

M. Tolga ÖZER

TAŞINMAZLARIN BİRLİKTE
REHNİ

(AY I ALACAĞI TEMİ AT ALTINA ALMAK İÇİN
BİRDE FAZLA TAŞINMAZIN REHNİ)



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2015

ERGÖN AVUKATLIK BÜROSU

Av. Çağdaş Evrim Ergön

Sulu Kemal Mah. Dumlupınar Biv. No: 274/B

Şişli E Blok No: 63 Çankaya/Ankara

Tel: (0312) 220 30 60

Mail: evrim@ergon.avukatlar.org

M. Tolga ÖZER

**Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi**

**TAŞINMAZLARIN BİRLİKTE
REHNİ**

**(AYNI ALACAĞI TEMİNAT ALTINA ALMAK İÇİN
BİRDEN FAZLA TAŞINMAZIN REHNİ)**



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2015**

\.tın 2015

ISBN'.978-975-36&-402-6

Copyright:0 Bu İcİLabın Tirlôye·delö yayın hnklan Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıum Petrol ÜrOnlcri San. ve Tic. Lld. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölw:nO ve paragrafi kısmen veya tamamen ya da özel halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şclcilde çoğaltılamaz. dağıulamaz. Nomınl OlçOyO aşan ıktibaslar yapılamaz. Normal ve kanuni ıktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

Baskı: Eren Ofset
Matbaacı Sertifika Numarası: 22782

YAYINLAYAN:
Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad.
No: 57/A Vefa/iST.
Tel: (212) 527 07 18
Fax: (212) 519 20 71
www.filizlcitabevi.com
Yayıncı Sertifika Numarası: 15544

*Hayattaki en büyük destekçin, olalı
Annem Nimet Özer'e...*

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın temelini, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, "Yüksek Meblağlı Krediler Söz Konusu Olduğunda, Önemi Yadsınmaz Bir Konudur" başlıklı tezime danışmanlığı yapan 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 de teşekkürü bir borç bilirim.

Aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmazın rehni, özellikle yüksek meblağlı krediler söz konusu olduğunda, önemi yadsınmaz 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 aynotılan ile ele alarak, ilzelerinde fikir birliği olmayan konular ile ilgili hem doktrindeki farklı görüşleri inceledik hem de ilgili konulara ilişkin kendi fikirlerimizi sunduk.

Bu çalışmanın yazım sürecinde yardımlarını ve desteğini benden esirgemeyen ve bu çalışmaya temel teşkil eden tezimin danışmanlığını yapan 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 de teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmamın yayınlanmasını sağlayan Filiz Kitabevi çalışanlarına, özellikle Sayın Oğuzhan ORUÇ'a teşekkürlerimi sunarım.

Bu çalışmanın tamamlanmasında bana en büyük desteği sunanlar ise şüphesiz ki ailemdir. Hayatımda karşıma çıkan tüm zorlukları aşmamda bana yardımcı olan annem, babam ve kardeşime her an yanımda oldu. klan için teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖL.....	7
KISALTMELERİSİ.....	11
İHTİSAP.....	13

BİRİNCİ BÖLÜM

BİRLİKTE REHİN KAVRAMI, TARİHÇESİ VE UYGULAMA ALANI

I. BİRLİKTE REHİN KAVRAMI (PAYLI VE TOPLU REHİN KAVRAMLARI).....	14
ii. BİRLİKTE REHİNİN TARİHÇESİ.....	16
III. BİRLİKTE REHİNİN UYGULAMA ALANI.....	19
A. GENEL OLARAK.....	19
B. PAYLI MÜLKİYET PAYLARI.....	19
C. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ.....	20
D. MADENLER.....	21
E. GEMİLER.....	23
F. HAVA ARAÇLARI.....	25

İKİNCİ BÖLÜM

BİRLİKTE REHİNİN KURULMASI

1. TOPLU REHİN.....	26
A. TOPLU REHİN DURUMUNDA OLUŞAN REHİN HAKKI ADETİ İLE İLGİLİ TEORİLER.....	26
B. TOPLU REHİNİN KURULABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR.....	28
1. Rehin ile Yüklenen Taşınmazların Aynı Kişiye veya Borçlan Mütessesil Olarak Sorumlu Kişilere Ait Olması.....	28
a. Taşınmazların Malikinin Aynı Kişi Olması.....	28
b. Taşınmazların Borçtan Mütessesil Olarak Sorumlu Olan Maliklere Ait Olması.....	29
2. Toplu Rehin Kurulabilmesi İçin Aranılan Şartların İnançlı Temlik Vasıtasıyla Dolanılması.....	31
C. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN TOPLU REHİN.....	32
1. Toplu Rehin Sözleşmesinin Tarafları.....	33
2. Tarafların Toplu Rehin Kurulması Konusunda Anlaşması.....	34

1 Tanıflınn İll'li Rehın ve Pa)h Rehın flılılcıe İJ_ygılınnı lanı BulrNt K<>rmsundt \nlntmnları	35
a Paylı Rehınde. İynı Malı.e İli Olın Ttışmııı.zlırın. Borcun Ozerlmne Doşcn Kısmındın. 'toplu Rehın l:aslanno Q(re Sorumlu Olması KonusunJa Tw-:ıOnrcı Anlışılmsı.....	35
b. Paylı Rehinde. Farlı Malık.len: Aı Taşınmazların. Borcun Üzerlerine Düşen Kısmından. Toplu Rehın Esıslanna Göre Sorumlu Olması Konusunda TaraOarca Anlaşılması	36
c TaraOonn Kademeli Bir Rehın Kunılmısı Konusunda Anlaşmalan	37
4. TaraOann Osı Meblağ ipoteği Şeklinde BirToplu ipotek Kurulması Konu.cnııfa Anlaşmalın	38
S.Tarnflann Rehın TOıl Konusunda Anlışımnan	38
D KANUNDAN DOôAN TOPLU REHİN.....~	39
f. Tescile Tabi Olmayan Kanuni Toplu Rehın Hakkı.....	39
a. Genel Olarak.....	39
b. Tescile Tabi OlmayanKanuni Toplu ipoteğin Konusunu OluşturubilecekTaşınmaz Türleri.....	40
c. Farklı Malıklere Ait Taşınmazlar Üzerinde Tescile Tabi Olmayan Bir Toplu ipoteğin Kurulması	41
d. Aynı Malike Ait Taşınmazlar Üzerinde Kurulan Tescile Tabi Olmayan Kanuni Toplu Rehın.....	43
2. Tescile Tabi Kanuni Toplu Rehın.....	43
a. Toplu lpoiek Şeklinde İnşaatçı lpoieği Kurulması MOMkiln Müdür	43
b. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanla.nn Dönüştürülmesi Hakkında Kanun·dan Doğan Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkı	45
E. TOPLU REHNfn TAPU SİCiLiNE TESCİLi.....	45
I. Tescil İşlemi	45
2. Toplu Rehın Üzerinde Harç Sorunu	46
3. Mevcut Bir Rehne Baş-ka Taşınmaz veya Taşınmazlar Eklenerek Oluşturulan Rehnin Teselli.....	48
4. Toplu Rehın İçin Aranana Şartların Bulunmamasına Rağmen Toplu Rehnin Tescilinin Sonucu	49
11. PAYLI REHİN	50
A. GENEL OLARAK.....	50
B. REHİN YÜKÜNÜN TAŞINMAZLAR ARASINDA DAĞ-ITIMI.....	50
C. PAYLI REHİN DURUMUNDA TAPU SİCİİ:İNDE TAŞINMAZLAR ARASINDAKİ BAôLANIİNİN KURULMASI GEREK.LİLtöl	53
111. REHİNLi TAŞINMAZIN BÖLÜNMEİ SONUCU OLUŞAN BİRLİKTE REHİN.....	54

, " , İlr1•N' :•L{L,"R/•K • •1 • ,.....•••	4A
R RM?IN Y()KüNON nen uNMI-?I Yh TARı\FLı\İRIN BUNUN AKSiNi KARARI ASİİRANı1.Mm F;Rf	54
1 ı\k?ınl' Anlıışmıı trıı,1e,inden Ne \nlnşılmıı11 Gerektiği	SS
2. Ah/ne Anlıışın Yııı,ııılccck TıırnOııırın Kimler Olduğu Sonmu... S6	
3. Rehin VOk0 l>11,ııtını111K111hul Etmeyen Alncakhnın \NAcain ÖdC'nmc?ini Tnlcı, İllıkkı.....	57
4 Rehin Yokonuu nOıORııııC?i ile Uırlıkıı Alocığın ıJn Bölouıop İllölnııııııııığığı Sonnu	59
<' RHHINLI TAŞINMA2 ÜZERİNDEKİ MÜLKIYF.T TÜRÜNÜN DEÖİŞİMİ SONUCUNDA BİR UIRLIKTE REHNİNOLUŞUP OLUŞMAYACACI.....	60
1. Rehinli Taşınmaz Üzerindeki Tek Kişi Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Çevrilmesi Durumunun Toplu Rchnc Etkisi	60
2. Rehinli Taşınmazın Üzerindeld Mülkiyetin Kat Mülkiyetine DönÖştürülmesi.....	61
3. Üzerinde Paylı veya Elbirliği Haline Mülkiyet Bulunan Rehinli Taşınmazın Taksim Edilmesi	61

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

REHNİN KURULMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

1. ALACAÖİN DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSt	63
A. ALACAĞrN İRADİ DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSi	63
B. ALACAĞrN KANUNİ İNTİKALİNİN BİRLİKTE REHNE ETK.İSİ.....	6S
1. Genel Olarak	65
2. Toplu Rehinde	65
ı.1. Borçtan Şahsen Sorumlu Olmayan Malikin Taşınm.azlan Üzerinde Kurulan Toplu Rehin Durumunda	6S
b. Borçtan Şahsen Sorumlu Olan Maliklerin Taşınmazları Üzerinde Kurulan Toplu Rehin Durumunda	67
b.1. Taşınmaz Maliklerinin Tamamının Müteselsil Borçlu Olmaları Durumunda	67
b.2. Taşınmaz Maliklerinin Biri veya Bir Kısmının Borcun Müteselsil Kefili Olması Durumunda	69
3. Paylı Rehinde	70
İL REHNİN TAŞINMAZIN DEVRİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ	70
A. TOPLU REHİN DURUMUNDA	70
8. PAYLI REHİN DURUMUNDA	71
İTİ. TAŞINMAZLARIN BİRLEŞTİRİLMESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİst.....	12

\ 1 -\Şİ, A7LARJN Of\ LLT FIYIF BIRLESTİRFİ.MESİNİN Alltt
IKTf. RFHNF. FTKİSİ ,_ . . . , 72

İT AŞINMı\7.LARIN TARAFLARIN İRADESİ İLE
HIRLE.STJRİL. MESİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ... 76

t>ôRDÜ CO BÖLÜM

BİRLİKTE REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TERKİNİ

f	BİRLİKTE REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ.....	17
t	TOPLU REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ.....	77
	1. Genel Olarak.....	77
	2. Rehlin Taşınmazların Aynı Malike Ait Olması Durumunda.....	78
	3. Rehlin Konusu Taşınmazların Farklı Maliklere Ait Olması Durumunda	80
	4. Alacağına Rüşhanlı Bir Toplu Rehin Bulunan Alacaklının Paraya Çevirme Talebinde Bulunması Durumunda.....	81
	S. Toplu Rehin Durumunda Alacaklıya Taşınmazları Özel Yoldan Paraya Çevirmeye Yetkisinin Verilip Verilemeyeceği.....	83
B.	PAYLI REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	86
	1. Paraya Çevirme İşlemi	86
	2. Paylı Rehin Durumunda Alacaklıya Taşınmazları ÖZCİ Yoldan Paraya Çevirme Yetkisinin Verilip Verilemeyeceği	87
il.	BİRLİKTE REHNİN TERKİNİ.....	87
	A. GENEL OLARAK	87
	8. TERKİN İÇİN RİZASI ARANACAK KİŞİLER.....	88
	1, Toplu Rehin Durumunda	88
	2. Paylı Rehin Durumunda.....	91
	SONUÇ.....	93
	KAYNAKÇA.....	99

ANIS 1. TAYAN R IJSTF.. 1

\d-??

"dt ffl(n, ma.uk

41.t	""1?cl
8'IR	B?l1cMC?
8(jf.	Eiruchndurigen de\ Sd1,a,11nnschen Buıdc4ıgıncdı?
tı,u	8.ılcıtnı7
dn	Dlpoot.
E.	Esas.
HD.	Hukuk Dairesı
Hng.	Httgausgber
ttK	icra ve iflas Kanunu.
IMK	İsviçre Medeni Kanunu.
K	Karar.
K..¼K.	Kat MOLLciycti Kanunu
m.	Madde
r.	umara
	Sayfa
SchRG.	Gesetz Ober Rcchte an eingetragencn Scruffen und Schiffbauwrcken
T.	Tarih
TMK.	Türk Medeni Kanunu.
TTK.	Türle Ticaret Kanunu.
TKM.	Türk Kanuni Medenisi
TSHK.	Türk Sivil Havacılık Kanunu
TST.	Tapu Sicili TUzüğO
Y.	Yargıtay
YHGK.	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.

GİRİŞ

Aynı alacağı teminat ahına almak için birden fazla taşınmazın birlikte rehini. Medeni Kanun'un 855. maddesinde düzenlenmiş olan bir hukuki kısımdır. 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 olarak yetmemektedir. İşte böyle durumlarda, taşınmaz malikleri, sahip oldukları birden fazla taşınmaz üzerinde bir birlikte rehin, özellikle de birlikte rehmin teminat yükünün bölünmeden oluşturulan bir ittifak olan toplu rehin kurarak, ihtiyaçları olan yüksek meblağlı kredileri alabilmektedirler.

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

BİRİNCİ BÖLÜM

BİRLİKTE REHİN İÇİN REHİNİN UYGULAMA ALANI

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

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

Uygulamada bankalar verdikleri kredileri genellikle taşınmaz rehini ile teminat altına almak istemektedirler. Bazen verilen kredi müccarları 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

¹ Kenul Oğman / Özer Selçü 1 Saibe Ökny Öldürür. Eşya Hukuku. Filiz K., 111pcu, İstanbul, 2014, s:198; 1311ent İlavını, Rehin Hukuku Ocrslri. İst:İstanbul, 1972., 24-25: Feyy, Feyy Oğlu / Ömit Dıç:ııay / Aydın İyby. Eşya Hukuku Dtrslri. İstanbul, 1988. s:211. Aydın Aybay / Hıscın Hıcmı. Eşya Hukuku. Vedıt Kıtıncılık. İstanbul, 2012, s:27:279; Şeref En. Eşya Hukuku. Ran Y3yırılan, 11. nı. 2011. s:527: Ron:1 Sero1, an, Tınnmu Rehn, İstanbul Onıcr Jtc, Hukuk Fıkkıltesi Mecmuası, Cılı 64. Sayı 2. 1006, 319: Bülent Kıprılı'1 Scltm İncı, Sınırlı Aynı Haklar. İst:İstanbul, 1982-83, s,290-291', Jale G Akıpık 'Turgu Akıntık. Eşya Hukuku, Oeta Yayınları, İstanbul, 2009. s:76t; Mehmet Aywn. Eşya Hukuku 111 Sınırlı Aynı Haklar. Müccu Yuyılon, Konya. 2-0IZ, 149-150: 11. Soyme / İL K. ti bir, Türk Eşya Hukuku Dersleri. Filiz Kııpcvı. İstanbul. 1963. s:535, Faruk Acur. Rehin Hukukuyla Taşınmaz: 2 K:1.-raııı ve Öıcılıkle Bellılılık İlksı, Tırhun KJtohcvi, Anıorıı, 2008. s.205 : 7ck.ıııy Kurşat. Birlikte Rehin, Özer Selçü'ye,, Anna. Scıkın Y3yıntık, Ankrı. 200Cı. s,31)3

1U1.Jr ıft birlılıtle rthm lt'si,1 }tcn:ktbihncktc<lır t,ıc hıı scher,lt **Me-J**'nı >-.ımun 'ftı.,mmı.ı: bırJrr\"':ı-t l.H' .. kcrtt\r bnşhklı 855. maddMın• Ür hırhkte ?hnı ııOı:cnkmıştır.

flıı hOI..Om uyannı:n birlikte rehin iki farklı şekilde kurulubilir. mu,ıl:ırdan illi, alocok mıkı ?nmn rehinli taşınme1,lar Uzcrındc bOIUn-dil ?payh r't'hındır. Dığcn ısc rehinli t ?nmazların hec pı.inin, alaca ? ?n ıanını için ıı-minnt oluşıurdığlı, diğcr bir ifade ile rehin yOkU-nOn ıa ?ınmıllar 01.crındc pay edilmediğı toplu rhindir.⁴

Beliımeml7 gerekir kı aynı aJacak için birden fazla taşınmazın rt-hnındc. nna kural rehin yükünün paylaşılmasındır. Rehin yükü paylaşılınmadan kurulan toplu rehin ise istisnadır. TMK. m. 855, "Awtı alarok için birden çok taşınmazın rehnedildiğı diğcr hcillerde. rırr raşmınazın alacağın ne m;/, 'tarı için giivence oluşıurduğı rehin hını/urken belirtilir. " diyerek, birlikte rehin durumunda, paylı rehinin esas olduğunu açtkça 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

¹ Erden Kun!alp, **Aynı Alacık için Birden Çok Taşınmazın Rehni**, Yiğit Okur'a Armağan, İstanbul. 1998, s:265.

- Doktrinde taşınmazların hepsinin alacak miktarının Lamamı için teminat oluşturduğu rehin türü, genellikle toplu rehin olarak adlandırılmaktadır (Oğuzman / Selici/Oktay-Özdemir, **age.**, s:900; Kunıalp, **agın.** s:266; İlhan Helvacı, **Türk Mendeni 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 için 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 / Akıotürk, **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 nedeniyle, Müteselsil Rehin teriminin kullanılmasının doğru olmadığı görüşünde olan yazarlar da bulunmaktadır (Köpiüllü / Kaneti, **age.**, s:291; Hans Leemann, **Sachenrecht 11. Abteilug**, 1925, Art. 798, Nr:8; Davran, **age.**, s:28). Biz doktrinde genel kabul görnUŞ olan toplu rehin terimini kullanacağız.

[!] Aynıblı bilgi için bkz. "Tarafların Toplu Rehin Kurulması Konusunda Anlaşmaları".

11. RIRLh<TE RF.tı İN İ R RIIIÇF.SI

◆lodem huku◆sısı◆nlcında uygul:ımn olonı b\ıltırı birlikle rehin. remelletını Romrı Hu.kuku'ndı bıhnaktadır.

Roma'da ilk zamanlard:ı rehin kunıl:ıhilmcsi için, (lzerinde rehin kurolııcak malın uJ:ıcaklıy:ı teslim edilmesi diğér bir ifade ile malın uilyc-ılığın,ın alacaklıya devri şarttı. Bu tat7◆ zilyetliğin devri ile gerçekteşen rehin ilişkisi Roma·da *pignus* olarak adlandırılır◆ı.⁶ Daha sonralı.,_dön◆m]◆rdc, malın zilyetliğinin geçirilmeden de r:hın hakkı-nın tcsıs eıdılcııleceğı Roma'da kabul edilmiş⁷ ve bu rehin tOrU hypotbeca olarak adlandırılmıştır". Belirtmeliyiz ki ipotek kelimesi modern hukuk sistemlerinde sadece taşınmaz rehninin bir türü için kullanılan bir terimken, Roma'da hypotbeca kelimesi hem taşınırlann hem taşınmazların rehini için kullanılmıştır.⁹

. _Ro!11a da. zilyetlik devrine gerek olmadan da rehin .ıçurulabilmesi, kişilenn tüm malvarbğının, tek bir nuamele ile rehin altına alındığı bir genel rehne de imkan tanımıştır. Bu rehin türünde borçlu halen

⁶ Ziya Umw-, **Roma Hukuku** Ders Notları, Beıo Yayın Oağ.ıhm AŞ., 1◆stanbul, 1999. s:494; Solgin Erdoğan, **Roma, Hukukunda Borcun Aynı Teminatına Genel Ba◆. Doğınay'a Armağan**, Fakülteler Matbaası. İstanbul, 198'ı, s:2(μ; Havva Ayyıldız. **Roma Hukukunda Aynı Teminat**, Yayınlanmnmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. 1989, s:33.

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

1 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 kim ilişkilerinde uygulama alanı bulmuştur. Özellikle hasılat kiralanda, kiracının taşınmaz araziyi işlemek için getirdiği araç ve gereçlerin, zilyetlik devri gerekmeden, sadece ,yapılan bir anlaşma ile kiraya veren için teminat ol◆turacağı kabul edilmiştir. İlk zamanlarda sadece kira ilişkilerinde uygulama alanı bulan bu kurum. daha sonraları İdra ilişkileri haricinde de kullanılmayn başlatmıştır (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 \$,ift oldu◆ rehin türüne *pignus*, teslimin şart olmadığı rehin türüne hypotheca..-a dendiğı şekildeki ayrımın kesin olmadığını Savunan yazarlar da vardır (Erdoğan, **agm.**, s:264). Hypotheca kelimesinin tam olarak ne zaman ve nasıl Romalı Hukuk Kaynaklarına girdiğı tam olarak bilinmemektedir (Max Kaser, **Das Römische Privatrecht Erster Abschnitt**, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, Mnnih, 1955, s:398), ancak bunun Yunanca'dan gelen bir tabir olduğu düşünölmektedir (Erdoğan, **age.**, s: 122).

11) (\nit ,e ilmdc elde nlTIC'i muhlC'TTid bOtOn m.,l\ .atlığını alacaklı-
fi rehn tmc-klc} tlı " Jlcırl1 mem1 l ,ırrckır kı bu tar? bir genel rchnın
kcıffıNfflll. borçlunun ,ıd«c t&1ınma1 mallan değıl, taşınır mallan da
t,h tUm'l. İktaydı '1

T3ra0ar :ınlaşarak ılııc::ıl..lının hı'HUn malvarhđını rehin konusu
)"2r,a.h1leccklcı gibi". barı kanuni rehin hnllcrinde de bu tarz bir ge•
nel rchn lrurulahlmektaydı. Örneğin: h:1 l .incnin. vergilerden doğan
al3C11Uanna ıcmınıt olarak. borçlunun bOli.ln malvarlığı 07.erde ge•
nd hır kanun, ĩnı hakkı bulunmaktaydı. Gene vesayet altında bu-
hm3nlann. vasilenndcn, vesayet ilişksı sebebiyle oluşan\ alacakları-
nı teminat altına alan genel bir kanuni rehin haklan vardı ⁴; hatta da-
ha onraki dönemlerde bu rehin bakkJ genişletilmiş ve annenin bir
daha evlenmesi durumunda. ilk evlilikten olan çocuklann. babalann-
dan kalan mallannı teminat altına almak için, annenin ilk evliliğin-
den elde ettiği bütün malvarlığilzerinde bir kanuni genel rehin hak-
lannın olduğu kabuJ edilmiştir ⁵. Bunlann yanında evli kadınlann da
evlilik nedeniyle getirdikleri dos'u¹⁶ teminat altına almak için, koca-
Jannın tüm malvarlığı üzerinde kanuni genel rehin haklan bulunmak-
taydı ¹⁷; kadına verilmiş olan bu rehin hakkı rehinli ma!Jn paraya çev-
rilmesi durumunda sıra açısında da ayrıcalığı bulunan bir rehin hak-
kıydı¹⁸.

Roma'da da, alacaklının bütün malvarlığı üzerinde kurulan genel
rehnin yanında, tarafların aralarında anlaşarak, sadece belli taşınmaz-
lar üzerinde, aynı alacağı teminat altına alan bir birlikte rehin kura-
bilmeleri de mümkündü. Ancak belirtmeliyiz ki Roma'da, hem taşı-
mrlann hem de taşınmazların rehni için aynı hükümler uygulama

¹⁰ Kaser, Erster Abschnitt, s:390; Ayyıldız, ıgt., s:47; ôzcan Karadeniz - Çelebi-
can, Roma Eşya Hukuku, Turban Kitabevi, Ankara, 2000, s:301.

¹¹ A Marca, agc., s:4.

¹² Max Kaser, Das Römjsche Prlvatrecht Zweiter Abschnitt., C. H. Beck'sche
Verlagsbuchhandlung, Milnih. 1959, s:229.

¹³ Aydınlı, age., s:44.

◀Kaser, Zwerter Abschnitt, s:230; Ayyıldız, age., s:44.

u Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:230. Justinian döneminde bu bak babamn tekrar ev-
lenmesi durumunda da tanımıştır (Kaser, **Zweiter Abschnitt**, s:230).

¹⁶ Dos, kadının veya onun yerine başka birinin, evlenme nedeniyle kocanın malvar-
lığına getirdiği malların toplamıoa verilen isimdir (Ziya Umur, **Roma Hukuku**
LUGab, Fakillteler Matbaası, İstanbul. 1983, s:61).

¹⁷ K.aser, Zwerter Abschnitt, s:230; Ayyıldız, agl.,s:44-45.

¹⁸ Kaser, Zwerter Abschnitt. s:231.

\. c.f:'lifl 01..AJt:\K

n,rh\t<' rchnın dO.,C"Olc-ıulı T f"- m R, <le HlrJ"" Aıasw
m:r.:ın ""nı ı,,,.\ ,, ,n r. hnulıımH dm hlhı,.e<lılmt'kte(Jlf Ou du-
nımd-1 hOl.mOn uy1ıılama Alanının ı.c.pıı edılmr.-., ıçın ilk olılrnk ıa-
? ?ı"nımından ne anlaşılınalı, gcrektığı tc,pıt cdılmclıdır

l'-fK m. R J. 'R,ı,;,ı lmM,ı. ,ınraA l<1pııııı ku,ırlı lt atma;lur
ıcl'ımdt urolahı/r .. diyerek, ıaşınmayı rchnının uygulama alanını
upuyıı ka)Hlı taşınına l lar ile sınırlamış gibi görOnmektedır Bu du-
rumda tapuya kayı l lı olmayan bir arazi her ne kadar maddi anlamda
bır taşınmaz olarak kabul edilse de bu arazi üzerinde bir raşınmayı
rehn! ?rulması mılmkün olarnayac ?lıtır. **TMK.** m. 998 nelerin tapu-
ya sıcıl ?nc taşın_maz olarak kaydedilebileceğini hükme bağlamıştır
Buna go ?e; a_raziler, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve süreklı haklar,
kat mülkiy:tın: konu b ?msız bölümler tapu siciline taşınmaz .ola-
rak kaydedilebilecektir.² TM.K. m. 998'de sayılmış olan bu obje-
lerin, **TMK.** 855 bağlamında birlikte rehni konusunu oluşturabilece-
ğinden kuşku yoktur.

Üzerinde durulması gereken mesele ise **TMK.** m. 998'de sayılmış
bu objeler dışında başka objelerin de **TMK.** m. 855'de düzenlenmiş
olan taşıt l;İllazların birlikte rehni konusunu oluşturup oluşturamaya-
cağıdır. Örneğin paylı mülkiyet paylarının veya Medeni Kanun d ?
şında başka kanunlarda, rehni durumunda taşınmaz rehni hükümleri-
nin uygulama alanı bulacağı belirtilmiş objelerin birlikte rehni veya
tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz ile birlikte rehni durumunda Medeni
Kanun'un taşınmazların birlikte rehne ilişkin hükümlerinin uygu-
lama alan bulup bulamayacağıın incelenmesi gerekmektedir. Aşa-
ğıda bu doğrultuda bir inceleme yapılmıştır.

B. PAYLI MÜLKİYET PAYLARI

Medeni Kanun'da paylı mülkiyetin düzenlendiği temel büküm
688. maddedir. Bu hüküm uyarınca, "*Paylı mülkiyette birden çok
kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli*

²³ **TMK.** m. 998'de belirtilmemiş olmasına rağmen, mehz İsviçre Medeni Kanu-
nu'nun aym maddeyi karşılayan 943. maddesinde taşınmazlar üzerindeki paylı
mülkiyet paylarının da taşınmaz olarak tapu siciline kayıt edileceği bükme bağ-
lanmıştır.

türfnnd n •Tıldtı ,C maJenlt'r nzc-nndc l\tedenı Kanııı lıtıkOm-
lenrit' h bar ı'A'I mOlkı)''llll kurulumıyaca.U bclirtılmckıedir¹¹.
1 \ltaC"ltnhun}ll \n,ıya<;4;\\$ı'nın 168. maddcı.itıdC' de "Ta-
l,,, r,,,,,.,,ıftr ,,,.ka,ncıtlur Dt.ı-lt-fın hı1kıl,r,ı ıY' tu.,<1rnı/ıı alııııdoğır. "
dcoıl k bir tahıı scrvct \c' kavnıık olın madenlerin öıel mOlkıycıe
l:onu olamayac:ı.đı vurgıulanrn;kındıt.' J\fadcnlcr. öı:e-1 mOtkıyctın
koTTU5U olamasalar da bir ipotcın konusu olabılırlcr. Maden Kanu-
ou·nun 42. maddesının bırıncı fıkrası bu hususu "Afadcrı...ı\$ıclme
nıhsot sahibinin maden i('in yapmış olduğu borcu,ıı W?)tı ıılerıde hı,
maJ.saula borçlanmasının temını için maden ıcerın.de bir veya müte-
addıt derece \e sırada ipotek tesis oluuabi/ır... • diyerek açıkça be-
lirtmekteciir". Gene Maden Kanunu·nun 45. maddesinde "Türk Me-
deni Kanununun ipotegē ai hükümleri maden ipoteklerine de uygu-
lanır,• denilerek.. maden ipotekleri ile ilgili olarak **TMK.**'nıo taşın-
maz rehnine ilişkin hükümlerine yollama yapılmaktadır. Bu durumda
TMK.'nın birlikte rehne ilişkin 855. maddesinin de rnadeo ipotekleri
ile ilgili olarak uygulama alıru bulacağına kuş'lı yoktur.³⁴

Ancak belirtmemiz gerekir ki Maden Kanunu'nun 42. maddesinin
birinci fıkrası uyanca madenler sadece maden için yapılmış veya
yapılacak olan masranar için ipotek edilebileceğinden, iki madenin
aynı alacağı teminat altına almak için birlikte rehnedilmeleri müm-

10 Erdoğan Göger. İııden Hukuku. Ankara Üoiversitesi Hukuk Fakültesi Yayın-
lan. Ankara., 1979. s:118.

11 Tekinay / Akımın I Burcuoğlu / Altop. age.. s:248.

11 Ancak ğunu belirtmemı gerekir ki yatağından koparılmış olan madeo aslında
Medeni Kamm bağlamında bir taşınır maldır ve maden hakkı sahibi çıkanlmış
olan bu maden cevherinin malil<l olabilmektedir. Madenlerin öıel mülkiyete ko-
nu olmayacağı ile belirtilmek istenen ise kaynağından çıkanlmamış yani ycral-
ında bulunan madenin durumudur (Göger. **age.**, s:115).

11 Burada söı konusu olan madenin maddi varlığının rehni değil sadece bir bak
rehnidir. Maden Kanunu'nun ipotegın paraya çevrilmesi ile ilgili 43. maddesinin
birinci fıkrasında dn " ..alacaklı alacağıının tahsili için ipotegın taalluk ettiği
}ıııadım ön işletme ve işletme nıhsaını genel /ııııııı/er dairesinde sattırabilir..
denilerek maden ipoteginde, ipotek edilenin aslında maden işletme ruhsatı yani
bir hak olduğu belirtilmektedir (Helvacı, **age.**, s:33, dn:4).

"Kurşat, **age.**, s:14. 6309 sayılı mülga Maden Kanunu'nda maden ipotegı ile ilgili
Medeni Kamm'un hangi hükümlerininı uygulayacağıının sayılmış olmasırıı ve bu
hOlcıtlmler içinde birlikte rehni düzenleyen 855. maddenin (743 sayılı mülga
TMK. nı. 770) yer almamasına rağmen doktrininde eski Maden Kanunu dönemin-
de de maden ipotekleri ile ilgili olarak Medeni Kanun'un birlikte rehne ilişkin
hOknıOnOn uygulama alanı bulacağıı kabul ediliyordu (Göy, **age.**, s:5-6).

1. tın t:k1,ıldır Dig-?r hır ınlştırıla hır madenin işletilme-.i içm alınmış ul3.l1 ?rcu 1?n,ınai altına almık nmacı)lo. hır buşlw maden OYe"rirıdc ııx.1 tck kurulamayac:ığıoJan. ıkt ına<lcenin hır birlikte rehnc konu edılcıblmc,ı mUrnkılın olamayacaktır. Bu nedenle madenler ancak ma-dCfl 1 ın y.ıpılmış veya yapılacak olan masrafları ıcmınat altına ,ılmak ı 1111bir t?ııı11a1 ılc, örneğın tapuya kayıtlı bir arazi ile. rehncdılc<ıı durumunda, hırlıktc rchne konu olabileceklerdir.

F.. GEMİLER

.,:rK. m. 102 l aynı alacağı teminat altına almak için birden çok gemi veya ?mı payı üzerinde ne şekilde ip?tek kuru.lacağınını hü?e bağlamıştır. Türk Ticaret Kanunu'nda gemi ve gemi paylarının birlikte İpotegi özel olarak düzenlendiği için Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin 855. maddesinin bu hususta uygulama alanı bulmayacağına şüphe yoktur.³⁶

¹ Do?n de kanunda kullanılan gemi ipoteği terimi, ipoteğın ıaşıM?az reln!n??.?ir çeşidını karşılayan bir kavram olması ve sadece bir rehin türüoU ifade etlJğl içm eleştirilmiş ve ipotek yerine aynı teminatların tamamını karşılayan rehin kavramının kullanılmasının daha doğru olduğu ifade edilmiştir (Kurşat, **agm.**, s:396-7 dn; 6). TÜrk Ticaret Kanunu'nun gemi ipoteğini dUzenleyeo 1014. maddesi (6762 sayılı eski TTK. m. 875) SchRG.'nin 8. maddesi temel alınarak hazırlanmış ve burada kullanılan gemi ipoteği terimi aynen tercüme edilerek kanl:111a alınmıştır. Belinmemiz gerekir ki biz de yapılan eleştiriye katılıyor ve gemiler 117.crinde sicile kayıt yolu ile kurulan rehlin tanımlanması için Alman ?ch_R?.sinden aynen tercüme yolu ile alınan gemi ipoteği yerine gemi rehni teriminin kullanılmasını daha isabetli buluyoruz.

¹⁶ Kurşat, **agm.**, s:396-397. Belirtmemiz gerekir ki Türk Ticaret Kanunu'nun gemi ve gemi paylarının birlikte rehncine ilişkin hllkıımlcri Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehnine ilişkin hOkUmlerinden farklılık arz etmektedir. Ticaret Kanunu'ndı, Medeni Kanun'dan farklı olarak, aynı alacak için birden fazla gemi veya gemi payının 07..crinde ipotek kurulması dunımında kural bunların borcun tamamından sorumlu olmasıdır. ancak alacaklı her gemi veya gemi payı alacağın belirli bir kısmından sorumlu olacak şekilde bir paylaşırma yapabilir. Bu sistem Mc<leni Kanun'da yer alun ıaşıonıazların birlikte rehni sisteminden çok Alman Mc<lcni Kanunu'nda yer alan birlikte rehin sistemine benzemektedir. Bunun nedeni Ticaret Kanunu'nun ilgili hOkn:rünün Alman Hukuku'ndan - SchRG. rn. 28'dcn- iktibus edilmiş olmasıdır. Ancak belirtmemiz gerekir ki kanun koyucu birlikte gemi relminiı paraya çevrilmesi durumunda, AJmao Hukuku'ndaki alacaklının istediği taşınmazı paraya çevirme yetkisine sahip olduğu sistemden ayrılmış ve TTK. m. 1383'dc sicile kayıtlı gemilerin paraya çevrilmesi ile ilgili olarak fcra ltlas Kanunu'nun taşınmazların salımına ilişkin, sicile kayıtlı olmayan rehnler için ise aynı kanunun taşınmazlara ilişkin hOkilnilerine yolama yapmıştır. Ancak 6762 sınyılı eski Ticaret Kınunu döneminde ipotekli ge-

Acil 'nı brr uıtmıv ile l,tı gemı v"-:ı gı:tnı rayının birlikte l'\hncdılmcl. 1.sıe:nme. , dıınımwıd& TMK. m. ft55·rn uygulama alanı İYııJup hulmııync-?na ilişlundur

TTKm. 9.16, ;ıeıle kayıtlı olup olmadıklarına bııkmaksıl.in bOION gcmılcnı bem TOrk Tıt'al'l'I Kanunu·nun hem de diğer kınunlann uygulanmasındıı taşınır eşya olarak deđerlendınleccđını h?mc bağlamı}llr. Bu nedenle biltün gemilere TOrk Tıcarcı ı<.ınunu nda 61..eJ hnJc1lm bulunmıyan ha_llerde taşınır eşya hukukuna ılış??.n hü?Omlcr uy?Janac:aktır. Gcmilerin taşınmaz olarak değerlendiril_eceği ıs!ls, n?ı haller ise **TTK.** m. 937·de belirtilmiştir. Aocak Medeni Kanun un ?t!'(ien çok taşınmann rehnine ilişkin 855. maddesi bu sıraJamanın içinde bulunmamaktadır.

ItK. m. 23·de ise gemi siciline kayıtlı olan gemilerin 1.aş1?ın? olarak kabul edileccđi yer almaktayken. 14.01.2011 tarihinde ılıgJlı maddede yapılan değişiklikle birlikte. sicile kayıtlı olan veya olmaıyan _bü?n gemiler ile ilgili olarak, açıkça öngörülen istisnalar dışında. icra iflas Kanunu·nun taşınJTlara aü hükümlerinin uygulama alanı bulacağı hükme ba.đlanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda. sıdie kayıtlı olsun Y_?da olmasın bütün gemilerin hukuki niteliğinin ıaşırur olduğuna _ş?phe yoktur. ?ıı nedenle bir gemi veya gemi payı ile birlikte tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın rehni durumunda Medeni Kanun'un ıaşımazlann birlikte rehnine ilişkin 855. maddesi uygulama alanı bulamayacaktır.³⁸

milcrin paraya çevrilmesi ile ilgih olarak İİK.,'nın ıaşınmaılanıı paraya çev_nlme-- ?inc ilişkin hOkımlerine yollama yapan bır hOküm bulunmadığından. dokm?c birilicte gemi ipoteklerinin par.ıya çevrilmesinde. ıaşınmaL!anıı birlikte rehniıodcm far.kir olarak, alacaklıın bütün gemilerio paraya çevnlmesini talep 7,0runJuluğunun bulunmadığı görilşünde olanlar bulurunıkıaydı (Samı Akıncı, **Türk Hukukunda Gemi İpoteği**. Ankara. J958.s:201). Belitmelıyı:ı: k1 61 ?! sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu g_emilerin paraya çevrilmesi ile ilg.ili olarak icra iflas Kanunu'nun ilgili bU.kOmlcrine yaptığı yollama ile birlikte bu görüşün kabulO amk mümkün değildir.

.., Kerim Ala!Jler. **Gemi ve Uçak İpottığının Hukuksıl Temelleri**. Oo lkı Levha Yayıncılık, İsanbul. 2012. s;J 19.

J& 6762 sayılı mOlga Türk Ticaret Kanunu döneminde ise kanunda gemilerin hıı?u- kı nit.eliginin taşınır e.şya olduğunu bclirtco bir hUktim bulunmadığmd? ve ilK. m. 23'de yapılan değişiklikten önce sicile kayıtlı gemiler bu kW)Ul ?ükrmOnc_e taşınmaz sayıldığından, gemi sıoılınr kayılı bir gemi veya gemi payı ile ta_Pu sı- ciline kayıtlı bir taşınmazın birlikte rehni durwnunda Medeni Kanun·un birlił:lc rchne ilişkin)ükllmlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağı yonıınde dokınn-

F. HAVACILIK VE TAŞINMAZLARIN BİRLİKTE REHNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

T5HK m 72'de aynı anda bir taşınmazın altına almak için birden çok hava aracının birlikte ne şekilde ipotek alına alınacağı hOkme bağlandı. Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehne ilişkin hükümlerinin hava araçlarının birlikte ipotegi durumunda uygulama alanı bulabilmesi mümkündür.¹⁹

Bir hava aracı ve tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın birlikte rehne durumunda i, c T5HK. m. 65'de. kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, hava araçlarını taşınmazlara ilişkin hükümlere tabi olduğu belirtildiğinden ve kanunda Medeni Kanun'un birlikte rehne ilişkin hükümleri ile ilgili bir istisna bulunmadığından. TMK. m. 855 uygulama alanı bulamayacaktır.

de farklı görüşler bulunmaktaydı. Bir görüşe göre Türk Ticaret Kanunu, Medeni Kanun'un m. 65'te cümlenmiş olduğu gibi, taşınmazın altına almak için birden çok hava aracının birlikte ne şekilde ipotek alına alınacağı hOkme bağlandı. Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehne ilişkin hükümlerinin hava araçlarının birlikte ipotegi durumunda uygulama alanı bulabilmesi mümkündür.¹⁹

de farklı görüşler bulunmaktaydı. Bir görüşe göre Türk Ticaret Kanunu, Medeni Kanun'un m. 65'te cümlenmiş olduğu gibi, taşınmazın altına almak için birden çok hava aracının birlikte ne şekilde ipotek alına alınacağı hOkme bağlandı. Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehne ilişkin hükümlerinin hava araçlarının birlikte ipotegi durumunda uygulama alanı bulabilmesi mümkündür.¹⁹

de farklı görüşler bulunmaktaydı. Bir görüşe göre Türk Ticaret Kanunu, Medeni Kanun'un m. 65'te cümlenmiş olduğu gibi, taşınmazın altına almak için birden çok hava aracının birlikte ne şekilde ipotek alına alınacağı hOkme bağlandı. Medeni Kanun'un taşınmazların birlikte rehne ilişkin hükümlerinin hava araçlarının birlikte ipotegi durumunda uygulama alanı bulabilmesi mümkündür.¹⁹

³⁹ 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 rehnienden farklı olarak, hava araçlarının ipotek yükünün tamamından sorumlu olmasıdır. Ancak aksine yapılacak bir sözleşme uyarınca her bir hava aracının alacağı belli bir miktardan itibaren yükü olacağı sicilde belirtilebilir.

DiRl.IKTF.rtt:U.NiN KURUIJM Si

t TOP(, nr.u1....

A. TOPL REHiN DURU❖IUNDA OLUŞAN REHiN
HAKKI ADETi İLE tLGiLi TEORiLER

Toplu rehin durumunda. tek bir rehin hakkının mı oluştuğu yok.-.a
oh.ışan rehin hakkı adetinin birden fazla mı olduğu doktrinde tartış-
malıdır

Toplu rehinde. rehin konusu 1.aş-ınmaz adeti kadar rehin hakkı bu-
lundu❖ gö❖Unü savunanlara göre. eşya hukukuna hakim olan❖ral
gereğince. bir aynı hakkın konusunu sadece tek bir eşya oluşurabile-
ceğinden. toplu rehin durumunda. üzerinde rehin kurulan taşınmaz
adeti_ kadar rehin hakkı meydana gelecektir.¹ Bunun yanında. "Piu
reh❖n ❖!a?ilmesi i❖in tapuda aynı bütün taşınmazlar üzerinde
rehin tescilinin gerekti olması ve üzerlerinde toplu rehin kurulmuş
olan taşınmazların hukuki olarak bir kader birliği içinde olmaması.
başka bir ifade ile toplu rehinin konusunu oluşturan taşınmazlardan
bunun üzerindeki rehin yükünün, diğerlerinden bağımsız olarak ter-
kin edilebilmesi de. doktrinde bu görüşü savunanlar tarafından, toplu
rehin durumunda oluşan rehin adetinin birden fazla olduğunun karını
olarak gösterilmektedir." Ancak belirtmemiz gerekir ki, toplu rehin
durumunda birden fazla rehin oluştuğu görüşünü savunanlara göre
de. bu rehinler birbirlerinden tamamen bağımsız değildirler: aralan-
da kanuni bir amaç birlikteliği bulunmaktadır.³

Bizim de katıldığımız aksi görüşe göre ise toplu rehinde. ❖lacak-
lıruo. taşınmazların birinden, alacağının tamamını elde etmesi dıJ:U-
munda. diğer taşınmazlar üzerindeki rehin hakkı da sona ereceği❖-
den. diğer bir ifade ile rehin yükü taşınmazlar üzerinde bölünmedi-

: Oğuzman Seliçi/ Oktay- Özdemir, **age.**, s:90t: Acar. 11ge..s:251.

• Acar, **age.**, s:251-252.

3 Oğuzman/ Seliçi / Oktay Özdemir. 11ge.. s:901.

••

1<ılı hır ışıı.rcı rok❖ do. inchaı İsviçre Medeni Kanunu'nun ilgili hÖJ..mO karşılayan 78-ıl. modtksının birincı fıkrasında, "Auf mehreren Grundstücken für die Forderung der Hypothek"lit errichtet ""rden- •• yani "bir alıcık için birden fazla taşınmaz. 07.cıncı bir 13.)ınmaz rehin kurulabilir" denilerek, toplu rehinde taşınmazlar üzerinde oluşacak rehin,atletimin tek olacağına vurgu yapılmıştır.¹

Belirtmeniz gerekir ki. taşınmaz üzerindeki rehin hakkı alacaklıya. aJ_acağı elde edememesi durumunda, rehinli taşınmazın satım bedelinden alacağını elde etmesini sağlayan bir hakur. Bu hak değer açısından belli bir miktan -alacağı- yansıtmaktadır. Nasıl ki tek bir taşınmaz Oı;ennde 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 fak toplu rehinde bu hakkın daha geniş bir tabanı diğer bir ifade ile birden fazla taşınmaz üzerine yayılacak olmasıdır.

Pratikte ise toplu rehin durumunda oluşan rehin adeti ile ilgili bu tanışmanın bir önemi bulunmamaktadır. Çünkü oluşan rehin adetinin birden fazla olduğunu savunanlara göre de, bu rehin t,aklarınıı sahibi sadece tek bir **kişi** olabilir.⁹

8. TOPLU REHNİN KURULABİLİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR

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

a. Taşınmazların Malikinin Aynı Kişi Olması

TMK. m. 855 / İf. 1 'de birden çok taşınmazın aynı borç için rehin edilebilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsil olarak sorumlu olan maliklere ait olması şartına bağlanmıştır.¹⁰

Bu durumda toplu rehin kurulabilmesi için ilk alternatif üzerinde rehin kurulacak olan taşınmazların tamamının malikinin aynı

¹ Benzer bir görüş için bkz, Bonorand, **age.**, s: 11-12.

❖ Bonorand, **age.**, s:13.

⁹ Franz Scherübl, Staudinger 8GB 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.

kı•I olllll\(\iddıı Bu kışı hır gerçek kışı olnbilecegi gihi bir ı0zel **kişi de** oltililir

İkımunıııııı, hir kırınsenın sohibi olduğı tı.ışınmaı tılerinde rehin kurılımları için rehin ile teminat altına alınacak olan borçtan kişisel olarak sorumlu olmaları şartını anırtmaktadır. TMK. m. 855'de de, farklı kişiler için sahlr olduğu IOŞıtlımlar Özerinde kurulacak olan hir toplu rehinle farklı olınlr, aynı kişinin sahip olduğu taşınmazlar (11,erinde bir toplu rehin kurulabilmesi için bu tarz bir sınırlama getirilmiştir.¹¹ Ancak borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan bir kişinin taşınmazları üzerinde toplu rehin kurulabilmesi sadece ipotek ve ipotekli borç senedi türünde bir rehin ile mümkün olacaktır, 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 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 Olmaları ve Olan Maliklere Ait Olması

TMK. m. 855 / f. 2 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 olmalarına rağmen, taşınmazlarının rehin yükü ile müteselsil olarak yüklenmelerini önlemek ve bu kişileri toplu rehinin ekonomik sakıncalarından korumaktır.

Müteselsil sorumluluk kavramının içerisinde müteselsil borçluluk kurumunun girdiğine şüphe yoktur. Alman Medeni Kanunu'ndan (8GB. 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 alacak-

¹¹ Farklı kişilere ait taşınmazlar üzerinde bir toplu rehin kurulması durumunda, üçüncü kişinin borcunu teminat altına almak için bir rehin kurulamayacaktır. Maliklerin borçtan kişisel olarak sorumlu olmaları gerekmektedir. (Dürr. **Zürcher Konventionsart.** Art. 793, N. 8),

hya karşı borcun tamamından ns-ıl borçlu sıfatıyla \$Ontmhı olduğu. aJacaklının borcun ifusını borçlul:inn tamamından veya bir kısmından talep edebildiği. ancak borcun bir kere ifa edilmcsi ile btrlikte sona erdiği bir borçluluk türü olarak tanımlanabilir.¹¹ Bu dunımda birden fazla kişinin aynı alacağın tamamından asıl borçlu sıfatıyla sorumluluğunda olması halinde, bu k.işilrın laşınmaları Qzerinde ilđili alacağı tcmınalı altına alabilind,. için bir toplu rehin kun.ılabilecektlr.

i\!Otselsil borçluluk dışında hangi hukuki kurum veya kurumların müteselsil sorumluluk kavramının içerisine gireceği cevaplanmđı gereken bir diğer sorudur. ilk ak.la gelen kefalet ilişkisiniğ müteselsil sorumluluk kavramının içinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceğidir.

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

Müteselsil kefalette ise talilik unsuru adi kefaletten daha zayıftır. TBK. m. 586 / f. 1 uyanca borçlunun ifada gecikmesi ve borçluya yapılan ihtann sonuçsuz kalması veya borçlunun açıkça ödeme gUğlüğü içinde olması durumunda. borçluyu ıakip etmeden de müteselsil kefile başvurulabilecektir. Diğer bir deyişle müteselsil kefaletle. adi kefaletten farklı olarak, kefile başvurulabilmek için asıl borçlu hak-

-
- Her ne kadar dış ilişkide borçlular alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu iseler de, iç ilişkide her borçlunun borcun sadece belli bir kısmından sorumlu olması rıomldındOr {Turguı Akınt(lrk. **Müteselsil Borçluluk**. Anknr.1. 1971, s.208; Murat Cayıyrek. **Müteselsil Borçlulukta iç ve Oış ilişkiler**. Vedıt Kırıpçılık, İstanbul, 2003, s:110; SchilhattinSulhi Tckinıy / Senncı Akman/ HalOk Burcuoğlu / Atilla Altop, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. Filiz Kitabevi. İstanbul, 1993, s:296; Alıncı Kılıçoğlu, **Bırçhr Hukuku Genci HUKUmler**, Turhan Kimbevi, Ankara, 2012, s:743). Borçlular, bum, 1,ınılırında yapmış oldukları bir sözlđme ile tespit edebilecekleri gibi, bcr borçlunun borçtan nđorondı sonunlu olduğllının tespiti bir kanun hUkmUne de bırakılmış olabilir. T13K. m. 167/f. 1'de ise, "Aksi kararlaşıu-ıluuadıkça veya borçlular arasudnkl hukı,kl iliş• k/1/1ıııtcllđiııdeu anlaşılmadıkça, borçlulordnu her biri, ulacaklıya)'tıpı/mı i/tı• da11, birbirlerine karşı eşit priylrırln :sorumludur.". denilerek, iç ilişkide borçlulordn her birinin borçtan ne oranda sorumlu olduğunun tespit edilmedliği dıı• rumlnrdı, her birinin borçtan eşit olarak sorumlu olacağı belirtilmiştir. Doktrinde buna "eşit pay karanesi" denmektedir (AkıntUrk, **ege..** s: 209; C1ın)'1lrck, ııgc•• s: 110),

Rehin !-ılın?ıııı kalan hir ıokıbln ınpılmış olmsına **gerek yokıuf**.¹¹ tlu nNtenle dok1rındc, mOtcscslil kefılcet dun.ınunda. kefilin de borç-tım mtlle?clsil olarak sorumlu olduğu ve onun toşınmazlırı O.zerinde de tt!{ıl horçlıuların veya dıger müteselsil kefillerin taşınmazları ile birlılı<ıı tophı rehin kunılabileceği kabul edilmektedir.¹⁴

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

Bilindiği gibi karma İnançlı işlemler çoğu zaman teminat amacıyla yapılmaktadırlar.¹⁵ Taşınmazların teminat maksadı ile İnançlı olarak devrinde borçlu ya da UçüncÖ bir kişi, taşınmazının mülkiyetini bir al_acağı teminat altına almak için İnançlı olarak devretmekte ve mülkiyeti devralan da borcun ödenmesi durumunda mülkiyeti iade etme ve taşınmazı teminat maksadı dışında kullanmama borcu altına girmektedir.¹⁶

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

Doktrinde özellikle İnançlı işlemler ile taşınmaz rehnine ait ku:al-lann dolanılması konusu, teminat maksatlı İnançlı işlemlerde lex commissorıa yasağının uygulama alanı bulup bulamayacağı ile ilgili olarak incelenmiş ve baskın görüş, lex commissoria yasağının kıyasen teminat maksatlı İnançlı işlemler için de uygulama alanı bulacağı sonucuna ulaşmıştır.¹⁷

¹³ Burak Özen, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s:297.

¹⁴ Kuntalp, **Aynı Alacak için Birden Fazla Taşınmazın Rehni**, s:275; Leemann, **age.**, Art. 798, Nr:22; Giirsoy, **age.**, s:15; Davran, **age.**, s:28; Acar, **age.**, s:249.

¹⁵ Ergun Özsuoay, **Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1968, s:134.

¹⁶ İlhan Helvacı, **Medeni Kanuna Göre Lex Cornissoria (Mürtehinio Merhunu Temellük) Yasağı**, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1997, s:111.

¹⁷ 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, **Medeni Kanun Öntasarısının Nesnelere Hukukunun Eleştirisi**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1972, s:204. Buna göre alacaklı ya teminat maksadı ile kendisine millkiyeti devredilen taşınmazı paraya çevirecek ve alacağını aşan kısmı taşınmazın eski malikine iade edecek ya da taşınmazın mülkiyetini mubafaza edecek, ancak yine de taşın-

Kanaatirruzce benzer şekilde, aynı uılıcağı teminat nJtına almak için birden fnz.lı tnşırınanın mOLkiyetinin bir inançlı işlem ile alac:1.k-ly'a devredilmesi durumunda. Medeni Kanun'un toplu rebne ilişkin hlikümlerinio kıynsen uygulama alanı bulması gerek'tDekıedir. Teminat için mülkiyeti devredilen inşırınazların malikinin aynı kişi veya borçtan mOteselsil sorumlu kşifer olmaması durumunda, alacak miktarının taşınmazlar üzeriude bölOnmesi ¹⁸ ve borcun ödenmemcs.i durumunda alacakhnın taşınmaz.lan paraya çevirip, her taşınmazın Oze-rine düşen alacak mikta.nnı aşan kısmı maJiklerine iade etıncsi gerekmektedir. Alacaklının uışını:riazların mülkiyetini muhafaza etmek istemesi durumunda ise her t.aşınm02a düşen alacak miktarını oş:1.n kısmın ıaşınmızın eski malikine iadesi gerekecektir.

Toplu rehin için gereken şartların var olması durumunda ise tarafların toplu rehnin sonuçlanoa teminat maksatlı bir inançlı temlik iJ!e ulaşılabilen mümkün olacaktır. Alacaklının taşınmazlardan hangisini paraya çevireceği veya muhafaza edebileceği ile ilgiliJ olarak ise "Toplu Rehnin Paraya Çevrilmesi" başlıkh bölOmde arđığımız sonuçlar uygulama alanı bulacaktır.

C. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN TOPLU REHİN

Toplu rehnin kurulabilmesi için diğerk aynı haklarda olduğu gibi bir kazanma sebebinin bulunması gerekmektedir.¹⁹ Bu kazanma sebebi çoğunlukla, TMK. m. 856 / f. 2 uyanca resmi yazılı şekilde yapılması gereken, bir taşınmaz rehni sözleşmesi olmaktadır. Biz bu başlık altında laşınmaz rehni sözleşmesinin konusunu bütün aynntı-lan ile değil, sadece toplu rehin için özellik arz eden unsurları yö-ülden inceleyeceğiz.

111:1:111 ıllucu8ı ıışun değerini, tnşınmı.zın eski malikmc Odeyccektir (Helvacı. **Lei Comıılınorlı**, s:123). Yargıtay do teminot mnksalı inançlı icmliklerin lc:x ı:omınisoriu yuKıngııa ııy'kınlık teşkil elliği gO?Ondedr. Konu ılc ilgili kararlar için bkz, SOMı:ı' Altny / Ali Eskiocık, **Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rrtııl, Vcdnt Kınıpçılık**. İsnbul. 2007. s:907-931.

1***Tıır.ınııı**, aynı pıylı rehinde olduğu gibi, burada da rehin yUkOnnn nasıl?IONic-ccat komııNınıJu ııılaşııbilirler. Bir anlaşmıın bulunıruımı.." dwıını.ndA rchın yOktı ıoşınıazlorıı ıJceıl tcmd alınarak dııııılabilir.

,?İllclirtmcmı l. gerekir ki 111nlık oılımı. vc7-ahıınılinc y:ı"lı hır ııoıcklı bnrç "111Cdı veyı ııııı ?cmedi şcklmde bir toplu re.hin kınılmısı ıçln icaz.anına ;cbbcınc **gerek**)111itır vo bu dıınıı ıoplu rehuın kurılm011 için bi.r lca2anmıı scbcıının bulıııı.a &ı gercktiQ1 lı;ıımlııııı hir ıMı?nMııı ol?tırımı:ılm,đır. (a Marcıı. İjtt...s.J9)

1. Toplu Rehin Söleşmesinin Taranan

Resmi şekilde yapılan bu rehin sözleşmesinin taraflan, üzerlerin-
lc rehin yükü kurulacak taşıomazların maliki/malikleri ve teminat al-
tına alınacak alacağıın alacakJısıdır.²⁰

Rehin kurulmasına dair sözleşmenin taraflanndan biri olan ta-
şınmaz maliki, toplu rehin durumunda genelde birden fazla kişi ola-
cak iken, sözleşmenin diğer tarafı olan rehin alacaklısının kural ola-
rak belirli ve tek kişi olması gerekmektedir. Aksi durumda toplu reh-

¹⁰ a❖ age., s:39; Oğuzman / Seliçi / Oktay - ôzdemir, age.. s:903; Feyz.ioğlu /Doğaney / Aybay. age., s:217; Ali Haydar Karahacıoğlu / M. Edip Doğrusöz / Mehmet Altın, **Türk Hukukunda Rehin**, Aıkara, 1996s:121; Yavuz Setim Şe-
ner, **Türk Hukukunda ipotek ve Uygulaması**. Adalet Yayınevi. Ankara. 2010, s:73. Alman doktrininde toplu rehin kurulması ile ilgili sözleşmenin rehin ala-
cıklısının iradesindeki sakatlık veya yokluk nedeniyle geçersiz olması duru-
munda taşınmaz maliki/nalıkları lehine bir rehin kurulmuş olacağını savunanlar
bulunmaktadır (Franz Scherllbl, Staudinger 8GB Kommentar, Art. 11❖2, Nr:6). Buna göre taraflar arasında hukuki etkiye sahip bir sözleşme olmasa bile.
taşınmaz malikinin rehnin kurulması ile ilgili geçerli bir irade beyanı bulunuyor
ise onun lehine bir taşınmaz rebni kurulmuş olacaktır (Wolfgang Wiegand, **Sta-
udioger BGB Kommentar**. Ar1. I 196, Nr:11). Alman Medeni Kanunu'nun
1196. maddesi uyarınca taşınmaz maliki lehine bir nihnin tescili (taşınmaz mali-
ki kendi taşınmazı üzerinde, tapu idaresine yaptığı irade beyanı ve tapu idaresi-
nin tescili sonucunda, bir rehin baklu kazanacaktır) mümkün olduğUndan, yuka-
nda belirtmiş olduğumuz görüş Alman Hukuku açısından isabetlidir. Türk Hu-
kuku açısından ise sadece ipotekli borç ve Irat senetleri taşınmaz maliki adına
düzenlenebilmektedir, malik seneru kendi adına veya bamiline yazarak kendi le-
hine düzenleyebilecektir (Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, age_❖, s:987). Bu
nedenle Alman doktrininde savunulmuş olan yukarıdaki görüşün bizim huku-
kumuz açısından da, ipotekli borç ve irat senetleri ile ilgili olarak kabulü bizce
mOmkindür. Ancak Türk Hukuku açısından her ne kadar bazı özel dunımlırda
taşınmaz maUld lehine bir ipoteğın oluşabilmesi mümkünse de (Örneğın, üçüncü
bir kişinin bir başkasının borcu için taşıomazını ipotek verdiği ve borcu ödeye-
rek alacaklının yerine geçtiği veya rehinli alacaklının bnşkasının borcu için ipo-
tek verilen bu taşınmazın mOlkiyetini kazandığı durumlarda taşınmaz maliki le-
hine bir ipotek oluşacaktır. Oğuzman / Sel!çi / Oktay - Özdcmir. age., s:768.),
baştan itibaren taşınmaz maliki lehine bir ipoteğın tescili biz.cc mümkün değil-
dir. Türk. Hukuku'na göre ipoteğın tescili için bir kazanma sebebi ve bir alacağı
doğuran temel bir ilişkinin varlığı gerekmektedir (Oğuzman / Scliçi / Oktay -
ôzdemir. age., s:903), Kişinin, bWitan itibaren kendisinin alacaklısı olması
mOmkin olmadığından, malik lehine bir ipoteği baştan itibaren kurulması mOm-
kün olmayacak, bu nedenle de Alman doktrininde savunulmuş yukandaki gôril-
şün bizim hukukumuz açısından, ipotekler ile ilgili olarak, uygulama alanı bul-
ması milmk0n olmayat:akır.

hının. paylı rehinle keşiflaştırılınca, üzerinde rehin kurulan taşınmazın maliki için çok daha yoğun ve ağır bir yük içermesidir!

Taraflar rehin sözleşmesinde, birlikte rehin kurulması yönünde bir iradeyi göstermiş olmalarına rağmen, kurutmak istenen rehlin toplu rehin mi yoksa paylı rehin mi olduğu anlaşılımlı yorsa, bu durumda rehlin yüklenen taşınmazlar üzerinde bölünerek bir paylı rehin kurulması gerekmektedir.²⁸

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

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

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

Mevzuatımızda İsviçre Medeni Kanunu'nun, TMK. m. 855 / f. 2'yi karşılayan, 798. maddesinin ikinci fıkrası hazırlanırken, komisyonun yapmış 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 1/4'ünden sorumlu olacak şekilde bir paylı rehin kurulduğunu ve bu taşınmazlardan ikisinin malikinin aynı kişi olduğunu varsayalım. Bu durumda malikleri aynı

²⁷ Bonorand, *age.*, s:19; Leemann, *Sachenrecht* il, Art. 798, Nr:28: ; Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, **Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch** N, Art. 798. Nr:10; Davran, *age.*, s:29; Kuntaip, *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 rehlin toplu rehin olduğu sözleşmeden anlaşılımlı yorsa, rehin yüklenen taşınmazlar arasında dağılımı gerektiği görülmüştür (YHGK. E. 2002/12-823 K. 2002/1020 ilgili karar metni için bkz. Kazancı).

olan ilci tınşınma7 borcun Y',sinin tamamından, üzerilerinde bir toplu rehin kunılın\ış gibi, birlikte !.orumlu olacaklardı. Komisyonunda yapılan gt1r0\$mclcr sonunda fıkra metnine böyle bir eklemeye gerek olmadııı sonucuna varılmış ve hu konu rehni kuran tarafların iradesine hrrakılmıştır.²⁹

Her ne kadar İsviçre Medeni KrutUnu'oda ve ondan iktibas edilmiş olan Türk Medeni Kanunu'nda yukanda açıklamış olduğumuz taT?da bir ek yapılmamış ise de, tarafların bu tarz bir rehin kurulması konusunda anlaşmalar her zaman mümkündür. Kanunda buna engel olan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Diğer bir jfadeyle 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 mümliidür. 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 ayrı 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 künımları iç içe

²⁹ Bonorand, *age.*, s:19-20

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

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

³² Bonorand, *age.*, s:20.

geçmiş oloç;ıktır. Özelli(le toplı rehin için gerekli şınlann taşınmaz-
lırın her,si için değil de sndece bir böl!ınU için bulunduğu durumlar-
&. ıaratlınn bu nrz bir rchnln uvgulnmn alnnı bulması konusunda
ınlılışma yoluna gitTneleri olıstır..n

r. Tarafların Kademeli Bir Rehin Kurulması Konusunda An- laşmaları

Tıraflnrın rehinli taşınmazlardan birinin veya birkaçının, diğeri veya diğerlerinin paraya çevrilmesi dunımunda, alacağın tahsil edi-
lemeyen 1-.,smı ile sonımlu olacağı şeklinde kademeli bir toplu rehin
kumıalan mOmkl,ln değildir.³⁴ Çünkü bu tarz bir rehinde taşınmazlar
alacak için aynı anda birlikte teminnt oluştunnamakta sadece kade-
meli olarak teminat oluşturmaktadırlar. Tarafların kendi aralarında
anlaşarak birden fazla taşınmazın aynı alacak için aynı anda teminat
oluşturmasını sağlayan bir aynı bak olan toplu rehlin içeriğini bu şe-
kilde değiştinneleri mümkün değildir.³⁵

Bunun yanında. TMK. m. 873 / f. 3 uyarınca toplu rehin duru-
munda, taşınmazların paraya çevrilmesi talebi, bütün taşınmazlar ile
İlgili olarak aynı anda yapılmalıdır. Ancak yukarıda açıklamış oldu-
ğumuz gibi kademeli bir rehlin kurulması durumunda ise paraya çe-
virme talebi bütün alacaklar için aynı anda olmayacak, ilk rehlin pa-
raya çevrilmesi durumunda alacağın tamamı elde edilmez ise ancak
bu durumda ikinci rehne başvurulabilecektir.³⁶

^{3.3} Kuntalp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmazın Rehni, s:276.

1.. Leemann, Sachenrecht il, Art. 798, Nr:12. Alınıl Hukuku'ndan ise taşınmazlar-
ın taşınmazlardan birinin alacağı belli bir azıml sınıra kadar, diğerinin ise alacağın
bu sınırın aşan miktarını gene belli bir azami sınıra kadar teminat altına alacağı
-Şeklinde kademeli bir nsı meblağ ipoteli (İnılması mUmkUndOr, Ancak Alman
doktrininde de bu tarz kademeli bir ipoteğin bir toplu ipotek olmayacağı belir-
tilmektedir (Paul Scbuster. **Die Gesamthypothek nach den deutschen und
schweizerischen Rechte**, Karlsruhe, 1930, s:17). Doktrinde bazı yazarlar bu du-
rumda, birden fazla tek taşınmazın rehnedildiği Ust meblağ ipotekleri (Ein-
zelObstbetmghypothenen) ortaya çıkacağını savunmaktadırlar (Franz
Scherübl, **Staudinger 8GB Kommentar**, Art. 1132, Nr:21).

1, Leemwin, **Sachenrecht II**. Art. 798, Nr:12, Ancak doktrinde bu tarz bir rehin
kurulması durumunda. aynı hnklanı içeriğinin değiştirilmediğini, yapılanın hu-
kuki olduğunu ve toplu rehin için gerekli şartların var olması durumunda bu tarz
bir toplu rehlin geçerli olacağını savunan yazarlar do bulunıoldadır (Gürsoy,
age., s:13).

◆Kuntalp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmazın Rehni, s:277.

1. Kanun'unun aynı 711T\J\nda rehm) U1. O tle)\ldcne(.ck olan 1a?ınma.7-
!Jnn ,nalıki olma,ırın aramasıdır (TMK n1 907 i f 11. 13u durumd.ı
t(J'lu rehin ?eklinde bir inıt serwdi cılıştunılınhılme-.ı için, 1aşınm1 l,
mıılıl..lttinın h?ının aynı ,?ınandı dı?er Uışınm:vlann da malıki
l•lrna,1 gcrckır. lda ıl k olarak. birdc-n çok taşınmam o,crinde hır
dt,trlıjlı mOlkıycıı bulunması duruınundı. bu şartın CUtğlanocağl ve
(arl.h nıalıkların 1aşınmazlan 07.cnnd?. imı senedi şeklinde bir toplu
rchın kurulabiccği fikri gelse de. elbirliğı mülkiyeti durumunda 1a-
ınma.zlar ı.anki tek bir malike aitmiş gibi kabul edilecek. bu nedenle
ortaya ayn!ırnalike ait taşınmazlar üzerinde kurulmuş bir toplu rchın
çıkacaktır.

D. KANUNDAN DOĞAN TOPLU REHİN

Aşağıda Medeni Kanun'da yer alan ve tescile tabi olmayan kanu-
ni rehin hakkının toplu rehin biçiminde kurulup kurulamayacağı so-
rusu ve tescile tabi olan kanuni toplu rehin hakları incelenecektir.

1. Tescile Tabi Olmayan Kanuni Toplu Rehin Hakkı

a. ?oel Olarak

İlk olarak belinmemiz 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 adlandıracağız.

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 1...-urucu değıl 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, *agc.*, Art. 798, Nr.18.

⁴² Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, *age.*, s:964; Ayan, *age.*, s:19R; Köprülü / Kaneti. *age.* s:342; Şener. *age.* s:132; Altay/ Eskiocak. *age.* s:268.

nd(' ik· kaımıı ve l<?cile ttihi l,ltnoynn hır toplu İputc?in kurulına,1
mOmkün de?ililir.

d. Aynı t\1Allkc Alt Toşınm111Jnr Ü.1.crlnde Kurulan Tcs<'ilt **Tnli Ohnayılın Kanuni Toplu Rthln**

Mcclcııı Kanun ııyaincn. ııyıı ınılıkc ııl laşmmalınr Uz.erinde bir toplu rcl?in kurulabilmesi için lıcrhıngi hir şart arınıduğııdan. aynı mahkca an pııylı mülkiyet paylan veya Kut Mülkiyeti Kınıounu'no bug. h ba?ımsız bölünler üzerinde tescile labi olmayan bir kanuni toplu ıpolcğın kurulabilmesi mümkündür.

2. Tescile Tabi Kanuni Toplu Rehin

Tescile tabi olan kanuni rehin haklarının doğumu için tapu sicilinc tescil edilmeleri gereklidir. Bu tnr kanuni rchinlerde tescil kurucu nitelik taşır. Biz konumuz ile bağlantılı olarak özellikle iki tür tescile tabi kanuni rehin hakkı üçründe duracağız. Bunlar Medeni Kanun'da düzenlenmiş olan inşaatçı ipoteği ve 6306 sayılı Afeı Riski Al tındak! Alanların Dönüşti.irülmesi Hakkında Kanun'dan doğan tescile tabi kanuni ipotek hakkıdır

a. Toplu İpotek Şeklinde İnşaatçı İpoteği Kurulması Mümkün MÜdiir

Kanun koyucu emeği ile veya emek ve malzemesiyle bi?taşınmazda değer artışı sağlayan yapı alacaklılarını koruma gereğı duymuştur. Bu nedenle TMK. m. 896'da yapı alacaklısının alacak hakkını teminat altına alan ıcsile tabi bir kanuni ipotek hakkı düzenlemiştir.⁴⁶

. Belirtmemiz gerekir ki ıoptu ipotek şeklinde bir in_şaatç? !P?!?i-nin lı.ı.lrulup 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 ipoteğioe konu olabilmesi mümkün değildir. Bu durumda bu başlık altında sadece aynı yapının Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı bağımsız

⁴⁶ Oğuzman/ Seliçi / Oktay - Özdcınır. agc., s:971; Mcılıını Kanun'da inşaatçı ipoteğinin düzenlenmesindeki anııncın ayrıntıları için bkz_ Safa Rcısoğh.ı. **Tiirk** ve isViğre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni ipotek llakkı. ı\nkam, 1961, s:2-9.

hnlomleri veyu u,..c-rıntlc raylı inlllkıyct bılunon bir rn,şınmızuu pay-
lıuu Q7crıuJl· tnplı ipotek şc:J.lınıl(' hir 111?11111çı ipcıuc?ınin kurulup k.u•
nılını\`nrngı inC'cll'nN'ckır¹¹

O<lldnndc ?ctıılc küt inlllkıycın? ıohı hı?ım?t höllmlcr ll:rc-
nndc-. torlu r<'hm şekhndc hir inşntçı ipııtc?ın!n kınılıp kınılımayn-
ı?lı inıışmı konu,u ynpılmıııı. Hir mııcahhı veyu 7unruıtkılrlo yu-
pılıu ıck hıı s(:);,lcşıııc çcrçvcswdc, kat ıllllkıyctınc çevrılmıı ba-
ğımı.17 hólUnıkıın hcırsını kapsayacak hir yapım işi ynpurılmıı olabı,
lıı Bır bırındakı h0ıUn e, .lcıın halk?ınlrıııın onnrılıma!lı ile ılgılı hir
d'ı:rlçşmc buna öınck olıııak verılebilir. Uu durumdı yapı alıcaklısı-
nın ?ııhıp olduğu kanun, ipotck hakkını nasıl kullanacağı, dığer bır
ıfnde tlc bllı0n taıınmıv)ar (!zerinde bır toplu rehin mi kurulacağı.
vol.sa alıcak mıktarının bClılın bağımsız bölümler ilzcriadc bö!Unerck
paylı ipotek mi oluıturulacağı önemli bır sonıdur.

Oclırtmclıyız ki toplu rehin şeklinde kurulmuı olan bır inıaatçı
ıpotcđı, inıaatçı ipoteğı kurulmasının ::ıııl amıcına uygun dUıımeye-
teldır. inıaatçı ipoteğ-i, yapı alıcaklısının taıınmaz Uzerinde sağladığı
değer artııına rağmen, alıcaklarını alamaması tehlikesine karııı temı-
nat oluıııunnaktadır. Bu nedenle taıınmazların (bağımsız bölUmlerın)
her bırı ayn ayrı, sadece kendileri bakımından meydana gelmiı olan
değer artııı için (değer artııı oranında) sorumlu olıcaklar ve alıcak
mıktarı buna uygun olarak taıınmazlar ilzerinde paylaıtırılacaktır. Bu
d??ında b?đımr.ı? ?ölümler ?eri?de, sadece parlı ipotek şeklinde bır
inıaatçı ipoteğının kurulabilmesi mümkündür.⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bağımsız bölümler ile ilgili yapımıı
olduğumuz bu açıklamalar, üzerinde paylı mülkiyet bulunan taıın-
mazlar ile ilgili de geçerli olacaktır. Paylı mülkiyete tabi bır taıınmaz
üzerinde yer alan bır yapıda emek veya emek ve malzeme ile değer
anııı sağlanması durumunda, her mülkiyet payı sadece kendisi bakı-
mından meydana gelen an lıı payı oranında ipotek yükü ile yüklenebi-
lecektir. Diğer bır deyiıle ilgili paylar üzerinde toplu ipotek değil
paylı ipotek şeklinde bır inıaatçı ipoteğı kurulabilecektir.

İsviçre Federal Mahkemesi de, yukarıda yapımıı olduğumuz açık-

⁴¹ Elbirliği mUlkiyeti durumunda. maliklerin farklı rehin haklarının konusunu oluıı-
tırıııııııı ayrı payları olmadığındn, Ozcrındc elbirliği mülkiyeti olan bır ıa-
ıınma.zın bır toplu inıaatçı ipoteğine konu olabilmesi mUmKon değildir,

?" Rainer Schumacher. Das Bauhandwerkerpfandrecht, Schulthess Polygrnp-
hischer Verlag, ZOrıtı, 1982, Nr.:ıı.<9. s:99,

İmza ve onay şeklinde, inşaat, yapı inşaatının teslimatını, ,ndccc Oırln-llc- ynpıl }!\Pt işine-, hıışkn bir ifnılcytc mcyclnınn scln,, olınn değer nrıışınn ılıışkın nlnmk, hcıllı hlr ınışırınnz 111.crındc y:ıplılı.bileccęini ve hu nedenle h)pltı rehin şuklınde bir İnşaatçı ipoteğiniı kurulmıııııııııı 111nmkfüı olındığını bcHnııcktdır.◀⁹

b.6306 Sayılı Afet Riskli Alanların Değerlendirilmesinde, İlde Kanun'dan Doğan Tescil Tabii Kanuni İpotek Hukku

6306 sayılı kanunun hem 3. maddesinde hem de 5. maddesinde t,ir 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 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 ipotegin bir paylı ipotek mi yoksa toplu ipotek mi olacağı belinilmese de. hem 3. hem de 5. maddede "binanın paydaşlarının müteselsil sorumlularının sağlanması 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 olmaksızın birlikte genel k-ural, taşınmaz rehninin tescille

◀⁹ 1 Karar Mevnu için bkz. Schweizerische Zeitschrift für Ueırkundungs- und Gruodbuchrecht, 79. Johrgang, 1998, s;182-185.

;r0ğ0m. 11.2'de daha sonradan başka taşınma7lann da rehin yOk:O ile >,oklcme?ı sonucu bir roplu rehin oluşturulmAk istenme?, durumun• da, torlu rchnin tescili ile ilgili 110. moddenln uygulama alanı bula• ca? açıkça belirtilmiştir. Başka bir ifadeyle toplu rehin ıç?ili ile il• gili 110. madde toplu rchnio sadece boşion itibaren kurulmasında de• Rıl. ;,onradan kurulması durumunda da uygulAma alanı bulacaktır. Tnrk Hukuku açısından da Topu Sıçili Tozogo'nOn mOŞıcrck rehin tescili ile ilgili 32. maddesinin uygulama alanı bulma.❖ı bi7,ee en uy• gun çözlüm olacaktır.

4. Toplu Rehin için Aranılan Şartların Bulunmamasına Rağ• men Toplu Rehnio Tescilinin Sonucu

Toplu rehin için gerekli şartlar bulunmamasına rağmen bir toplu rehin tescili yapılması durumunda yapılan tescil yolsuz olacak ve il• gili herkes yolsuz tescilin dtizeltilmesi davası açabilecektir.⁵⁸ Dava iJe birlikte tescil hukuki durum ile uyumlu hale getirilecektir.⁵⁹ Diğer bir ifade ile toplu rehin tescili birlikte rehoio başka bir türü olan ve kurulması için kanunun özel bir şart aramadığı paylı rehin tesciline çevrilecektir.⁶⁰

Bu dava rehin alacaklısına karşı açılmalı ve rehin yükü taşınmaz• lar üzerinde TMK. 1n. 855 / f. 2 ve 3 uyarınca dağıtılmalıdır.⁶¹ An• cak, tescil düzeltilene kadar, tapudaki yolsuz tescile iyi niyetle güve• nen kişilerin bak kazanımları korunacaktır⁶². Diğer bir ifade ile, yol• suz olarak kurulmuş toplu rehnle güvence altına alınmış olan alacağı iyi niyetle tenlik alan kişiye karşı, tescilin yolsuz olduğu iddiasında bulunulamayacaktır.⁶³

s. Kuntalp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmazın Rehni, s:277; Leemann; achenrecht Ti., Art. 798, Nr:58. s:700; Bernhard Trauffer / Christina Schmid • Tschirren. Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch il, Art. 798, Nr:21; Altay / Esk.iocak, age., s:53.

;;, Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, Basler Komroctar - Zivil• gesetzbuch 11.Art. 798, Nr:21.

0 Dürr, Zürcher Kommentar, Art. 793, N. JO.

1 Bernhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren, Basler Kommentar - Zivil• gesetzbuch 11, Art. 798, Nr:21.

❖ Leemann. Sachenrecht il, Art. 798, Nr:58; Kuntalp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmazın Rehni, s:277; Altay / Esk.iocak, age., s:53.

u Kuntalp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmazın Rehni, s:277.

il. Pı\ VLI REtı

A. GENEL OLARAK

Birden fazla taşınmaz aynı borca teminat olarnk rehin verilmek isteniyor ve toplu rehin kurulması için gerekli şartlar bulunmuyor ise rehin yükünün taşınmazlar arasında bölünmesi gerekmektedir.⁶⁴ Ru durumda bölünen sadece rehin yiiküdür, alacak değildir.<1⁵

Taraflann. toplu rchnin şartlan oluşmuş olmasına rağmen, bir paylı rehin kun,lası da her zaman mümkündür.MToplu rehnin, rchnin ile yüklenen taşınmazın maliki için dezavantajları göz önünde tutulursa, taşınmaz malikleri açısından toplu rehin yerine paylı rehin **ku**rulması daha fazla tercih edilen bir yol olacaktır.⁶⁷

Paylı rehin kurulması dunırnunda. rehin alacaklısı her bölünmüş rehin yükü için bir adet rehin hakkına sahip olacaktır.⁶⁸ Bütün bu rehin ilişkileri aynı rehin sözleşmesi ile kurulmuş olsalar bile birbirlerinden **◆**ağımsızdırlar.⁶⁹ Bu nedenle paylı rehin konusu ıaşınmazlan**◆**irbir)e-rinden farklı rehin türleri ile rehncdilmeleri mümkündür.⁷⁰ Örneğin; taşınmazlardan bitinin üzerinde ipotek kurulurken bir diğerrinin üzere-rinde ipotekli borç senedi veya irat senedi kurulması mümkündür.

B. REJ:İN YÜKÜNÜN TAŞINMAZLAR ARASINDA DAGITIMI

TMK. m. 855 / f. 2 uyarınca paylı rehin kurulurken taşınmazlano

⁶⁴ Leemann, Sachenrecht **11**, Art. 798, Nr:46; Bernhard Trauffer / Christioa Schmid - Tschirren, Bnslcr Kommentar- Zivilgesclzbuch il, Art. 798, Nr:18,

⁶⁵ **◆**Lccınanı, Sachenrecht il, Art. 798, Nr:48; Gürsoy, agc., s:21; Kurşıt, agm•. s:399; Bcmhnrđ Trauffer / Christinn Schmid - Tschirren. Bnslcr Kommentar - Zivilgesçetzbuch il, Art. 798. Nr:18; Dnvrın, agc .. s:26; Karalıacıoğlu / Doğrusöz / Altın, agc.. s:112; Ayan, nge., s: 150; Akipek / Akıntürk. age., s:761; K{)p-iillil / Kaneii,:agc., s:295; Alıny / Eskioeak, agc.. s:50; Bozkurt, age., s:298.

⁽¹⁾ **L**ceımnın, Sacbenrecht il, Art. 798, Nr:47; Altay /Eskiocak, ııge., s:52.

⁶⁷ Lecmann, Sachenrecht il, Art. 798, Nr:47.

⁶⁸ **◆**Lcemonn, Sachenrecht 11, Art. 798. Nr:49; Kl\prlli.1 / Kallei, age., s:295; Şener. uge., s:100. P-nylı rehin durumunda da, toplu rehinde olduğu gibi, birden fazla ıuşınmaz üzerinde aynı ılııcngı teminat allına :ılım sadece tek bir rehin hakkı olduğu, paylı rehin ve roplu rehin ar:ısında sadece rehin konusu taşınmazlar üzerindeki yOküü ınlkııtımı ilişkin bir farklılık bulunduğu yönünde bkz.. Diirr, Zürcher Kollllınwıtur, Arl. 793, N. J 13.

^b **G**tlrsoy, nge., s:21; Şener, agc., s:100.

⁷ **K**ırşat, ııgıı., 1;:401-402; Suymcn / 6lbiı-. ııge., s:536-537; Acar, agc., s:243,

nıııılrn v(l'tı ı• ❖❖, en tarlı rd;/ir. Bu .Hıı·t'fle tarlı edllt·cek. tuıu ve k.a-dasrr<> luırı:1 için. 1 1 J sayılı Vel"Ri Usflı Kamıııııda yer alan vergi z/. ,,,, (l':ası t>t, 25 nispetinde ııyg,,/nır ... " denilerek, tapuda taşınma-nrı değerinin vergi kıymetinden doha dUşOk gösterilmesi veya beyan edilen taşınmaz değerinin gerçeği yansıtmaması durumunda, bunun yspınnmının t\c olacağı düzenlenmiştir. Harçlar Kanunu'ndaki bu dc❖işikliler göz önünde tutulduğunda, taşınmazların tapudaki değer•terinin, asgari vergi kıymetlerini yansıtaçağı/yansıtmak zorunda olduğu sonucu çıkmaktadır. Bu nedenle rehin yükünün nasıl dağıtıla-cağının taraflarca belirlenmemesi durumunda, bu yükün tapu idaresince, taşınmazların tapuda belirtilmiş olan değerleri Uzerinden ya-pılmasl sonucunda hakkaniyete uymayan bir dağıltmın ortaya çıkma-sı ihtimali azalmaktadır.

Tarafların rehin yükü dağıtımını konusunda anlaşamaları ve tapu idaresince de bu dağıltımın yapılamadığı durumlarda, ilgililer mah-kemeye başvurarak rehin yükü dağıtımının mahkemece karara bağ-lanmasını talep edebilirler.

C. PAYLI REHİN DURUMUNDA TAPU siciliNDE TA-ŞINMAZLAR ARASINDAKİ BAğLANTININ KURUL-MASI GEREKLİLİğİ

Paylı rehinin tescilinin düzenlendiği, TST.m. 32 / f. 1 / b. c'd❖, 10plu rehinden farklı olarak, paylı rehinin tescili durumunda, rehin yükü ile yüklenen taşınmazlar arasında bir bağlantının kurulması ge-rekliliğinin düzenlenmediği görülmektedir. Ancak TMK. m. 873 / f. 3'de aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehneclilmesi durumun-da, rehinin paraya çevrilmesi isteminin, taşınmazların tamamı hak-kında yapılması gerektiği hükme bağlanmıştır. Bu hüküm göz önün-de tutulduğunda, üzerlerinde paylı rehin kurulmuş olan taşınmazlar arasında bir bağlantı kurulması gerektiği çok açıktır. Özellikle alaca-ğın bir üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, yeni alacaklının ala-cağını teminat altına alan taşınmazları bilmesi gereklidir.⁷⁶ Bu nedenle her ne kadar ilgili tüzük maddesinde bu yönde bir düzenleme

¹⁵ Leemann, **Sachenrecht** il Art. 798, Nr:55; Benhard Trauffer / Christina Schmid • Tschirren. Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch il, Art. 798, Nr:19; Dürr, ZOrcher Kommentar, Art. 798, N. IS1; Kırhacıoğu / Doğmsöz / Altın, age., s:112.

❖ Kurşat, agm., s:402-403.

U\Ştnn"lti.ZlAr tIzc,rindc bir paylı rehin şekline.le s!lrdOrcccğini belirtmektedir.

1. Aksine Anlaşma ifadesinden Ne Anlaşılması Gerektiği

Kanun memindeki "*Aksine anlaşma*" ifadesindeki ne anlaşılması gerektiği tartışmalıdır. Tartışma, tarafların sadece rehin yükünün nasıl dağıtılacağını belirleme hakkının varlığını bulduğuna, yoksa rehin yükünün dağıtılıp dağıtılmayacağına, diğer bir ifade ile taşınmazlar üzerinde paylı rehin yerine bir toplu rehni kurulmasına da, karar vermelerinin mümkün olup olmadığı üzerinedir.⁷⁹ TMK m. 889 / f. 1 uyarınca, tarafların her durumda rehin yükünün taşınmazlar üzerinde dağıtılıp dağıtılmayacağını belirleyebilecekleri görüşünün kabulü, bir toplu rehni, ancak TMK m. 855 / f. 1 'de belirtilmiş olan şartların bulunması halinde kurulabileceğinden, bizce mümkün değildir.⁸⁰ Taraflar sadece toplu rehni kurulabilmesi için gerekli şartların var olmadığı durumda, rehin yükünün bölünüp bölünmeyeceğine karar verebileceklerdir. Başka bir ifadeyle taşınmazın bölünmesi halinde, yeni oluşan parsellerin maliklerinin aynı kişi veya borçtan müteselsil sorumlular olması durumunda, taraflar taşınmazlar üzerinde rehin yükü bölünmeden bir toplu rehni kurulabilmesi konusunda anlaşabileceklerdir.⁸¹

Tarafların toplu rehin şartlarının oluşmamasına rağmen, rehin yükünün dağıtılması değil de, bir toplu rehin kurulması konusunda anlaşmaları ve bunun da tapuya tescilli durumda ise bir yolsuz tescil oluşacak ve bu yolsuz tescilin düzeltilmesi TMK. m. 1025 uyarınca talep edilebilecektir. Ancak belirmemiz gerekir ki, tapudaki toplu rehni tesciline iyi niyetle güvenerek alacağı devralan kişilerin bu hakkı, TMK. m. 1023 uyarınca koruma görecektir.⁸²

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 koymasının ne olacağıdır. İlgili hüküm açıkça aksine anlaşma

⁷⁹ a Marca, age., s:49.

⁸⁰ M arca, age., s:49.

⁸¹ 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:961; Şener, age., s:152; Acar, age., s:220.

⁸² Kuııtalp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmazın Rehni, s:284-285.

bulunması halinde dağıtımın *tapu* idaresince re'sen yapılacağımlı 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 bölünereyecektir. Bu durumda taraflar arasında rehin yükü dağıtımını ile ilgili *bir* anlaşma da bulunmuyor ise başvurunun tapu idaresince reddi gerekmektedir.⁸³

2. Aksine Anlaşma Yapabilecek Tarafların İGmJer Olduğu Sorunu

Rehlinli 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 paylaşılacağı yönündeki anlaşmanın tarafı olduklarına şüphe yoktur. 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 alacağını sadece bir Frank'ından, diğer taşınmazların ise alacağını 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, reh.in yükü dağıtımını kabul etmeyen alacaklıya verilmiş olan, alacağın bir yıl içerisinde kendisine ödenmesini talep hakkı, Federal Mahkeme'nin belirtmiş olduğu gibi tarafların aralarında anlaşması

^{ijj} Leemann. **Sachenrecht** il. Art. 833. Nr:14.

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

^{HS} Bonorand, **ige.**, s:23-24.

ınuı<I ne- itc nıctm, ""1\?kdcru K11111111111'nılın bir hOkOm bılun-
ma\ı.aqr""

°"J..tında- •c hı dının,dıı, ?hin yllkOntırı in:,ının.ı:ın btlJOnnıesi
?ııııJç11 oluşın ?ni ll\$tııııvırır fııcdıtılc bt\Hlnmedcn kulıcuğı. yanı
taş?nmnllunn hwsınin rehin ytkllnllı tıınnmındnn sorırrılu olc??
lx'lıl'ılmckt<lır, ncnk. ıı Mııvcfı'nın dn lşıu:ct ctmiş olduğı gibi,
yazarlar rehin yükOn!n hölllnme<len yanı ıuşınmızlur üzerinde de-
vam edeccğını belıncınc mğnıen, roplu rchııı terımını kullıın-
makıan, dığer bır ifade ile yanı pırseller Oıerıııde bır toplu rehin olu-
\$8Cağmı söylemekten k.cıçınmktadırlar. Bunun nedeni toplu rehnin
ancak kanunda belırtılmış olın şartların (TMK. m. 855) varlığı halin-
de kurulabileceek olmasıdaır. BölOnıne sonucunda oluşın bu farklı ta-
şınmazlar üzerinde, tek taşınmaz i.lzerinde kunılmış bır rehnin var
olduğunun söylenmesi de mUmkün değıldır. Bu nedenle, burada öz_el
bır kanunı toplu rehin çeşidinın vı-ır olduğunun kabıJU gerekmektedir.
Bu rehin ç?ıdı de, toplu rehnin bütun etkilerine sahip olacak, ancak
farklı kişilere ait taşınmazları sorumluluk altına sokan bu rehnin olu-
şabilmesi için. taşınmaz sahiplerinin borçtan müteselsil sorumlu ol-
ması aranmayacaktır. Her ne kadar bu tarz bır toplu rehin, Türk Hu-
kuku ve İsviçre Hukuku açısından yabancı bır rehin çeşidi olac?ksa
da. bunun kabulü gerekmektedir. Çünkü bunun kabul edılrmemesı du-
rumunda, rehin alacaklısı açısından bır adalelsızlık ortaya çıkacak,
taşınmazın bölünmesi sonucıda alacaklının durumu, taşınmaz bö-
lünmeden önceki durum ile kıyaslandığııda, kötü?cektir. Taşın-
mazın bölünmesi durumunda, borte adaletsız bır sonucun oluşma-
sından kaçınılması gcrekmelctedir. ²

Doktrinde, rehin alacaklısının yukarıda açıklamış olduğumuz top-
lu rehin hakkının, geçici tescil şerhi ile (TMK. m. 1011) tapu siciline
güvenen iyi niyetli kişilerin aynı hak iktisabına (TMK. m. 1023) kar-

11'1 Ancak 1898 tarihli eski isviçre Medeni Kanunu'nda açıkça, alacaklının rehin
y(kil dağıtımını ile ilgili kararına kadar rehin ilişkisinin değışmeden devam ede-
ceğı belirtilmiştir, burada rehin ilişkisinin değışmeden kalacağı sözOnden. bö-
lünmüş taşınımızlar Ozerinde bır toplu rehin oluşacağı anl?ılmalıdır (a Marca.
age., s:52).

¹ Leemann, **Sachenrecht fi**, Art. 833. Nr:20; Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdc-
mir, **age.** s:962; Altay / Eskiocak, **age.**, s:262; Şener, **age.**, s:155; Acar. **age.**
s:229,

² aMarca, **age.**, s:53.

13C8U1 tamfi. na n\alikh borçlu olarak kabul edilmesi. rcllmn b\Jün un de alıK'akJı tarafından kabul edildiği manasına gdmeltdır A.kı durumda ynnı alacaklının hc:m rehin yükünün bö- Ulnmsın, lat,ul ttmeme."ı hcn1 de yeni matik.ın borcun taşınmazına lSabet eden kı m1n1 yükknmesine ono vermesi durumunda. kanu- mm 003ylamadığı şek.ilde. taşınmaz malikleri borcun tamamından müteselsil ol:ttak sorumlu değllken. taştrnızların rehin yükünün ta- mamından sorumlu olması sonucu ortnya çıkacaktır.c111

Yeni malik. eski malik ite birlikte borcu müteselsil olarak yük- **lendn-se.** diier bir ifade ile esı.; malik de borçtan müteselsil olarak **sorumlu** olaıise bu durumda borcun yüklenilmesi için alacaklının nzsama da gerek yoktur.<>

C. REH.İRLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ MÜLKİYET TÜRÜ1"ÜN DEĞİŞİMİ SONUCUNDA BİR BİRLİKTE REHNİN OLUŞUP OLUŞMAYACAĞI

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

Bir taşınmazın bölünmediği, ancak üzerinde var olan tek kişi mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürüldüğü durumda, taşınmaz üzerinde var olan rehnin durumwrnn ne olacağıının 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

⁹⁸ L«mann, **Sachenrecht 11**, Art. 833, Nr:26.

⁹⁹ Leemann, **Sache.nrecht 11**, Art. 833, Nr:9.

100 a Marca. age., s:S1.

101 Leemann, **Sachenrecht n.**Art. 798. Nr:26: u Murca, age., s:51.

Z. Rtbinll Taşınmazın İerlnd('kl Mülkiyetin Kat Mülkiyeti- nt Dön0şt0rOlmeiii

Rehinli bir taşınmazın3711101crirideki mülkiyetini kat mülkiyetine dö-
mOrtlinc i dnnununda ise **KMK.** nı. S / f. 5 uyarınca, bu rehin bu-
1on bağımsız bölümler üzerine arsa payı temel ihmiruk dağıtılacaktır.
[)ığcr bir ifade ile rehin hakkı varlığını bağım 11 bölümler üzerinde
bir paylı rehin olarak sürdürecektir.

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 isa-
bet eden bağımsız bölümler üzerine nakledilecektir.¹⁰²

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

TST. m. 61/ f. 1 uyarınca üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir ta-
şınmazın taksim edilmesi durumunda eğer taşınmaz paylarından biri
veya birkaçı üzerinde bir rehin bulunuyor ise taksim isteminin ger-
çekleştirilebilmesi için rehin alacaklısının onayı gerekmektedir. Re-
hin alacaklısının onay vermemesi durumunda, taksim işlemi mahke-
meden alınacak karar doğrultusunda gerçekleştirilecektir. İlgili tüzük
hükmünde, alacaklının taksim işlemine onay vermesi durumunda, re-
hin yükü dağıtımının ne şekilde gerçekleştirileceği ile ilgili bir dü-
zenleme bulunmamaktadır. Bizce bu durumda en uygun çözüm,
mülga TST.'nin 70. maddesindeki düzenlemeye paralel şekilde, rehin
hakkının, bununla yükümlü paydaş veya paydaşlara isabet eden ta-
şınmazlara aynen aktarılmasıdır.

Paylan üzerinde toplu rehin bulunan bir taşınmazın taksimi du-
rumunda ise toplu rehin varlığını yeni parsellerin üzerinde sürdüre-
cektir. Ancak bu parsellerden birinin, borçtan müteselsil sorumlu ol-
mayan birine devri durumunda, rehin yükünün dağıtımını gerekecektir.

TMK. n. 703 / f. 3 uyarınca, üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan
bir taşınmazın taksimi de paylı mülkiyete ilişkin hükümler çerçeve-
sinde yapılacaktır. Bu durumda üzerinde rehin bulunan elbirliği
mülkiyetine tabi bir taşınmazın taksimi için de rehinli alacaklının
onayı gerekecek, alacaklının onay vermemesi durumunda taksim iş-

^{10,1} Helvacı. **agc.**, s:324.

lem, mihkemeden alınan karar doğrultusunda yapılacaktır. Ancak miniciler, mirisin borçlarından mülksiz olarak sorumlu olduklarından, ayrıca içinde YC1° alan ve üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan taşınmazların bulunduğu halde, rehin yokken yeni parseller Öz_cinde varlığını bir toplu rehin olarak sürdürecektir ve taksim için rehin alınacak lısının onayına gerek olmayacaktır.

¹⁰³ Helvacı, age., s:322-323.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

REHİN KURULMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

1. 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, "*ipotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tabiiyeti tescil edilmesine bağlı değildir.*" demektedir. Burada belirtilen 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 kütü-

¹ Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, *age.*, s:953; 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/ .AJentürk, *uge.* 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 hakkını tapu kütüğüne tescilini talep edebilecektir. Bu tescil açılıcı bir tescil olacaktır.

GO 1-ayfolannın dUşüncüler sütununa bu belirtmenin yapılması gerektir.

İncelikli i;tc_ e alacağın tamamını değil sadece belli bir kısmını, ia hır nçüncü kişiye devredebilir. Bu durumda alacağı devralan alacaklı, dc\lr almış olduğu alacak miktarı ölçüsünde rehinden yararlanır.² Alacağı kısmen devralan yeni alacaklı ise eski alacaklıyla ayn_1 esasla: altında. rehin hakkında faydalanacaktır. Bu nedenle cskı_vc ycmı alacaklının rehin haklarının aynı derecede içerisinde yer a_ ldığı³ kabulü ve TMK. m. 874 / f. 2 uyarınca rehinin paraya çevnlme⁴ durumunda, alacaklıların alacakları oranında satış bedelinde⁵ tatmin edilmeleri gerekir. B⁶ durumda taşınmazı'ar birden fazla takibe maruz kaJabileceklerse de üzerlerindeki rehin yükü miktarında bir artış olmayacağı için taşıo'maz malikleri açısından bir sakınca meydana gelmeyecektir.⁴

Konuyu, toplu rehin ve paylı rehin için birer öme⁷le özetleyec⁸k olursak; 100.000 TL'lik alacağın, iki adet taşınmaz 1le toplu rehin şeklinde, temin altına alındığı bir kurguda, alacaklı, alacağının 25.000 TL'lik kısmını bir üçüncü kişiye devrederse, bu durumda⁹ a¹⁰acağı devralan yeni alacaklı taşınmazlar üzerinde 25.000 TL değeri?-de bir toplu rehin hakkı elde edecektir. Eski alacaklı¹¹n toplu reh¹²n hakkı ise 100.000 TL'den 75.000 TL'ye düşecektir. İki toplu rehin hakkı da aynı derece içerisinde yer alacaktır.

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, temellük ettiği alacak miktannm toplam alacağa oranı doğrultusunda, 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 taşımazlardan birinin alacağın 45.000 TL'sinden, diğerinin ise 30.000 TL'sinden sonumlu olduğu, 75.000 TL'lik bir paylı rehne dönüşecektir.

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

¹ Gürsoy, **age.**, s;18; Kurşat, **age.** s:413.

⁴ Kurşat, **age.**, s:413.

B. ALACAĞIN İKALINI İNTİKALİNİN BİRLİKTE REHNE ETKİSİ

1. Genel Olarak

Alacaklı'nın iradesine bağlı olmaksızın, atacağıın kanun icabı, başka bir kişiyi intikale kanuni intikal denilmektedir.⁵ Alacağın kanuni intikalinin en önemli ve yaygın türü ise halefiyettir. Halefiyet, başkasına ait bir borç dolayısıyla alacaklıyı tatmin eden kişinin, onun hukuklarını, kanunda belirtilen hallerde ve tatmin ettiği oranda. kendiliğinden elde etmesidir.'

Belirttiğimiz gerekir ki biz bu başlık altında, alacaklıya halef olunan her durumu ve bunun 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 diihil 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.

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 diğer taşınmazları üzerinde toplu rehin kurulan taşınmazların tamamının aynı malike ait olması durumunda mümkündür. Diğer bir ifade ile kanun koyucu, üçüncü kişinin borcu için toplu rehin kurulmasına

⁵Oğuzman/ Öz, agc., s:584.

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

⁷Ahıncı M. Kılıçoğlu, Kanuni Halefiyet, Ankara, 1979, s:7.

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

..;ıdı., "t'. iltttlrnc:tc rctın l.unılı(' 1. •◆nmıı.tl;ınn mnlıkının aynı kiş-i
ı•lmı,ı.. ,tunıununılı. ırın , cnnı-..ıc.-clır

n,..._ m 1◆7 b 1, ofııcılılı◆a ifüdü hulunnrı OçOncn kişinin, baş-
l◆:ının oorcu 1\tn r◆hnc'dikn hır ◆eyı rehıncn kunardığı ve bu şy
llrmndc millkı◆◆t vey:ı b◆n bir u)ııı hok.kt bulW1duğu takdirde.
-jl.lc:ıllıy:ı hak(<ılacağını dU7enJcıncktdır⁰. Bcn7cr şekilde. TMK.
m S4 f 1. borçtan kişisel ol:ıııak sorumlu otmıvnn rehinli taşınmaz
malikine taşınmazı Ozerindeki rehin yOkOnil kaldırtabilmek için bor-
cu ifa edebilme hakkı tanımakta ve ikinci fıkrasında da borcu ödeyen
ınulılı:in alacaklının yerine geçeceği dilzenlcnmcktdır. Bu durumda
borçtm kişisel olarak sorumlu olmayan malik. borcu ifa etmesiyle
birlikte. alacaklıya halef olmaktadır ¹

Halefiyet ile birlikte alacağa bağlı haklar da halefe geçeceğinden,
alacağa bağlı bir hak olan toptu rehin hakkı da malike geçecektir.¹¹
Diğer bir ifade ile halef. kendisine intikal eden rehin hakkıtnn üye-
rind: lcurulm◆ ol◆uğtaşınmazla:10 maliki oldu◆ için. taşınmazlar
fizenndc malik lehine bir toplu rehin oluşacaktır.'-

Taşınmazlan fizerinde kendi lehine bir toplu rehin hakkı elde et-
miş olan malikin önünde üç seçenek bulunmaktadır. Malik isterse ta-
şınmazlar üzerindeki rehin yükünün kaldırılmasını talep edebilecektir.
Belirtmemiz gerekir ki malik. tüm taşınmazlar üzerindeki rehinin
kaldırılmasını talep edebileceği gibi, sadece bir veya birkaç taşınmaz
üzerindeki rehin hakkını da kaldırtabilir. Malikin önündeki ikinci se-
çenek ise kanunen kendisine geçen alacak bak.kını üçüncü bir kişiye
devrederek bunun sağlayacağı ekonomik olanaklardan yararlanmak-
tır. Bu sayede sadece şekli bir değere sahip olan toplu rehin hakkı

◆ Alacaklıya ifanın bir üçüncü kişi değil de borçtan şahsen sorumlu bir ldsi tara-
findan, örneğin ke.fil tarafından, yapılması durumunda, hu maddeye dayanan bir
halefiyct meydana gelmeyecektir (Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:38).

¹⁰ Helvacı, **ıge.**, s:15; Akipek/ Akıntürk., **ıge.**, s:788; Ayan, **ıge.**, s:195; Kaçak.
ıge., s; 189; Altay / Eskiocak, **ıge.**, s:249; Serozan, **ıgm.**, s:314. Belirtmemiz ge-
reker ki, alacaklınm ifa yerini tutan edim veya takas yolu ile tatmin edilmesi du-
rumunda da malik halefiyel hakkı kazanacaktır (Leemann, **ıge.**, Art. 827, Nr:13;
Kılıçoğlu, **Halefiyct**, s:56).

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

¹² K.Jlı;oğlu, **Halefiyet**, s:100; Köprülü / Kancı◆ **ıge.**, s:19; Helvacı, **ıge.**, 18-19:
Altay / Eskiocak, **ıge.**, s:249. Ancak belirtmeliyiz ki malike lehfoe kurulmuş bu
rehin hakkı sadece şekli bir değere sahip olacak, diğer bir ifade ile maddi değeri
olmayacaktır (Köprülü / Kancı, **ıge.**, s:21; Helvacı. **ıge.**, 20).

müddi bir değeri de elde edecektir. Malikinin öncelikli sorunu, ancak bu durumda taşınmazın devredildiği kişilerin niteliği toplu rehin için önem arz etmektedir. Taşınmazın aynı kişiye veya borçtan müteselsil olarak sonumlu olan kişilere devredilmesi durumunda, toplu rehin devam edecek iken, taşınmazın borçtan müteselsil olarak sonumlu olmayıp kişilere devri durumunda TMK. m. 889 uygulanması halinde ve rehin yitki taşınmazın değerleri oranında dağıtılacak, diğer bir ifade ile toplu rehin, paylı rehin dönüşümcüdür¹⁴.

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

TMK. m. 855, farklı maliklerin taşınmazları üzerinde bir toplu rehin kurulabilmesi için maliklerin sadece borçtan şahsen sonumlu 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 "Taşınmaz Maliklerinin Biri veya Bir Kısmının 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 belirtmiştir¹⁶.

¹⁴ Helvacı, *age.*, s:18; Altay/ Eskiocuk, *age.*, s:249.

¹⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. "Rehinli Taşınmazın Devrinin Birlikte Rehin Etkisi".

İler ne kadar madde metninde "ifa ettiği miktar oranında" denilse de, bunun

¹⁶ "fazladan ifa edilen miktar oranında" şeklinde anlaşılması gerekmektedir.

¹⁷ Buradaki halcfiyetin amacı rücu hakkını kuvvetlendirmek ve bu hakkın kullanımını kolaylaştırmaktır (Akıntı.irk, *age.*, s:208; Tekinay / Akman / Burcuoğlu /

b. 2. Tiftşınınu 1. \1RUKlerlnin Biri veya Bir k<1?mrnın Borcun ?tiltr?rbil Kefili Olması Durumunda

\tOtc-sd?il kefilin de dılhil oldu?u bir toplu rchiti ilişkisinde. ta-
-10marı \17Crind? toplu rehin kunılmış olan mUteselsil borçlulardan
?inmn nlnı.:akltyı tatmin etmesi dunununda. alacaklıyı tl.ltinin eden
?,?lu di?er müteselsil hor;lulam karşı. yukarıda incelemiş olduğu-
mu, n1cn!. rücu ve hnlficyct hakkı elde edecektir.

Kd'.lkt de alacağa bağı for'i bir hak olduğundan, halefiyet ile
tırırlıklc alacağa halef olan kişiye geçecektir.¹⁸ Alacak için verilmiş
,ı:m kefaletten dolayı, kefil alacaklı karşısında ne şekilde sorumlu ise
h:ılcf karşısında da aynı şekilde sorumlu olacak, başka bir ifade ile
l?fakt ilişkisi müteselsil kefalet şeklinde devam edecektir.¹⁹

Ancak alacaklıya ifadla bulunan müteselsil borçlu, diğcr mütesel-
sil borçlulara sadece iç ilişkide yüklenmiş oldukları miktar kadar rü-
cu edebileceğinden (TBK. m. 167 / f. 3), müteselsil kefilin kefalet
mill an da, kefil olduğu borçlulara rücu edilebilecek miktarla sınırlı
olarak devam edecektir.

Örneğın; A,B ve C 100.000 TL'lik bir borcun müteselsil borçlu-
landtr 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 değıl, 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 bala bir müteselsil kefilliktir, diğcr
bir ifade ile D, borcun 30.000 TL'lik kısmı için Bile birlikte, 20.000
TL'lik kısmı için C ile birlikte müteselsil sorumlu olmaya devam
edecektir.

Halefiyet durumunda müteselsil kefilin, kefil olduğu ve kendisine
rücu eclilecek 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 kısmı

¹⁸ Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s:103; Leemann, **age.**, Art. 827, Nr:19, Tekinay/ Akman/
Bur-cuoğJu / AJtop, **Borçlar Hukuku**, s:216.

¹⁹ Kılıçoğlu, **Halefiyet**, s: 103.

it }.:iz:arunasıdır. Üzerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan biri ,-e-a birkaçının borçtan müteselsil olarak sorumlu kişilere devrinde ,,-., taşınmazların tamamının avnı kişiye devredilmesi durumunda bu genel kural geçerli olacak ve yeni malik taşınmaz veya taşınmazların mülkiyet hakkını toplu rehin yükü ile birlikte k8.1111 lacaletir.

Ancak toplu rehinle yüklü taşınmazlardan biri veya birkaçının borçtan müteselsil sorumlu olmayan bir üçüncü kişiye devri durumdur. TMK. m. 855 farklı kişilerin ta (!)mazları üzerinde bir toplu rehin kurulması durumunda bu kişilerin borçtan müteselsil olarak sorumlu olmaları için. !_a inmazlar üzerindeki toplu rehin yükünün değişmeden kalması mümkün değildir

Bu durumda Medeni Kanun'un rehinli taşınmazların bölünmesine ilişkin 889. maddesi uygulama alanı bulacak²¹ ve rehin yükü. taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, tapu idaresince rehinli 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 alacaklıların yanında, üzerlerinde toplu rehin bulunan diğer taşınmazların malikleri de rehin yükü dağılımları ile ilgili anlaşmanın tarafı olacaklardır. Bunun nedeni. yapılacak olan dağılımın diğer rehinli taşınmazları da kapsayacak olmasıdır.²³

B. PAYLI REHİN DURUMUNDA

Medeni Kanun, paylı rehin kurulabilmesi için, toplu rehinde olduğu gibi, özel şartlar aranmadığından ötürü, üzerinde paylı rehin bu-

11 Helvacı. **age.**, s:314; Oğuzman/ Seliçi / Oktay - Özdemir, **agc.**, s:961; Köprülü/ Kancı, **age.**, s:391; Gürsoy / Eren / Cansel, **age.**, s:1043; Akipek / Akıncı **agc.**, s:791; Davran. **age.**, s:52; Şener, **age.**, s:153; Bozkurt, **agc.**, s:334.

- Aynonlu bilgi için bkz. "Rehinli Taşınmazın Bölünmesi Sonucu Oluşan Birlikte RehİN".

n Bonorand. :age. s:24.

mazlar 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 rehlin sağladığı teminat gücünün azalacağı düşünülebilirse de, yeni taşınmaz, eski taşınmazların yerine geçişi 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 taşınmazın 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, yine 10.000 TL'lik bir rehin olarak geçirilecektir.

Medeni Kanun'un 859. maddenin ikinci fıkrasında ise; "*Birleştirme sonucunda meydana gelen taşınmaz, değişik alacaklar için rehlinli veya bazıları rehinsiz birden çok parselin yerini alırsa; bu taşınmaz üzerine geçen rehin hakları, taşınmazı bitiren olarak kapsar ve olanak ölçüsünde sıraların, 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 rehlin dışında 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 derecelerinden farklı derecelerde geçi-

²⁶ Kurşat, **agm.**, s:421.

²⁷ Leemann, *Sacheerecht* **11**, Art. 802, Nr:5; Gilrsoy / Eren / Cansel, *age.* s:1026 Ancak üzerinde paylı mülkiyet kurulmuş olan bir taşınmazın her mülkiyet payı ayrı bir taşınmaz rehminin konusunu oluşturabilir.

rimc? mUmktındllr Knun koyucu da ılgılı madde de "rı•lın lıııkla-
n nlnnc>I. ,;ı;ıiliinde ?ruları111 Jaururlur" diyerek buna ccvz ver-
mektedir. Burada a?ıl olun rçhiin oluşurduğı teminat kuvvctinin
azalmamasıdır t,

Bu duruma birlikte rehin perspektülinden bakıldığında akla gelen soru. malikin terk ettiği taşınmazlıkların 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 rehlinin yeni taşınmazla nasıl geçirileceğidir.²Örneğin, malikin terk ettiği (a) taşınmaz üzerinde bir alacağın yarısını teminat altına alan 1. derecede bir (a1) rehin. malikin terk ettiği (b) taşınmaz üzerinde ise başka bir alacağın teminat altına alan gene 1. dereceye tescil edilmiş (b1) rehin ve gene b taşınmaz üzerinde (al)"in teminat altına aldığı alacağın diğer yarısını teminat altına alan ve 2. dereceye tescil edilmiş (b2) rehin bulunması durumunda, bu rehin yüklerinin yeni taşınmaz üzerine nasıl geçirileceği soru işareti yaratmaktadır. Bu durumda, birinci derecede ki (al) ve (b1) rehlinin, derecelerin tahsis sırası esas alınarak, gene birinci dereceye³⁰, (al) ile aynı alacağı paylı rehin şeklinde teminat altına alan (b2) rehminin ise ikinci dereceye tescil edilmesi, rehin alacaklıların 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. Mevzuat Kanun'un birlikte rehin düzenlendiği 855. maddesinde.. "birde 11 çok taşınmazın aynı bür.; için rehin/iltisam"ndan bahsediliyorsa da, farklı rehin dereceleri üzerinde bir birlikte rehin kurulabilmesi mümkün olduğundan³¹, bizzat aynı alacağın, aynı taşınmazın farklı derecelere tescil edilmiş rehinler ile teminat altına alınması durumunda da birlikte rehin -paylı rehin- ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulması., problemin çözümü ve rehin alacaklılarının haklarının korunması için en uygun yol olacaktır.

? t leinanıı. S.ichenrecht II, Arı. I(IJ2. Nr:6; GUrsoy t Eren/ _çunscl. age.. s:1026: KöprOHl / Kıncti. ııgı'. , s.369; Ögm:nın ı Scliçi / Oktıy - 01.dııııı. :ıgc.. s:945: Davran. agl'. , s:44,

''' Toplu rehin durumunda, taşınmazların hepsi. alacaklının eminat altına aldığından, paylı rehinde okluğu gibi bir sorun ile karşılaşılacaktır.

¹¹ 1tclvacı, ııge., 343

¹¹ Lccııııııı. Sıııcnrcclıt IJ, Arl. 798, Nr:11.

Doktrinde bir diter 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 imkanı da tanımaktadır. Bunun sebebi. özellikle birleştirilecek araziler üzerindeki rehin ilişkilerinin çok karmaşık olması durumunda, arazilerin birleştirilmesini kolaylaştırmaktır.³¹ Eğer borçlu aynı zamanda, üzerinde rehin kurulmuş olan taşınmazın malikj değilse, bu durumda, taşınmaz malikin de taşınmazı rehin yükünden kurtarma imkanına sahip olduğu doktrinde kabul edilmektedir.³⁴ TMK. m. 860 uyarınca, borçlunun veya malikin bu imkandan yararlanabilmesi için birleşim 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 bulunmamaktadır. 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 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). Birleşime konu olan taşınmazların biri üzerinde bir toplu rehin bulunması durumunda, diğer toplu rehin taşınmazlar birleştirmeye konu olmasalar bile, rehin alacaklısına ödenecek meblağ tutarınca, bu taşınmazlar üzerindeki toplu rehin de sona erecektir.

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

³³ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay - Özdemir, iğe., s:946; İlelvacı, age., s:345; Davran. age., s:43; Sayıncı / Elbir, age., s:566; Şener, nge., s:160; Akipek, age., s:129.

³⁴ Leemann, Sachenrecht II, An. 803, Nr:6; Oğuzman/ Seliçi / Oktay - Özdemir. age., s:946; İlelvacı, 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, uge... s:1028; Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, age., s:946; Köprülü/ Kanca. age., s:369; Leemann, Sachenrecht II, An. 804. Nr:2-3-4; Akipek / Akıntılı, (C. 783; Sayıncı / Elbir, iğe.. s:568; Davran. age.. s:44; Şener, age., s:160; Ahıy / Hskiocık, age., s:204,

U. TAŞINMAZLARI TARAFLARINI İRADESİ İLE BİRLEŞTİRİLMESİNİN REHİN ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Rehin hakkının kurulabilmesinin kamu kurumu, ve kuruluşununca değil de maliklerin iradesi ile yapılması durumu için (mülk, sahibi olduğu birbirlerine bitişik iki araziyi, birleştirmek isteyebilir veya kendi arazisini bir kişinin mülkiyeti ile birleştirme konusunda anlaşabilir) Mülkiyet Kanunu'nda özel bir düzenleme yoktur. Ancak TST. m. 66/ f. 2'de birleştirilen taşınmazların maliklerinin farklı kişiler olması durumunda, bu birleşimlenin gerekliliği için taşınmaz. Üzerindeki rehin hakkı sahiplerinin de birleşimle birlikte gerekliliği için çıkıca belirtmektedir.⁶ Bizce üzerinde toplu rehin bulunun bir taşınmazın, bu şekilde bir birleşimle konu olması durumunda, diğer toplu rehin sahiplerinin durumundan bir kötülüğe meydana gelecek işlemlerinde de bu birleşimin gerçekleştirilmesi için onay gerekmektedir.

Birleştirilen taşınmazların birden fazla kişiye ait olması durumunda, yeni taşınmaz üzerinde malikler arasında paylı mülkiyet esaslı uygulama alanı bulacaktır.³⁷ Bu durumda birleştirilen taşınmazlar üzerinde ayrı ayrı 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, taşınmaz paylarının ayrı kişiye veya borçtan müteselsil sorumlu kişilere ait olması durumunda, rehin hakkı varlığını toplu rehin olarak sürdürecektir. Bu şartların bulunması halinde, k.yasen TMK. m. 889 uygulama alanı bulmalı ve rehin yükü taşınmaz payları üzerinde, pay değerleri esas alınarak, dağıtılmalıdır.

⁶ Aynı malikler için taşınmazların birleştirilmesi durumunda ise TST. m. 66 / f. 3 uyarınca rehin hakkı sahiplerinin onayının ihtiyacı olmayacaktır.

³⁷ Akipek, *ıgc.*, s: 126; Kurşun, *age.*, s:422.

¹³ Kurşun, *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 relmedi/miş olması luilinde, rehnin paraya çevrilmesi iste-mi. taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra da-iresi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir. "* denilmekte-d!r.'. Top!u rehin bu hüküm doğrultusunda paraya çevrilecek, diğer bir ifade ile rehin alacaklısı, paraya çevrilme talebini bütün taşınmaz-lara karşı yönlendirecektir. Ancak icra dairesi bu taşınmazların sade-ce gerekli olan kadarını paraya çevirecektir.² Kanun koyucunun bu düzenlemeyi getirmesindeki temel amaç, alacaklının, rehinli taşın-n:azların malikJerinin biri veya birkaçı ile, diğer maliklerin zararına bir anlaşma yapmasrnr önlemektir.³

Doktrinde biJ- görüş alacaklının rehinli taşınmazların tamamı ye-rine sadece biri veya birkaçı için paraya çevirme talebinde bulunma-

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

² Doktrindeki bir görüş. paraya çevrilecek bütün taşınmazların sauş işleminin de aynı gün yapılması gerektiği yönündedir (İlhan E. Postacıoğlu, **İcra Hukuku** Esasları, İstanbul, 1982, s:582; Elif Kısmet Aslan, **İcra ve iflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırımı Yolu he Paraya Çevrilmesi**, Güncel Yayı-nevi, İzmir, 2004. s:35).

³ Kunialp, Aynı Alacak için Birden Çok Taşınmaz Rehni, s:289; Hande Bengi-su, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulun İpotçılı Paraya Çevrilmesin-de Taşınmazların Sabşını hişkin Sorunlar, İstanbul Ourosı Dergisi, 2009, Srı-yı 4, s:1879.

şınmazların satışı yapılır. İcra memuru tarafından?n-?ereğinden faz.
Ja (aşınmazın satılması durumunda, taşınmaz malı İK. m. 134 uya-
nnc.1 şikayet yoluna başvurabilecektir⁰.

İsviçre Tüzüğü m. 107 / f. 1 uyarınca icra memuru ilk olarak üze-
rinde toplu rehinden sonraki derecelerde bir başka rehin yükü bu-
lunmayan taşınmazları paraya çevirmelidir. Alt derecedeki rehin
hakkı sahiplerinin böylece korunması amaçlanmıştır. Benzer bir uy-
gulamanın Türk Hukuku açısından da geçerli olabileceği düşüncesin-
deyiz.

Üzerlerinde toplu rehinin ardında başka bir rehin yükü olmayan
taşınmazların paraya çevrilmesi sonucu elde edilen meblağın rehin
alacağını karşılamaya yetmemesi veya taşınmazların tamamı üzerin-
de 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 olanla-
rın toplu rehinin paraya çevrilmesinden en az derecede zarar görmele-
ri sağlanmış olacaktır.' İsviçre doktrininde de, üzerlerinde toplu re-
hin bulunan taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda,
rehnin paraya çevrilmesini düzenleyen İsviçre Tüzüğü m. 119'un, bu
durumda kıyasen uygulanmasıyla bulacağı', diğer bir ifadeyle alaca-

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

Bonorand, agm. s:1888; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bir kararında. " ...toplular
rehine konu taşınmazlardaki horçluya ait 5615 parsel sayılı taşınmazın satış
ipoteği ve takip alacakları Türkiye İş Bankasının alacağı icra harç ve masrafla-
yla birlikte temin edilip, bu alacağa riçhanı olan diğer alacaklar da karşı-
landığına ve ortada rehinle temini gereken alacak kalıdığına göre bu taşınma-
zın satışıyla yetinilmesi gerekirken. toplu rehin konusu 5616 parsel S(1)lül diğer
taşınmazın da satışı usul ve yasaya uygun değildir, Merci tarafından. ihlalleri
feshine kılrm verilmesi... gerekirken... önceki kararda direbilmesi usul ve yllsaya
aykırı olup.. " diyerek toplu rehinde alacak miktarından daha fazla taşınmazın sa-
tılması durumunda yapılan ihalenin feshinin gerekliliğini hükme bağlamışlar
(YHGK. T: 27. 11. 2002. E: 2002/12-823, K:2002/1020). Karar metni için bkz.
Kazancı.

¹¹ Bonorand, agc., s:76; Kuntalp, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın
1, Rehin, s:291; Uysal, age., s:352-353; Gllrsoy, age., s:23-24.
Bonorand, agc., s:77.

tin. *tasınmv* arm saf. **erleri temel aJ**. t.3\$ıamaziiv arasında paylaş 1nlaoığı **kabuf** edilmekledtr.

J, Rđıhı Koab,u T•ş;ııruvJ:snn FarkJJ !\faliklerAit Olma ı Ourvman--<h

Toplu rchırı konusu olan taşınmazlamı ayn1 malike değıl de W?1 mahklere art olması durumunda. brzim de kattldıgınnz **?** genel kabul rehinli taşmmazlarm hepsinü paraya **?**Tilmest 14.e ah--cağın ıaşmmazlar arasında. taşınmaz satış değerlen temel alı:c2:raL payiaştınl:ması gerektiği yönfi:ndedir.; Bu sayede ma.tikler aras**?** menfaat dengesi sağlanmış olacaktır. Belirtmemiz gere.kir ki. ıı, iç--re Tüzüğü m. J 19 da. Ozerlerinde toplu reiın bulunan **taş?** farklı maJiklere ait *olınası* durumunda *benzer* bir yönt..."1D öngörmektedir.

Taşınmazların farklı maliklere an olması durumunda geod kabul rehinli taşınmazların hepsinin saııhnası yönünde olroak:ta be:rabec. doktrinde bir görüş borçtan mütesel.sil sorumJn olan maliklerin bir kısmının sonumluJuğuoun müteselsil kefaletten kaynaklanID2S1 durumunda, ilk önce borçtan nihai olarak sorumlu olan kişilerin. başka bir ifade ile müteselsil borçluJann taşınmazlanm satılması gerekti-**?** ancak bu taşınmazların borcu karşılama.ya yetmemesi durumunda cfiter taşmroazlara başvurulmasının yerinde olacağını saYUDınaktadır.

Bu görüş temelini İsviçre Tüzüğü m. 107 / f. 2·den almal.'ladır. İlgili tüzük maddesinde aynı alacak için rehin verilmiş t:a.sromazlann farklı maliklere ait olması durumun**?** ilk olarak borçluya ait taşın-

¹³ Bonorand, **age.**, s:78; Leemann. **age.** Art. 816, Nr.27: **K.m:ıalp Aynı\bcak için Birden Çok Tasınmazın Rehni**, s:291 : Uysal, **age...** s:35.2: Aslan. **age...** s:35; Üstündağ; **age.**, s:329, dn:80b: Postacıoğı' **age.** s:582.

¹⁴ Kunt.alp, *Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni*. s:291.

¹⁵ Kuntalp, *Aynı AJacak İçin Birden Çok Taşın.mazın Rehni s:291*; Uysal_ **age.** s:352; Aslan, **age.**, s:35; Kaçak, **age.**, s:116; Burhan Gündoğan.. *İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve UyguJainada Ortaya Çıkan Sorunlar*. Türk.iye Bankalar Birliği YayınJan, Ankara, 1979, s:25. Doktrinde bir görüş toplu rehin kurulduktan sonra rehinli taşınmazl-ano mülkiyetinin borçtan sorumlu olmayan kişilere geçmesi durumunda da ilk olarak borçlunun taşınmazlınınm paraya çevrilmesi gerektiği görüşündedir (Köpi.ilü/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.

nıazların saltlacağı, Üçüncil kişilere ait taşınmazların ise ancak borçlunun taşınmazlarının rehin miktarını karşılamadığı durumda satılabileceği düzenlenmiştir. İlgili başlık altında göreceğimiz üzere, paylı rehnin paraya çevrilmesi durumunda alacağın karşılanabilmesi için bütün 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 korunmaya 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 çevimle 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 rüçhan 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

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

ril\·?nh hır C\'f\'lhı rehın hulununn?ı duruıund3. ıaşınrna7ın paraya
't',nlk.·,ı mOmltlı ohlmı)a?alı.tır

\ "?"'I hutlınıınn ılışl..111 ?e?ıllı 1..anırlannda. toplu rdlıtı kon?
,u t?ınmtvlnnn. ınaltl-lerı t?ırofindan rı/ıtC'n baska k-isilerc devredıl-
m?kn hal?nd_c- rehın y,l'-üni\ñ puylu?tırılma."ını düzenl?yen TMK. m
• <'ıJ,_e??Q. un 1-t?uscıı uygulanmu alanı bulacağını ve rüçhanlı_ala-
cftk mit..ıan bctırknırken. rohın yükünün ıı)pu rdun ile yüklenmiş ta-
?m.m.ıl:ır anıs,?da. değerkrı oranıHla. bölüneceğini belirtmişti?ı?ı-8ıı
sayede 1.cıdı alacağına rüç;hanlı bir tı)plu rehın bulunan bir kışı-nin
dC' alacağını tahsil etme imk.anı oluşacaktır

Doktri?de bir görüş ise Yargıtay-ın rehın yükünün bölünmesini
S3đlanlak için kıyasen TMK. m. 889'un uygulanması yönündeki ka-
rannı hatalı bulmaktadır. Bunun nedeni TMK. m. 889 uyarınca rehın
yükünün bölünmesinin alacaklının onayına tabi tutulma ına rağmen.
Yargıtay uygulamasında. alacaklının onayı alınmadan sadece fiili ih-
tiyaçlar göz önünde tutularak rehın yükünün bölünmesidir.¹⁸ Belin-
memiz gerekir ki Yargıtay'ın bu görüşü destekler nitelikte. satış iste-
yen alacaklının alacağına rüçhanlı bir toplu rehın bulunması duru-
munda. bu rehın yükünün bölüneıneyeceği yönünde kararlan da bu-
lunmak.'ıadır.¹⁹

- Toplu rehın konusu taşınma=fardon her birinin rehınli bon-ıun ne miktarını kar?
laracağı taraflarca kararlaştırılmamış ise. bu ıaşınuıclar ıceriıde sonradan
rehın tesis ettiren ve)-a Jıact: korduran alacaklının saıuş istemesi halinde. satışııı
nasıl gerçekteştiği. İKK.-nın ıı9. maddesinde yazılı karşılama koşulumm mı..,ıl
saptanacağı. MK., İKK. ,e Tapu Sicil Tı7ziüğiinde dü::enlenmemiştir. Toplu rel:-
nin konusu taşınmazların rı:::aen tem/ikinde rehın bedelinin pa_ı,:laştırılma.rnııclu-
:::enleyen MK. 788 ve 804 ile Tapu Sicil Tüzüığiiniıı 95// maddderiniıı kırase.,
uygulanması suretiyle icra müdiırlüğiince. roplu ipotek edilen taşınma=larm
kıymeıleri ile oranlı olarak temin ettikleri ipotek bedelinin belirleımesi ve bu
sureile saıuşa çıkarılmaları uygun olacaktır. Y. 12. HD.. T:8. 3. 1994.
E:1994/2487, K:1994/88 ı7 - Karar metni için bkz. Kaçak, age.. s: ı 18. Toplu re-
hın konusu taşınmazların (veva ıaşınmazlardan birisinin) rehınli alacak dışıında
başka bir (haciz v?va rehın s"ahibi) alacaklı tarafından saıuşıının istenmesi halin-
de icra müdiıriıiın MY. 804 ve Tapu Sicil Tıc. 95/ı uyarınca her ta?mua:m
ipotekle yııJ..iımlü olduğu miJ..ıarı belirledikten sonra, taşınma=ı satıuşa çıkııral,ı-
leceği... Y. 12. HD T: 12. 4. 1991, 12374/4869 - Karar metni için bkı.. Uya.,
age.. s:355.

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

¹⁹ Davacılar vekili, "müvekkillerinin müflis A. Arıouıın Şirketi'nin işçileri c>lup İlı-
bar ve iadem ta..-ıninatı alacaklarının masanın / 'inci sırasına kaydolduğımı. an-
cak davalı bankanın (12.000.000) lira uııarındoki temernit faizi alacoğımı 111,-

'41AJ• 11, İli.çii J11Tcnlem,şl..cn t r?fK. in. ?7:l , f 2). knmıntla, nlocnkli•
nın rchn,1h117nl rniII R ççvımc?ini y\snklay.111hir hOkt\ın hulunmrı-
maldadır.'

İ>oktnndc 1?e lex cot\mis?lrın ynsuının, rclırlılı malların altıcak?ı
torıfından özel olar.ılı: parrıyıı ççvrılnc?inc ilişkiı nıluşmınları ela
kapsayıp kapsamadığı, diAcr bir ifodc ile rehin nıncaklısına bu tar.İ
bir yetkinin verilip verileceyeceği tartışmalıdır.u Bu görüş ayrılığın-
nın temelini. alacaklıya özel yoldan rehinli tışınmınları satma yetkisi
veren anlaşmalann. lex comıssoria yasnğının amacı ile çelişip çelişmediği sorusu teşkil etmektedir.

Doktrinde bir görüş, kendisine rehinli taşınmazı özel yoldan pa-
raya çevirne yetkisi verilmiş alacaklının, bu yetkisini borçlunun da
menfaatini dikkate alarak kullanmayacağını. aksine taşınmazı paraya
çevirirken, sadece kendj alacağını karşılayan bir meblağı en kısa za-
manda elde etmeyi düşüneceğini, bu nedenle alacaklıya bu tarz yetki

²¹ Mehaz İsviçre Medeni Kanuu'nda da, alıcılığının rehinli taşınmazı bizzat sat-
masını engelleyen bir hükümlün bulunmazken Alımın Medeni Kanunu'nun 1149.
maddesinde, taşınmazın cebri icra yolu dış; bir ifade ile icra dairesi haricinde
bir yol ile paraya çevrileceği yönünde bir anlaşmanın alacak muıccel hale ?el:
ıncdn önce yapılması yasaklanmıştır. Bu nedenle Alman Hukuku'nda rehinli
alacaklının bizzat taşınmazı paraya çevireceği yönünde bir anlaşmanın yapılma-
sı, ancak alacak muaccel hale geldikten sonra mümkün olacaktır'. Türk Huku-
ku'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 düzen-
lenmesi gerektiği yönünde bkz. İlhan E. Postacıoğlu, **İpotek Alacaklısına ipo-
tekli Gayrimenkulün Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisi-
nin Verilmesi Problemi -Bir Kanun Tasarısı Denemesi-**, Prof. Dr. Halük
Tandoğan'ın Anısına Armağan (1925-1988), Banka ve Ticaret Hukuku Araştır-
ma Enstitüsü, Ankara, 1990, s:539.

²² Alacaklıya özel olarak rehinli taşınmazları paraya ç;cvimle yetkisi verilebileceği
görüşünde olanlar için bkz. Gilrdoğan, age., s:18-19; Postacıoğlu, age.. s:S56-
557; Helvacı, Lex Cornmissoria, s:134-135; Leemann, age., s:804, Art:S19.
Nr:3. Aksi görülş için bkz. Sayman/ Elbir, age., s:548; Oguzman / Seliçi/ Okı.y
- Özdemir, age., s:943; Ertaş, age., s:544; Aybay / Hatemi. age., s:283-284. Bu
tarz bir yetkinin ancak borç muaccel oldıktan sonra verilebileceği yönünde bkz.
Ali Cem Bırdık, **İpoteklin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip**. 12 Levha Ynyı n-
ları, İstanbul, 2009, s:59•60. Bu tarz bir yetkinin ancak rehin venmin :ılacnklıya
rehin konusu üzerinde bir tasarruf imkanı ıanıyıcak şekilde bir icmsil yelkisi
vermesi ile mümkün olabileceği, ıaranarın anlaşarak rehin hakkının içeriğini de-
ğişircıncıyecekleri yönünde bkz. Suıt Sıırı, **Alıcılığa Rehni Paraya Çevlrrit-
Yetkisi Verilmesi**, Legal Hukuk Dergisi Cill:5 Snyı:50, 11:425.

,cn.-n anlaşınaların, lex commissoria yasağının amacı ile çeliştiğini
a\11nmaktadır.¹

Doktrindeki biçim 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.² Alacaklı, paraya çevirme işlemi sonucu elde edilen meblağdan alacağını tahsil ettikten sonra, geri kalanını rehin borçlusuna iade edecektir.²⁵

Ayrıca belirtmemiz gerekir ki alacaklının rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirebilmesi için kendisine, rehinli taşınmazı temlik edebilmesine imkan sağlayacak bir temsil yetkisi verilmesi gereklidir. :13ü yetkinin kullanılması çerçevesinde de, taraflar arasındaki ilişki hır vekalet sözleşmesi olacak² ve rehinli alacaklı bu yetkisini kullanırken, rehin borçlusunu ile aralarındaki iç ilişkiyi oluşturan vekalet sözleşmesi uyanınca, rehinli taşınmazı özenle paraya çevirme borcu altında olacaktır²⁷. Doktrindeki, rehinli taşınmazı özel yoldan paraya çevirecek alacaklının, borçlunun menfaatlerini göz önünde tutmamaacağı ve bunun lex commissoria yasağı ile güdülen amaca aykırılık oluşturacağı yönünde 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

^H Budak, **age.**, s:60.

²⁴ San, **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.

¹, Gürdoğan, **agc.**, s:19; Sarı, **agm.**, s:425.

²⁷ Sarı, **agm.**, s:424.

yapılncn5.. ancak tem dairesi içinde gerekli olan taşınmazları paraya çevrilmesi, il "CC" t. m. 111 nu hOkmOn amacı. toplu rehin borçlularından birinin, eya birkin\ının hakkı; tJlilla uirt\masını ve da diöçrlcrinden üstün tutulmasını, t, nicemektir.² U u s.: 1ycdc alacaklının, taşınmaz malı^f kl en'n- Jcn bl\ınlan il. onhın l1 iaşınınaılhrının paraya çevrihncy^{cf}; İ yö- nünde. hıkh hır oı. şına yapmasının da önüne geçilmektedir. Para- yı lı c, inllc yetkısının alacaklıya verilmesi durumunda ise bu amaç ı: id<li çck1td.c lıhli)..cyc ntl l l lış olacak ve yukarıda belirtmiş olduğumu? upıc hıclı anlaşmaların yapılması; ırın da önli açılacaktır. Bu ne- denk Th-1K. rn. 873 / f. 3 hükmünün. taşınmazların alacaklı tarafın- dan. özel yoldan paraya çevrilmesi için izin verdiği. sadece taşınmazla- rın icm dairesince paraya çevrilmesi durumunda talebin bütün taşın- maları: 3 ka. yönlendirilmesi gerektiği şeklinde yorumlanması mümkün değildir. Bunun yerine ilgili madde. toplu rehin dufW1:1unda paraya çevrilmesinin sadece icra dairesi tarafından yapılabileceği şek- linde yorumlanmalıdır.³⁰

B. PAYLI REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

1. Paraya Çevirme işlemi

TMK. m. 873 / f. 3 uyarınca paylı rehnin paraya çevrilmesi du- rumunda da rehin alacaklısının, paraya çevirme talebini taşınmaz- ın tamamına karşı yönlendirmesi gerekmektedir. Ancak paylı rehin- de, toplu rehinden farklı olarak her durumda taşınmazların tamamı- nın paraya çevrilmesi gerekmektedir. Çünkü paylı rehinde rehin yükü taşınmazlar üzerinde bölünmüş olduğundan, alacaklının alacağının tamamını tahsil edebilmesi, ancak rehlinli 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 kentli üzere düşen kısmını karşılayamıyor ise karşılan- mayan bu kısım. diğer taşınmaz bedellerinden alınamayacaktır.

¹⁸ a Marca. age., s:88.

⁹ Kurşat, agm.. s:424.

¹⁰ a Marca. age., s:88-89.

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

¹² Kurşat, agm.. s:423; Lccmanı, Sachenrecht il, Art. 798, Nr:49; Bcmhard Trauffer / Christina Schmid - Tschirren. Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch

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 olacaktır. eğer arka sırada bir rehin alacaklısı bulunmuyor ise arta kalan bu meblağ taşınmaz malikinin olacaktır,³⁴

Bir örnek ile açıklaalım, 30.000 TL'lik bir alacağın, 22.500 TL içinde 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 çevrilmesinde sadece 20.000 TL alabilecek ancak arta kalan 2.500 TL'lik kısım 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 olmayacaktır. Bu nedenle, toplu rehinden farklı olarak, paylı rehinde taşınmazların bizzat rehinli alacaklı tarafından paraya çevrileceği yönünde bir anlaşma yapılabilmesi sadece 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 terkinin durumunda, taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı hak bütünüyle ortadan kalkacaktır.³⁷

JL, Art. 798, Nr:18; Davran, age., s:26; Altay/ Eskiocak, age., s:50; Ayan, age., s:151.

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

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

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

³⁶ Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, age., s:911; Gürsoy / Bren / Cansel, age., s:318; Köprülü / Kaneti, age., s:346; Şener, age., s:165.

³⁷ Ancak belfrtmemiz gerekir ki, taşınmaz üzerindeki rehmin terkinin, aynı zamanda taşınmaz malikinin borçtan kişisel sorumluluğunun da ortadan kalktığı anlamına gelmemektedir (a Marca, age., s:83).

\d\,11 l, hır Wimm. 11n ile<-? bir kı<ımının 11cende bir rchin kuru-
lama,,ıcalı '>Mk-C<', ?ta 11mıvın hır kı?mı U7cndekı rchnin de 1erici-nı
momkon dc _?ldır

Hırlılı.tı.- n:hınJc ,, ". rchinlı to 1nmailnrın <ı.adccc bir kı?ımının Uze-
nnJclı.1 n:hııı hakkının terlı.1nı mUmlı.Undllr Paylı rchin dunımunda.
rchin yoknnlln bôUştUrtıldilğü taşınmail:ırdan biri cya birkaçının
o,cnndd1.1 rchnin terlıni halinde, rehin bu taşınmazların teminat altı-
na aldı?ı mcbla? kadar sona erecek. ancak djğer taşınmalar Uzerin-
dck1 rchin hakkı. kalan mebln?Uzcnden. varlığını UrdUrecektır.

Toplu rehinde 1 c. rehinli taşınmazların hepsinin değil de &adece
bir \eya birkaçının Uzcindeki rehnin terkinini durumunda, rehin hakkı
varlığını ürdünneye devam edecek ve rehnin teminat altına aldığı
alacak miktannda azalma olmayacaktır. Bu terkin işleminden sonra
hala iki veya daha fazla taşınmaz üzerinde rehin yükü bulunmaya
devam ediyorsa, rehin hakkı toplu rehin olarak varlığını stirdürecek-
tir.^{3q} Ancak. üzennde toplu rehin bulunan taşınmazların biri hariç
hepsinin üzerlerindeki rehnin terkin edilmesi durumunda, rehin var-
lığını tek taşınmaz üzerinde kurulmuş olan bir rehin gibi sürdürecektir.⁴⁰
Bu durumda, eğer toplu rehin için bir rehin senedi düzenlenmiş
ıse, bu rehin senedinin tapu idaresince alelade bir rehin senedine, di-
ğer bir ifade ile tek ta,şınmaz üzerinde kurulmu? bir rehin için düzen-
lenen bir senede, tadil edilmesi gerekmektedir.⁴

8. TERKİN İÇİN RIZASI ARANACAK KİŞİLER

1. Toplu Rehin Durumunda

TMK. m. 1014'de, "*Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilme-
si, ancak bu kaydın kendilerine hak saJladığı kimselerin yazılı be;'.a-
111 üzerine yapılabilir. "* denilmektedir. Her ne kadar madde metnın-
de "*kaydın hak sağladığı kimseler "*den bahsediliyor olsa da. bu kişİ-
lerin kim olduğu tam olarak belirtilmemiştir.

¹⁸ Bonorand, **age.**, s:53.

¹⁹ Bonorand, **age.**, s:53.

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

◀ t a Marca. **ıge.**, s:83.

⁴² Belirtmemiz gerekir ki, terkin ile ilgili bu yazılı beyan. tapu memnunına yöneltil-
melidir (Bonorand, **age.**, s:55; Fcy7ioğlu /Doğanay/ Aybay, **ıge.** s:76).

rehin hakkı vasıtasıyla ile güvence altına alınmış oldukları beklentilerinin, diğer taşınmazlar için rehinin terkinin nedeniyle yıkılacağı ol-
ma! gerekmektedir. Bu kişiler için sadece ekonomik uçulan aleyhe
bir Junımın oluşacak olması yeterli değildir.

Taşınmaz rehini hukukumuzda hakim olan derece sistemi nedeniyle, arka derecedeki rehin alacaklısı, önündeki dereceyle yer alan rehin hakkı ile ilgili değişikliklere, miktar açısından kendi derecesine te-
cavül edilmediği, katlanmak zorundadır, Üzerinde toplu rehin bulu-
nan taşınmazlardan birinin veya bir kaçının üzerindeki rehin hakkı-
nın terkin edilmesi durumunda ise diğerleri üzerindeki toplu rehin,
rehnin miktarında değişmeden varlığını sürdürecektir, bu taşınmazlar üze-
rindeki rehin yükü miktarında herhangi bir artış olmayacaktır. Bu
nedenle, toplu rehinin arkasındaki derecelerde bulunan rehin hakları-
nın hukuki durumunda bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Sonuç
olarak da, toplu rehin konusu olan diğer taşınmazlardan bir veya bir-
kaçının üzerindeki rehinin terkin için, arka derecedeki bu rehin hakkı
sahiplerinin onayına ihtiyaç olmayacaktır.⁵²

Ancak Zürih Yüksek Mahkemesi bir kararında, bu tarz, öndeki
derecede yer alan toplu rehin olumsuz etkilendiği terkinlerde, arka
derecedeki rehin hakkı sahibinin de bu değişiklikten pasif olarak et-
kileneceğini, bu nedenle bu tarz bir terkinin gerçekleşebilmesi için
onların da onayının gerektiğini belirtmektedir. Doktrinde bu karar,
olaya sadece ekonomik bakış açısı ile yaklaşıldığı için eleştirilmek-
tedir.⁵³

2. Paylı Rehin Durumunda

Bütün taşınmazlar üzerindeki paylı rehinin terkinin durumunda da,
toplu rehinde olduğu gibi, taşınmaz malikleri bu işlemde fayda sağ-
layacakları için, onların onayına ihtiyaç olmayacak, alacaklı talepte
bulunarak rehin hakkını terkin ettirebilecektir.

Taşınmazların biri veya bir kaçının üzerindeki paylı rehinin terkinin
ise toplu rehinden farklılık arz etmektedir. Rehinli taşınmazlardan bi-
rinin üzerindeki rehinin hakkının terkinin durumunda, rehin miktarı da,
o taşınmazın sorumlu olduğu meblağ oranınca sona ermekte ve diğer

⁵¹ Bonorand, *age.*, s:64.

⁵² Bonorand, *age.*, s:64-65.

⁵³ Karar metni ve incelemesi için bkz. Bonorand, *age.*, 11:65.

SONUÇ

Birlikte rehmin 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 rehmin kurulması, iki farklı şekilde mümkündür. Bunlardan ilki alacak bankasının rehinli taşınmazlar üzerinde bölündüğü paylı rehindir. Diğeri ise rehinli taşınmazların hepsinin alacağın tamamını içermektedir. Medeni Kanun toplu rehmin 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 rehin konusu. tapu siciline taşınmaz olarak kayıtlı eşyalar oluşturabilecektir. Bunun tek istisnası ise Maden Kanunu'nun 45. maddesinde ipotekleri dışında. 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 rehmin kurulması mümkün değildir.

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

5. Toplu rehinle ilişkin şartların bulunmamasına rağmen, aynı alacağın tamamını teminat altına almak için, birden fazla taşınmazın mülkiyetinin bir inanca işlem ile alacaklıya devri durumunda. Medc-

nı Kanun'un 10pJu rhnc 1Jışkın R5? mn<ldc.c;ı kıyasen uyE?tJlama alanı bulnca ve ıchın yOkO ıaşınma;,lar uraqın,fö hn!01ıccctır ı\lacoAın ifa cdılmemesi dunıunundo. laşınmnılır olacaktı wrnfindnn paraya çcvril<.eck ve her ta-,ımnna;,ın bedelinin rhın yokuna oşan kı!ımı, c?kıkı malıklere iade edilcc:ckıır. ı\lncnkılının. toşınmazların mülkiyeti mu• hafa7a ct"mck ıstcmcı.i dunmıunda dn. bcn7.cr şekilde. c!iki rnalıklere taşınmazların 01crındcki rehin yOkOnO aşan miktarın iadesi gerekmektedir.

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

7. Tarafları, toplu rehni ve paylı rehni birlikte uygulama alanı bulduğu karma bir rehni 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 rehni 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. Tarafları, ipotek, ipotekli borç veya irat senedi şeklinde bir birlikte rehni kurulması konusunda anlaşmaları mümkündür. Ancak, toplu rehin durumunda, sadece tek bir rehin ilişkisi söz konusu olduğundan, kurulacak olan rehin türünün, rehinli taşınmazların hepsi üzerinde aynı alınması 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 ba-

◆msız ◆ölümler t l l erinde t ◆cile tabi olrnnyan bir kanunu toplu rehjn kurulahlccctir

11. Yukarıda açıklamış olduğumu7 tarzda bir tescile tabi olmayan toplu rchnin sadece aynı malike ait olan mOlkiyct payları veya bağımsız bölümler iizerinde kun l lması düşünülebilir. Ancak paylı mOI•kiyetc tabi bir taşınmaza veya Kat M6lkiyeti Kanunu'na bağlı bir yapının bağımsız bölümlerine masraf yapınası durumunda◆ malikler, masraf yapan alacaklıya karşı müteselsil bir sorumluluk altına girmeyeceklerinden, bu tarz bir kanuni rehjn, farklı maliklerin taşınmazlan 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 girildjğinin yazılması gerekirken, paylı rehin durumunda bu tür bir zorunluluk yoktur. Ancak, özellikle alacağın bir üçüncü kişiye devredilmesi durumun◆a, yeni alacaklının, alacağı teminat altına alan rehinli taşınmazlan 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, imkansız hale gelecektir.

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

\,lmny dC\iUT\ edecek iken, di?er hırcıluhınn . onımlulu?ı kısmı ?o. rumhılu?dönü?ecr?tir nu nedenle. rehin hnkkı ela varlığını. kendı? lennc rucu C'dıkc-ck borçluların taşınımı1lnn fl1crıncı paylı rhın. mOtc?rİsil kefilıñ - c kefil oldu?borçluların taşınmaılrın Uzerıncı 1.c- a?n a)n toplu rehin şeklinde, iç içe geçmiş bir rehin ilişkisi olarak sürdürecektir.

23. Üzerlerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan birinin borçtan !1 lüteselsil olarak sorumlu olmayan birine devri durumunda. Mederu Kanun'tın taşınmazların bölünmesine ilişkin 889. maddesi kıyasen uygulama alanı bulacak ve rehin yükü taşınmazlar üzerinde dağıtılacaktır.

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

25. Üzerinde toplu rehin bulunan bir taşınmazın, taşınmaz malikinin iradesi ile bir birleşim1eye 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.

26. Toplu rehnin paraya çevrilmesi durumunda, paraya çevirme talebi bütün taşınmazlar için yapılacaktır, ancak icra dairesi gerekli olan taşınmazların satımını yapacaktır. Türk Hukuku'nda icra dairesinin satılması gerekli olan taşınmazları nasLl belirleye?eği 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.

27. 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 Uzerinde bir rehin yükü bulunması durumunda ise taşınmazla-

nn hep mm Jl.ımyñ ÇC\"rilmc. 1 c rehinli alaaıñ bu taşınmazlar 07.c-
nndc ıtış bedelleri omnında paylaşılma, gerekmektedir.

28. Toplu rehin konusu taşınma7.lann farklı malikJerc ait olması durumunda i c n:hinli tnşınmıvlnnn hepsi paraya çevrilmeli ve alacak rnşınma.7lar ara.c.ındn. taşınma7 salış değerleri temel alınarak. paılaştılmalıdır.

29. Alacağırın rilçanh bır toplu rehin bulunan alacaklının paraya çc, in11e talebinde bulunması durumunda, flK. m. 129'da düzcnenmiş paraya Çe\inne dunımunda rüçhanlı alacağın karşılanması kuralı nedeniyle. rehin yükünün toplu rehin ile yüklenmiş taşınmazlar **ara-**sında. değerleri oranında bölünmesi ve paraya çevirme işleminin bu şekilde yapılması gerekmektedir.

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

31. 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.

32. Toplu rehnin konusunu oluşturan taşınmazlardan biri veya bir kısmı üzerindeki rehnin terkinin dw·uında, 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 taşınmazlan da hesaba katmaları ve toplu rehin durumunda sadece tek bir rehin ilişkisi olduğundan, bu taşınmazlar arasında aynı bir ilişkinin bulunmasıdır.

KAYNAKÇA

\ -\R. Fl\n.ık. **Rehin Hukuk.ırıda Taşınma1.Kavramı vt Oı:tlıkile Bclirli-
III.. hke. Tarhan Kitabçt. Ankara. 2008**

\KrNcf. Samı, **Türk Hukukunda Gemi ipoteği. Ankara. IQSR**

ıt iTÜRK. Turgut. **Müteselsil Borçluluk. Ankara. 1971**

AKİPEK. G. **Jale** , AKTNTÜRK. Turgut. **Eşya Hukuku. Rı:ta Yayınlan. İst-
tanbol. 2009**

**ALTAY, Sümer/ ESKİOCAK, Ali. Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz
Rchni. Vedat Kitapçılık. İstanbul, 2007**

AMA . Hermann / RIBDEL. Hennann / MAYER-MALY. Theo / RJNG.
\\o1fgang / PROMBERGER. Günter / SCHERÜBL. Franz / WJEGAND, Wolf-
gang. **J. Von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Geseubuch mit Eio-
föbnungsgesetz und Kebengesetzten Drittes Buch achenrecht, J. Schweizer
erlag Walter de Gruyter & Co.. Bcrlin, 1981**

**A MARCA. Giuseppe, Die Gesambypothek im schweizedscheo Ziviltrttht
unter verglicbeoder Berücksichtiguog des deutschen BGB, Leipzig, 1929**

ASLAN, Elif Kısmet. **İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz 1a1Jarın Açık
Artırma Yolu he Paraya Çevrilmesi. Güncel Yayıncıvi. İzmir. 2004**

AT AMER. Kerim. **Gemi ve Uçak İpoteğinin Hukuksal Temelleri. On İki
Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012**

AY AN, Mehmet. **Eşya Hukuku n1 Sınırlı Ayni Haki.ar. Mimoza Yayınlan.
Konya, 2012**

AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, **Eşya Hukuku. Vedat Kitapçılık. İstan-
bul 2012**

**A YYTLDIZ, Havva, Roma Hukukunda Ayni Teminat. Yayınlanmamış Yük-
sek Lisans Tezi, İstanbul, 1989**

**BENGİSU, Hande, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Pa-
raya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına ilişkin orunlar. İstanbul Barosu
Dergisi, 2009**

**BONORAND, Daniel, Ausgewiiblte Fragen zum Gesamtpfandrecht an
Grüodtüscen, Helbing & Licbtenhan, Basel / Frankfurt am Main, 1982**

**BOZKURT, Oğuz, Banka KJ-edilerinde Gayrimenkul (Ipotek) TemioatJ.
Seçkfo Yayıncıvi, Ankara, 1998**

**BUDAK, Ali Cem, ipoteğın Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip. 12 Levha
Yayıncıvi, İstanbul, 2009**

(A YOFU K MURU, "10tf" <'hll Oorçltufoktı iç n• DU lllfkiler, Vt"cfar KJ•
1.1"lık. f.,1anhul, 2001

<.1 ll Uft A •KARAI>r il. tıı<;ıın. Rnmı Eşyı llukıko. Tum:ın Kıııbevı,
nkıını 20)(1

Oı\C)Oll l. , ı\hıııct Hoklltı, Hıfl "<" 6098 Sıyılı Borçtar· Kınunlıındı
Horçfular Arıı\ında Te-,rlsnı, 12 l<:vha Yııynlmı, ı"ıınhul,2011

DAVKı\ı, llıllcut, f{c-hln Jlukıku Otrlf(!rl, l"ıınbul, 1972

DÜRR. Dıvhl, Komııt-ntır um "chwrll.4'rlnhtn 7.ivflrttıt (Ztrcher
ı<ommentır), Du Grurıdpfancrlrtcht, Art. 79J411)4 7.l:A und Srıem:ıtbcher
Trll. chultt*s5 Jurıstı"he Medıcn A(i, 2009

ERDOÖMUŞ, Belgin. Roma Hukukunda Borcun Aynı Teminatma Genel
BakıŞ, Doğanay'a Armağan, Faktılcler Matbaası. İstanbul. 1982

ERDOÖMUŞ. Belgin, Roma Eo-a Hukuku. Der Yayınlan. İstanbul, 200f,
EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler. Yetkin Yayınlan. Ankara.
2012

ERTAŞ. Şeref. Eşya Hukuku, Banş Yayınlan. izmir. 2011

FEYZİOĞLU. Feyzi / DOĞANAY, Ümit/ AYBAY, Aydın, Eşya Hukuku
Dersleri, fstanbul, 1968

GÖGER. Erdoğan, Maden Hukuku. Ankara üniversitesi Hukuk Falcültesi
Yayınları, Ankara, 1979

GÜRDOĞAN, Burhan, Tllrk-ısvlçrc icra ve İflas Hukukunda Rebnin, Pa-
raya Çevrilmesi, Ankara, 1967

GÜRDOĞAN, Burhan, İpoteğin Paraya ÇevriJmesi ve Uygulamada Ortaya
Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliğı Yayınlan. Ankara. 1979

GÜRSOY, Tahir Kemal. Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç iç.in
ipotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar. Türkiye Bankalar Bir-
liğı Yayınları. 1978

GÜRSOY. Tahir Kemal/ EREN, Fikret / CANSEL. Erol. Türk Eşya Huku-
ku, Ankara. 1984

HELVACI, ilhan, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan ipo-
tek Hakkı, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2008

HELVACI, İlhan, Medeni Kanuna Göre Lex Comissoria (Mürtehinio
Merhunu Temellük) Yasağı. Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul. 1997

HONSELL, Hcinrich (Hrsg.) / VOGT, Peter Nedim {Hrsg.) / GEISER, Tbo-
mas (Hrsg.) Basler Kommeotar - Zivilgesetzbuch 11, l-lclbing Lichtenbahn Ver-
lag.. Basel, 201J

KAÇAK, Nazif. İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Şççkin Yayıncılık,
Ankara, 2009

KALPSÜZ, Turgut, Gemi Rehni. Ankara. 1999

KARAHACIOĞLV. Ali Haydar/ DOĞRUSÖZ. M. Edip / ALTIN, Mehmet.
Tllrk Hukukunda Rehin, Ankara, 1996 s;121

- 1'ASFR. MUX. **Oa**, IUmische Prlvntrecht ◆rster Abschnitt. C.: H. Beck-sche Verlagshandlung. 1Unih, 19,,s
- Jıv\ 1-R. Mn-c. il"◆ Römische Prh•Rrecht Zwerter ı\hschnitt, , C. H. **lkd.**'5d1c Vcflagshuchlhnıclhımt, MUıııh. 1959
- t-..111<;otıı ll. M Alımcı. l<ıııııf ııııcnycı. ı\ıknrıı. 1979
- KILIÇOCİLİ, M ;\hml'I. Oor\lıır llıkıkıkı Gcııcl İflıklımlcr. Turhan Kitabevi, ni...ıııı. 2012
- K L'R L . 13Ulent / KANETI. Selim. Sınırlı Ayrıt Uaklar. İstanbul, 1982-83
- KU Tı\LP. Erdetı. ı\ymı ı\lacnk için Birden ok Taşınmazın Rehni, Yiğit oı..,ır'a Armağan. İstnbut. 1998
- KUNTALP. Erden, Le◆ commisoria Yasağı Kavramı. Koşulları ve Uygulama Alanı. inan Kiraa Armağan, İstanbul, 1994
- KURŞAT, Zekeriya. Birlikte Rehin,  zer Selici'ye Armağan, Seçkin Yayıncılık.. Ankara. 2006
- KURŞAT. Zekeriya. Payh Mülkiyetin Sona Ermesi, Ankan. İstanbul, 2008
- KURU. Baki / ASLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınlan, Ankara, 2012
- LEEMANN, Hans, Sachenrecht  .Abteilung. 1925
- MUŞUL, Timuçin, İcra ve İflas Hukuku Cilt il. Adalet Yayınevi, Ankara. 2013
- OĞUZMAN, M. Kemal /  Z, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler **Cilt 2**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014
- OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ,  zer/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibc, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014
- ÖZEN, Burak, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu erevesinde Kefalet Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012
-  ZSUNA Y, Ergun, **Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnanılı Muameleler**. İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1968 İcra Hukuku Esaslan, İstanbul, 1982
- POSTACIOĞLU, İlhan E., **İpotek Alacaklına İpotekli Gayrimenkul  Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya evrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi- Bir Kanun Tasarısı Denemesi-**, Prof. Dr. Haluk Taınoğan'ın Anısına Armağan (1925-1988), Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara. 1990
- POSTACIOĞLU, İlhan E., **icra Hukuku Esasları**, İstanbul, 1982, s:582
- REİSOĞLU, Safa, **Türk ve isviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı**, Ankara, 1961
- SARI. Suat. Alacaklıya Rehni Paraya evirme Yetkisi Verilmesi, Legal Hukuk Dergisi Cilt:S Sayı:50
- SAYMEN, H. / ELBİR, H. K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1963



P.11<01. 1 Hl 'M.El<1 S.M', \ E Tİ< I.TI>. ŞTi.
(malJt•m•r Tu, Jahı (':nlı,•i' Au: 57/\ \l•fa • P':ılı / İST.
lı-1: 0212527117 11 l-:I\ 0212 S'J 2117
"" ".lılıl.il,ıhı, i.rnu

ISBN 978-975-368-402-6

9 8J 116J1 J