olarak ifade edilmektedir. Sabit dereceler sisteminde önceki sırada yer alan taşınmaz rehninin sona ermesi durumunda sonraki sırada yer rehinler kendiliğinden ilerlememektedir. İlerleme sisteminden farklı olarak sabit dereceler sisteminde önceki sırada yer alan rehnin sona ermesi durumunda boş bir derece meydana gelmektedir. Sabit dereceler sistemi, ilerleme sistemine yönelik yapılan eleştirileri ortadan kaldırmaktadır.

Kanun koyucu, sağlamış olduğu faydalara rağmen sabit dereceler sistemini mutlak olarak kabul etmemiştir. Sabit dereceler sisteminin ortaya çıkarabileceği sakıncaları önlemek amacıyla bazı istisnai durumlarda ilerleme sistemine yaklaşmıştır. Kanun koyucu tarafından öngörülen bu istisnai ilerleme hakkı kanundan doğabileceği gibi taraflar arasındaki sözleşmeden de kaynaklanabilir. Kanun koyucu, boş derecenin yok sayılması, arazi iyileştirmesi ve tescile tabi olmayan kanuni ipoteği sona ermesi durumunda rehin hakkının üst derecelere istisnai olarak ilerleyebileceğini öngörmüştür. Ayrıca malik ile rehin hakkı sahibi alacaklı arasında yapılacak boşalan dereceye ilerleme sözleşmesi neticesinde malik, derecelerden birinin boşalması halinde söz konusu derece üzerinde yeni bir rehin hakkı kurmamayı ve bu dereceye sözleşme konusu alt sıralı derecedeki rehin hakkını ilerletmeyi borçlanır. Boşalan dereceye ilerleme hakkı, rehin sözleşmesinde bir kayıt olarak düzenlenebileceği gibi ayrı bir sözleşmeyle de sağlanabilir. Bu sözleşmenin geçerli yapılması tapuda resmi şekilde yapılmasına bağlıdır.

## KAYNAKÇA

- ACAR** Faruk, Rehin Hukuku Dersleri, Vedat Kitapçılık, 2.Baskı, İstanbul, 2017.
- ACAR** Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Belirlilik İlkesi, Vedat Kitapçılık, 2.Baskı, İstanbul, 2017.
- ACAR** Faruk, “İpotekte Güvence Altına Alınan Alacak Miktarının Günün Ekonomik Koşullarına Uyarlanması”, Legal Hukuk Dergisi, S. 62, Şubat 2008, s.475-492.
- AKCAN** Cansın, “Yapı İpoteği”, Ankara Barosu Dergisi, Y. 2018, S. 2, s.69-110.
- AKINCI** Bekir, “Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları”, Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, Y. 2014, S. 1, s.167-195.
- AKİPEK** Jale, **AKINTÜRK** Turgut, **ATEŞ** Derya, Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, 2.Baskı, İstanbul, 2018.
- AKSOY** Sanem, “Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları”, Prof. Dr. Ergun ÖZSUNAY ’a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2004, s.599-624.
- AKTEPE** Sezin, “İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 6, S. 12, Güz 2007/2, s.177-193.
- ALTAY** Sümer, **ESKİOCAK** Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, Vedat Kitapçılık, 1.Baskı, İstanbul, 2007.
- ALTOP** Atilla, “4489 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği - Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayırımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları”, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, C. 19, S. 1-2, Y. 1999-2000, Prof. Dr. Aysel ÇELİKEL'E Armağan, s.11-41.
- ANTALYA** O. Gökhan, “Eşya Hukukuna Hakim İlkelerden Aleniyet İlkesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Bülent TAHİROĞLU'na Armağan, Özel Sayı, C. 23, S. 3, Y. 2017, s.419-440.
- ARKAN** Sabih, “İpotekli Gayrimenkulün Sigortalanması Halinde Alacaklının Hukuki Durumu”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. XIV, S. 3, Y.1988, s.63-82.
- ASLAN** Ramazan, **YILMAZ** Ejder, **TAŞPINAR AYVAZ** Sema, **HANAĞASI** Emel, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 4.Baskı, Ankara, 2018.



**ASLANOVA** Kemal, “Roma Hukuku’nda Rehin Akti, Rehin Hakkı ve Türk Hukuku’na Etkileri”, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2009.

**AVCI** Ali, **KÖKSAL ORUÇ** Buket, “İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)”, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Y. 1, S. 2, Ankara, 2014, s.93-123.

**AYAN** Mehmet, Eşya Hukuku – III, Seçkin Yayınevi, 8.Baskı, Ankara, 2017.

**AYBAY** Aydın, **HATEMİ** Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 4.Baskı, İstanbul, 2014.

**BAĞCI** Ömer, “Rehnin Taşınmaz Bakımından Kapsamı Zaviyesinden Eklentilerin Hukuki Durumu (TMK’nın 862/I Hükmünün Uygulamada Doğurduğu Sakıncalar), Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. Ocak-2016, S. 11, s.83-99.

**BAK** Başak, “Taşınmaz Rehni Sözleşmesi”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009.

**BARLAS** Nami, "Yeni Medenî Kanunun Aynî Teminatlara İlişkin Düzenlemeleri", Prof. Dr. Ünal Tekinalp 'e Armağan, C. 2, İstanbul, 2003, s. 569-588.

**BAŞPINAR** Veysel, “Sınırlı Ayni Hakların Sırası”, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, 15.05.1993, S.78, s.50-60.

**BAYSAL** Başak, “Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Hukuksal Sorunlar”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Seçkin Yayınlar, Ankara, 2006, s.149-178.

**BELEN** Herdem, “Ana Hatları ile Bazı Temel Özellikleri ile Taşınmaz Rehin Hakları”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2006, S. 5, s.3-30.

**BENLİ** Erman, “Ayni Hakların Teminat İşlevi”, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2019, C. 1 , S. 1, s.109 – 134.

**BENLİ** Erman, “Ayni Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 25, S. 1, Haziran 2019, s. 277–298.

**BİÇAKCI** Levent, “Yapı Alacaklısı İpoteği (MK 807/3)”, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Y. 1979–1981, C. 45–47, S. 1- 4, s. 537–568.

**BOZTAŞ** Nevzat, “Lex Commissoria Yasağının İnançlı İşlemler ve İcra Sözleşmeleri Bağlamında Değerlendirilmesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 4 (2), Güz 2017, 209-252.

**BUDAK** Ali Cem, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, On İki Levha Yayıncılık, 1.Baskı, İstanbul, 2010.

**CAN** Mertol, “Yeni Medenî Kanun’un İnşaatçı (Yapı) İpoteği Hakkındaki Hükümleri İle İpoteğin Kendi Adına Tescilini Talep Edebilecek Kişiler Bakımından Bir

Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı Meselesi”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 1–2, Haziran–Aralık 2004, s. 49–55.

**ÇABRİ** Sezer, “Yapı Alacaklısı İpoteğinin Önceliği ( TMK m. 897/1 )”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 377-413.

**ÇETİN** Soner H., İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi, Bilge Yayınları, 1.Baskı, Ankara, 2004.

**ÇETİNER** Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, Filiz Kitabevi, 1.Baskı, İstanbul, 2015.

**DAVRAN** Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972.

**DEMİR** Remzi, “Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Rehinin Paraya Çevrilmesi“, Prof. Dr. Nevzat TOROSLU ’ya Armağan, C. 1, Ankara, 2015, s.291-335.

**DEMİR** Remzi, “Yapı Alacaklısı İpoteği”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV, S. 2, s.493-524.

**DERELİ** Zeliha, “Lex Commissoria Yasağı”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009.

**DİNAR** R. Cem, “Taşınmaz Rehninde Teminatın Kapsamı”, Legal Hukuk Dergisi, Y. Ocak-2010, S.85, s.85-110.

**DOĞAN** Filiz, “İpotek Açısından Belirlilik İlkesi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 5, S. 3, 1992, s.372-406.

**ENDES** Nurtaç, "Roma Hukukunda Rehin Sözleşmesi ve Lex Commissoria Yasağı", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.26, S.2, Eylül 2018, s.533-561.

**ERDOĞAN** Mehmet Şirin, “Gayrimenkul Rehninde Derece ve Sıra”, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1999.

**ERDOĞMUŞ** Belgin, Roma Eşya Hukuku, Der Kitabevi, 6.Baskı, İstanbul, 2015.

**EREL** Şafak N., Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ankara, 1974.

**EREN** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Hukuk Yayınları, 24.Baskı, Ankara, 2019.

**EREN** Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 7.Baskı, Ankara, 2019.

**ERTAŞ** Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 14.Baskı, İzmir, 2018.

- ERMAN** Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, 8.Baskı, İstanbul, 2018.
- ESENER** Turhan, **GÜVEN** Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Hukuk Yayınları, 7.Baskı, Ankara, 2017.
- GÖREN** Serdar, “Rehin Türü Olan İpotek”, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2018.
- GRASSİNGER** Gülçin Elçin, “BK. m.83 Hükmüne Göre Yabancı Para Borçları İle İlgili Bazı Sorunlar”, Prof. Dr. M. Kemal OĞUZMAN’ ın Anısına Armağan, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2000, s.295-311.
- GÜNEL** Mustafa Cahit, “Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı”, Prof. Dr. Özer SELİÇİ ’ye Armağan, Seçkin Yayıncılık, s.247-267, Ankara, 2006.
- GÜNEL** Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu, Filiz Kitabevi, 1.Baskı, İstanbul, 2013.
- GÜLEKLİ** Yeşim, “İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Bölümü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1991.
- GÜLEŞ** Bedia, Türk Hukukunda Yapı İpoteği, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- GÜMÜŞ** Mustafa Alper, “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri İle Karşılaştırmalı Olarak Eski Medeni Kanun’un Üst Hakkına İlişkin Hükümlerinde Üst Hakkı İlişkinin Tarafları Ve İlgilileri İçin Kabul Edilmiş Tazminat Alacakları Ve İpotek Hakları”, Bilgi Toplumunda Hukuk Ünal Tekinalp’a Armağan, Beta Basım Yayın, C.2, İstanbul, 2003, s.533-569.
- GÜRSES** Davut, “Kredi Teminatı Olarak Üst Hakkı İpoteği”, Bankacılar Dergisi, S.76, Mart 2011, s.3-18.
- GÜRSOY** Kemal Tahir, **EREN** Fikret, **CANSEL** Erol, Türk Eşya Hukuku, Sevinç Matbaası, 1.Baskı, Ankara, 1978.
- GÜRSOY** Kemal Tahir, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978.
- GÜRZUMAR** Osman Berat, Türk Medeni Hukuku’nda Üst Hakkı, Beta Basım Yayın, 2.Baskı, İstanbul, 2001.
- HATEMİ** Hüseyin, **SEROZAN** Rona, **ARPACI** Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 1.Baskı, İstanbul, 1991.
- HELVACI** İlhan, Türk Medeni Kanunu’na Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, On İki Levha Yayınları, 1.Baskı, İstanbul, 2008.

**HELVACI** İlhan, Türk Medeni Kanun'a Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellik) Yasağı, İstanbul, 1997.

**HIZIR** Serdar, **TURAEV** Alisher, "Türk Hukuku'nda Hava Araçları Üzerinde İpotek Tesis Edilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 53, S. 3, Y. 2008, s.371-407.

**İZVEREN** Adil, **FRANKO** Nisim, **ÇALIK** Ahmet, Deniz Ticareti Hukuku, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1994.

**KAÇAK** Nazif, İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2013.

**KAÇARAN** Hümevra, "Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı", Cevdet Yavuz'a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 3, 2016, s. 1363-1398.

**KAÇMAZ** Mine, "Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 65, S. 4, Y. Ocak 2016, s.2891 – 2908.

**KALPSÜZ** Turgut, Gemi Rehni, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1999.

**KANER** İnci, Hava Hukuku, Filiz Kitabevi, 2.Baskı, İstanbul, 2004.

**KARABACAK FURUNCI** Semra, "Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 74, S. 2, Y. 2016, s.773-805.

**KARABAĞ BULUT** Nil, "Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Toplu Rehin Kurulması", Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu, On İki Levha Yayıncılık, C.1, İstanbul, 2017, s.85-103.

**KARADENİZ ÇELEBİCAN** Özcan, Roma Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, 5.Baskı, Ankara, 2015.

**KARAGÖZ ÇOKYAŞAR** Havva, "Roma Hukuku'nda Lex Commissoria Yasağının Kapsamı ve Bu Yasağın Uygulama Alanını Daraltan İşlemler", Prof. Dr. Aydın Aybay'a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004.

**KARAHACIOĞLU** Ali Haydar, **DOĞRUSÖZ** M. Edip, **ALTIN** Mehmet, Türk Hukukunda Rehin, Üçbilek Matbaası, Ankara, 1996.

**KARAMAN** Başak, "Roma Hukukunda Rehin Akti", Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2005.

**KAŞAK** Fahri Erdem, “İnşaatçı İpoteği (MK m. 895–897)”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medenî Hukuk) Anabilim Dalı Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2011.

**KAŞAK** Fahri Erdem, **GÜVENÇ** İpek, “Taşınmazların Birlikte Rehni”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIII, Y. 2019, S. 1, s.61-92.

**KAYAK** Sevgi, “Taşınmaz Rehninin Konu Bakımından Kapsamı”, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni Prof. Dr. Sevin TOLUNER ‘e Armağan, S. 1-2, Y.24, 2004, s.553-581.

**KENDER** Rayegan, **ÇETİNGİL** Ergon, **YAZICIOĞLU** Emine, Deniz Ticareti Hukuku Cilt – 1, On İki Levha Yayınları, 14.Baskı, İstanbul, 2019.

**KOCABAŞ** Gediz, “İsviçre Hukukundaki Değişiklikler Doğrultusunda Yapı Alacaklısı İpoteğinin Kurulması”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, S.1, Haziran 2013, s.83-105.

**KÖPRÜLÜ** Bülent, **KANETİ** Selim, Sınırlı Aynî Haklar, Fakülteler Matbaası, 2. Bası, İstanbul 1982-1983.

**KÖPRÜLÜ** Bülent, **KANETİ** Selim, “Kat Mülkiyetince Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, Cumhuriyet Döneminde Hukuk, İstanbul 1973, s.317-334.

**KUNTALP** Erden, “Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Reha POROY ‘a Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1995, s.263-300.

**KUNTALP** Erden, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayırımı, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1989.

**KUNTALP** Erden, İpotek Dereceleri-Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979.

**KUNTALP** Erden, “Yeni Medeni Kanun’da Nesnel Teminatlarla İlgili İki Temel Değişikliğin Değerlendirilmesi”, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XX, 24 Aralık 2004, s.45-60.

**KUNTALP** Erden, “Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni”, Yiğit OKUR’ a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1998.

**KUNTALP** Erden, “Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni” Prof. Dr. Hayri DOMANIÇ’ e Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1995, s.293-316.

**KUNTALP** Erden, “Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı”, İnan Kıraç’a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları: 1, İstanbul, 1994, s.151-162.

**KURŞAT** Zekeriya, “Birlikte Rehin”, Prof. Dr. Özer SELİÇİ ’ye Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s.393 - 427.

**KURU** Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 2.Baskı, Ankara, 2018.

**NAR** Ahmet, “Sınırlı aynî haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra”, İstanbul, Kazancı Dergisi, S.51-52, 2008, s.42-80.

**NAR** Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2009.

**NOMER** Haluk Nami, “Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar ile İnanç Sözleşmeleri ve Lex Commissoria Yasağı”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cevdet YAVUZ ‘a Armağan, C. 22, S. 3, Y. 2016, s.2007-2015.

**OĞUZ** Cemal, “Yapı Alacaklısı Rehninin Konusu”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2009, C. XIII, S. 1-2, s.61-75.

**OĞUZ** Arzu, “Roma ve Türk Hukuku’nda İnançlı İşlem ve Vekalet Sözleşmelerinin Karşılaştırılması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 41, S. 1-4, Y. 1991, s. 225-284.

**OĞUZ** Ersin, “İpoteğin Uyarlanması”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 92, S. 2018/3, Mayıs – Haziran 2018, s.370-389.

**OĞUZMAN** M.Kemal, **SELİÇİ** Özer, **OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 21.Baskı, İstanbul, 2018.

**OĞUZMAN** M.Kemal, **ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1-2, Vedat Kitapçılık, 16. Baskı, İstanbul, 2018.

**OĞUZMAN** M.Kemal, “Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar”, İÜHF Halil ARSLANLI’ nın Anısına Armağan, s.107-126, İstanbul, 1978.

**OLGAÇ** Furkan, “İpotekte Derece Sistemi ve Boş Dereceye İlerleme Hakkı”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.

**OKUMUŞ** Selmani, **DEMİR** Bahadır, “Sabit Derece Sisteminde Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 66, S. 3, Y. 2017, s.605-626.

**ÖZATA** Ahmet, **SÜPHANDAĞ** Yavuz, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmaz Satışında Uygulamalar, Bilge Yayınevi, 2.Baskı, Ankara, 2011.

- ÖZBAY** İbrahim, **ÇELİK** Ferhat, “İcra ve İflâs Hukukunda Rehin Açığı Belgesi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Y.9, S. 34, Nisan 2018, s.1-36.
- ÖZBİLEN** Arif Barış, “Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanunî İpotek Hakkı”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.126, Eylül 2016, s.263-310.
- ÖZÇELİK** Ş. Barış, “İpoteğin Alacağa Bağlılığı”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, S.4, Aralık 2017, s.157-158.
- ÖZER** Mustafa Tolga, Birlikte Rehin, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.
- ÖZKAN** Hasan, Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı - Sınırlı Ayni Haklar, Legal Yayınları, 1.Baskı, İstanbul, 2015.
- ÖZSUNAR** Erdal, “Roma Hukukunda Rehin Hakkı”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 2, Y. 2005, s.137-164.
- ÖZTAN** Bilge, Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, 43.Baskı, Ankara, 2019.
- PEKCANITEZ** Hakan, **ATALAY** Oğuz, **ÖZKAN-SUNGURTEKİN** Meral, **ÖZEKES** Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Vedat Kitapçılık, 5.Baskı, İstanbul, 2018.
- RADO** Türkân, Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku, 11. Basıdan 14. (Tıpkı) Baskı, İstanbul, 2018.
- REİSOĞLU** Safa, “Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği”, Bankacılar Dergisi, S. 45, Y. 14, Haziran 2003, s.66-81.
- REİSOĞLU** Safa, Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1961.
- REİSOĞLU** Seza, Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978.
- REİSOĞLU** Seza, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No:93, Ankara, 1979.
- RUHİ** Canan, **RUHİ** Ahmet Cemal, Rehin ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İcra Takibi, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2018.
- SARI** Suat, “Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi”, Prof. Dr. M.Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2000, s. 963-1011.
- SEÇER** Öz, “İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 82, S. 24, 2008, s.1901-1932.

- SELİÇİ** Özer, "Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Y. 1974, C. XL, S. 1-4, s. 427-458.
- SEROZAN** Rona, "Taşınmaz Rehni", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 64, S. 2, Y. 2006, s.301-324.
- SEROZAN** Rona, Eşya Hukuku – 1, Filiz Kitabevi, 3.Baskı, İstanbul, 2015.
- SÖZER** Bülent, Deniz Ticareti Hukuku – 1, Vedat Kitapçılık, 3.Baskı, İstanbul, 2014.
- SİRMEN** A. Lale, "Yeni Türk Medeni Kanun'da Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 52, S. 1, Y. 2003, s.1-12.
- SİRMEN** A. Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Hukuk Yayınları, 6.Baskı, Ankara, 2018.
- SİRMEN** A.Lale, Alacak Rehni, Türkiye İş Bankası Vakfı, Ankara, 1990.
- SÜMER** Nezihe Binnur, "Müteahhit ve Diğer Çalışanların Kanuni İpotek Hakkı", Halil CİN'e Selçuk Üniversitesi'nde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya, 1995, s.601–615.
- SÜRAL** Nurhan, "Müteahhit ve İşçilerin Yasal İpotek Hakkı", Ankara Barosu Dergisi, S. 6, Y. 1980, s.690-703.
- SÜTÇÜ** Nezih, "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacağı İçin Yüklenicinin Kanuni İpotek Hakkı (TMK m.893) Var Mıdır?", Yargı Dünyası, S. 182, İstanbul, 2011, s.13-25.
- ŞENER** Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, Adalet Yayınevi, 3.Baskı, Ankara, 2010.
- TEKİNAY** Selahattin Sulhi, Menkul Kıymeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3), Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994.
- TEKİNAY** Selahattin Sulhi, "İnşaatçı İpoteğinin Tescilini İsteme Hakkının Mahiyeti", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y. 1969, C. 3, S. 4, s. 133–139.
- TEKİNAY** Selahattin Sulhi, **AKMAN** Sermet, **BURCUOĞLU** Haluk, **ALTOP** Atilla, Eşya Hukuku, C.1 Zilyetlik - Tapu Sicili - Mülkiyet, Filiz Kitabevi, Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş, 5.Baskı, İstanbul, 1989.
- TENEKECİ** Cüneyt, İpoteğin Kaldırılması ve İpotekte Sıra Sistemi, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2018.
- TİRYAKİ** Fuat, "Taşınmaz Rehni Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Hükümleri", ABD., Y. 1996, S. 4, s. 540-560.



**TUNÇOMAĞ** Kenan, Ölünceye Kadar Bakma Akdi, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1959.

**TURAN** Mehmet, “Taşınmaz Üzerindeki Hakkın Gelişimi Temelinde İcra İflas Hukukunda İpotek”, Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Van, 2011.

**TÜMERDEM** Murat, “Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Y. 8, Ekim 2017, S. 32, s.337-365.

**UMUR** Ziya, Roma Hukuku Ders Notları, Beta Yayınları, Tıpkı 3. Basım, İstanbul, 2010.

**UYSAL** Volkan, “Yabancı Para İpoteği”, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011.

**UYUMAZ** Alper, “Yapı (İnşaatçı) İpoteği”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2008, C. XII, S. 1-2, s. 225-258.

**ÜNAL** Kürşat Oğuz, “İpotekli Borç Senetleri ve İrat Senetlerinin Menkul Kıymet Özelliği”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. VI, S. 1-2, Haziran - Aralık 2002, s.1-9.

**ÜNAL** Mehmet, “Malik Lehine Sınırlı Ayni Hak Kavramı”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.12, Y. 2008, S.1-2, s.223-236.

**ÜNAL** Mehmet, “Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra Düzeni”, Prof. Dr. Naim İnan’ a Armağan, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, Ankara, 2009, s.735-753.

**ÜNAL** Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1.Baskı, Ankara, 1988.

**ÜNLÜTEPE** Mustafa, “İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 25, S. 102, Eylül – Ekim 2012, s.173-218.

**WIELAND** Carl, Kanunu Medenide Ayni Haklar, Cilt 2, Çev.: **KARAFAKI** İsmail Hakkı, Yeni Cezaevi Basımevi, Ankara, 1946.

**YALÇINDURAN** Türker, “Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar”, Prof. Dr. Ergun ÖZSUNAY’ a Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2004, s.671-700.

**YENİCE CEYLAN** Özge, “Türk Medeni Kanunu’na Göre Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotekler”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 26, S. 3, Y. 2018, s.241-270.

**YÜCE** Halil Ahmet, “Lex Commissoria Yasağı”, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Aralık 2017, C.5, S.2, s.191-203.

## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Soy isim, İsim** : ÜNAL, Hikmet Uğur  
**Uyruğu** : T.C.  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 01/01/1994 – Edirne/Keşan  
**Medeni Hali** : Bekar  
**E-posta** : [hikmet.1@hotmail.com](mailto:hikmet.1@hotmail.com)

### EĞİTİM

DERECE	KURUM	MEZUNİYET YILI
Lise	Mustafa Azmi Doğan Anadolu Lisesi	2012
Lisans	Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi	2017
Lisans	Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi	2018

### İŞ DENEYİMİ

YIL	YER	POZİSYON
2017 - 2018	Ankara Barosu	Stajyer Avukat
2018 - 2020	Ankara Batı Adliyesi	Hakim Adayı
2020 - Halen	Adalet Bakanlığı	Hakim