

T.C.

İstanbul Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

BİRLİKTE REHİN

Mustafa Tolga Özer

2501100345

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Zekeriya Kurşat

İstanbul 2013



Y Ü K S E K L İ S A N S T E Z O N A Y I

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : Mustafa Tolga ÖZER

Numarası : 2501100345

Anabilim/Bilim Dalı : ÖZEL HUKUK

Tez Savunma Tarihi: 23.10.2013

Danışman : Doç. Dr. Zekeriya KURŞAT

Tez Savunma Saati : 15.00

Tez Başlığı : "Birlikte Rehin"

TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜ'NE** OYBİRLİĞİ / ~~OYÇOKLUĞUYLA~~ karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-Prof. Dr. Halil AKKANAT		Kabul
2-Prof. Dr. Zafer ZEYTİN		Kabul
3- Doç. Dr. Zekeriya KURŞAT		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-Doç. Dr. Muzaffer ŞEKER		
2-Doç. Dr. Bilgehan ÇETİNER		

Başlık: Aynı Alacak İçin Birden Fazla Taşınmazın Rehnedilmesi

Yazar: Mustafa Tolga Özer

ÖZ

Taşınmaz rehni en önemli teminat çeşitlerinden biridir. Bazı durumlarda teminat altına alınmak istenen alacak öyle büyük miktara ulaşmaktadır ki sadece tek bir taşınmazın rehni bu alacağı teminat altına almaya yetmemektedir. İşte bu gibi durumlarda, aynı alacağı teminat altına alabilmek için birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulabilmekte ve bu rehin türü taşınmazların birlikte rehni olarak adlandırılmaktadır. Bu bağlamda çalışmamızda ilk önce birlikte rehin kavramının tarihi ve konusu, daha sonra birlikte rehnin kuruluşu ve bu rehnin farklı görünüş biçimleri, son olarak ise birlikte rehnin paraya çevrilmesi ve terkinin incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: taşınmaz rehni, birlikte rehin, birlikte rehnin kurulması, birlikte rehnin paraya çevrilmesi, birlikte rehnin terkinin

Title: Pledge of More Than One Real Estate to Collateralize a Claim

Author: Mustafa Tolga Özer

ABSTRACT

Pledge of real estate is the one of the most important assurance kinds. In some cases a claim, which is wanted to be collateralized, is really high and consequently only one real estate can't be enough to collateralize the claim. In a situation such as this, more than one real estate can be pledged to collateralize the claim and this pledge is named as simultaneous pledge of the real estates. In this context, initially the history of the simultaneous pledge examined. Later, the setting up of the simultaneous pledge and different kinds of it are discussed. Finally, the foreclosure and the cancellation of the simultaneous pledge are treated in this study.

Key words: pledge of real estate, simultaneous pledge, setting up of the simultaneous pledge, foreclosure of the simultaneous pledge, cancellation of the simultaneous pledge

ÖNSÖZ

Aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmazın rehni, özellikle yüksek meblağlı krediler söz konusu olduğunda, önemi yadsınamaz bir konudur. Buna rağmen Türk doktrininde, konu ile ilgili yazılmış olan birkaç makale dışında, geniş çaplı bir inceleme yapılmamıştır. Biz ise çalışmamızda bu hukuk kurumunu ayrıntıları ile ele alacak, özellikle taşınmazların birlikte rehni durumunda oluşan rehin âdeti ve bu rehnin paraya çevrilmesi gibi doktrinde üzerlerinde fikir birliği olmayan konular ile ilgili olarak hem doktrindeki farklı görüşleri inceleyecek hem de konu ile ilgili kendi fikirlerimizi sunacağız.

Tez konumun belirlenmesinde ve yazım sürecinde yardımlarını ve desteğini benden esirgemeyen tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Zekeriya KURŞAT'a saygılarımı sunarım. Aynı şekilde akademik hayatta her zaman bana desteğini sunan ve benim için bir rol modeli oluşturan Sayın Hocam Prof. Dr. Halil AKKANAT'a karşı minnet duygum sonsuzdur. Tez yazım sürecinde daima yanımda olan ve yardımlarını benden esirgemeyen Sayın Doç. Dr. Bilgehan ÇETİNER'e teşekkürü bir borç bilirim. Kürsü arkadaşım Araş. Gör. Murat SARIKAYA ve oda arkadaşım Araş. Gör. Esmâ Elif ŞAFAK'a da tez yazım sürecinde bana verdikleri manevi destek için teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖZ	III
ABSTRACT	IV
ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VI
KISALTMALAR LİSTESİ	VIII
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	2
BİRLİKTE REHİN KAVRAMI, TARİHÇESİ VE UYGULAMA ALANI	2
I. BİRLİKTE REHİN KAVRAMI (PAYLI VE TOPLU REHİN KAVRAMLARI)	2
II. BİRLİKTE REHNİN TARİHÇESİ	4
III. BİRLİKTE REHNİN UYGULAMA ALANI	7
A. GENEL OLARAK	7
B. PAYLI MÜLKİYET PAYLARI	8
D. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ	9
D. MADENLER.....	9
E. GEMİLER.....	11
F. HAVA ARAÇLARI.....	13
İKİNCİ BÖLÜM	14
BİRLİKTE REHNİN KURULMASI	14
I. TOPLU REHİN	14
A. TOPLU REHİN DURUMUNDA OLUŞAN REHİN HAKKI ÂDETİ İLE İLGİLİ TEORİLER.....	14
B. TOPLU REHNİN KURULABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR	16
C. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN TOPLU REHİN	20
D. KANUNDAN DOĞAN TOPLU REHİN.....	27
E. TOPLU REHNİN TAPU SİCİLİNE TESCİLİ.....	34
II. PAYLI REHİN	39
A. GENEL OLARAK	39
B. REHİN YÜKÜNÜN TAŞINMAZLAR ARASINDA DAĞITIMI	40
C. PAYLI REHİN DURUMUNDA TAPU SİCİLİNDE TAŞINMAZLAR ARASINDAKİ BAĞLANTININ KURULMASI GEREKLİLİĞİ	42

III. REHİNLİ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ SONUCU OLUŞAN BİRLİKTE REHİN .	43
A. GENEL OLARAK	43
B. REHİN YÜKÜNÜN BÖLÜNMESİ VE TARAFLARIN BUNUN AKSİNİ KARARLAŞTIRABİLMELERİ	44
C. REHİNLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ MÜLKİYET TÜRÜNÜN DEĞİŞİMİ SONUCUNDA BİR BİRLİKTE REHNİN OLUŞUP OLUŞMAYACAĞI	50
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	53
REHNİN KURULMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	53
I. ALACAĞIN DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	53
A. ALACAĞIN İRADİ DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	53
B. ALACAĞIN KANUNİ İNTİKALİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	55
II. REHİNLİ TAŞINMAZIN DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	61
A. TOPLU REHİN DURUMUNDA.....	61
B. PAYLI REHİN DURUMUNDA	62
III. TAŞINMAZLARIN BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	63
A. TAŞINMAZLARIN DEVLET ELİYLE BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	63
B. TAŞINMAZLARIN TARAFLARIN İRADESİ İLE BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ.....	67
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM.....	69
BİRLİKTE REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TERKİNİ	69
I. BİRLİKTE REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	69
A. TOPLU REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	69
B. PAYLI REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	78
II. BİRLİKTE REHNİN TERKİNİ	79
A. GENEL OLARAK	79
B. TERKİN İÇİN RIZASI ARANACAK KİŞİLER.....	80
SONUÇ	85
KAYNAKÇA	92

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	Adı geçen eser.
a.g.m.	Adı geçen makale.
Art.	Artikel
BGB.	Bürgerliches Gesetzbuch.
BGE.	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts.
bkz.	Bakınız.
dn.	Dipnot.
E.	Esas.
HD.	Hukuk Dairesi.
Hrsg.	Hergausgeber
İİK.	İcra ve İflâs Kanunu.
İMK.	İsviçre Medeni Kanunu.
K.	Karar.
KMK.	Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	Madde
Nr.	Numara
s.	Sayfa
SchRG.	Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffbauwerken
T.	Tarih
TMK.	Türk Medenî Kanunu.
TTK.	Türk Ticaret Kanunu.
TKM.	Türk Kanuni Medenisi
TSHK.	Türk Sivil Havacılık Kanunu

TST.	Tapu Sicili Tüzüğü
Y.	Yargıtay
YHGK.	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.

GİRİŞ

Aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmazın birlikte rehni, Medeni Kanun'un 855. maddesinde düzenlenmiş olan bir hukuki kurumdur. Özellikle rehinli taşınmazların bölünmesi durumunda, rehin yükünün akıbetinin ne olacağı düşüncesi, kanun koyucuyu birlikte rehin kurumunu düzenleme ihtiyacı içerisine sokmuştur. Bu sayede rehin, alacaklının sahip olduğu teminat miktarı azalmadan, birden fazla bağımsız taşınmaz üzerinde varlığını sürdürebilmektedir.

Birlikte rehin, rehinli taşınmazların bölünmesindeki işlevinin yanında, özellikle taşınmaz maliklerinin yüksek meblağlı kredi ihtiyaçlarının karşılanmasına da yardımcı olmaktadır. Çoğu zaman tek taşınmaz, bankaların verdikleri yüksek meblağlı kredilerin teminatı olmaya yetmemektedir. İşte böyle durumlarda, taşınmaz malikleri, sahip oldukları birden fazla taşınmaz üzerinde bir birlikte rehin, özellikle de birlikte rehnin teminat yükünün bölünmeden oluşturulan bir türü olan toplu rehin, kurarak, ihtiyaçları olan yüksek meblağlı kredileri alabilmektedirler.

Biz tezimizde konuyu, birlikte rehnin tarihi, uygulama alanı, kuruluşu, sonradan meydana gelen değişikliklerin rehne etkisi ve rehnin sona ermesi ana başlıkları altında inceledik. Bu incelemeyi yaparken de, her başlık altında, birlikte rehnin iki farklı türü olan toplu rehni ve paylı rehni ayrı ayrı mercek altına aldık ve birlikte rehinle ilgili hukukumuzda var olan boşlukları tespit ederek, bunların giderilmesi ile ilgili, doktrini ve mehz kanunu temel alarak, önerilerde bulunduk.

BİRİNCİ BÖLÜM

BİRLİKTE REHİN KAVRAMI, TARİHÇESİ VE UYGULAMA ALANI

I. BİRLİKTE REHİN KAVRAMI (PAYLI VE TOPLU REHİN KAVRAMLARI)

Türk taşınmaz rehni hukukuna hâkim olan belirlilik ilkesi gereğince üzerinde rehin kurulacak olan taşınmazın açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Roma Hukuku'nda olduğu gibi, bir kimsenin sahip olduğu ve olacağı bütün taşınmazlar üzerinde genel bir rehin kurulması, bizim hukukumuz açısından mümkün değildir. Ancak belirlilik ilkesi, aynı alacak için birden fazla taşınmaz rehnedilmesine engel değildir. Taşınmazların, ayrı ayrı ve açıkça belirli olmaları durumunda, bu tarz bir rehin mümkün olabilmektedir.¹Birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan bu rehin türü birlikte rehin olarak adlandırılmaktadır.²

Uygulamada bankalar verdikleri kredileri genellikle taşınmaz rehni ile teminat altına almak istemektedirler. Bazen verilen kredi miktarları öyle yüksek meblağlara ulaşmaktadır ki, sadece tek taşınmaz, kredinin teminatı olarak yeterli olamamaktadır. Bu gibi durumlarda aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehnedilmesi, diğer bir ifade ile birlikte rehin tesisi gerekebilmektedir.İşte bu sebeple Medeni Kanun“

¹ Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay – Özdemir, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2012, s:890; Bülent Davran, **Rehin Hukuku Dersleri**, İstanbul, 1972, s:24-25; Feyzi Feyzioğlu / Ümit Doğanay / Aydın Aybay, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, 1968, s:211; Aydın Aybay / Hüseyin Hatemi, **Eşya Hukuku**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s:278-279; Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, Barış Yayınları, İzmir, 2011, s:527; Rona Serozan, **Taşınmaz Rehni**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 64, Sayı 2, 2006, s:319; Bülent Köprülü / Selim Kaneti, **Sınırlı Aynî Haklar**, İstanbul, 1982-83, s:290-291; Jale G. Akipek / Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s:761; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku III Sınırlı Aynî Haklar**, Mimoza Yayınları, Konya, 2012, s:149-150; H. Saymen / H. K. Elbir, **Türk Eşya Hukuku Dersleri**, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1963, s:535; Faruk Acar, **Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008, s:205

² Zekeriya Kurşat, **Birlikte Rehni**, Özer Seliçi'ye Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s:393

taşınmaz birden çok ise” kenar başlıklı 855. maddesinde birlikte rehni düzenlemiştir.³

Bu hüküm uyarınca birlikte rehin iki farklı şekilde kurulabilir. Bunlardan ilki, alacak miktarının rehinli taşınmazlar üzerinde bölündüğü paylı rehindir. Diğeri ise rehinli taşınmazların hepsinin, alacağın tamamı için teminat oluşturduğu, diğer bir ifade ile rehin yükünün taşınmazlar üzerinde pay edilmediği toplu rehindir.⁴

Belirtmemiz gerekir ki aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehninde, ana kural rehin yükünün paylaşılmasıdır. Rehin yükü paylaşılmasından kurulan toplu rehin ise istisnadır. TMK. m. 855, “*Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir.*” diyerek, birlikte rehin durumunda, paylı rehnin esas olduğunu açıkça vurgulamaktadır.

Toplu rehin ise TMK. m. 855 uyarınca ancak iki istisnai durumda kurulabilmektedir. Buna göre toplu rehin sadece, üzerinde rehin kurulacak taşınmazların aynı malike ya da borçtan müteselsil sorumlu olan maliklere ait olmaları durumunda kurulabilecektir. Bu şartların var olması halinde bile, toplu rehin kurulabilmesi için tarafların bu konuda açıkça anlaşmış olmaları gerekmektedir.⁵

³ Erden Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, Yiğit Okur’a Armağan, İstanbul, 1998, s:265

⁴ Doktrinde taşınmazların hepsinin alacak miktarının tamamı için teminat oluşturduğu rehin türü, genellikle toplu rehin olarak adlandırılmaktadır (Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, **age.**, s:892; Kuntalp, **agm.**, s:266; İlhan Helvacı, **Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı**, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2008, s:212; Ertaş, **age.**, s:527; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:291). Bununla birlikte, bu rehin türünü Kolektif Rehin (Kemal Tahir Gürsoy, **Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, 1978, s:21; – Yazar aynı zamanda Müteselsil Rehin terimini de kullanmaktadır), Ortak Rehin (Akipek / Akıntürk, **age.**, s:762) ve Müteselsil Rehin (Kurşat, **age.**, s:393; Acar, **age.**, s:243) olarak adlandıran yazarlar da bulunmaktadır. Ancak doktrinde teselsül kavramının aynı haklara değil, borçluların durumuna ilişkin bir kavram olması ne deniyle, Müteselsil Rehin teriminin kullanılmasının doğru olmadığı görüşünde olan yazarlar da bulunmaktadır (Köprülü / Kaneti, **age.**, s:291; Hans Leemann, **Sachenrecht II. Abteilung**, 1925, Art. 798, Nr:8; Davran, **age.**, s:28). Biz doktrinde genel kabul görmüş olan toplu rehin terimini kullanacağız.

⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. “Tarafların Toplu Rehin Kurulması Konusunda Anlaşmaları”

II. BİRLİKTE REHNİN TARİHÇESİ

Modern hukuk sistemlerinde uygulama alanı bulan birlikte rehin, temellerini Roma Hukuku'nda bulmaktadır.

Roma'da ilk zamanlarda rehin kurulabilmesi için, üzerinde rehin kurulacak malın alacaklıya teslim edilmesi, diğer bir ifade ile malın zilyetliğinin alacaklıya devri şarttı. Bu tarz, zilyetliğin devri ile gerçekleşen rehin ilişkisi Roma'da pignus olarak adlandırılırdı.⁶ Daha sonraki dönemlerde, malın zilyetliğinin geçirilmeden de rehin hakkının tesis edilebileceği Roma'da kabul edilmiş⁷ ve bu rehin türü hypotheca olarak adlandırılmıştır.⁸ Belirtmeliyiz ki ipotek kelimesi modern hukuk sistemlerinde sadece taşınmaz rehninin bir türü için kullanılan bir terimken, Roma'da hypotheca kelimesi hem taşınırınların hem taşınmazların rehni için kullanılmıştır.⁹

Roma'da, zilyetlik devrine gerek olmadan da rehin kurulabilmesi, kişilerin tüm malvarlığının, tek bir muamele ile rehin altına alındığı bir genel rehne de imkân tanımıştır. Bu rehin türünde borçlu halen mevcut ve ileride elde etmesi muhtemel

⁶ Ziya Umur, **Roma Hukuku Ders Notları**, Beta Yayın Dağıtım A.Ş., İstanbul, 1999, s:494; Erdoğan, **Roma Hukukunda Borcun Aynı Teminatına Genel Bakış**, Doğanay'a Armağan, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s:263; Havva Ayyıldız, **Roma Hukukunda Aynı Teminat**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1989, s:33;

⁷ Belgin Erdoğan, **Roma Eşya Hukuku**, Der Yayınları, İstanbul, 2006, s:122; Ayyıldız, **agt.**, s:37

⁸ a Marca, **Die Gesamthypothek im schweizerischen Zivilrecht unter vergleichender Berücksichtigung des deutschen BGB**, Leipzig, 1929, s:4; Umur, **age.**, s:496; Ayyıldız, **agt.**, s:34; Hypotheca ilk olarak kira ilişkilerinde uygulama alanı bulmuştur. Özellikle hâsılât kiralarda, kiracının taşınmaza araziye işlemek için getirdiği araç ve gereçlerin, zilyetlik devri gerekmeden, sadece yapılan bir anlaşma ile kiraya veren için teminat oluşturacağı kabul edilmiştir. İlk zamanlarda sadece kira ilişkilerinde uygulama alanı bulan bu kurum, daha sonraları kira ilişkileri haricinde de kullanılmaya başlanmıştır. (Erdoğan, **agm.**, s:264-265)

⁹ Umur, **age.**, s:469; Ancak, hypotheca'nın taşıdığı özellik nedeniyle, esas olarak taşınmaz rehinlerinde kullanıldığı düşüncesinde olanlar da bulunmaktadır (Ayyıldız, **age.**, s:46-47). Bunun yanında doktrinde, Roma'da teslimin şart olduğu rehin türüne pignus, teslimin şart olmadığı rehin türüne hypotheca dendiği şeklindeki ayrımın kesin olmadığını savunan yazarlar da vardır (Erdoğan, **agm.**, s:264). Hypotheca kelimesinin tam olarak ne zaman ve nasıl Roma Hukuk Kaynaklarına girdiği tam olarak bilinmemektedir (Max Kaser, **Das Römische Privatrecht Erster Abschnitt**, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, Münih, 1955, s:398), ancak bunun Yunanca'dan gelen bir tabir olduğu düşünülmektedir (Erdoğan, **age.**, s:122).

bütün malvarlığını alacaklıya rehnetmekteydi.¹⁰ Belirtmemiz gerekir ki bu tarz bir genel rehnin konusunu, borçlunun sadece taşınmaz malları değil, taşınır malları da oluşturmaktaydı.¹¹

Taraflar anlaşarak alacaklının bütün malvarlığını rehin konusu yapabilecekleri gibi¹², bazı kanuni rehin hallerinde de bu tarz bir genel rehin kurulabilmekteydi. Örneğin; hazinenin, vergilerden doğan alacaklarına teminat olarak, borçlunun bütün malvarlığı üzerinde genel bir kanuni rehin hakkı bulunmaktaydı.¹³ Gene vesayet altında bulunanların, vasilerinden, vesayet ilişkisi sebebiyle oluşan, alacaklarını teminat altına alan genel bir kanuni rehin hakları vardı¹⁴; hatta daha sonraki dönemlerde bu rehin hakkı genişletilmiş ve annenin bir daha evlenmesi durumunda, ilk evlilikten olan çocukların, babalarından kalan mallarını teminat altına almak için, annenin ilk evliliğinden elde ettiği bütün malvarlığı üzerinde bir kanuni genel rehin haklarının olduğu kabul edilmiştir.¹⁵ Bunların yanında evli kadınların da evlilik nedeniyle getirdikleri dos'u¹⁶ teminat altına almak için, kocalarının tüm malvarlığı üzerinde kanuni genel rehin hakları bulunmaktaydı¹⁷; kadına verilmiş olan bu rehin hakkı rehinli malın paraya çevrilmesi durumunda sıra açısında da ayrıcalığı bulunan bir rehin hakkıydı.¹⁸

Roma'da da, alacaklının bütün malvarlığı üzerinde kurulan genel rehnin yanında, tarafların aralarında anlaşarak, sadece belli taşınmazlar üzerinde, aynı alacağı teminat altına alan bir birlikte rehin kurabilmeleri de mümkündü. Ancak belirtmeliyiz ki Roma'da, hem taşınırınların hem de taşınmazların rehni için aynı hükümler uygulama alanı bulduğundan, taşınmazların birlikte rehnini düzenleyen özel hükümler

¹⁰ Kaser, **Erster Abschnitt**, s:390; Ayyıldız, **agt.**, s:47; Özcan Karadeniz – Çelebican, **Roma Eşya Hukuku**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2000, s:301

¹¹ A Marca, **age.**, s:4

¹² Max Kaser, **Das Römische Privatrecht Zweiter Abschnitt**, , C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, Münih, 1959, s:229

¹³ Aydınli, **age.**, s:44

¹⁴ Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:230; Ayyıldız, **age.**, s:44

¹⁵ Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:230; Justinian döneminde bu hak babanın tekrar evlenmesi durumunda da tanımıştır (Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:230)

¹⁶ Dos, kadının veya onun yerine başka birinin, evlenme nedeniyle kocanın malvarlığına getirdiği malların toplamına verilen isimdir (Ziya Umur, **Roma Hukuku Lügatı**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1983, s:61).

¹⁷ Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:230; Ayyıldız, **agt.**, s:44-45

¹⁸ Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:231

bulunmamaktaydı. Diğer bir ifa ile taşınmazların birlikte rehni de, rehne ilişkin genel hükümler çerçevesinde gerçekleştirilmekteydi.¹⁹

Roma Hukuku'ndan sonra ilk olarak Alman Hukuku'nda, 18. yüzyıldan itibaren, aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehnedilmesine imkân sağlayan düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır.²⁰ Bunlardan ilki Prusya Medeni Kanunu'dur. İlgili kanunun 467. maddesinde, alacaklının, birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulması veya rehinli taşınmazın miras veya herhangi bir nedenle bölünmesi durumunda, bu taşınmazlar üzerinde alacağının tamamını karşılayan bir rehin hakkına sahip olacağı düzenlenmiştir. Birlikte rehne izin veren benzer bir düzenleme daha sonra, 1822 tarihli Bayern İpotek Kanunu'nun 147. maddesinde de yer almıştır.²¹

İsviçre'de ise, taşınmazların birlikte rehnine ilişkin ilk düzenlemelere bazı kanton kanunlarında rastlanmaktadır. Örneğin; St. Gallen Kantonu Kanunu'nda, her ne kadar birlikte rehnin açıkça nasıl kurulacağı belirtilmese de, “*para borcu alan ve karşılığında taşınmazları üzerinde rehin tesis ettirmek isteyen kişi*” denilerek, birden fazla taşınmaz üzerinde aynı alacak için rehin kurulabileceği belirtilmiştir. Daha açık bir düzenleme ise Glarus Kantonu Kanunu'nda yer almaktadır. Buna göre ilgili hükümde açıkça, aynı malike ait birden fazla taşınmazın, bir ipotekli borç senedine konu olabileceği belirtilmektedir. Solothurn Kantonu'nda ise birden fazla taşınmazın birlikte, aynı alacak için rehni açıkça yasaklanmıştır.²² Daha sonra İsviçre'de, İsviçre Medeni Kanunu'nun oluşturulmasıyla birlikte, aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehni, ilgili kanunun 798. maddesinde düzenlenmiştir.

Türk Hukuku'na ise birlikte rehin ilk olarak, İsviçre Medeni Kanunu'nun iktibas edilmesi ile oluşturulan 743 sayılı Türk Kanuni Medenisi ile birlikte girmiştir.

¹⁹ a Marca, **age.**, s:4

²⁰ Belirtmemiz gerekir ki Roma Hukuku'nun iktibasından önceki eski Alman Hukuku'nda birlikte rehnin uygulama alanı bulduğuna dair bilgi bulunmamaktadır. Benzer şekilde Roma Hukuku'nun iktibasından sonraki ilk yüzyıl içinde de, Alman Hukuku'nda Roma'dakine benzer bir birlikte rehin uygulamasının var olup olmadığı tam olarak kanıtlanmış değildir. (a Marca, **age.**, s:5)

²¹ a Marca, **age.**, s:4-5

²² a Marca, **age.**, s:5

III. BİRLİKTE REHNİN UYGULAMA ALANI

A. GENEL OLARAK

Birlikte rehnin düzenlendiği TMK. m. 855’de “*Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi...*”den bahsedilmektedir. Bu durumda hükmün uygulama alanının tespit edilmesi için ilk olarak taşınmaz kavramından ne anlaşılması gerektiği tespit edilmelidir.

TMK. m. 853, “*Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.*” diyerek taşınmaz rehninin uygulama alanını tapuya kayıtlı taşınmazlar ile sınırlamış gibi görünmektedir. Bu durumda tapuya kayıtlı olmayan bir arazi her ne kadar maddi anlamda bir taşınmaz olarak kabul edilse de, bu arazi üzerinde bir taşınmaz rehni kurulması mümkün olamayacaktır. TMK. m. 998 nelerin tapuya siciline taşınmaz olarak kaydedilebileceğini hükme bağlamıştır. Buna göre; araziler, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilecektir.²³ TMK. m. 998’de sayılmış olan bu objelerin, TMK. 855 bağlamında birlikte rehnin konusunu oluşturabileceğinden kuşku yoktur.

Üzerinde durulması gereken mesele ise TMK. m. 998’de sayılmış bu objeler dışında başka objelerin de TMK. m. 855’de düzenlenmiş olan taşınmazların birlikte rehnin konusunu oluşturup oluşturamayacağıdır. Örneğin paylı mülkiyet paylarının veya Medeni Kanun dışında başka kanunlarda, rehni durumunda taşınmaz rehni hükümlerinin uygulama alanı bulacağı belirtilmiş objelerin birlikte rehni veya tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz ile birlikte rehni durumunda Medeni Kanun’un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulup bulamayacağının incelenmesi gerekmektedir. Aşağıda bu doğrultuda bir inceleme yapılmıştır.

²³TMK. m. 998’de belirtilmemiş olmasına rağmen, mehz İsviçre Medeni Kanunu’nun aynı maddeyi karşılayan 943. maddesinde taşınmazlar üzerindeki paylı mülkiyet paylarının da taşınmaz olarak tapu siciline kayıt edileceği hükme bağlanmıştır.

B. PAYLI MÜLKİYET PAYLARI

Medeni Kanun’da paylı mülkiyetin düzenlendiği temel hüküm 688. maddedir. Bu hüküm uyarınca, *“Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir... Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir”*. Doktrinde bu hüküm çerçevesinde paylı mülkiyet, *“belirli bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkının paylı olarak ve eşyanın tamamına yaygın bir şekilde birden çok kimseye ait olması hali”*olarak tanımlanmaktadır.²⁴

Yukarıda da belirtmiş olduğumuz üzere TMK m. 688/ f. 3’de paylı mülkiyetin varlığı durumunda paydaşların her birinin kendi paylarını ayrı ayrı rehnedebileceği hükme bağlanmıştır. Bunun yanında TMK. m. 857/ f. 1’de de paylı mülkiyet durumunda her paydaşın kendi payını rehnedebileceği hükme bağlanmıştır. Bu nedenle taşınmaz payları da taşınmaz rehninin konusunu oluşturabilmekte ve aynı alacak için birden fazla taşınmaz payının veya bir taşınmaz ve bir taşınmaz payının birlikte rehni durumunda TMK. m. 855 uygulama alanı bulmaktadır.²⁵

Ancak burada bir ayırım yapmamız gerekmektedir. TMK. m. 692/ f. 1 uyarınca paylı maliklerin birlikte hareket ederek paylı malın tamamını rehnedebilmeleri de mümkündür. Paylı maliklerin birlikte hareket ederek paylı malın tamamını rehnetmeleri durumunda, birlikte rehne ilişkin TMK. m. 855 uygulama alanı bulmayacaktır.²⁶ Bu durumda rehne konu olan ayrı taşınmaz payları değil, tek bir taşınmazdır.²⁷ Örneğin; bir taşınmaz üzerindeki dört pay sahibinden ikisinin payları üzerinde bir toplu rehin kurmak istemeleri durumunda bu paylı maliklerin borçtan müteselsil olarak sorumlu olmaları gerekirken, paylı maliklerin tamamının birlikte

²⁴ Zekeriya Kurşat, **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, Ankan, İstanbul, 2008, s:13

²⁵ Gürsoy, **age.**, s:6-7; Kurşat, **agm.**, s:395

²⁶ Leemann, **age.**, s:696, Art. 798, Nr:27; Gürsoy, **age.**, s:7; Kurşat, **agm.**, s:396

²⁷ Kurşat, **agm.**, s:396

hareket ederek, taşınmazın tamamı üzerinde bir rehin kurmak istemeleri durumunda, paydaşların borçtan müteselsil sorumlu olmaları aranmayacaktır.

D. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ

Türk Medeni Kanunu’nun elbirliği mülkiyetini düzenleyen 701. maddesi şu şekildedir; *“Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığın tamamına yaygındır.”*.

Bu hükümden anlaşılacağı üzere elbirliği mülkiyeti durumunda her malikin sahibi olduğu ve üzerinde tasarrufta bulunabileceği belirli bir payı bulunmamaktadır. TMK. m. 702/ f. 2 ve 857/ f. 3 uyarınca ortaklar sadece birlikte hareket ederek taşınmazın tamamı üzerinde tasarrufta bulunabilir ve taşınmazı rehnedebilirler. Bu durumda, üzerinde elbirliği mülkiyet bulunan bir taşınmazın rehni durumunda birlikte rehne ilişkin TMK. 855 uygulama alanı bulmayacak ancak bu taşınmazın bir başka taşınmaz ile rehni durumunda ortaya bir birlikte rehin çıkacaktır.

D. MADENLER

743 sayılı mülga Türk Kanuni Medenisi’nin 911. maddesinde madenlerin de taşınmaz olarak tapu siciline kaydedileceği yer alırken 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun, eski kanunun 911. maddesini karşılayan 998. maddesinde madenlerin tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceği yer almamaktadır.²⁸ Her ne kadar taşınmaz rehni sadece tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilse de, 3213 sayılı Maden Kanunu’nun 45. maddesi gereğince maden ipoteklerinde de Medeni

²⁸ Mehaz İsviçre Medeni Kanunu’nun ise hem 655. maddesinde hem de 943. maddesinde madenler taşınmaz olarak kabul edilmiştir. Ancak burada tapuya taşınmaz olarak kaydedilen madenin maddi varlığı değil sadece maden işletilmesi ile ilgili olarak verilen imtiyazdır (Jürg Schmid, **Honsell / Vogt / Geiser (Hrsg.)Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, s:2337, Art. 943, Nr:21). Benzer şekilde Türk Hukuku’nda da, mülga Türk Kanuni Medenisi döneminde tapu siciline taşınmaz olarak kaydı yapılan aslında madenin cismani varlığı değil sadece maden işletme hakkıydı (Selâhattin Sulhi Tekinay / Sermet Akman / Halûk Burcuoğlu / Atilla Altop, **Tekinay Eşya Hukuku Cilt I**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989, s:248; Kemal Tahir Gürsoy / Fikret Eren / Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, 1984, s:200).

Kanun'un ipoteğe ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Bu yüzden madenler de konumuzun kapsamına girmektedir.

Maden Kanunu'nun 4. maddesinde "*Madenler Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir.*" denilerek madenler ile ilgili olarak arzın yüzeyi ile altının birbirinden ayrıldığı²⁹ ve madenler üzerinde Medeni Kanun hükümlerine bağlı bir özel mülkiyetin kurulamayacağı belirtilmektedir³⁰. Gene Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 168. maddesinde de "*Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır...*" denilerek bir tabii servet ve kaynak olan madenlerin özel mülkiyete konu olamayacağı vurgulanmaktadır.³¹ Madenler, özel mülkiyetin konusu olamasalar da bir ipoteğin konusu olabilirler. Maden Kanunu'nun 42. maddesinin birinci fıkrası bu hususu "*Maden...işletme ruhsat sahibinin maden için yapmış olduğu borcunu veya ileride bu maksatla borçlanması için maden üzerinde bir veya müteaddit derece ve sırada ipotek tesis olunabilir...*" diyerek açıkça belirtmektedir³². Gene Maden Kanunu'nun 45. maddesinde "*Türk Medeni Kanununun ipoteğe ait hükümleri maden ipoteklerine de uygulanır.*" denilerek, maden ipotekleri ile ilgili olarak TMK.'nın ilgili hükümlerine yollama yapılmaktadır. Bu durumda TMK.'nın birlikte rehne ilişkin 855. maddesinin de madden ipotekleri ile ilgili olarak uygulama alanı bulacağına kuşku yoktur³³.

Ancak belirtmemiz gerekir ki Maden Kanunu'nun 42. maddesinin birinci fıkrası uyarınca madenler sadece maden için yapılmış veya yapılacak olan masraflar için

²⁹Erdoğan Göger, **Maden Hukuku**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1979, s:118

³⁰ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **age.**, s:248

³¹ Ancak şunu belirtmemiz gerekir ki yatağından koparılmış olan maden aslında Medeni Kanun bağlamında bir taşınır maldır ve maden hakkı sahibi çıkarılmış olan bu maden cevherinin maliki olabilmektedir. Madenlerin özel mülkiyete konu olmayacağı ile belirtmek istenen ise kaynağından çıkarılmamış yani yeraltında bulunan madenin durumudur. (Göger, **age.**, s:115)

³² Burada söz konusu olan madenin maddi varlığının rehni değil sadece bir hak rehnidir. Maden Kanunu'nun ipoteğin paraya çevrilmesi ile ilgili 43. maddesinin birinci fıkrasında da "*...alacaklı alacağının tahsili için ipoteğin taalluk ettiği Maden ön işletme ve işletme ruhsatını genel hükümler dairesinde sattırabilir*" denilerek maden ipoteğinde ipotek edilenin aslında maden işletme ruhsatı yani bir hak olduğu belirtilmektedir (Helvacı, **age.**, s:33, dn:4).

³³ Kurşat, **age.**, s:14; 6309 sayılı mülga Maden Kanunu'nda maden ipoteği ile ilgili Medeni Kanun'un hangi hükümlerinin uygulayacağını sayılmış olmasına ve bu hükümler içinde birlikte rehni düzenleyen 855. Maddenin (743 sayılı mülga TMK. m. 770) yer almamasına rağmen doktrinde eski Maden Kanunu döneminde de maden ipotekleri ile ilgili olarak Medeni Kanun'un birlikte rehne ilişkin hükmünün uygulama alanı bulacağı kabul ediliyordu (Gürsoy, **age.**, s:5-6).

ipoteke edilebileceğinden, iki madenin aynı alacağı teminat altına almak için birlikte rehnedilmeleri mümkün değildir. Diğer bir anlatımla bir madenin işletilmesi için alınmış olan borcu teminat altına almak amacıyla, bir başka maden üzerinde ipotek kurulamayacağından, iki madenin bir birlikte rehne konu edilebilmesi mümkün olamayacaktır. Bu nedenle madenler ancak maden için yapılmış veya yapılacak olan masrafları teminat altına almak için, bir taşınmaz ile, örneğin; tapuya kayıtlı bir arazi ile, rehnedilmesi durumunda birlikte rehne konu olabileceklerdir.

E. GEMİLER

TTK. m. 1021 aynı alacağı teminat altına almak için birden çok gemi veya gemi payı üzerinde ne şekilde ipotek kurulacağını hükme bağlamıştır.³⁴ Türk Ticaret Kanunu'nda gemi ve gemi paylarının birlikte ipoteği özel olarak düzenlendiği için Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin 855. maddesinin bu hususta uygulama alanı bulmayacağına şüphe yoktur.³⁵

³⁴ Doktrinde kanunda kullanılan gemi ipoteği terimi, ipoteğin taşınmaz rehninin bir çeşidini karşılayan bir kavram olması ve sadece bir rehin türünü ifade ettiği için eleştirilmiş ve ipotek yerine aynı teminatların tamamını karşılayan rehin kavramının kullanılmasının daha doğru olduğu ifade edilmiştir (Kurşat, **agm.**, s:396, dn: 6). Türk Ticaret Kanunu'nun gemi ipoteğini düzenleyen 1014. maddesi (6762 sayılı eski TTK. m. 875) SchRG.'nin 8. maddesi temel alınarak hazırlanmış ve burada kullanılan gemi ipoteği terimi aynen tercüme edilerek kanuna alınmıştır. Belirtmemiz gerekir ki biz de yapılan eleştiriye katılıyor ve gemiler üzerinde sicile kayıt yolu ile kurulan rehnin tanımlanması için Alman SchRG.'sinden aynen tercüme yolu ile alınan gemi ipoteği yerine gemi rehini teriminin kullanılmasını daha isabetli buluyoruz.

³⁵ Kurşat, **agm.**, s:396-397; Belirtmemiz gerekir ki Türk Ticaret Kanunu'nun gemi ve gemi paylarının birlikte rehnine ilişkin hükümleri Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin hükümlerinden farklılık arz etmektedir. Ticaret Kanunu'nda, Medeni Kanun'dan farklı olarak, aynı alacak için birden fazla gemi veya gemi payının üzerinde ipotek kurulması durumunda kural bunların borcun tamamından sorumlu olmasıdır, ancak alacaklı her gemi veya gemi payı alacağın belirli bir kısmından sorumlu olacak şekilde bir paylaşım yapabilir. Bu sistem Medeni Kanun'da yer alan taşınmazların birlikte rehini sisteminden çok Alman Medeni Kanunu'nda yer alan birlikte rehin sistemine benzemektedir. Bunun nedeni Ticaret Kanunu'nun ilgili hükmünün Alman Hukuku'ndan – SchRG. m. 28'den- iktibas edilmiş olmasıdır. Ancak belirtmemiz gerekir ki kanun koyucu birlikte gemi rehninin paraya çevrilmesi durumunda, Alman Hukuku'ndaki alacaklının istediği taşınmazı paraya çevirme yetkisine sahip olduğu sistemden ayrılmış ve TTK. m. 1383'de sicile kayıtlı gemilerin paraya çevrilmesi ile ilgili olarak İcra İflas Kanunu'nun taşınmazların satımına ilişkin, sicile kayıtlı olmayan gemiler için ise aynı kanunun taşınırlara ilişkin hükümlerine yollama yapmıştır. Ancak 6762 sayılı eski Ticaret Kanunu döneminde ipotekli gemilerin paraya çevrilmesi ile ilgili olarak İİK.'nın taşınmazların satımına ilişkin hükümlerine yollama yapan bir hüküm bulunmadığından, doktrinde birlikte gemi ipoteklerinin paraya çevrilmesinde, taşınmazların birlikte rehinden farklı olarak, alacaklının bütün gemilerin paraya çevrilmesini talep zorunluluğunun bulunmadığı görüşünde olanlar bulunmaktaydı (Sami Akıncı, **Türk Hukukunda Gemi İpoteği**, Ankara, 1958, s:201). Belirtmeliyiz

Asıl soru bir taşınmaz ile bir gemi veya gemi payının birlikte rehnedilmek istenmesi durumunda TMK. m. 855'in uygulama alanı bulup bulmayacağına ilişkindir.

TTK. m. 936, sicile kayıtlı olup olmadıklarına bakmaksızın bütün gemilerin hem Türk Ticaret Kanunu'nun hem de diğer kanunların uygulanmasında taşınır eşya olarak değerlendirileceğini hükme bağlamıştır. Bu nedenle bütün gemilere Türk Ticaret Kanunu'nda özel hüküm bulunmayan hâllerde taşınır eşya hukukuna ilişkin hükümler uygulanacaktır.³⁶ Gemilerin taşınmaz olarak değerlendirileceği istisnai haller ise TTK. m. 937'de belirtilmiştir. Ancak Medeni Kanun'un birden çok taşınmazın rehnine ilişkin 855. maddesi bu sıralamanın içinde bulunmamaktadır.

İİK. m. 23'de ise gemi siciline kayıtlı olan gemilerin taşınmaz olarak kabul edileceği yer almaktayken, 14.01.2011 tarihinde ilgili maddede yapılan değişiklikle birlikte, sicile kayıtlı olan veya olmayan bütün gemiler ile ilgili olarak, açıkça öngörülen istisnalar dışında, İcra İflas Kanunu'nun taşınırlara ait hükümlerinin uygulama alanı bulacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, sicile kayıtlı olsun ya da olmasın bütün gemilerin hukuki niteliğinin taşınır olduğuna şüphe yoktur. Bu nedenle bir gemi veya gemi payı ile birlikte tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın rehni durumunda Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin 855. maddesi uygulama alanı bulamayacaktır.³⁷

ki 6102 sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu gemilerin paraya çevrilmesi ile ilgili olarak İcra İflas Kanunu'nun ilgili hükümlerine yaptığı yollama ile birlikte bu görüşün kabulü artık mümkün değildir.

³⁶ Kerim Atamer, **Gemi ve Uçak İpoteğinin Hukuksal Temelleri**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s:119

³⁷ 6762 sayılı mülga Türk Ticaret Kanunu döneminde ise kanunda gemilerin hukuki niteliğinin taşınır eşya olduğunu belirten bir hüküm bulunmadığından ve İİK. m. 23'de yapılan değişiklikten önce sicile kayıtlı gemiler bu kanun hükmünce taşınmaz sayıldığından, gemi siciline kayıtlı bir gemi veya gemi payı ile tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın birlikte rehni durumunda Medeni Kanun'un birlikte rehne ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağı yönünde doktrinde farklı görüşler bulunmaktaydı. Bir görüşe göre Türk Ticaret Kanunu, Medeni Kanun'un mütemmiz cüz'ü olduğundan, işin mahiyetine uygun düştüğü ölçüde TMK.'nın ilgili hükümleri gemi ipoteğine ilişkin olarak da uygulama alanı bulacak ve bir taşınmazın sicile kayıtlı gemi ile birlikte rehni durumunda TMK.'nın birlikte rehne ilişkin hükümlerine başvurulacaktı (Gürsoy, **age.**, s:6). Diğer bir görüşe göre ise eski Ticaret Kanunu döneminde, değişiklik öncesi İİK. m. 23'de olduğu gibi, gemileri taşınmaz sayan bir hüküm bulunmadığından ve eski kanunun gerekçesinde sicile kayıtlı gemiler hakkında Medeni Kanun'un aynî haklara ilişkin hükümlerinin kıyasen dahi uygulama alanı bulmayacağı belirtildiğinden, aynı alacak için sicile kayıtlı bir gemi ve bir taşınmazın birlikte rehni durumunda Medeni Kanun'un birlikte rehne ilişkin hükümleri uygulama alanı bulamayacaktı (Turgut Kalpsüz,

F. HAVA ARAÇLARI

TSHK. m. 72’de aynı alacağı teminat altına almak için birden çok hava aracının birlikte ne şekilde ipotek altına alınacağı hükme bağlandığından, Medeni Kanun’un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin hükümlerinin hava araçlarının birlikte ipotegi durumunda uygulama alanı bulabilmesi mümkün değildir.³⁸

Bir hava aracı ve tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın birlikte rehni durumunda ise TSHK. m. 65’de, kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, hava araçlarının taşınırlara ilişkin hükümlere tâbi olduğu belirtildiğinden ve kanunda Medeni Kanun’un birlikte rehne ilişkin hükümleri ile ilgili bir istisna bulunmadığından, TMK. m. 855 uygulama alanı bulamayacaktır.

Gemi Rehni, Ankara, 1999, s:170, dn:272). Yeni Türk Ticaret Kanunu ve İİK. m. 23’deki değişiklik ile birlikte doktrindeki bu tartışma sona ermiş ve kanundaki istisnalar hariç olmak üzere gemilerin hukuki niteliği taşınır olarak belirtildiğinden Medeni Kanun’un birlikte rehne ilişkin hükümlerinin hiçbir şekilde gemi ipotegine uygulanamayacağı kesinleşmiştir.

³⁸ Türk Sivil Havacılık Kanunu’nun hava araçlarının birlikte ipotegine ilişkin 72. maddesi hazırlanırken Türk Ticaret Kanunu’nun birlikte gemi ipotegine ilişkin hükmü temel alınmıştır (Atamer, **age.**, s:318). Bu nedenle hava araçlarının birlikte ipotegi durumunda da kural, taşınmazların birlikte rehninden farklı olarak, hava araçlarının hepsinin ipotek yükünün tamamından sorumlu olmasıdır; ancak aksine yapılacak bir sözleşme uyarınca her bir hava aracının alacağın belli bir miktarı ile yüklü olacağı sicilde belirtilebilir.

İKİNCİ BÖLÜM

BİRLİKTE REHNİN KURULMASI

I. TOPLU REHİN

A. TOPLU REHİN DURUMUNDA OLUŞAN REHİN HAKKI ADETİ İLE İLGİLİ TEORİLER

Toplu rehin durumunda, tek bir rehin hakkının mı oluştuğu yoksa oluşan rehin hakkı adetinin birden fazla mı olduğu doktrinde tartışmalıdır.

Toplu rehinde, rehin konusu taşınmaz adeti kadar rehin hakkı bulunduğu görüşünü savunanlara göre, eşya hukukuna hâkim olan kural gereğince, bir aynî hakkın konusunu sadece tek bir eşya oluşturabileceğinden, toplu rehin durumunda, üzerinde rehin kurulan taşınmaz adeti kadar rehin hakkı meydana gelecektir.¹ Bunun yanında, toplu rehnin kurulabilmesi için tapuda ayrı ayrı bütün taşınmazlar üzerinde rehin tescilinin gerekli olması ve üzerlerinde toplu rehin kurulmuş olan taşınmazların hukuki olarak bir kader birliği içinde olmamaları, başka bir ifade ile toplu rehnin konusunu oluşturan taşınmazlardan birinin üzerindeki rehin yükünün, diğerlerinden bağımsız olarak terkin edilebilmesi de, doktrinde bu görüşü savunanlar tarafından, toplu rehin durumunda oluşan rehin adetinin birden fazla olduğunun kanıtı olarak gösterilmektedir.² Ancak belirtmemiz gerekir ki, toplu rehin durumunda birden fazla rehin oluştuğu görüşünü savunanlara göre de, bu rehinler birbirlerinden tamamen bağımsız değildirler; aralarında kanuni bir amaç birlikteliği bulunmaktadır.³

Bizim de katıldığımız aksi görüşe göre ise toplu rehinde, alacaklının, taşınmazların birinden, alacağının tamamını elde etmesi durumunda, diğer taşınmazlar üzerindeki rehin hakkı da sona ereceğinden, diğer bir ifade ile rehin yükü taşınmazlar üzerinde bölünmediğinden, taşınmazların tamamı üzerinde, bütün alacağı teminat altına alan sadece tek bir rehin hakkı bulunmaktadır.⁴

¹ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, *age.*, s:892-893; Acar, *age.*, s:251

² Acar, *age.*, s:251-252

³ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, *age.*, s:893;

⁴ Leemann, *Sachenrecht II*, Art. 798, Nr:6; Gürsoy, *age.*, s:8; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, *Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II*, Art. 798, Nr:2; Köprülü / Kaneti, *age.*, s:291; Davran, *age.*, s:27; Gürsoy / Eren / Cansel, *age.*, s:974; Helvacı, *age.*, s:213; Kuntalp, *Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehini*, s:271; Ertaş, *age.*, s:527; Nazif Kaçak, *İpotek ve İpoteğin*

Belirtmemiz gerekir ki, bir aynı hakkın konusunun sadece tek bir eşya olabileceği kuralı, eşya hukukuna hâkim genel bir kural olmakla birlikte, bu kuralın istisnaları olabilmektedir. Örneğin, bir taşınmaz üzerinde rehin kurulması durumunda, bu rehin, aksi kararlaştırılmadıkça, taşınmazın eklentisini de kapsamaktadır. Ancak eklentinin kendisi de aslında taşınır bir eşyadır. Bu durumda rehin ile birlikte hem taşınmaz hem de bir taşınır eşya olan eklenti, aynı rehnin, diğer bir ifade ile aynı sınırlı aynı hakkın konusunu oluşturmaktadırlar. Toplu rehin de, bu örneğe benzer şekilde, eşya hukukuna hâkim olan genel kuralın bir istisnasıdır.⁵

Toplu rehin durumunda, ayrı ayrı bütün taşınmazlar üzerinde tescilin gerekli olması da, iddia edildiği gibi, rehin adetinin birden fazla olduğu anlamına gelmemektedir. Çünkü toplu rehin durumunda, taşınmazlar üzerine tescil yapılırken, bunların hangi taşınmazlar ile birlikte rehin yükü altına girdiği de belirtilmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmazlar arasında bağlantı kurulmaktadır. Hatta kanun koyucu müşterek tapu kütüğü sayfasına kayıtlı taşınmazlar üzerinde sadece tek bir tescil ile toplu rehin kurulmasına da olanak vermektedir.⁶

Kanun hükmünün lafzından hareket edilmesi durumunda ise her ne kadar Medeni Kanun'un toplu rehni düzenleyen 855. maddesinin birinci fıkrasında, toplu rehin durumunda oluşacak rehin âdeti ile ilgili bir işaret yoksa da, mehzaz İsviçre Medeni Kanunu'nun ilgili hükmü karşılayan 788. maddesinin birinci fıkrasında, "*Auf mehreren Grundstücke kann für eine Forderung ein Grundpfandrecht errichtet werden...*" yani "bir alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde bir taşınmaz rehni kurulabilir" denilerek, toplu rehinde, taşınmazlar üzerinde oluşacak rehin âdetinin tek olacağına vurgu yapılmaktadır.⁷

Belirtmemiz gerekir ki, taşınmaz üzerindeki rehin hakkı alacaklıya, alacağını elde edememesi durumunda, rehinli taşınmazın satım bedelinden alacağını elde etmesini sağlayan bir haktır. Bu hak değer açısından belli bir miktarı –alacağı- yansıtmaktadır. Nasıl ki tek bir taşınmaz üzerinde bir rehin kurulduğunda, bu rehin, değer açısından tek ve belli bir alacağı yansıtmaktaysa, toplu rehin durumunda da ortaya sadece tek bir rehin hakkı çıkacak ve taşınmazlar üzerindeki bu rehin hakkı gene değer açısından tek ve belli bir alacağı yansıtacaktır. Tek fark toplu rehinde bu hakkın daha

Paraya Çevrilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2009, 113; (Hermann Amann / Hermann Riedel / Theo Mayer-Maly / Wolfgang Ring / Günter Promberger / **Franz Scherübl** / Wolfgang Wiegand, **J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Drittes Buch Sachenrecht**, J. Schweitzer Verlag Walter de Gruyter & Co., Berlin, 1981, Art. 1132, Nr:2; a Marca, **age.**, s:24; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:762; Daniel Bonorand, **Ausgewählte Fragen zum Gesamtpfandrecht an Grundtüscken**, Helbing & Lichtenhan, Basel / Frankfurt am Main, 1982, s:16; Oğuz Bozkurt, **Banka Kredilerinde Gayrimenkul (İpotek) Teminatı**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1998, s:293

⁵ a Marca, **age.**, s:22

⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. "Toplu Rehnin Tapu Siciline Tescili"

⁷ Benzer bir görüş için bkz. Bonarand, **age.**, s:11-12

geniş bir tabana, diğer bir ifade ile birden fazla taşınmaz üzerine yayılacak olmasıdır.⁸

Pratikte ise toplu rehin durumunda oluşan rehin ilişkisi âdeti ile ilgili bu tartışmanın bir önemi bulunmamaktadır. Çünkü oluşan rehin âdetinin birden fazla olduğunu savunanlara göre de, bu rehin haklarının sahibi sadece tek bir kişi olabilecektir.⁹

B. TOPLU REHNİN KURULABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR

1. Rehin ile Yüklenen Taşınmazların Aynı Kişiye veya Borçtan Müteselsil Olarak Sorumlu Kişilere Ait Olması

a. Taşınmazların Malikinin Aynı Kişi Olması

TMK. m. 855 / f. 1’de birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilebilmesi taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsil olarak sorumlu olan maliklere ait olması şartına bağlanmıştır.¹⁰

Bu durumda toplu rehin kurulabilmesi için ilk alternatif üzerlerinde rehin kurulacak olan taşınmazların tamamının malikinin aynı kişi olmasıdır. Bu kişi bir gerçek kişi olabileceği gibi bir tüzel kişi de olabilir.

Kanunumuz bir kimsenin sahibi olduğu taşınmazı üzerinde rehin kurabilmesi için rehin ile teminat altına alınacak olan borçtan kişisel olarak sorumlu olması şartını aramamaktadır. TMK. m. 855’de de, farklı kişilerin sahip olduğu taşınmazlar üzerinde kurulacak olan bir toplu rehinden farklı olarak, aynı kişinin sahip olduğu taşınmazlar üzerinde bir toplu rehin kurulabilmesi için bu tarz bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan bir kişinin taşınmazları üzerinde toplu rehin kurabilmesi sadece ipotek ve ipotekli borç senedi türünde bir rehin ile mümkün olabilecek, irat senedinde ise mümkün olmayacaktır. Bunun nedeni irat senetlerinde sadece taşınmaz yükü şeklinde (TMK. m. 903/ f. 1) ve taşınmazın değeri ile sınırlı bir borç doğması, bunun yanında kişisel bir borcun söz konusu olmamasıdır (TMK. m. 903/ f. 3). Dolayısıyla irat senedinden

⁸ Bonorand, *age.*, s:13

⁹ Franz Scherübl, *Staudinger BGB Kommentar*, Art. 1132, Nr:1

¹⁰ Belirtmeliyiz ki bu sınırlama mehz İsviçre Medeni Kanunu’nda da bulunurken, Alman Medeni Kanunu’nda benzer bir sınırlama yer almamaktadır.

kaynaklanan borcun borçlusu her zaman taşınmazın/taşınmazların maliki olacak (TMK. m. 907/ f. 1), bu nedenle bir üçüncü kişinin borcu için irat senedi düzenlenmesi mümkün olmayacaktır.

b. Taşınmazların Borçtan Müteselsil Olarak Sorumlu Olan Maliklere Ait Olması

TMK. m. 855 f. 1 üzerlerinde toplu rehin kurulacak olan taşınmazların maliklerinin farklı kişiler olması durumunda, bu kişilerin borçtan müteselsil olarak sorumlu olmaları şartını aramaktadır.

Kanun koyucunun bu tarz bir sınırlama getirmesinin nedeni, kişilerin borçtan müteselsil sorumlu olmamalarına rağmen, taşınmazlarının rehin yükü ile müteselsil olarak yüklenmelerini önlemek ve bu kişileri toplu rehnin ekonomik sakıncalarından korumaktır.

Müteselsil sorumluluk kavramının içerisine müteselsil borçluluk kurumunun girdiğine şüphe yoktur. Alman Medeni Kanunu'ndan (BGB. m. 421) farklı olarak, ne bizim kanunumuzda ne de mehz İsviçre Medeni Kanunu'nda tam bir müteselsil borçluluk tanımı bulunmaktadır. Ancak TMK. m. 162 ve 163 temel alınarak yapılacak olan bir tanımla müteselsil borçluluk, birden fazla kişinin bir alacaklıya karşı borcun tamamından asıl borçlu sıfatıyla sorumlu olduğu, alacaklının borcun ifasını borçluların tamamından veya bir kısmından talep edebildiği ancak borcun bir kere ifa edilmesi ile birlikte sona erdiği bir borçluluk olarak tanımlanabilir.¹¹ Bu durumda birden fazla kişinin aynı alacağın tamamından asıl borçlu sıfatıyla sorumlu

¹¹ Her ne kadar dış ilişkide borçlular alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu iseler de, iç ilişkide her borçlunun borcun sadece belli bir kısmından sorumlu olması mümkündür (Turgut Akıntürk, **Müteselsil Borçluluk**, Ankara, 1971, s:208; Murat Canyürek, **Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2003, s:110; Selâhattin Sulhi Tekinay / Sermet Akman / Halûk Burcuoğlu / Atilla Altop, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s:296; Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2012, s:743). Borçlular, bunu aralarında yapmış oldukları bir sözleşme ile tespit edebilecekleri gibi, her borçlunun borçtan ne oranda sorumlu olduğunun tespiti bir kanun hükmüne de bırakılmış olabilir. TBK. m. 167 /f. 1'de ise, "Aksi kararlaştırılmadıkça veya borçlular arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinden anlaşılmadıkça, borçlulardan her biri, alacaklıya yapılan ifadan, birbirlerine karşı eşit paylarla sorumludur.", denilerek, iç ilişkide borçlulardan her birinin borçtan ne oranda sorumlu olduğunun tespit edilmediği durumlarda, her birinin borçtan eşit olarak sorumlu olacağı belirtilmiştir. Doktrinde buna "eşit pay karinesi" denmektedir. (Akıntürk, **age.**, s:209; Canyürek, **age.**, s:110)

olması halinde, bu kişilerin taşınmazları üzerinde ilgili alacağı teminat altına alabilmek için bir toplu rehin kurulabilecektir.

Müteselsil borçluluk dışında hangi hukuki kurum veya kurumların müteselsil sorumluluk kavramının içerisine gireceği cevaplanması gereken bir diğer sorudur. İlk akla gelen kefalet ilişkisinin müteselsil sorumluluk kavramının içinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceğidir.

Belirtmemiz gerekir ki adi kefalet ilişkisinde, kefilin borcu tâli bir borç olduğundan, diğer bir ifade ile alacaklı ancak asıl borçludan borcu tahsil edememesi durumunda kefiliden talepte bulunabileceğinden, burada müteselsil bir sorumluluğun varlığından bahsedemeyiz.

Müteselsil kefalette ise talilik unsuru adi kefaletten daha zayıftır. TBK. m. 586/ f. 1 uyarınca borçlunun ifada gecikmesi ve borçluya yapılan ihtarin sonuçsuz kalması veya borçlunun açıkça ödeme güçlüğü içinde olması durumunda, borçluyu takip etmeden de müteselsil kefile başvurulabilecektir. Diğer bir deyişle müteselsil kefaletle, adi kefaletten farklı olarak, kefile başvurulabilmek için asıl borçlu hakkında sonuçsuz kalan bir takibin yapılmış olmasına gerek yoktur.¹² Bu nedenle doktrinde, müteselsil kefalet durumunda, kefilin de borçtan müteselsil olarak sorumlu olduğu ve onun taşınmazları üzerinde de asıl borçluların veya diğer müteselsil kefillerin taşınmazları ile birlikte toplu rehin kurulabileceği kabul edilmektedir.¹³

2. Toplu Rehin Kurulabilmesi İçin Aranılan Şartların İnançlı Temlik Vasıtasıyla Dolanılması

Bilindiği gibi karma inançlı işlemler çoğu zaman teminat amacıyla yapılmaktadırlar.¹⁴ Taşınmazların teminat maksadı ile inançlı olarak devrinde borçlu ya da üçüncü bir kişi, taşınmazının mülkiyetini bir alacağı teminat altına almak için

¹² Burak Özen, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s:297

¹³ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Fazla Taşınmazın Rehni**, s:275; Leemann, **age.**, Art. 798, Nr:22; Gürsoy, **age.**, s:15; Davran, **age.**, s:28; Acar, **age.**, s:249

¹⁴ Ergun Özsunay, **Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1968, s:134

inançlı olarak devretmekte ve mülkiyeti devralan da borcun ödenmesi durumunda mülkiyeti iade etme ve taşınmazı teminat maksadı dışında kullanmama borcu altına girmektedir.¹⁵

Toplu rehnin şartlarının var olmaması durumunda, aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya bir inançlı işlem ile devredilmesi durumunda, bunun sonucunun ne olacağı sorusu gündeme gelmektedir.

Doktrinde özellikle inançlı işlemler ile taşınmaz rehnine ait kuralların dolanılması konusu, teminat maksatlı inançlı işlemlerde lex commissoria yasağının uygulama alanı bulup bulamayacağı ile ilgili olarak incelenmiş ve baskın görüş, lex commissoria yasağının kıyasen teminat maksatlı inançlı işlemler için de uygulama alanı bulacağı sonucuna ulaşmıştır.¹⁶

Kanaatimizce benzer şekilde, aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmazın mülkiyetinin bir inançlı işlem ile alacaklıya devredilmesi durumunda, Medeni Kanun'un toplu rehne ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulama alanı bulması gerekmektedir. Teminat için mülkiyeti devredilen taşınmazların malikinin aynı kişi veya borçtan müteselsil sorumlu kişiler olmaması durumunda, alacak miktarının taşınmazlar üzerinde bölünmesi¹⁷ ve borcun ödenmemesi durumunda alacaklının taşınmazları paraya çevirip, her taşınmazın üzerine düşen alacak miktarını aşan kısmı maliklerine iade etmesi gerekmektedir. Alacaklının taşınmazların mülkiyetini

¹⁵ İlhan Helvacı, **Medenî Kanuna Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük) Yasağı**, Alfa Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 1997, s:111

¹⁶ Helvacı, **Lex commissoria**, s:123; Özsunay, **age.**, s:141; Kuntalp, **Lex commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı**, İnan Kıraç'a Armağan, İstanbul, 1994, s:160; İsmet Sungurbey, **Medenî Kanun Öntasarısının Nesneler Hukukunun Eleştirisi**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1972, s:204; Buna göre alacaklı ya teminat maksadı ile kendisine mülkiyeti devredilen taşınmazı paraya çevirecek ve alacağını aşan kısmı taşınmazın eski malikine iade edecek ya da taşınmazın mülkiyetini muhafaza edecek, ancak yine de taşınmazın alacağı aşan değerini taşınmazın eski malikine ödeyecektir (Helvacı, **Lex Commissoria**, s:123). Yargıtay da teminat maksatlı inançlı temliklerin lex commissoria yasağına aykırılık teşkil ettiği görüşündedir. Konu ile ilgili kararlar için bkz. Sümer Altay / Ali Eskiocak, **Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s:907-931

¹⁷ Taraflar, aynı paylı rehinde olduğu gibi, burada da rehin yükünün nasıl bölüneceği konusunda anlaşabilirler. Bir anlaşmanın bulunmaması durumunda rehin yükü taşınmazların değeri temel alınarak dağıtılabilir.

muhafaza etmek istemesi durumunda ise her taşınmaza düşen alacak miktarını aşan kısmın taşınmazın eski malikine iadesi gerekecektir.¹⁸

Toplu rehin için gereken şartların var olması durumunda ise tarafların toplu rehin sonuçlarına teminat maksatlı bir inancılı temlik ile ulaşmaları mümkün olacaktır. Alacaklının taşınmazlardan hangisini paraya çevireceği veya muhafaza edebileceği ile ilgili olarak ise “Toplu Rehlin Paraya Çevrilmesi” başlıklı bölümde vardığımız sonuçlar uygulama alanı bulacaktır.

C. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN TOPLU REHİN

Toplu rehlin kurulabilmesi için diğer aynî haklarda olduğu gibi bir kazanma sebebinin bulunması gerekmektedir.¹⁹ Bu sebep olayların çoğunda, TMK. m. 856/ f. 2 uyarınca resmi yazılı şekilde yapılması gereken, bir taşınmaz rehni sözleşmesi olmaktadır. Biz bu başlık altında taşınmaz rehni sözleşmesinin konusunu bütün ayrıntıları ile değil, sadece toplu rehin için özellik arz eden unsurları yönünden inceleyeceğiz.

1. Toplu Rehni Sözleşmesinin Tarafları

Resmi şekilde yapılan bu rehin sözleşmesinin tarafları, üzerlerinde rehin yükü kurulacak taşınmazların maliki/malikleri ve teminat altına alınacak alacağın alacaklısıdır.²⁰

¹⁸ “Toplu Rehlin Paraya Çevrilmesi” başlıklı bölümde toplu rehin durumunda, taşınmazların hangi sırayla paraya çevrileceği ile ilgili yapmış olduğumuz açıklamalar, aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya devredildiği ve bu taşınmazların maliklerinin aynı kişi veya borçtan müteselsil sorumlu kişiler olması durumunda da, alacaklının taşınmazları hangi sırayla paraya çevireceği ile ilgili olarak, uygulama alanı bulacaktır.

¹⁹ Belirtmemiz gerekir ki malik adına veya hamiline yazılı bir ipotekli borç sene di veya irat senedi şeklinde bir toplu rehin kurulması için kazanma sebebine gerek yoktur ve bu durum toplu rehlin kurulması için bir kazanma sebebinin bulunması gerektiği kuralının bir istisnasını oluşturmaktadır. (a Marca, **age.**, s:39)

²⁰ a Marca, **age.**, s:39; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:895; Feyzioğlu / Doğanay / Aybay, **age.**, s:217; Ali Haydar Karahacıoğlu / M. Edip Doğrusöz / Mehmet Altın, **Türk Hukukunda Rehni**, Ankara, 1996s:121; Yavuz Selim Şener, **Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s:73; Alman Doktrininde toplu rehin kurulması ile ilgili sözleşmenin rehin alacaklısının iradesindeki sakatlık veya yokluk nedeniyle geçersiz olması durumunda taşınmaz maliki/malikleri lehine bir rehin kurulmuş olacağını savunanlar bulunmaktadır (Franz Scherübl,

Rehin kurulmasına dair sözleşmenin taraflarından biri olan taşınmaz maliki, toplu rehin durumunda genelde birden fazla kişi olacak iken, sözleşmenin diğer tarafı olan rehin alacaklısının kural olarak belirli ve tek kişi olması gerekmektedir. Aksi durumda toplu rehlin kurulabilmesi için gerekli olan “teminat altına alınan alacağın tek olması koşulu” yerine getirilmemiş olacaktır. Birden fazla kişinin rehin alacaklısı olarak kabul edilebilmesi, ancak bu kişilerin tamamının tek alacaklı gibi görünmesi durumunda mümkündür.²¹ Müteselsil alacaklılıkta, her ne kadar alacaklı âdetince borç ilişkisinin var olduğu kabul edilse de²², borçlunun alacaklılardan birine ifada bulunmak suretiyle borçtan kurtulması mümkün olduğundan, bu koşulun sağlandığı kabul edilmektedir.²³

Staudinger BGB Kommentar, Art. 1132, Nr:6). Buna göre taraflar arasında hukuki etkiye sahip bir sözleşme olmasa bile, taşınmaz malikinin rehlin kurulması ile ilgili geçerli bir irade beyanı bulunuyor ise onun lehine bir taşınmaz rehni kurulmuş olacaktır (Wolfgang Wiegand, **Staudinger BGB Kommentar**, Art. 1196, Nr:11). Alman Medeni Kanunu’nun 1196. maddesi uyarınca taşınmaz maliki lehine bir rehlin tescili (taşınmaz maliki kendi taşınmazı üzerinde, tapu idaresine yaptığı irade beyanı ve tapu idaresinin tescili sonucunda, bir rehin hakkı kazanacaktır) mümkün olduğundan, yukarıda belirtmiş olduğumuz görüş Alman Hukuku açısından isabetlidir. Türk Hukuku açısından ise sadece ipotekli borç ve irat senetleri taşınmaz maliki adına düzenlenebilmektedir, malik senedi kendi adına veya hamiline yazarak kendi lehine düzenleyebilecektir (Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:796). Bu nedenle Alman doktrinde savunulmuş olan yukarıdaki görüşün bizim hukukumuz açısından da, ipotekli borç ve irat senetleri ile ilgili olarak kabulü bizce mümkündür. Ancak Türk Hukuku açısından her ne kadar bazı özel durumlarda taşınmaz maliki lehine bir ipoteğin oluşabilmesi mümkünse de (Örneğin, üçüncü bir kişinin bir başkasının borcu için taşınmazını ipotek verdiği ve borcu ödeyerek alacaklının yerine geçtiği veya rehinli alacaklının başkasının borcu için ipotek verilen bu taşınmazın mülkiyetini kazandığı durumlarda taşınmaz maliki lehine bir ipotek oluşacaktır. Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:769-770), baştan itibaren taşınmaz maliki lehine bir ipoteğin tescili bizce mümkün değildir. Türk Hukuku’na göre ipoteğin tescili için bir kazanma sebebi ve bir alacağı doğuran temel bir ilişkinin varlığı gerekmektedir (Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:962). Kişinin, baştan itibaren kendisinin alacaklısı olması mümkün olmadığından, malik lehine bir ipoteği baştan itibaren kurulması mümkün olmayacak, bu nedenle de Alman doktrinde savunulmuş yukarıdaki görüşün bizim hukukumuz açısından, ipotekler ile ilgili olarak, uygulama alanı bulması mümkün olmayacaktır.

²¹ Belirtmemiz gerekir ki uygulamada birden fazla banka bir araya gelerek, tek alacaklı sıfatıyla müşterilerine kredi kullanırmakta ve böylece kullandırdıkları kredi tek ve aynı alacak gibi kabul edilerek bu kredinin teminatı için toplu rehin tesis edilmektedir. Toplu rehlin paraya çevrilmesi durumunda da elde edilen bedel, her bankanın verilen kredi miktarına katılma oranı temel alınarak, bankalar arasında bölüştürülmektedir. Uygulama da ortaya çıkan bu rehin türü garâme ipoteği olarak adlandırılmaktadır. (Altay / Eskiocak, **age.**, s:60)

²² M. Kemal Oğuzman / Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s:483; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s:1220

²³ a Marca, **age.**, s:40; Gürsoy, **age.**, s:14

2. Tarafların Toplu Rehin Kurulması Konusunda Anlaşması

Tarafların toplu rehin kurabilmeleri için kanunun aradığı şartların yanında, bunun taraflarca açıkça kararlaştırılmış olması da gerekmektedir.²⁴ Kanunun aramış olduğu şartlar var olmasına rağmen, taraflar toplu rehin şeklinde bir birlikte rehin kurmak zorunda değildirler. Toplu rehin yerine paylı rehini de tercih edebilirler.²⁵ Bunun nedeni hem Medeni Kanun'un toplu rehni paylı rehin karşısında daha istisnai bir rehin çeşidi olarak düzenlenmiş olması²⁶ hem de toplu rehinin, paylı rehinle karşılaştırılınca, üzerinde rehin kurulan taşınmazın maliki için çok daha yoğun ve ağır bir yük içermesidir.²⁷

Taraflar rehin sözleşmesinde, birlikte rehin kurulması yönünde bir irade belirtmiş olmalarına rağmen, kurulmak istenen rehmin toplu rehin mi yoksa paylı rehin mi olduğu anlaşılamıyorsa, bu durumda rehin yükü taşınmazlar üzerinde bölünerek bir paylı rehin kurulması gerekmektedir.²⁸

²⁴ Bonorand, **age.**, s:19; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:28; Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:273; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:762 ; Acar, **age.**, s:246

²⁵ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:266; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da, toplu rehin için gerekli şartların bulunmasına rağmen, tarafların, teminat yükünü çeşitli taşınmazlar arasında paylaştırabileceği, bu nedenle toplu rehin kurulmak istenmesi durumunda, bunun kuruluş sözleşmesinde belirtilmiş olması gerektiği, görüşündedir. YHGK. E. 2002/12-823 K. 2002/1020 ilgili karar metni için bkz. Kazancı

²⁶ Bonorand, **age.**, s:19; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:10; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:892; Altay / Eskiocak, **age.**, s:55; Acar, **age.**, s:245

²⁷ Bonorand, **age.**, s:19; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:28; ; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:10; Davran, **age.**, s:29; Kuntalp, **age.**, s:272; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:762; Altay / Eskiocak, **age.**, s:56

²⁸ Yargıtay da benzer şekilde bir birlikte rehin kurulmak istenmesi durumunda, bu kurulmak istenen rehmin toplu rehin olduğu sözleşmeden anlaşılamıyorsa, rehin yükünün taşınmazlar arasında dağıtılması gerektiği görüşündedir. (YHGK. E. 2002/12-823 K. 2002/1020 ilgili karar metni için bkz. Kazancı)

3. Tarafların Toplu Rehin ve Paylı Rehinin Birlikte Uygulama Alanı Bulması Konusunda Anlaşmaları

Tarafların toplu rehin veya paylı rehin kurmak yerine bu iki rehin türünün birlikte uygulama alanı bulması konusunda da anlaşmaları mümkündür. Aşağıda bu durum çeşitli başlıklar altında inceleme konusu yapılmış ve bunun yanında tarafların kademeli bir toplu rehin kurulması konusunda anlaşıp anlaşamayacakları da incelenmiştir.

a. Paylı Rehinde, Aynı Malike Ait Olan Taşınmazların, Borcun Üzerlerine Düşen Kısımından, Toplu Rehin Esaslarına Göre Sorumlu Olması Konusunda Taraflarca Anlaşılması

Mehaz İsviçre Medeni Kanunu'nun, TMK. m. 855/2'yi karşılayan, 798. maddesinin ikinci fıkrası hazırlanırken, komisyonun yaptığı görüşmelerde, fıkra metnine kurulacak olan bir paylı rehinde, aynı malike ait olan taşınmazların borcun üzerlerine düşen kısmının tamamından birlikte sorumlu olacakları yönünde bir ek yapılması gündeme gelmiştir. Bu ekin kabulü durumunda, malikleri aynı olan bu taşınmazlar üzerinde paylı rehin çerçevesinde bir toplu rehin kurulması zorunlu hale gelecekti.

Bir örnek ile açıklayacak olursak; bir alacağın teminatı için dört farklı taşınmazın üzerinde, her biri borcun $\frac{1}{4}$ 'ünden sorumlu olacak şekilde bir paylı rehin kurulduğunu ve bu taşınmazlardan ikisinin malikinin aynı kişi olduğunu varsayalım. Bu durumda malikleri aynı olan iki taşınmaz borcun $\frac{1}{2}$ 'sinin tamamından, üzerlerinde bir toplu rehin kurulmuş gibi, birlikte sorumlu olacaklardı. Komisyonunda yapılan görüşmeler sonunda fıkra metnine böyle bir eklemeye gerek olmadığı sonucuna varılmış ve bu konu rehni kuran tarafların iradesine bırakılmıştır²⁹.

Her ne kadar İsviçre Medeni Kanunu'nda ve ondan iktibas edilmiş olan Türk Medeni Kanunu'nda yukarıda açıklamış olduğumuz tarzda bir ek yapılmamış ise de,

²⁹ Bonorand, *age.*, s:19-20

tarafların bu tarz bir rehin kurulması konusunda anlaşmaları her zaman mümkündür. Kanunda buna engel olan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle bir paylı rehin çerçevesinde farklı kişilere ait olan taşınmazlar ile aynı kişinin malik olduğu taşınmazlar birlikte rehin verildiğinde, aynı kişiye ait taşınmazların, alacağın belli bir kısmının tamamından birlikte sorumlu olması mümkündür. Ancak bunun için tarafların bu konuda açıkça anlaşmış olmaları gerekmektedir.³⁰ Bu durumda alacağın aynı malike ait taşınmazlar ile teminat altına alınan kısmı üzerinde bir toplu rehin kurulmuş olur.³¹

b. Paylı Rehinde, Farklı Maliklere Ait Taşınmazların, Borcun Üzerlerine Düşen Kısmından, Toplu Rehin Esaslarına Göre Sorumlu Olması Konusunda Taraflarca Anlaşılması

Sadece aynı malike ait taşınmazların değil, borçtan müteselsil olarak sorumlu olan kişilere ait taşınmazların da birlikte, paylı rehin çerçevesinde, alacağın belli bir miktarının tamamı için teminat oluşturması mümkündür.³²

Örneğin, borçtan müteselsil olarak sorumlu olan iki kişinin, borçtan müteselsil olarak sorumlu olmayan bir kişi ile birlikte taşınmazları üzerinde, her biri borcun 1/3'üne teminat olacak şekilde, paylı rehin kurmuş olduğunu ve borçtan müteselsil sorumlu olan kişilere ait taşınmazların üzerlerine düşen rehin yükü miktarının tamamından birlikte sorumlu olacaklarının taraflarca kararlaştırıldığını varsayalım. Bu durumda müteselsil olarak sorumlu kişilere ait olan taşınmazlar borcun 2/3'ünden toplu rehin hükümleri doğrultusunda sorumlu olacaklar ve adeta paylı rehin ve toplu rehin kurumları iç içe geçmiş olacaktır. Özellikle toplu rehin için gerekli şartların taşınmazların hepsi için değil de sadece bir bölümü için bulunduğu durumlarda, tarafların bu tarz bir rehlin uygulama alanı bulması konusunda anlaşma yoluna gitmeleri olasıdır.³³

³⁰ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:54; Bonorand, **age.**, s:20

³¹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:54

³² Bonorand, **age.**, s:20

³³ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:276

c. Tarafların Kademeli Bir Rehin Kurulması Konusunda Anlaşmaları

Tarafların rehinli taşınmazlardan birinin veya birkaçının, diğeri veya diğerlerinin paraya çevrilmesi durumunda, alacağın tahsil edilemeyen kısmı ile sorumlu olacağı şeklinde kademeli bir toplu rehin kurmaları mümkün değildir.³⁴ Çünkü bu tarz bir rehinde taşınmazlar alacak için aynı anda birlikte teminat oluşturmamakta sadece kademeli olarak teminat oluşturmaktadırlar. Tarafların kendi aralarında anlaşarak birden fazla taşınmazın aynı alacak için aynı anda teminat oluşturmalarını sağlayan bir aynî hak olan toplu rehnin içeriğini bu şekilde değiştirmeleri mümkün değildir.³⁵

Bunun yanında, TMK. m. 873/ f. 3 uyarınca toplu rehin durumunda, taşınmazların paraya çevrilmesi talebi, bütün taşınmazlar ile ilgili olarak aynı anda yapılmalıdır. Ancak yukarıda açıklamış olduğumuz gibi kademeli bir rehnin kurulması durumunda ise paraya çevirme talebi bütün alacaklar için aynı anda olmayacak, ilk rehnin paraya çevrilmesi durumunda alacağın tamamı elde edilmez ise ancak bu durumda ikinci rehne başvurulabilecektir.³⁶

4. Tarafların Üst Meblağ İpoteği Şeklinde Bir Toplu İpotek Kurulması Konusunda Anlaşmaları

Üst meblağ ipoteği şeklinde bir toplu rehin kurulmasını engelleyici bir hüküm Medeni Kanun'da bulunmamaktadır. Bu nedenle taraflar, aralarında anlaşarak

³⁴ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:12; Alman Hukuku'nda ise tarafların, taşınmazlardan birinin alacağı belli bir azami sınıra kadar, diğerinin ise alacağın bu sınırı aşan miktarını gene belli bir azami sınıra kadar teminat altına alacağı şeklinde kademeli bir üst meblağ ipotek kurulması mümkündür. Ancak Alman doktrinde de bu tarz kademeli bir ipoteğin bir toplu ipotek olmayacağı belirtilmektedir. (Paul Schuster, **Die Gesamthypothek nach den deutschen und schweizerischen Rechte**, Karlsruhe, 1930, s:17) Doktrinde bazı yazarlar bu durumda, birden fazla tek taşınmazın rehnedildiği üst meblağ ipotekleri (Einzelhöchstbetraghypotheken) ortaya çıkacağını savunmaktadırlar (Franz Scherübl, **Staudinger BGB Kommentar**, Art. 1132, Nr:21).

³⁵ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:12; Ancak doktrinde bu tarz bir rehin kurulması durumunda, aynî hakların içeriğinin değiştirilmediğini, yapılan işin sadece hukuki olduğunu ve toplu rehin için gerekli şartların var olması durumunda bu tarz bir toplu rehnin geçerli olacağını savunan yazarlar da bulunmaktadır (Gürsoy, **age.**, s:13).

³⁶ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:277

miktarı tam olarak belli olmayan bir alacağı teminat altına almak için üst meblağ ipoteği biçiminde bir toplu rehin kurabilirler.

Bu durumda açıklığa kavuşturulması gereken konu ise cari hesaplardan doğan alacakların üst meblağ ipoteği şeklinde bir toplu rehinle teminat altına alınıp alınamayacağıdır. Cari hesaba yazılan alacaklar münferit alacaklar değildir; hesap kesimi sonucunda arta kalan bakiye asıl alacaktır. Bu nedenle cari hesaplardan doğan alacaklar da tek bir alacak olarak kabul edilir ve bu üst meblağ ipoteği şeklindeki bir toplu rehinle teminat altına alınabilirler.³⁷

5. Tarafların Rehin Türü Konusunda Anlaşmaları

Taraflar, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde bir toplu rehin kurulması konusunda anlaşabilirler.³⁸ Ancak toplu rehin durumunda oluşan rehin adeti tek olduğundan, diğer bir ifade ile ortaya birden fazla rehin ilişkisi çıkmadığından³⁹, kurulacak olan rehin türünün, üzerinde rehin kurulan bütün taşınmazlarda aynı olması gerekmektedir.⁴⁰ Bu nedenle, örneğin; taşınmazlardan birinin üzerinde ipotek kurulurken, diğerinin üzerinde ipotekli borç senedi türünde rehin kurulması mümkün olmayacaktır.

Her ne kadar taşınmazlar üzerinde ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde bir toplu rehin kurulabilmesi mümkünse de, rehin ile yüklenecek taşınmaz maliklerinin farklı kişiler olması durumunda, bu kişilerin taşınmazları üzerinde sadece ipotek veya ipotekli borç senedi şeklinde bir toplu rehin kurabilecek, irat senedi şeklinde bir toplu rehin kurulamayacaktır. Bunun nedeni kanunun, irat senedi borçlusunun aynı zamanda rehin yükü ile yüklenecek olan taşınmazların maliki olmasını aramasıdır (TMK. m. 907 / f. 1). Bu durumda toplu rehin şeklinde bir irat senedi oluşturulabilmesi için, taşınmaz maliklerinin hepsinin aynı zamanda diğer

³⁷ Gürsoy, **age.**, s:13; Kurşat, **agm.**, s:409

³⁸ Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:9; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:9; Kaçak, **age.**, s:114; Altay / Eskiocak, **age.**, s:59

³⁹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:10

⁴⁰ Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:9; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:10; Altay / Eskiocak, **age.**, s:59; Saymen / Elbir, **age.**, s:538

taşınmazların da maliki olması gerekir. Akla ilk olarak, birden çok taşınmazın üzerinde bir elbirliği mülkiyeti bulunması durumunda, bu şartın sağlanacağı ve farklı maliklerin taşınmazları üzerinde, irat senedi şeklinde bir toplu rehin kurulabileceği fikri gelse de, elbirliği mülkiyeti durumunda taşınmazlar sanki tek bir malike aitmiş gibi kabul edilecek, bu nedenle ortaya aynı malike ait taşınmazlar üzerinde kurulmuş bir toplu rehin çıkacaktır.⁴¹

D. KANUNDAN DOĞAN TOPLU REHİN

Aşağıda Medeni Kanun'da yer alan ve tescile tabi olmayan kanuni rehin haklarının toplu rehin biçiminde kurulup kurulamayacağı sorusu ve tescile tabi olan kanuni toplu rehin hakları incelenecektir.

1. Tescile Tabi Olmayan Kanuni Toplu Rehin Hakkı

a. Genel Olarak

İlk olarak belirtmemiz gerekir ki her ne kadar başlıkta tescile tabi olmayan kanuni rehin hakkı tanımını kullansak da, Medeni Kanun kanuni rehin haklarının sadece ipotek şeklinde kurulabilmesine müsaade etmekte ve bu hukuki kurumu tanımlarken de kanuni ipotek terimini kullanmaktadır. Bu nedenle biz de bu hukuki kurumu bundan sonra kanuni ipotek olarak adlandıracaktır.

Kanun koyucu, TMK. m. 892'de rehin haklarının doğumu ile ilgili genel kuraldan saparak kanuni ipotek haklarının doğumunun, aksi öngörülmedikçe tapu siciline tescile bağlı olmadığını belirtmektedir. Bu nedenle tescile tabi olmayan bu ipotek hakları için yapılacak olan tescil kurucu değil açıklayıcı olacaktır.⁴²

Biz bu başlık altında özellikle Medeni Kanun'da yer alan tescile tabi olmayan ipotek haklarının toplu ipotek şeklinde kurulup kurulamayacağı sorusunu cevaplandırmaya çalışacağız.

⁴¹ Leemann, **age.**, Art. 798, Nr:18

⁴² Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:954; Ayan, **age.**, s:198; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:342; Şener, **age.**, s:132; Altay / Eskiocak, **age.**, s:268;

Medeni Kanun’da tescile tabi olmayan üç adet ipotek hakkı öngörülmektedir. Bunların ilki TMK. m. 865/ f. 3’de düzenlenen, rehin hakkı sahibinin, ipotekli taşınmazın değerinin malikin kusuru nedeniyle azalması tehlikesinin söz konusu olması durumunda, hâkimin izni ile veya gecikmede tehlike bulunması durumunda kendiliğinden, gerekli tedbirleri almak için yaptığı masraflar ile ilgili olarak sahip olduğu tescilsiz kanuni ipotek hakkıdır.

Kanunda düzenlenmiş ikinci tescilsiz kanuni ipotek hakkı ise TMK. m. 897/ f. 2’de yer alan, rehin alacaklısının, taşınmazın değerinin malikin kusuru olmadan düşmesi tehlikesinin bulunması durumunda, alacağı önleyici tedbirler ile ilgili olarak sahip olduğu tescilsiz kanuni ipotek hakkıdır.

Kanun’da düzenlenmiş son kanuni tescilsiz ipotek hakkı ise TMK. m. 876’da düzenlenmiş olan, rehin alacaklısının taşınmazın korunması için yapmış olduğu zorunlu masraflar, özellikle ödemiş olduğu sigorta primleri için sahip olduğu tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakkıdır.

Bu durumda, Medeni Kanun’da yer alan, tescile tabi olmayan bir ipoteğin kurulabilmesinin ön şartı önceden kurulmuş olan bir rehnin var olmasıdır. Bu durumda tescile tabi olmayan bir kanuni toplu ipoteğin kurulabilmesi için de, önceden kurulmuş olan bir toplu rehnin varlığı ön şarttır.

b. Tescile Tabi Olmayan Kanuni Toplu İpoteğin Konusunu Oluşturabilecek Taşınmaz Türleri

Medeni Kanun’da düzenlenmiş olan tescile tabi olmayan kanuni ipotek haklarının ilk ikisinde, rehinli alacaklının rehinli taşınmazın değerinin düşmesine karşı yaptığı, sonuncusunda ise rehinli taşınmazın korunması için yaptığı masraflardan doğan alacağını teminat altına alan ve kendisine masraf yapılmış olan taşınmazın üzerinde kurulan bir tescilsiz kanuni ipotek söz konusudur. Buna göre her taşınmaz sadece, kendisinin değerinin düşmesinin engellenmesi veya korunması için yapılmış olan masrafla orantılı olarak bir kanuni ipotek ile yüklenebilecektir. Bir başka deyişle kanun koyucu, bir taşınmaza yapılmış olan masraf için bir başka taşınmaz üzerinde, bir tescile tabi olmayan kanuni ipotek kurmaya cevaz vermemektedir. Bu nedenle,

üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan birine rehin alacaklısı tarafından, örneğin, değer kaybının önlenmesi için, masraf yapılması durumunda, alacaklının yaptığı bu masrafı teminat altına alan kanuni ve tescile tabi olmayan bir toplu ipoteğin kurulabilmesi ancak, yapılan masrafın üzerlerinde toplu rehin bulunan diğer taşınmazların değer kaybını da önlemesi durumunda mümkündür. Bu da ancak iki durumda, üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir taşınmazın birden fazla payı üzerinde veya aynı yapının Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre bağımsız bölüm teşkil eden birden fazla bölümü üzerinde bir toplu rehin bulunması durumunda mümkün olacaktır.

Paylı mülkiyet durumunda, paylı mülkiyet konusu olan taşınmaz fiili olarak bölünmüş değildir. Paydaşlar sadece fikri, soyut paylara sahiptirler.⁴³ Bu nedenle üzerinde paylı mülkiyet bulunan ve paydaşlarından iki veya daha fazlasının paylarını toplu olarak rehnettiği bir taşınmaza, değer kaybının önlenmesi ya da taşınmazın korunması için masraf yapıldığında, bu masraf sadece paylara değil taşınmazın tamamına yapılmış olacağından, üzerlerinde toplu rehin kurulmuş payların tamamı üzerinde tescile tabi olmayan kanuni bir toplu ipoteğin de kurulabilmesi mümkün olacaktır.

Benzer şekilde aynı yapının üzerinde kat mülkiyeti bulunan iki veya daha fazla bağımsız bölümü üzerinde bir toplu rehin kurulması durumunda, bu yapının ortak yerlerine yukarıda açıklamış olduğumuz sebepler ile masraf yapılması durumunda da, üzerlerinde toplu rehin bulunan bu taşınmazlar tescile tabi olmayan kanuni bir toplu ipoteğin konusunu oluşturabilecektir.

c. Farklı Maliklere Ait Taşınmazlar Üzerinde Tescile Tabi Olmayan Bir Toplu İpoteğin Kurulması

Medeni Kanun kanuni toplu ipotekler ile ilgili genel kuralın uygulanmasını engelleyecek bir istisna hükmü içermediğinden, toplu rehni düzenleyen Medeni Kanun'un 855. maddesi kanuni ipotekler ile ilgili olarak da uygulama alanı bulacaktır. Bu nedenle farklı maliklere ait taşınmazlar üzerinde tescile tabi olmayan

⁴³ Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:399; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:389

bir kanuni toplu ipoteğin kurulabilmesi ancak, bu maliklerin borçtan müteselsil sorumlu kişiler olması durumunda mümkün olabilecektir.

Yukarıdaki açıklamamıza paralel olarak, borçtan müteselsil sorumlu olan maliklerin aynı taşınmaz üzerinde sahip oldukları paylı mülkiyet payları üzerinde kurulmuş olan bir toplu rehnin varlığı durumunda, rehinli alacaklının bu taşınmaza yapmış olduğu masrafların teminatı için tescile tabi olmayan kanuni bir toplu ipoteğin kurulup kurulamayacağı, paylarını rehin vermiş olan paydaşların bu masraflardan ne şekilde sorumlu olduğunun tespitine bağlıdır. TMK. m. 694/ f. 1 uyarınca paydaşlar paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülüklerden, aksine bir hüküm bulunmadıkça, payları oranında sorumludurlar. Belirtmemiz gerekir ki bu hüküm, paydaşların iç ilişkilerini ilgilendiren bir hükümdür. Rehinli alacaklı ise bu iç ilişkinin tarafı değil bir üçüncü kişidir ve bu nedenle ilgili hüküm ile bağlı değildir.⁴⁴

Masraf yapan rehin alacaklısı ve payları rehinli paydaşlar arasındaki ilişki ise bir vekâletsiz iş görme ilişkisidir. TBK. m. 529/ f. 1 uyarınca vekâletsiz iş görme durumunda iş sahibi, işin menfaatine yapılması halinde, iş görenin yapmış olduğu masrafları gidermek durumundadır. Bu durumda paydaşlar, üzerinde paylı mülkiyet bulunan taşınmaza yapılan masraflardan birlikte sorumludurlar. Ancak vekâletsiz iş görme ilişkisinde, ne tarafların müteselsil sorumluluk altına girmek için herhangi bir iradeleri bulunmakta ne de Medeni Kanun kanuni bir müteselsil sorumluluk öngörmektedir. Bu nedenle birlikte sorumluluk altına girilmesi durumunda kısmî sorumluluk esas olduğundan⁴⁵, vekâletsiz iş görme durumunda da paydaşların müteselsil bir sorumluluğu olduğunun değil kısmî bir sorumluluğu bulunduğunun kabulü gerekmektedir. Rehin alacaklısının yapmış olduğu masraflar ile ilgili olarak müteselsil bir sorumluluk bulunmadığı için de, alacaklı lehine tescile tabi olmayan bir kanuni toplu ipoteğin kurulabilmesi mümkün olmayacaktır.

Benzer şekilde üzerlerinde kat mülkiyeti bulunan bağımsız bölümleri üzerinde bir toplu rehin kurulması ve rehin alacaklısının taşınmazın değerinin düşmesini önlemek

⁴⁴ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:329; Christoph Brunner / Jürg Wichtermann, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art.649, Nr:1

⁴⁵ Akıntürk, **age.**, s:106

veya taşınmazı korumak için ortak yerlere masraf yapması durumunda da, bağımsız bölüm maliklerinin alacaklıya karşı sorumluluğunun temelini vekâletsiz iş görme ilişkisi oluşturacağından ve vekâletsiz iş görme durumunda bağımsız bölüm maliklerinin vekâletsiz iş gören rehin alacaklısına karşı müteselsil bir sorumluluğu bulunmadığından, bu bağımsız bölümler üzerinde de kanuni ve tescile tabi olmayan bir toplu ipoteğin kurulması mümkün değildir.

d. Aynı Malike Ait Taşınmazlar Üzerinde Kurulan Tescile Tabi Olmayan Kanuni Toplu Rehin

Medeni Kanun uyarınca, aynı malike ait taşınmazlar üzerinde bir toplu rehin kurulabilmesi için herhangi bir müteselsil sorumluluğa gerek olmadığından, aynı malike ait paylı mülkiyet payları veya Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı bağımsız bölümler üzerinde tescile tabi olmayan bir kanuni toplu ipoteğin kurulabilmesi mümkündür.

2. Tescile Tabi Kanuni Toplu Rehin

Tescile tabi olan kanuni rehin haklarının doğumu için tapu siciline tescil edilmeleri gereklidir. Bu tür kanuni rehinlerde tescil kurucu nitelik taşır. Biz konumuz ile bağlantılı olarak özellikle iki tür tescile tabi kanuni rehin hakkı üzerinde duracağız. Bunlar Medeni Kanun'da düzenlenmiş olan inşaatçı ipoteği ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dan doğan tescile tabi kanuni ipotek hakkıdır.

a. Toplu İpotek Şeklinde İnşaatçı İpoteği Kurulması Mümkün Müdür

Kanun koyucu emeği ile veya emek ve malzemesiyle bir taşınmazda değer artışı sağlayan yapı alacaklılarını koruma gereği duymuştur. Bu nedenle TMK. m. 896'da

yapı alacaklısının alacak hakkını teminat altına alan tescile tabi bir kanuni ipotek hakkı düzenlemiştir.⁴⁶

Belirtmemiz gerekir ki toplu ipotek şeklinde bir inşaatçı ipoteğinin kurulup kurulamayacağı sorusunun gündeme gelebilmesi için öncelikle, üzerinde değer artışı sağlanan yapının birden fazla taşınmazın kapsamına girmesi gerekmektedir. Üzerinde sadece tek bir mülkiyet hakkı bulunan taşınmazın toplu ipotek şeklinde bir inşaatçı ipoteğine konu olabilmesi mümkün değildir. Bu durumda bu başlık altında sadece aynı yapının Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı bağımsız bölümleri veya üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir taşınmazın payları üzerinde toplu ipotek şeklinde bir inşaatçı ipoteğinin kurulup kurulamayacağı incelenecektir.⁴⁷

Doktrinde özellikle kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler üzerinde, toplu rehin şeklinde bir inşaatçı ipoteğinin kurulup kurulamayacağı tartışma konusu yapılmıştır. Bir müteahhit veya zanaatkârla yapılan tek bir sözleşme çerçevesinde, kat mülkiyetine çevrilmiş bağımsız bölümlerin hepsini kapsayacak bir yapım işi yaptırılmış olabilir. Bir binadaki bütün evlerin balkonlarının onarılması ile ilgili bir sözleşme buna örnek olarak verilebilir. Bu durumda yapı alacaklısının sahip olduğu kanuni ipotek hakkını nasıl kullanacağı, diğer bir ifade ile bütün taşınmazlar üzerinde bir toplu rehin mi kurulacağı, yoksa alacak miktarının bütün bağımsız bölümler üzerinde bölünerek paylı ipotek mi oluşturulacağı önemli bir sorudur.

Belirtmeliyiz ki toplu rehin şeklinde kurulmuş olan bir inşaatçı ipoteği, inşaatçı ipoteği kurulmasının asıl amacına uygun düşmeyecektir. İnşaatçı ipoteği, yapı alacaklısının taşınmaz üzerinde sağladığı değer artışına rağmen, alacaklarını alamaması tehlikesine karşı teminat oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmazların (bağımsız bölümlerin) her biri ayrı ayrı, sadece kendileri bakımından meydana gelmiş olan değer artışı için (değer artışı oranında) sorumlu olacaklar ve alacak miktarı buna uygun olarak taşınmazlar üzerinde paylaştırılacaktır. Bu durumda

⁴⁶ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:962; Medeni Kanun'da inşaatçı ipoteğinin düzenlenmesindeki amacın ayrıntıları için bkz. Safa Reisoğlu, **Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanunî İpotek Hakkı**, Ankara, 1961, s:2-9

⁴⁷ Elbirliği mülkiyeti durumunda, maliklerin farklı rehin haklarının konusunu oluşturabilecek ayrı payları olmadığından, üzerinde elbirliği mülkiyeti olan bir taşınmazın bir toplu inşaatçı ipoteğine konu olabilmesi mümkün değildir.

bağımsız bölümler üzerinde, sadece paylı ipotek şeklinde bir inşaatçı ipoteğinin kurulabilmesi mümkündür.⁴⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bağımsız bölümler ile ilgili yapmış olduğumuz bu açıklamalar, üzerinde paylı mülkiyet bulunan taşınmazlar ile ilgili de geçerli olacaktır. Paylı mülkiyete tâbi bir taşınmaz üzerinde yer alan bir yapıda emek veya emek ve malzeme ile değer artışı sağlanması durumunda, her mülkiyet payı sadece kendisi bakımından meydana gelen artış payı oranında ipotek yükü ile yüklenebilecektir. Diğer bir deyişle ilgili paylar üzerinde toplu ipotek değil paylı ipotek şeklinde bir inşaatçı ipoteği kurulabilecektir.

İsviçre Federal Mahkemesi de, yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalara benzer şekilde, inşaatçı ipoteğinin tescilinin, sadece üzerinde yapılan yapı işine, başka bir ifadeyle meydana gelmiş olan değer artışına ilişkin olarak, belli bir taşınmaz üzerinde yapılabileceğini ve bu nedenle toplu rehin şeklinde bir inşaatçı ipoteğinin kurulmasının mümkün olmadığını belirtmektedir.⁴⁹

b. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dan Doğan Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkı

6306 sayılı kanunun hem 3. maddesinde hem de 5. maddesinde bir kanuni toplu rehin hakkı düzenlenmiştir.

İlgili kanunun 3. maddesinin 1. fıkrası uyarınca riskli yapıların tespitinin, verilen süre içerisinde, malikleri tarafından yaptırılması gerekmektedir. Aksi halde risk tespiti, masrafları bina maliklerine ait olmak üzere, idarece yapılacak ve bu masrafları teminat altına almak için tapu müdürlüğünce, bina paydaşlarının arsa payları üzerinde, idare lehine bir müşterek ipotek kurulacaktır.

Benzer şekilde Kanun'un 5. maddesinde de riskli olduğu tespit edilen binaların yıkımının, verilen süre içerisinde, malikleri tarafından gerçekleştirileceği

⁴⁸ Rainer Schumacher, **Das Bauhandwerkerpfandrecht**, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1982, Nr:389, s:99

⁴⁹ Karar Metni için bkz. **Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht**, 79. Jahrgang, 1998, s:182-185

düzenlenmiştir. Aksi halde yıkım, masrafları bina maliklerine ait olmak üzere, idare tarafından gerçekleştirilecek ve masrafları teminat altına almak için tapu müdürlüğünce bina paydaşlarının arsa payları üzerinde idare lehine bir müşterek ipotek kurulacaktır.

Her ne kadar kanun metinlerinde bir müşterek (birlikte) ipotekten bahsedilse ve kurulacak bu ipoteğin bir paylı ipotek mi yoksa toplu ipotek mi olacağı belirtilmese de, hem 3. hem de 5. maddede “binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere” bir müşterek ipotek kurulacağı belirtildiğinden dolayı, burada kurulacak olan müşterek ipotek türünün bir toplu ipotek olduğu sonucu çıkmaktadır.

E. TOPLU REHNİN TAPU SİCİLİNE TESCİLİ

1. Tescil İşlemi

İstisnaları olmakla birlikte genel kural, taşınmaz rehninin tescille birlikte doğmasıdır. Bu nedenle toplu rehin de tapuya tescil ile birlikte doğacaktır. Ancak aynı tapu sicil bölgesindeki taşınmazların toplu rehni ve farklı tapu sicil bölgesindeki taşınmazların toplu rehni birbirlerinden farklılık arz etmektedir. Bunun yanında kanun koyucu, aynı tapu sicil bölgesindeki taşınmazların toplu rehni ile ilgili olarak da, müşterek tapu kütüğü sayfasına kayıtlı taşınmazların⁵⁰ rehnini ve farklı tapu kütüğü sayfalarına kayıtlı taşınmazların rehnini birbirlerinden farklı şekilde düzenlemiştir.

Kanun koyucu müşterek tapu kütüğü sayfasına kayıtlı taşınmazların toplu rehni için bir kolaylık getirmiştir. Buna göre bu müşterek sayfaya yapılan bir toplu rehin tescili ile birlikte, sayfada kayıtlı taşınmazların hepsinin toplu rehin yükü ile yüklenmesi mümkündür. Ancak TST m. 32/ f. 1 / b. ç uyarınca, rehin, müşterek sayfaya kayıtlı taşınmazların tamamını kapsamadıkça bu sayfaya rehin tescili yapılamayacaktır. Eğer taşınmazlardan biri veya bir kaç rehnin dışında bırakılmak isteniyor ise bu durumda, rehnin dışında bırakılmak istenen taşınmazların, müşterek tapu kütüğü sayfasından çıkarılması ve bu taşınmazlar için ayrı sayfalar açılması gerekmektedir.

⁵⁰ TST. m. 28 / f. 6 uyarınca aynı bölge ve aynı malike ait taşınmalar için müşterek bir tapu kütüğü sayfası açılması mümkündür.

Aynı tapu sicili bölgesinde yer alan ve ayrı tapu kütüğü sayfalarına kayıtlı taşınmazlar üzerinde toplu rehin tescili durumunda ise TST.'nin 32 maddesinin 1. fıkrasının a ve b bentleri uyarınca ilgili taşınmazların rehin sütununa alacak miktarının tamamı yazılacak ancak hangi taşınmazlarla birlikte toplu rehin verildiği de belirtilecektir. Tapu Sicili Tüzüğü'nde konu ile ilgili bir hüküm bulunmamakla birlikte İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü m. 111 uyarınca, ayrı tapu kütüğü sayfalarına kayıtlı ve aynı tapu sicili bölgesinde yer alan taşınmazların toplu rehinle yüklenmesi için, taşınmazların rehni ile ilgili başvuruların aynı anda yapılması gerekmektedir.

Farklı tapu sicil bölgesinde yer alan taşınmazların üzerinde toplu rehin kurulması durumunda, mülga TST m. 36 uyarınca rehin yükü ile yüklenecek taşınmazlardan herhangi birinin bulunduğu tapu siciline başvuru yapılabilecekken, 17.08.2013 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe gire yeni Tapu Sicili Tüzüğü'nde konu ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır⁵¹. Bizce yeni tüzük döneminde de, toplu rehin için yapılacak başvurunun, taşınmazlardan herhangi birinin bağlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne yapılabilmesi en uygun çözüm olacaktır. Talebin yapıldığı müdürlük diğer taşınmazların bulunduğu tapu sicili müdürlüklerinden işleme konu taşınmazların tapu kayıt örneklerini, gerekli belge ve bilgileri isteyerek işlemi yapacak, daha sonra diğer müdürlüklerin de tescili yapabilmeleri için gerekli resmi senet ve belgelerin tasdikli örneklerini bu müdürlüklere yollayacaktır. Şunu da belirtmemiz gerekir ki işlem sonuçlanana dek, tapu müdürlüklerinde ilgili taşınmazlar üzerinde bir tasarruf işleminin yapılması mümkün değildir.⁵²

Tapu memurunun, toplu rehnin tescili için talepte bulunma yetkisi ve hukuki sebebin (TMK. m. 1015) yanında, rehin yükü ile yüklenecek taşınmazların belirli olması ve rehnin konusunu oluşturan taşınmazlar birden fazla ise taşınmaz maliklerinin borçtan müteselsil şekilde sorumlu olup olmadıkları gibi rehnedilebilirlik ile ilgili unsurları

⁵¹ İsviçre'de ise Tapu Sicili Tüzüğü'nün 110. maddesinin 2. fıkrası uyarınca toplu rehinle ilgili başvuru, toplu rehin ile yüklenecek olan taşınmazların en fazla alanının bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne yapılacaktır. Dikkat edilmesi gerekir ki burada başvuru en büyük taşınmazı ya da en değerli taşınmazın yer aldığı tapu sicili müdürlüğüne değil rehin edilecek taşınmazların alan olarak en fazla yer aldığı tapu sicili müdürlüğünde yapılacaktır (a Marca, **age.**, s:44). Bu tapu müdürlüğüne tescil yapıldıktan sonra, malik veya hak sahibi (rehin alacaklısı) toplu rehin ile yüklenecek ve diğer tapu müdürlüklerine bağlı taşınmazların rehin tescili için ilk tescili kanıtlar belge ile birlikte başvuracaktır (Bonorand, **age.**, s:41).

⁵² Metin Yeşil, **Tapu İşlemleri**, İstanbul, 2010, s:144-145

da denetlemesi gerekmektedir. Ancak tapu memurunun, rehnin hukuki sebebinin oluşumunda bir irade sakatlığının bulunup bulunmadığı gibi unsurları denetlemesi söz konusu değildir.⁵³

Toplu rehin yapılan tescil ile birlikte hüküm doğuracaktır (TMK m. 1022/ f. 1). Ancak rehnin etkisi yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden itibaren geriye etkili olacaktır (TMK. m. 1022/ f. 2).

2. Toplu Rehnin Tescilinde Harç Sorunu

Toplu rehnin tescili ile ilgili diğer bir önemli konu tapuda alınacak olan harcın nasıl belirleneceği sorunudur.

Doktrinde, toplu rehnin tescili durumunda, alınacak olan harç miktarının, rehin yükü taşınmazlar üzerinde dağıtılarak oluşturulan paylı rehinden fazla olmaması gerektiği, çünkü aksi durumda bir hukuk kurumu olarak toplu rehnin kullanımının gereksiz şekilde zorlaşacağı savunulmaktadır.⁵⁴ Bu nedenle, toplu rehinde her alacak rehin yükünün tamamından sorumlu olduğuna göre, her bir taşınmazın rehin yükü miktarı toplanarak, harca esas teşkil edilecek bir matraha ulaşılması doğru bir yöntem olmayacaktır. Örneğin; 10.000 TL'lik bir alacağın teminatı için üç adet taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulması durumunda, harca esas teşkil edecek matrah 3x10.000 TL şeklinde hesaplanmamalıdır. Bu durumda en uygun çözüm harca esas teşkil edecek olan matrahın alacak miktarı olarak kabul edilmesidir.⁵⁵

Belirtmemiz gerekir ki farklı tapu sicil bölgelerinde yer alan taşınmazların toplu rehni durumunda, tapu harçlarının tahsili sadece işlemi yapan, diğer bir ifade ile rehin tescili için başvuru tapu müdürlüğüne yapılacak ve diğer tapu müdürlüklerince ayrı bir harç ödenmesi talep edilmeyecektir.⁵⁶

⁵³ a Marca, **age.**, s:43

⁵⁴ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:37

⁵⁵ Kurşat, **agm.**, s:408; Ancak aynı alacağın ilave bir ipotek ile teminat altına alınması durumunda Harçlar Kanunu 4 Sayılı Tarife 7/b maddesi uyarınca borç miktarı üzerinden ek bir harç (Binde 3.6 oranında) alınacaktır.

⁵⁶ Yeşil, **age.**, s:144, dn:3

3. Mevcut Bir Rehne Başka Taşınmaz veya Taşınmazlar Eklenerek Oluşturulan Rehnin Tescili

Belirtmemiz gerekir ki baştan itibaren bir toplu rehnin kurulmasının yanında, daha önce kurulmuş bir rehin/rehinler mevcutken, ikinci veya üçüncü bir taşınmazın da bu rehin ilişkisine dâhil edilerek bir toplu rehin kurulabilmesi de mümkündür.

Uygulamada özellikle kredi limitlerinin artırılması sonucunda yeni rehinlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumda yapılan sadece mevcut borcun artırılmasıdır, ancak gene aynı alacak söz konusudur. Bu nedenle önceden var olan rehinli taşınmaz ile rehin yükü ile yüklenen yeni taşınmazın, toplu rehin için gerekli olan şartların var olması durumunda, bir toplu rehin teşkil etmeleri mümkündür. Ancak tarafların toplu rehin kurulması isteklerini açıkça rehin sözleşmesinde belirtmiş olmaları gerekmektedir.⁵⁷

Şunu belirtmemiz gerekir ki, var olan bir rehin ilişkisine başka rehinli taşınmazların eklenmesi yolu ile bir toplu rehin kurulması durumunda tescilin nasıl yapılacağı ile ilgili olarak Tapu Sicili Tüzüğü'nde bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü m. 112'de daha sonradan başka taşınmazların da rehin yükü ile yüklenmesi sonucu bir toplu rehin oluşturulmak istenmesi durumunda toplu rehnin tescili ile ilgili 110. maddenin uygulama alanı bulacağı açıkça belirtilmiştir. Başka bir ifadeyle toplu rehin tescili ile ilgili 110. madde toplu rehnin sadece baştan itibaren kurulmasında değil, sonradan kurulması durumunda da uygulama alanı bulacaktır. Türk Hukuku açısından da Tapu Sicili Tüzüğü'nün müşterek rehin tescili ile ilgili 32. maddesinin uygulama alanı bulması bizce en uygun çözüm olacaktır.

⁵⁷ Gürsoy, **age.**, s:14-15; Kurşat, **agm.**, s:410

4. Toplu Rehin İçin Aranan Şartların Bulunmamasına Rağmen Toplu Rehinin Tescilinin Sonucu

Toplu rehin için gerekli şartlar bulunmamasına rağmen bir toplu rehin tescili yapılması durumunda yapılan tescil yolsuz olacak ve ilgili herkes yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açabilecektir.⁵⁸ Dava ile birlikte tescil hukuki durum ile uyumlu hale getirilecektir.⁵⁹ Diğer bir ifade ile toplu rehin tescili birlikte rehinin başka bir türü olan ve kurulması için kanunun özel bir şart aramadığı paylı rehin tesciline çevrilecektir.

Bu dava rehin alacaklısına karşı açılmalı ve rehin yükü taşınmazlar üzerinde TMK. m. 855/ f. 2 ve 3 uyarınca dağıtılmalıdır.⁶⁰ Ancak, tescil düzeltilene kadar, tapudaki yolsuz tescile iyi niyetle güvenen kişilerin hak kazanımları korunacaktır.⁶¹ Diğer bir ifade ile, yolsuz olarak kurulmuş toplu rehinle güvence altına alınmış olan alacağı iyi niyetle temlik alan kişiye karşı, tescilin yolsuz olduğu iddiasında bulunulamayacaktır.⁶²

⁵⁸ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:277; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:58, s:700; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:21; Altay / Eskiocak, **age.**, s:53

⁵⁹ Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:21

⁶⁰ Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:21

⁶¹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:58; Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:277; Altay / Eskiocak, **age.**, s:53

⁶² Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:277

II. PAYLI REHİN

A. GENEL OLARAK

Birden fazla taşınmaz aynı borca teminat olarak rehin verilmek isteniyor ve toplu rehin kurulması için gerekli şartlar bulunmuyor ise rehin yükünün taşınmazlar arasında bölünmesi gerekmektedir.⁶³ Bu durumda bölünen sadece rehin yüküdür, alacak değildir.⁶⁴

Tarafların, toplu rehnin şartları oluşmuş olmasına rağmen, bir paylı rehin kurması da her zaman mümkündür.⁶⁵ Toplu rehnin, rehin ile yüklenen taşınmazın maliki için dezavantajları göz önünde tutulursa, taşınmaz malikleri açısından toplu rehin yerine paylı rehin kurulması daha fazla tercih edilen bir yol olacaktır.⁶⁶

Paylı rehin kurulması durumunda, rehin alacaklısı her bölünmüş rehin yükü için bir adet rehin hakkına sahip olacaktır.⁶⁷ Bütün bu rehin ilişkileri aynı rehin sözleşmesi ile kurulmuş olsalar bile birbirlerinden bağımsızdırlar.⁶⁸ Bu nedenle paylı rehin konusu taşınmazların birbirlerinden farklı rehin türleri ile rehnedilmeleri mümkündür.⁶⁹ Örneğin; taşınmazlardan birinin üzerinde ipotek kurulurken bir diğerinin üzerinde ipotekli borç senedi veya irat senedi kurulması mümkündür.

⁶³ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:46; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:18

⁶⁴ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:48; Gürsoy, **age.**, s:21; Kurşat, **agm.**, s:399; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:18; Davran, **age.**, s:26; Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın, **age.**, s:112; Ayan, **age.**, s:150; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:761; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:295; Altay / Eskiocak, **age.**, s:50; Bozkurt, **age.**, s:298

⁶⁵ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:47; Altay /Eskiocak, **age.**, s:52

⁶⁶ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:47

⁶⁷ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:49; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:295; Şener, **age.**, s:100

⁶⁸ Gürsoy, **age.**, s:21; Şener, **age.**, s:100

⁶⁹ Kurşat, **agm.**, s:401-402; Saymen / Elbir, **age.**, s:536-537; Acar, **age.**, s:243

B. REHİN YÜKÜNÜN TAŞINMAZLAR ARASINDA DAĞITIMI

TMK. m. 855/ f . 2 uyarınca paylı rehin kurulurken taşınmazların her birinin alacağı ne kadarı için teminat oluşturacağının belirtilmesi gerekmektedir. Taraflar, rehin yükünün taşınmazlar arasında ne şekilde dağıtılacağını özgürce (ancak TMK. m. 899'daki ipotekli borç senetleri ile ilgili ve TMK m. 904'deki irat senetleri ile ilgili sınırları göz önünde bulundurarak) kararlaştırabilirler.⁷⁰

855. maddenin 3. fıkrası uyarınca taşınmazların her birinin ne miktar için teminat oluşturacağının rehin kurulurken belirtilmemesi durumunda, tapu idaresi rehin miktarını taşınmazların değeri oranında re'sen dağıtacaktır. Medeni Kanun'da böyle bir düzenleme yapılmış olmasına rağmen, TST. m. 32/ f. 1 / b. c'de her bir taşınmazın ne miktar için rehnedildiğinin istemde bulunanlarca belirtilmemesi durumunda, istemin reddedileceği yönünde bir düzenleme yer almaktadır. Bu durumda uygulamanın ne şekilde olacağı bir soru işareti yaratmaktadır. Belirtmemiz gerekir ki, Anayasa'nın 15. maddesi uyarınca, tüzükler, kanunların uygulamasını göstermek veya emrettiği işleri belirtmek üzere, kanuna aykırı olmamak şartı ile çıkarılırlar. Bu durumda TST. m. 32/ f. 1 / b. c'nin de, TMK. m. 855/ f. 3'e aykırı şekilde yorumlanması mümkün değildir. Bu nedenle tarafların rehin kurulurken, rehin yükünün taşınmazlar arasında ne şekilde paylaştırılacağını belirlemedikleri her durumda, tapu idaresince rehnin tescili isteminin reddedilmemesi gerekmektedir.

İsviçre Tapu Sicili Tüzüğü'nün paylı rehnin tescili ile ilgili 113. maddesinin 2. fıkrasında, tarafların rehin yükünün taşınmazlar üzerinde nasıl dağıtılacağı konusunda anlaşmamış olmaları halinde, tescil isteminin reddedileceği veya taşınmazların değerlerinin tapuda belli olması durumunda, rehin yükü dağıtımının, taraflarla da bu husus paylaşılarak, tapudaki bu değer temel alınarak, tapu idaresince yapılabileceği yönünde bir düzenleme bulunmaktadır. Türk Hukuku açısından da

⁷⁰ Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:19; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:891; Davran, **age.**, s:27

benzer bir çözümün uygulama alanı bulabileceği düşüncesindeyiz. Bu durumda, paylı rehin kurulması için istemde bulunulurken, taraflarca rehin yükünün nasıl dağıtılacağı ile ilgili bir belirleme yapılmamış olması halinde, tapu idaresi, taşınmazların tapuda yer alan değerlerini temel alarak rehin yükü dağıtımını yapacak, ancak taşınmazın değeri tapuda belli değilse talep reddedilecektir.⁷¹ Ancak tapu memuru, taşınmazın tapuda belirtilmiş olan değerini temel alarak rehin yükünü dağıtırken, taşınmaz üzerinde daha önceden tescil edilmiş olan yüklemeleri (örneğin, taşınmaz rehinlerini) de göz önünde bulundurmalıdır. Taşınmaz üzerinde rehinden önceki derecelerde yer alan yüklemeler, taşınmazın tapuda belirtilmiş olan değerinden indirim yapılmasına neden olacak ve rehin yükünün bölünmesine temel teşkil edecek değer belirlenmesine etki edeceklerdir.⁷²

Doktrinde, tapuda taşınmaz değerlerinin genelde gerçek değerlerinden düşük gösterilmesi nedeniyle, bu değer temel alınarak yapılan bir rehin yükü dağıtımının alacaklıya karşı haksızlık teşkil edeceğini, bu nedenle mülga Tapu Sicili Nizamnamesi'nin 45. maddesinin 2. fıkrasının belirtmiş olduğu gibi, tarafların rehin yükünün paylaşılması hususunda anlaşamamış olmaları durumunda, tapu memurunun, taşınmazların vergi kıymeti değerini temel alarak, rehin yükünü dağıtabileceğini savunan yazarlar bulunmaktadır.⁷³

Ancak belirtmemiz gerekir ki 6 Haziran 2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan, 5766 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile birlikte Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinin 2. ve 4. (madde metnine 2009 yılında bir ek fıkra yerleştirildiği için eski 3. fıkra 4. fıkra haline gelmiştir) fıkralarında yapılan değişiklik ile birlikte bu soruna bir çözüm getirilmiştir.

⁷¹ Aynı görüşte bkz. Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:891; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:972; Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın, **age.**, s:112; Bozkurt, **age.**, s:299; Taşınmazın kıymet takdiri, söz konusu rehinin bir ipotekli borç senedi olması durumunda TMK. m. 899 / f. 1, irat senedi olması durumunda ise TMK. m. 904 / f. 2 uyarınca tapu idaresince yapılmak zorundayken, ipotek için kanunen bu tür bir kıymet takdiri yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

⁷² Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:20

⁷³ Kurşat, **agm.**, s:401

Buna göre ilgili maddenin 2. fıkrasında; “*Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastru harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.*” denilerek, taşınmazların tapuda gösterilecek olan değerlerinin vergi kıymetinden daha az olamayacağı hükme bağlanmıştır. Gene aynı maddenin 4. fıkrasında; “*Tapuda yapılan işlemde sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastru harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyası cezası % 25 nispetinde uygulanır...*” denilerek, tapuda taşınmazın değerinin vergi kıymetinden daha düşük gösterilmesi veya beyan edilen taşınmaz değerinin gerçeği yansıtmaması durumunda, bunun yaptırımının ne olacağı düzenlenmiştir. Harçlar Kanunu’ndaki bu değişiklikler göz önünde tutulduğunda, taşınmazların tapudaki değerlerinin, asgari vergi kıymetlerini yansıtacağı/yansıtmak zorunda olduğu sonucu çıkmaktadır. Bu nedenle rehin yükünün nasıl dağıtılacağına taraflarca belirlenmemesi durumunda, bu yükün tapu idaresince, taşınmazların tapuda belirtilmiş olan değerleri üzerinden yapılması sonucunda hakkaniyete uymayan bir dağılımın ortaya çıkması ihtimali azalmaktadır.

Tarafların rehin yükü dağıtımı konusunda anlaşamamaları ve tapu idaresince de bu dağıtımın yapılamadığı durumlarda, ilgililer mahkemeye başvurarak rehin yükü dağıtımının mahkemece karara bağlanmasını talep edebilirler.⁷⁴

C. PAYLI REHİN DURUMUNDA TAPU SİCİLİNDE TAŞINMAZLAR ARASINDAKİ BAĞLANTININ KURULMASI GEREKLİLİĞİ

Paylı rehnin tescilinin düzenlendiği, TST.m. 32/ f. 1 / b. c’de, toplu rehinden farklı olarak, paylı rehnin tescili durumunda, rehin yükü ile yüklenen taşınmazlar arasında bir bağlantının kurulması gerekliliğinin düzenlenmediği görülmektedir. Ancak TMK. m. 873/ f. 3’de aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehnedilmesi durumunda,

⁷⁴ Leemann, **Sachenrecht II** Art. 798, Nr:55; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:19; Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın, **age.**, s:112

rehnin paraya çevrilmesi isteminin, taşınmazların tamamı hakkında yapılması gerektiği hükme bağlanmıştır. Bu hüküm göz önünde tutulduğunda, üzerlerinde paylı rehin kurulmuş olan taşınmazlar arasında bir bağlantı kurulması gerektiği çok açıktır. Özellikle alacağın bir üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, yeni alacaklının alacağını teminat altına alan taşınmazları bilmesi gerekmektedir.⁷⁵ Bu nedenle her ne kadar ilgili tüzük maddesinde bu yönde bir düzenleme olmasa da, paylı rehinle yüklü taşınmazların tapu sicili sayfaları arasında bir bağlantının kurulması yerinde olacaktır.

III. REHİNLİ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ SONUCU OLUŞAN BİRLİKTE REHİN

A. GENEL OLARAK

İlk olarak belirtmemiz gerekir ki, TMK. m. 868 uyarınca rehinli taşınmazdan, alacak miktarının 1/20'sinden daha az değerli bir parçanın ayrılması ve devredilmesi durumunda, kalan taşınmazın değeri, alacağı ve TMK m. 875'de belirtilmiş olan yan alacakları karşılamaya yetiyor ise veya kalan taşınmazın değeri bunları karşılamaya yetmese bile, rehin alacaklısına, ayrılan parçanın değeri ile orantılı bir ödeme yapılması durumunda, alacaklı, taşınmazdan bu parçanın ayrılmasına ve devrine rıza göstermek durumundadır⁷⁶. Biz ise bu başlık altında TMK m. 868 uyarınca taşınmazdan küçük bir parça ayrılmasını değil, TMK m. 889 uyarınca rehinli taşınmazın bölünmesi durumunu inceleyeceğiz.

Rehin alacaklısının teminat değerinin korunması amacıyla, üzerinde rehin kurulmuş bir taşınmazdan parça veya parçaların ayrılması durumunda rehin yükü bu parçalar

⁷⁵ Kurşat, **agm.**, s:402-403

⁷⁶ Her ne kadar madde metninde ayrılan parçanın bir başkasına devrinden bahsediliyorsa da, ayrılan parçanın bir üçüncü kişiye devredilmeyip, taşınmaz malikinin bir başka taşınmazı ile birleştirilmesi durumunda da bu hüküm uygulama alanı bulacaktır (a Marca, **age.**, s:48-49).

üzerinde de varlığını devam ettirecektir⁷⁷. Bu genel ilke uyarınca, üzerinde rehin bulunan bir taşınmazın bölünmesi durumunda, rehin hakkının varlığını taşınmazlar üzerinde nasıl sürdüreceği sorusu TMK m. 889’de cevaplanmaktadır.

B. REHİN YÜKÜNÜN BÖLÜNMESİ VE TARAFLARIN BUNUN AKSİNİ KARARLAŞTIRABİLMELERİ

TMK m. 889, “...ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re’sen dağıtılır...” diyerek rehinli taşınmazın bölünmesi durumunda aksine bir anlaşma yapılmadıysa rehin yükünün de taşınmazlar arasında bölüneceğini, diğer bir ifade ile rehinin varlığını yeni taşınmazlar üzerinde bir paylı rehin şeklinde sürdüreceğini belirtmektedir.

1. Aksine Anlaşma İfadesinden Ne Anlaşılması Gerektiği

Kanun metnindeki “*Aksine anlaşma*” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği tartışmalıdır. Tartışma, tarafların sadece rehin yükünün nasıl dağıtılacağını belirleme hakkının mı bulunduğu, yoksa rehin yükünün dağıtılıp dağıtılmayacağına, diğer bir ifade ile taşınmazlar üzerinde paylı rehin yerine bir toplu rehin kurulmasına da, karar vermelerinin mümkün olup olmadığı üzerinedir.⁷⁸ TMK m. 889/ f. 1 uyarınca, tarafların her durumda rehin yükünün taşınmazlar üzerinde dağıtılıp dağıtılmayacağını belirleyebilecekleri görüşünün kabulü, bir toplu rehin, ancak TMK m. 855/ f. 1’de belirtilmiş olan şartların bulunması halinde kurulabileceğinden, bizce mümkün değildir.⁷⁹ Taraflar sadece toplu rehin kurulabilmesi için gerekli şartların var olması durumunda, rehin yükünün bölünüp bölünmeyeceğine karar verebileceklerdir. Başka bir ifadeyle taşınmazın bölünmesi halinde, yeni oluşan

⁷⁷ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:279; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:930

⁷⁸ a Marca, **age.**, s:49

⁷⁹ a Marca, **age.**, s:49

parsellerin maliklerinin aynı kişi veya borçtan müteselsil sorumlu kişiler olması durumunda, taraflar taşınmazlar üzerinde rehin yükü bölünmeden bir toplu rehin kurulabilmesi konusunda anlaşabileceklerdir.⁸⁰

Tarafların toplu rehin şartlarının oluşmamasına rağmen, rehin yükünün dağıtılması değil de, bir toplu rehin kurulması konusunda anlaşmaları ve bunun da tapuya tescili durumunda ise bir yolsuz tescil oluşacak ve bu yolsuz tescilin düzeltilmesi TMK. m. 1025 uyarınca talep edilebilecektir. Ancak belirmemiz gerekir ki, tapudaki toplu rehin tesciline iyi niyetle güvenerek alacağı devralan kişilerin bu hakkı, TMK. m. 1023 uyarınca koruma görecektir.⁸¹

Konu ile ilgili olarak akla gelen diğer bir soru ise taşınmazı devir alan ve devreden kişilerin, taşınmazın devir sözleşmesine, rehin yükü dağıtımının, tapu idaresince yapılmasını yasaklayan bir hüküm koyması durumunda ne olacaktır. İlgili hüküm açıkça aksine anlaşma bulunmaması halinde dağıtımın tapu idaresince re'sen yapılacağını belirttiğinden, tarafların ana sözleşmeye bunu engelleyici bir hüküm koymaları durumunda, bu da bir aksine anlaşma olarak değerlendirilecek ve rehin yükü, tapu idaresince, taşınmaz değerleri temel alınarak re'sen bölünemeyecektir. Bu durumda taraflar arasında rehin yükü dağıtımı ile ilgili bir anlaşma da bulunmuyor ise başvurunun tapu idaresince reddi gerekmektedir.⁸²

2. Aksine Anlaşma Yapabilecek Tarafların Kimler Olduğu Sorunu

Rehinli taşınmazın bölünmesi veya üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan birinin borçtan müteselsil sorumlu olmayan bir başkasına devri durumunda, taşınmaz devreden eski malikin ve taşınmazı devralan yeni malikin, rehin yükünün taşınmazlar arasında ne şekilde paylaştırılacağı yönündeki anlaşmanın tarafı olduklarına şüphe

⁸⁰ a Marca, **age.**, s:49; Davran, **age.**, s:52; Ayan, **age.**, s:212; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:392, dn:35; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1043; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:951; Şener, **age.**, s:152; Acar, **age.**, s:220

⁸¹ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:284-285

⁸² Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 833, Nr:14

yoktur.⁸³ Akla gelen soru ise rehin alacaklısının da, bu anlaşmanın tarafı olup olmadığı konusundadır.

İsviçre Federal Mahkemesi verdiği bir kararda, tarafların isterlerse rehin yükünü, taşınmazlardan birinin alacağın sadece bir Frank'ından, diğer taşınmazların ise alacağın geri kalanından sorumlu olacağı şekilde dağıtabileceklerini ve anlaşmanın tarafı olmayan rehin alacaklısının buna engel olamayacağını, sadece İMK. m. 833/ f. 2'den (TMK. m. 889/ f. 2) doğan alacağın bir yıl içinde ödenmesini talep hakkını kullanabileceğini belirtmiştir.⁸⁴ Federal Mahkemenin bu görüşünün temel alınması durumunda çıkan sonuç, TMK. m. 889 uyarınca, bir rehin yükü dağıtım anlaşması yapılırken, alacaklının, bu anlaşmanın dışında tutulacağı ve bu rehin yükü dağıtım anlaşmasına karşı sadece ilgili kanun maddesinin kendisine verdiği silahı, diğer bir ifade ile alacağın bir yıl içinde ödenmesini talep hakkını kullanabileceğidir.⁸⁵

Federal Mahkeme'nin bu kararı bizce hatalıdır. TMK m. 889/ f. 2'de, rehin yükü dağıtımını kabul etmeyen alacaklıya verilmiş olan, alacağın bir yıl içerisinde kendisine ödenmesini talep hakkı, Federal Mahkeme'nin belirtmiş olduğu gibi tarafların aralarında anlaşması sonucu oluşan rehin yükü dağıtımına karşı değil, bir anlaşma olmaması durumunda tapu idaresinin taşınmaz değerlerini temel alarak yapacağı rehin yükü dağıtımına karşı kullanılacak bir haktır.⁸⁶ Ayrıca belirtmemiz gerekir ki, TMK. m. 889'un karakteri, gene aksine bir anlaşma bulunmadıkça tapu idaresince yapılacak olan re'sen bir rehin yükü dağıtımını öngören TMK. m. 855 ile benzeşmekte ve bir bütünlük arz etmektedir. TMK. m. 855 genel olarak birlikte rehlin kurulmasını düzenlerken, TMK. m. 889 ise rehlin taşınmazın bölünmesi durumunda oluşacak olan bir birlikte rehni düzenlemektedir. Bu durumda, TMK. m. 855 uyarınca rehin alacaklısının rehin yükü ile ilgili anlaşmanın tarafı olduğuna şüphe olmadığından, TMK. m. 889 uyarınca da rehin

⁸³ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:952

⁸⁴ BGE 68 II 203, karar metni için bkz. <http://www.servat.unibe.ch/dfr/pdf/c2068203.pdf>

⁸⁵ Bonorand, **age.**, s:23-24

⁸⁶ Bonorand, **age.**, s:24

yükünün dağıtımı ile ilgili bir anlaşmada, rehin alacaklısının da bu anlaşmanın tarafı olduğunun kabulü gerekmektedir.⁸⁷

3. Rehin Yükü Dağıtımını Kabul Etmeyen Alacaklının Alacağın Ödenmesini Talep Hakkı

Rehin yükü dağıtımını kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleşmesinden itibaren bir ay içerisinde, borçluya yapacağı bir yazılı bildirim ile borcun bir yıl içerisinde kendisine ödenmesini talep edebilecektir (TMK m. 889/ f. 2). Ancak bunun için rehin alacaklısının, rehin yükü dağıtımını açıkça kabul etmemiş veya daha önceden rehin sözleşmesi ile taşınmazın bölünmesine ve rehin yükünün dağıtımına katlanma yükümlülüğü altına girmemiş olması gerekmektedir.⁸⁸ Alacaklının TMK. m. 889/ f. 2’de bulunan bu hakkını kullanması ile birlikte, muacceliyet tarihi bir yıllık süreden daha sonra bile olsa, yazılı ödeme talebinden bir yıl sonra borç muaccel hale gelecektir.⁸⁹

Akla gelen diğer bir soru ise, rehin yükü dağıtımının kesinleşmesinden sonra, alacaklının TMK. m. 889/ f. 2’de yer alan bu hakkını kullanabileceği bir aylık süre ve alacaklının bu hakkını kullanması durumunda, alacağın ödenmesi gereken bir yıllık süre içerisinde rehnin durumunun ne olacağıdır. Bu konu ile ilgili ne bizim kanunumuzda ne de mehz İsviçre Medeni Kanunu’nda bir hüküm bulunmaktadır.⁹⁰

Doktrinde ise bu durumda, rehin yükünün taşınmazın bölünmesi sonucu oluşan yeni taşınmazlar üzerinde bölünmeden kalacağı, yani taşınmazların hepsinin rehin yükünün tamamından sorumlu olacağı belirtilmektedir.⁹¹ Ancak, a Marca’nın da işaret etmiş olduğu gibi, yazarlar rehin yükünün bölünmeden yeni taşınmazlar

⁸⁷ Benzer görüş için bkz. Bonorand, **age.**, s:24

⁸⁸ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 833, Nr:18

⁸⁹ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:953; Helvacı, **age.**, s:319; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:791; Şener, **age.**, s:155

⁹⁰ Ancak 1898 tarihli eski İsviçre Medeni Kanunu’nda açıkça, alacaklının rehin yükü dağıtımı ile ilgili kararına kadar rehin ilişkisinin değişmeden devam edeceği belirtilmiştir, burada rehin ilişkisinin değişmeden kalacağı sözünden, bölünmüş taşınmazlar üzerinde bir toplu rehin oluşacağı anlaşılmalıdır (a Marca, **age.**, s:52).

⁹¹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 833, Nr:20; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:953; Altay / Eskiocak, **age.**, s:262; Şener, **age.**, s:155; Acar, **age.**, s:229

üzerinde devam edeceğini belirtmelerine rağmen, toplu rehin terimini kullanmaktan, diğer bir ifade ile yeni parseller üzerinde bir toplu rehin oluşacağını söylemekten kaçınmaktadırlar. Bunun nedeni toplu rehlin ancak kanunda belirtilmiş olan şartların (TMK. m. 855) varlığı halinde kurulabilecek olmasıdır. Bölünme sonucunda oluşan bu farklı taşınmazlar üzerinde, tek taşınmaz üzerinde kurulmuş bir rehlin var olduğunun söylenmesi de mümkün değildir. Bu nedenle, burada özel bir kanuni toplu rehin çeşidinin var olduğunun kabulü gerekmektedir. Bu rehin çeşidi de, toplu rehlin bütün etkilerine sahip olacak, ancak farklı kişilere ait taşınmazları sorumluluk altına sokan bu rehlin oluşabilmesi için, taşınmaz sahiplerinin borçtan müteselsil sorumlu olması aranmayacaktır. Her ne kadar bu tarz bir toplu rehin, Türk Hukuku ve İsviçre Hukuku açısından yabancı bir rehin çeşidi olacaksa da, bunun kabulü gerekmektedir. Çünkü bunun kabul edilmemesi durumunda, rehin alacaklısı açısından bir adaletsizlik ortaya çıkacak, taşınmazın bölünmesi sonucunda alacaklının durumu, taşınmaz bölünmeden önceki durum ile kıyaslandığında, kötüleşecektir. Taşınmazın bölünmesi durumunda, böyle adaletsiz bir sonucun oluşmasından kaçınılması gerekmektedir.⁹²

Doktrinde, rehin alacaklısının yukarıda açıklamış olduğumuz toplu rehin hakkının, geçici tescil şerhi ile (TMK. m. 1011) tapu siciline güvenen iyi niyetli kişilerin aynı hak iktisabına (TMK. m. 1023) karşı korunabileceğini savunanlar bulunmaktadır⁹³. Hatta Leemann'a göre alacaklının rehin hakkının zarar görmemesi için, bu geçici tescil tapu idaresince re'sen yapılmalı ve rehin hakkı güvence altına alınmalıdır. Diğer bir ifade ile rehin alacaklısının mahkemeden geçici tescil ile ilgili bir karar aldırmasına gerek yoktur.⁹⁴ Ancak TMK. m. 1011/ f. 2'nin, "*Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır.*" şeklindeki açık hükmü karşısında bu tarz bir geçici tescil şerhinin tapu idaresince re'sen yapılması bizce mümkün değildir.

⁹² a Marca, **age.**, s:53

⁹³ a Marca, **age.**, s:53; Gürsoy, **age.**, s:29

⁹⁴ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 833, Nr:21

4. Rehin Yükünün Bölünmesi ile Birlikte Alacağın da Bölünüp Bölünmediği Sorunu

Rehin yükünün taşınmazlar üzerinde bölünmesi ile birlikte alacağın da bölünüp bölünmediği açıklığa kavuşturulması gereken bir sorudur. Rehin yükünün taşınmazlar üzerinde dağıtımı ile birlikte alacak hakkının da bölündüğünün kabulü, ancak TMK. m. 855/ f. 3 uyarınca, yeni malikin devraldığı taşınmaz üzerindeki ipotek yükünü karşılayan borç miktarını da devralması durumunda mümkündür.⁹⁵

Belirtmemiz gerekir ki, taşınmazların yeni maliklerinin, borçtan kişisel olarak sorumlulukları bulunmamaktadır, onlar sadece taşınmaz ile sorumludurlar.⁹⁶ Ancak kanun koyucu, TMK. m. 855/ f. 3’de, yeni malike, eski malikle anlaşarak, devraldığı taşınmaza düşen rehin yüküne karşılık gelen borç miktarını, borcun nakli sözleşmesi ile devralabilme imkânı tanımaktadır. Yeni malikin borcu yüklenmesi durumunda, tapu idaresinin bunu alacaklıya bildirmesi gerekmektedir (TMK. m. 890/ f. 1). Alacaklı, eğer borcun yeni malik tarafından üstlenilmesini kabul etmez ise bunu, durumun kendisine bildirilmesinden itibaren bir yıl içinde, borçluya yazılı olarak bildirmelidir. Bu bildirimi yapmadığı takdirde, borç yeni malik tarafından yüklenilmiş olacaktır (TMK. m. 889/ f. 3). Ancak belirtmeliyiz ki, bu durumda yeni malik borcun sadece kendi taşınmazına isabet eden kısmından kişisel olarak sorumlu olacak, borcun tamamından müteselsil olarak sorumlu olmayacaktır.⁹⁷

Alacaklı tarafından, yeni malikin borçlu olarak kabul edilmesi, rehnin bölünmesinin de alacaklı tarafından kabul edildiği manasına gelmektedir. Aksi durumda yani alacaklının hem rehin yükünün bölünmesini kabul etmemesi hem de yeni malikin borcun taşınmazına isabet eden kısmını yüklenmesine onay vermesi durumunda, kanunun onaylamadığı şekilde, taşınmaz malikleri borcun tamamından müteselsil

⁹⁵ Bonorand, **age.**, s:25

⁹⁶ Akipek / Akıntürk, **age.**, s:791; Helvacı, **age.**, s:319; Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın, **age.**, s:160; Ayan, **age.**, s:212;

⁹⁷ Gürsoy, **age.**, s:30

olarak sorumlu değilken, taşınmazların rehin yükünün tamamından sorumlu olması sonucu ortaya çıkacaktır.⁹⁸

Yeni malik, eski malik ile birlikte borcu müteselsil olarak yüklendiyse, diğer bir ifade ile eski malik de borçtan müteselsil olarak sorumlu olacak ise bu durumda borcun yüklenilmesi için alacaklının rızasına da gerek yoktur.⁹⁹

C. REHİNLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ MÜLKİYET TÜRÜNÜN DEĞİŞİMİ SONUCUNDA BİR BİRLİKTE REHNİN OLUŞUP OLUŞMAYACAĞI

1. Rehinli Taşınmaz Üzerindeki Tek Kişi Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Çevrilmesi Durumunun Toplu Rehne Etkisi

Bir taşınmazın bölünmediği, ancak üzerinde var olan tek kişi mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürüldüğü durumda, taşınmaz üzerinde var olan rehlin durumunun ne olacağının incelenmesi gerekmektedir. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın tamamının, alelade bir rehne, diğer bir ifade ile tek taşınmaz üzerinde kurulmuş bir rehne konu olabilmesi mümkündür. Bu nedenle, bir taşınmaz üzerindeki tek kişi mülkiyetinin sonradan paylı mülkiyete çevrilmesi durumunda, taşınmaz payları farklı kişilere devredilse bile, taşınmaz üzerindeki rehin türü değişmeden kalacak, diğer bir ifade ile tek taşınmaz üzerinde kurulmuş olan bir rehin olarak varlığını sürdürecektir.¹⁰⁰

Taraflar, kanunun aradığı şartların bulunması durumunda, anlaşarak, taşınmaz payları üzerinde bir toplu rehin kurabilirler. Ancak paylı mülkiyete geçilmesi ile birlikte kendiliğinden taşınmaz payları üzerinde bir toplu rehin oluşmayacaktır.¹⁰¹

2. Rehinli Taşınmazın Üzerindeki Mülkiyetin Kat Mülkiyetine Dönüştürülmesi

Rehinli bir taşınmazın üzerindeki mülkiyetin kat mülkiyetine dönüştürülmesi durumunda ise KMK. m. 5/ f. 4 uyarınca, bu rehin bütün bağımsız bölümler üzerine arsa payı temel alınarak dağıtılacaktır. Ancak yukarıda yapmış olduğumuz

⁹⁸ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 833, Nr:26

⁹⁹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 833, Nr:9

¹⁰⁰ a Marca, **age.**, s:51

¹⁰¹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:26; a Marca, **age.**, s:51

açıklamalara paralel şekilde, bağımsız bölümlerin tamamının malikinin aynı kişi veya maliklerinin borçtan müteselsil sorumlu kişiler olması durumunda, rehin yükü bağımsız bölümler üzerinde bölünmeyecek ve bağımsız bölümlerin hepsi rehin yükünün tamamından sorumlu olacak, diğer bir ifade ile bir toplu rehin kurulmuş olacaktır.

Kat mülkiyetine çevrilmek istenen anataşınmaz üzerinde bir paylı mülkiyet bulunuyor ve payların bazıları rehin yükü ile yüklü ise bu durumda, rehin yükü sadece, payı üzerinde rehin bulunan malike isabet eden bağımsız bölümler üzerine nakledilecektir.¹⁰²

3. Üzerinde Paylı veya Elbirliği Haline Mülkiyet Bulunan Rehinli Taşınmazın Taksim Edilmesi

TST. m. 61/ f. 1 uyarınca üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir taşınmazın taksim edilmesi durumunda eğer taşınmaz paylarından biri veya birkaçı üzerinde bir rehin bulunuyor ise taksim isteminin gerçekleştirilebilmesi için rehin alacaklısının onayı gerekmektedir. Rehin alacaklısının onay vermemesi durumunda, taksim işlemi mahkemeden alınacak karar doğrultusunda gerçekleştirilecektir. İlgili tüzük hükmünde, alacaklının taksim işlemine onay vermesi durumunda, rehin yükü dağıtımının ne şekilde gerçekleştirileceği ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Bizce bu durumda en uygun çözüm, mülga TST.'nin 70.maddesindeki düzenlemeye paralel şekilde, rehin hakkının, bununla yükümlü paydaş veya paydaşlara isabet eden taşınmazlara aynen aktarılmasıdır.

Payları üzerinde toplu rehin bulunan bir taşınmazın taksimi durumunda ise rehin alacaklısının onayına ihtiyaç olmayacak, toplu rehin varlığını yeni parsellerin üzerinde sürdürecektir. Ancak bu parsellerden birinin, borçtan müteselsil sorumlu olmayan birine devri durumunda, rehin yükünün dağıtımı gerekecektir.

TMK. m. 703/ f. 3 uyarınca, üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan bir taşınmazın taksimi de paylı mülkiyete ilişkin hükümler çerçevesinde yapılacaktır. Bu

¹⁰² Helvacı, **age.**, s:324

durumunda üzerinde rehin bulunan elbirliği mülkiyetine tâbi bir taşınmazın taksimi için de rehinli alacaklının onayı gerekecek, alacaklının onay vermemesi durumunda taksim işlemi mahkemeden alınan karar doğrultusunda yapılacaktır. Ancak mirasçılar, murisin borçlarından müteselsil olarak sorumlu olduklarından, tereke içinde yer alan ve üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan taşınmazların taksimi halinde, rehin yükü, yeni parseller üzerinde varlığını bir toplu rehin olarak sürdürecektir ve taksim için rehin alacaklısının onayına gerek olmayacaktır.¹⁰³

¹⁰³ Helvacı, **age.**, s:322-323

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

REHNİN KURULMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

I. ALACAĞIN DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

A. ALACAĞIN İRADİ DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

TBK. m. 183 uyarınca, alacaklının sahip olduğu alacak hakkını bir üçüncü kişiye devretmesi mümkündür. Alacağın devri ile birlikte, TBK. m. 189 uyarınca, alacağa bağlı olan haklar da yeni alacaklıya geçecektir.

Bu durumda, birlikte rehin ile teminat altına alınmış bir alacağın devri halinde, alacak hakkı ile birlikte alacağı teminat altına alan rehin hakkı da yeni alacaklıya geçecektir. TMK. m. 891, “İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tabu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir.” demektedir. Burada belirtilmek istenen husus, alacağın devrinin geçerli olabilmesi için tescilin şart olmadığı değil, fakat onun fer’i olan rehin hakkının alacağı devralana intikali için tescile gerek olmadığıdır. TMK. m. 891 doktrinde, bu şekilde yorumlanmaktadır.¹ Her ne kadar TBK., rehin hakkının yeni alacaklıya intikali için tapu kütüğüne tescile gerek olmadığını düzenlese de, TST. m. 31/ f. 2’de, TBK. m. 183 uyarınca yapılmış olan alacağın devri sözleşmesinin, düşünceler sütununda belirtilmesi gerektiği hükme bağlanmıştır. Birlikte rehin ile teminat altına alınmış bir alacağın devri durumunda, bütün rehinli taşınmazların tapu kütüğü sayfalarının düşünceler sütununa bu belirtmenin yapılması gerekecektir.

Alacaklı isterse alacağın tamamını değil sadece belli bir kısmını da bir üçüncü kişiye devredebilir. Bu durumda alacağı devralan alacaklı, devir almış olduğu alacak

¹ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:944; Kurşat, **agm.**, s:413; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1042; Saymen / Elbir, **age.** s:578; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:390; Davran, **age.**, s:53; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:790; Ayan, **age.**, s:212; Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın, **age.**, s:159; Altay / Eskiocak, **age.**, s:222; Ancak belirtmemiz gerekir ki, alacağın devri ile birlikte rehin hakkını tescile gerek kalmadan kazanan kişi, TMK. m. 1013 / f. 3 uyarınca, bu hakkının tapu kütüğüne tescilini talep edebilecektir. Bu tescil açılıcı bir tescil olacaktır.

miktarı ölçüsünde rehinden yararlanacaktır.² Alacağı kısmen devralan yeni alacaklı ise eski alacaklıyla aynı esaslar altında, rehin hakkından faydalanacaktır.³ Bu nedenle eski ve yeni alacaklının rehin haklarının aynı derecede içerisinde yer aldığı kabulü ve TMK. m. 874/ f. 2 uyarınca rehinin paraya çevrilmesi durumunda, alacaklıların, alacakları oranında, satış bedelinden tatmin edilmeleri gerekir. Bu durumda taşınmazlar birden fazla takibe maruz kalabileceklerse de, üzerlerindeki rehin yükü miktarında bir artış olmayacağı için taşınmaz malikleri açısından bir sakınca meydana gelmeyecektir.⁴

Konuyu, toplu rehin ve paylı rehin için birer örnekle özetleyecek olursak; 100.000 TL'lik alacağın, iki adet taşınmaz ile toplu rehin şeklinde, temin altına alındığı bir kurguda, alacaklı, alacağının 25.000 TL'lik kısmını bir üçüncü kişiye devrederse, bu durumda alacağı devralan yeni alacaklı taşınmazlar üzerinde 25.000 TL değerinde bir toplu rehin hakkı elde edecektir. Eski alacaklının toplu rehin hakkı ise 100.000 TL'den 75.000 TL'ye düşecektir.

Taşınmazlar üzerindeki rehinin, taşınmazlardan birinin alacağın 60.000 TL'sinden diğerinin ise 40.000 TL'sinden sorumlu olduğu bir paylı rehin olması ve alacaklının 100.000 TL'lik alacağın 25.000 TL'sini bir üçüncü kişiye devretmesi durumunda ise yeni alacaklı, taşınmazlardan birinin alacağın 15.000 TL'sinden, diğerinin ise 10.000 TL'sinden sorumlu olduğu, 25.000 TL değerinde bir paylı rehin elde edecektir. Eski malikin paylı rehin hakkı ise taşınmazlardan birinin alacağın 45.000 TL'sinden, diğerinin ise 30.000 TL'sinden sorumlu olduğu, 75.000 TL'lik bir paylı rehne dönüşecektir.

² Saymen / Elbir, **age.**, s:579; Ayan, **age.**, s:193

³ Gürsoy, **age.**, s:18; Kurşat, **age.** s:413

⁴ Kurşat, **age.**, s:413

B. ALACAĞIN KANUNİ İNTİKALİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

1. Genel Olarak

Alacaklının iradesine bağlı olmaksızın, alacağın, kanun icabı, bir başkasına intikaline kanuni intikal denilmektedir.⁵ Alacağın kanuni intikalinin en önemli ve yaygın türü ise halefiyettir.⁶ Halefiyet, başkasına ait bir borç dolayısıyla alacaklıyı tatmin eden kişinin, onun haklarını, kanunda belirtilen hallerde ve tatmin ettiği oranda, kendiliğinden elde etmesidir.⁷

Belirtmemiz gerekir ki biz bu başlık altında, alacaklıya halef olunan her durumu ve bunun birlikte rehne etkisini değil, sadece taşınmazları üzerinde birlikte rehin kurulmuş olan maliklerin, alacaklıyı tatmin etmeleri sonucu oluşan halefiyeti ve bu halefiyetin birlikte rehne etkisini inceleyeceğiz. Ayrıca, her ne kadar halefiyet tanımında “başkasına ait bir borç dolayısıyla alacaklıyı tatmin eden kişi”nin alacaklıya halef olmasından söz edilse de, üçüncü şahısların alacaklıya halef olduğu haller dışında, borç münasebetine dâhil olan, diğer bir ifade ile borçtan sorumlu olan kişilerin alacaklıya halef olduğu haller de vardır.⁸ Bu nedenle konu, özellikle toplu rehin ile alakalı olarak, borçtan müteselsil sorumlu olan maliklerin taşınmazları üzerinde kurulan toplu rehin durumu ile borçtan sorumlu olmayan malike ait taşınmazlar üzerinde kurulan toplu rehin durumu şeklinde, iki ayrı başlık altında incelenmiştir.

⁵ Oğuzman / Öz, **age.**, s:584

⁶ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **Borçlar Hukuku**, s:265

⁷ Ahmet M. Kılıçoğlu, **Kanunî Halefiyet**, Ankara, 1979, s:7

⁸ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **Borçlar Hukuku**, s:208-209

2. Toplu Rehinde

a. Borçtan Şahsen Sorumlu Olmayan Malikin Taşınmazları Üzerinde Kurulan Toplu Rehin Durumunda

Birlikte rehni düzenleyen TMK. m. 855 uyarınca, borçtan şahsen sorumlu olmayan bir kişinin taşınmazları üzerinde toplu rehin kurulması ancak, üzerlerinde toplu rehin kurulan taşınmazların tamamının aynı malike ait olması durumunda mümkündür. Diğer bir ifade ile kanun koyucu, üçüncü kişinin borcu için toplu rehin kurulmasına sadece, üzerlerinde rehin kurulacak taşınmazların malikinin aynı kişi olması durumunda, izin vermektedir.

TMK. m. 127 / b.1, alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişinin, başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynî hakkı bulunduğu takdirde, alacaklıya halef olacağını düzenlemektedir⁹. Benzer şekilde, TMK. m. 884/ f. 1, borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan rehinli taşınmaz malikine taşınmazı üzerindeki rehin yükünü kaldırtabilmek için borcu ifa edebilme hakkı tanımakta ve ikinci fıkrasında da borcu ödeyen malikin alacaklının yerine geçeceği düzenlenmektedir. Bu durumda borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan malik, borcu ifa etmesiyle birlikte, alacaklıya halef olmaktadır.¹⁰

Halefiyet ile birlikte alacağa bağlı haklar da halefe geçeceğinden, alacağa bağlı bir hak olan toplu rehin hakkı da malike geçecektir.¹¹ Diğer bir ifade ile halef, kendisine

⁹ Alacaklıya ifanın bir üçüncü kişi değil de borçtan şahsen sorumlu bir kişi tarafından, örneğin kefil tarafından, yapılması durumunda, bu maddeye dayanan bir halefiyet meydana gelmeyecektir (Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:38).

¹⁰ Helvacı, **age.**, s:15; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:788; Ayan, **age.**, s:195; Kaçak, **age.**, s:189; Altay / Eskiocak, **age.**, s:249; Serozan, **agm.**, s:314; Belirtmemiz gerekir ki, alacaklının ifa yerini tutan edim veya takas yolu ile tatmin edilmesi durumunda da malik halefiyet hakkı kazanacaktır (Le emann, **age.**, Art. 827, Nr:13; Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:56).

¹¹ Alacağın iradi temlikinde olduğu gibi, halefiyet durumunda da, rehlin intikali için tapuya tescile gerek olmayacaktır (Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:99).

intikal eden rehin hakkının üzerinde kurulmuş olduğu taşınmazların maliki olduğu için, taşınmazlar üzerinde malik lehine bir toplu rehin oluşacaktır.¹²

Taşınmazları üzerinde kendi lehine bir toplu rehin hakkı elde etmiş olan malikin önünde üç seçenek bulunmaktadır. Malik isterse taşınmazlar üzerindeki rehin yükünün kaldırılmasını talep edebilecektir. Belirtmemiz gerekir ki malik, tüm taşınmazlar üzerindeki rehnin kaldırılmasını talep edebileceği gibi, sadece bir veya birkaç taşınmaz üzerindeki rehin hakkını da kaldırtabilir. Malikin önündeki ikinci seçenek ise kanunen kendisine geçen alacak hakkını üçüncü bir kişiye devrederek bunun sağlayacağı ekonomik olanaklardan yararlanmaktır. Bu sayede sadece şekli bir değere sahip olan toplu rehin hakkı maddi bir değer de elde edecektir. Malikin önündeki son seçenek ise taşınmazları bir üçüncü şahıs veya şahıslara devretmesidir.¹³ Ancak bu durumda taşınmazların devredildiği kişilerin niteliği toplu rehin için önem arz etmektedir. Taşınmazların tamamının aynı kişiye veya borçtan müteselsil olarak sorumlu olan kişilere devredilmesi durumunda, toplu rehin devam edecek iken, taşınmazların borçtan müteselsil olarak sorumlu olmayan kişilere devri durumunda TMK. m. 889 uygulama alanı bulacak ve rehin yükü taşınmaz değerleri oranında dağıtılacak, diğer bir ifade ile toplu rehin paylı rehne dönüşecektir¹⁴.

b. Borçtan Şahsen Sorumlu Olan Maliklerin Taşınmazları Üzerinde Kurulan Toplu Rehin Durumunda

TMK. m. 855, farklı maliklerin taşınmazları üzerinde bir toplu rehin kurulabilmesi için maliklerin sadece borçtan şahsen sorumlu olmasını değil, bu sorumluluğun da müteselsil olmasını aramaktadır.

Müteselsil sorumluluk ortak kavramı altında yer alan müteselsil borçluluk ve müteselsil kefillik ilişkileri ise birbirlerinden farklılık arz ettiğinden, konu aşağıda, “Taşınmaz Maliklerinin Tamamının Müteselsil Borçlu Olmaları Durumunda” ve

¹² Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:100; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:19; Helvacı, **age.**, 18-19; Altay / Eskiocak, **age.**, s:249; Ancak belirtmeliyiz ki malike lehine kurulmuş bu rehin hakkı sadece şekli bir değere sahip olacak, diğer bir ifade ile maddi değeri olmayacaktır (Köprülü / Kaneti, **age.**, s:21; Helvacı, **age.**, 20).

¹³ Helvacı, **age.**, s:18; Altay / Eskiocak, **age.**, s:249

¹⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. “Rehinli Taşınmazın Devrinin Birlikte Rehne Etkisi”

“Taşınmaz Maliklerinin Biri veya Bir Kısımının Borcun Müteselsil Kefili Olması Durumunda” şeklinde iki başlık altında ele alınacaktır.

b. 1. Taşınmaz Maliklerinin Tamamının Müteselsil Borçlu Olmaları Durumunda

TBK. m. 167/ f. 2 müteselsil borçlulardan birinin alacaklıya, iç ilişkide kendisine düşen paydan fazla bir miktarı ifa etmesi durumunda, ödediği fazla miktar için diğer müteselsil borçlulardan talepte bulunabileceğini, diğer bir ifade ile bu miktar oranında bir rücu hakkına sahip olacağını düzenlemektedir. TBK. m. 168/ f. 1 ise alacaklıya ifada bulunan ve rücu hakkına sahip olan müteselsil borçlunun, ifa ettiği miktar oranında¹⁵, alacaklının haklarına halef olacağını belirtmiştir.¹⁶

Bu durumda müteselsil borçluların taşınmazları üzerinde bir toplu rehin kurulması ve maliklerden birinin borcu ifa etmesi durumunda, borcu ifa eden malik, fazladan ifa ettiği miktar oranında, alacaklının haklarına halef olacak ve bunun sonucunda alacaklının sahip olduğu rehin hakkı borcu ödeyen malike intikal edecektir.

Ancak rehlin, alacaklıya halef olan malike hiç değişmeden intikali mümkün değildir. Alacaklıya ifada bulunan malik sadece, iç ilişkideki kendi üzerine düşen meblağı aşan miktar için rücu ve halefiyet hakkı kazandığından, alacak miktarının tamamı için bir halefiyet söz konusu olmayacak, rehin hakkı da sadece halef olunan miktar ile sınırlı olarak alacaklıya ifada bulunan malike geçecektir. Bunun yanında rücu durumunda, bir müteselsil borçluluk değil, TMK. m. 167/ f. 2 uyarınca, her borçlunun sadece iç ilişkide yüklenmiş olduğu miktar ile sorumlu olduğu bir kısmi borçluluk ilişkisi söz konusu olduğundan¹⁷, farklı maliklerin taşınmazları üzerinde toplu rehin kurulması için aranan, maliklerin borçtan müteselsil sorumlu olmaları şartı da yerine getirilememiş olacaktır.

¹⁵ Her ne kadar madde metninde “ifa ettiği miktar oranında” denilse de, bunun “fazladan ifa edilen miktar oranında” şeklinde anlaşılması gerekmektedir

¹⁶ Buradaki halefiyetin amacı rücu hakkını kuvvetlendirmek ve bu hakkın kullanımını kolaylaştırmaktır (Akıntürk, *age.*, s:208; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **Borçlar Hukuku**, s:320; Ahmet Hakan Dağdelen, **818 ve 6098 Sayılı Borçlar Kanunlarında Borçlular Arasında Teselsül**, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2011, s:187; Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:69).

¹⁷ Dağdelen, *age.*, s:187

Bu durumda, rehin yükünün taşınmazlar arasında dağıtılması ve her bir taşınmazın borcun sadece, taşınmazın malikine rücu edilebilecek olan miktarı ile sorumlu olduğu bir rehnin kurulması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmazlar üzerindeki toplu rehin bir paylı rehne dönüşecektir.

Bir örnek ile açıklamak gerekir ise A,B ve C'nin 100.000 TL'lik bir borcun müteselsil borçluları olduğu ve bu borcu teminat altına almak için taşınmazları üzerinde 100.000TL'lik bir toplu rehin kurduklarını ve iç ilişkide A'nın borcun 50.000 TL'lik, B'nin 30.000 TL'lik, C'nin ise 20.000 TL'lik kısmından sorumlu olduğunu düşünelim. A'nın borcun tamamını ödemesi durumunda, kurulmuş olan toplu rehin, B'nin taşınmazının borcun 30.000'TL'lik, C'nin taşınmazının ise borcun 20.000 TL'lik kısmı ile sorumlu olduğu bir paylı rehin şeklinde, A lehine devam edecektir. Diğer bir ifade ile hem rehnin türü toplu rehinden, paylı rehne dönüşecek, hem de rehnin teminat altına aldığı meblağ 100.000 TL'den, 50.000 TL'ye düşecektir.

b. 2. Taşınmaz Maliklerinin Biri veya Bir Kısımının Borcun Müteselsil Kefili Olması Durumunda

Müteselsil kefilin de dâhil olduğu bir toplu rehin ilişkisinde, taşınmazı üzerinde toplu rehin kurulmuş olan müteselsil borçlulardan birinin alacaklıyı tatmin etmesi durumunda, alacaklıyı tatmin eden borçlu diğer müteselsil borçlulara karşı, yukarıda incelemiş olduğumuz üzere, rücu ve halefiyet hakkı elde edecektir.

Kefalet de alacağa bağlı fer'i bir hak olduğundan, halefiyet ile birlikte alacağa halef olan kişiye geçecektir.¹⁸ Alacak için verilmiş olan kefaletten dolayı, kefil alacaklı karşısında ne şekilde sorumlu ise halef karşısında da aynı şekilde sorumlu olacak, başka bir ifade ile kefalet ilişkisi müteselsil kefalet şeklinde devam edecektir.¹⁹

Ancak kefil aynı zamanda alacaklıya ifade bulunan müteselsil borçluya da kefil olduğundan ve bu borçlunun alacaklıya yaptığı ifa ile birlikte borcu sona erdiğinden,

¹⁸ Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:103; Leemann, **age.**, Art. 827, Nr:19, Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **Borçlar Hukuku**, s:216

¹⁹ Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:103

müteselsil kefilin kefalet miktarı da, alacaklıya ifada bulunmuş olan borçlunun iç ilişkide borçtan sorumlu olduğu miktar kadar sona erecektir. Bu nedenle kefalet sadece, diğer borçlulara rücu edilecek miktar ile sınırlı olarak varlığını sürdürecektir.

Örneğin; A,B ve C 100.000 TL'lik bir borcun müteselsil borçlularıdır ve iç ilişkide A borcun 50.000 TL'lik, B 30.000 TL'lik, C de 20.000 TL'lik kısmından sorumludur. D ise A, B ve C'ye müteselsil kefil olmuştur. A'nın borcun tamamını ifa etmesi durumunda, D'nin kefalet borcu 100.000 TL için değil, sadece 50.000 TL -30.000 TL'lik B'nin kısmı ve 20.000 TL'lik C'nin kısmının toplamı- için devam edecektir. D'nin kefilliği hala bir müteselsil kefilliktir, diğer bir ifade ile D, borcun 30.000 TL'lik kısmı için B ile birlikte, 20.000 TL'lik kısmı için C ile birlikte müteselsil sorumlu olmaya devam edecektir.

Halefiyet durumunda müteselsil kefilin, kendisine rücu edilecek borçlular ile birlikte ayrı ayrı, müteselsil sorumluluğu devam etmesine rağmen, rücu edilecek borçlular arasında artık bir müteselsil borçluluk bulunmamaktadır. Borçlular arasında sadece iç ilişkide kendilerine düşen pay kadar sorumlu oldukları bir kısmi borçluluk ilişkisi vardır.²⁰ Bu nedenle taşınmazlar üzerindeki rehin hakkı varlığını bir toplu rehin olarak sürdüremeyecektir.

Bizce bu durumda, iç içe geçmiş bir rehin ilişkisinin kabulü gerekmektedir. Kurulmuş olan toplu rehin varlığını, kendilerine rücu edilebilecek müteselsil borçluların taşınmazları üzerinde paylı rehin, müteselsil kefilin taşınmazı ve borçluların taşınmazları üzerinde ise ayrı ayrı toplu rehin ilişkileri şeklinde devam ettirecektir. Yukarıdaki örnekten hareket ettiğimizde A, B, C ve D'nin taşınmazları üzerindeki kurulmuş olan bir toplu rehin varlığını, B ve C'nin taşınmazları üzerinde, B'nin taşınmazının borcun 30.000 TL'lik kısmından, C'nin taşınmazının da 20.000 TL'lik kısmından sorumlu olduğu bir paylı rehin, D'nin taşınmazı üzerinde ise B'nin taşınmazı ile birlikte 30.000 TL, C'nin taşınmazı ile ise 20.000 TL değerinde iki adet toplu rehin şeklinde sürdürecektir.

²⁰ Dağdelen, **age.**, s:187

Müteselsil borçlulardan birinin değil de, müteselsil kefilin alacaklıyı tatmin etmesi durumunda ise kefil, TBK. m. 596/ f. 1 uyarınca, alacaklının haklarına halef olacaktır. Bu durumda, müteselsil borçlular arasındaki teselsül devam edecek ve kefil borcun tamamı ile ilgili olarak borçlulardan herhangi birine başvurabilecektir. Kurulmuş olan toplu rehin ise müteselsil borçluların taşınmazları üzerinde aynı şekilde varlığını sürdürecektir, ancak bu toplu rehin ilişkisinden doğan haklar halefiyet nedeniyle alacaklıyı ifada bulunmuş olan kefile ait olacaktır.

3. Paylı Rehinde

TMK. m. 855 paylı rehinin kurulabilmesi için herhangi bir şart aramadığından, rehinli taşınmaz maliklerinden birinin alacaklıya halef olması durumunda, toplu rehindeki özellik arz eden durumlardan farklı olarak, rehin türü değişmeyecek ve halefe intikal eden rehin hakkı bir paylı rehin olacaktır.

II. REHİNLİ TAŞINMAZIN DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

A. TOPLU REHİN DURUMUNDA

TMK. m. 888/ f. 1 uyarınca rehinli bir taşınmazın devrinde kural, yeni malikin taşınmazın mülkiyetini üzerindeki rehin yükü ile birlikte kazanmasıdır. Üzerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan biri veya birkaçının borçtan müteselsil olarak sorumlu kişilere devrinde veya taşınmazların tamamının aynı kişiye devredilmesi durumunda bu genel kural geçerli olacak ve yeni malik taşınmaz veya taşınmazların mülkiyet hakkını toplu rehin yükü ile birlikte kazanacaktır.

Ancak toplu rehinle yüklü taşınmazlardan biri veya birkaçının borçtan müteselsil sorumlu olmayan bir üçüncü kişiye devri durumunda, TMK. m. 855 farklı kişilerin taşınmazları üzerinde bir toplu rehin kurulması durumunda bu kişilerin borçtan müteselsil olarak sorumlu olmaları koşulunu aradığı için, taşınmazlar üzerindeki toplu rehin yükünün değişmeden kalması mümkün değildir.

Bu durumunda Medeni Kanun'un rehinli taşınmazların bölünmesine ilişkin 889. maddesi uygulama alanı bulacak²¹ ve rehin yükü, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, tapu idaresince re'sen taşınmazlar üzerine dağıtılacaktır. Bu nedenle, ilgili başlık altında verdiğimiz bilgilerin hepsi, üzerinde toplu rehin bulunan bir taşınmazın, borçtan müteselsil olarak sorumlu olmayan üçüncü bir kişiye devri durumunda da geçerlidir.²²

Ancak belirtmeliyiz ki rehinli taşınmazın bölünmesi ve üçüncü kişiye devri durumunda, rehin yükünün taşınmazlara ne oranda dağıtılacağı yönündeki anlaşmanın tarafları sadece eski malik, yeni malik ve rehin alacaklısı iken, farklı maliklere ait taşınmazlar üzerinde kurulmuş olan bir toplu rehinde, rehinli taşınmazlardan birinin bir üçüncü kişiye devri durumunda, taşınmazın bölünmesinden farklı olarak, taşınmazı devreden, devralan ve rehin alacaklısının yanında, diğer rehinli taşınmaz malikleri de rehin yükü dağıtımı ile ilgili anlaşmanın tarafı olacaklardır. Bunun nedeni, yapılacak olan dağıtımın diğer rehinli taşınmazları da kapsayacak olmasıdır.²³

B. PAYLI REHİN DURUMUNDA

Medeni Kanun, paylı rehin kurulabilmesi için, toplu rehinde olduğu gibi, özel şartlar aramadığından ötürü, üzerinde paylı rehin bulunan bir taşınmazın bir başkasına devri durumunda, TMK. m. 888/ f. 1 gereğince taşınmaz üzerindeki rehin yükünde herhangi bir değişiklik olmayacak, diğer bir ifade ile yeni malik taşınmazın mülkiyetini üzerindeki rehin yükü ile birlikte kazanacaktır.

²¹ Helvacı, **age.**, s:314; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:952; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:391; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1043; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:791; Davran, **age.**, s:52; Şener, **age.**, s:153; Bozkurt, **age.**, s:334

²² Ayrıntılı bilgi için bkz. "Rehinli Taşınmazın Bölünmesi Sonucu Oluşan Birlikte RehİN"

²³ Bonorand, **age.**, s:24

III. TAŞINMAZLARIN BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

Üzerinde rehin tesis edilmiş olan birden fazla arazinin, kamu kurum veya kuruluşlarınca ya da arazi malik veya maliklerinin talebi doğrultusunda birleştirilmesi mümkündür. Bu başlık altında birleştirilecek arazilerin biri veya birkaçının üzerinde bir birlikte rehin kurulmuş olması durumunda, birleştirmenin bu rehne etkisinin ne olacağı sorusu incelenecektir.

A. TAŞINMAZLARIN DEVLET ELİYLE BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

Medeni Kanun'un konu ile ilgili 859. maddesinin birinci fıkrasında, *“Yetkili kamu kurum veya kuruluşu tarafından gerçekleştirilen parsel birleştirilmesi ve dağıtımı işlemi sonucunda birleştirilen parsel üzerindeki rehinler, sıralarını koruyarak o parselin yerine verilen taşınmaz üzerine geçer.”* denilmektedir.

Arazi malikine, üzerinde rehin kurulmuş olan arazisinin bir kamu kurum veya kuruluşunca birleştirme ve dağıtım işlemine konu edilmesi durumunda, eski arazisi yerine geçecek yeni bir arazi verilmekte²⁴ ve TMK. m. 859/ f. 1 uyarınca eski arazideki rehin yükü veya yükleri yeni araziye, tapu idaresince re'sen²⁵, geçirilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, eski arazi üzerindeki rehin yükünün yeni arazi üzerine de aynı sıra ile geçirilmesi gerektiğidir.

Malikin, üzerlerinde aynı alacağı teminat altına alan bir birlikte rehin bulunan birden fazla arazi parçasını terk etmesi ve karşılığında yeni bir arazinin mülkiyetini

²⁴ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 802, Nr:1, Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:936; Helvacı, **age.**, s:342; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:781-782; Davran, **age.**, s:44; Ayan, **age.**, s:190; Altay / Eskiocak, **age.**, s:204; Şener, **age.**, s:158

²⁵ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 802, Nr:9; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1026; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 802, Nr:4; Akipek / Akıntürk, **age.**, s:783; Ayan, **age.**, s:190; Şener, **age.**, s:158

kazanması durumunda da, eski taşınmazlar üzerindeki rehin yükleri yeni taşınmaza aynı sırada geçirilecektir. Birleştirme durumunda artık birden fazla taşınmaz söz konusu olmadığından, bir birlikte rehinden bahsedilmesi de mümkün olmayacak, diğer bir ifade ile birden fazla taşınmaz üzerindeki rehin, tek bir taşınmaz üzerine geçirilecektir. Belirtmemiz gerekir ki bu durumda rehnin sağladığı teminat gücünün azalacağı düşünülebilirse de, yeni taşınmaz, eski taşınmazların yerine geçtiği ve dolayısıyla da eski taşınmazların değerine eşit bir değere sahip olacağı için teminat gücünde bir azalma olmayacaktır.²⁶

Konuyu bir örnekle açıklayacak olursak; bir malikin, üzerlerinde 1. derecede 10.000 TL tutarında bir toplu rehin kurulmuş 2 adet taşınmazının mülkiyetini bir parsel birleştirilmesi nedeniyle terk etmek zorunda kalması ve bu taşınmazlar karşılığında kendisine bir adet yeni taşınmaz verilmesi durumunda, eski taşınmazlar üzerinde 1. derecede kurulmuş olan toplu rehin, yeni taşınmaz üzerine, toplu rehin vasfını kaybederek, 1. derecede 10.000 TL'lik bir rehin şeklinde geçirilecektir. Terk edilen araziler üzerinde, arazilerin her birinin rehin yükünün 5.000 TL'lik kısmından sorumlu olduğu, bir paylı rehin bulunması durumunda da, yeni arazi üzerinde bu paylı rehin, paylı rehin vasfını kaybederek, gene 10.000 TL'lik bir rehin olarak geçirilecektir.

Medeni Kanun'un 859. maddenin ikinci fıkrasında ise; *“Birleştirme sonucunda meydana gelen taşınmaz, değişik alacaklar için rehinli veya bazıları rehinsiz birden çok parselin yerini alırsa; bu taşınmaz üzerine geçen rehin hakları, taşınmazı bütün olarak kapsar ve olanak ölçüsünde sıralarını korurlar.”* denilmektedir.

Buna göre, malikin terk ettiği taşınmazların bir kısmının üzerinde rehin yükü bulunurken, diğer kısmının üzerinde bir rehin yükü bulunmuyor olsa bile, bir taşınmazın bir kısmının rehin ile yüklenip diğer bir kısmının rehnin dışında

²⁶ Kurşat, **agm.**, s:421

bırakılması mümkün olmadığından, yeni taşınmazın tamamına bu rehin yükleri geçirilmek zorundadır.²⁷

Terk edilen araziler üzerinde, farklı alacakları teminat altına alan birden fazla rehin yükünün bulunması durumunda ise bu rehin yüklerinin, yeni arazi üzerine eski derecelerden farklı derecelerde geçirilmesi mümkündür. Kanun koyucu da ilgili madde de “*rehin hakları...olanak ölçüsünde sıralarını korurlar*” diyerek buna cevaz vermektedir. Burada asıl olan rehnin oluşturduğu teminat kuvvetinin azalmamasıdır.²⁸

Bu duruma birlikte rehin perspektifinden bakıldığında akla gelen soru, malikin terk ettiği taşınmazların bazılarının üzerinde aynı alacağı teminat altına alan ancak farklı derecelere tescil edilmiş paylı rehinler bulunurken, diğerlerinin üzerinde ise, başka alacakları teminat altına alan farklı rehin yüklerinin bulunması durumunda, bu rehinlerin yeni taşınmaza nasıl geçirileceğidir.²⁹ Örneğin, malikin terk ettiği (a) taşınmazı üzerinde bir alacağın yarısını teminat altına alan 1. derecede bir (a1) rehni, malikin terk ettiği (b) taşınmazı üzerinde ise başka bir alacağı teminat altına alan gene 1. dereceye tescil edilmiş (b1) rehni ve gene b taşınmazı üzerinde (a1)’in teminat altına aldığı alacağın diğer yarısını teminat altına alan ve 2. dereceye tescil edilmiş (b2) rehni bulunması durumunda, bu rehin yüklerinin yeni taşınmaz üzerine nasıl geçirileceği soru işareti yaratmaktadır. Bu durumda, birinci derecede ki (a1) ve (b1) rehinlerinin, derecelerin tahsis sırası esas alınarak, gene birinci dereceye³⁰, (a1) ile aynı alacağı paylı rehin şeklinde teminat altına alan (b2) rehninin ise ikinci dereceye tescil edilmesi, rehin alacaklılarının zarara uğramasını önleyecektir.

Bu çözümün benimsenmesi durumunda, aynı taşınmaz üzerinde, ancak farklı derecelerde, aynı alacağı paylı rehin şeklinde teminat altına alan bir birlikte rehin kurulmuş olacaktır. Her ne kadar, Medeni Kanun’un birlikte rehni düzenlendiği 855.

²⁷ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 802, Nr:5; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1026; Ancak üzerinde paylı mülkiyet kurulmuş olan bir taşınmazın her mülkiyet payı ayrı ayrı bir taşınmaz rehninin konusunu oluşturabilir.

²⁸ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 802, Nr:6; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1026; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:369; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:936-937; Davran, **age.**, s:44; Altay / Eskiocak

²⁹ Toplu rehin durumunda, taşınmazların hepsi, alacağın tamamını teminat altına aldığından, paylı rehinde olduğu gibi bir sorun ile karşılaşılmayacaktır.

³⁰ Helvacı, **age.**, s:343;

maddesinde, “ *birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi*” nden bahsediliyorsa da, farklı rehin dereceleri üzerinde bir birlikte rehin kurulabilmesi mümkün olduğundan³¹, bizce aynı alacağın, aynı taşınmazın farklı derecelerine tescil edilmiş rehinler ile teminat altına alınması durumunda da birlikte rehne -paylı rehne- ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulması, problemin çözümü ve rehin alacaklarının haklarının korunması için en uygun yol olacaktır.

Doktrinde bir diğer görüş ise, terk edilen araziler yerine verilen yeni arazinin bölünerek, rehin yüklerinin bu bölünme sonucunda oluşan araziler üzerine eski dereceleri ile geçirilmesinin sorunun çözümünü sağlayacağı yönündedir.³²

Kanun koyucu, ayrıca TMK. m. 860’da, borçluya, üç ay öncesinden bildirmek şartıyla, karşılığını ödeyerek, terk edeceği taşınmazı, rehin yükünden kurtarma imkânı da tanımaktadır. Bunun sebebi, özellikle birleştirilecek araziler üzerindeki rehin ilişkilerinin çok karmaşık olması durumunda, arazilerin birleştirilmesini kolaylaştırmaktır.³³ Eğer borçlu aynı zamanda, üzerinde rehin kurulmuş olan taşınmazın maliki değilse, bu durumda, taşınmaz malikinin de taşınmazı rehin yükünden kurtarma imkânına sahip olduğu doktrinde kabul edilmektedir.³⁴ TMK. m. 860 uyarınca, borçlunun veya malikin bu imkândan yararlanabilmesi için birleştirme işlemi tamamlanmadan en az üç ay önce bildirimde bulunması gerekmektedir.

Bazı durumlarda ise arazisini terk eden malike, terk ettiği arazilerinden daha az kıymetli bir arazi verilmekte veya malikin terk ettiği arazi çok ufak olduğu için, bu arazi yerine verilecek uygun bir arazi bulunamamaktadır. İşte bu gibi durumlarda malikin uğradığı zarar idare tarafından nakden tazmin edilmektedir.³⁵ Eğer verilen tazminat rehinli alacakların 1/20’sinden az ve yeni taşınmaz rehinli alacaklar için

³¹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:11

³² Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 802, Nr:8

³³ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:937; Helvacı, **age.**, s:345; Davran, **age.**, s:43; Saymen / Elbir, **age.**, s:566; Şener, **age.**, s:160; Akipek, **age.**, s:129

³⁴ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 803, Nr:6; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:937; Helvacı, **age.**, s:345, dn:12; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 803, Nr:1; Akipek, **age.**, s:129

³⁵ Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1028; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:937; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:369; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 804, Nr:2-3-4; Akipek / Akıntürk, **age.**, 783; Saymen / Elbir, **age.**, s:568; Davran, **age.**, s:44; Şener, **age.**, s:160; Altay / Eskiocak, **age.**, s:204

yeterli teminat teşkil ediyor ise, malike ödenebilecektir (TMK. m. 861/ f. 2). Aksi durumda ise tazminatın rehinli alacaklıların izni olmadan malike ödenmesi mümkün değildir. Bu tazminat, rehin sıraları dikkate alınarak rehinli alacaklılara ödenecektir (TMK. m. 861/ f. 2). Birleştirmeye konu olan taşınmazların biri üzerinde bir toplu rehin bulunması durumunda, diğer toplu rehinli taşınmazlar birleştirmeye konu olmasalar bile, rehin alacaklısına ödenecek meblağ tutarınca, bu taşınmazlar üzerindeki toplu rehin de sona erecektir.

B. TAŞINMAZLARIN TARAFLARIN İRADESİ İLE BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

Arazilerin birleştirilmesinin kamu kurum ve kuruluşlarınca değil de, maliklerin iradesi ile yapılması durumu için (malik, sahibi olduğu birbirlerine bitişik iki araziye, birleştirmek isteyebilir veya kendi arazisini bir üçüncü kişinin arazisi ile birleştirme konusunda anlaşabilir) Medeni Kanun’da özel bir düzenleme yoktur. Ancak TST. m. 66/ f. 2’de birleştirilen taşınmazların maliklerinin farklı kişiler olması durumunda, bu birleştirmenin gerçekleşebilmesi için taşınmaz üzerindeki rehin hakkı sahiplerinin de, birleşmeye onay vermesi gerektiği açıkça belirtilmektedir³⁶. Bizce üzerinde toplu rehin bulunan bir taşınmazın, bu şekilde bir birleştirmeye konu olması durumunda, diğer toplu rehin borçlularının durumlarında bir kötüleşme meydana gelecek ise onların da bu birleşmenin gerçekleşebilmesi için onayı gerekmektedir.

Birleştirilen taşınmazların birden fazla kişiye ait olması durumunda, yeni taşınmaz üzerinde malikler arasında paylı mülkiyet esasları uygulama alanı bulacaktır.³⁷ Bu durumda birleştirilen taşınmazlar üzerinde aynı alacağı teminat altına alan bir paylı rehin bulunuyor ise bu rehin mülkiyet payları üzerinde varlığını sürdürecektir. Önceki taşınmazlar üzerindeki rehin paylı değil de bir toplu rehin ise bu durumda rehin hakkı taşınmaz payları üzerinde toplu rehin olarak devam edecektir. Ancak belirtmeliyiz ki, yeni taşınmaz üzerindeki payların aynı kişiye veya borçtan müteselsil sorumlu kişilere ait olmaması durumunda, müteselsil rehinden

³⁶ Aynı malike ait taşınmazların birleştirilmesi durumunda ise TST. m. 66 / f. 3 uyarınca rehin hakkı sahiplerinin onayına ihtiyaç olmayacaktır.

³⁷ Akipek, **age.**, s:126; Kurşat, **age.**, s:422

bahsedilemeyecektir. Bu durumda, kıyasen TMK. m. 889 uygulama alanı bulmalı ve rehin yükü taşınmaz payları üzerinde, pay değerleri esas alınarak, dağıtılmalıdır.³⁸

³⁸ Kurşat, **age.**, s:422

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BİRLİKTE REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TERKİNİ

I. BİRLİKTE REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

A. TOPLU REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

1. Genel Olarak

Medeni Kanun'un, birlikte rehnin paraya çevrilmesini düzenleyen, 873. maddesinin 3. fıkrasında; *"Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir."* denilmektedir.¹ Toplu rehin bu hüküm doğrultusunda paraya çevrilecek, diğer bir ifade ile rehin alacaklısı, paraya çevrilme talebini bütün taşınmazlara karşı yönlendirecektir. Ancak icra dairesi bu taşınmazların sadece gerekli olan kadarını paraya çevirecektir.² Kanun koyucunun bu düzenlemeyi getirmesindeki temel amaç, alacaklının, rehinli taşınmazların maliklerinin biri veya birkaçı ile, diğer maliklerin zararına bir anlaşma yapmasını önlemektir.³

Doktrinde bir görüş alacaklının rehinli taşınmazların tamamı yerine sadece biri veya birkaçı için paraya çevirme talebinde bulunmasının, takibin şikâyet yolu ile iptaline yol açacağını savunmaktadır.⁴ Doktrindeki bir diğer görüşe göre ise yapılacak şikâyet takibin iptaline neden olmayacak, sadece takibe diğer taşınmazların da dâhil

¹ Alman Hukuku'nda ise rehin alacaklısının paraya çevrilecek olan taşınmazı seçme hakkı bulunmaktadır (BGB m. 1132 / f. 1).

² Doktrindeki bir görüş, paraya çevrilecek bütün taşınmazların satış işleminin de aynı gün yapılması gerektiği yönündedir (İlhan E. Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, İstanbul, 1982, s:582; Elif Kısmet Aslan, *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi*, Güncel Yayınevi, İzmir, 2004, s:35).

³ Kuntalp, *Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni*, s:289; Hande Bengisu, *Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar*, İstanbul Barosu Dergisi, 2009, Sayı 4, s:1879

⁴ İlhan E. Postacıoğlu, *age.*, s:582; Talih Uyar, *İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, Ankara, 1992, s:351-352

edilmesini sağlayacaktır.⁵ Biz de şikâyet durumunda takibin iptalinin, takibin uzamasına yol açan, ağır bir yaptırım olduğunu⁶ ve bu nedenle şikâyet durumunda, takibin iptali yerine, diğer taşınmazların da takibe dâhil edilmesinin daha iyi bir çözüm olacağını düşünüyoruz.

Belirtmiş olduğumuz üzere, toplu rehin durumunda her ne kadar paraya çevirme talebi bütün rehinli taşınmazlara karşı yöneltilecek olsa da, icra dairesi bu taşınmazlardan sadece gerekli olan kadarını paraya çevirecektir. Ancak hukukumuzda icra dairesinin paraya çevrilecek olan taşınmazları nasıl belirleyeceği ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır.

Bizim hukukumuzda konuyla ilgili bir düzenleme bulunmamasına rağmen, mehz İsviçre Hukuku'nda toplu rehlin ne şekilde paraya çevrileceği 23. Nisan 1920 tarihli Taşınmazların Cebri İcra Yolu İle Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük (buradan itibaren İsviçre Tüzüğü olarak anılacaktır) ile düzenlenmiştir. Konu ile ilgili bizim hukukumuzda var olan düzenleme boşluğunun, bu tüzük hükümleri temel alınarak giderilmesi bizce en uygun çözüm olacaktır.⁷

2. Rehinli Taşınmazların Aynı Malike Ait Olması Durumunda

Üzerlerinde toplu rehin kurulmuş olan taşınmazların hepsinin aynı malike ait olması durumunda, taşınmazların tamamı değil, sadece gerektiği kadar paraya çevrilecektir. Burada gerektiği kadarından anlaşılması gereken, yapılacak kıymet takdirine nazaran, alacağı karşılayacak kadar taşınmazın satışıdır.⁸ Alacağı karşılayan kadar taşınmazın satımı ile birlikte icra memuru satışı tatil eder ve diğer taşınmazların

⁵ Saim Üstündağ, **İcra Hukukunun Esasları**, İstanbul, 2004, s:329-330; Aslan, **age.**, s:34-35

⁶ Aslan, **age.**, s:35, dn:119

⁷ Aynı görüşte bkz. Gürsoy, **age.**, s:23; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:294; Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:290

⁸ Burhan Gündoğan, **Türk-İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehlin Paraya Çevrilmesi**, Ankara, 1967, s:72; Bengisu, **agm.**, s:1888;

satışı yapılmaz.⁹ İcra memuru tarafından gereğinden fazla taşınmazın satılması durumunda, taşınmaz maliki İİK. m. 134 uyarınca şikayet yoluna başvurabilecektir¹⁰.

İsviçre Tüzüğü m. 107/ f. 1 uyarınca icra memuru ilk olarak üzerinde toplu rehinden sonraki derecelerde bir başka rehin yükü bulunmayan taşınmazları paraya çevirmelidir. Alt derecedeki rehin hakkı sahiplerinin böylece korunması amaçlanmıştır. Benzer bir uygulamanın Türk Hukuku açısından da geçerli olabileceği düşüncesindeyiz.

Üzerlerinde toplu rehnin ardında başka bir rehin yükü olmayan taşınmazların paraya çevrilmesi sonucu elde edilen meblağın rehin alacağını karşılamaya yetmemesi veya taşınmazların tamamı üzerinde bir rehin yükü bulunması durumunda ise paraya çevirme işleminin nasıl gerçekleştirilmesi gerektiği bir soru işareti yaratmaktadır. Bu durumda yapılması gereken taşınmazların hepsinin paraya çevrilmesi ve rehin alacağının bu taşınmazlar üzerinde satış bedelleri oranında paylaştırılmasıdır. Bu sayede, alt derecede rehin hakkı sahibi olanların toplu rehnin paraya çevrilmesinden en az derecede zarar görmeleri sağlanmış olacaktır¹¹. İsviçre doktrininde de, üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda, rehnin paraya çevrilmesini düzenleyen İsviçre Tüzüğü m. 119'un, bu durumda kıyasen uygulama alanı bulacağı¹², diğer bir ifade ile alacağın, taşınmazların satış değerleri temel alınarak, taşınmazlar arasında paylaştırılacağı kabul edilmektedir.

⁹ Postacıoğlu, **age.**, s:582; Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukuku Cilt II**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s:888; Üstündağ, **age.**, s:329-330, dn:80b; Baki Kuru / Ramazan Aslan / Ejder Yılmaz, **İcra ve İflas Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s:431; Uyar, **age.**, s:352; Aslan, **age.**, s:35

¹⁰ Bengisu, **agm.**, s:1888; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bir kararında, “...toplu rehine konu taşınmazlardan borçluya ait 5615 parsel sayılı taşınmazın satışından ipotek ve takip alacaklısı Türkiye İş Bankasının alacağı icra harç ve masraflarıyla birlikte temin edilip, bu alacağa rüçhanı olan diğer alacaklar da karşılandığına ve ortada rehinele temini gereken alacak kalmadığına göre bu taşınmazın satışıyla yetinilmesi gerekirken, toplu rehine konu 5616 parsel sayılı diğer taşınmazın da satışı usul ve yasaya uygun değildir. Merci tarafından, ihalenin feshine karar verilmesi... gerekirken... önceki kararda direbilmesi usul ve yasaya aykırı olup..” diyerek toplu rehinde alacak miktarından daha fazla taşınmazın satılması durumunda yapılan ihalenin feshinin gerektiğini hükme bağlamıştır. YHGK. T: 27. 11. 2002, E: 2002/12-823, K:2002/1020 - Karar metni için bkz. Kazancı.

¹¹ Bonorand, **age.**, s:76; Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:291; Uysal, **age.**, s:352-353; Gürsoy, **age.**, s:23-24

¹² Bonorand, **age.**, s:77

3. Rehin Konusu Taşınmazların Farklı Maliklere Ait Olması Durumunda

Toplu rehin konusu olan taşınmazların aynı malike değil de farklı maliklere ait olması durumunda, bizim de katıldığımız doktrindeki genel kabul, rehinli taşınmazların hepsinin paraya çevrilmesi ve alacağın taşınmazlar arasında, taşınmaz satış değerleri temel alınarak, paylaştırılması gerektiği yönündedir.¹³ Bu sayede malikler arasındaki menfaat dengesi sağlanmış olacaktır.¹⁴ Belirtmemiz gerekir ki,İsviçre Tüzüğü m. 119 da, üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda benzer bir yöntem öngörmektedir.

Taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda genel kabul, rehinli taşınmazların hepsinin satılması yönünde olmakla beraber, doktrinde bir görüş borçtan müteselsil sorumlu olan maliklerin bir kısmının sorumluluğunun müteselsil kefaletten kaynaklanması durumunda, ilk önce borçtan nihai olarak sorumlu olan kişilerin, başka bir ifade ile müteselsil borçluların taşınmazlarının satılması gerektiğini, ancak bu taşınmazların borcu karşılamaya yetmemesi durumunda diğer taşınmazlara başvurulmasının yerinde olacağını savunmaktadır.¹⁵

Bu görüş temelini İsviçre Tüzüğü m. 107/ f. 2'den almaktadır. İlgili tüzük maddesinde aynı alacak için rehin verilmiş taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda, ilk olarak borçluya ait taşınmazların satılacağı, üçüncü kişilere ait taşınmazların ise ancak borçlunun taşınmazlarının rehin miktarını karşılamadığı durumda satılabileceği düzenlenmiştir. İlgili başlık altında göreceğimiz üzere, paylı rehlin paraya çevrilmesi durumunda alacağın karşılanabilmesi için bütün

¹³ Bonorand, *age.*, s:78; Leemann, *age.*, Art. 816, Nr:27; Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:291 ; Uysal, *age.*, s:352; Aslan, *age.*, s:35; Üstündağ; *age.*, s:329, dn:80b; Postacıoğlu, *age.*, s:582

¹⁴ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:291

¹⁵ Kuntalp, **Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni**, s:291; Uysal, *age.*, s:352; Aslan, *age.*, s:35; Kaçak, *age.*, s:116; Burhan Gündoğan, **İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979, s:25; Doktrinde bir görüş toplu rehin kurulduktan sonra rehinli taşınmazların mülkiyetinin borçtan sorumlu olmayan kişilere geçmesi durumunda da ilk olarak borçlunun taşınmazlarının paraya çevrilmesi gerektiği görüşündedir (Köprülü/Kaneti; *age.*, s:294, dn:16). Ancak toplu rehin durumunda rehinli taşınmazlardan biri veya bir kaçının mülkiyetinin borçtan sorumlu olmayan üçüncü bir kişiye geçmesi ile rehin yükü bölüneceğinden bu görüşün kabulü mümkün değildir.

taşınmazların satışı zorunlu olduğundan, İsviçre Tüzüğü m. 107/ f. 2 sadece toplu rehin durumunda uygulanabilecek bir hükümdür. Farklı maliklerin taşınmazları üzerinde toplu rehin kurulabilmesi ise kişilerin borçtan müteselsil sorumlu, diğer bir ifade ile ya borcun müteselsil borçlusu ya da borcun müteselsil kefil olmaları durumunda mümkündür. Bu nedenle tüzüğün ilgili maddesinde üçüncü kişi olarak tanımlanan, müteselsil kefil olarak kabul edilmeli ve ancak borçluların taşınmazlarının rehin miktarını karşılamaması durumunda, müteselsil kefilin taşınmazlarının satışı söz konusu olmalıdır.¹⁶

Biz ise toplu rehne konu olmuş taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda, bunlar arasında bir ayırım yapılmaması gerektiği görüşündeyiz. Birlikte rehnin malik için daha elverişli bir türü olan paylı rehin durumunda bile, borçtan herhangi bir şekilde sorumlu olmayan malik, taşınmazının paraya çevrilmesine katlanmak zorundayken, taşınmazı üzerinde toplu rehin kurmuş ve borca müteselsil kefil olmuş bir malikin bu tarz bir korumaya ihtiyacı bizce bulunmamaktadır.

4. Alacağına Rüçhanlı Bir Toplu Rehin Bulunan Alacaklının Paraya Çevirme Talebinde Bulunması Durumunda

Toplu rehnin paraya çevrilmesi ile ilgili diğer bir sorun ise paraya çevirme talebinin, toplu rehin alacaklısı değil de, ondan sıra itibariyle daha sonra gelen bir rehin alacaklısı tarafından yapılması durumunda ortaya çıkacaktır.

İİK. m. 129 uyarınca bir taşınmazın paraya çevrilebilmesi için artırma bedelinin, satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından daha fazla bir değer olması gerekmektedir. Ancak toplu rehinde çoğu zaman rehin yükü taşınmazın değerinden daha fazla olduğundan, İİK. m. 129 uyarınca satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı bir toplu rehin bulunması durumunda, taşınmazın paraya çevrilmesi çoğu zaman mümkün olmayacaktır.

¹⁶ İsviçre doktrinde, müteselsil kefilin tüzüğün bu maddesinden yararlanamayacağı, çünkü İBK. m. 496 uyarınca müteselsil kefilin de fiilen asıl borçlular ile aynı şartlar altında borçtan sorumlu olduğu görüşünde olan yazarlar bulunmaktadır (Bonorand, **age.**, s:80).

Yargıtay bu duruma ilişkin çeşitli kararlarında, toplu rehin konusu taşınmazların, malikleri tarafından rızaen başka kişilere devredilmeleri halinde rehin yükünün paylaştırılmasını düzenleyen TMK. m. 863. ve 889.’un kıyasen uygulama alanı bulacağını ve rüçhanlı alacak miktarı belirlenirken, rehin yükünün toplu rehin ile yüklenmiş taşınmazlar arasında, değerleri oranında, bölüneceğini belirtmiştir¹⁷. Bu sayede kendi alacağına rüçhanlı bir toplu rehin bulunan bir kişinin de alacağını tahsil etme imkânı oluşacaktır.

Doktrinde bir görüş ise Yargıtay’ın rehin yükünün bölünmesini sağlamak için kıyasen TMK. m. 889’un uygulanması yönündeki kararını hatalı bulmaktadır. Bunun nedeni TMK. m. 889 uyarınca rehin yükünün bölünmesinin alacaklının onayına tâbi tutulmasına rağmen, Yargıtay uygulamasında, alacaklının onayı alınmadan sadece fiili ihtiyaçlar göz önünde tutularak rehin yükünün bölünmesidir.¹⁸ Belirtmemiz gerekir ki Yargıtay’ın bu görüşü destekler nitelikte, satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı bir toplu rehin bulunması durumunda, bu rehin yükünün bölünemeyeceği yönünde kararları da bulunmaktadır.¹⁹

¹⁷Toplu rehin konusu taşınmazlardan her birinin rehinli borcun ne miktarını karşılayacağı taraflarca kararlaştırılmamış ise, bu taşınmazlar üzerinde sonradan rehin tesis ettiren veya haciz koyduran alacaklının satış istemesi halinde, satışın nasıl gerçekleştiği, İKK.’nın 129. Maddesinde yazılı karşılama koşulunun nasıl saptanacağı, MK., İKK. Ve Tapu Sicil Tüzüğünde düzenlenmemiştir. Toplu rehlin konusu taşınmazların rızaen temlikinde rehin bedelinin paylaştırılmasını düzenleyen MK. 788 ve 804 ile Tapu Sicil Tüzüğü’nün 95/1 maddelerinin kıyasen uygulanması suretiyle icra müdürlüğünce, toplu ipotek edilen taşınmazların kıymetleri ile orantılı olarak temin ettikleri ipotek bedelinin belirlenmesi ve bu suretle satışa çıkarılmaları uygun olacaktır. Y. 12. HD., T:8. 3. 1994, E:1994/2487, K:1994/8817 - Karar metni için bkz. Kaçak, *age.*, s:118; Toplu rehin konusu taşınmazların (veya taşınmazlardan birisinin) rehinli alacak dışında başka bir (haciz veya rehin sahibi) alacaklı tarafından satışının istenmesi halinde icra müdürünün MY. 804 ve Tapu Sicil Tüz. 95/1 uyarınca her taşınmazın ipotekle yükümlü olduğu miktarı belirledikten sonra, taşınmazı satışa çıkarabileceği... Y. 12. HD T: 12. 4. 1991, 12374/4869 – Karar metni için bkz. Uyar, *age.*, s:355

¹⁸Altay / Eskiocak, *age.*, s:64-65; Kaçak, *age.*, s:120-121, dn: 179

¹⁹Davacılar vekili, “müvekkillerinin müflis A. Anonim Şirketi’nin işçileri olup ihbar ve kıdem tazminatı alacaklarının masanın 1’inci sırasına kaydolduğunu, ancak davalı bankanın (12.000.000) lira tutarındaki temerrüt faizi alacağının rüçhanlı olarak sıra cetveline kaydedildiğini, oysa bankanın müflis şirketin taşınmazı yanında üçüncü kişinin de taşınmazını ipotek olarak aldığını ve faizin de fahiş olarak hesap edildiğini” ileri sürerek, “davalının rüçhanlı olarak kaydedilen alacağının sıra cetvelinden terkinine karar verilmesini” talep ve dava etmiştir. Davalı vekili cevabında “faiz hesabının kredi sözleşmesine ve ipotek akit tablosundaki şartlara uygun olduğunu” belirterek “davanın reddini” istemiştir. Mahkemece; iddia, savunma, toplanan deliller ve banka kayıtları üzerinde yaptırdığı bilirkişi incelemesine göre, müflis şirketin taşınmazı ile dava dışı üçüncü kişinin taşınmazının değerlerinin belirlenmesi ve alacak miktarının tespiti gerekir ise de, MK’nun 770’inci maddesine (TMK. 855) göre, bu hususun ancak aksine sözleşmenin bulunması halinde mümkün olduğu, oysa akit tablosuna göre her iki taşınmazın müştereken ve müteselsilen sorumluluğunun kararlaştırıldığı, davalı banka alacağının tamamının rüçhanlı alacak olarak kaydının doğru olduğu

Bu görüşü savunanlara göre rehin yükünün bölünmesi yerine, üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazların hem rüçhanlı alacağı hem de satış isteyen alacaklının alacağını karşılayan kadarının, blok halinde satışı ile İİK. m. 129'un öngördüğü rüçhanlı alacağın karşılanması koşulu yerine getirilmiş olacaktır.²⁰ Belirtmemiz gerekir ki bu çözüm yolunun, taşınmazların farklı adlî çevrelerde bulunması durumunda, kabulü mümkün değildir. İKK. m. 360 taşınmazların bulundukları yerde satışını emrettiğinden, farklı adlî çevrelerde bulunan taşınmazların blok halinde satışı ilgili kanun hükmüne aykırı bir durum meydana getirecektir. Bu nedenle biz, Yargıtay'ın, alacağına rüçhanlı bir toplu rehin bulunan alacaklının satış istemesi durumunda, rehin yükünün bölünmesi yolundaki görüşünün daha isabetli bir çözüm yolu olduğunu düşünüyoruz.

5. Toplu Rehin Durumunda Alacaklıya Taşınmazları Özel Yoldan Paraya Çevirme Yetkisinin Verilip Verilemeyeceği

Toplu rehinin paraya çevrilmesi ile ilgili cevaplanması gereken bir diğer soru, rehin alacaklısına, üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazları bizzat paraya çevirme yetkisinin verilip verilemeyeceğidir.

Medeni Kanun, borç muaccel hale gelmeden önce, borcun ödenmemesi durumunda rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceği şeklinde bir anlaşmanın yapılamayacağını -lex commissoria yasağı- açıkça düzenlemişken (TMK. m. 873/ f. 2), kanunda, alacaklının rehni bizzat paraya çevirmesini yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır.²¹

gerekçesi ile “davanın reddine” karar verilmiştir. Hüküm davacılar vekilince temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacılar vekilinin bütün temyiz itirazları yerinde değildir. Y. 11. HD., T: 15. 10. 1990, 6010/6522 – Karar metni için bkz. Altay / Eskiocak, age., s:65

²⁰ Altay / Eskiocak, age., s:65; Kaçak, age., s:120-121, dn: 179

²¹ Mehaz İsviçre Medeni Kanunu'nda da, alacaklının rehinli taşınmazı bizzat satmasını engelleyen bir hüküm bulunmazken, Alman Medeni Kanunu'nun 1149. maddesinde, taşınmazın cebri icra yolu diğer bir ifade ile icra dairesi haricinde bir yol ile paraya çevrileceği yönünde bir anlaşmanın alacak muaccel hale gelmeden önce yapılması yasaklanmıştır. Bu nedenle Alman Hukuku'nda rehinli alacaklının bizzat taşınmazı paraya çevireceği yönünde bir anlaşmanın yapılması, ancak alacak muaccel hale geldikten sonra mümkün olacaktır. Türk Hukuku'nda bu tarz bir yetkinin “taşınmazın paraya çevrileceği asgari bedelin, paraya çevirme zamanına kadar bedele etki edecek hususlar da göz önünde tutularak, rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği” şeklinde bir kanun hükmü ile

Doktrinde ise lex commissoria yasağının, rehinli malların alacaklı tarafından özel olarak paraya çevrilmesine ilişkin anlaşmaları da kapsayıp kapsamadığı, diğer bir ifade ile rehin alacaklısına bu tarz bir yetkinin verilip verilemeyeceği tartışmalıdır.²² Bu görüş ayrılığının temelini, alacaklıya özel yoldan rehinli taşınmazları satma yetkisi veren anlaşmaların, lex commissoria yasağının amacı ile çelişip çelişmediği sorusu teşkil etmektedir.

Doktrinde bir görüş, kendisine rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirme yetkisi verilmiş alacaklının, bu yetkisini borçlunun da menfaatinin dikkate alınarak kullanmayacağını, aksine taşınmazı paraya çevirirken, sadece kendi alacağını karşılayan bir meblağı en kısa zamanda elde etmeyi düşüneceğini, bu nedenle alacaklıya bu tarz yetki veren anlaşmaların, lex commissoria yasağının amacı ile çeliştiğini savunmaktadır.²³

Doktrindeki bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise alacaklıya rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirme yetkisi verilmesi durumunda, sadece rehinli taşınmazın paraya çevrilmesi söz konusu olup, taşınmazın mülkiyeti alacaklıya geçmediğinden, lex commissoria yasağına aykırı bir sonuç ortaya çıkmamaktadır.²⁴ Alacaklı, paraya çevirme işlemi sonucu elde edilen meblağdan alacağını tahsil ettikten sonra, geri kalanını rehin borçlusuna iade edecektir.²⁵

düzenlenmesi gerektiği yönünde bkz. İlhan E. Postacıoğlu, **İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi – Bir Kanun Tasarısı Denemesi**-, Prof. Dr. Halûk Tandoğan'ın Anısına Armağan (1925-1988), Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990, s:539.

²² Alacaklıya özel olarak rehinli taşınmazları paraya çevirme yetkisi verilebileceği görüşünde olanlar için bkz. Gürdoğan, **age.**, s:18-19; Postacıoğlu, **age.**, s:556-557; Helvacı, **Lex Commissoria**, s:134-135; Leemann, **age.**, s:804, Art:819, Nr:3; Aksi görüş için bkz. Sayman / Elbir, **age.**, s:548; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:934; Ertaş, **age.**, s:544; Aybay / Hatemi, **age.**, s:283-284; Bu tarz bir yetkinin ancak borç muaccel olduktan sonra verilebileceği yönünde bkz. Ali Cem Budak, **İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip**, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2009, s:59-60; Bu tarz bir yetkinin ancak rehin verenin alacaklıya rehin konusu üzerinde bir tasarruf imkanı tanıyacak şekilde bir temsil yetkisi vermesi ile mümkün olabileceği, tarafların anlaşarak rehin hakkının içeriğini değiştiremeyecekleri yönünde bkz. Suat Sarı, **Alacaklıya Rehni Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi**, Legal Hukuk Dergisi Cilt:5 Sayı:50, s:425

²³ Budak, **age.**, s:60

²⁴ Sarı, **agm.**, s:424; Helvacı alacaklıya rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirme yetkisi veren sözleşmelerin lex commissoria yasağı ile güdülen gaye ile tam uyum içinde olmadığını belirtmekle birlikte, bu tarz sözleşmelerin rehin konusu malvarlığı değerinin, tatmin edilmediği takdirde, rehinli alacaklıya ait olmasını sağlayan sözleşmelere benzetilmesinin de mümkün olmadığı görüşündedir (Helvacı, **Lex Commissoria**, s:134).

²⁵ Helvacı, **Lex Commissoria**, s:134

Ayrıca belirtmemiz gerekir ki alacaklının rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirebilmesi için kendisine, rehinli taşınmazı temlik edebilmesine imkân sağlayacak bir temsil yetkisi verilmesi gereklidir. Bu yetkinin kullanılması çerçevesinde de, taraflar arasındaki ilişki bir vekâlet sözleşmesi olacak²⁶ ve rehinli alacaklı bu yetkisini kullanırken, rehin borçlusu ile aralarındaki iç ilişkiyi oluşturan vekâlet sözleşmesi uyarınca, rehinli taşınmazı özenle paraya çevirme borcu altında olacaktır²⁷. Doktrindeki, rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirecek alacaklının, borçlunun menfaatlerini göz önünde tutmayacağı ve bunun lex commissoria yasağı ile güdülen amaca aykırılık oluşturacağı yönündeki görüşün kabulü, bu nedenle de mümkün değildir.

Taşınmazın, alacaklı tarafından, özel yoldan paraya çevrilmesinin mümkün olduğu görüşüne katılmakla birlikte, toplu rehin durumunda bu tarz bir anlaşma yapılmasının mümkün olmadığını düşünüyoruz.

Toplu rehin durumunda, rehinli taşınmazların alacaklı tarafından bizzat paraya çevrilmesi, TMK. m. 873/ f. 3 uyarınca mümkün değildir. Daha önce belirtmiş olduğumuz üzere, TMK. m. 873/ f. 3 uyarınca toplu rehinde, paraya çevirme talebi bütün taşınmazlar için yapılacak, ancak icra dairesi sadece gerekli olan taşınmazları paraya çevirecektir. Bu hükmün amacı, toplu rehin borçlularından birinin veya birkaçının haksızlığa uğramasını ya da diğerlerinden üstün tutulmasını önlemektir.²⁸ Bu sayede alacaklının, taşınmaz maliklerinden bazıları ile, onların taşınmazlarının paraya çevrilmeyeceği yönünde, hileli bir anlaşma yapmasının da önüne geçilmektedir.²⁹ Paraya çevirme yetkisinin alacaklıya verilmesi durumunda ise bu amaç ciddi şekilde tehlikeye atılmış olacak ve yukarıda belirtmiş olduğumuz tipte hileli anlaşmaların yapılmasının da önü açılacaktır. Bu nedenle TMK. m. 873/ f. 3 hükmünün, taşınmazların alacaklı tarafından özel yoldan paraya çevrilmesine izin verdiği, sadece taşınmazların icra dairesince paraya çevrilmesi durumunda talebin bütün taşınmazlara karşı yönlendirilmesi gerektiği şeklinde yorumlanması, mümkün

²⁶ Gürdoğan, **age.**, s:19; Sarı, **agm.**, s:425

²⁷ Sarı, **agm.**, s:424

²⁸ a Marca, **age.**, s:88

²⁹ Kurşat, **agm.**, s:424

değildir. Bunun yerine ilgili madde, toplu rehin durumunda paraya çevirmenin sadece icra dairesi tarafından yapılabileceği şeklinde yorumlanmalıdır.³⁰

B. PAYLI REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

1. Paraya Çevirme İşlemi

TMK. m. 873/ f. 3 uyarınca paylı rehinin paraya çevrilmesi durumunda da rehin alacaklısının, paraya çevirme talebini taşınmazların tamamına karşı yönlendirmesi gerekmektedir. Ancak paylı rehinde, toplu rehinden farklı olarak, her durumda taşınmazların tamamının paraya çevrilmesi gerekmektedir. Çünkü paylı rehinde rehin yükü taşınmazlar üzerinde bölünmüş olduğundan, alacaklının alacağının tamamını tahsil edebilmesi, ancak rehinli taşınmazların tamamının paraya çevrilmesi ile mümkün olabilecektir. Her taşınmaz sadece kendisi için belirlenmiş olan miktar ve bu miktar ile orantılı olarak, TMK. m. 875’de belirtilmiş olan yan alacaklardan sorumlu olacaktır.³¹ Taşınmazların satımı sonunda, taşınmazlardan biri veya birkaçı, alacağın kendi üzerine düşen kısmını karşılayamıyor ise karşılanamayan bu kısım, diğer taşınmaz bedellerinden alınamayacaktır.³² Paylı rehinle yüklü bir taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda, paylı rehin alacaklısı payını aldıktan sonra, arta kalan bir meblağ varsa bu meblağ arka derecelerdeki rehin alacaklılarına ait olacak³³, eğer arka sırada bir rehin alacaklısı bulunmuyor ise arta kalan bu meblağ taşınmaz malikinin olacaktır.³⁴

Bir örnek ile açıklarsak, 30.000 TL’lik bir alacağın, 22.500 TL’sinde A taşınmazının sorumlu olduğu, 7.500 TL’sinde ise B taşınmazının sorumlu olduğu bir paylı rehin kurulması durumunda, A taşınmazının 20.000 TL’ye B taşınmazının ise 10.000 TL’ye satılmış olduğunu kabul edersek, alacaklı, A taşınmazının paraya

³⁰ a Marca, **age.**, s:88-89

³¹ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:49; Davran, **age.**, s:26

³² Kurşat, **agm.**, s:423; Kurşat, **agm.**, s:399; Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:49; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:18; Davran, **age.**, s:26; Altay / Eskiocak, **age.**, s:50; Ayan, **age.**, s:151

³³ Leemann, **Sachenrecht II**, Art. 798, Nr:50; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch II**, Art. 798, Nr:18

³⁴ Akipek / Akıntürk, **age.**, s:762; Ayan, **age.**, s:151

çevrilmesinde sadece 20.000 TL alabilecek ancak arta kalan 2.500 TL'lik kısmı B taşınmazın satış bedelinden alamayacaktır.³⁵

2. Paylı Rehin Durumunda Alacaklıya Taşınmazları Özel Yoldan Paraya Çevirme Yetkisinin Verilip Verilemeyeceği

Paylı rehinde taşınmazların tamamı paraya çevrileceği için paraya çevirme işlemi sırasında rehin borçlularından birinin diğerlerine üstün tutulması gibi bir tehlike olamayacaktır. Bu nedenle, toplu rehinden farklı olarak, paylı rehinde taşınmazların bizzat rehinli alacaklı tarafından paraya çevrileceği yönünde bir anlaşma yapılabilmesi bizce mümkündür.

II. BİRLİKTE REHNİN TERKİNİ

A. GENEL OLARAK

TMK. m. 838 uyarınca taşınmaz üzerindeki rehin hakkı terkin ile birlikte hem maddi hem de şekli açıdan sona erecektir.³⁶ Tek bir taşınmaz üzerinde kurulmuş olan rehin hakkının terkinini durumunda, taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı hak bütünüyle ortadan kalkacaktır.³⁷ Nasıl ki bir taşınmazın sadece bir kısmının üzerinde bir rehin kurulamayacaksa, sadece taşınmazın bir kısmı üzerindeki rehnin de terkinini mümkün değildir.³⁸

Birlikte rehinde ise rehinli taşınmazların sadece bir kısmının üzerindeki rehin hakkının terkinini mümkündür. Paylı rehin durumunda, rehin yükünün bölüştürüldüğü taşınmazlardan biri veya birkaçının üzerindeki rehnin terkinini halinde, rehin bu taşınmazların teminat altına aldığı meblağ kadar sona erecek, ancak diğer taşınmazlar üzerindeki rehin hakkı, kalan meblağ üzerinden, varlığını sürdürecektir.

³⁵ Benzer bir örnek için bkz. Gürsoy, **age.**, s:24

³⁶ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:903; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:318; Köprülü / Kaneti, **age.**, s:346; Şener, **age.**, s:165

³⁷ Ancak belirtmemiz gerekir ki, taşınmaz üzerindeki rehnin terkinini, aynı zamanda taşınmaz malikinin borçtan kişisel sorumluluğunun da ortadan kalktığı anlamına gelmemektedir (a Marca, **age.**, s:83).

³⁸ Bonorand, **age.**, s:53

Toplu rehinde ise, rehinli taşınmazların hepsinin değil de sadece bir veya birkaçının üzerindeki rehnin terkin durumunda, rehin hakkı varlığını sürdürmeye devam edecek ve rehnin teminat altına aldığı alacak miktarında azalma olmayacaktır. Bu terkin işleminden sonra hala iki veya daha fazla taşınmaz üzerinde rehin yükü bulunmaya devam ediyorsa, rehin hakkı toplu rehin olarak varlığını sürdürecektir.³⁹ Ancak, üzerinde toplu rehin bulunan taşınmazların biri hariç hepsinin üzerlerindeki rehnin terkin edilmesi durumunda, rehin varlığını tek taşınmaz üzerinde kurulmuş olan bir rehin gibi sürdürecektir.⁴⁰ Bu durumda, eğer toplu rehin için bir rehin senedi düzenlenmiş ise, bu rehin senedinin tapu idaresince alelade bir rehin senedine, diğer bir ifade ile tek taşınmaz üzerinde kurulmuş bir rehin için düzenlenen bir senede, tadil edilmesi gerekmektedir.⁴¹

B. TERKİN İÇİN RIZASI ARANACAK KİŞİLER

1. Toplu Rehin Durumunda

TMK. m. 1014’de, “*Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.*” denilmektedir.⁴² Her ne kadar madde metninde “*kaydın hak sağladığı kimseler*” den bahsediliyor olsa da, bu kişilerin kim olduğu tam olarak belirtilmemiştir.

Toplu rehinli taşınmazların tamamı üzerindeki rehnin terkin durumunda, talepte bulunacak olan kişi rehin hakkı sahibi olacaktır. Belirtmemiz gerekir ki, bu durumda, taşınmazları üzerindeki rehin yükü terkin edilecek olan malikler, terkin işleminden fayda sağlayacakları için, onların onayına ihtiyaç olmayacaktır.⁴³

³⁹ Bonorand, **age.**, s:53

⁴⁰ Bonorand, **age.**, s:53; a Marca, **age.**, s:83

⁴¹ a Marca, **age.**, s:83

⁴² Belirtmemiz gerekir ki, terkin ile ilgili bu yazılı beyan, tapu memuruna yöneltilmelidir (Bonorand, **age.**, s:55; Feyzioğlu / Doğanay / Aybay, **age.**, s:76).

⁴³ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:213; Mehmet Ünal / Veysel Başpınar, **Şekli Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s:354; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:318; Ancak belirtmemiz gerekir ki, Medeni Kanun, ipotekli borç senedi ve irat senedinin terkin için, ipotekten farklı olarak, rehin borçlusunun da buna rıza göstermesini veya mahkemenin rehin senedini iptal etmesini aramaktadır. TMK. m. 919, “*İpotekli borç senedi veya irat senedine ilişkin tescil, ancak tarafların veya mahkemenin rehin senedini iptal etmesi üzerine terkin edilebilir.*” demektedir. Madde metninde adigeçen, senedi iptal edecek taraflardan birinin de rehin borçlusu olduğundan kuşku yoktur.

Üzerinde toplu rehin kurulmuş olan taşınmazlardan bir veya birkaçının üzerindeki rehin hakkının terkinini durumunda ise akla gelen soru sadece rehin hakkı sahibinin talebi üzerine, toplu rehin yükü bulunan taşınmazların bir veya birkaçı üzerindeki rehlin terkin edilip edilemeyeceğidir.⁴⁴ Bu durumda sadece terkin edilecek hakkın sahibinin rızası, terkin için yeterli değildir, hak üzerinde başka hakkı bulunanların da terkine rıza göstermesi gerekmektedir.⁴⁵

Daha önce gördüğümüz üzere, aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehnedilmesi durumunda, taşınmazların paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı için aynı anda yapılmak zorundadır.⁴⁶ Borçtan müteselsil olarak sorumlu olan kişilerin taşınmazları üzerinde bir toplu rehin bulunması ve bu taşınmazlardan bir veya birkaçının üzerindeki rehin hakkının terkinini durumunda, taşınmazları hala rehin yükü altında bulunan diğer taşınmaz maliklerinin hukuki durumunda da, rehlin paraya çevrilmesi açısından, bir değişim meydana gelecektir. Birlikte toplu rehin ile yüklenen, diğer bir ifade ile alacaklının taleplerini birlikte karşılayacak olan, taşınmaz sayısında meydana gelen azalma, taşınmazları hala toplu rehinle yüklü maliklerin durumunu kötüleştirecektir.⁴⁷

Bu durumda akla gelen soru, bu taşınmaz maliklerinin hukuki durumlarındaki negatif değişime katlanmak zorunda olup olmadıklarıdır. Toplu rehin durumunda, bütün taşınmazlar borcun tamamından sorumludurlar, ancak bu sorumluluk, üzerinde toplu rehin kurulmuş bütün taşınmazlarla birlikte bir sorumluluktur. Bu sebeple maliklerin hepsi taşınmazları üzerinde toplu rehin kurarken, birlikte toplu rehin yükü altına girdikleri diğer taşınmazları da hesaba katmaktadırlar. Toplu rehin durumunda ortada sadece tek bir rehin ilişkisi olduğundan, birlikte rehin yükü altına girmiş bu taşınmazlar arasında aynî bir ilişki de bulunmaktadır.⁴⁸ Bu nedenle toplu rehlinli

⁴⁴ Bonorand, **age.**, s:58

⁴⁵ Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:937; Helvacı, **age.**, s:213, dn:647

⁴⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. “Birlikte Rehlin Paraya Çevrilmesi”

⁴⁷ Bonorand, **age.**, s:60

⁴⁸ Bonorand, **age.**, s:61

taşınmazlardan birinin üzerindeki rehnin terkin için, üzerlerinde toplu rehin bulunan diğer taşınmaz maliklerinin de, TMK. m. 1014 uyarınca, onayı gerekmektedir.⁴⁹

Malikleri aynı olan taşınmazlar üzerinde bir toplu rehin kurulduğu ve bu taşınmazlardan biri veya birkaçı üzerindeki rehin hakkının terkin durumunda da, rehin yükü ile yüklü taşınmazların hukuki durumunda bir değişiklik olacaktır. Ancak burada, yukarıda da değindiğimiz üzere, taşınmazlardan birinin üzerindeki rehnin kaldırılması taşınmaz malikine yarar sağlayacağından, malikin onayına ihtiyaç olmayacaktır.⁵⁰

Toplu rehnin konusunu oluşturan taşınmazlardan biri veya birkaçı üzerindeki rehin hakkının terkininden etkilenmesi muhtemel bir diğer grup ise rehin hakkının terkin edilmediği taşınmazlar üzerinde, toplu rehnin arkasındaki derecelerde, rehin hakkı sahibi olan kişilerdir. Bu rehin hakkı sahiplerinin, bu tarz bir terkin durumunda, ekonomik açıdan kötü bir duruma düşecekleri, diğer bir ifade ile terkinden olumsuz etkilenecekleri kesindir. Örneğin, bir kişinin sahip olduğu rehin hakkının önünde yer alan toplu rehnin, biri hariç diğer bütün taşınmazların üzerindeki rehinlerin terkin nedeniyle, tek taşınmaz üzerinde kurulmuş alelade bir rehne dönüşmesi veya toplu rehin tek taşınmaz rehnine dönüşmese bile, toplu rehinli taşınmazlardan biri veya birkaçının üzerindeki rehin terkin edildiği için, toplu rehinle yüklü taşınmaz sayısının azalması durumunda, arka derecelerde rehin hakkı sahibi olan bu kişi için rehnin paraya çevrilmesi çerçevesinde aleyhe bir durum oluşacaktır.⁵¹

Ancak alt derecedeki rehin hakkı sahiplerinin, TMK. m. 1024’de belirtilen ilgililerden sayılabilmesi için bu kişilerin, sahip oldukları rehin hakkı vasıtası ile güvence altına almış oldukları beklentilerinin, diğer taşınmazlar üzerindeki rehnin

⁴⁹ Bonorand, **age.**, s:61; Kurşat, **agm.**, s:414; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:978; Belirtmemiz gerekir ki alacağın sona ermesi ile birlikte, alacağa bağlı bir hak olan rehin, maddi anlamda değerini yitireceğinden, yapılacak olan terkin sadece açıklayıcı bir terkin olacak (Ünal / Başpınar, **age.**, s:354; Oğuzman / Seliçi / Oktay – Özdemir, **age.**, s:214; Serozan, **agm.**, s:311), bu nedenle toplu rehinli taşınmazların bir veya bir kısmının üzerindeki rehnin terkin durumunda, diğer rehinli taşınmaz maliklerinin rızası aranmayacaktır.

⁵⁰ Bonorand, **age.**, s:62

⁵¹ Bonorand, **age.**, s:63-64

terkini nedeniyle etkilenecek olması gerekmektedir. Bu kişiler adına sadece ekonomik açıdan aleyhe bir durumun oluşacak olması yeterli değildir.⁵²

Taşınmaz rehni hukukumuzda hâkim olan derece sistemi nedeniyle, arka derecedeki rehin alacaklısı, önündeki derecede yer alan rehin hakkı ile ilgili değişikliklere, miktar açısından kendi derecesine tecavüz edilmedikçe, katlanmak zorundadır. Üzerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan birinin veya bir kaçının üzerindeki rehin hakkının terkin edilmesi durumunda ise diğerleri üzerindeki toplu rehin, rehin miktarı değişmeden varlığını sürdürecektir, bu taşınmazlar üzerindeki rehin yükü miktarında herhangi bir artış olmayacaktır. Bu nedenle, toplu rehmin arkasındaki derecelerde bulunan rehin haklarının hukuki durumunda bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Sonuç olarak da, toplu rehin konusu olan diğer taşınmazlardan bir veya birkaçının üzerindeki rehmin terkinini için, arka derecedeki bu rehin hakkı sahiplerinin onayına ihtiyaç olmayacaktır.⁵³

Ancak Zürih Yüksek Mahkemesi bir kararında, bu tarz, öndeki derecede yer alan toplu rehmin olumsuz etkilendiği terkinlerde, arka derecedeki rehin hakkı sahibinin de bu değişiklikten pasif olarak etkileneceğini, bu nedenle bu tarz bir terkinin gerçekleşebilmesi için onların da onayının gerektiğini belirtmektedir. Doktrinde bu karar, olaya sadece ekonomik bakış açısı ile yaklaşıldığı için eleştirilmektedir.⁵⁴

2. Paylı Rehin Durumunda

Bütün taşınmazlar üzerindeki paylı rehmin terkinini durumunda da, toplu rehinde olduğu gibi, taşınmaz malikleri bu işlemde fayda sağlayacakları için, onların onayına ihtiyaç olmayacak, alacaklı talepte bulunarak rehin hakkını terkin ettirebilecektir.

Taşınmazların biri veya bir kaçının üzerindeki paylı rehmin terkinini ise toplu rehinden farklılık arz etmektedir. Rehinli taşınmazlardan birinin üzerindeki rehmin hakkının terkinini durumunda, rehin miktarı da, o taşınmazın sorumlu olduğu meblağ oranınca

⁵² Bonorand, *age.*, s:64

⁵³ Bonorand, *age.*, s:64-65

⁵⁴ Karar metni ve incelemesi için bkz. Bonorand, *age.*, s:65

sona ermekte ve diğ er taşınmaz maliklerinin aleyhine bir durum oluşmamaktadır. Ayrıca, yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere, paylı rehin durumunda, her taşınmaz üzerinde birbirinden bağımsız rehin hakları oluşmaktadır ve rehinli taşınmazlardan birinin üzerindeki rehin hakkının terkinin de, işte bu bağımsız rehin hakkının terkinin manasına gelmektedir. Bu nedenle, rehinli taşınmazlardan biri veya birkaçının üzerindeki rehinin terkinin için de, alacaklının talebi yeterli olacak, diğ er rehinli taşınmaz maliklerinin onayı aranmayacaktır.

SONUÇ

Birlikte rehnin kuruluşunu, tescilini, sone ermesini ve sonradan meydana gelen değişikliklerin birlikte rehin ilişkisine etkilerini incelediğimiz çalışma kapsamında ulaştığımız sonuçlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır;

1. Aynı alacağı birden fazla taşınmaz ile teminat altına alan bir birlikte rehnin kurulması, iki farklı şekilde mümkündür. Bunlardan ilki alacak miktarının rehinli taşınmazlar üzerinde bölündüğü paylı rehindir. Diğeri ise rehinli taşınmazların hepsinin alacağın tamamı için teminat oluşturduğu toplu rehindir. Medeni Kanun toplu rehnin kurulmasını şarta bağlamıştır. Buna göre sadece, üzerinde rehin kurulacak taşınmazların maliklerinin aynı kişi veya borçtan müteselsil sorumlu kişiler olması durumunda bir toplu rehin kurulabilecektir.

2.Müteselsil kefalet durumunda, kefile başvurabilmek için asıl borçlu hakkında sonuçsuz kalmış bir takibin yapılmasına gerek olmadığından, müteselsil kefil de, müteselsil borçlular ile birlikte borcun müteselsil sorumlusu kabul edilecek ve taşınmazı veya taşınmazları üzerinde diğer müteselsil sorumlular ile birlikte bir toplu rehin kurulabilecektir.

3. TMK. m. 855 kapsamında bir birlikte rehnin konusunu, tapu siciline taşınmaz olarak kayıtlı eşyalar oluşturabilecektir. Bunun tek istisnası ise Maden Kanunu'nun 45. maddesinde ipotekleri durumunda, Medeni Kanun'un ipoteğe ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulacağı hükme bağlanmış olan, madenlerdir. Gemiler ve hava araçlarının üzerinde ise TMK. m. 855 uyarınca bir birlikte rehnin kurulması mümkün değildir.

4. Toplu rehin durumunda, alacaklı, rehinli taşınmaz adeti kadar değil, sadece, rehinli alacağın tamamını teminat altına alan, tek bir rehin hakkına sahiptir. Paylı rehin durumunda ise her bir taşınmaz ayrı ve bağımsız bir rehin hakkının konusunu oluşturmaktadır.

5. Toplu rehne ilişkin şartların bulunmamasına rağmen, aynı alacağın tamamını teminat altına almak için, birden fazla taşınmazın mülkiyetinin bir inançlı işlem ile alacaklıya devri durumunda, Medeni Kanun'un toplu rehne ilişkin 855. maddesi kıyasen uygulama alanı bulacak ve rehin yükü taşınmazlar arasında bölünecektir. Alacağın ifa edilmemesi durumunda, taşınmazlar alacaklı tarafından paraya çevrilecek ve her taşınmazın bedelinin rehin yükünü aşan kısmı, eski maliklere iade edilecektir. Alacaklının, taşınmazların mülkiyeti muhafaza etmek istemesi durumunda da, benzer şekilde, eski maliklere taşınmazların üzerindeki rehin yükünü aşan miktarın iadesi gerekmektedir.

6. Toplu rehin kurulabilmesi için, kanunun aradığı şartları yanında, tarafların açıkça bu konuda anlaşmış olmaları da gerekmektedir. Bunun nedeni kanun koyucunun toplu rehni, birlikte rehnin istisnai bir türü olarak düzenlemiş olmasıdır.

7. Tarafların, toplu rehnin ve paylı rehnin birlikte uygulama alanı bulduğu karma bir rehnin kurulması konusunda anlaşmaları mümkündür. Ancak, alacağın kademeli bir birlikte rehin ile teminat altına alınması, bu durumda taşınmazlar alacak için aynı anda ve birlikte bir teminat oluşturmadığı, sadece kademeli bir teminat oluşturduğu için, mümkün değildir.

8. Birlikte rehin sözleşmesinin taraflarından biri olan rehin alacaklısı tek kişi olmalıdır. Aksi durumda toplu rehnin kurulabilmesi için gerekli olan "teminat altına alınan alacağın tek olması koşulu" yerine getirilmemiş olacaktır. Birden fazla kişinin rehin alacaklısı olarak kabul edilebilmesi, ancak bu kişilerin tamamının tek bir alacaklı gibi görünmesi durumunda mümkündür. Buna örnek olarak, müteselsil alacaklılık kurumu verilebilir.

9. Tarafların, ipotek, ipotekli borç veya irat senedi şeklinde bir birlikte rehnin kurulması konusunda anlaşmaları mümkündür. Ancak, toplu rehin durumunda, sadece tek bir rehin ilişkisi söz konusu olacağından, kurulacak olan rehin türünün, rehinli taşınmazların hepsi üzerinde aynı olması gerekmektedir. Paylı rehinde ise yüklü taşınmaz adedi kadar rehin ilişkisi oluşacağından, her taşınmazın üzerinde farklı bir rehin türünün kurulabilmesi mümkündür.

10. Medeni Kanun, bir taşınmazın korunması veya değer kaybının önlenmesi adına yapılmış olan masraflar için, bir başka taşınmaz üzerinde, tescile tabi olmayan bir kanuni rehin hakkı kurulmasına izin vermemektedir. Bu nedenle, ancak paylı mülkiyete tabi bir taşınmaza ya da kat mülkiyetine dönüştürülmüş bir yapının ortak bölümlerine masraf yapılması durumunda, taşınmaz payları veya bağımsız bölümler üzerinde tescile tabi olmayan bir kanuni toplu rehin kurulabilecektir.

11. Yukarıda açıklamış olduğumuz tarzda bir tescile tabi olmayan toplu rehnin sadece aynı malike ait olan mülkiyet payları veya bağımsız bölümler üzerinde kurulması düşünülebilir. Ancak paylı mülkiyete tabi bir taşınmaza veya Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı bir yapının bağımsız bölümlerine masraf yapılması durumunda, malikler, masraf yapan alacaklıya karşı müteselsil bir sorumluluk altına girmeyeceklerinden, bu tarz bir kanuni rehnin, farklı maliklerin taşınmazları üzerinde kurulması mümkün değildir.

12.Tescile tabi bir kanuni ipotek hakkı olan inşaatçı ipoteği durumunda, taşınmazların hepsi, ayrı ayrı sadece kendi üzerlerinde meydana gelen değer artışı miktarınca rehin yükünden sorumlu olacaklarından, toplu ipotek şeklinde bir inşaatçı ipoteğinin kurulması mümkün değildir.

13.Bir taşınmazın üzerinde toplu rehin tescili durumunda, hangi taşınmazlar ile birlikte toplu rehin yükü altına girildiğinin yazılması gerekirken, paylı rehin durumunda bu tür bir zorunluluk yoktur. Ancak, özellikle alacağın bir üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, yeni alacaklının, alacağı teminat altına alan rehinli taşınmazları bilmesi gerektiğinden, üzerinde paylı rehin bulunan taşınmazlar arasında da bir bağlantının kurulması yerinde olacaktır.

14. Toplu rehnin tescili sırasında, harca esas teşkil edecek matrah hesaplanırken, taşınmazların üzerindeki teminat yükü toplamının değil, alacak miktarının esas alınması gerekmektedir. Aksi durumda ise bir hukuk kurumu olan toplu rehnin kullanılması, yüksek harç maliyeti nedeniyle, imkânsız hale gelecektir.

15.Paylı rehinde taşınmazların her birinin ne miktar için teminat oluşturacağının taraflarca belirlenmemesi durumunda, tapu memurunun, taşınmazların tapuda kayıtlı

değerlerini temel alarak, teminat miktarını dağıtması gerekmektedir. Taşınmazların değerlerinin tapuda belli olmaması halinde, paylı rehne ilişkin talep, tapu memurunca reddedilecektir.

16.Rehinli taşınmazın bölünmesi durumunda, rehin yükünün, yeni taşınmazlar üzerinde ne şekilde dağıtılacağına taraflarca karar verilir. Ancak tarafların, bütün taşınmazların alacağın tamamından sorumlu olması yönünde anlaşmaları, sadece bölünme sonucu oluşan taşınmazların, aynı veya borçtan müteselsil olarak sorumlu maliklere ait olması durumunda mümkündür.

18.Rehinli taşınmazın bölünmesi durumunda, rehin yükü dağıtımı kabul etmeyen alacaklının, TMK. m. 889/ f. 2’de yer alan, alacağın bir yıl içerisinde ödenmesi yönündeki talep hakkını kullanması halinde, alacak ifa edilinceye kadarki sürede, kanunun aradığı şartlar bulunması bile, yeni oluşan taşınmazlar alacağın tamamını teminat altına almaya devam edecektir. Burada özel bir toplu rehin türünün varlığı kabul edilmektedir.

19.Rehinli bir taşınmaz üzerindeki mülkiyetin, tek kişi mülkiyetinden paylı mülkiyete çevrilmesi durumunda, paylı mülkiyete tabi taşınmazın tamamı tek taşınmaz olarak rehne konu olabildiğinden, taşınmaz üzerindeki rehmin türü değişmeyecek, tek taşınmaz üzerinde kurulmuş bir rehin olarak devam edecektir

20.Rehinli bir taşınmazın kat mülkiyetine geçirilmesi durumunda, KMK. m. 5/ f. 4 uyarınca, rehin yükü bağımsız bölümler üzerinde dağıtılacak, diğer bir ifade ile rehin hakkı varlığını bir paylı rehin olarak sürdürecektir. Ancak bağımsız bölümlerin malikinin, aynı ya da borçtan müteselsil kişiler olması durumunda, rehin yükü bölünmeyecek, bir toplu rehin ortaya çıkacaktır.

21.Borçtan şahsen sorumlu olmayan malikin taşınmazları üzerinde bir toplu rehin kurulması ve malikin alacaklıya ifada bulunması durumunda, oluşacak olan halefiyet nedeniyle, taşınmazlar üzerindeki rehin hakkı, malik lehine bir toplu rehin olarak devam edecektir. Ancak bu rehin hakkı sadece şekli bir değere sahip olacaktır.

22.Müteselsil borçluların taşınmazları üzerinde kurulmuş olan bir toplu rehin durumunda, borçlulardan birinin alacaklıya ifada bulunması halinde, ifada bulunan

borçlu, iç ilişkide kendi üzerine düşen oranı aşan miktar için, diğer borçlulara rücu edebilecek ve alacaklının haklarına bu oranda halef olacaktır. Bu sayede alacağı teminat altına alan rehin hakkı da kendisine intikal edecektir. Ancak rücu durumunda bir müteselsil borçluluk değil, her borçlunun iç ilişkide yüklenmiş olduğu oranla sınırlı bir kısmi borçluluk söz konusu olduğundan, rehin hakkı varlığını, bir toplu rehin değil, paylı rehin olarak sürdürecektir.

23.Müteselsil kefilin de dâhil olduğu bir toplu rehin ilişkisinde, taşınmazı üzerinde toplu rehin kurulmuş olan müteselsil borçlulardan birinin alacaklıya ifada bulunması durumunda, kefil, diğer borçlulara rücu edilecek miktar ile sınırlı olarak, müteselsil sorumlu olmaya devam edecek iken, diğer borçluların sorumluluğu kısmi sorumluluğa dönüşecektir. Bu nedenle, rehin hakkı da varlığını, kendilerine rücu edilecek borçluların taşınmazları üzerinde paylı rehin, müteselsil kefilin ve borçluların taşınmazları üzerinde ise ayrı ayrı toplu rehin şeklinde, iç içe geçmiş bir rehin ilişkisi olarak sürdürecektir

24.Üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan birinin borçtan müteselsil olarak sorumlu olmayan birine devri durumunda, Medeni Kanun'un taşınmazların bölünmesine ilişkin 889. maddesi kıyasen uygulama alanı bulacak ve rehin yükü taşınmazlar üzerinde dağıtılacaktır.

25. Üzerlerinde birlikte rehin bulunan arazilerin mülkiyetinin, bu arazilerin devlet eliyle birleştirilmesi nedeniyle, terk edilmesi durumunda, rehin yükü, bu araziler karşılığında verilen araziye geçirilecektir. Ancak, artık birden fazla taşınmaz söz konusu olmadığından, rehin hakkı varlığını, bir birlikte rehin değil, tek taşınmaz üzerinde kurulmuş alelade bir rehin şeklinde sürdürecektir.

26. Üzerinde toplu rehin bulunan bir taşınmazın, taşınmaz malikinin iradesi ile bir birleştirmeye konu olması durumunda, eğer bu taşınmaz ile birlikte toplu rehin yükü altına giren taşınmazların durumlarında bir kötüleşme meydana gelecek ise rehin alacaklısının yanında, bu taşınmaz maliklerinin de birleştirme işlemine onay vermeleri gerekmektedir.

27. Toplu rehnin paraya çevrilmesi durumunda, paraya çevirme talebi bütün taşınmazlar için yapılacak, ancak icra dairesi gerekli olan taşınmazların satımını yapacaktır. Türk Hukuku'nda icra dairesinin satılması gerekli olan taşınmazları nasıl belirleyeceği konusunda bir düzenleme bulunmadığından, var olan boşluk İsviçre Hukuku'nda taşınmazların paraya çevrilmesini düzenleyen, Taşınmazların Cebri İcra Yolu İle Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük temel alınarak, doldurulabilecektir.

28.Üzerlerinde toplu rehin bulunan aynı malike ait taşınmazların satımında ilk olarak, arka derecelerde başka rehin hakkı bulunmayan taşınmazların satımı yapılmalıdır. Toplu rehnin ardında başka bir rehin yükü olmayan taşınmazların paraya çevrilmesi sonucu elde edilen meblağın rehin alacağını karşılamaya yetmemesi veya taşınmazların tamamı üzerinde bir rehin yükü bulunması durumunda ise taşınmazların hepsinin paraya çevrilmesi ve rehinli alacağın bu taşınmazlar üzerinde satış bedelleri oranında paylaştırılması gerekmektedir.

29.Toplu rehin konusu taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda ise rehinli taşınmazların hepsi paraya çevrilmeli ve alacak taşınmazlar arasında, taşınmaz satış değerleri temel alınarak, paylaştırılmalıdır.

30. Alacağına rüçhanlı bir toplu rehin bulunan alacaklının paraya çevirme talebinde bulunması durumunda, İİK. m. 129'da düzenlenmiş paraya çevirme durumunda rüçhanlı alacağın karşılanması kuralı nedeniyle, rehin yükünün toplu rehin ile yüklenmiş taşınmazlar arasında, değerleri oranında, bölünmesi ve paraya çevirme işleminin bu şekilde yapılması gerekmektedir.

31. Toplu rehin durumunda, alacaklıya rehni bizzat paraya çevirme yetkisi verilmesi, TMK. m. 873/ f. 3'de güdülen, alacaklının rehinli taşınmaz maliklerinin bir veya bir kaç ile diğerleri aleyhine anlaşma yapmasını önlemek yönündeki amaca ters düşecektir. Bu nedenle alacaklıya toplu rehni bizzat paraya çevirme yetkisi verilmesi mümkün değildir.

32.Paylı rehinde ise taşınmazların tamamı paraya çevrileceği için, paraya çevirme işlemi sırasında rehin borçlularından birinin diğerlerine üstün tutulması gibi bir tehlike olamayacaktır. Bu nedenle, toplu rehinden farklı olarak, paylı rehinde

taşınmazların bizzat rehinli alacaklı tarafından paraya çevrileceği yönünde bir anlaşma yapılabilmesi mümkündür.

33. Toplu rehnin konusunu oluşturan taşınmazlardan biri veya bir kısmı üzerindeki rehnin terkinin durumunda, sadece alacaklının başvurusu yetmemekte, diğer rehinli taşınmazların maliklerinin de onayı gerekmektedir. Bunun nedeni taşınmaz maliklerinin toplu rehin ilişkisine girerken, birlikte rehin yükü altına girecekleri diğer taşınmazları da hesaba katmaları ve toplu rehin durumunda sadece tek bir rehin ilişkisi olduğundan, bu taşınmazlar arasında aynı bir ilişkinin bulunmasıdır.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk **Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008
- AKINCI, Sami **Türk Hukukunda Gemi İpoteki**, Ankara, 1958
- AKINTÜRK, Turgut **Müteselsil Borçluluk**, Ankara, 1971
- AKİPEK, G. Jale / AKINTÜRK, Turgut **Eşya Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2009
- ALTAY, Sümer / ESKİOCAK, Ali **Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007
- AMANN, Hermann / RIEDEL, J. **Von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen**, J. Schweitzer Verlag Walter de Gruyter & Co., Berlin, 1981
- RING, Wolfgang / PROMBERGER, Günter / SCHERÜBL, Franz / WIEGAND, Wolfgang

A MARCA, Giuseppe	Die Gesamthypothek im schweizerischen Zivilrecht unter vergleichender Berücksichtigung des deutschen BGB , Leipzig, 1929
ASLAN, Elif Kısmet	İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi , Güncel Yayınevi, İzmir, 2004
ATAMER, Kerim	Gemi ve Uçak İpoteğinin Hukuksal Temelleri , On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012
AYAN, Mehmet	Eşya Hukuku III Sınırlı Aynî Haklar , Mimoza Yayınları, Konya, 2012
AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin	Eşya Hukuku , Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012
AYYILDIZ, Havva	Roma Hukukunda Aynî Teminat , Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1989
BENGİSU, Hande	Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar , İstanbul Barosu Dergisi, 2009

BONORAND, Daniel	Ausgewählte Fragen zum Gesamtpfandrecht an Grundstücken, Helbing & Lichtenhan, Basel / Frankfurt am Main, 1982
BOZKURT, Oğuz	Banka Kredilerinde Gayrimenkul (İpotek) Teminatı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1998
BUDAK, Ali Cem	İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2009
CANYÜREK, Murat	Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2003
ÇELEBİCAN-KARADENİZ, Özcan	Roma Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 2000
DAĞDELEN, Ahmet Hakan	818 ve 6098 Sayılı Borçlar Kanunlarında Borçlular Arasında Teselsül, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2011
DAVRAN, Bülent	Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, 1972

ERDOĞMUŞ, Belgin	Roma Hukukunda Borcun Aynî Teminatına Genel Bakış , Doğanay’a Armağan, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982
ERDOĞMUŞ, Belgin	Roma Eşya Hukuku , Der Yayınları, İstanbul, 2006
EREN, Fikret	Borçlar Hukuku Genel Hükümler , Yetkin Yayınları, Ankara, 2012
ERTAŞ, Şeref	Eşya Hukuku , Barış Yayınları, İzmir, 2011
FEYZİOĞLU, Feyzi / DOĞANAY, Ümit / AYBAY, Aydın	Eşya Hukuku Dersleri , İstanbul, 1968
GÖGER, Erdoğan	Maden Hukuku , Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1979
GÜRDOĞAN, Burhan	Türk-İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi , Ankara, 1967
GÜRDOĞAN, Burhan	İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar , Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1979

GÜRSOY, Tahir Kemal

**Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı
Borç İçin İpotek Edilmesi ve
Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar,**
Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, 1978

GÜRSOY, Tahir Kemal / EREN, Fikret / CANSEL, Erol
Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984

HELVACI, İlhan

**Türk Medeni Kanununa Göre
Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, 12**
Levha Yayınları, İstanbul, 2008

HELVACI, İlhan

**Medenî Kanuna Göre Lex Commissoria
(Mürtehinin Merhunu Temellük)
Yasağı,** Alfa Basım Yayım Dağıtım,
İstanbul, 1997

HONSELL, Heinrich (Hrsg.) / VOGT, Peter Nedim (Hrsg.) / GEISER, Thomas (Hrsg.)
**Basler Kommentar – Zivilgesetzbuch
II,** Helbing Lichtenbahn Verlag, Basel,
2011

KAÇAK, Nazif

İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi,
Şeçkin Yayıncılık, Ankara, 2009

KALPSÜZ, Turgut

Gemi Rehni, Ankara, 1999

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar / DOĞRUSÖZ, M. Edip / ALTIN, Mehmet

Türk Hukukunda Rehin, Ankara, 1996s:121; Yavuz Selim Şener, **Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması,** Adalet Yayınevi, Ankara, 2010

KASER, Max

Das Römische Privatrecht Erster Abschnitt, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, Münih, 1955

KASER, Max

Das Römische Privatrecht Zweiter Abschnitt, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, Münih, 1959

KILIÇOĞLU, M. Ahmet

Kanunî Halefiyet, Ankara, 1979

KILIÇOĞLU, M. Ahmet

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara, 2012

KÖPRÜLÜ, Bülent / KANETİ, Selim

Sınırlı Aynî Haklar, İstanbul, 1982-83

KUNTALP, Erden	Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni , Yiğit Okur'a Armağan, İstanbul, 1998
KUNTALP, Erden	Lex commisoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı , İnan Kırac'a Armağan, İstanbul, 1994
KURŞAT, Zekeriya	Birlikte Rehin , Özer Seliçi'ye Armağan, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006
KURŞAT, Zekeriya	Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi , Arıkan, İstanbul, 2008
KURU, Baki / ASLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder	İcra ve İflas Hukuku , Yetkin Yayınları, Ankara, 2012
LEEMANN, Hans	Sachenrecht II. Abteilung , 1925
MUŞUL, Timuçin	İcra ve İflas Hukuku Cilt II , Adalet Yayınevi, Ankara, 2013

- OĞUZMAN, M. Kemal / ÖZ, Turgut **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013
- OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer **Eşya Hukuku**, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2012
/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe
- ÖZEN, Burak **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012
- ÖZSUNAY, Ergun **Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1968
İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 1982
- POSTACIOĞLU, İlhan E. **İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi –Bir Kanun Tasarısı Denemesi-**, Prof. Dr. Halûk Tandoğan'ın Anısına Armağan (1925-1988), Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990

POSTACIOĞLU, İlhan E.

İcra Hukuku Esasları, İstanbul, 1982,
s:582

REİSOĞLU, Safa

**Türk ve İsviçre Hukukunda
Müteahhit ve İşçilerin Kanunî İpotek
Hakkı**, Ankara, 1961

SARI, Suat

**Alacaklıya Rehni Paraya Çevirme
Yetkisi Verilmesi**, Legal Hukuk Dergisi
Cilt:5 Sayı:50

SAYMEN, H. / ELBİR, H. K.

Türk Eşya Hukuku Dersleri, Filiz
Kitapevi, İstanbul, 1963

SCHUMACHER, Rainer

Das Bauhandwerkerpfandrecht,
Schulthess Polygraphischer Verlag,
Zürich, 1982

SCHUSTER, Paul

**Die Gesamthypothek nach den
deutschen und schweizerischen Rechte**,
Karlsruhe, 1930

SEROZAN, Rona

Taşınmaz Rehni, İstanbul Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 64,
Sayı 2, 2006

SUNGURBEY, İsmet

**Medenî Kanun Öntasarısının Nesneler
Hukukunun Eleştirisi,** İstanbul
Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1972

ŞENER, Yavuz Selim

**Türk Hukukunda İpotek ve
Uygulaması,** Adalet Yayınevi, Ankara,
2010

TEKİNAY, Sulhi Selâhattin / AKMAN, **Tekinay Eşya Hukuku Cilt I,** Filiz
Sermet / BURCUOĞLU, Halûk / Kitabevi, İstanbul, 1989
ALTOP, Atilla

TEKİNAY, Sulhi Selâhattin / AKMAN, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,**
Sermet / BURCUOĞLU, Halûk / Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993
ALTOP, Atilla

UMUR, Ziya

Roma Hukuku Ders Notları, Beta
Yayın Dağıtım A.Ş., İstanbul, 1999

UMUR, Ziya

Roma Hukuku Lügati, Fakülteler
Matbaası, İstanbul, 1983

UYAR, Talih

**İcra Hukukunda Rehnin Paraya
Çevrilmesi**, Ankara, 1992

ÜNAL, Mehmet / BAŞPINAR, Veysel

Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları,
Ankara, 2012

ÜSTÜNDAĞ, Baki

İcra Hukukunun Esasları, İstanbul,
2004

YEŞİL, Metin

Tapu İşlemleri, İstanbul, 2010