

ÖZEL HUKUK/PRIVATE LAW

Araştırma Makalesi / Research Article

Toplu Rehin*

Collective Pledge

Kaan KARAMAN**

ÖZ

Taşınmaz rehnine ilişkin temel ilkelerden biri olan belirlilik ilkesi, rehin hakkının hangi tür taşınmazlar üzerinde kurulabileceği ve bu rehin ile hangi tür ve miktarda alacakların teminat altına alınacağına dair iki temel soruya yanıt aramaktadır. Belirlilik ilkesi bir alacağın yalnızca tek bir taşınmaz üzerinde rehin hakkı tesis edilerek teminat altına alınmasını esas almaktadır. Bununla birlikte, TMK m. 855'te düzenlenen birlikte rehin kurumu aracılığıyla bir alacağın birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulması suretiyle güvence altına alınmasına imkân tanınmaktadır.

Birlikte rehinde kural, teminatın bölünmesi yani paylı rehin; istisna ise teminatının bölünmeksizin rehinin konusu olması yani toplu rehindir. Taşınmazların aynı malik ait olması yahut taşınmaz maliklerinin müteselsil borçlu sıfatını taşıması durumlarında, tapuya kayıtlı taşınmazlar toplu rehin konusu olabilmektedir. Taraflar rehin sözleşmesi ile toplu rehine karar kılabilir. Böylece tek bir alacağın tamamını güvence altına alınmakta ve rehin yükünün bölünmesi gerekmeksizin tüm taşınmazlar toplu olarak rehin kapsamına alınabilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz rehni, belirlilik ilkesi, toplu rehinin konusu, toplu rehinin, toplu rehinin paraya çevrilmesi.

ABSTRACT

The principle of definiteness, which is one of the basic principles of immovable property pledge, seeks answers to two fundamental questions: on which types of immovable property the pledge right may be established and on which types and amounts of receivables will be secured by this pledge. The principle of definiteness is based on the principle that a receivable may be secured by establishing a pledge right only on a single immovable property. However, the institution of joint pledge regulated under Article 855 of the TCC (Turkish Civil Code) allows a receivable to be secured by establishing a pledge on more than one immovable. In joint pledge, the rule is the division of the collateral, i.e. shared pledge; the exception is the subject matter of the pledge without division of the collateral, i.e. collective pledge.

* Makale gönderim tarihi: 11.01.2025. Makale kabul tarihi: 17.01.2025. Kaan Karaman, "Toplu Rehin", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 12, Sayı 1, 2025, ss. 475-499, DOI: <https://doi.org/10.46547/imuhfd.2025.12.1.14>

** Öğretim Görevlisi, İstanbul Medipol Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu,
 0000-0002-1418-5064, kkaraman@mediol.edu.tr

Çatışma Beyanı: Yazar/lar herhangi bir çatışma beyanı bildirmemiştir.

In cases where the immovables belong to the same owner or the owners of the immovables are joint debtors, immovables registered in the title deed may be subject to collective pledge. The parties may decide on a collective pledge with a pledge agreement. Thus, a single receivable is secured in its entirety and all immovables can be collectively pledged without the need to divide the pledge burden.

Keywords: Immovable pledge, principle of certainty, subject of collective pledge, collective pledge, monetisation of collective pledge.

Giriş

Rehin hukuku, bireylerin borçlanabilmesine olanak sağlarken, alacaklılara da rehin hakkı tesis etmek suretiyle alacaklarını güvence altına alma imkânı tanımaktadır. Teminatlar, borcun ifa edilmemesi hâlinde paraya çevrilerek alacağın karşılanmasında kritik bir rol oynamaktadır. Özellikle bankalar, taşınmazların yüksek değerli olmaları ve zamanla bu değerlerini büyük ölçüde koruyabilmeleri nedeniyle, sağladıkları kredilere karşılık taşınmaz rehni tesis etmeyi tercih etmektedir.

Alacak, yalnızca tek bir taşınmaz üzerinde güvence altına alınabileceği gibi, birden fazla taşınmaz üzerinde de teminat altına alınabilir. Uygulamada, özellikle yüksek tutarlı kredilerde tek bir taşınmazın teminat bedelinin kredi miktarını karşılamaması nedeniyle, birden fazla taşınmazın aynı alacak için rehin edilmesi yaygın bir yöntemdir. Bu durum, kredi veren açısından teminatın genişletilmesi ve güvence seviyesinin artırılması açısından büyük önem taşımaktadır.

Ticari yaşamda, birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulması yoluyla yüksek miktarda kredi sağlanması, doktrinde “birlikte rehin” olarak adlandırılmaktadır. Birlikte rehinde temel kural, teminatın bölünmesi, diğer bir ifadeyle “paylı rehin”dir. Her ne kadar bu çalışmada, paylı rehin detaylı bir şekilde ele alınmayacak olsa da rehin hukukunun temel kurumlarından biri olması nedeniyle kısaca değinilecektir. Birlikte rehnin istisnası, teminatın bölünmemesi, yani “toplu rehin”dir. Toplu rehin, Türk Medeni Kanunu’nda açıkça tanımlanmamış olmakla birlikte, toplu rehine başvurulabilmesi için gerekli koşullar Kanun’da düzenlenmiştir.

Çalışmamızda, öncelikle kural olan TMK m. 855/2-3’te düzenlenen paylı rehin, ardından TMK m. 855/’de düzenlenen istisna niteliğindeki toplu rehin incelenecektir.

I. Birlikte Rehin

Taşınmaz rehin sistemi, kişisel alacağı teminat altına alma ve arazi değerinin tedavül ettirilmesi işlevlerini yerine getirme amaçlarına yönelmiştir¹. Taşınmaz rehni aynı alacak için tek bir taşınmaz üzerinde kurulabildiği gibi birden çok alacak için de kurulabilir.

TMK m. 850 ve devamındaki hükümlerle düzenlenmiş olan taşınmaz rehnine hâkim olan ilkelerden birisi belirlilik ilkesidir. Bir yönüyle alacağa, diğer yönüyle rehin konusu taşınmaza ilişkin olan belirlilik ilkesi gereği, teminat altına alınacak alacağın ve teminat olarak gösterilen taşınmazın² belirlenmiş olması gerekmektedir³.

TMK m. 855 hükmü gereği aynı alacağı güvence altına almak amacıyla birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulmasına imkân tanınmaktadır. Bu hüküm belirlilik ilkesinin ihlali olarak değerlendirilemez⁴. Aksine, bu düzenleme belirlilik ilkesinin daha esnek bir yorumunu mümkün kılmakta ve birden fazla taşınmazın aynı alacağı temin etmek amacıyla rehnedilmesi hususunda yasal bir çerçeve sunmaktadır.

Birden fazla taşınmaz üzerinde aynı alacak için rehin kurulması⁵ “*Taşınmaz birden çok ise*” başlığı altında TMK m. 855’te düzenlenmiştir: “*Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır. Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir. Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re’sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.*”

- 1 M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 26. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024, N. 3185.
- 2 TST m. 20’de “Resmi senede, işleme konu taşınmaz mal ve tarafların isteği açıkça yazılır” ifadesine yer verilmektedir.
- 3 Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3201; Faruk Acar, *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 162 vd., (Belirlilik İlkesi); Fahri Erdem Kaşak, İpek Güvenç, “Taşınmazların Birlikte Rehni (TMK m. 855)”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 23, Sayı 1, s. 62; M. Cahit Günel, “Taşınmaz Rehni’nin Alacak Bakımından Kapsamı”, *Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2006, s. 248.
- 4 Tülay Aydın Ünver, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Toplu Rehin Kurulması”, *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Cilt 1 Eşya Hukuku (20 Ekim 2016)*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 85; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3214; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 242; Kaşak, Güvenç, s. 62; Furkan Derdiman, “İpoteğin Kuruluşunda Rehin Konusu Yönünden Belirlilik İlkesi”, Ed. Saibe Oktay Özdemir, Batuhan Akkuş, *İpoteğe İlgili Makaleler*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 72.
- 5 Doktrinde birlikte rehin veya birlikte ipotek olarak adlandırılan rehin türü çalışmada bundan sonra birlikte rehin olarak ifade edilecektir.

Birlikte rehin kapsamında bir taşınmazın ele alınabilmesi için taşınmazın tapuya kayıtlı olması gerekmektedir⁶. Kanun koyucu, birlikte rehin açısından paylı rehin ve toplu rehin olmak üzere ikili bir ayırım yapmıştır. Söz konusu ayırım çerçevesinde, taşınmazların her birinin ayrı ayrı alacağın belli bir kısmı için teminat oluşturmaları olarak ifade edebileceğimiz “paylı rehin” kuralıdır. Yani birlikte rehinde, alacağın bütünlüğünü esas alan kanun koyucu, rehinin bölünmezliği ilkesini terk ederek teminatın bölünmesi kuralını benimsemiştir⁷. Nitekim TMK m. 855/2 de geçen “diğer hallerde” ibaresi bir bütün olarak ele aldığı alacağın teminatı olarak konulacak rehinin birden çok taşınmaz arasında paylaştırılmasını, kural olarak kabul etmiş bulunmaktadır. Kuralın istisnası olarak düzenlenen toplu rehin ise, TMK m. 855/’de düzenlenmiş olup şartların gerçekleşmesi halinde rehinli taşınmazların her bir alacağın tamamı için teminat teşkil edeceğini ifade etmektedir.

Birlikte rehinde kural, teminatın bölünmesi; istisna ise teminatın bölünmesizin rehinin konusu olmasıdır. TMK m. 855 hükmüne göre kural paylı rehin olduğu için, çalışmamızda ilk olarak paylı rehin ele alınacaktır.

II. Paylı Rehin

Birden fazla taşınmazın, aynı borcu teminat altına almak amacıyla kullanılması talep edildiğinde ve toplu rehin kurulmasına ilişkin gerekli şartlar sağlanmadığında, rehin yükünün taşınmazlar arasında bölüştürülmesi gerektiği durumda, bu rehin türüne doktrin literatüründe “paylı rehin”⁸ denilmektedir. Toplu rehinin şartları sağlanmadığı durumların yanı sıra; taraflar toplu rehin kurma yerine paylı rehin tesis etmeyi tercih ettiklerinde de her bir taşınmaza rehin yükü paylaştırılarak paylı rehin oluşturulabilir⁹. Paylı rehin, rehinli

6 Bilgehan Çetiner, *Taşınmaz Teminatı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015, s. 106 vd.; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 236; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3211.

7 Erden Kuntalp, “Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni”, *Yiğit Okur’a Armağan*, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1998, s. 265, (Taşınmaz Rehni); Günel, s. 248.

8 Doktrinde paylı rehin kavramı yerine farklı kavramlar kullanılmaktadır. Paylı rehin kavramı yerine, Acar, “*güvence bölünerek oluşturulan rehin*” kavramını kullanmayı tercihe etmektedir. (bkz. Faruk Acar, *Rehin Hukuku Dersleri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, (Rehin), N. 92; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 244.); Doktrinde bu kavramın karşılığı olarak Bengisu, “*müşterek rehin*” (bkz. Hande Bengisu, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpotekğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 4, İstanbul, 2009, s. 188); Kuntalp “*teminatın bölünmesi*” (bkz. Kuntalp, *Taşınmaz Rehni* s. 267.); Gürsoy “*koalektif olmayan rehin*” (bkz. Kemal Tahir Gürsoy, *Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesinde Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978, s. 19.) kavramlarını kullanmaktadır. Biz çalışmamızda paylı rehin kavramını kullanmayı tercih etmekteyiz.

9 A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 587; Çetiner, s. 205; Gürsoy, s. 21; Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 273; Helvacı, s. 218 ve 227; Aydın Ünver, s. 98.

alacağın birden fazla taşınmaz arasında paylaşılması esasına dayanır ve bu durum, taşınmazların her birinin belirli bir kısmına karşılık gelen teminatlar olarak işlev görür.

Paylı rehin yukarıda da ifade edildiği üzere birlikte rehnin kural olarak uygulanan türüdür. Belirtmek gerekir ki bölünen alacak değil sadece rehin yüküdür¹⁰.

Paylı rehinde birden çok taşınmaz üzerinde kurulan sadece bir rehnin olması paylı rehini çoklu rehin¹¹den ayıran temel kıstastır¹². Paylı rehini birlikte rehinden ayıran kıstas ise, paylı rehinde rehin yükünün taşınılmazlar üzerinde paylaştırılmasıdır.

Paylı rehnin konusunu teşkil edecek taşınmazlar ile toplu rehnin konusu olabilecek taşınmazlar arasında bir fark bulunmamaktadır¹³. Paylı rehin için, rehinle yüklenecek taşınmazların ayrı ayrı alacağın ne kadarını temin ettiğinin belirtilmesi, alacağın aynı olması, teminatın bölünmesi, taşınmaz malik (ler) i ile rehin alacaklısı arasında rehin yükünün dağıtılması sözleşmesinin olması ve paylı rehnin tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekmektedir¹⁴.

Paylı rehinde, temin edilen alacak bir tane olup güvence teminatı bölünmüş olur ve her taşınmaz yalnızca toplam rehin miktarının belirli bir kısmından sorumlu olur¹⁵. Paylı rehinde, rehin yükü taşınmazlar arasında oranlı olarak paylaştırıldığından, taşınmaz sayısı kadar rehin hakkı ortaya çıkar¹⁶. Taşınmazlar üzerindeki rehin hakları birbirinden bağımsız olduğu için farklı türde rehin haklarının aynı taşınmaz üzerinde kurulabilmesi mümkündür¹⁷.

III. Toplu Rehin

A. Genel Olarak Toplu Rehin

TMK m.855/1 ve TST m. 32/1/a-b düzenlemeleri çerçevesinde güvencenin bölünmeden rehnin konusu olması, doktrinde daha çok toplu rehin olarak adlan-

10 Bülent Köprülü, Selim Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, 2. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1983, s. 295.

11 Çoklu rehinde birden fazla taşınmaz üzerinde her biri için ayrı rehin vardır.

12 Çetiner, s. 205.

13 Bu yüzden biz burada çalışmamızın esas konusu olan toplu rehne atıfta bulunmakla yetiniyoruz.

14 Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 244. vd; Kaşak, Güvenç, s. 81 vd.

15 Acar, *Rehin*, N. 92; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 244; Çetiner, s. 205; Aydın Ünver, s. 88; Kaşak, Güvenç, s. 85; İlhan, Helvacı, *Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, İstanbul 2008, s. 228.

16 Zekeriya Kurşat, "Birlikte Rehin", *Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan*, Ankara, 2006, ss. 393-426, s. 401 ve 402;

17 Kurşat, s. 401 ve 402; Kaşak, Güvenç, s. 85

dırılmakla birlikte¹⁸, doktrinde, kolektif rehin¹⁹, müteselsil rehin²⁰ ve müşterek rehin²¹ kavramları da kullanılmaktadır²². Biz çalışmamızda toplu rehin ifadesini tercih etmekteyiz²³.

Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnini düzenleyen kanun koyucu, kural olarak rehlin bölünmesini yani paylı rehin esas almakla birlikte, toplu rehin sistemini benimseyebilme imkânı da tanımıştır. TMK m. 855/1’de toplu rehin açıkça ifade edilmemekle beraber, TMK m. 855/2’de anlatılan teminatın bölünmesi yönteminin açıklama biçimi dikkatle incelenildiği takdirde birinci fıkrada teminatın bölünmesi dışında bir yöntemin belirlendiği anlaşılmaktadır²⁴. Kural olan paylı rehinde öngörülen yöntem, teminatın bölünmesi olduğu için istisna olarak düzenlenen toplu rehindeki yöntemin de teminatın bölünmemesi olacağı açıktır²⁵.

Tek bir alacağın tamamını güvence altına almayı amaçlayan²⁶ teminatın bölünmemesi yöntemi olarak kanunda yer alan ve toplu rehin olarak ifade ettiğimiz rehlin bu türünün tanımına 743 sayılı MK’da olmadığı gibi 4721 sayılı TMK’da yer verilmemiştir. Biz toplu rehin kavramını, birden çok taşınmazın aynı alacak için her bir taşınmazın, borcun tamamından sorumlu olması muhtevasını

18 Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3185 vd; Köprülü, Kaneti, s. 291; Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 267; Gürsoy, s. 8; Bülent Davran, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1972, s. 28; Yarg.12. HD. E. 17448, K. 1796, T. 23/11/2001, www.kazanci.com (18.10.2024).

19 Gürsoy, s. 8 ve 9; Ferit H. Saymen, Halid Kemal Elbir, *Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar)*, Hak Kitabevi, İstanbul, 1954, s. 583;

20 Acar, *Rehin Hukuku*, s. 243; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 250; Kurşat, s. 399, 403 vd.; Rona Serozan, “Taşınmaz Rehni”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 64, Sayı 2, 2006, ss. 301-324, s. 319; Bengisu, s. 1883.

21 Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 243; Davran, s. 28; Hüseyin Avni Göktürk, *Türk Medenî Hukuku Dördüncü Kitap, Aynî Haklar*, Ankara, 1949, s. 1038; Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1978, s. 1036.

22 Anlaşılmanın kolaylığı açısından çalışmamızda sadece toplu rehin kavramı ile ifade edilecektir.

23 Doktrinde toplu rehin ifadesini tercih edenler için bkz. Selâhattin Sulhi Tekinay, *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar (Eşya Hukuku II/3)*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994, s. 74; Çetiner, s. 199; Köprülü, Kaneti, s. 291; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3220; Günel, s. 248; Kaşak, Güvenç, s. 63; Kuntalp, s. 266 ve 270; Sarı, s. 1004-1005; Sümer Altay, Ali Eskiocak, *Türk Medenî Hukukunda Taşınmaz Rehni*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 58; Tümerdem, s. 55; Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 725; Helvacı, s. 212; Özer, s. 26; Sirmen, s. 586; Toplu rehin kavramının güvencenin bölünmemesi esasına dayalı rehni karşılamakta yetersiz olduğu yönünde bkz. Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 243, dn. 740; Yargıtay’ın toplu rehin ifadesini kullandığı kararlar için bkz. Yargıtay’ın toplu rehin ifadesini kullandığı kararlar için bkz. YHGK, E. 2002/12-823, K. 2002/1020, T. 27/11/2002; Yarg. 12. HD, E. 2001/17448, K. 2001/19796, T. 23/11/2001; Yarg. 12. HD, E. 2002/6829, K. 2002/8052, T. 18/04/2002, www.kazanci.com (07.10.2024).

24 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 271.

25 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 271.

26 Talih Uyar, “İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı”, *Manisa Barosu Dergisi*, Cilt 26, Sayı 101, 2007, s. 523.

karşılacak bir rehin türü olarak kullanıyoruz.

Toplu rehinde, rehin konusu taşınmazlar alacağın tamamını güvence altına aldığı için rehin konusu taşınmazların her birinin tapu kaydına alacağın tamamı belirtilir²⁷. Toplu rehinin kurulabilmesi için alacağın aynı olması gerekir. Alacağın birden fazla olduğu durumlarda toplu rehin kurulması söz konusu değildir²⁸.

Toplu rehin koşullarının mevcut olduğu durumlarda, taraflar isterse toplu rehni isterse paylı rehni tercih edebilir. Bununla birlikte taraflar, toplu rehin koşullarının sağlandığı durumlarda, toplu rehin ve paylı rehinden birini tercih etmek zorunda olmayıp birden fazla taşınmaz üzerinde her iki rehin türü de uygulayabilme hakkına sahiptirler. Örneğin, aynı malike ait ve aynı alacağı teminata alan eşit değerdeki dört taşınmazın ikisi üzerinde toplu rehin, diğer ikisi üzerinde ise paylı rehin tesis edilebilmesi mümkündür²⁹.

Toplu rehin, tarafların toplu rehin kararlaştırması sonucu tesis edilebilmektedir. Bunun yanı sıra, rehine yüklü bir taşınmazın sonradan kat mülkiyetine çevrilmesi veya bölünmesi neticesinde de toplu rehin gündeme gelebilmektedir³⁰. Bu kapsamda, taşınmazın fiilen bağımsız hale gelmesi ve bölünen parçaların tapu siciline ayrı ayrı kaydedilmesi gerekmektedir³¹.

Üzerinde rehin bulunan bir taşınmazdan parça veya parçaların ayrılması durumunda, rehin yükü bu parça veya parçalar üzerinde de devam edebilecektir³². Rehin yükünün ayrılan parça veya parçalar üzerinde devam edebilmesi için ayrılan kısımların, tapu siciline kaydı mümkün olan taşınmaz niteliğinde olması gerekir. Bu ayrılan kısımlar rehin hakkının varlığını nasıl devam ettireceğini, “...ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re’sen dağıtılır...” hükmüne yer veren TMK m. 889/1 düzenlenmiştir. Bu hüküm, taşınmazın bölünmesi halinde rehin yükünün taşınmazların değerleri dikkate alınarak paylaştırılmasını ve böylece paylı rehlin tesis edilmesini öngörür. Taraflar arasında rehin yükünün paylaşımı kararlaştırılmamış olabilir, bu durumda tapu müdürü bu paylaşır-

27 Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 250; Murat Tümerdem, “Taşınmaz Rehinde Belirlilik İlkesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sayı 32, 2017.

28 Altay, *Eskiocak*, s. 350.

29 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 275.

30 Kurşat, s. 394; Kaşak, Güvenç, s. 78; Ancak burada belirtilen bölünme, TMK m. 868’de düzenlenen taşınmazın küçük bir parçasının ayrılması değil, TMK m. 889 kapsamında taşınmazın tamamen bölünmesidir.

31 Kurşat, s. 415; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 22; Kaşak, Güvenç, s. 78.

32 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 279; Tolga Özer, *Taşınmazların Birlikte Rehni*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015, s. 54.

mayı re'sen gerçekleştirecektir. Bölünme sonrasında toplu rehinin doğabilmesi, toplu rehin koşullarının sağlanmasına bağlıdır³³. Aksi durumda, toplu rehin şartlarının sağlanmaması durumunda yapılan tescil, yolsuz rehin niteliği taşır ve bu durumda paylı rehin tesis edilebilir³⁴.

B. Toplu Rehlin Konusu

Toplu rehin, bir taşınmaz rehni olduğu için ve aynı zamanda TMK m. 855 aynı taşınmaz üzerinde rehin kurulmasını düzenlediği için taşınmaz rehnine konu olabilenler toplu rehinin de konusunu oluşturabilmektedir³⁵. Taşınmaz rehni ne nelerin konu olabileceği TMK m. 853'te düzenlenmiş olup bu hükme göre, yalnız tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde rehin hakkı kurulabilir. Yani tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar³⁶ için taşınmaz rehni söz konusu olamaz³⁷.

TMK m. 998 ve TMK m. 704 gereği, arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler toplu rehinin konusu olabilir³⁸. Toplu rehinin kurulacağı taşınmazların aynı türde olması gerekmediği için farklı türdeki taşınmazlar da toplu rehinin konusu olabilir. Örneğin bir arazi, kat mülkiyetine konu bağımsız bir bölüm ile toplu rehinin konusunu teşkil edebilir³⁹.

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar da toplu rehinin konusunu oluşturabilir. TMK m. 692/1'e göre, paylı mülkiyet konusu taşınmazın tamamı ancak paydaşların tamamının onayıyla rehnedilebilir. Ancak her paydaş, kendi payını rehnedebilir⁴⁰. Bir pay üzerinde rehin hakkı kurulmuşsa, taşınmazın tamamının rehnedilmesi mümkün olmaz. Ancak, taşınmazın tamamı önceden rehnedilmişse,

33 Gürsoy, s. 26; Kurşat, s. 418; Kaşak, Güvenç, s. 78; Özer, s. 55 vd.

34 Özer, s. 55 vd.; Gürsoy, s. 17; Kaşak, Güvenç, s. 78.

35 Feride Demirbaş, *Toplu İpotek*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2023, s. 27; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3211; Sarı, s. 992; Gürsoy, s. 4; Gürsoy, Eren, Cansel, s. 1031; Acar, *Rehin*, N. 74; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 242; Aydın Ünver, s. 86;

36 Tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz üzerinde rehin hakkı tesis edilmek istenmesi durumunda bunun nasıl gerçekleşebileceğine ilişkin doktrindeki görüşler için bkz. Demirbaş, s. 27 ve 28.

37 Hatemi, Serozan, Arpacı, s. 725; Yeşim Gülekli, *İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Bakımından Kapsamı*, Kazancı Kitap, İstanbul, 1992, s. 3; Aydın Ünver, s. 86; Sarı, *Belirlilik*, s. 992; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3211; Demirbaş, s. 27; Gürsoy, s. 4; Gürsoy, Eren, Cansel, s. 1031; Kaşak, Güvenç, s. 64; Acar, *Rehin*, N. 74; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 242; Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde de rehin kurulabilir; ancak bu taşınmazlar, taşınır rehni hükümlerine tabi olacaktır. Aynı yönde bkz. Yarg. 16. HD., E. 5201, K. 7024, T. 07/05/2004, karar için bkz. Altay, Eskioçak, s. 45.

38 Kat irtifakının toplu rehinin konusu olup olamayacağı hakkındaki doktrindeki tartışma hakkında bkz. Demirbaş, s. 32, 33 ve 34.

39 Kaşak, Güvenç, s. 64

40 Bir taşınmaz üzerinde beş pay sahibi var ve bu beş pay sahibinden üçü kendi payları üzerinde toplu rehin kurmak isterlerse bu üç paylı malik borçtan müteselsil sorumlu olmaktadır. Ancak paylı maliklerin hepsi taşınmazın tümü üzerinde toplu rehin kurarlarsa bu durumda paylı malikler borçtan müteselsil sorumlu olmaları aranmayacaktır. Bkz. Özer, s. 20

sonradan payın başka bir rehne konu edilmesine engel bir durum bulunmaz⁴¹. TMK m. 702/2, tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar almasını hükme bağlamaktadır. TMK m. 857/3 ise, elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazın ancak maliklerin tamamının onayıyla ve yalnızca taşınmazın tamamının bir bütün olarak rehn edilebileceğini hükme bağlamaktadır. Elbirliği mülkiyetinde, bağımsız pay söz konusu değildir ve bu sebeple elbirliği mülkiyetinde birden fazla taşınmazdan söz edilemez⁴². Bu durumda rehin de tek bir taşınmaz üzerinde tesis edilebile için toplu rehin gündeme gelebilecektir⁴³. Ancak, elbirliği mülkiyetindeki bir taşınmaz, toplu rehin oluşturabilecek başka bir taşınmazla birlikte rehne konu olabiliyorsa yahut elbirliği mülkiyetindeki aynı alacağı teminat altına almak için birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulması durumunda, toplu rehin söz konusu olabilecektir⁴⁴.

TMK'da madenlerin taşınmaz olarak kabulüne ilişkin bir düzenleme bulunmamasıyla birlikte, önceki Medeni Kanun ve Maden Kanunu, madenler üzerinde rehin kurulmasına olanak tanımıştır. TMK m. 855 hükmü, maden rehnine de uygulanabilir nitelikte olup, bir maden ile başka bir taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulmasına izin vermektedir⁴⁵. Ancak, aynı alacak için birden fazla madenin toplu rehni mümkün değildir⁴⁶.

Ayrıca belirtmek gerekir ki gemiler⁴⁷ ve hava araçları için toplu rehin hükümleri uygulama alanı bulmayacak olup bunlar toplu rehmin konusu olarak ele alınamaz⁴⁸.

C. Toplu Rehnin Şartları

1. Genel Olarak

Toplu rehmin şartlarını taşınmaz bakımından, malik bakımından ve alacak bakımından ve diğer şartlar olmak üzere dört başlıkta değerlendirebiliriz. Buna göre toplu rehmin taşınmaz bakımından şartı, rehmin birden çok taşınmaz üzerinde kurulması; malik bakımından şartı, rehinli taşınmazların aynı kişiye ait olması yahut müteselsil borçlulara ait olması ve alacak bakımından şartı, aynı

41 Oğuzman, Seliç, Oktay Özdemir, N. 3211; Serozan, s. 318; Kaşak, Güvenç, s. 65.

42 Gürsoy, s. 7; Kurşat, s. 396; Kaşak, Güvenç, s. 65.

43 Özer, s. 21; Kaşak, Güvenç, s. 65.

44 Özer, s. 21; Kaşak, Güvenç, s. 66.

45 Kurşat, s. 14; Gürsoy, s. 5 ve 6; Kaşak, Güvenç, s. 66; Özer, s. 22.

46 Özer, s. 23.

47 Aynı alacak için birden çok gemi üzerinde rehin kurulması durumunda, TTK m. 1021 hükmü gündeme gelecek olup TMK m. 855 uygulama alanı bulamayacağına ilişkin bkz. Kurşat, s. 396; Özer, s. 23; Kaşak, Güvenç, s. 66; Aksi kanaat için bkz. Gürsoy, s. 6.

48 Bu konuda bkz. Kaşak, Güvenç, s. 67.

alacağın teminat altına alınması olarak ifade edilebilir⁴⁹. Toplu rehin için çalışmamızda, diğer şartlar altında incelemeyi tercih ettiğimiz teminatın bölünmemesi, toplu rehin sözleşmesinin yapılmış olması ve tescilin yapılmış olması da gerekmektedir. Bu şartlardan biri gerçekleşmez ise toplu rehin söz konusu olamayacak olup paylı rehin gündeme gelebilecektir⁵⁰.

2. Taşınmaz Bakımından: Rehnin Birden Çok Taşınmaz Üzerinde Kurulması

Toplu rehnin için rehnin en az iki taşınmaz üzerinde kurulmalıdır. Bu taşınmazlar yukarıda ifade edildiği üzere aynı türden olmak zorunda değildir. Toplu rehini düzenleyen TMK m. 855/1 hükmü gereğince toplu rehin iki farklı şekilde olabilir. Bunlar, (i) birden çok taşınmazın aynı malike ait olması⁵¹ ve (ii) taşınmazların maliklerinin tek bir kişi olmaması ile birlikte, maliklerin borçtan müteselsilen sorumlu olmasıdır. Bu iki alternatif şartta birinin olması durumunda toplu rehin gündeme gelecektir.

3. Malik Bakımından: Rehnin Taşınmazların Aynı Kişiye yahut Müteselsil Borçlulara Ait Olması

Türk Medeni Kanunu, aynı malike ait birden fazla taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulmasını mümkün kılmıştır. Bu düzenlemenin temel amacı, malikin, borçtan doğan yükümlülüğünü karşılamak için tüm taşınmazlarını kaybetmesini engellemektir. Toplu rehin kapsamında rehineliden taşınmazlardan birinin değerinin alacağı karşılaması durumunda, diğer rehninli taşınmazların satışına gerek kalmamaktadır. Bu yaklaşım, kanun koyucunun, öngörülebilecek iki olası tehlikeden birini korumayı diğerine tercih ettiğini ortaya koymaktadır⁵². Şöyle ki, Medeni Kanun, toplu rehnin taşınmaz maliklerine yönelik olası zararını, rehne konu taşınmazların aynı malike ait olduğu durumlarda, malikin tüm taşınmazlarını kaybetme riskine kıyasla ikinci planda değerlendirmiştir. Kanun koyucu, malikin taşınmazlarını yitirme riskini, kredi temin edememe riskine göre daha ciddi ve öncelikli bir tehlike olarak kabul etmiştir⁵³.

Toplu rehinde rehne konu olan birden çok taşınmazın tek bir kişiye ait olması durumunda, toplu rehnin kurulabilmesi için ayrıca malikin borçtan kişisel olarak sorumlu olması şartı aranmamaktadır⁵⁴. Genel rehin mantığından bu

49 Demirbaş, s. 49 vd.

50 Altay, Eskiocak, s. 48; Demirbaş, s. 49; Kaşak, Güvenç, s. 65.

51 Birden çok taşınmazın aynı malike ait olmasına bağlı olarak toplu rehin kurulabilecek haller için bkz. Çetiner, s. 202.

52 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 273.

53 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 273.

54 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 273.

bahisle ilgili toplu rehnin ayrışan herhangi bir yönü olmayacaktır.

Toplu rehinle ilgili olarak bu başlık altında belirtilmesi gereken bir husus da tek bir taşınmaza birden çok kişinin malik bulunduğu hallerdir. Kural olarak burada toplu rehin gündeme gelmeyecektir. Elbirliği mülkiyetin olduğu tek bir taşınmazın varlığı nettir ve bu sebepten herhangi bir tartışmalı husus yoktur. Paylı mülkiyette ise açıklanması gereken bir ayırım vardır. Ortak mülkiyette taşınmazın bizzat kendisinin rehnedilmesi ile paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki mülkiyet payının rehni farklı şekillerde ele alınmalıdır⁵⁵. Ortak mülkiyette, taşınmazın TMK 692/1 kapsamında kendisinin rehnedildiği durumda, elbirliği mülkiyetinde olduğu gibi tek bir taşınmaz vardır. Buna karşılık TMK 688/3'teki halin gereği olarak maliklerin her bir payını ayrıca rehnetmeleri söz konusu olacaktır⁵⁶. Gerçekten de artık tek bir taşınmazın rehni değil taşınmaz gibi işlem gören birden çok payın rehni söz konusu olacaktır⁵⁷. Gözden kaçır-mamak gerekir ki, paylı mülkiyette, paylar aynı malikte toplanması durumu ortaya çıkarsa, tek kişi mülkiyeti ortaya çıkacağı için birden fazla taşınmazdan bahsetmek artık mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla söz konusu taşınmaz toplu rehne konu olamayacaktır⁵⁸.

Birden fazla taşınmazın üzerinde toplu rehnin kurulmasının öngörüldüğü diğer hal, taşınmazların maliklerinin borçtan müteselsilen⁵⁹ sorumlu olmasıdır. TMK m. 855/1'e göre, toplu rehin, aynı malike ait birden fazla taşınmaz üzerinde kurulabildiği gibi aynı borçtan müteselsil sorumlu olan borçluların⁶⁰ taşınmazları üzerinde de kurulabilir. Müteselsil borçluluk bulunmayan farklı kişilere ait taşınmazlar için toplu rehin tesis edilmesi mümkün değildir⁶¹. TBK m. 162'ye göre müteselsil borçluluk, birden çok borçlunun, borcun tamamından sorumlu olması halidir ve toplu rehin için bu sorumluluk tapu memuruna ispat edilmelidir⁶².

55 Demirbaş, s. 45; Özer, s. 19 ve 20; Kaşak/Güvenç, s. 64 vd.

56 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 274; Kurşat, s. 396.

57 TMK. 857/1: "Paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehnedebilir."

58 Özer, s. 21; Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 274; Kaşak, Güvenç, s. 64 ve 65; Demirbaş, s. 46.

59 TMK. m. 855 f. 1 de sadece müteselsil sorumluluk ifadesine yer verilmişken eMK. 770 de malikin borçtan müşterek ve müteselsil sorumlu olması ifadesi kendine kanunda yer bulmaktaydı.

60 Benzer şekilde, TBK m. 586'da düzenlenen müteselsil kefalet de müteselsil borçluluk gibi toplu rehin kurulmasına olanak sağlar. Bkz. Helvacı, *İpotek*, s. 217, dn. 25; Davran, s. 28; Kaşak, Güvenç, s. 66; Gürsoy, s. 15; Özer, s. 31; Bengisu, s. 1883 ve 1884; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 255; Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 275; Çetiner, s. 203.

61 Bu durumda paylı rehin kurulabilir.

62 Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 255.

4. Alacak Bakımından: Aynı Alacağın Teminat Altına Alınması

Toplu rehinin üçüncü şartı ise alacak bakımından olup aynı alacağın teminat altına alınmış olmasıdır. Aynı alacak ifadesinden anlaşılması gereken alacağın aynı hukuki sebebe dayanmasıdır⁶³. Aynı hukuki sebebe dayanmayan alacaklar için toplu rehin kurulamaz⁶⁴.

5. Diğer Şartlar

a. Teminatın Bölünememesi

Toplu rehin kapsamında, rehin altına alınan taşınmazların her biri, toplu rehinle teminat altına alınan söz konusu alacağın tamamından sorumlu tutulur. Başka bir ifadeyle, taşınmazlar üzerindeki toplu rehin hakkı bütünlük teşkil eder ve bu hakkın bölünmesi söz konusu olamaz⁶⁵. Bu çerçevede, TST m. 32/1/a'ya göre, rehinle teminat altına alınan tüm taşınmazların tapu sicillerine, alacak miktarının tamamı kaydedilir.

Toplu rehin sahibinin, sahip olduğu alacak hakkı, yeknesak bir nitelik taşımaktadır. Bu sebeple, bu hak farklı kişilere devredilemez⁶⁶. Ayrıca, rehin hakkı sahibi devir hakkını yalnızca taşınmazlardan bazıları için de kullanabilmesi söz konusu değildir⁶⁷. Rehin hakkı, teminat altına alınan alacağın tamamına yönelik bir bütünlük arz ettiğinden, devir işlemi yalnızca tüm taşınmazları kapsayacak şekilde gerçekleştirilebilir⁶⁸.

b. Toplu Rehin Sözleşmesinin ve Tescilin Yapılmış Olması

Toplu rehin kurulabilmesi için tarafların toplu rehin kurma iradesine sahip olması gerekmektedir⁶⁹. Toplu rehin, birlikte rehinin istisnai bir türü olduğundan, tarafların toplu rehin tesis etme iradelerinin açıkça anlaşılması gerekir⁷⁰. Bu nedenle, toplu rehinin şartları gerçekleşmiş olsa bile, tarafların TBK m. 856/2 gereği resmî yazılı bir toplu rehin sözleşmesi ile toplu rehin açıkça ifade edilmemişse, taşınmazlar üzerinde toplu rehin söz konusu olamaz⁷¹. Taraflar

63 Gürsoy, s. 13; Demirbaş, s. 54.

64 Bu konuda geniş açıklama için bkz. Demirbaş, s. 54 vd.

65 Kaşak, Güvenç, s. 70; Acar, *Rehin*, N. 95; Gürsoy, s. 8; Çetiner, s. 203.

66 Helvacı, s. 213; Kaşak, Güvenç, s. 70.

67 Helvacı, s. 213; Kaşak, Güvenç, s. 70; Aksi görüş için bkz. Özer, s. 63 ve 64.

68 Kaşak, Güvenç, s. 70.

69 Tümerdem, s. 350.

70 Bu yönde bkz. YHGK, E. 2002/12-823, K. 2002/1020, T. 27/11/2002; Yarg. 8. HD, E. 2013/21690, K. 2013/20428, T. 31/12/2013, www.kazanci.com (03.11.2024).

71 H. Nami Nomer, Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 10. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2023, N. 596; Kaşak, Güvenç, s. 71; Helvacı, s. 218; Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 273; Köprülü, Kaneti, s. 209; Kurşat, s. 406; Bu yönde yargı kararları için bkz. YHGK, E.

arasında böyle bir anlaşma bulunmaması durumunda, TMK'da kural olarak öngörülen paylı rehin hükümleri uygulanır⁷².

TMK m. 856/1 hükmü gereği, toplu rehin de bütün aynî haklar gibi kural olarak tapu siciline tescil ile kurulur. Tescil işlemi, rehne konu taşınmazların her biri için ayrı ayrı yapılmalıdır⁷³. TST m. 32 uyarınca, rehinli taşınmazların her birinin taşınmazın tapu kütüğünde yer alan sayfasında, rehinler sütununa alacak miktarının tamamı kaydedilir. Ayrıca, düşünceler sütununda taşınmazın hangi diğer taşınmazlarla birlikte rehneldiği belirtilir. Bu düzenleme, taşınmazlar arasındaki hukuki irtibatı sağlamayı amaçlar⁷⁴. TST m. 32/1/b hükmü gereği, müteselsil borçluluğun varlığı sebebi ile kurulan bir toplu rehin söz konusuysa, bu durum düşünceler sütununda ayrıca belirtilmelidir⁷⁵.

TST m. 20 de yer alan “*resmi senede, işleme konu taşınmaz mal ve tarafların isteği açıkça yazılır*” ifadesi gereği rehin sözleşmesinde rehne konu taşınmazın açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Bu hüküm uyarınca, rehne konu taşınmaz resmî senet üzerinde gösterildikten sonra, taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına rehin hakkının tescili gerçekleştirilir. Tescil işlemi ile birlikte, rehin yasal olarak kurulmuş olur⁷⁶.

D. Toplu Rehinin Paylı Rehinle Karşılaştırılması

Medeni kanunun rehin üzerinden amacı, toplu rehin mantığı ile temelde farklılaşmaktadır. Medeni kanun rehinle, taşınmazın değerinin alacağın güvence altına almaya yeterli bir bölümünü alacaklıya özgüleyip, değer artan bir bölümünü alacaklıya bırakmaktadır. Böylece rehin verilen taşınmaz satılsa bile, taşınmaz maliki, taşınmaz değeri ile teminat bedeli arasındaki nakdi değere sahip olabilir. Ve elbette malik isterse aynı taşınmaz üzerinde yeni krediler elde edebilir⁷⁷.

Türk Medeni Kanunu toplu rehinde, rehin alacaklısını rehin veren maliklere karşı avantajlı konuma getirmektedir. Gerçekten de alacağın tamamını elde edinceye kadar taşınmazların değerine başvurabilme imkânı veren toplu re-

12-83, K. 1020, T. 27/11/2002; Yarg. 12. HD, E. 9250, K. 13583, T. 14/05/2015; Aksi görüş için bkz. Aydın Ünver, s. 95, www.kazanci.com (03.11.2024).

72 Bu yönde bkz. YHGK, E. 2002/12-823, K. 2002/1020, T. 27/11/2002; Yarg. 8. HD, E. 2013/21690, K. 2013/20428, T. 31/12/2013, www.kazanci.com (03.11.2024).

73 Kaşak, Güvenç, s. 73; Gürsoy, s. 9.

74 Çetiner, s. 201; Kaşak, Güvenç, s. 73; Sarı, s. 1005; Köprülü, Kaneti, s. 292; Aksi görüş için bkz.; Kurşat, s. 406.

75 Kaşak, Güvenç, s. 73

76 Tümerdem, s. 340; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 204.

77 Erden Kuntalp, “İpotek Derecelerinin Boş Dereceden İstifade ve Uygulamadan Ortaya Çıkan Sorunlar”, *Türkiye Bankalar Birliği Yayınları*, Ankara, 1979, s. 9 vd.

hin, taşınmazların değer yitirmelerine karşı alacaklıyı çok avantajlı hale getirirken, rehin veren malik/lerin yeni kredi bulma olanaklarına ciddi bir sınırlama getirdiği aşikârdır. TMK'nın rehin veren taşınmaz maliki ile kredi veren rehin alacaklısı arasındaki menfaat dengesinin genel rehin ilkelerinde toplu rehne nazaran daha uygun düştüğü görülmektedir⁷⁸.

Birlikte rehinde teminatın bölünmesinin yani paylı rehlin kural, teminatın bölünmemesinin istisna oluşunun doğal sonucu, toplu rehlin uygulama koşullarının gerçekleşmemesi durumunda mutlaka paylı rehne başvurulması gereğidir. Buna karşılık toplu rehlin uygulama koşulları mevcut bulursa bile taraflar toplu rehne giderek güvencenin bölünmemesini öngören toplu rehin kurabilecekleri gibi ana kural olan güvencenin paylaştırılmasını öngören paylı rehne de başvurabilir.

Toplu rehlin istisna oluşunun sonuçlarından biri de rehin sözleşmesinde tarafların açıkça toplu rehin kurduklarını belirtmeleri gereğidir⁷⁹. Rehin sözleşmesinde açıkça teminatın bölüştürülmemesi suretiyle rehin kurulduğu ifade edilmemişse, bu rehlin teminatın bölünmesi yoluyla kurulduğu tartışma götürmeyen bir haldir⁸⁰.

Belirtmek gerekir ki, toplu rehin şartları gerçekleşmiş olsa bile taraflar toplu rehni seçmemiş olabilirler⁸¹. Taraflar açıkça toplu rehin olduğunu ifade etmedikçe, toplu rehinden bahsedilemeyecektir. Zira paylı rehin kural toplu rehin istisnadır⁸².

E. Toplu Rehlin Hüküm ve Sonuçları

Toplu rehin durumunda, rehne konu taşınmazlar üzerinde tek bir rehlin mi mevcut olduğu yoksa birden daha fazla rehlin mi olduğu hususu, doktrinde tek ve ortak bir kanaatin bulunduğu bir konu değildir⁸³.

Eşya hukukuna hâkim olan ilkeden harekete ederek, her bir aynı hak sadece bir eşyanın konusu olabileceği için toplu rehinde de rehin kurulan taşınmaz sayısı kadar rehin hakkı vardır görüşünün⁸⁴ yanı sıra alacaklının, taşınmazların

⁷⁸ Kuntalp, s. 273.

⁷⁹ Köprülü, Kaneti, s. 293.

⁸⁰ Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, 2. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2018, s. 194.

⁸¹ Altay, Eskiocak, s. 52; Demirbaş, s. 49.

⁸² Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 253; Demirbaş, s. 49; Bengisu, s. 1884.

⁸³ Özer, s. 26 vd.; Demirbaş, s. 24 vd.

⁸⁴ Doktrinde çokluk görüşü olarak adlandırılan bu görüş için bkz. Aydın Ünver, s. 92, Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3224; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 258; Mehmet Altın, A. Haydar Karahacıoğlu, M. Edip Doğrusöz, *Türk Hukukunda Rehin*, Üçbilek Matbaası, Ankara, 1996, s. 114.

birinden, alacağını temin etmesi ile birlikte rehin hakkının sona ermesi, rehin bölünmemesi dolayısıyla da tek bir rehin hakkı bulunduğunu göstermektedir görüşü⁸⁵ de doktrinde savunulmaktadır.

Toplu rehinde rehin hakkının tek bir tane olduğu görüşü aksi görüşü savunan Oğuzman tarafından, rehinlerin birbirinden bağımsız olmadığı ve aralarında bir kanuni amaç birlikteliği olduğu⁸⁶ üzerinden okunmuştur.

Toplu rehin ile ilgili olarak, teminatın bölünemez niteliği ve rehin hakkının iktisadi ve hukuki açıdan bir bütün oluşturması ilkeleri gereği, toplu rehin durumunda tek bir rehin mevcut olduğu görüşündeyiz. İsviçre Medeni Kanun m. 798/1 hükmünde de tek taşınmaz rehininin söz konusu olacağı açık bir şekilde ifade edilmektedir⁸⁷. Toplu rehinin tüm taşınmazlar üzerinde aynı rehin türünde kurulması gerekliliği de toplu rehin kapsamında tek bir rehin bulunduğu görüşünü desteklemektedir.

Toplu rehinde rehne konu birden fazla taşınmaz üzerinde bir rehin hakkı olmasının sonuçlarını üç başlık altında toplayabiliriz.

(i) Rehin hakkının bir tek oluşu, alacaklının hak üzerinde ancak bir bütün olarak tasarrufta bulunması sonucuna yol açmaktadır⁸⁸. Alacaklı taşınmazlardan biri üzerinde rehin hakkından vazgeçebilmesi, bir taşınmaz üzerinde faiz yükünü ve rehin hakkının sırasını değiştirebilir⁸⁹.

(ii) Alacaklının taşınmazların bir veya birkaçı üzerinden temin edilmesi halinde, geri kalan taşınmazlar üzerinde rehin hakkı son bulmaktadır⁹⁰.

(iii) Rehin hakkı tek olduğu için kurulacak rehin aynı tipten olmalıdır.

Toplu rehinde, rehin hakkı sayısı üzerine doktrinde var olan tartışmanın pratik açısından çok önemi bulunmamaktadır. Çünkü rehin sayısının birden fazla olduğunu savunanlar da söz konusu rehin haklarının sahibinin tek kişi olabileceğini ifade etmektedir⁹¹. Ayrıca her iki görüş açısından da yapılan işlem ve

85 Doktrinde teklik görüş olarak adlandırılan bu görüş için bkz. Helvacı, *İpotek*, s. 213; Gürsoy, s. 8, Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 271; Gürsoy, Eren, Cansel, s. 974; Özer, s. 27.

86 Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, s. 901.

87 Naklen, Demirbaş, s. 26; Özer, s. 28.

88 Kuntalp, s. 272.

89 Kuntalp'e göre taşınmazların maliklerinden biri lehine yaptığı söz konusu tasarruflar, borçtan müteselsilen sorumlu olan diğer maliklerin rücu ilişkileri açısından durumlarını ağırlaştıracığından, BK. 168/2 ve 598/1 anlamında kendisi için öngördüğü olumsuz sonucun doğmasını engellemek üzere, borçtan kişisel olarak sorumlu bulunan diğer tüm maliklerin muvafakatlerinin alınması yerinde olacaktır. Bu görüşün aksine doktrinde bu muvafakatın sadece kefilden alınması gerektiğinin müteselsil borçlu için gereksiz olduğunu savunan yazarlar da bulunmaktadır.

90 Köprülü, Kaneti, s. 293.

91 Özer, s. 28.

rehnin paraya çevrilme usulü değişmemektedir⁹².

Toplu rehin durumunda, rehinle yüklü taşınmazlardan biri veya birkaçı, teminat altına alınan alacağın tamamını karşılamaya yeterli olduğunda, diğer taşınmazlar üzerindeki rehin yükü maddi olarak sona erer⁹³.

Toplu rehin hakkı sahibi, TMK m. 1014 uyarınca, tüm maliklerin veya müteselsil borçluların onayıyla bazı taşınmazları rehnin kapsamından çıkararak sorumluluktan kurtarabilir⁹⁴. Aynı şekilde, rehin hakkı sahibi, taşınmaz malikleriyle anlaşarak, rehin hakkından sonra gelen bir sınırlı ayni hakkı diğer müteselsil borçlu maliklerin rızası ile öncelikli hale getirebilir⁹⁵.

Toplu rehin kapsamında, taşınmazların hepsi aynı rehin yüküyle yüklendiği için yalnızca bazı taşınmazlarda yük değişikliği yapılamaz. Ancak, rehin hakkı sahibi, taşınmaz malikleriyle anlaşarak rehin yükünü taşınmazlara dağıtabilir, bunu tapu siciline tescil ettirerek münferit rehin haklarına dönüştürebilir⁹⁶. Bu durumda, her taşınmaz yalnızca alacağın bir kısmından sorumlu olur ve rehin hakkından kısmi feragat gerçekleşir. Ayrıca, alacaklı, rehin borçlularıyla anlaşarak toplu rehni paylı rehne dönüştürebilir⁹⁷.

F. Kurulamayan Toplu Rehinlerin Hükmü

Toplu rehnin uygulama koşullarından biri gerçekleşmezse TMK. 855 f.1 hükmü emredici nitelikte olduğu için kurulan toplu rehin geçersizdir⁹⁸. Buna bağlı olarak yapılan tescil de yolsuz tescildir⁹⁹. Malikler söz konusu durumu aşabilmek adına toplu rehni paylı rehne dönüştürmek için tapu kaydının düzeltilmesi davasını açabilirler¹⁰⁰. Ayrıca bizzat tapu müdürü de yanlışlığın düzeltilmesi adına mahkemeye başvurarak da isteyebilir. Maliklerin isteğinde olduğu gibi tapu müdürü de paylı rehne dönüştürülmesini isteyebilir¹⁰¹. Yolsuz tescil düzeltilmediği süreç içinde iyi niyetli üçüncü kişilerin hak iktisabının korunacağı tartışılmaz bir husustur.

92 Demirbaş, s. 27.

93 Köprülü, Kaneti, s. 291; Davran, s. 27; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, N. 3225; Kaşak, Güvenç, s. 70; Gürsoy, Eren, Cansel, s. 1037; Helvacı, İpotek, s. 222; Özer, s. 26; Gürsoy, s. 8 ve 9; Aydın Ünver, s. 91; Aynı yönde yargı kararları için bkz. YHGK, E. 2002/12-823, K. 2002/1020, T. 27/11/2002; Yarg. 12. HD, E. 2001/17448, K. 2001/19796, T. 23/11/2001, www.kazanci.com (10.11.2024).

94 Kaşak, Güvenç, s. 76; Çetiner, s. 203 ve 204; Kurşat, s. 414.

95 Kaşak, Güvenç, s. 76; Kurşat, s. 414.

96 Kaşak, Güvenç, s. 76; Kurşat, s. 414.

97 Kaşak, Güvenç, s. 77; Çetiner, s. 204.

98 Kuntalp, s. 277.

99 Kurşat, s. 408; Kuntalp s. 277; Kaşak, Güvenç, s. 77; Aydın Ünver, s. 93.

100 Kurşat, s. 408; Kuntalp s. 277; Kaşak, Güvenç, s. 77; Aydın Ünver, s. 93.

101 Kuntalp, s. 277.

G. Toplu Rehinde İpoteğin Paraya Çevrilmesi

1. Genel Olarak

Türk Medeni Kanun'un rehnin paraya çevrilmesi şeklini düzenleyen 873. maddesinin 3. fıkrasında birlikte rehnin paraya çevrilme şekli ele alınmıştır: *“Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir.”*

Kanunun birlikte rehnin paraya çevrilmesinde ifade ettiği iki temel husus vardır. (i)Rehin alacaklısının, paraya çevrilme talebinin rehinli bütün taşınmazlara karşı olması ve (ii) İcra dairesinin taşınmazları paraya çevrilmesi hususunda gerekli olan kadarını paraya çevirmesidir.

Alacaklının, toplu rehnin konusu olan tüm taşınmazların paraya çevrilmesini talep etme zorunluluğu, alacaklının bazı taşınmaz maliklerini koruyup diğerlerini zararına bırakacak şekilde seçim yapma riskine karşı düzenlenmiştir¹⁰². Ancak, icra dairesi, yalnızca alacağı karşılayabilecek miktarda taşınmazların satışına karar verir¹⁰³. Böylece, alacağı karşılayacak miktarda taşınmazın satışı gerçekleşir ve daha fazla taşınmazın satışı yapılmasına gerek kalmaz. Bu nedenle, toplu rehin kapsamındaki tüm taşınmazların paraya çevrilmesi zorunlu değildir¹⁰⁴. Bununla birlikte, icra dairesinin paraya çevrilecek olan taşınmazları belirleme usulü ile ilgili hukukumuzda herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir¹⁰⁵.

102 YHGK, E. 2002/12-823, K. 2002/1020, T. 27/11/2002; Yarg. 8. HD, E. 2013/21690, K. 2013/20428, T. 31/12/2013, www.kazanci.com (21.11.2024).

103 Hangi taşınmazın paraya çevrileceğine icra müdürlüğünün kara vermesinin amacı alacaklı ile maliklerden bir kısmının diğerleri aleyhine hileli anlaşma yapmalarını önlemektir. Bkz. Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 248 ve 249; Kuntalp, s. 289 ve 290; Akipek, Akıntürk, Ateş, s. 763; Kaşak Güvenç, s. 77; Helvacı, *İpotek*, s. 220 ve 221; Sirmen, s. 587; Sarı, s. 1006; Kurşat, s. 424; Gürsoy, Eren, Cansel, s. 1040; Aydın Ünver, s. 87.

104 Kuntalp, s. 289 ve 290; Acar, *Belirlilik İlkesi*, s. 248-249; Kurşat, s. 424; Akipek, Akıntürk, Ateş, s. 763; Helvacı, *İpotek*, s. 220 ve 221; Sirmen, s. 587; Gürsoy, Eren, Cansel, s. 1040; Sarı, s. 1006; Kaşak Güvenç, s. 77; Aydın Ünver, s. 87.

105 Kaşak Güvenç, s. 77; Özer, s. 78; YHGK 27.11.2002 tarihinde vermiş olduğu kararda *“...yasaca satış talebi için getirilen bu zorunluluk, satışın uygulanması yönünden getirilmemiştir. Her iki taşınmazın satışı yasa gereği birlikte istenmiş olsa bile bu ipotekli taşınmazlar aynı anda satılmayacak, yine yasanın açık hükmü gereği icra müdürlüğünce ancak satış zorunlu olanlar satılacaktır. İcra müdürlüğünün toplu rehine yüklü olup paraya çevirme istemine konu olan taşınmazların satışında hangi usulü izleyeceği yasada çok genel olarak düzenlenmiş, bu nedenle de satışta uygulanacak usulün ne olduğu konusunda doktrinde görüş ayrılıkları ortaya çıkmıştır”* ifadelerine yer verilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Türk hukukunda gerekli taşınmazları belirlerken hangi kriterlerin uygulanacağını açık olmadığını ifade etmiştir. YGHK E.12-823, K. 1020, T. 27/11/2002, www.kazanci.com (01.11.2024); Mevaz İsviçre hukukunda toplu rehnin paraya çevrilme usulü 23 Nisan 1920 Tarihli Taşınmazların Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzükte düzenlenmiştir. Naklen, Özer, s. 78; Filiz Doğan, *“İpotek Açısından Belirlilik İlkesi”*, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 3, 1992, s.

Rehinli taşınmazın birlikte satışında karşımıza çıkacak iki temel uygulama vardır. Taşınmazların alacağı karşılayacak kadar satılıp satışın tatil edilmesi ve taşınmazlar üzerindeki teminat yükünün taşınmazların değeri oranında bölünmesidir¹⁰⁶.

Doktrinde bu paraya çevrilecek bütün taşınmazların satış işleminin aynı gün yapılması gerektiği¹⁰⁷ savunulmaktadır. Alacaklı taşınmazların bir kısmı rehin borcunu karşılarsa da tüm taşınmazların satışını beraberce istemek zorundadır¹⁰⁸. Bu zorunlulukla kanun koyucu alacaklının istediği taşınmaz rehin borçlusu ile anlaşmasını engellemeyi amaçlar¹⁰⁹.

Alacaklının rehinli taşınmazlar hepsi üzerinde rehlin paraya çevrilmesini talep etmediği bir ya da birkaçını dışarda bıraktığı bir talep ihalenin feshi sebebi olup, İİK m. 134 gereğince şikâyet söz konusu olabilir¹¹⁰. Doktrinde şikâyet üzerindeki tartışmaları incelemeden belirtelim ki taşınmazların tamamı için takip yapılması kuralı, takip talebiyle sınırlı olmayıp, takibin başlamasıyla birlikte satışa kadar yapılacak bütün işlemler, taşınmazın tamamına ilişkin olmak zorundadır¹¹¹. Şikâyet yolu ile takibin iptaline¹¹² yol açılacağını doktrinde savunanlar olmakla birlikte şikâyetin takibin iptaline değil de takibe diğer taşınmazların da katılmasını sağlayacağı görüşü¹¹³ de savunulmaktadır.

2. Taşınmazların Aynı Malike Ait Olması

Toplu rehin kurulabilmesi için, üzerinde rehin kurulacak taşınmazların mülkiyetinin aynı kişide bulunması gerekmektedir. Ancak, bu mülkiyetin borçluya ait olması gerekmez. Üçüncü bir kişinin taşınmazları üzerinde de toplu rehin kurulabilir. Bu durum, rehin verilen taşınmazların sahipliğinin borçlu dışındaki bir kişiye ait olabilmesine olanak tanır ve rehin hakkı yine borçluya ait alacağı teminat altına alır¹¹⁴. Birden çok taşınmaz üzerinde kurulan toplu rehlin konusu, taşınmazlar aynı kişiye ait ise taşınmazların tamamı değil, gerektiği kadarı paraya çevrilecektir. Yargıtay bu durumu şöyle ifade etmiştir: “...Borç

401.

106 Hande Bengisu, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 4, 2009, s. 1889.

107 İlhan Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1982, s. 582.

108 Uyar, s. 351 ve 352; Davran, s. 29.

109 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 289.

110 Bkz. Talih Uyar, “İhalenin Yapılması Sırasındaki Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 80, Sayı 6, 2006, s. 2422 vd.

111 Çetiner, s. 296.

112 Postacıoğlu, s. 582; Uyar, s. 351 ve 352.

113 Saim Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s. 329.

114 Altın, Karahacıoğlu, Doğrusöz, s. 114.

*bir kısım gayrimenkulün satılmasıyla tamamen karşılandığı takdirde, geri kalanların satılmasına lüzum ve zaruret yoktur*¹¹⁵.

Gerektiği kadarı ifadesiyle kastedilen, yapılacak kıymet takdiri sonucunda alacağı karşılayabilecek değerdeki taşınmazlardır. Bu, icra dairesinin, alacak miktarını karşılayacak kadar taşınmazın satışına karar vereceği anlamına gelir¹¹⁶. Alacağı karşılayan taşınmazın satışı ile birlikte icra memuru satışı tatil eder¹¹⁷. Buna göre, icra dairesi, taşınmazların tamamının aynı malike ait olması halinde, malikin en az zararlı taşınmazları paraya çevirecek şekilde seçim yapar¹¹⁸.

İcra memurunun lüzumundan fazla taşınmazı satması durumunda malik İİK m. 134 uyarınca şikâyet yoluna başvuracaktır. Nitekim, Yargıtay 27.11.2002 tarihli kararında, toplu rehinde alacak miktarını aşan taşınmazların satışa sunulması halinde yapılan ihalenin feshedilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bu karar, alacaklıyı tatmin edecek kadar taşınmazın satılması gerektiğini ve fazla satışların hukuki olarak geçersiz olacağını vurgulamaktadır¹¹⁹.

İsviçre hukukundaki Taşınmazların Cebri İcra Yolu ile Paraya Çevrilmesine ilişkin Tüzüğünde¹²⁰ toplu rehinden sonraki derecelerde bir başka rehin yükü bulunmayan taşınmazların ilk olarak paraya çevrilmesi kuralının bizim hukukumuzda da uygulanması mümkün olabilecektir¹²¹.

Rehinli taşınmazlar üzerinde toplu rehin alacaklısından sıra itibarıyla sonra gelen rehinli veya hacizli alacaklılar var ise, olası bir haksızlığı önlemek adına yapılması gereken toplu rehin yükünün rehinli taşınmazlar arasında değerlerine göre bölüştürülmesi ve tüm taşınmazların satılması yoluna gidilmesidir¹²². Bahsi geçen çözüm yoluna göre, taşınmazların birden fazla malike ait olması durumunda, rehnin paraya çevrilmesini düzenleyen İsviçre Tüzüğü m.119¹²³ uygulama alanı bulur¹²⁴.

3. Taşınmazların Farklı Maliklere Ait Olması

Toplu rehne konu taşınmazlar birden fazla malike ait olması durumunda, söz

115 Yarg. 2. HD, E. 5244, K. 5481, T. 30.04.1964, karar için bkz. Uyar, s. 565.

116 Burhan Gürdoğan, *Türk İsviçre, İcra ve İflas hukukunda Rehin Paraya Çevrilmesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara, 1967, s. 72.

117 Uyar, s. 352.

118 Göktürk, s. 1039; Köprülü, Kaneti, s. 294; Kurşat, s. 424 ve 425; Davran, s. 29; Helvacı, *İpotek*, s. 223 vd.; Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 290; Gürsoy, s. 23; Kaşak Güvenç, s. 77.

119 YHGK. 2002 /12-823 E. ve 2002/1020 K.

120 Naklen, Özer, s. 79.

121 Özer, s. 79.

122 Kuntalp, s. 291.

123 Naklen, Özer, s. 79.

124 Özer, s. 79.

konusu taşınmaz malikleri arasında çıkarların dengesini sağlayabilmek gerekir. Gerçekten de söz konusu dengenin sağlanabilmesi için, rehin yükünün taşınmazlar arasında bölünmesi ve tüm taşınmazların satılması yolu ile alacaklının borcu ödendikten sonra kalan bakiye taşınmaz maliklerinin taşınmaz değerleri oranında paylaştırılması lazımdır¹²⁵. İsviçre tüzüğü m.119 da benzer bir düzenlemeye yer verilmiştir¹²⁶.

Malikleri farklı olan taşınmazlar üzerinde toplu rehin kurulmuşsa ve taşınmazlardan en az biri borçluya aitse, öncelikli olarak borçlunun taşınmazının paraya çevrilmesi gerektiği görüşü savunulmaktadır¹²⁷. Böylece, borçlunun kendi taşınmazının satılmasıyla alacağın karşılanması amaçlanmaktadır. Eğer bu satış alacağı karşılamazsa, borçlunun borcunu teminat altına almak için taşınmazlarını rehineden üçüncü kişilerin taşınmazlarının paraya çevrilmesi gerektiği ileri sürülmektedir¹²⁸.

4. Toplu Rehin Alacaklısından Sıra İtibariyle Sonra Gelen Rehin veya Haciz Alacaklısının Bulunması

İİK m. 129'a göre, toplu rehin alacaklısından sonra gelen rehin veya haciz alacaklısının, satış talep etmesi durumunda, ihalenin yapılabilmesi için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Bu şartlar, artırma bedelinin malın tahmin edilen değerinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacaklının alacağına rüçhan hakkı tanınan diğer alacakların o malla temin edilmiş olmasıdır¹²⁹. Ayrıca, rüçhan hakkı olan alacakların toplamından fazla olması ve paraya çevirme ile paraların paylaştırılması için gerekli masrafları aşması gerekir. Ancak toplu rehin durumunda, taşınmazların değeri genellikle rehin yükünü karşılamadığından, bu şartın sağlanması zordur ve taşınmazın paraya çevrilmesi çoğu zaman mümkün olamaz¹³⁰.

Yargıtay¹³¹, toplu rehin konusu taşınmazların, başka kişilere devredilmesi du-

125 Kuntalp, *Taşınmaz Rehni*, s. 291.

126 Özer s. 80.

127 Köprülü, Kaneti, s. 294.

128 Köprülü, Kaneti, s. 294; Gürsoy, s. 23; Göktürk, s. 1040; Helvacı, *İpotek*, s. 225 ve 226; Doktrinde taşınmazların farklı kişilere ait olması nedeniyle tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin gerektiğini savunan bir görüş de bulunmaktadır. Özellikle, bazı taşınmazlar üzerinde başka rehin haklarının bulunması halinde, diğer alacaklıların zarar görme ihtimali göz önünde bulundurularak, tüm taşınmazların paraya çevrilmesinin daha uygun olacağı ifade edilmektedir Bu görüş için bkz. Kuntalp, s. 291; Kurşat, s. 424 ve 425; Davran, s. 29; Gürsoy, s. 23; İsviçre Tüzüğü m. 107/2 hükmüne dayanan bu görüşün eleştirisi için bkz. Özer, s. 80 ve 81.

129 Özer, s. 82.

130 Özer, s. 82.

131 Yarg. 12. HD, E.1994/2487, K.1994/8817, T. 08/03/1994, karar metni için bkz. Nazif Kaçak, *İpotek ve İpotegın Paraya Çevrilmesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 118.

rumunda, TMK m. 863 ve TMK m. 889 hükümlerini kıyasen uygulayarak, rehin yükünün taşınmazlar arasında değerleri oranında bölünebileceğini kabul etmektedir. Böylece rüçhanlı alacaklıların haklarının korunması ve alacaklarını tahsil edebilmeleri mümkün hale gelir¹³².

5. Alacaklının Taşınmazları Paraya Çevirme Yetkisinin Bulunup Bulunmadığı

Türk Medeni Kanunu'nda lex commissoria yasağı ile borcun ödenmemesi durumunda taşınmaz mülkiyetinin alacaklıya geçmesi TMK m. 873/2 hükmü ile yasaklanmıştır. Bu hüküm uyarınca, muaccel hale gelmemiş borcun ödenmemesi ihtimalinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceği hususunda bir anlaşma mümkün değildir. Ancak alacaklının taşınmazı bizzat paraya çevirmesini engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır¹³³. Alacaklı ile borçlu arasında yapılan anlaşma gereğince alacaklıya rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip, adli takip veya serbest satış konusunda muhayyerlik tanınması imkân dâhilinde kabul edilir¹³⁴.

Doktrinde rehinli malların alacaklı tarafından paraya çevrilmesine ilişkin anlaşmaların lex commissoria yasağı içinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği tartışmalıdır. Alacaklıya özel olarak, rehinli taşınmazları paraya çevirme yetkisi verilebileceği¹³⁵ görüşünü savunanların yanı sıra böyle bir yetki verilemeyeceği görüşünü¹³⁶ savunanlar da vardır. Doktrinde üçüncü bir görüş ise bu yetkinin ancak borç muaccel olduktan sonra verilebileceğini¹³⁷ ifade ederken doktrindeki bu konudaki diğer bir görüşte söz konusu yetkinin ancak rehin alacaklısına rehin borçluları tarafından verilebilecek bir temsil yetkisi ile olabileceği, tarafların rehin hakkı içeriklerini anlaşılarak değiştiremeyecekleri yönündedir¹³⁸.

132 Özer, s. 82; Doktrinde bazı görüşler, Yargıtay'ın TMK m. 889'un kıyasen uygulanmasına ilişkin kararını eleştirmektedir. Bu eleştiriler hakkında geniş bilgi için bkz. Özer, s. 82 ve 83.

133 Özer, s. 84.

134 Müjgan Tunç-Yücel, *Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2010, s. 148.

135 İlhan Helvacı, *Medeni Kanun'a Göre Lex Commissoria Yasağı*, Alfa Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 1997, s. 134-135; Burhan Gürdoğan, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1979, s. 18 ve 19; Alacaklı ve borçlunun, rehinli malın icra organları haricinde, serbest yoldan paraya çevrilmesi konusunda mümkün olması hususunda bkz. Tunç-Yücel, s. 98.

136 Helvacı, *Lex Commissoria*, s. 135; Sayman, Elbir, s. 548; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, İzmir, 2011, s. 544.

137 Ali Cem Budak, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2009, s. 59 ve 60.

138 Suat Sarı, "Alacaklıya Rehni Paraya Çevirme Yetkisi Verilmesi", *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt 5, Sayı 50, 2007, s. 425.

Alacaklıya rehinli taşınmazı özel bir yol aracılığıyla paraya çevirme yetkisi verilmesi halinde, yalnızca rehinli taşınmazın paraya çevrilmesi söz konusu olacaktır. Ancak, taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçmemesi nedeniyle, lex commissoria yasağına aykırı bir durum oluşmadığı savunulsa bile, toplu rehin söz konusu olduğunda bu tür bir anlaşmanın yapılmasının hukuken mümkün olmadığı görüşündeyiz. Çünkü, toplu rehin durumunda, alacaklı, rehinli taşınmazları doğrudan paraya çevirmesi, TMK m. 873/3 uyarınca mümkün değildir¹³⁹. Bu düzenleme, toplu rehinde paraya çevirme talebinin tüm taşınmazlara yönelik yapılmasını ve icra dairesinin yalnızca gerekli olan taşınmazları paraya çevirmesini öngörmektedir. Böylece, yukarıda da ifade edildiği üzere borçlular arasında haksızlık yapılması veya bir kısmının dezavantajlı duruma düşmesi engellenir. Alacaklıya paraya çevirme yetkisi verilmesi, ilgili hükümle güdülen amacı tehlikeye atar ve hileli anlaşmaların önünü açabilir¹⁴⁰. Bu nedenle, toplu rehin durumunda paraya çevirme işleminin yalnızca icra dairesi tarafından gerçekleştirilmesi gerektiği kabul edilmelidir¹⁴¹.

6. Yetki

İlamlı takipler, her icra dairesinde gerçekleştirilebilmesine rağmen, ilamsız takiplerde toplu rehin durumunda rehin konusu taşınmazların birden fazla olması göz önünde bulundurulmalıdır. İİK m. 148>de yer alan «taşınmazın bulunduğu yer» ifadesi, toplu rehin durumunda, taşınmazlardan birinin bulunduğu yer olarak değerlendirilmelidir. Bu, toplu rehinde yer alan taşınmazlardan herhangi birinin bulunduğu yerin, ilamsız takibin yapılacağı icra dairesinin belirlenmesinde esas alınması gerektiği anlamına gelir¹⁴². Satışın da taşınmazların birinin bulunduğu yerde yapılması mümkündür¹⁴³.

Sonuç

Toplu rehin, özellikle yüksek miktarda kredilerin teminat altına alınmasında önemli bir rol oynamaktadır. Tek bir taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyetine sahip birden fazla malik bulunuyorsa, yalnızca bu taşınmaz teminat gösterilerek toplu rehin kurulması mümkün değildir. Ancak, bir taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet bulunması durumunda, maliklerden her biri kendi payını toplu rehine konu edebilir. Bu tür bir durumda, rehin konusu, taşınmaz gibi işlem gören birden fazla paya dönüşecektir.

139 Özer, s. 85.

140 Özer, s. 85.

141 Özer, s. 85 ve 86; Kurşat, s. 88 ve 89.

142 Budak, s. 119 ve 120.

143 Altay, Eskiocak, s. 65 ve 66.

Birlikte rehinde temel kural, paylı rehnin esas alınmasıdır. Eğer birden fazla taşınmaz üzerinde teminat bölünebiliyorsa yalnızca paylı rehin kurulabilir. Ancak, teminatın birden fazla taşınmaz üzerinde bölünmemesi hâlinde hem toplu rehin hem de paylı rehin kurulması mümkündür. Rehin sözleşmesinde toplu rehin kurulduğu açıkça belirtilmemişse, rehin otomatik olarak paylı rehin olarak kabul edilir. Ayrıca, bir malik, sahip olduğu taşınmazların bir kısmını toplu rehin, diğer kısmını ise paylı rehin olarak teminat gösterebilir. Toplu rehin, alacaklı açısından, paylı rehin ise taşınmazın borçlu açısından daha avantajlıdır.

Doktrinde, toplu rehinde taşınmazlar üzerinde tek bir rehin mi yoksa birden fazla rehin mi bulunduğu tartışmalıdır. Toplu rehin altındaki taşınmazlar arasındaki bağ, bağımsız olmaktan ziyade bir amaç birliği taşımaktadır. Alacağın karşılanması durumunda, ilgili taşınmazlar üzerindeki rehin sona erer. Toplu rehnin tek bir rehin olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Taraflar toplu rehin kurmak istemiş ancak toplu rehin için gerekli koşulları sağlayamamışsa, kurulan rehin geçersiz olacaktır. Bu durumda, maliklerin yolsuz tescilin düzeltilmesi için dava açma hakkı bulunmaktadır. Aynı şekilde, tapu müdürleri de mahkemeye başvurma yetkisine sahiptir.

Toplu rehinde, rehin paraya çevrilirken, rehin alacaklısı, paraya çevrilme talebini tüm taşınmazları kapsayacak şekilde yapmakla, icra dairesi ise yalnızca gerekli olan taşınmazları paraya çevirmekle yükümlüdür. Rehin alacaklısının paraya çevrilme talebini tüm taşınmazlara yönelik yapmaması durumunda, ihale feshi gündeme gelebilir ve şikâyet konusu olabilir. Bu şikâyetin, takibin iptali yerine, diğer taşınmazların takibe dâhil edilmesini sağlamak amacı taşıdığı görüşündeyim.

Taşınmazlar aynı malike aitse, yalnızca gereken taşınmazlar paraya çevrilir. Ancak, taşınmazların farklı maliklere ait olması hâlinde, rehin yükü taşınmazlar arasında bölüştürülerek tüm taşınmazlar satışa konu edilir. Satıştan artan bakiye olması durumunda, bu tutar taşınmaz değerleri oranında maliklere paylaştırılmalıdır. Toplu rehinde taşınmazların özel yoldan paraya çevrilmesinin mümkün olmadığı kanaatindeyiz.

KAYNAKLAR

- Acar, Faruk, *Rehin Hukuku Dersleri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- Acar, Faruk, *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- Akipek, Jale; Akıntürk, Turgut; Ateş, Derya, *Eşya Hukuku*, 2. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.
- Altay, Sümer; Eskiocak, Ali, *Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007.
- Altın, Mehmet; Karahacıoğlu, A. Haydar; Doğrusöz, M. Edip, *Türk Hukukunda Rehin*, Üçbilek Matbaası, Ankara, 1996.
- Aydın-Ünver, Tülay, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Toplu Rehin Kurulması”, *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Cilt 1 Eşya Hukuku (20 Ekim 2016)*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, ss. 85-102.
- Bengisu, Hande, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 4, 2009, ss. 1879-1920.
- Budak, Ali Cem, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2009.
- Çetiner, Bilgehan, *Taşınmaz Teminatı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.
- Davran, Bülent, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1972.
- Demirbaş, Feride, *Toplu İpotek*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2023.
- Derdiman, Furkan, “İpoteğin Kuruluşunda Rehin Konusu Yönünden Belirlilik İlkesi”, Ed. Saibe Oktay Özdemir; Batuhan Akkuş, *İpotekle İlgili Makaleler*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, ss. 37-80.
- Doğan, Filiz, “İpotek Açısından Belirlilik İlkesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 3, 1992, ss. 372-406.
- Ertaş, Şeref, *Eşya Hukuku*, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2011.
- Göktürk, Hüseyin Avni, *Türk Medenî Hukuku Dördüncü Kitap, Aynı Haklar*, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik T. A. O., Ankara, 1949.
- Gülekli, Yeşim, *İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Bakımından Kapsamı*, Kazancı Kitap, İstanbul, 1992.
- Günel, M. Cahit, “Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı”, *Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2006, ss. 247-266.
- Gürdoğan, Burhan, *Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara, 1967.
- Gürdoğan, Burhan, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1979.
- Gürsoy, Kemal Tahir, *Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesinde Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978.
- Gürsoy, Kemal Tahir; Eren, Fikret; Cansel, Erol, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1978.

- Helvacı, İlhan, *Medeni Kanun'a Göre Lex Commissoria Yasağı*, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1997.
- Helvacı, İlhan, *Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2008.
- Kaçak, Nazif, *İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009.
- Kaşak, Fahri Erdem; Güvenç, İpek, "Taşınmazların Birlikte Rehni (TMK m. 855)", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 23, Sayı 1, ss. 61-92.
- Köprülü, Bülent; Kaneti, Selim, *Sınırlı Ayni Haklar*, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1983.
- Kuntalp, Erden, "Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni", *Yiğit Okura Armağan*, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1998, ss. 247-264.
- Kuntalp, Erden, "İpotek Derecelerinin Boş Dereceden İstifade ve Uygulamadan Ortaya Çıkan Sorunlar", *Türkiye Bankalar Birliği Yayınları*, Ankara, 1979.
- Kurşat, Zekeriya, "Birlikte Rehni", *Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, ss. 393-426.
- Nomer, H. Nami; Ergüne, Serkan, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 10. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2023.
- Oğuzman, M. Kemal; Seliçi, Özer; Oktay Özdemir, Saibe, 26. Bası, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024.
- Özer, Tolga, *Taşınmazların Birlikte Rehni*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.
- Postacıoğlu, İlhan, *İcra Hukuku Esasları*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1982.
- Sarı, Suat, "Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi", *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*, Beta Basım, İstanbul, 2000, ss. 963-1011.
- Saymen, Ferit H.; Elbir, Halid K., *Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar)*, Hak Kitabevi, İstanbul, 1954.
- Serozan, Rona, "Taşınmaz Rehni", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 64, Sayı 2, 2006, ss. 301-324.
- Sirmen, A. Lale, *Eşya Hukuku*, 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- Tekinay, Selâhattin Sulhi, *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3)*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994.
- Tunç-Yücel, Müjgan, *Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2010.
- Tümerdem, Murat, "Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sayı 32, 2017, ss. 337-366.
- Uyar, Talih, "İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı", *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 81, Sayı 2, 2007.
- Uyar, Talih, "İhalenin Yapılması Sırasındaki Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri", *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 80, Sayı 6, 2006, ss. 2421-2453.
- Uyar, Talih, "Rehnin Paraya Çevrilmesi", *Manisa Barosu Dergisi*, Cilt 26, Sayı 101, 2007.
- Üstündağ, Saim, *İcra Hukukunun Esasları*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2007.
- www.kazanci.com.tr