

# TAŞINMAZ REHNİNDE BELİRLİLİK İLKESİ

## *Principle Of Certainty In The Mortgage Of Properties*

Arş. Gör. Murat TÜMERDEM<sup>1</sup>

Geliş Tarihi: 14.08.2017

Kabul Tarihi: 11.09.2017

### ÖZET

Aynı haklar alanına ilişkin tarihsel gelişim süreci neticesinde ortaya konulmuş olan birtakım ilkelerin varlığı kabul edilmektedir. Aynı haklar alanına hakim olan ilkeler aynı hakların bir türü olan rehin hakkı ve rehin hakkının bir türü olan taşınmaz rehni açısından da geçerlidir. Eşya Hukuku'nun temel konularından olan taşınmaz rehni alanına ilişkin genel olarak aynı haklar için ortaya konulmuş olan ilkelerin yanında bazı ilkeler de geliştirilmiş olup, taşınmaz rehni bu ilkelere göre uygulama bulmaktadır. Taşınmaz rehnine egemen olan ilkeler; belirlilik ilkesi, kamuya açıklık ilkesi, rehin derecelerinin sabitliği ilkesi ve teminat ilkesidir. Taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi ne tür ve hangi özelliklere sahip şeyler üzerinde rehin kurulabileceği sorusuyla, taşınmaz rehninin hangi tür ve ne miktarda alacağı teminat altına alacağına ilişkin iki temel soruya cevap vermektedir. Bu bağlamda taşınmazın tamamı üzerinde değil de, sadece belirli bir kısmının rehnin konusunu teşkil edip etmeyeceği, yabancı para borçlarının hangi şartlarda yabancı para cinsiyle teminat altına alınabileceği sorularının cevaplandırılması gerekmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Belirlilik, Taşınmaz, İpotek, Rehnin Konusu, Rehnin Kapsamı

### ABSTRACT

Existence of a group of principles which have been set a result of a long historical development about real rights field is assumed. The principles that dominate the field of a real rights is also valid for mortgage right, which is a type of a real rights; and mortgage of properties, which is a type of mortgage right. Along with principles set for real rights developed regarding the mortgage of properties, major fields of Law of Property, some other principles are also developed and the mortgage of property is implemented in accordance with these principles. The principles which dominate the mortgage of property are; principles of certainty, principle of public domain, principle of stability of mortgage degrees and principle of warrant. The principle of certainty in mortgage of property answers two major questions of on what type of properties a mortgage could be established and the characteristics; and what type and what amount of receivable will be put under warrant by a mortgage of property. Within this context, questions such as whether a certain part of property would constitute mortgage or not, and under what conditions foreign currency debts could be warranted with foreign currency type should be answered.

**Keywords:** Certainty, Property, Mortgage, Subject to Mortgage, Scope of Mortgage

<sup>1</sup> Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi, murattumerdem@gmail.com.

## GİRİŞ

Belirlilik ilkesi aynı haklara egemen olan ilkelerdendir<sup>1</sup>. Belirlilik ilkesi aynı hakkın ancak mevcut ve ferdan belirlenmiş şeyler üzerinde kurulabilmesini ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle ancak belirli bir nesne aynı hakka konu olabilecektir<sup>2</sup>. Bu açıklamalarımız genel belirlilik ilkesine ilişkindir. Genel belirlilik ilkesinin yanında taşınmaz rehnine özgü belirlilik ilkesi bulunmaktadır. Genel belirlilik ilkesi bir aynı hak olan rehin hakkına da uygulanır. Ancak rehin hakkına özgü belirlilik ilkesinin genel belirlilik ilkesinden farklı yönleri bulunmaktadır.

Taşınmaz rehni, TMK'nın 850-938'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Taşınmaz rehin hukukuna hakim olan ilkeler; belirlilik ,kamuya açıklık, sabit dereceler ve teminat ilkeleridir. Taşınmaz rehin hukukunun genel yapısı bu ilkelerle açıklanmaktadır.

Taşınmaz rehninde amaç, alacağın teminat altına alınmasıdır<sup>3</sup>. Borçlu borcunu ifa etmezse rehin hakkı sayesinde alacaklı teminatın konusunu oluşturan taşınmazın paraya çevrilmesini isteyerek, taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen değerden alacağına kavuşabilecektir<sup>4</sup>. Buna göre taşınmaz rehninin iki temel unsur olduğu görülecektir. Birincisi, teminat altına alınacak alacak; ikincisiyse, teminatın konusunu oluşturan taşınmazdır. Taşınmaz rehniyle teminat altına alınan alacak ve teminatın konusunu oluşturan taşınmaz "belirli" olmalıdır. Çünkü, rehinle güvence altına alınan alacak aynı teminatın kapsamına girecek ve rehinle yüklü taşınmaz borcun vadesinde ödenmemesi durumunda paraya çevrilecektir. Taşınmaz rehniyle güvence altına alınacak alacağın belirli olması zorunluluğu TMK mad. 851/1'de belirtilmiştir. Taşınmaz rehninin konusunu oluşturan taşınmazın belirli olması zorunluluğu da TMK mad. 854/1'de belirtilmiştir.

---

<sup>1</sup> Belirlilik ilkesi nesnelere üzerinde aynı hakkın kamuya açık olması gerektiğine dair yaklaşımın sonucudur. Kamuya açıklık ilkesiyle, bir kişinin nesne üzerinde aynı hak sahibi olduğu; belirlilik ilkesi sayesinde de bir kişinin belirli bir nesne üzerinde belirli bir aynı hakka sahip olduğu herkes tarafından görülebilmektedir. Bunun sonucunda, kişiler arasında nesnelere üzerindeki hakimiyet çatışmaları engellenmektedir. Bkz. **Acar, Faruk**, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, s. 145-146.

<sup>2</sup> **Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Özdemir-Oktay, Saibe**, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 22.

<sup>3</sup> Taşınmaz rehni kredibilite aracıdır. Borçlu kendisine veya bir başkasına ait taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurarak borç para alma veya ticari hayata rahat işlem yapabilme imkanı elde etmektedir. Bkz. **Brehm, Wolfgang/Berger, Christian**, Sachenrecht, Tübingen 2006, s. 239.

<sup>4</sup> Aynı doğrultuda BGB mad. 1147 ipoteği tanımlamıştır. Bu tanımdan hareketle ipoteğin bir ödeme yükümlülüğü meydana getirmedeği, aksine yüklü taşınmazın sahibine teminat altına alınan alacağın ödenmemesi halinde taşınmazın paraya çevrilmesine katlanma yükümlülüğü yüklediği belirtilmiştir. Alman Hukuku'ndaki durum için bkz. **Luo, Jing**, Die Hypothek, Bremen 2010, s. 31.

Taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi olarak belirtilen ve TMK mad. 851 ve 854'te düzenlenen bu ilkenin iki yönü bulunmaktadır. Birinci yn rehin hakkının konusunu oluşturan taşınmazın belirli olması; ikinci ynyse, teminat altına alınacak alacağın miktarının belirli olmasıdır.

## A. REHİN KONUSU AÇISINDAN BELİRLİLİK İLKESİ

### I. GENEL OLARAK

Rehin konusu taşınmazın belirli olmasının taşınmaz maliki, alacaklı ve bunlarla ilişki kurabilecek üçüncü kişiler açısından yararları bulunmaktadır. Alacaklı ve alacaklıyla ilişki kurabilecekler –rneğin, alacağı devralan- alacağı güvence altına alan Şeyin ne olduğunu bilir. Aynı Şekilde taşınmazın maliki ile taşınmazı sonradan devralan veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak ya da rehin hakkı elde edecek kişilerin de güvenliği sağlanır; çünkü rehin hakkının taşınmaz üzerindeki yükü bilinebilir hale gelir.

Taşınmaz rehininin kurulabilmesinin n koşulu, taşınmazın tapuya kayıtlı olmasıdır<sup>5</sup>. Dolayısıyla taşınmazın tapuya kayıtlı olması belirlilik ilkesi açısından da n koşuldur<sup>6</sup>. Taşınmaz üzerinde rehin hakkının kurulması resmi Őekle tabi olan rehin sözleşmesinin yapılması ve tapuda tescilin gerçekleŐtirilmesiyle mümkündür<sup>7</sup>. Bu itibarla rehin hakkının kurulması için gerekli olan iŐlemlerin yapılması taşınmazın tapuya kayıtlı olmasını gerektirmektedir<sup>8</sup>. TMK mad. 853 bu durumu düzenlemiştir. TMK mad. 854/2'de taşınmazın bölünmesiyle oluşan parsellerin tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamayacağını belirterek, buna işaret etmiŐtir.

<sup>5</sup> Taşınmazın tapuya kaydedilebilmesinin koşulları için bkz. **Acar**, s. 164-196.

<sup>6</sup> **Acar**, s. 159; **Akipek, Jale**, Türk EŞya Hukuku, 3. Kitap, Mahdut Aynı Haklar, Ankara 1974, s. 193; **Altay, Sümer/Eskiocak, Ali**, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehini İpotek İpotekli Borç Senedi İrat Senedi, İstanbul 2007, s. 44; **Cansel, Erol/Gürsoy, K. Tahir/Eren, Fikret**, Türk EŞya Hukuku, Ankara 1984, s. 969; **Doğan, Filiz**, İpotek Açısından Belirlilik İlkesi, TBBD, Y.1992, S. 3, s. 22; **Ertaş, Şeref**, EŞya Hukuku, Ankara 2002, s. 503; **Helvacı, İlhan**, Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, s. 31; **Karahasan, Mustafa Reşit**, Yeni Medeni Kanun EŞya Hukuku, ğreti Yargıtay Kararları İlgili Mevzuat, 2.Cilt, İstanbul 2007, s. 226; **Köprülü, Bülent/Kaneti, Selim**, Sınırlı Aynı Haklar, İstanbul 1982, s. 208; **Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas**, Basler Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977, Art. 1-61 SchlT ZGB, Basel Genf München, s. 1561; **Sirmen, Lale**, EŞya Hukuku, Ankara 2013, s. 632.

<sup>7</sup> Bu durum rehin hakkının sözleşmeden kaynaklandığı haller için geçerlidir. Tapuya kayıtlı olma zorunluluğu yasadın kaynaklanan rehin hakkı açısından da geçerlidir. Bkz. **Helvacı**, s. 32.

<sup>8</sup> Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde de rehin kurulabilir; ancak bunlar taşınır rehni hükümlerine tabi olacaktır. Taşınmazın tapuya kayıtlı olması, TMK'da düzenlenen taşınmaz rehinine ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi ve TMK anlamında taşınmaz rehininin kurulabilmesi için zorunludur. Yargıtay da tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde kurulan rehinlerin taşınır rehni hükümlerine tabi olacağı belirtmektedir. Yargıtay'ın konuyla ilgili kararı için bkz. Y.16.HD. T.07.05.2004, 5201/7024 (**Altay/Eskiocak**, s. 45).

## II. REHİN HUKUKUNA ÖZGÜ BELİRLİLİK İLKESİNİN YAPISI

Rehin konusunu oluşturan taşınmazın belirli olması TMK mad. 854'te düzenlenmiştir. Bu düzenleme rehin hakkının konusunun belirli olmasına ilişkin iki kural ortaya koymaktadır. Birincisi, TMK mad. 854/1'deki "*Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir*" ifadesinin işaret ettiği "*rehin konusu taşınmazın bireyselleşmiş olması*" hususudur<sup>9</sup>. İkincisiyse, TMK mad. 854/2'deki "*Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz*" ifadesinin işaret ettiği "*bölünmezlik*" olarak adlandırılabilir rehnedilecek taşınmazın bütün olarak rehne konu edilebileceğidir<sup>10</sup>.

Rehin konusu taşınmazın bireyselleşmiş olması, rehnedilecek taşınmazın açık ve kesin olarak bilinmesi anlamına gelmektedir. Bireyselleşmiş olma iki aşamada gerçekleştirilecektir. Öncelikle rehin sözleşmesinde rehnedilecek taşınmaz belirtilecektir. Tapu Sicil Tüzüğü mad. 20'de "*Resmi senede, işleme konu taşınmaz mal ve tarafların isteği açıkça yazılır*" ifadesi yer almaktadır. Bu hüküm sebebiyle rehin sözleşmesinde rehne konu taşınmazın belirtilmesi zorunludur<sup>11</sup>. Resmi senette rehne konu taşınmaz belirtildikten sonra taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasında rehin hakkı tescil edilecektir. TST mad. 31 taşınmazın kütük sayfasındaki özel kısma rehin hakkının yazılacağını belirtmektedir. Tescil işlemiyle malik taşınmazın rehne konu edilmesi yönündeki özgüleme iradesini belirtmektedir<sup>12</sup>. Tescil işlemiyle birlikte bireyselleşmiş olma gereği gerçekleşecek ve rehin hakkı kurulacaktır.

Bireyselleşmiş olmayla ilgili üzerinde durulması gereken bir konu da taşınmaz rehninin konusunu birden fazla taşınmazın oluşturabileceğidir. Rehne konu her taşınmazın rehin sözleşmesinde belirtilmesinin gerekli olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Bu tartışmanın sebebi, birden fazla taşınmazın rehne konu olması halinde rehin sözleşmesiyle ilgili TMK'da ve TST'de bir düzenlemenin bulunmaması ve TST mad. 32'deki birden fazla taşınmazın rehin verilmesi halinde her taşınmazın tapudaki sayfasına rehin hakkının tescil edileceği düzenlemesidir. Bir görüşe göre, rehnin konusunu birden fazla taşınmazın oluşturduğu hallerde her bir taşınmazın kimliği rehin sözleşmesinde ayrı ayrı belirtilmelidir<sup>13</sup>. Diğer görüşe göre, rehin sözleşmesinde rehne

<sup>9</sup> Acar, s. 158; Köprülü/Kaneti, s. 203.

<sup>10</sup> Acar, s. 158; Brehm, Wolfgang/Berger, Christian, s. 255.

<sup>11</sup> Rehin sözleşmesi rehnedilen ve rehnalan arasında yapılan, rehnedenin rehin kurmayı taahhüt ettiği borçlandırıcı bir işlemdir. Bir borç ilişkisinin geçerliliği edimin belirli veya belirlenebilir olmasına bağlıdır. Dolayısıyla borçlandırıcı işlem niteliğindeki rehin kurma sözleşmesinde rehnedilecek taşınmazın belirlenebilir olması sözleşmenin geçerliliği açısından önemlidir.

<sup>12</sup> Acar, s. 204.

<sup>13</sup> Acar, s. 206; Cansel/Eren/Gürsoy, s. 970.

konu taşınmazların kimliğinin açıkça belirtilmesine gerek olmayıp, bir kimse rehin sözleşmesi yaparken tüm taşınmazlarını rehne konu yapabilir; ancak tescil her taşınmazın sayfasında ayrı ayrı yapılmalıdır<sup>14</sup>. Biz bu konuda, TST mad. 20'deki "*resmi senette rehne konu taşınmaz yazılır*" kuralı uyarınca birden fazla taşınmazın rehne konu olduğu hallerde de rehin sözleşmesinde her taşınmazın kimliğinin ayrı ayrı yazılması ve her taşınmazın tapudaki sayfasına tescilin yapılması gerektiği görüşündeyiz. Böylece, rehin verecek kişinin tüm taşınmazlarının veya ileride mülkiyetini kazanacağı bütün taşınmazların rehin kapsamına girmesi kararlaştırılarak taşınmaz rehni kurulamayacaktır<sup>15</sup>.

TST mad. 32/a ve b uyarınca aynı malike veya müteselsil borçlulara ait taşınmazların birlikte rehin verilmesi durumunda her taşınmazın kütükteki sayfasının düşünceler sütununa hangi taşınmazlarla birlikte rehinli olduğu belirtilmelidir. Bu durumda her taşınmaz alacağın tamamını güvence altına alacak ve rehin hakkı sahibi borcun vadesinde ödenmemesi halinde taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini isteyecektir. TMK mad. 873/3 uyarınca icra müdürü gerektiği kadar taşınmazı paraya çevirtecektir. Rehne konu taşınmazın düşünceler sütunundaki bilgiler icra müdürünün işini kolaylaştıracaktır<sup>16</sup>.

Rehin hukukuna özgü belirlilik ilkesiyle ilgili ikinci kural olan bölünmezlik iki konuya işaret etmektedir<sup>17</sup>. Birincisi, taşınmazın bölünmesiyle oluşan yeni parseller tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilerek taşınmaz rehinine konu edilebilecektir. İkincisiye, arazinin bir kısmının hukuki bir bölünme olmaksızın rehne konu edilemeyecek olmasıdır. Örneğin, deniz manzaralı bir arazi üzerinde rehin hakkı kurulurken, malik arazinin deniz görmeyen bir kısmı üzerinde rehin hakkı kurup, kalan kısımların rehne dahil olmadığını ve borç ödenmediğinde ancak o kısmın paraya çevrileceğini belirterek arazisi üzerinde rehin hakkı kuramaz. Bunun sebebi, arazinin bir kısmının hukuken taşınmaz niteliğinde olmamasıdır<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> **Acar**, s. 206; **Cansel/Eren/Gürsoy**, s. 970.

<sup>15</sup> **Sarı, Suat**, Taşınmaz Rehininde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi, Prof.Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 991; **Honsell/Vogt/Geiser**, s. 1567.

<sup>16</sup> **Acar**, s. 207.

<sup>17</sup> **Acar**, s. 208; **Helvacı**, s. 37; **Honsell/Vogt/Geiser**, s. 1566; **Karahasan**, s. 1937.

<sup>18</sup> **Acar**, s. 209; **Cansel/Eren/Gürsoy**, s. 970; **Honsell/Vogt/Geiser**, s. 1566; **Köprülü/Kaneti**, s. 290; **Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir**, s. 724.

### III. TAŞINMAZ KAVRAMI VE REHNİN KAPSAMINA DAHİL OLAN UNSURLAR

#### A. Genel Olarak

Rehnin kapsamına öncelikle rehne konu taşınmaz dahildir. TMK mad. 704/1'de taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilen bağımsız ve sürekli haklar<sup>19</sup> ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler sayılmıştır. TMK mad. 998/1'de bu düzenlemeyle uyumlu olarak arazinin, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli hakların ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebileceği belirtilmiştir<sup>20</sup>.

#### B. Bütünleyici Parça

Bütünleyici parça TMK mad. 684/2'de tanımlanmıştır. Kanun gereği yapılar, bitkiler, kaynaklar ve doğal ürünler tanımdaki şartları taşıyıp taşımadıklarına bakılmaksızın bütünleyici parça olarak kabul edilmiştir. TMK mad. 862/1 uyarınca taşınmazın bütünleyici parçaları da rehnin kapsamına dahildir. Bütünleyici parçalar bağımsız eşya olmayıp asıl şeyin hukuki kaderine tabi olduğundan, bu hüküm olmasaydı dahi asıl şeyle birlikte teminatın kapsamına girecektir<sup>21</sup>. Taşınmazda bulunmasına rağmen taşınır yapılar ve taşınır bitkiler bütünleyici parça olarak kabul edilmediğinden rehnin kapsamına girmeyecektir<sup>22</sup>.

Taşınmazın bünyesinde bulunmasına rağmen yasal olarak bütünleyici parça niteliğine sahip olmayan malvarlığı değerleriyse rehnin kapsamına girmeyecektir<sup>23</sup>. Örneğin, taşınmaz üzerinde üst hakkına bağlı olarak yapılan binalar bütünleyici parça niteliğine sahip olmayacağından ipoteğin kapsamına girmeyecektir.

Taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulunca bütünleyici parçalar özel bir işlem veya belirleme yapmaya gerek olmaksızın kendiliğinden rehnin kapsamına girer.

---

<sup>19</sup> Bağımsız ve sürekli bir hakkın bir taşınmaz gibi rehne konu olduğu hallerde borç ifa edilmezse paraya çevrilecek olan bağımsız ve sürekli nitelikteki haktır. Rehinli alacaklının üzerinde bağımsız ve sürekli hak kurulmuş taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı yoktur.

<sup>20</sup> Eskiden madenlerde taşınmaz kavramı içerisinde yer almaktaydı; ancak sonradan madenler taşınmaz kavramı dışına çıkarılmıştır. Madenlerin hukuki durumu Maden Kanunu'yla düzenlenmiştir ve madenler ve maden cevheri üzerinde rehin hakkı kurulabilmektedir. Madenler üzerinde rehin hakkının nasıl kurulabileceğiyle ilgili bilgi için bkz. **Topaloğlu, Mustafa**, Maden Hukuku, Ankara 2003.

<sup>21</sup> **Luo**, s. 35; **Sarı**, s. 994; **Westermann, Harry/Gursky, Karl-Heinz/Eickmann, Dieter**; Sachenrecht, Hamburg 2011, s. 745.

<sup>22</sup> **Ayan, Mehmet**, Eşya Hukuku 3 – Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2012, s. 161; **Esener, Turhan/Güven, Kudret**, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 445; **Helvacı**, s. 171; **Sirmen**, s. 663.

<sup>23</sup> **Helvacı**, s. 171.

Taraflar bütünleyici parçaların rehnin kapsamına girip girmeyeceği hususunda anlaşılabilirler; ancak bu anlaşma sadece taraflar arasında hüküm ifade eder, üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez<sup>24</sup>. Çünkü, TMK mad. 862/1 emredici niteliktedir. Rehin kurulurken bütünleyici parça olan Őeylerin yanında rehin kurulduktan sonra bütünleyici parça niteliği kazanan Şeyler de kendiliğinden rehnin kapsamına girecektir<sup>25</sup>. Örneğin, rehnin kurulmasından sonra arazi üzerine dikilen ağaçlar taraflar aksini kararlaştırmamıŐsa kendiliğinden rehnin kapsamına girecektir.

Bütünleyici parça taşınmazdan geçici olarak ayrılırsa ipoteğin kapsamından geçici olarak çıkacak daha sonra taşınmaza yeniden bağlandığında ipoteğin kapsamına tekrar girecektir. Rehin kurulurken veya rehin kurulduktan sonra bütünleyici parça olarak kendiliğinden rehnin kapsamına giren Şeyler sonradan bu niteliklerini kalıcı olarak kaybederse kendiliğinden güvencenin kapsamından çıkacaktır. Ancak bir Őey bütünleyici parça niteliğini kaybetmekle beraber eklenti veya rehnin kapsamına dahil olan başka bir unsur olarak rehnin kapsamında kalmaya devam edebilir<sup>26</sup>. Örneğin, bütünleyici parça eklenti haline dönüŐmüŐse veya yeni bir taşınmaz haline gelmişse rehin hakkı bunların üzerinde devam edecektir.

### C. Eklenti

Eklenti TMK mad. 686/2'de tanımlanmıştır. Bir Şeyin bütünleyici parçasının bağımsız varlığı bulunmamakla birlikte, eklentisinin bağımsız varlığı bulunmaktadır. Dolayısıyla eklenti asıl Şeyden bağımsız bir hukuki varlık olarak ayrı ayrı hak konusudur.

TMK mad. 686/1ve 862/1 uyarınca taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulunca taşınmazın eklentileri de rehnin kapsamına girecektir. Bir diğer ifadeyle, taşınmaz üzerinde rehin kurulunca eklenti özel bir işleme gerek olmaksızın, kendiliğinden rehnin kapsamına girecektir<sup>27</sup>. Dolayısıyla rehnedn ve rehnalan

---

<sup>24</sup> **Ayan**, s. 161; **Esener/Güven**, s. 445; **Helvacı**, s. 170; **Karahasan**, s. 227; **Oğuzman/Seliçi/zdemir/Oktay**, s. 748; **Sarı**, s. 995; **Sirmen**, s. 663.

<sup>25</sup> **Akipek**, s. 168; **Ayan**, s. 161; **Esener/Güven**, s. 445; **Ertaş**, s. 503; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 1008; **Karahasan**, s. 227; **Oğuzman/Seliçi/zdemir/Oktay**, s. 748; **Sarı**, s. 995; **Sirmen**, s. 663.

<sup>26</sup> **Ertaş**, s. 502; **Esener/Güven**, s. 446; **Helvacı**, s. 170; **Köprülü/Kaneti**, s. 624; **Oğuzman/Seliçi/zdemir/Oktay**, s. 749; **Sarı**, s. 995.

<sup>27</sup> Taşınır mal üzerinde rehin hakkının kurulabilmesi için, kural olarak malın zilyetliği rehnalana veya üçüncü bir kişiye devredilmelidir. Taşınmaz rehninin eklentiyi de kapsaması sonucu taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescille kurulunca taşınır eşya olan eklentiler de rehnin kapsamına girecektir. Böylece taşınmaz maliki eklenti niteliğindeki taşınır malları elinde tutarak onlardan yararlanabilecek böylece kredibilitelerini arttırmıŐ olacaktır. Bkz. **Brehm, Wolfgang/Berger, Christian**, s. 268; **Helvacı**, s. 177; **Karahasan**, s. 227; **Luo**, s. 35; **Oğuzman/Seliçi/zdemir-Oktay**, s. 749; **Reisoğlu, Seza**, İpoteğin Kapsamı-Hükümleri ve Uygulamada Ortaya ıkan Sorunlar, Ankara 1979, s. 17; **Sirmen**, s. 295.

eklentinin varlığından haberdar olmasa bile eklenti niteliğindeki taşınır eşyalar üzerinde rehin hakkı doğacaktır<sup>28</sup>. Taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulunca eklentiler kendiliğinden rehnin kapsamına girdiği gibi rehin kurulduktan sonra taşınmazın eklentisi niteliğini alan eşya da kendiliğinden rehnin kapsamına girecektir<sup>29</sup>. Rehin kurulurken veya kurulduktan sonra eklenti niteliğinde olan bir eşya, daha sonra bu niteliğini kaybederse rehnin kapsamından çıkar; ancak eklenti niteliğini kaybeden eşya rehnin kapsamına dahil olan başka bir unsur olarak nitelendirilirse rehnin kapsamında kalmaya devam eder<sup>30</sup>.

Ekleninin rehnin kapsamında yer alması emredici bir düzenleme değildir. TMK mad. 686/1 aksi kararlaştırılmadıkça ibaresine yer vererek, tarafların aralarında anlaşarak eklentiye rehnin kapsamından çıkarabilmelerine imkan tanımıştır. Taraflar rehin sözleşmesinde tüm eklentilerin rehnin kapsamına dahil olmayacağını kararlaştırabilecekleri gibi, bazı eklentilerin rehin kapsamına dahil olmayıp bazılarının rehnin kapsamına dahil olacağını da kararlaştırabilirler.

TMK mad. 862/2 bir eşyanın eklenti olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği konusunda karine ortaya koymuştur. Taşınmaz malikinin yazılı istemi üzerine taşınmazın beyanlar hanesine yapılan kayıt malikin özgüleme iradesini gösterir. Bu kayıtla birlikte taşınmazın beyanlar hanesine kaydedilen eşyanın eklenti niteliğinde olduğuna dair karine oluşur. Bu karine aksi ispat edilebilir bir karinedir. Bir eşyanın eklenti olarak nitelendirilebilmesi için gerekli şartları taşıması gerekir<sup>31</sup>. Beyanlar hanesine yapılan kayıt eklenti niteliği taşımayan eşyayı eklenti yapmaz. Tapudaki kayda rağmen eşyanın eklenti olarak nitelendirilebilmesi için gereken şartları taşımadığını iddia eden biri, bu karineyi çürütebilir. Dolayısıyla beyanlar sütununda eklenti olarak kaydedilmiş bir şeyin, bu niteliği kazanmak için gerekli şartları taşıması halinde bu kaydın herhangi bir değeri olmayacaktır<sup>32</sup>. Bir eşyanın eklenti olarak nitelendirilebilmesi için beyanlar sütununa kaydedilmesi de şart değildir. Gerekli şartları taşıyorsa bir eşya beyanlar sütununa kaydedilmese de eklenti olarak nitelendirilir ve rehnin kapsamına girer.<sup>33</sup>

Ekleni asıl şeyden ayrı ve bağımsız bir varlığa sahiptir. Dolayısıyla eklenti asıl şeyin maliki dışında bir üçüncü kişiye ait olabilir. Ekleninin asıl şeyin maliki

---

<sup>28</sup> Brehm, Wolfgang/Berger, Christian, s. 268; Luo, s. 35; Reisoğlu, s. 21.

<sup>29</sup> Ayan, s. 161; Davran, s. 13; Ertaş, s. 502; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1009; Helvacı, s. 177; Karahasan, s. 227; Köprülü/ Kaneti, s. 264; Oğuzman/Seliçi/Özdemir/Oktay, s. 749; Sarı, s. 996.

<sup>30</sup> Sarı, s. 999.

<sup>31</sup> Ayan, s. 162; Esener/Güven, s. 446; Helvacı, s. 181; Karahasan, s. 228; Köprülü/Kaneti, s. 267; Oğuzman/Seliçi/Özdemir/Oktay, s. 750; Sarı, s. 997; Sirmen, s. 664; Reisoğlu, s. 24.

<sup>32</sup> Ayan, s. 162; Esener/Güven, s. 446; Helvacı, s. 182; Sirmen, s. 664; Reisoğlu, s. 24.

<sup>33</sup> Y.12.HD.E.2008/14389 K.2008/18381 kararına bkz.



dışında üçüncü bir kişiye ait olması halinde tarafların karşılıklı durumlarının ne olacağı sorunu ortaya çıkacaktır. Eklentinin malikinin, eklentinin rehnin kapsamında yer almasına rızası varsa sorun olmayacaktır. Ancak, eklentinin malikinin rızasının bulunmaması durumunda, eklentinin rehnin kapsamına girip girmeyeceği sorunu ortaya çıkacaktır. Özellikle emin sıfatıyla zilyetten aynı hak iktisabının korunması kapsamında eklenti üzerinde rehin hakkının kazanılıp kazanılamayacağı tartışma konusu yapılacaktır. TMK mad. 862/3 üçüncü kişilerin eklenti üzerindeki hakkının saklı olduğunu belirtmiştir. Bir görüş, emin sıfatıyla zilyetten aynı hak iktisabı için gerekli şartlar varsa eklentinin rehnin kapsamına gireceğini savunmaktadır<sup>34</sup>. Diğer görüş, emin sıfatıyla zilyetten aynı hak iktisabı ile eklenti üzerinde rehin hakkının kazanılabilmesi için zilyetliğin de mutlaka devredilmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>35</sup>. Başka bir görüşse, emin sıfatıyla zilyetten aynı hak iktisabı ile eklenti üzerinde rehin hakkının kazanılmasının hiçbir şekilde mümkün olmadığını savunmaktadır<sup>36</sup>.

#### D. Kira Bedeli

TMK mad. 863/1 rehnedilen taşınmazdan belirli bir süre elde edilen kira bedellerinin de rehnin kapsamında yer alacağını belirtmiştir. Taşınmaz rehninin kapsamına giren kira bedelleri, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte bu takibin başlamasından; iflas yolu ile takipte iflasın ilanından taşınmazın paraya çevrildiği ana kadar geçen sürede elde edilen kira bedelleridir<sup>37</sup>.

Kira bedellerinin rehin kapsamında yer aldığı hususunun kiracıya karşı ileri sürülebilmesi için, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip söz konusuysa takibin kiracıya bildirilmesi, iflas yoluyla takip söz konusuysa iflasın ilan edilmesi gerekir. Dolayısıyla takip bildirilmeden veya iflas ilan edilmeden kiracı kira bedellerini kiralayana derse rehin hakkı sahibine karşı herhangi bir sorumluluğu olmayacaktır. Ancak kiracıya takip bildirilmemiş veya iflas ilan edilmemiş olsa da, kiracı söz konusu kira bedellerinin rehnin kapsamına girdiğini ve taşınmaz malikine ödeme yapmaması gerektiğini öğrenmişse kiralayana yaptığı ödemeye sorumluluktan kurtulamaz ve rehinli alacaklıya ikinci bir ödeme yapmak zorunda kalır<sup>38</sup>. İİK mad. 150/b uyarınca alacaklının

---

<sup>34</sup> Akipek, s. 173; Ayan, s. 164; ; Davran, Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972, s. 576; Esener/Güven, s. 446; Helvacı, s. 190; Karahasan, s. 228; Sarı, s. 999; Sirmen, s. 664; Reisoğlu, s. 21.

<sup>35</sup> Karahasan, s. 228; Köprülü/Kaneti, s. 269; Sirmen, s. 664.

<sup>36</sup> Ayan, s. 164; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1010; Helvacı, s. 190; Köprülü/Kaneti, s. 269; Oğuzman/Seliçi/zdemir-Oktay, s. 751.

<sup>37</sup> Alman Hukuku'nda rehin kapsamına giren muaccel kira bedellerinin sorumluluğuğun gerçekleşmesinden 1 yıl geçtikten sonra kendiliğinden kapsam dışına çıkacağı ngrlmştir. Bkz. Brehm, Wolfgang/Berger, Christian, s. 271; Luo, s. 36; Westermann/Gursky/Eickmann, s. 770.

<sup>38</sup> Karahasan, s. 229; Köprülü/Kaneti, s. 271; Sarı, s. 1001.

talebi üzerine kiracıları takipten haberdar etme ve kiracıların kiralarnı icra dairesine ödemeyi emretme görevi icra müdürüne aittir<sup>39</sup>.

TMK mad. 863/3 rehnin kapsamına giren kira bedelleri konusunda rehin hakkı sahibini koruyucu bir düzenleme getirmiştir. Böylece rehinli taşınmaz malikinın henüz muaccel olmamış kira bedelleri üzerinde yaptığı hukuki işlemler –örneğin, kira bedellerinin devredilmesi- kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanması halinde rehinli alacaklıya karşı ileri sürülemeyecektir. Aynı şekilde söz konusu döneme ilişkin kira bedellerine başka alacaklılar tarafından koydurulan hacizler de rehin hakkı sahibine karşı hüküm ifade etmeyecektir.

### E. Sigorta Tazminatı

TMK mad. 879/1 rehin hakkı sahibinin malikin sigortacıdan olan sigorta tazminatı alacağı üzerinde kanundan doğan bir alacak rehnine sahip olduğunu belirtmiştir<sup>40</sup>. Kural olarak taşınmaz malikinın 587 sayılı Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin 9’uncu maddesindeki zorunluluk haricinde, taşınmazını sigorta ettirme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Taşınmaz maliki kendi iradesiyle veya rehin hakkı sahibi ile arasındaki anlaşma uyarınca taşınmazını sigorta ettirirse sigorta tazminatı kaim değer olarak rehnin sağladığı teminatın kapsamına girecektir<sup>41</sup>. Sigorta tazminatının rehnin sağladığı güvencenin kapsamına girebilmesi için sigorta sözleşmesinin rehnin kurulmasından önce veya sonra yapılmasının hiçbir önemi bulunmamaktadır<sup>42</sup>. Taşınmaz yeniden inşa edilirse veya onarılsa sigorta tazminatı rehnin kapsamından çıkar<sup>43</sup>.

Sigorta tazminatı taşınmaz malikine ancak rehin hakkı sahiplerinin rızasıyla ödenir. Riziko gerçekleşince sigortacı rehinli alacaklıların rızasını almadan malike ödemedede bulunursa rehinli alacaklılara karşı sorumlu olur ve ikinci defa ödeme yapmak zorunda kalabilir<sup>44</sup>.

---

<sup>39</sup> Y.12.HD. E.1996/15851 K.1996/16274 kararına bkz.

<sup>40</sup> Doktrinde kaim değer olan sigorta tazminatını düzenleyen bu hükmün geniş yorumlanması gerektiği ve taşınmazın yok olması, değerinin azalması hallerinde taşınmaz maliki yararına doğabilecek kaim değer niteliğindeki alacak haklarının da rehnin kapsamına girmesi gerektiği belirtilmektedir. **Akipek**, s. 175; **Ayan**, s. 164; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 1014; **Köprülü/Kaneti**, s. 275; **Sarı**, s. 1002; **Sirmen**, s. 666.

<sup>41</sup> **Akipek**, s. 174; **Ayan**, s. 164; **Brehm, Wolfgang/Berger, Christian**, s. 271; **Davran**, s. 17; **Esener/Güven**, s. 447; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 1013; **Köprülü/Kaneti**, s. 274; **Luo**, s. 37; **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 770.

<sup>42</sup> Bir görüş, ipoteğin sigorta sözleşmesinde öngörülen rizikonun gerçekleşmesinden önce taşınmazın kütükteki sayfasına tescil edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu görüş çok fazla taraftar toplayamamıştır. Görüşün eleştirisi için bkz. **Helvacı**, s. 203.

<sup>43</sup> **Brehm, Wolfgang/Berger, Christian**, s. 272; **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 772.

<sup>44</sup> **Sarı**, s. 1002.

Kural sigorta tazminatının malike rehin hakkı sahiplerinin rızasının alınmasından sonra ödenmesi olmakla beraber TMK mad. 879/2 bu kurala istisna getirmiş ve sigorta tazminatının taşınmazın eski hale getirilmesi için harcanacak olması halinde rehinli alacaklıların rızası olmadan malike ödeneceğini zenlemiştir. Kanun bu durumda rehinli alacaklıların rızasını aramamakla birlikte sigorta tazminatının malike ödenebilmesi için malikin yeterli güvenceyi göstermesi koşulunu getirmiştir<sup>45</sup>. Taşınmaz maliki güvence olarak başka bir taşınmazı, taşınır bir eşyayı, alacağı rehnedebilir veya kefil göstermek gibi şahsi bir teminat verebilir<sup>46</sup>.

Uygulamada bankalar genellikle ipotek koydurdukları taşınmazları kendileri için sigorta ettirmektedirler. Bankaların yaptırdığı gibi rehinli alacaklının taşınmazı kendisi için sigorta ettirmesi halinde TMK mad. 879 uygulanmayacak, sigorta tazminatı rehinli alacaklıya malikin, diğer rehinli alacaklıların veya herhangi bir başkasının rızasına gerek olmaksızın ödenecektir<sup>47</sup>.

#### IV. REHİN KONUSUNUN BELİRLİLİĞİNE İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR

##### A. Birden Fazla Taşınmazın Rehın Verilmesi

Birden fazla taşınmaz aynı alacağın güvencesi olarak rehnedilebilir. Bu durum TMK mad. 885’de zenlenmiştir.

Belirlilik ilkesi rehınn konusunu birden fazla taşınmazın oluşturduğı hallerde de uygulama alanı bulacaktır<sup>48</sup>. Rehınn konusunu birden fazla taşınmazın oluşturduğı hallerde belirlilik ilkesinin nasıl uygulama bulacağıyla ilgili daha önce açıklama yaptığımızdan burada bu konuya tekrar değinilmeyecektir<sup>49</sup>.

Birden fazla taşınmazın aynı alacak için rehınn konusunu oluşturması iki farklı şekilde olabilir. Birincisi, güvence bölünerek verilen rehın; ikincisiyse, güvence blnmeksizin verilen rehındır.

##### aa. Güvence Bölünerek Verilen Rehın

Birden fazla taşınmazın aynı alacağı güvence teşkil etmek üzere rehın verilmesi halinde kural güvencenin bölünmesidir. Rehınn konusunu oluşturan taşınmazlar aynı borçluya veya farklı borçlulara ait olabilir. Birden fazla

---

<sup>45</sup> Bir görüş, taşınmazın eski hale getirilmesi için harcanacak tutarla ilgili teminat gsterilemediğı hallerde, bir banka hesabı açılarak bu tutarın buraya yatırılarak eski hale getirme çalışmaları için kullanılabilceğini savunmaktadır. Bkz. **Helvacı**, s. 206.

<sup>46</sup> **Köprülü/Kaneti**, s. 274; **Oğuzman/Seliçi/zdemir/Oktay**, s. 752; **Sarı**, s. 1003.

<sup>47</sup> **Doğın**, s. 26; **Helvacı**, s. 207; **Sirmen**, s. 666.

<sup>48</sup> **Acar**, s. 236; **Brehm, Wolfgang/Berger, Christian**, s. 299; **Davran**, s. 27; **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 830.

<sup>49</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. “Rehın Hukukuna zg Belirlilik İlkesinin Yapısı” kısmındaki açıklamalara.

taşınmazın aynı alacağa güvence teşkil etmek üzere rehin verilmesi halinde önemli olan, taşınmazlar üzerindeki rehin yükünün miktarının, alacağın miktarını geçmemesidir<sup>50</sup>. Burada alacak değil, rehin yükü bölünmektedir<sup>51</sup>. Böylece her bir taşınmaz alacağın belirli bir kısmını güvence altına alacaktır. Örneğin, B, A'ya 100.000 TL olan borcunu güvence altına almak amacıyla Çankaya'daki arazisi üzerinde 40.000 TL; İncek'teki arazi üzerinde de 60.000 TL rehin kurmuş olabilir. Borcun ödenmemesi halinde A, Çankaya'daki arazinin 40.000 TL için, İncek'teki arazinin de 60.000 TL için paraya çevrilmesini isteyebilecektir. Bu bağlamda Çankaya'daki arazinin paraya çevrilmesi neticesinde 150.000 TL elde edilmesi halinde A 100.000 TL olan alacağının tamamının bu değerden karşılanmasını isteyemeyecek sadece 40.000 alabilecektir.

Güvencenin bölünmesi borçlunun yararına, alacaklının zararındır. Çünkü alacaklı güvencenin bölünmesi nedeniyle alacağının tamamına kavuşamayabilir. Bu itibarla bir taşınmazın yüklü olduğu rehinden daha az bedelle, diğer taşınmazlarına daha yüksek bedelle satılmaları halinde, rehin yükünden az bir bedelle paraya çevrilen taşınmazdan elde edilemeyen bedel rehin yükünden yüksek bedelle satılan taşınmazlardan sağlanan bedelle telafi edilemez<sup>52</sup>.

Taraflar rehin yükünün dağıtımını aralarında yapacakları anlaşmayla serbestçe belirleyebilirler. Bu durumda taraflar arasında "rehin yükünün dağıtımını anlaşması" söz konusu olacaktır<sup>53</sup>. Taraflar arasında rehin yükünün dağıtımına ilişkin herhangi bir anlaşma yoksa TMK mad. 855/3 uyarınca tapu idaresi taşınmazın değerine göre rehin yükünü taşınmazların her birine dağıtacaktır. TST mad. 32/2'de "*istemde bulunanlar her bir taşınmaz malın ne miktar için rehnedildiğini belirtmezlerse, istem reddedilir*" hükmü bulunmaktadır. TMK mad. 855/3 hükmüyle TST mad. 32/2 bu konuda birbiriyle çelişmektedir. Normlar hiyerarşisi uyarınca tüzükler kanunlara aykırı olamayacağından kanun hükmü esas alınmalıdır. Bu konuda TMK'nun getirdiği çözüm tarzı kabul edilecek olursa yani rehin yükünün taşınmazlar arasında taşınmazların değerine göre tapu idaresi tarafından resen dağıtılması kuralı benimsenecek olursa rehnedilecek taşınmazların değerinin bilinmesi gerekecektir<sup>54</sup>. Uygulamada tapu kütüğünde taşınmazın değerine ilişkin herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, bu durumda rehin

---

<sup>50</sup> Brehm, Wolfgang/Berger, Christian, s. 300; Luo, s. 31; Sirmen, s. 633-634.

<sup>51</sup> Acar, s. 237; Altay/Eskiocak, s. 50; Cansel/Eren/Gürsoy, s. 972; Davran, s. 27; Doğan, s. 29; Helvacı, s. 228; Honsell/Vogt/Geiser, s. 1574; Karahasan, s. 214; Sirmen, s. 633.

<sup>52</sup> Altay/Eskiocak, s. 50.

<sup>53</sup> Acar, s. 239; Davran, s. 27; Sirmen, s. 634.

<sup>54</sup> Acar, s. 241; Davran, s. 27; Köprülü/Kaneti, s. 295; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 724; Sirmen, s. 634.

sözleşmesini düzenleyen tapu müdürü rehin yükünün dağıtımı konusunda anlaşmaya varmamış olan taraflardan taşınmazların değerini kendisine bildirmelerini istemelidir<sup>55</sup>. Taraflar bildirimde bulunmazsa tapu müdürünün tescil istemini reddetmesi uygun olacaktır. Bir başka görüşse, paylaştırmanın mahkemece yapılması gerektiğini savunmaktadır<sup>56</sup>. Burada konuya ilişkin bir diğer czm yoluysa, taşınmazın vergi değerı esas alınarak rehin yükünün dağıtımının yapılmasıdır<sup>57</sup>. Ancak taşınmazın vergi değerıyla piyasa değerinin birbiriyle örtüşmemesi durumunda bu czm tarzı uygulamada birçok sorunun cıkmasına sebep olabilecektir. Uygulamada tapu sicil müdürünün rehin yükü bildirilmedikçe, rehin sözleşmesini yapmaktan kaınacağından bu tartışmanın pratik bir değerinin olmadığı söylenebilir.

Güvence bölünerek birden ck taşınmaz üzerinde rehin kurulduğu durumlarda alacaklı TMK mad. 873/3 uyarınca taşınmazların tamamının paraya cvrilmesini istemelidir. Cnk taşınmazların her biri alacağın belirli bir kısmını güvence altına almaktadır. İcra memuru talep üzerine taşınmazların tamamını paraya cvirecektir. Bir görüş TMK mad. 873/3 son cümlesinde bu durumda taşınmazların tamamının paraya cvrilmeyeceğini, icra dairesinin gerektiği kadar taşınmazı paraya cvireceğini savunmaktadır; ancak biz bu görüşe katılmıyoruz<sup>58</sup>.

#### **bb. Güvence Blnmeksizin Verilen Rehin**

TMK mad. 855/1 güvence blnmeksizin tek alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde, her biri alacağın tamamına güvence teşkil etmek üzere rehin kurma olanağını sağlamıştır. Bu rehni ifade etmek üzere toplu rehin, kolektif rehin, müteselsil rehin, müşterek rehin gibi farklı kavramlar kullanılmaktadır<sup>59</sup>. Bir alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde rehin kurulabilir ancak, bir alacak için aynı taşınmaz üzerinde birden fazla rehin kurulamaz<sup>60</sup>.

Birden fazla taşınmaz üzerinde tek bir alacağa güvence teşkil etmek üzere rehin kurulmasında kural güvencenin bölünerek rehin kurulmasıdır. Güvence blnmeksizin bir tek alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde rehin

---

<sup>55</sup> **Köprülü/Kaneti**, s.295; **Oğuzman/Seliçi/zdemir-Oktay**, s. 724; **Sirmen**, s. 634.

<sup>56</sup> **Akipek**, s. 195.

<sup>57</sup> **Altay/Eskiocak**, s. 52.

<sup>58</sup> Bu görüş için bkz. **Acar**, s. 241 vd.

<sup>59</sup> **Acar**, s. 243; **Altay/Eskiocak**, s. 45; **Baur, Fritz/ Baur, Jürgen/ Stürner, Rolf**, Sachenrecht, München 2009, s. 474; **Davran**, s. 28; **Doğan**, s. 25; **Helvacı**, s. 212; **Karahasan**, s. 215; **Köprülü/Kaneti**, s. 291; **Oğuzman/Seliçi/zdemir-Oktay**, s. 725; **Sirmen**, s. 633; **Weirich, Hans-Armin**, Grundstckrecht, München 2006, s. 429; **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 831.

<sup>60</sup> **Baur, Fritz/ Baur, Jürgen/ Stürner, Rolf**, Sachenrecht, München 2009, s. 474; **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 830.

kurulması istisnai olup ancak kanunda öngörülen şartların gerçekleşmesiyle böyle bir rehin kurulabilecektir. Toplu rehmin kurulabilmesi için TMK mad. 855/1 uyarınca taşınmazların aynı kişinin mülkiyetinde olması veya taşınmazlar aynı kişinin mülkiyetinde değilse, bu kişilerin borçtan müteselsilen sorumlu olması ve tarafların toplu rehin kurma iradesine sahip olması gerekir. Toplu rehin kurulabilmesi için gerekli şartlar mevcut olsa dahi taraflar rehin yükünü taşınmazlar arasında paylaştırarak da rehin kurabilirler. Toplu rehinde birden fazla taşınmaz alacağın tamamını güvence altına aldığından her bir taşınmazın tapudaki sayfasına alacağın tamamı yazılır<sup>61</sup>. Toplu rehin aynı alacak için kurulabilir, birden fazla alacağın güvence altına alınması için toplu rehin kurulamaz<sup>62</sup>.

Toplu rehmin bulunduğu hallerde bir tek alacak birden fazla taşınmaz tarafından güvence altına alındığından tek bir rehmin mi yoksa birden fazla rehmin mi söz konusu olacağı yönünde tartışma bulunmaktadır. Bir görüş, toplu rehin halinde alacağın bölünmediğini ve rehmin hem iktisadi hem de hukuki açıdan bir bütün oluşturması sebebiyle tek bir rehmin bulunduğunu ileri sürmektedir<sup>63</sup>. Diğer görüş, aynı hakkın konusunu tek bir eşyanın oluşturabileceğini, burada birden fazla taşınmaz olduğu için birden fazla rehmin bulunduğunu savunmaktadır<sup>64</sup>. Biz burada rehnedilen taşınmazlar üzerinde tek bir rehin olduğu görüşüne katılmaktayız.

Toplu rehni güvence altına alınan borcun ifa edilmemesi halinde alacaklı TMK mad. 873/3 uyarınca toplu rehni konusunu oluşturan bütün taşınmazların paraya çevrilmesini istemelidir<sup>65</sup>. İcra dairesiyse, taşınmazlardan alacağı karşılayacak kadarını paraya çevirecektir. Kanunkoyucu bu hükümlerle ipotekli alacaklının alacağını aşan miktarda taşınmazın gereksiz yere paraya çevrilmesini engellemeyi amaçlamaktadır<sup>66</sup>.

## b. Arazi Bölünmesi

Arazi TST mad. 9'da "Arazi, sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır" şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdaki arazinin sınırlarının belirlenmiş olması ifadesi belirlilik ilkesini belirtmektedir.

---

<sup>61</sup> Acar, s. 250.

<sup>62</sup> Altay/Eskiocak, s. 58; Honsell/Vogt/Geiser, s. 1571.

<sup>63</sup> Acar, s. 250; Altay/Eskiocak, s. 56; Davran, s. 28; Doğan, s. 25; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 1037; Helvacı, s. 213; Köprülü/Kaneti, s. 291; Kuntalp, s. 271.

<sup>64</sup> Acar, s. 251; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 725; Weirich, Hans-Armin, s. 429.

<sup>65</sup> Y.12.HD. E.2011/12836 K.2011/31083 kararına bkz.

<sup>66</sup> İcra müdürü paraya çevrilecek taşınmaz veya taşınmazları belirleyecektir. Belirlemeyi yaparken taşınmazların malik veya maliklerinin menfaatleriyle rehlinli alacaklının menfaatlerini ve diğer rehlinli alacaklıların menfaatlerini dengelemeye çalışacaktır. İcra müdürünün belirlemeyi yaparken göz önünde bulunduracağı çeşitli kriterler için bkz. Helvacı, s. 223-226.

Bir arazi bölünerek birden fazla parsele ayrılabilir<sup>67</sup>. Bir arazinin bölünmesiyle oluşan yeni arazi parçaları için tapu kütüğünde ayrı sayfa aılmadıka bunlar TMK açısından taşınmaz niteliğ kazanamayacaktır. Bu durum TMK mad. 854/2'de belirtilmiştir.

Arazinin bölünmesi malikin iradesine bağlıdır. Arazi maliki mülkiyet hakkının kendisine vermiŐ olduğu tasarruf yetkisi kapsamında arazisini birden fazla parçaya ayırabilecektir. Arazinin bölünmesi arazi malikinin iradesine bağlı olmakla beraber bölünme baŐta imar mevzuatı olmak üzere ilgili yasal düzenlemeler göz önüne alınarak gerçekleştirilecektir.

Arazinin üzerinde rehin hakkı bulunması arazinin bölünmesine engel değildir. Ayrıca rehinli arazinin bölünmesi alacaklının rızasını veya katılımını da gerektirmemektedir<sup>68</sup>. Dolayısıyla rehinli alacaklının arazinin bölünmesine rıza göstermemesi de arazinin bölünmesini engellemeyecektir. Bu durum TMK mad. 889'da düzenlenmiştir.

Rehinle yüklü bir arazinin bölünmesi için rehinli alacaklının rızasına gerek bulunmamaktadır; ancak arazinin bölünmesi de rehinli alacaklıya zarar vermemelidir. TMK mad. 889/1 yeni arazi parçalarının alacağın güvencesi olmaya devam edeceğini hükme bağlamıştır. Bölünme sonucunda oluşan yeni arazi parçalarının tamamının aynı malikte kalması, bir veya birkaç parçanın bir ya da birden fazla kişiye devredilmesi bu sonucu deėiŐtirmeyecektir. Yeni arazi parçalarını alan kişi veya kişiler bu parçaları rehinle yüklü olarak alacaktır<sup>69</sup>.

Taraflar rehin yükünün nasıl dağıtılacağını aralarında yapacakları bir anlaşmayla serbestçe kararlaştırabilirler. Bu durum TMK mad. 889/1'de *"aksine bir anlaşma yoksa"* ifadesiyle belirtilmiştir. Taraflar arasında böyle bir anlaşmanın olmaması durumunda bölünmeyle oluşan yeni arazi parçaları rehinle yüklü olmakla beraber rehin yükünün nasıl dağıtılacağı sorunu ortaya çıkacaktır. Bu durumda iki farklı çözüm söz konusu olabilecektir<sup>70</sup>. Birinci ihtimalde, yeni arazi parçaları bütünüyle alacağın teminatı olacaktır. İkinci ihtimaldeyse, yeni arazi parçaları kısmen alacağın teminatı olacaktır. Kanunkoyucumuz TMK mad. 889'da rehin yükünün bölünmesini yani ikinci çözüm tarzını benimsemiŐtir<sup>71</sup>. Bu hüküm uyarınca dağıtım tapu idaresince

---

<sup>67</sup> Arazi bölünmesi teknik bir kavramdır. Arazinin it veya benzeri Őeylerle fiilen parçalanarak belirli bölümlerinin farklı Őahıslar tarafından kullanılması teknik olarak bölünme anlamına gelmeyecektir.

<sup>68</sup> **Acar**, s. 215.

<sup>69</sup> **Acar**, s. 217; **Ayan**, s. 172; **Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin**, EŞya Hukuku, İstanbul 2010, s. 288; **Köprülü/Kaneti**, s. 392; **Reisoğlu**, s. 37.

<sup>70</sup> **Acar**, s. 219.

<sup>71</sup> Bkz. Y.14.HD. E.2009/2619 K.2009/3869. Alman kanunkoyucusu Türk kanunkoyucusunun aksine rehinli taşınmazın bölünmesi halinde rehin yükünün bölünmesini değil, her bölümün alacağın tamamını güvence altına almaya devam edeceğini hüküm altına almıŐtır. Bkz. **Luo**,

resen yapılacak ve rehin yükü taşınmazlara değerleri oranında dağıtılacaktır. Kural rehin yükünün bölünmesi olmakla beraber iki istisnai durumda rehin yükü bölünmeyecek, yeni arazi parçaları bütünüyle arazinin teminatı olmaya devam edecektir<sup>72</sup>. Birinci hal, rehinli taşınmazın bölünmesine rağmen bölünmeyle oluşan parçaların malikin mülkiyetinde kalmaya devam etmesi durumudur. İkinci halse, bölünmeyle oluşan parçaların borçtan müteselsilen sorumlu olan kişi veya kişilere devredilmesi durumudur.

Arazi bölünmesi halinde rehin yükünün nasıl dağıtılacağı konusunda taraflar arasında bir anlaşma bulunmaması durumunda rehin yükü tapu idaresi tarafından resen ve taşınmazların değerine göre dağıtılacaktır; ancak alacaklı bu dağıtımı kabul etmek zorunda değildir. Kanunkoyucu TMK mad. 889/2 alacaklının dağıtıma itiraz edebileceğini belirtmiştir. Alacaklının itirazı iki sebebe dayanabilir<sup>73</sup>. Birinci sebep, dağıtımın hukuka aykırı olmasıdır. İkinci sebepse, dağıtım hukuka uygun olmakla beraber dağıtımın alacaklıyı tatmin etmemesidir. Rehin yükü tapu idaresi tarafından resen dağıtıldıktan sonra tapu müdürü durumu alacaklıya bildirir. Alacaklı tapu müdürü tarafından kendisine yapılan bildirimden sonra iki sebepten birine dayanarak bir ay içerisinde borçluya yazılı bildirimde bulunup, alacağı muaccel kılıp bir yıl içerisinde de borcun ifasını isteyebilir. Alacaklı borcun ifasını borçludan isteyebilir yoksa bölünme sonucunda oluşan yeni parçaların başka kişi veya kişilere devredilmesi söz konusuysa yeni maliklerden borcun ifasını isteyemez<sup>74</sup>.

TMK mad. 889/3'e göre, bölünmeyle oluşan arazi parça veya parçalarının yeni kişi veya kişilere devredilmesi durumunda, yeni malik veya malikler kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yüklenirlerse alacaklı, önceki borçluya kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulacaktır. Kanunkoyucu bu hükümle alacaklıya bir seçim imkanı getirmiştir. Alacaklı isterse rehin yükünün dağıtımından sonra TMK mad. 889/2'deki olanaktan yararlanarak yeni maliklerin borcu üstlenmesini engelleyebilir ya da yeni maliklerin beyanlarına karşı koymayarak onların borcu üstlenmesini ve önceki borçlunun borçtan kurtulmasını kabul eder<sup>75</sup>.

### c. Rehin Konusu Taşınmazdan Küçük Bir Parçanın Ayrılması

Arazi bölünmesinde yukarıda yaptığımız açıklamalar doğrultusunda arazi birden fazla parçaya ayrılmakta ve yeni oluşan arazi parçalarının büyüklüğüne

---

s. 34.

<sup>72</sup> **Acar**, s. 220; **Gürsoy, K. Tahir**, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978, s. 25; **Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay**, s. 725.

<sup>73</sup> **Acar**, s. 228; **Gürsoy**, s. 28.

<sup>74</sup> **Davran**, s. 28; **Gürsoy**, s. 28.

<sup>75</sup> **Acar**, s. 230; **Davran**, s. 28.



bakılmaksızın bu parçalar üzerinde de rehin hakkı devam etmektedir. Dolayısıyla taşınmazdan ayrılan parçanın boyutu ne kadar küçük olursa olsun bu durum bölünme olarak nitelendirilecek ve bölünmeye bağlanan hüküm ve sonuçlar bu parça ne kadar küçük olursa olsun o parça açısından da geçerli olacaktır. Bu kapsamda bölünen küçük arazi parçası üzerinde rehin hakkının sona ermesi ancak rehin hakkı sahibinin rızasıyla mümkün olacaktır.

TMK mad. 868 bu kurala istisna getirmiştir. Bu düzenleme uyarınca bölünen küçük arazi parçası üzerinde rehin hakkının sona erebilmesi için gerekli olan koşullar;

- Ayrılan arazi parçasının alacağın yirmide birinden az değerde olması
- Ayrılan arazi parçasının başkasına devredilmesi
- Geri kalan arazi parçasının alacağın tamamını güvence altına alması veya geri kalan arazi parçası alacağın tamamını güvence altına almaya yetmiyorsa bölünmeden önce taşınmazın değeri alacağın tümünü karşılamaya yetmiyorsa ayrılan parçanın değerinin tamamının, bölünmeden önce taşınmazın değeri alacağın tamamını karşılamaya yetiyor ancak bölünme ile karşılanamaz hale gelmişse eksik kalan kısmının rehin hakkı sahibine ödenmesi

Bu koşulların gerçekleşmesi durumunda arazi maliki rehinli alacaklıdan rehnin kaldırılmasını isteyebilecektir. Talebi yerine getirilmezse malik mahkemeye başvurarak rehnin terkinini sağlayabilecektir.

#### **d. Arazi Birleşmesi**

Arazi birleşmesi TMK mad. 859-861 arasında her üç rehin türü için aynı esaslara tabi tutulmuştur. Aynı şahsa veya farklı şahıslara ait birbirine bitişik birden fazla arazi maliklerin rızasıyla birleştirilebilir<sup>76</sup>. Bu durumda “iradi birleşme” söz konusu olacaktır. Ancak arazi birleştirilmesi daha çok zorunlu birleştirmeye gerçekleşmektedir. Devlet genellikle imar planlaması veya tarım reformları çerçevesinde daha verimli tarım arazilerinin elde edilmesi amacıyla maliklerinin iradesine bakmaksızın küçük araziler yerine büyük arazilerin oluşturulmasını sağladığında “zorunlu birleşme” söz konusu olacaktır<sup>77</sup>. Birleşme sonucunda eski arazilere ait tapu sayfası kapatılmakta, malike yeni tapu verilmektedir.

Arazi birleştirilmesinde birleştirilen araziler üzerinde rehin hakkı olduğunda bu rehin hakkının durumunun ne olacağı sorunu ortaya çıkacaktır.

---

<sup>76</sup> Acar, s. 257; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 761; Helvacı, s. 341; Sirmen, s. 677.

<sup>77</sup> Acar, s. 257; Sirmen, s. 678.

Arazi birleşmesinin aynı haklara zarar vermemesi kuralı benimsenmiştir<sup>78</sup>. Bu bağlamda, arazi birleşmesi ister rızai ister zorunlu olsun birleştirilen araziler üzerindeki rehin hakkı sona ermemekte, birleşmeyle oluşan yeni arazi üzerinde rehin hakkı varlığını devam ettirmektedir. Birleşme sonrası rehinlerin aktarılması tapu sicil müdürü tarafından resen yapılacaktır. Birleştirilen arazilerden biri rehinle yüklüyse bu durumda rehinli alacaklılar birleşmeyle oluşan arazi üzerinde aynı miktar ve aynı derecede rehin hakkına sahip olacaktır. Birleştirilen arazilerin birden fazlası rehinle yüklüyse, TMK mad. 859/2 uyarınca rehin hakkı yeni arazi üzerinde sıralarını koruyarak aktarılır ve rehin hakkı arazinin tümünü kapsar.

TMK mad. 860 arazi malikine rehinli alacaklıya borcu ödeyerek birleşme sonrası oluşan araziye rehin yükünden kurtarılma imkanı da getirmiştir.

#### **e. Paylı Mülkiyet Payı**

Hukukumuzda nelerin taşınmaz olduğu TMK'da sınırlı olarak belirtilmiştir. Dolayısıyla paylı mülkiyet payı taşınmaz değildir ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmesi de mümkün değildir. Bununla birlikte TMK mad. 688/3 paylı mülkiyet payının rehne konu olabileceğini düzenlenmiştir. Payın rehn edilmesi paylı mülkiyete tabi taşınmaza yük getirmez. Borcun ifa edilmemesi halinde taşınmaz değil, pay paraya çevrilecektir.

Pay rehn edilebildiğinden taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi pay açısından da uygulama bulacaktır. Bu itibarla rehn edilecek taşınmaz ve pay belirli olmalıdır. Pay rehninin kurulabilmesi için öncelikle taşınmaz belirli olmalı ve bu taşınmaz üzerinde geçerli bir paylı mülkiyet ilişkisi bulunmalıdır. Dolayısıyla pay rehninin ön koşulu, geçerli bir paylı mülkiyet ilişkisinin bulunmasıdır. Geçerli bir paylı mülkiyet ilişkisi yoksa şekli olarak pay üzerinde rehin kurulsa da rehnin varlığından söz edilemeyecektir<sup>79</sup>. Geçerli bir paylı mülkiyet ilişkisinin olmasına rağmen pay oranlarının hiç belirtilmemesi veya yanlış belirtilmesi pay üzerinde rehin kurulmasını engellemeyecek yasa gereği eşit pay kuralı uygulanacak ve eşit pay üzerinden rehin kurulmuş olacaktır<sup>80</sup>. Belirli olma kuralı hem borçlandırıcı işlem aşamasında hem de tescil aşamasında hayata geçirilecektir. Bu bağlamda TST mad. 33 uyarınca rehin sözleşmesinde payın miktarı ve paydaşın kimliği açıkça belirtilecek, tescil yapılırken de hangi paydaşa ait payın rehinli olduğu düşünceler sütununda belirtilecektir. Hukukumuzda paylı mülkiyet payı için tapu kütüğünde ayrı sayfa açılması mümkün olmadığı için rehin kurma işlemi taşınmazın sayfasında gerçekleştirilecektir.

---

<sup>78</sup> Acar, s. 259; Helvacı, s. 342.

<sup>79</sup> Acar, s. 294.

<sup>80</sup> Acar, s. 294.

Belirlilik ilkesinde bölünmezlik pay rehninde de uygulanacak ve paydaş payını bölerek rehnedemeyecektir. Bir taşınmaz nasıl ki fiziki anlamda bölünüp rehnedilemiyorsa paylı mülkiyet payı da bölünerek rehnedilemez.

#### **f. Elbirliği Mülkiyetinde Ortaklık Hakkı**

Elbirliği mülkiyetinde ortakların hakları paylı mülkiyette olduğu gibi bir payla ifade edilmemektedir. Dolayısıyla ortakların hakları tam olarak belirli değildir. Bu durum TMK mad. 701/2'de belirtilmiştir. Taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi uyarınca, elbirliğine konu maldaki ortaklık hakkı üzerinde belirleme ve bireyselleştirme yapılamayacağı için elbirliği mülkiyetindeki ortaklık hakkı taşınmaz rehnine konu olmaz. Ancak, üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan bir taşınmazın kendisi rehne konu edilebilir. zerinde elbirliği mülkiyeti bulunan bir taşınmaz üzerinde rehin kurulabilmesi için TMK mad. 702/2 uyarınca ortakların oy birliğiyle karar vermeleri gerekecektir. Aıklamalarımızı bir örnekle somutlaştıracak olursak, A ve B adlı kardeşler babalarından kalan arazinin tamamı üzerinde oybirliğiyle karar alıp rehin kurulabilir; ancak A miras payı olan ½ hisse üzerinde ne kendi başına ne de B'nin rızasıyla rehin kuramayacaktır.

### **B. TEMİNAT ALTINA ALINACAK ALACAK AÇISINDAN BELİRLİLİK İLKESİ**

#### **1. Genel Olarak**

Taşınmaz rehninde belirlilik ilkesinin birinci yn yukarıda açıkladığımız gibi rehin konusu taşınmazın belirli olmasıdır. Belirlilik ilkesinin ikinci ynyse, rehinle güvence altına alınan alacağın belirli olmasıdır<sup>81</sup>. Rehinle teminat altına alınacak alacağın belirli olması, rehinin temin ettiği alacağın miktar itibariyle belirli olması anlamına gelmektedir. Hukukumuzda verme, yapma, yapmama gibi her türlü alacağın güvence altına alınması için taşınmaz rehni kurulabilir<sup>82</sup>. Ancak rehinin kurulabilmesi için alacağın miktarının tapuda gösterilmesi şarttır. Alacağın bir miktar para olduğu hallerde bu miktarın, alacağın paradan başka bir Şeyin verilmesine, yapma veya yapmamaya ilişkin olduğu hallerdeyse, tarafların belirleyeceği miktarın tapu kütüğünde gösterilmesiyle taşınmaz rehni kurulabilecektir. Alacağın borçlar hukuku nitelikli olması gerekmez, eşya hukuku, aile hukuku veya bir başka hukuk alanına ilişkin bir alacak için de

---

<sup>81</sup> Rehinin amacı alacağı güvence altına almaktır. Ortada bir alacak olmadan rehin kurulamaz. Örneğin, taşınmaz sahibi A oğlunu alacaklıları karşısında korumak amacıyla ortada bir alacak olmamasına rağmen taşınmazı üzerinde oğlu lehine bir rehin hakkı kuramaz. Başka rnekler için bkz. **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 746.

<sup>82</sup> **Akipek**, s. 189; **Doğan**, s. 3; **Esener/Güven**, s. 449; **Kuntalp, Erden**, Ana Para ve st Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989, s. 3; **Oğuzman/Seliçi/zdemir-Oktay**, s. 757; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 961; **Sarı**, s. 964.

rehin kurulabilecektir, ancak her durumda tapuda belirli bir parasal karşılık gösterilerek rehin kurulmalıdır<sup>83</sup>. Bu durum TMK mad. 851/1'de belirtilmiştir. Düzenlemenin amacı, rehnin taşınmaz üzerinde ne miktarda bir yük teşkil ettiğini ilgili herkesin tapu kütüğünden anlayabilmesini sağlamaktır<sup>84</sup>. Böylece taşınmazı sonradan alacak olanlar, diğer sınırlı aynı hak ve rehin hakkı sahipleri, rehinli alacağı devralacaklar hatta adi alacaklılar rehnin taşınmaz üzerinde ne miktarda bir yük teşkil ettiğini görebilme imkanı elde etmektedir.

Taşınmaz rehniyle güvence altına alınacak alacağın miktarının Türk parası olarak gösterilmesine dair TMK mad. 851/1 hükmünün hukuki niteliği konusunda tartışma bulunmaktadır. Bir görüş, bu hükmün tapu müdürünün uyması gereken bir düzen hükmü olduğunu savunmaktadır<sup>85</sup>. Bu görüş uyarınca, bu hükme uyulmaması halinde yani teminat altına alınacak alacağın miktarının Türk parası olarak gösterilmemesi halinde, rehin geçerliliğini korumaya devam edecek; sadece hükme uymayan tapu müdürüne idari yaptırım uygulanabilecektir. Diğer bir görüşe göre, bu hüküm emredici niteliktedir<sup>86</sup>. Bu görüş uyarınca, bu hükme uyulmaması halinde yani teminat altına alınacak alacağın miktarının Türk parası olarak gösterilmemesi halinde, rehin hakkı geçerli olarak kurulamayacaktır. Alacağın miktarının hiç gösterilmemesi halinde veya kanunda belirtilen şartlar gerçekleşmediği halde yabancı parayla gösterildiği hallerde geçerli bir rehin haktan söz edilemeyecektir. Hakim görüş bu düzenlemenin emredici olduğunu savunmaktadır. Zira alt sıradaki aynı hak sahiplerinin ve diğer ilgililerin rehin yükünün tutarını bilme imkanına sahip olmasında yarar vardır.

Taşınmaz rehniinde belirlilik ilkesi uyarınca teminat altına alınacak alacağın mutlaka belirli olması şart değildir. TMK mad. 851 alacağın miktarının tam olarak belirli olmadığı hatta ileride doğacak veya doğması muhtemel alacaklar için bile taşınmaz üzerinde ipotek kurulabileceğini düzenlemiştir. Belirlilik ilkesinin uygulanabilmesi için, rehnin taşınmaz üzerinde ne miktarda yük teşkil ettiği belirli olmalıdır yoksa rehinle güvence altına alınan alacağın belirli olması şart

<sup>83</sup> Baur, Fritz/Baur, Jürgen/Stürner, Rolf, s. 474; Westermann/Gursky/Eickmann, s. 747.

<sup>84</sup> Baur, Fritz/Baur, Jürgen/Stürner, Rolf, s. 477; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 757; Sarı, s. 964; Sirmen, s. 628. Westermann/Gursky/Eickmann, s. 747. Rehin kurulurken rehin sözleşmesinde miktar gösterme zorunluluğu olmakla beraber alacağın hukuki sebebinin gösterilmesinin gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Bir görüşe göre, alacağın belirlenebilir olması için hukuki sebep rehin sözleşmesinde gösterilmelidir. Hakim görüşe göre, belirli olma alacakla değil, alacağın miktarıyla ilgilidir; dolayısıyla hukuki sebebin rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerekmez. Hukuki sebebin rehin sözleşmesinde gösterilme zorunluluğu olup olmadığı tartışması mevcut alacaklara ilişkin olmayıp, mevcut olmayan doğması kesin veya muhtemel alacaklara ilişkindir. Bkz. Doğan, s. 5; Kuntalp, s. 7-10.

<sup>85</sup> Doğan, s. 6; Kuntalp, s. 12; Sarı, s. 965.

<sup>86</sup> Akipek, s. 189; Altay/Eskiocak, s. 66; Ayan, s. 116; Doğan, s. 6; Esener/Güven, s. 446; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 962; Karahasan, s. 875; Kuntalp, s. 12; Sarı, s. 965.

değildir. Rehin yükünün belirliliği alacağın miktarının rehnin kuruluğu sırasında belirli olup olmamasına göre farklı hükümlere tabi tutulmuğuur. Dolayısıyla, anapara ipoteğinin ve üst sınır ipoteğinin kurulduğu hallerde rehinle güvence altına alınan alacağın kapsamına nelerin girdiği belirlenmelidir<sup>87</sup>.

## 2. Anapara İpoteğinde Alacağın Kapsamı

İpoteğin kurulduğu anda alacak mevcut ve miktarı belirliyse tarafların bu belirli miktardaki alacağı güvence altına almak amacıyla kurdukları ipotek “*anapara ipoteği*” olarak belirtilmektedir. Bir görüş, anapara ipoteğinin ancak miktarı belirli olan bir para alacağı için kurulabileceğini savunmaktadır<sup>88</sup>. Diğer bir görüş, teminat altına alınacak alacağın konusu paradan bağua bir şeyse bunun parasal karđuılıęının tapuda gösterilmesiyle anapara ipoteği Şeklinde ipoteğin kurulabileceğini savunmaktadır<sup>89</sup>. Hakim görüş, anapara ipoteğinin mevcut ve miktarı belirli para alacakları için kurulabileceği yönündedir.

Anapara ipoteğinde alacaklının rehin konusu tağuınmazın paraya çevrilmesi sonucu elde edilen değerden isteyebileceği alacak kalemlerinin neler olabileceği belirlenmelidir. TMK mad. 875/1 hükmüyle anapara ipoteğiyle güvence altına alınan alacağın kapsamını belirlemiğuur. Anapara ipoteğinde tapu kütüğüne tescil edilen anapara tutarı, alacaklının anapara alacağı için bir üst sınır teğuil etmekte; diğer belirtilen yan alacaklar açısından bir üst sınır teğuil etmemektedir<sup>90</sup>. Bir bağua deyiğule alacaklı ipotekli tağuınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen değerden anapara dığuındaki diğer yan alacaklarını tapu kütüğünde yazılı olan miktara ek olarak isteyebilecektir. Belirtilen alacak kalemleri dığuında rehinli tağuınmazın korunması amacıyla yapılan zorunlu masrafların da teminat kapsamında yer aldığı TMK mad. 876’da belirtilmiğuur.

### a. Anapara

Anapara ipoteğiyle yüklü bulunan tağuınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen değerin güvence teğuil ettiği alacak kalemlerinden ilki anaparadır. Anapara alacağı açısından ipoteğin sağladığı teminatın üst sınırı, tapu kütüğünde yazılı olan miktardır<sup>91</sup>. Anaparanın tapu kütüğünde gösterilen

---

<sup>87</sup> Bir görüş, anapara rehni ifadesini kullanmakta ve anapara rehninin ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi Şeklinde kurulabileceğini, buna karđuılık üst sınır rehninin sadece ipotek Şeklinde kurulabileceğini ifade edip, üst sınır ipoteği kavramını kullanmaktadır. Ayrıntılı bilgi ve terminolojik değerlendirilme için bkz. **Sarı**, s. 966-967.

<sup>88</sup> **Helvacı**, s. 141.

<sup>89</sup> **Sarı**, s. 968.

<sup>90</sup> **Helvacı**, s. 141-142 ; **Honsell/Vogt/Geiser**, s. 1558.

<sup>91</sup> **Ayan**, s. 162; **Helvacı**, s. 147; **Reisoğlu**, s. 9.

miktardan fazla olması halinde fazlaya ilişkin kısım ipoteğin sağladığı teminatın kapsamına girmeyecektir.

Rehnin kurulduğu tarihteki anapara alacağı zaman içerisinde azalabilir hatta sona ermiş olabilir. Tapu kütüğüne tescil edilen miktar böyle bir alacağın varlığına karine teşkil etmez<sup>92</sup>. Dolayısıyla alacaklının ipotekle teminat altına alınmış alacağının varlığı ve tutarı ayrıca ispat edilmelidir.

### **b. Takip Giderleri**

Takip giderleri, icra organlarının rehnin paraya çevrilmesi sırasında yaptığı harcamalardır. Örneğin, tebligat giderleri, ilan giderleri, bilirkişi giderleri, avukatlık ücretleri, harçlar bu giderlerden bazılarıdır<sup>93</sup>. İİK mad. 59/1 uyarınca bu giderler alacaklı tarafından peşin olarak ödenmelidir. Takip giderlerinin ipoteğin kapsamına girmesi için tapu kütüğüne ayrıca tescil edilmesi gerekmez<sup>94</sup>.

### **c. Gecikme Faizi**

TMK mad. 875'te gecikme faizi ibaresi kullanılmakla beraber bununla ifade edilmek istenen temerrüt faizidir. Borçlu ipotekle güvence altına alınan borcunu ödemediğinde temerrütte düşmüşse temerrüt faizi ödemekle yükümlü olacaktır ve bu faiz miktarı ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamında yer alacaktır. Sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca taraflar temerrüt faizi oranını aralarında serbestçe kararlaştırabilirler. Temerrüt faizi oranını sözleşmede serbestçe kararlaştırmamışlarsa borçlu TBK mad. 120 uyarınca faiz borcunun doğduğu tarihteki mevzuat hükümlerine göre belirlenecek temerrüt faizini ödeyecektir. Bu faiz miktarının ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamında yer alabilmesi için tescil gerekmez. Bir görüş, kanuni temerrüt faizi oranına göre hesaplanacak temerrüt faizinin ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamında yer alabilmesi için tapu kütüğüne ayrıca tescil edilmesine gerek olmadığını; ancak temerrüt faizi oranının kanuni temerrüt faizi oranından daha yüksek bir oranda kararlaştırılması halinde bu oranın kanuni temerrüt faizini aşan kısmının güvencenin kapsamına girmeyeceğini savunmaktadır<sup>95</sup>. Diğer bir görüşse, kanuni temerrüt faizi oranını aşan temerrüt faizi oranının tapu kütüğüne tescil edilmesi halinde ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamına gireceğini

---

<sup>92</sup> Helvacı, s. 147; Sirmen, s. 668.

<sup>93</sup> Hangi giderlerin takip gideri olarak nitelendirilip rehnin sağladığı güvencenin kapsamına girdiği konusundaki tartışma için bkz. Altay/Eskiocak, s. 87.

<sup>94</sup> Ayan, s. 164; Helvacı, s. 149; Kuntalp, s. 25; Oğuzman/Seliçi/Özdemir/Oktay, s. 757; Sirmen, s. 668.

<sup>95</sup> Akipek, s. 190; Ayan, s. 134; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 964; Helvacı, s. 150; Köprülü/Kaneti, s. 284; Oğuzman/Seliçi/Özdemir/Oktay, s. 757.

savunmaktadır<sup>96</sup>. Bu görüşe göre, tarafların belirledikleri faiz oranının tapu ktgnde gösterilerek belirlilik ilkesinin gereği yerine getirilmiş olacak ve bu Şekilde tarafların belirlediği faiz oranına göre hesaplanan miktar ipoteğin sağladığı teminatın kapsamına girecektir.

Yukarıdaki açıklamalarımızda belirttiğimiz gibi anapara ipoteği ancak miktarı belirli olan bir para alacağı için kurulabilecektir. Borunun temerrüde dmesi halinde alacaklının uğradığı zararın tamamının temerrüt faiziyle karşılanamaması durumunda aşkın zararın istenmesi söz konusu olacaktır. Temerrüt faiziyle karşılanamayan aşkın zarar ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamına girmeyecektir<sup>97</sup>. Ancak taraflar aralarında anlaşarak gelecekte doğması muhtemel ve belirsiz bu alacak için ayrı bir üst sınır ipoteği kurarak bu alacağı güvence altına alabilirler<sup>98</sup>.

İpoteğin mutlaka borçlu tarafından verilmesi Şart değildir, üçüncü bir kişi de taınmazını başka birinin borcu için güvence teşkil etmesi amacıyla ipotek konusu yapabilir. deme istemi başlıklı TMK mad. 887 uyarınca güvence altına alınan alacağın muacceliyeti alacaklının ihbarına bağlanmısa bu ihbar taşınmaz malikine de yöneltilmelidir. Dolayısıyla temerrüt faizinin ipotekle sağlanan güvencenin kapsamına girmesi taşınmaz malikine yapılacak ihbardan sonra mümkün olacaktır. İhbar yapılmıca kadar işleyecek temerrüt faizi ipotekle sağlanan güvencenin kapsamına girmeyecektir<sup>99</sup>.

#### d. Sözleşme Faizleri

TMK mad. 875 uyarınca sözleşme faizleri ipotekle sağlanan güvencenin kapsamına girmeyecektir<sup>100</sup>. Taraflar ipotekle güvence altına alınan para alacağı için faiz ödeme yükümlülüğünü emredici hükümler çerçevesinde serbestçe kararlatırabilirler. Taraflar faiz ödenmesini kararlatırmakla beraber faiz oranını belirlememilerse veya taraflar faiz ödenmesi konusunda anlamamakla beraber faiz ödenmesi kanundan kaynaklanıyorsa kanunda öngörülen faiz oranı uygulanarak belirlenecek miktarın ödenmesi gerekecektir. Faiz denmesi kanundan kaynaklanıyorsa veya taraflar kanunda öngörülen oranın ödenmesi konusunda anlama yapmılarsa kanuni faiz oranının tapu ktgndeki faiz stnuna yazılmadan ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamından yararlanması söz konusu olacaktır<sup>101</sup>. Kanunen faiz ödenmesi zorunlu olmadığı halde taraflar faiz ödenmesini kararlatırmılarsa veya kanunen faiz ödeme

---

<sup>96</sup> Ayan, s. 134; Helvacı, s. 150; Kuntalp, s. 32; Köprülü/Kaneti, s. 184; Sarı, s. 974; Sirmen, s. 668; Reisoğlu, s. 10.

<sup>97</sup> Helvacı, s. 150; Sarı, s. 974.

<sup>98</sup> Doğan, s. 17; Helvacı, s. 150; Sarı, s. 974.

<sup>99</sup> Doğan, s. 17; Helvacı, s. 151; Reisoğlu, s. 9.

<sup>100</sup> Bkz. Y.19.HD. E.2005/4900 K.2005/6735.

<sup>101</sup> Doğan, s. 17; Helvacı, s. 152; Sirmen, s. 669.

yükümlülüğü olmakla beraber kanunda öngörülen orandan daha fazla bir oran kararlaştırmışlarsa TST mad. 31 uyarınca bu oranının tapu kütüğüne yazılması gerekecektir. Bu oranın tapu kütüğüne yazılması belirlilik ilkesinin gereğidir.

Sözleşmesel faizler ister taraflarca kararlaştırılsın ister kanun gereği ödenmek zorunda olsun, bu faizlerin sadece belirli bir kısmı ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamına girecektir. Güvencenin kapsamına giren sözleşmesel faizlerin ilk kısmı, iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faizlerdir. Burada iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarih esas alınarak belirleme yapılmıştır. Bu andan geçmişe dönük olarak muaccel olmuş üç yıllık faiz istenebilecek olup, daha önceki tarihlerdeki temerrüt faizleri istenemeyecektir. Üç yıllık süreden önce muaccel olmuş faizler güvencenin kapsamına girmeyecektir. Sözleşmesel faizlerden güvencenin kapsamına girecek diğer bir kısım sözleşmesel faizse, son vadeden başlayarak işleyen faizlerdir. Kanun bu tarihten sonra işleyecek faizler için herhangi bir sınırlama getirilmeden ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamına gireceğini hükme bağlamıştır. İpoteğin sağladığı güvencenin kapsamına girmeyen faizler adi alacak niteliğindedir ve alacaklı bunlar için borçlunun kişisel malvarlığı değerlerine yönelecektir.

Faiz oranı taraflarca belirlenip tapu kütüğüne yazıldıktan sonra bu oranın arttırılması gündeme gelebilir. TMK mad. 875/2 bu durumu düzenlemiştir. Bu hüküm uyarınca tapu kütüğüne kaydedilen faiz oranının arttırılmasıyla güvencenin kapsamı kural olarak genişletilemeyecektir. Bu düzenlemenin amacı, malik ve alacaklının aralarında anlaşarak alt derecedeki veya aynı derecedeki diğer ipotekli alacaklıların durumunu kötüleştiremeyecek olmalarıdır. Faiz oranının arttırılması alt derecedeki veya aynı derecedeki diğer ipotekli alacaklıların rızasıyla mümkün olacaktır<sup>102</sup>.

#### **e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Giderler**

TMK mad. 876 taşınmazın korunması için yapılan zorunlu giderlerin güvenceden yararlanıp yararlanmayacağını düzenlemektedir. Bu hükme göre ipoteğin sağladığı teminatın kapsamına giren alacaklardan biri de taşınmazın korunması için özellikle malik hesabına sigorta ücretlerini ödemek için alacaklının zorunlu olarak yaptığı giderlerdir. Bu alacakların ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamına girmesi için tapu kütüğüne tescil gerekmez. Bu giderler, tescile tabi olmayan bir kanuni ipotek hakkıyla teminat altına alınmıştır<sup>103</sup>. Rehinli alacaklının rehinli taşınmazın korunması için yaptığı zorunlu giderler vekaletsiz iş görmeye dayalı bir alacak hakkı niteliğindedir<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Helvacı, s. 154; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 757, Sarı, s. 976; Sirmen, s. 669.

<sup>103</sup> Aybay/Hatemi, s. 282; Doğan, s. 19; Esener/Güven, s. 449; Helvacı, s. 154;; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 757; Sirmen, s. 670.

<sup>104</sup> Helvacı, s. 156; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 757; Sirmen, s. 670.



Bu alacakların tescile tabi olmaksızın ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamında yer almasının sebebi, rehinli alacaklının bu masrafları yapmayacak olması halinde taşınmazın değer yitirecek ve ipotekli alacaklının, diğer ipotekli alacaklıların ve adi alacaklıların zarar görecektir. Kanun alacaklının özellikle malikin ödemesi gereken sigorta primlerini ödemesi durumunda onu korumak amacıyla bu hükmü getirmiştir.

### 3. Üst Sınır İpoteğinde Alacağın Kapsamı

Rehnin kurulması sırasında alacağın miktarı belirli değilse TMK mad. 851/1'in ikinci cümlesi uyarınca taraflar üst sınır ipoteği kurabilecektir. Rehnin kurulması sırasında alacağın miktarının belirli olduğu hallerde taraflar anapara ipoteği kurabilecektir; ancak anapara ipoteği kurma zorunlulukları bulunmamaktadır. Taraflar ana para ipoteği kurabilecekleri hallerde üst sınır ipoteği de kurabilir. Rehnin kurulduğu sırada alacağın miktarı belirli değilse üst sınır ipoteği kurulmasından başka imkan bulunmamaktadır. Üst sınır ipoteğinin kurulabilmesi için alacağın mevcut olması da gerekli değildir. Henüz doğmamış ve doğması muhtemel veya kesin alacaklar için de üst sınır ipoteği kurulabilecektir.

Anapara ile üst sınır ipoteği ayrımının önemi, sağladıkları güvencenin farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Anapara ipoteğinde taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen değerden alacaklının isteyebileceği alacak kalemleri TMK mad. 875'te düzenlenmiştir. Anapara ipoteğinde alacaklı anapara alacağı dışındaki yan alacaklarını tapu kütüğünde yazılı miktardan ayrı olarak isteyebilecektir. Üst sınır ipoteğindeyse, tapu kütüğüne tescil edilen miktar alacaklının tüm taleplerini karşılayacak şekilde belirleneceği için bu miktar alacaklının tüm alacak kalemleri için bir üst sınır teşkil edecek olup, alacaklı anapara dışındaki yan alacaklarını tapu kütüğünde yazılı miktara ek olarak isteyemeyecektir<sup>105</sup>. Yani TMK mad. 875 üst sınır ipoteğinde uygulanmayacaktır. Dolayısıyla, lehine üst sınır ipoteği kurulan alacaklı tapu kütüğüne yazılan miktar dışında kalan anapara, takip giderleri, gecikme faizi ve sözleşmesel faizleri taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen değerden isteyemeyecektir. Alacaklı üst sınırı aşan alacak kalemleri için borçlunun kişisel malvarlığına yönelecektir.

---

<sup>105</sup> **Brehm, Wolfgang/Berger, Christian**, s. 302; **Honsell/Vogt/Geiser**, s. 1558; **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 847. Alman Hukuku'nda üst sınır ipoteğinin alacaklı açısından bu tür dezavantajları olması sebebiyle daha ziyade ipotekli borç senedi uygulama bulmaktadır. Bkz. **Luo**, s. 68-69. Bir görüş tüm yan alacakları kapsayacak bir üst sınır ipoteği olduğunu kabul etmemekte, tapuda gösterilen üst sınırın ana para için bir üst sınır oluşturduğunu savunmaktadır. Bkz. **Kuntalp**, s. 35; **Reisoğlu**, s. 15.

TMK mad. 875 üst sınır ipoteği için uygulanmayacağından sözleşmesel faizler için öngörülen sınırlamalar da üst sınır ipoteği için uygulanmayacaktır. Buna göre, iflasın açıldığı veya rehlin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yılı aşan faizlerde tapu kütüğünde tescil edilen üst sınırın içinde kalmak koşuluyla ipoteğin sağladığı güvenceden yararlanabilecektir. Aynı şekilde anapara ipoteği için geçerli olan daha önce belirlenmiş faiz oranı, sonradan gelen alacaklıların zararına arttırılmaz; ancak alacaklıların rızasıyla arttırılabilir kuralı da üst sınır ipoteği için uygulanmayacak olup, taraflar alacaklıların rızasına gerek olmaksızın faiz oranını arttırabileceklerdir. Bunun sebebi, taşınmaz üzerinde üst sınır ipoteği kurulmuş olmasının taşınmaz üzerinde sonradan aynı hak kazanacaklar için yeterli güvence oluşturmasıdır<sup>106</sup>. Taşınmaz üzerinde sonradan aynı hak kazanacaklar, lehine üst sınır ipoteği kurulan kişinin elde edebileceği miktarı önceden açıkça görebilme imkanına sahip bulunmaktadır.

Üst sınır ipoteğinin güvence teşkil ettiği alacak kalemlerinin neler olduğuyla ilgili tartışmalı olan bir husus da TMK mad. 876'da belirtilen taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masrafların üst sınır ipoteğinin sağladığı güvencenin kapsamına dahil olup olmadığıdır.

Bir görüş, TMK mad. 876'nın tüm rehin türleri için geçerli olduğunu ve ne tür ipotek kurulursa kurulsun alacaklının taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masrafları tapu kütüğünde yazılı olan miktara ek olarak isteyebileceğini savunmaktadır<sup>107</sup>.

Diğer bir görüşse, TMK mad. 876 hükmünün sadece anapara ipoteği için uygulanabileceğini, bu hükmün rehlin kapsamını genişletmesi sebebiyle üst sınır ipoteği için uygulanamayacağı savunmaktadır<sup>108</sup>.

Bizim bu konudaki görüşümüz, TMK mad. 876'nın üst sınır ipoteği için de uygulanacağı, ipotekli alacaklının ipotekli taşınmazın korunması için yaptığı zorunlu masraflar ve özellikle malik ödemediği için ödemek zorunda kaldığı sigorta primlerini tapu kütüğünde yazılı miktara ek olarak isteyebileceği yönündedir. Bunun sebebi, ipotekli alacaklının yaptığı bu masraflar açısından ne tür bir ipotek hakkına sahip olursa olsun tescile tabi olmayan kanuni bir ipotek hakkına sahip olması ve yapılan bu masrafların taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olan diğer hak sahiplerinin hatta adi alacaklıların da yararına olmasıdır. Bu masrafların rehlin sağladığı güvencenin kapsamında yer almadığı kabul edilirse ipotekli alacaklı bu masrafları yapmaktan kaçınacak, bu durum taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olan diğer kişiler ve adi alacaklılar için olumsuz sonuçlar doğuracaktır<sup>109</sup>.

<sup>106</sup> Doğan, s. 22; Helvacı, s. 157; Kuntalp, s. 30.

<sup>107</sup> Ayan, s. 167; Helvacı, s. 158; Sarı, s. 987; Sirmen, s. 670.

<sup>108</sup> Altay/Eskiocak, s. 120; Oğuzman/Seliçi/Özdemir-Oktay, s. 758.

<sup>109</sup> Yargıtay'ın her iki görüşü de destekler nitelikte kararları bulunmaktadır. Bkz. Kuntalp, s. 37-40

#### 4. Yabancı Para Üzerinden Kurulan İpotekte Alacağın Kapsamı

Türk hukukunda kural, taşınmaz rehninin miktarı Türk parasıyla gösterilen belirli bir alacak için kurulabilecek olmasıdır. Bu kuralı düzenleyen TMK mad. 851'in ikinci fıkrasında taşınmaz üzerinde rehin hakkının yabancı para birimiyle de kurulabileceği belirterek bu kurala bir istisna getirilmiştir<sup>110</sup>. TMK mad. 851/2'ye göre yabancı para üzerinden ipotek kurmak için gereken şartlar:

- Alacaklının bir kredi kuruluşu olması
- Kredi kuruluşu tarafından bir kredi verilmiş olması
- Bu kredinin yabancı para üzerinden veya yabancı para endeksli olarak verilmiş olması

Taraflar kanunda öngörülen bu şartların gerçekleşmesi halinde yabancı para üzerinden ipotek kurabileceklerdir; ancak bu şartlar gerçekleşse bile taraflar yabancı para üzerinden ipotek kurmak zorunda değildir. Taraflar isterlerse Türk parası üzerinden de ipotek kurabilirler. Yabancı para rehni ipotekli borç senedi ve irat senedi düzenlenerek kurulamaz. İpotekli borç senedi ve irat senedinde bu senetler bağlı oldukları temel ilişkiden soyutlanmıştır. Yabancı para rehnindeyse fer'ilik kendisini açıkça göstermektedir. Türk parası üzerinden kurulan ipotekte alacağın hukuki sebebinin rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerekip gerekmediği tartışmalı olmakla beraber, yabancı para ipoteklerinde alacağın hukuki sebebinin rehin sözleşmesinde belirtilmesi zorunludur<sup>111</sup>. Yabancı para ipoteği ana para ipoteği veya üst sınır ipoteği olarak kurulabilir.

Doktrinde yabancı para üzerinden rehin kurulması durumunun belirlilik ilkesini nasıl etkilediği tartışma konusu olmuştur. Bir görüş, yabancı para üzerinden ipotek kurulmasının belirlilik ilkesini zedelediğini savunmaktadır<sup>112</sup>. Bu görüş taraftarları gerekçe olarak, rehin güvence altına aldığı alacak miktarının Türk parası olarak gösterilmesi kuralının ilgili diğer kişilerin durumlarını bu miktara bakarak belirlemesi amacıyla getirildiğini yabancı para üzerinden ipotek kurulduğunda ilgili kişilerin durumlarını tam olarak bilemeyeceklerini ayrıca yabancı para üzerinden ipotek kurulduğunda tapu kütüğüne belirli bir miktar yazıldığını; ancak döviz kurundaki oynamaların ilgili kişilerin durumlarının ileride ne olacağını öngörememeleri sonucunu doğurduğunu, belirtmektedirler. Hakim görüşe göreyse, yabancı para üzerinden ipotek kurulması belirlilik ilkesini zedelememektedir. Buna gerekçe olarak da, yabancı para üzerinden ipotek kurulduğunda tapu kütüğüne belirli bir miktar yazılmaktadır, döviz kurunda oynamalar olsa da bu ticaret hayatının bir gereğidir, demektedirler.

---

<sup>110</sup> Aynı şekilde GBO 28 düzenlemesiyle Alman Hukuku'nda da yabancı para cinsiyile ipotek kurulabilmesine olanak sağlanmıştır. Bkz. **Westermann/Gursky/Eickmann**, s. 747.

<sup>111</sup> Bkz. **Sirmen, Lale**, Yeni Türk Medeni Kanununda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehin Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler, AÜHFD, Y.2003, C.52, S.1, s. 8 vd.

<sup>112</sup> **Altay/Eskiocak**, s. 71.

## SONUÇ

Taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi taşınmaz üzerindeki hak sahipleri, alacak üzerinde hak sahipleri ve bunlarla ilişki içinde olanlar veya olabileceklerin korunması ve hukuki belirsizliklerin engellenmesi için önemli bir fonksiyon icra etmektedir. Taşınmaz rehnine hakim olan diğer ilkeler gibi belirlilik ilkesi de belirli bir süreç sonucunda ortaya konulmuş olup ortak bir aklın ürünüdür. Dolayısıyla taşınmaz rehininin uygulanmasında ve bu alana ilişkin düzenlemelerin oluşturulmasında bu ilkeye uygun hareket edilmelidir. Ancak durağan bir konumda olan hukukun sosyal ve ekonomik hayatın ihtiyaçlarına tatmin edici cevaplar verememesi veya hukuki ilkelerin katı bir şekilde uygulanması ve korunması adına bu gelişmelere kayıtsız kalması bu hukuki ilkelerin sorgulanmasını beraberinde getirecektir. Özellikle yabancı para üzerinden ipotek kurulmasına ilişkin düzenlemelerin belirlilik ilkesini ihlal ettiği gerekçesiyle getirilen eleştiriler bu çerçevede değerlendirilmelidir. Dolayısıyla hukuk kurumunun ekonomik ve sosyal hayatın gereklerine kayıtsız kalmak bir yana bu ihtiyaçlara cevap vermesi gerektiği gerekçesiyle taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi ilk ortaya konulduğu şekliyle katı bir şekilde uygulanmamalıdır.

\*\*\*\*\*

## KAYNAKÇA:

**Acar, Faruk:** Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008

**Akipek, Jale:** Türk Eşya Hukuku, 3. Kitap, Mahdut Ayni Haklar, Ankara 1974  
Altay, Sümer/Eskiocak,

**Ali:** Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni İpotek İpotekli Borç Senedi İrat Senedi, İstanbul 2007

**Ayan, Mehmet:** Eşya Hukuku 3 – Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2012

**Aybay, Aydın/Hatemi,Hüseyin:** Eşya Hukuku, İstanbul 2010

**Baur, Fritz/Baur, Jürgen/ Stürner, Rolf,:** Sachenrecht, München 2009

**Brehm, Wolfgang/Berger, Christian:** Sachenrecht, Tübingen 2006

**Cansel, Erol/Gürsoy, K. Tahir/Eren, Fikret:** Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984

**Davran, Bülent:** Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972

**Doğan, Filiz:** İpotek Açısından Belirlilik İlkesi, TBB, Y.1992, S.3

**Ertaş, Şeref:** Eşya Hukuku, Ankara 2002

**Esener, Turhan/Güven, Kudret:** Eşya Hukuku, Ankara 2008

**Grsy, K. Tahir:** Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978

**Helvacı, İlhan:** Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008

**Luo, Jing:** Die Hypthek, Bremen 2010

**Honsell, Heinrich/Vogt,** Nedim Peter/Geiser,

**Thomas:** Basler Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, Basel Genf München

**Karahasan, Mustafa Reşit:** Yeni Medeni Kanun Eşya Hukuku, Öğreti Yargıtay Kararları İlgili Mevzuat, 2.Cilt, İstanbul 2007

**Köprülü, Bülent/Kaneti, Selim:** Sınırlı Aynı Haklar, İstanbul 1982

**Kuntalp, Erden:** Ana Para ve st Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara 1989

**Oğuzman, Kemal/Seliçi,zer/zdemir-Oktay,Saibe:** Eşya Hukuku, İstanbul 2009

**Reisoğlu, Seza** : İpoteğin Kapsamı-Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1979

**Sarı, Suat:** Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi, Prof.Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000

**Sirmen, Lale:** Eşya Hukuku, Ankara 2013

**Sirmen, Lale:** Yeni Türk Medeni Kanununda Yabancı Para zerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler, AÜHFD, Y.2003, C.52, S.1

**Topaloğlu, Mustafa:** Maden Hukuku, Ankara 2003

**Weirich, Hans-Armin:** Grundstckrecht, München 2006

**Westermann,Harry/Gursky,Karl-Heinz/Eickmann,Dieter:** Sachenrecht, Hamburg 2011

