

## TAŞINMAZ REHNİNİN KONU BAKIMINDAN KAPSAMI

Araş. Gör. Sevgi KAYAK\*

### Giriş

Günlük hayatımızda çok çeşitli borç ilişkilerine gireriz. Borç ilişkisinin tarafı olarak alacaklı açısından önemli olan şey, borçlunun borcunu yerine getirmesidir. Alacaklı borcun yerine getirilmemesi olasılığına karşı bir güvence isteyebilir. Taşınmaz rehni de bu güvenceyi sağlayan müesseselerden biridir. Taşınmaz rehninde taşınmaz, değeri para ile ifade edilebilecek alacaklar için rehin hakkı ile yükümlenmektedir. Böylece alacaklı, alacağını tahsil edemediği zaman, söz konusu taşınmazı paraya çevirtebilir ve satış bedelinden kendi alacağını temin edebilir. Bu hak sınırlı bir aynı hak olarak bütün üçüncü kişilere karşı, özellikle de taşınmaz malikinin diğer alacaklılarına karşı ileri sürülebilir. Bu yüzden de taşınmaz rehni, alacaklı açısından önemli bir teminattır.

Taşınmaz rehninde hem teminat altına alınmış bir alacak hem de bu alacak lehine teminat yükü altına girmiş bir taşınmaz vardır. Bu bakımdan da rehinin teminat altına aldığı alacağın kapsamı ile teminat yükü altına girmiş taşınmazın kapsamı ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken hususlardır. Biz çalışmamızda rehin hakkının taşınmaza ilişkin kapsamını ele almış bulunmaktayız.

Rehnin taşınmaz açısından kapsamının belirlenmesi, gerek yükümlü taşınmaz maliki ve gerekse de rehinli alacaklı açısından büyük önemi haizdir. Hangi taşınmazların teminat teşkil edeceği, bütünleyici parçalar ve eklentiler açısından nasıl bir yolun izleneceği, kiraya verilmiş olan bir taşınmaz üzerinde rehin hakkı tesis edildiği zaman, bu kira gelirlerinin kime ait olacağı gibi hususların değerlendirilmesi gerekir. Ayrıca taşınmazın değerinin azalması ya da tamamen yok olması halinde taşınmazın yerine geçen bir bedel varsa, bu bedel üzerinde rehinli alacaklının hak iddia edip edemeyeceği konuları da düşünülmesi gereken konulardandır.

---

\* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Roma Hukuku Ana Bilim Dalı.



## I- Taşınmaz Rehni Kavramı ve Türleri Hakkında Kısa Bir Değerlendirme

### A- Kavram

Taşınmaz rehni bir alacak hakkını güvence altına almak amacıyla tesis edilen ve hak sahibine bir taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır<sup>1</sup>.

Alacak süresinde ödenmediği zaman, hak sahibi teminat teşkil eden taşınmazı icra organları vasıtasıyla paraya çevirterek, alacağını öncelikle elde etme yetkisine sahiptir<sup>2</sup>. Bu öncelikle elde etme yetkisi alacaklıya önemli bir üstünlük sağlar. Nitekim rehinli alacaklı, diğer tüm alacaklılara tercihen ve hepsinden önce, alacağını doğrudan doğruya rehnedilmiş olan taşınmazdan temin eder<sup>3</sup>.

Medeni Kanunumuzda taşınmaz rehni sistemine başlıca iki fonksiyon yüklenmiştir. Birincisi teminat fonksiyonu ve diğeri de tedavül fonksiyonudur. Teminat fonksiyonu, kişisel bir alacağın teminat altına alınması demektir. Tedavül fonksiyonu ise, taşınmazın arazi değerinin bağımsızlaştırılarak tedavülünün sağlanması demektir<sup>4</sup>.

### B- Taşınmaz Rehni Türleri

Medeni Kanunumuzda üç tür taşınmaz rehni düzenlenmiştir. MK.m.850'de belirtildiği üzere; "*Taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir.*" Maddenin ifadesinden de anlaşılacağı gibi, taşınmaz rehni ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde karşımıza çıkar ve bu türler bakımından<sup>5</sup> numerus clausus (sınırlı sayı) prensibi kabul

<sup>1</sup> M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi, *Eşya Hukuku*, 9. bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2002, 659; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku, Sınırlı Ayni Haklar*, C.III, Konya, Mimoza Yayınları, 1994, 112; Şeref Ertaş, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, 4.bası, Ankara, Seçkin Kitabevi, 2002, 499; Gaston Abranavel, *Le Gage Immobilier en Droit Suisse*, Lausanne, Imprimerie Charles Pache, 1928, 21-22; Mustafa Reşit Karahasan, *Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, Öğreti-Yargıtay Kararları-İlgili Mevzuat*, C.II, yy., 2002, 198; Jale Akipek, *Türk Eşya Hukuku, Ayni Haklar*, 3. kitap: *Mahdut Ayni Haklar*, Ankara, Sevinç Matbaası, 1974, 162.

<sup>2</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 659.

<sup>3</sup> Seza Reisoğlu, *Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ankara, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, 1978, 3-4; Akipek, (dn.1),162.

<sup>4</sup> Akipek, (dn.1), 162-163; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 659-660; Ayan, C.III, (dn.1), 112.

<sup>5</sup> Akipek, (dn.1),164.



edilmiştir. Tarafların aralarında anlaşmak suretiyle yeni bir taşınmaz rehni türü yaratmaları mümkün değildir. Aksi halde kanunun emredici hükümlerine aykırılık söz konusu olacağından, yapılan anlaşma mutlak butlan yaptırımına tabi olur.

İpoteğe ilişkin olarak, MK.m.881/f.1'de "*Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir*" denilmiştir. Buna göre ipotek, mevcut, şarta bağlı veya ileride doğabilecek olan her türlü alacağı güvence altına almak üzere, bir taşınmaz üzerinde kurulan rehin türüdür. İpotek, esasen bir alacağın teminat altına alınması amacını güder<sup>6</sup>.

İpotek, alacağa sıkı surette bağlı olduğundan fer'i bir nitelik taşır. Gerek varlığı gerek sona erışı, bağlı olduğu alacak hakkının mukadderatına tabidir. Alacağın ortadan kalkmasıyla birlikte ipotek hakkı da ortadan kalkar ve ipoteğin tapu kütüğünden terkin edilmesi istenebilir (MK.m.883). Ancak ipotek, kütükten silininceye kadar şeklen de olsa varlığını sürdürür<sup>7</sup>.

İpotekle temin edilmiş alacaklarda hem borçlunun kişisel sorumluluğu devam eder, hem de taşınmaz ile sorumluluk ortaya çıkar. Borçlunun kişisel sorumluluğu devam eder, çünkü taşınmazın satışından elde edilen meblağ, alacağı tam olarak karşılayamazsa alacaklı, borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilir<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 660 ve 705-706; Turhan Esener/Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş 3.bası, Ankara, Gazi Büro Kitabevi, 1996, 374.

<sup>7</sup> Akipek, (dn.1), 164; Reisoğlu, (*İpotek İşlemleri*), (dn.3), 6-7. Ashında ipotek hakkının fer'iliği hakkında tam anlamıyla bir görüş birliğine varılamamıştır. Alacağın sona ermesi halinde ipotek hakkının da sona erip ermeyeceği meselesi tartışılmış ve ileri sürülen bir görüşe göre, sona ermeyeceği kabul edilmiştir. Çünkü ipoteğin sona ermesi alacağın sona ermesinden bağımsızdır. İpoteğin sona ermesi için tapu kütüğünden silinmesi gerekir. Tapu kütüğünden silinmesi için de talepte bulunacak olan kişi ancak alacaklıdır (MK.m.883). Eğer ipotek, alacak hakkı sona erdiğinde kendiliğinden sona ermiş olsaydı alacaklının talebine gerek olmaksızın ipotekli taşınmazın maliki doğrudan doğruya terkin talebini talep edebilirdi. Bizim de katıldığımız diğer görüş ise, ipoteğin ancak bir alacağı teminat altına almak maksadıyla tesis edilebileceğinden yola çıkarak, alacak hakkının sona ermesi halinde ipotek hakkının da sona ereceğini kabul etmektedir. Zira alacak sona ermesine rağmen, alacaklı ipotek hakkının terkinini talep etmediği zaman, taşınmaz maliki MK.m.1025'teki davayı açarak kaydın düzeltilmesini isteyebilir. Bu dava ipoteği sona erdiren bir dava değil, zaten sona ermiş olan ipotek hakkını tapu sicilinden terkin ederek kaydı düzeltmeye yönelik bir davadır. Bu görüşler için bkz. (Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 709-710).

<sup>8</sup> Kemal T.Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 2.bası, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984, 956-957; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 661; Akipek, (dn.1), 228; Bülent Davran, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1972, 9; Ertaş, (dn.1), 500.



İpotekli taşınmaz maliki ile borçlunun aynı kişiler olması gerekmez. Bir kimse kendi taşınmazını başkasının borcu için ipotek ettirebilir<sup>9</sup>. Nitekim bu durum, MK. m.881/f.2'de açıkça belirtilmiştir: “İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez”<sup>10</sup>.

İpotek eşyaya bağlı bir borç doğurmaz. Bu sebeple bir taşınmaz malikinin kendi taşınmazı üzerinde başkasının borcu için ipotek hakkı tesis etmesi, o borçtan dolayı kişisel sorumlu hale gelmesini sağlamaz. Taşınmazın satışından elde edilen meblağ, alacağı tam olarak karşılayamazsa, alacaklı, ipotekli taşınmaz malikinin diğer malvarlığı değerlerine başvuramaz. Temel ilişkideki borçlu kim ise, onun kişisel sorumluluğu olduğu için onun malvarlığı değerlerine başvurabilecektir. Ancak MK.m.884'e göre, rehinli taşınmaz maliki, borcun tamamını ödeyerek taşınmazının paraya çevrilmesini engelleyebilir. Bu durumda kişisel olarak sorumlu olmadığı bir borcu ödemiş olur<sup>11</sup>.

Taşınmaz rehni türlerinden bir diğeri olan ipotekli borç senedi ise, hem kişisel alacağı teminat altına alma, hem de taşınmazın değerini tedavül ettirme görevine sahiptir. Taşınmazın değeri bağımsızlaştırılır<sup>12</sup> ve bu değer kıymetli evrak niteliğinde bir senede bağlanır. Bu senet ipotekli borç senedir. Bu senedin düzenlenmesiyle birlikte soyut bir alacak doğar. Teminat altına alınmak istenen bir temel alacak varsa artık bu alacak, senedin yenileme etkisi dolayısıyla sona erer ve teminat olarak gösterilen taşınmaz, temel ilişkideki

<sup>9</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 957; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 661; Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991, 720. Borçlu ve malikin farklı kişiler olması, ipotek kurulduktan sonra da ortaya çıkabilir. Örneğin, ipotekli bir taşınmazın, üzerindeki bu ipotek hakkı ile yükümlü olarak devralınmasında olduğu gibi. Akipek, (dn.1), 229.

<sup>10</sup> 1 Ocak 2002 tarihli ve 4721 sayılı Yeni Medeni Kanunumuzda getirilmiş olan “İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez” ifadesi aslında doğru bir ifade değildir. Çünkü böyle bir ifade, borçlunun mülkiyet hakkı dışında bir sınırlı ayni hak sahibi olduğu taşınmazların da ipoteğe konu oluşturabileceği gibi bir yanlış anlamaya yol açabilir. Oysa burada kastedilen, sadece borçlunun değil, üçüncü bir şahsın da kendi taşınmazını borçlunun borcu için ipotek ettirmesinin mümkün olduğudur. Bu bakımdan 4721 sayılı Kanundan önceki 1926 tarihli Medeni Kanunumuzun 796.maddesindeki “...gayrimenkul, borçlunun kendi mülkü olmak lazım değildir” ifadesi daha doğrudur. Nitekim ipoteğe konu oluşturacak taşınmazın borçlunun kendi mülkiyetinde olmasına gerek yoktur, üçüncü bir şahsın mülkiyetinde de olabilir.

<sup>11</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 661; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 957; Akipek, (dn.1), 229.

<sup>12</sup> İpotekli borç senedinin kurulması için, taşınmazın değerinin tapu idaresince resmen takdir edilmesi gerekir. Biçilen değeri aşan miktarda ipotekli borç senedi kurulması yasaklanmış ve değer biçilmesinin hangi esaslara göre yapılacağı Tapu Sicili Tüzüğü m.39-45 arasında düzenlenmiştir. Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 731.



alacağın değil, senetten doğan bu alacağın teminatı haline gelir. Senet el değiştirdikçe taşınmazın değeri tedavül eder<sup>13</sup>.

İpotekli borç senedinde sorumluluk, tıpkı ipotekte olduğu gibi kişisel bir sorumluluktur. Bu nedenle alacağın yalnız taşınmazdan elde edilmesi söz konusu olmayıp, borçlu, tüm malvarlığı ile sorumludur. Ayrıca yine ipotekte olduğu gibi ipotekli borç senedinde de eşyaya bağlı borç doğmaz<sup>14</sup>.

İrat senedi, taşınmazın değerini tedavül ettirme amacını taşır. Nitekim irat senedinde taşınmazın değeri bağımsızlaştırılır ve kıymetli evrak niteliğindeki irat senedine bağlanır. Böylece temel borç ilişkisinden doğan alacak, senedin yenileme etkisi dolayısıyla sona erer, onun yerine, irat senedinde mündemiç olan soyut bir alacak doğar. İrat senedi, niteliği icabı olarak, taşınmaz üzerinde "taşınmaz yükü" şeklinde kurulan bir alacak hakkıdır. Seneteki para borcunun ifası ve bu para borcunun taşınmazın değeri ile teminat altına alınması, yükün içeriğini oluşturur. İrat senedi hem sebebi yenilenmiş alacağı hem de bu alacağı temin eden taşınmaz rehnini kapsar<sup>15</sup>.

İrat senedindeki sorumluluk, ipotek ve ipotekli borç senedinden farklı olarak kişisel bir sorumluluk olmayıp, yalnızca teminat teşkil eden taşınmaz ile sınırlı aynı bir sorumluluktur<sup>16</sup>.

Ayrıca irat senedindeki borç, eşyaya bağlı bir borçtur. Teminat teşkil eden taşınmazın maliki kim ise, irat senedinin borçlusu da odur<sup>17</sup>.

## II- Genel Olarak Taşınmaz Rehni Kapsamı ve Kapsama Giren Unsurlar

### A- Genel Olarak Taşınmaz Rehni Kapsamı

Taşınmaz rehninde iki unsur ön plana çıkmaktadır. Bunlardan biri teminat altına alınan alacak ve diğeri de bu alacağı teminat altına alan rehin konusu taşınmazdır<sup>18</sup>. Bu bakımdan da taşınmaz rehni kapsamı derken iki şey akla gelmektedir. Birincisi teminat yükünün kapsamı ve diğeri de teminat

<sup>13</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 662 ve 730; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 958; Ertaş, (dn.1), 500.

<sup>14</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 958; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 662.

<sup>15</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 957; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 661; Akipek, (dn.1), 270 vd.

<sup>16</sup> Gürsoy/ Eren/Cansel, (dn.8), 957; Davran, (*Rehin*), (dn.8), 10.

<sup>17</sup> Oğuzman/ Seliçi, (dn.1), 662.

<sup>18</sup> Suat Sarı, "*Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi*", Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, Beta, 2000, 963.



altına alınan alacağın kapsamıdır. Taşınmaz rehninde, rehnin konusu bir taşınmazdır ve bu taşınmaz, bir alacağı teminat altına almıştır.

Taşınmaz rehninin kapsamı MK.m.862'de şu şekilde düzenlenmiştir:

*“Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar.*

*Rehnin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır.*

*Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır.”*

Görüldüğü üzere, MK.m.862'de rehnin kapsamına nelerin gireceği genel olarak belirtildikten sonra, MK.m.863'te de, “kira bedelleri” kenar başlığı altında kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına ilişkin ayrıca bir düzenleme yapılmıştır.

## B- Taşınmaz Rehni Kapsamına Giren Unsurlar

### 1. Taşınmaz

Taşınmaz rehni kapsamına öncelikle taşınmazın kendisi girer. Bu hususun özellikle MK.m.853'te açıkça belirtildiğini görüyoruz. Anılan maddeye göre; *“Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.”*

Taşınmaz mülkiyetinin konusu MK.m.704'de belirtilmiştir. Maddeye<sup>19</sup> göre:

<sup>19</sup> 1 Ocak 2002'de yürürlüğe giren 4721 sayılı Medeni Kanunumuzdan önce yürürlükte bulunan 1926 tarihli Medeni Kanunumuzun 632. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusu farklı şekilde düzenlenmişti. Buna göre; *“Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu, yerinde sabit olan şeylerdir. Bu kanuna göre aşağıdaki şeyler gayrimenkuldür;*

*1- Arazi*

*2- Tapu sicilinde müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar*

*3- Madenler”*

Fakat 04.06.1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu ile madenlerin tabi olduğu hukuki rejim düzenlenmiş olup, Medeni Kanun kapsamı dışına çıkarılmıştır. Ayrıca 632. maddede belirtilmemiş olmakla birlikte bağımsız bölümler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13. maddesi ile ayrı bir taşınmaz niteliğine sahip olarak kabul ediliyordu. 4721 sayılı yeni Medeni kanunumuzda ise, “madenler” tamamen madde metninden çıkarılmış, onun yerine, “kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” ifadesi getirilmiştir. Değişiklikler hakkında ayrıca bkz. Mustafa Cahit Günel, *“Taşınmaz Rehninin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu”*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2002, 17, dn.48.



“Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1- Arazi

2- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar

3- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler”

Bu hükme paralel olarak tapuya kaydedilecek olan taşınmazların; arazi, tapu kütüğüne kaydedilecek olan bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler olduğu da MK.m.998’de ayrıca belirtilmiştir.

MK.m.853’ten de açıkça anlaşılacağı üzere, taşınmaz rehni, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabileceğinden, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların, taşınmaz rehninin konusunu oluşturabilmesi mümkün değildir.

Bir alacağı teminat altına almak amacıyla taşınmaz rehni ile yükümlenen taşınmaz, bir bütün olarak bu alacağı garanti altına alır. Bir taşınmazın belirli bir parçası üzerinde taşınmaz rehni kurulamaz. Elbette çok küçük miktarda bir alacak için taşınmazın tümünü rehin hakkı ile yükümlemek mümkündür. Bununla birlikte taşınmazın bazı bölümlerini yükümleyecek şekilde taşınmaz rehni sözleşmesi yapmak mümkün değildir<sup>20</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisinde her paydaş, kendi payını rehnedebilir. Fakat elbirliği mülkiyetine<sup>21</sup> tabi bir taşınmaz ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir.(MK.m.857)<sup>22</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisine tabi bir taşınmazda, aynı alacak için, değişik kimselere ait birden fazla pay üzerinde ipotek kurulması halinde, her bir payın belirli bir oranda mı yoksa alacağın tamamından mı sorumlu olacağı hususu doktrinde değerlendirilmiştir. Bu konuda ileri sürülen bir düşünceye<sup>23</sup> gö-

<sup>20</sup> Reisoğlu, (*İpotek İşlemleri*), (dn.3), 11-12; Ayrıca bkz. Seza Reisoğlu, *İpotegın Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ankara, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, 1979, 16.

<sup>21</sup> Elbirliği ortaklığı halindeki mülkiyette teknik anlamda pay yoktur. Bu nedenle işti-  
rak paylarının rehni söz konusu olmaz. Bunun sonucu olarak da, üzerinde elbirliği or-  
taklığı bulunan bir taşınmaz, ancak bütün ortaklar tarafından birlikte rehnedilebilir.  
Akipek, (dn.1), 166; Reisoğlu, (*İpotek İşlemleri*), (dn.3), 13; Galip Esmer, *Mevzuatımız-  
da Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Ankara, Tapu ve Kadastro Vakfı Yayınla-  
rı, 1998, 826.

<sup>22</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK.) m.58/f.3’e göre, “Devre mülk üzerinde bu hakla bağda-  
şan aynı haklar tesis edilebilir.” Devre mülk hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı  
bir irtifak hakkıdır (KMK.m.57/f.1). Temeli müşterek mülkiyete dayandığı için pay  
sahibinin, diğer paydaşların onayına ihtiyaç duymaksızın kuracağı bir rehin hakkı  
kendiliğinden paya bağlı devre mülk hakkını da kayıtlayacaktır. Yeşim Gülekli, *İpote-  
ğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı*, İstanbul, Kazancı Matbaacılık, 1992, 3.

<sup>23</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 669.



re, MK.m.855'in kıyasen uygulanması gerekir. MK.m.855, birden çok taşınmazın aynı alacak için rehnedilmesi halini düzenlemiştir. Aynı alacak için birden çok taşınmaz<sup>24</sup> rehnediliyorsa ve taşınmaz aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu kimselere ait değilse, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken gösterilir. Bu madde kıyasen uygulandığında, paylı mülkiyet ilişkisindeki payların rehnedilmesi halinde de, pay oranında sorumluluk söz konusu olacaktır<sup>25</sup>.

Taşınmaz lehine tesis edilmiş irtifak hakları da taşınmaz rehni kapsamına girer. Çünkü bu haklar nitelikleri gereği, lehine tesis edilmiş oldukları taşınmazın mülkiyetine ayrılmaz şekilde bağlanırlar. Bunun sonucu olarak da taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, irtifak hakkına da o kişi sahip olacaktır. Rehin konusu olan bir taşınmazın, borçlunun borcunu ödemesi halinde, alacağı karşılamak üzere satılması söz konusu olacağından<sup>26</sup> bu haklar da taşınmazı devralacak olan kişiye geçecek ve böylece rehinli alacaklı için bir güvence oluşturacak şekilde rehin kapsamına dahil olacaktır<sup>27</sup>.

## 2. Bütünleyici Parçalar

### a) Bütünleyici Parça Kavramı

Bütünleyici parça kavramı, MK.m.684/f.2'de tanımlanmıştır. Buna göre, *"Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır."*

Bu tanımdan da anlaşıldığına göre, bir şeyin bütünleyici parça halini alması iki şekilde olabilir. Ya bir şey, asıl şeye sıkı bir maddi bağlantı ile bağlanmış olur ve bu maddi bağlantının çözülmesi için asıl şeyin yok olması, zarara uğraması veya yapısını değiştirmesi gerekir ki bu halde bağlanan şey, asıl şeyin temel unsuru haline gelmiştir, bütünleyici parça olmuştur. Ya da bağlanan şeyin asıl şeyle olan maddi bağlantısı bu kadar sıkı değildir, ancak ye-

<sup>24</sup> Aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehnedilebilmesi mümkündür. Fakat böyle bir durumda alacaklı, bunların aynı zamanda satılmasını istemek zorundadır. (Y.12.HD., 12. 27.10.1989 t., E.1989/3701, K.1989/12905 (YKD. 1990, C.16, 11, 1658)).

<sup>25</sup> Reisoğlu, (*İpotek İşlemleri*), (dn.3), 13.

<sup>26</sup> MK.m.873/f.2'ye göre, borç ödenmediği zaman rehinli taşınmazın mülkiyetinin rehinli alacaklıya geçeceğine ilişkin her türlü sözleşme hükmü geçersizdir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İlhan Helvacı, *Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhunu Temellük Yasası)*, İstanbul, Alfa, 1997, 69 ile 81 vd.

<sup>27</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 576 ve 689; Paul Steinauer, *Les Droits Réels*, Tome III, Berne, Editions Stämpfli, 1992, 142.



rel adetler, bağlanan şeyi asıl şeyin temel unsuru saydığı için, kanun koyucu bu şeye bütünleyici parça vasfını vermiştir. Ancak bu son halde de maddi bağlantının olması şarttır. Örneğin, bir gözlük camı gözlüğe takıldığı andan itibaren gözlüğün bütünleyici parçası haline gelir. Aynı şekilde, yerel adetlere göre, bir evin temel unsuru sayılan pencere de eve takıldığı zaman bütünleyici parça haline gelir<sup>28</sup>. Ayrıca asıl şeyle ona eklenen parça arasında sadece dışarıdan görülebilen bir bağlılığın bulunması yeterli değildir, içten bir bağlılık da şarttır. İçten bağlılıktan kasıt, parçanın aslın niteliğine uyması, asıl şeyle aynı amaca tahsis edilmiş olmasıdır. Asıl şeyin niteliği demek, onun ekonomik özellikleri veya ekonomik amacı demektir. Örneğin, buzdolabı ile içindeki tel raflar bu anlamda bütünleyici parçadır. Hatta tel rafların buzdolabından kolaylıkla ayrılabilmesi, bu sonucu değiştirmez. Çünkü eklenen parça olmadan asıl şey, kendi başına bir bütün oluşturamayacak, kendisinden beklenen iktisadi fonksiyonu tam olarak yerine getiremeyecektir. Buna karşılık bir binanın duvarlarına monte edilmiş olan bir tablo bütünleyici parça olamaz. Hatta ne kadar kuvvetle monte edilmiş olursa olsun bina ile aralarında içten bir bağlılık yoktur.<sup>29</sup>

Medeni Kanunumuz 684. maddesinde bir şeyin bütünleyici parça sayılması için gereken şartları belirtmiş ise de, bazı nesnelere, bu şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine bakmaksızın bütünleyici parça vasfını tanımıştır<sup>30</sup>. Bunlar MK. m.718/f.2'ye göre; yapılar, bitkiler<sup>31</sup> ve kaynaklardır.

MK.m.685/f.3'te belirtildiği üzere, doğal ürünler asıl şeyden ayrılınca kadar onun bütünleyici parçasıdır. Doğal ürünün kendiliğinden yetişmesi veya bir emek sonucu meydana gelmesi ürün sayılması açısından fark yaratmaz.

<sup>28</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 226-227; Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, *Tekinay Eşya Hukuku, C.I, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet*, 5.bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989, 519.

<sup>29</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C.I, (dn.28), 521 vd.

<sup>30</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 229; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C.I, (dn.28), 520. Ancak MK. m.728'e göre, başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar bütünleyici parça değildir. Bu konuda ayrıca bkz. Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 230.

<sup>31</sup> MK.m.729'da bir kimse başkasının fidanını kendi arazisine ya da kendisinin veya bir üçüncü kişinin fidanını başkasının arazisine dikerse, haksız inşaata ilişkin hükümlerin (MK.m.722-724) veya taşınır yapılara ilişkin hükümlerin (MK.m.728) uygulanacağı ifade ediliyor. Eğer bir bitki devamlı kalmak amacıyla dikilmişse (ağaç vb.) bu durumda o bitki için haksız inşaata ait hükümler uygulanacak, yani bitki taşınmazın bütünleyici parçası olacaktır. Eğer bitki devamlı kalmak amacı olmaksızın dikilmişse, taşınır bitki olacak ve MK.m.728'e kıyasen taşınmazın bütünleyici parçası olmayacaktır, bunun sonucu olarak da taşınmaz rehni kapsamına dahil olmayacaktır. Gülekli, (dn.22), 5, dn.5; Günel, (dn.19), 20, dn.60.



Bu bakımdan hukuki ürün olarak adlandırabileceğimiz ürünler asla bütünüleyici parça değildir<sup>32</sup>. Hukuki ürün bir eşyadan veya bir alacaktan bir hukuki işlem dolayısıyla elde edilen dönemsel edimlerdir. Örneğin, bir taşınır veya bir taşınmazdan elde edilen kira geliri veya bir para alacağının faizi gibi<sup>33</sup>.

#### b) Bütünüleyici Parçaların Taşınmaz Rehni Kapsamındaki Yeri

Taşınmazın bütünüleyici parçaları taşınmaz rehni kapsamına girer. Bütünüleyici parçaların, asıl şeyin hukuki mukadderatına tabi olmaları nedeniyle taşınmaz rehni kapsamında yer almaları son derece doğaldır<sup>34</sup>. Bütünüleyici parça, taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulmasıyla birlikte kendiliğinden taşınmaz rehni kapsamına dahil olur. Rehnin kurulmasından sonra taşınmaza bağlanan bütünüleyici parçalar için de durum böyledir<sup>35</sup>.

Taşınmazın bütünüleyici parçalarına yönelik mülkiyeti muhafaza kayıtları geçersiz olduğu gibi, taşınmaz rehninin kurulduğu sırada var olan veya sonradan taşınmaza bağlanan bütünüleyici parçaların taşınmaz rehni kapsamına girmeyeceğine yönelik tarafların yapacağı her türlü anlaşma da aynı etkiden yoksun olacaktır. Bu tür anlaşmalar sadece tarafları bağlar<sup>36</sup>.

<sup>32</sup> Bu hususta MK.m.685 düzenlemesi, ifade olarak yerinde bir düzenleme değildir. Maddenin kenar başlığına bakıldığında “doğal ürünler” teriminin kullanıldığı fakat madde metninde “ürün” kavramının açıklandığı görülmektedir. Maddenin ikinci fıkrasında, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerin “ürün” kavramı içerisinde yer alacağı belirtilmiştir. Yine maddede belirtildiği üzere; doğal ürünler asıl şeyden ayrılincaya kadar onun bütünüleyici parçasıdır. Görüldüğü üzere taşınmazın bütünüleyici parçasını oluşturabilecek ürünler aslında doğal ürünlerdir. Hukuki ürünler, bir eşyadan veya bir alacaktan bir hukuki işlem vasıtasıyla elde edilebilecek ürünler olduğundan ürün kavramı içinde yer almakla birlikte asla doğal ürün kapsamı içinde düşünülemez. Bu bakımdan MK.m.685’te “doğal ürünler” kenar başlığı altında yapılan düzenlemeye “hukuki ürünler” ifadesinin karıştırılması doğru olmamıştır. Bize göre, eski düzenleme olan MK.m.620’deki “tabii semereler” kenar başlığı altında yer alan; “*Bir şeye malik olan kimse o şeyin tabii semerelerine de maliktir. Bir şeyin muayyen zamanlarda hasıl ettiği ve örfün o şeyden sureti tahsisine göre istihsalini tecviz eylediği mahsuller, o şeyin tabii semereleridir. Tabii semereler, ayrılincaya kadar asıl şeyin mütemmim cüzüleridir*” düzenlemesi kenar başlığına uygun olarak sadece doğal ürünleri kapsamaması nedeniyle daha isabetliydi.

<sup>33</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 230-231.

<sup>34</sup> Akipek, (dn.1),167; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 689; Gülekli, (dn.22), 4; Davran, (dn.8), 13.

<sup>35</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 689; Ayan, C.III, (dn.1), 130; Akipek, (dn.1), 167; Ertaş, (dn.1), 516; Davran, (dn.8), 12-13; Gülekli, (dn.22), 7; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1008.

<sup>36</sup> Akipek, (dn.1), 167; Gülekli, (dn.22), 7; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 690; Ayan, C.III, (dn.1),



Kural olarak rehinli bir taşınmaz üzerindeki binalar, arzın bütünleyici parçaları olarak rehin kapsamına dahildir (MK.m.718). Ancak “üst hakkı”na konu olan yapılar bakımından aynı şeyi söyleyemeyiz. Üst hakkı, bir kişiye, başkasına ait arazideki bir yapının maliki olmak yetkisini veren bir irtifak hakkıdır<sup>37</sup>. MK.m.826 f.1’e göre, bir taşınmaz maliki, arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkını bir başka kişiye tanıyabilir. Üst hakkı olarak nitelendirileceğimiz bu durum, Roma hukukunda ortaya çıkmış olan “üst arza tabidir (superficies solo cedit)” kuralının önemli bir istisnasını oluşturur. Normalde arazi üzerindeki yapılar, onun bütünleyici parçası olarak taşınmaz rehni kapsamına dahil oldukları halde, üst hakkı tanındığı zaman durum tamamen değişmekte, üst hakkı sahibi, o arazi üzerindeki yapıların maliki olmaktadır. Bu durumda üst hakkının<sup>38</sup> konusunu oluşturan yapılar, taşınmazın bütünleyici parçasını teşkil edemeyecek ve taşınmaz rehni kapsamına girmeyecektir<sup>39</sup>.

#### c) Bütünleyici Parçaların Taşınmaz Rehni Kapsamından Çıkması

Bütünleyici parça, taşınmazdan ayrılarak bir taşınır eşya haline geldiği zaman kendiliğinden rehin kapsamı dışına çıkar<sup>40</sup>. Ayrılmanın biçimi, kimin fiili sonucu meydana geldiği, ayrılan şeyin daha sonra kimin mülkiyetine girdiği gibi hususlar bu açıdan önemli değildir. Önemli olan, bütünleyici parça teşkil eden şeyin asıl şeyden kesin ve fiziksel olarak ayrılması, bağımsız olarak tasarruf işlemlerine konu olabilecek bir taşınır eşya niteliğini kazan-

130; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1008; Bülent Köprülü/Selim Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 2.bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1982-1983, 263.

<sup>37</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 376; Ayrıca üst hakkı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Mehmet Ünal, *Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı*, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1988, 43 vd.

<sup>38</sup> MK.m.826/f.3’e göre; “Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.” Hükümden de anlaşılacağı üzere üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte olması koşuluyla tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmesi mümkündür. Üst hakkının sürekliliği ise, en az otuz yıl için kurulmuş olmasına bağlıdır. Üst hakkı tapuya taşınmaz olarak kaydedilince, artık bağımsız olarak tasarrufta bulunulabilecek ve mesela üzerinde taşınmaz rehni kurulabilecektir. Gülekli, (dn.22), 5, dn.7.

<sup>39</sup> Gülekli, (dn.22), 5; Ertaş, (dn.1), 516; Günel, (dn.19), 21.

<sup>40</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 690; Akipek, (dn.1), 168; Ayan, C.III, (dn.1), 130; Sarı, (dn.18), 995; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C.I, (dn.28), 529; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 263; Gülekli, (dn.22), 8.



masıdır<sup>41</sup>. Bütünleyici parça üzerindeki teminatın sona ermesi için, asıl şeyden ayrılıp bağımsız bir taşınır eşya haline gelmesi yeterlidir, ayrıca taşınmazdan uzaklaştırılmasına gerek yoktur. Örneğin, kesilmiş ancak henüz taşınmazdan uzaklaştırılmamış ağaçlar veya bir taş ocağından kırılmış fakat dışarı çıkarılmamış taşlar bağımsız bir eşya halini aldıklarından üzerlerindeki rehin hakkı da sona ermiş olur<sup>42</sup>.

Ancak hemen belirtelim ki, bütünleyici parçanın asıl şeyden ayrılması halinde taşınmaz rehni kapsamından da çıkacağı kuralı mutlak değildir. Bazı istisnai hallerde asıl şeyden ayrılarak bağımsız bir nitelik kazanan bütünleyici parça yine taşınmaz rehni kapsamında teminat sağlamaya devam eder. Bu istisnalardan biri, bütünleyici parça niteliğini kaybeden şeyin bu defa da eklenti haline dönüşmesidir. Diğer bir istisna ise, malik tarafından bütünleyici parçayı taşınmazdan ayırmaya yönelik<sup>43</sup> hazırlayıcı fiillere başlanmış olmakla birlikte bu ayırma, taşınmazın değerini önemli ölçüde azaltacaksa ayırmayı yasaklayan bir kararın elde edilmesidir<sup>44</sup>.

### 3. Eklenti

#### a) Genel Olarak

MK.m.862/f.1'de belirtildiği üzere rehin, taşınmazın eklentilerini de kapsar. Ashında bu hüküm Medeni Kanunumuzun eklentiyi düzenleyen genel hükmü olan 686. maddesini teyit<sup>45</sup> eden bir hükümdür. Nitekim MK.m.686/f.1'de şöyle söylenmektedir: "*Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi be-*

<sup>41</sup> Akipek, (dn.1), 168; Gülekli, (dn.22), 8.

<sup>42</sup> Gülekli, (dn.22), 9. Bu ayrılma bazen taşınmazda bir değer azalmasına yol açabilir. Fakat bu durum, bütünleyici parça üzerindeki rehin hakkının, asıl şeyden ayrıldıktan sonra da devam edeceği anlamına gelmez. Böyle bir durumda rehinli alacaklı, bu azalma oranında kendisine yeni bir güvence vermesini veya kısmi ödeme yapmasını MK.m.865-867 hükümleri gereğince, borçludan talep edebilir. Akipek, (dn.1), 168; Gülekli, (dn.22), 9.

<sup>43</sup> Ancak bu noktada, rehnin kurulduğu sırada var olan bütünleyici parçalarla, sonradan taşınmaza bağlanan bütünleyici parçalar arasında bir ayırım yapmak gerekir. Malik, rehnin tesisinden sonra getirilen bütünleyici parçaları asıl şeye zarar vermek kaydıyla ayırabilmelidir. Bu durumda rehin alacaklısı, açacağı önleme davasıyla, sadece rehnin tesisi anında mevcut olan bütünleyici parçaların taşınmazdan ayrılmasına engel olabilir. Bu konuda ayrıntılı bilgi ve tartışmalar için bkz. Gülekli, (dn.22), 10.

<sup>44</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 690; Köprülü/Kaneti, (36), 264; Gülekli, (dn.22), 9; Sarı, (dn.18), 995.

<sup>45</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 690; Gülekli, (dn.22), 11; Ertaş, (1), 516; Sarı, (dn.18), 995-996.



lirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.” O halde MK.m.862 hükmü olmasaydı da MK.m.686’ya göre, taraflar arasındaki tasarrufların kapsamına aksi kararlaştırılmadıkça, eklentiler de gireceği için, eklentinin taşınmaz rehni kapsamına giren bir unsur olduğunu söyleyebilecektik.<sup>46</sup>

## b) Eklenti Kavramı

### (1) Tanım

MK.m.686/f.2’de “eklenti” kavramı tanımlanmıştır. Buna göre; “*Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*”

Maddedeki tanıma bakılacak olursa, ancak taşınır eşya bir malın eklentisi olabilir<sup>47</sup>. Bir taşınmazın eklenti niteliğine sahip olabilmesi kesinlikle mümkün değildir<sup>48</sup>. Öte yandan taşınır eşya da bir şeye eklenti olarak bağlanmakla taşınır olma özelliğini yitirmez<sup>49</sup>. Buna karşılık asıl şeyin taşınır veya taşınmaz olması mümkündür, ancak eklenti ilişkisinin mutlaka iki

<sup>46</sup> Eklentinin taşınmaz rehni kapsamına dahil olduğunu Yargıtay da pek çok kararında dile getirmiştir: Bu kararlar için bkz. Y.12.HD., 25.04.1985 t., E.1984/14230, K.1985/3909 (YKD. 1985, C.11, 8, 1202-1203); Y.12.HD., 27.03.1986 t., E.1985/9521, K.1986/3334 (YKD. 1986, C.12, 7, 997-998); Y.12.HD., 01.05.1984 t., E.1984/2233, K.1984/5378 (YKD. 1984, C.10, 9, 1402).

<sup>47</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu, Altop, C.I, (dn.28), 544; Gülekli, (dn.22), 11.

<sup>48</sup> Kat Mülkiyeti Kanununda da “eklenti” kavramına yer verilmiştir. Bir anlam kargaşasına yol açmaması için bu kavramı her iki kanun açısından da ayrı ayrı açıklamak gerekir. Nitekim KMK.m.2’de bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlerin eklenti olduğu belirtilmiştir. Öte taraftan yine KMK.m.6’da da eklenti kavramına yer verilerek şöyle söylenmiştir: “*Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazi veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.*” Kat Mülkiyeti Kanununun bu iki maddesinden de açıkça anlaşılmaktadır ki, buradaki eklenti kavramı Medeni Kanun anlamında bir eklenti değildir. MK.m.686/f.2’deki tanımdan, Medeni Kanun anlamında eklentinin sadece bir taşınır eşya olabileceğini anlıyoruz. Oysa Kat Mülkiyeti Kanununun değişik maddelerinde çeşitli vesilelerle ifade edilmiş eklenti kavramından kasıt, bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj vb. yerlerdir. Kanunda sınırlayıcı nitelikte sayılmamış olan bu yerlerin eklenti olabilmesi için mutlaka bağımsız bölüm dışında olması gerekir. Eğer bağımsız bölümün içinde bulunuyorsa eklenti niteliğini haiz değildir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984, 24 vd.

<sup>49</sup> Gülekli, (dn.22), 11.



mal arasında olması gerekir. Bir hak ile bir mal arasında veya bir hak ile diğ er bir hak arasındaki ilişki eklenti ilişkisi değildir<sup>50</sup>.

## (2) Eklenti İlişkisinin Şartları

Bir taşınır eşyanın eklenti olduğundan bahsetmemiz için, iki şartın gerçekleşmiş olması gerekir. Birincisi özgüleme (tahsis) ve diğ eri de dış bağlantıdır. Bu şartlardan biri eksikse eklenti ilişkisinden bahsedilemez<sup>51</sup>.

Özgüleme (tahsis), bir taşınır malın asıl şeyin işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için ona tabi kılınması, takılması veya onunla birleştirilmesidir. Bu bağlantının ekonomik bir bağlantı olması, yani eklentinin asıl şeyin ekonomik amacını gerçekleştirmeye tabi kılınması gerekir<sup>52</sup>. Eklenti ilişkisinin doğması, özgülemenin, ekonomik faydaların elde edilmesini kolaylaştırmak veya doğrudan doğruya sağlamak amacıyla yapılmasına bağlıdır. Örneğin, gözlüğün bir kılıfa konması onun kırılmasını veya kirlenmesini engellemek içindir<sup>53</sup>.

Aynı ekonomik amaca hizmet eden iki maldan biri taşınmaz, diğ eri taşınır ise, daima taşınmaz olan mal asıl maldır, taşınır olan ise eklentidir. Hatta taşınır malların değ eri, taşınmazın değ erinin çok üstünde olsa bile sonuç değişmez. Eğer her iki mal da taşınır ise, hangisinin eklenti olduğu alış veriş ilişkilerindeki eğ ilimlere göre tayin olunur. Bir mal diğ erinin işletilmesine, korunmasına veya yarar sağlamasına hizmet ediyorsa ekonomik özgüleme şartı gerçekleşmiş demektir. Bununla birlikte kanun koyucu, özgüleme şartının varlığını sübjektif unsurlara göre tayin etmiştir. Hangi malın diğ erinin ekonomik amacına özgülenmiş olduğu ya yerel adetlerden ya da asıl şey malikinin açık arzusundan anlaşılmalıdır<sup>54</sup>. Malikin açık iradesi, eklenti ilişkisini meydana getirebilmektedir ve bu iradenin açıklanması herhangi bir şekle bağlı değildir<sup>55</sup>. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, eklentinin objektif şartları olarak kabul edebileceğimiz özgüleme ve dış bağlantı mevcut değilse, sadece malikin iradesi, o şeyi eklenti haline dönüştürmek için yeterli de-

<sup>50</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 232.

<sup>51</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 232; Ayrıca bkz. Rona Serozan, "Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1975, C.41, 239.

<sup>52</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C.I, (dn.28), 546; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 232; Reisoğlu, (İpoteğ in Kapsamı), (dn.20), 19; Georges j. Pfeiffer, *Les Accessoires Immobiliers et L'Hypothèque, La Notion d'Accessoire*, Vevey, Imprimerie Säuberlin, 1927, 29-30.

<sup>53</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, (dn.28), C.I, 546.

<sup>54</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 232-233.

<sup>55</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, (dn.28), C.I, 550-551.



ğildir. Örneğin, bir taşınmaz maliki, özel arabasının bu taşınmazın eklentisi olduğunu ileri süremez<sup>56</sup>.

Bir malın eklenti niteliğini haiz olması için, gerekli olan özgülemenin “sürekli” bir özgüleme olması gerekir. Süreklilik derken kastedilen ebedilik değil, devamlılıktır. Özgülemenin sürekli mi yoksa geçici mi olduğu somut olayın özelliklerine göre tayin olunur<sup>57</sup>.

Bir taşınır eşyanın eklenti sayılması için gerekli diğer şart, dış bağlantıdır. Eklenti sayılmak için, iki mal arasında üçüncü kişilerce anlaşılabilir bir maddi bağlantının olması gerekir. Bu bağlantı, MK.m.686’da asıl şeye birleştirme, asıl şeye takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılma şeklinde ifade edilmiştir<sup>58</sup>.

Asıl şeye eklenti arasında mutlaka fiziki bir bağlantı olması gerekmez. Bunu “*başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan*” ifadesinden anlıyoruz. Örneğin, bir fabrikanın işleri için alınmış otomobil, kamyonet vs. araçlar ile fabrika arasında fiziki bir bağlantı olmamasına rağmen, alınma amaçları ile tamamen fabrikaya bağlanmışlardır. O halde bunlar, eklenti niteliğine sahiptir. Burada önemli olan husus, söz konusu bağlantının üçüncü kişilerce anlaşılabilir bir bağlantı olmasıdır<sup>59</sup>. Ayrıca asıl şeye eklenti arasındaki fiziki temasın devamlı olması da şart değildir. Bu fiziki temasın zaman zaman ortaya çıkması da mümkündür. Örneğin; anahtarlarla kapı kilidi, kemanla yay, atla eğeri arasındaki ilişkide olduğu gibi. Bu bakımdan fiziki temasın sürekli olmaması, eklenti vasfına engel değildir<sup>60</sup>.

Dış bağlantının az veya çok devamlı olması gerekir. Esasen MK.m.686/f.3’te belirtildiği gibi, dış bağlantı geçici olarak kopmuşsa, eklenti sıfatı sona ermez. Örneğin, otel odasında bulunan kanepenin, ticari işletmede kullanılan bir bilgisayarın tamire gönderilmesi, römorkun traktörden geçici olarak ayrılması hallerinde olduğu gibi<sup>61</sup>.

<sup>56</sup> Serozan, (dn.51), 239.

<sup>57</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 233. Kanun koyucu MK.m.687’de eklenti sayılmayacak olan şeyleri belirtmiştir. Buna göre, “*Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanılması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korumak, satılmak ve kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.*”

<sup>58</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 233-234.

<sup>59</sup> Günel, (dn.19), 7.

<sup>60</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, C.I, (dn.28), 545.

<sup>61</sup> Günel, (dn.19), 7.



### c) Eklentinin Taşınmaz Rehni Kapsamındaki Yeri

MK.m.862/f.1 ve MK.m.686/f.1'deki hükümlerin birlikte değerlendirilmesinden anlaşılmaktadır ki; kural olarak, eklenti kendiliğinden, kanun gereği taşınmaz rehni kapsamına dahildir<sup>62</sup>, ancak taraflar aksini kararlaştırabilirler. Bu durumda kanun gereği eklenti olarak taşınmaz rehni kapsamına dahil olan bir unsur, taşınmaz rehni kapsamından çıkarılmış olur.

Taşınmaz rehni kapsamına dahil olacak olan eklenti, gerek rehnin kuruluşu sırasında varolan ve gerekse de rehnin kurulmasından sonra taşınmaza özgülenmiş olan eklentilerdir<sup>63</sup>. Ayrıca rehinli alacaklının taşınmazın eklentilerinin varlığı konusunda bilgi sahibi olmasına da gerek yoktur. Nitekim eklenti kanun gereği rehnin kapsamına dahil olur<sup>64</sup>. Eğer taraflar eklentiye rehin kapsamından çıkarmak istiyorlarsa bu hususta bir anlaşma yapmaları gerekir. Bu anlaşmanın açık olması, yani tarafların, anlaşmanın kapsamına dahil etmek istedikleri eklenti veya eklentileri, hiç şüpheye yer bırakmayacak şekilde belirtmeleri gerekir<sup>65</sup>. Böyle bir anlaşmanın sadece tarafları değil<sup>66</sup>, üçüncü kişileri de bağlayabilmesi için, tapu siciline kaydedilmesinin gerekli olduğu ileri sürülmüştür<sup>67</sup>. Bu noktada tartışma bulunmamakla birlikte asıl tartışma, anlaşmanın nasıl yapılması gerektiği konusunda ortaya

<sup>62</sup> Taşınmaz ipotegi kurulunca, taşınmaz üzerinde bulunan bütünleyici parçalar ve eklentiler ipotek akit tablosunda yazılı olmasa bile kendiliğinden ipotek kapsamına girer. Y.21.HD., 23.11.2000 t., E.2000/8182, K.2000/8395 (YKD. 2001, C.27, 8, 1248; Eklentinin taşınmazdan ayrı olarak, tek başına haczedilemeyeceğine ilişkin Yargıtay kararları hakkında bkz. Y.12.HD., 27.03.1986 t., E.1985/9521, K.1986/3334 (YKD. 1986, C.12, 7, 997-998); Y.12.HD., 25.04.1985 t., E.1984/14230, K.1985/3909 (YKD. 1985, C.11, 8, 1202-1203); Y.12.HD., 29.03.1986 t., E.1985/10938, K.1986/5067 (A:\mk:@MSIT Store: C:\Program Files\Kazancı\ibb\Contentkho::\tc 2004 htm#92 (Tarih: 24.03.2004)).

<sup>63</sup> Bülent Davran, "Gayrimenkul Rehninin Teferruata Şumülü" Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1956, 567; Ertaş, (dn.1), 516; Akipek, (dn.1), 171; Steinauer, (27), 144.

<sup>64</sup> Davran, (Teferruat), (dn.63), 567; Oğuzman/Seliçi, (dn. 1), 690.

<sup>65</sup> Serozan, (dn.51), 242; Gülekli, (dn.22), 14.

<sup>66</sup> Yapılan anlaşma ile taraflar sadece kendi açılarından taşınmaz rehni kapsamını belirleyebilirler. Başka bir deyişle, borçlu taşınmaz maliki, rehin alacaklısı ile bir anlaşma yaparak eklentinin sadece onun rehin hakkı kapsamına dahil olacağını, daha sonra tesis edilecek olan rehin haklarında bu hakların sahiplerinin eklentiye el atamayacaklarını kararlaştırması geçersizdir. Bu tür bir sözleşme, daha sonraki rehin hakkı sahiplerinin söz söyleme özgürlüklerine müdahale demektir ve sözleşme özgürlüğüne aykırıdır. Davran, (Teferruat), (dn.63), 568; Gülekli, (dn.22), 15.

<sup>67</sup> Davran, (Teferruat), (dn.63), 568; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 266; Akipek, (dn.1), 171; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1009.



çıkmaktadır. İleri sürülen bir görüşe göre,<sup>68</sup> anlaşmanın resmi şekilde yapılması gerekir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, tapu siciline ve rehin sözleşmesine kayıt yeterli olup, sözleşmenin mutlaka resmi şekilde yapılması şart değildir. Çünkü kanun koyucu resmi şekil şartını açıkça aramadığından, tarafların aralarında yaptıkları anlaşmayı tapu siciline tescil etmeleri üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme açısından da yeterli görülme-lidir<sup>69</sup>.

Eklentinin kanun icabı olarak taşınmaz rehni kapsamına girmesi, teslimine gerek kalmadan üzerinde bir rehin hakkı tesisine olanak tanımaktadır. Eklenti daima bir taşınır eşyadır ve taşınır eşyaların rehni de kural olarak<sup>70</sup> teslimle olur. Halbuki burada bir taşınmaza eklenti olarak bağlı bulunan taşınır eşyanın rehinli alacaklıya teslimine gerek olmadan rehnedilebilmesi mümkün olmaktadır. Bu da malike büyük kolaylıklar sağlar. Böylece malik, daha kolay kredi bulabilir ve zilyetliğinde kalacak eklentiden yararlanabilir. Örneğin, bir fabrika sahibi, kendisinde kalan makineleri çalıştırarak üretim faaliyetine devam edecek ve borcunu daha kolay ödeyebilecektir<sup>71</sup>.

Medeni Kanunumuz eklentinin rehni bakımından bir karine kabul etmiştir. MK. m.862/f.2'de ; "*Rehnin kuruluşu esnasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır.*" denilmiştir. Görüldüğü üzere tarafların eklenti olarak kararlaştırdıkları ve beyanlar sütununa kaydettikleri şeyler, karine olarak eklentidir ve aksi ispat edilmedikçe de eklenti olarak kabul edilmeye devam edecektir. Ancak hemen belirtelim ki, normalde kanunun öngördüğü şartları taşımadığı için eklenti olarak kabul edilemeyecek olan bir şey, yalnızca taraflar kararlaştırdı ve beyanlar hanesine kayıt yapıldı diye eklenti niteliğini kazanamayacaktır. Aynı şekilde, eklenti vasfını taşıyan bir unsur, taraflarca eklenti olarak kabul edilmeyip beyanlar hanesine de kaydedilmemiş olsa bi-

<sup>68</sup> C. Wieland, *Kanunu Medenide Ayni Haklar*, C. I-II, Çev. İsmail Hakkı Karafakı, Ankara, Yeni Cezaevi Basımevi, 1946-1949, 581.

<sup>69</sup> Bu görüş hakkında bkz. Davran, (*Teferruat*), (dn.63), 568; Gülekli, (dn.22), 14.

<sup>70</sup> Hukukumuzda istisnaen teslimine gerek olmadan kurulabilecek taşınır rehni türleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Seza Reisoğlu, *Menkul İpoteği, "Teslimsiz Menkul Rehni"*, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1965, 11 vd. Steinauer'e göre; eklenti üzerindeki rehin hakkı bir taşınır ipoteği gibi görülemez, çünkü eklenti, tek başına bir ayni hakkın konusunu oluşturamaz. Eklentinin rehnedilebilmesi taşınmaz rehni kapsamında mümkündür. Steinauer, (dn.27), 144.

<sup>71</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 691; Akipek, (dn.1), 171; Gülekli, (dn.22), 12; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 265; Ertaş, (dn.1), 517. Bazı yazarlar eklentinin rehnedilmesini teslimsiz taşınır rehni olarak kabul etmektedirler. Reisoğlu, (*Menkul İpoteği*), (dn.70), 17; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1009, dn.9.



le, eklenti olmaktan kurtulamaz. O halde beyanlar hanesine kaydın ne gibi bir hukuki değeri olduğu sorusu akla gelebilir. Bu kayıt sadece ispat külfeti bakımından önem taşır. Nitekim eklenti olarak beyanlar hanesine yazılmış bir taşınır, karine gereği eklenti vasfını haiz kabul edilmekte, eklenti olmadığını iddia eden taraf bunu ispatla yükümlü olmaktadır. Beyanlar hanesine kayıt bulunmayan hallerde ise, eklenti olduğu iddiasında olan taraf ispat yükü altında olacaktır<sup>72</sup>.

#### d) Üçüncü Kişilerin Eklenti üzerinde Hak Sahibi Olmaları Durumu

##### (1) Genel Olarak

Taşınır eşya, bir taşınmaza eklenti olarak bağlandıktan sonra dahi taşınır eşya olma niteliğini yitirmez. Ayrıca asıl şeyle eklenti arasında bütünleyici parçada olduğu gibi sıkı bir bağlılık mevcut olmadığından eklenti, bağımsız mal vasfını korumaya devam eder. Bu bakımdan eklentinin mutlaka taşınmaz malikine ait olması şart değildir, bir başkasının mülkiyetinde de olabilir. Örneğin, satıcı (B), mülkiyetini saklı tutarak (A)'ya bir makine satmış olabilir ve (A) da bu makineyi fabrikasında kullanıyor olabilir. (A), (C)'den aldığı bir krediye karşılık fabrikasını teminat olarak gösterebilir ve eklenti niteliğinde olan bu makineleri de taşınmaz rehni kapsamına dahil edebilir ve hatta tapudaki beyanlar hanesine kaydettirebilir. İşte bu ve buna benzer durumlarda, eklenti üzerinde bulunan üçüncü kişilerin hakları ile rehin alacaklısının hakları arasında bir çatışmanın yaşanması söz konusu olacaktır.

##### (2) Rehinli Alacaklının Hakkının Üçüncü Kişilerin Eklenti Üzerindeki Hakları İle Çatışması

Rehinli alacaklının rehin hakkının üçüncü kişilerin hakları ile çatışması hali, özellikle eklentinin maliki ile eklentinin bağlı bulunduğu taşınmaz malikinin farklı kişiler olması halinde yaşanır. Bu durumda rehin alacaklısının mı yoksa eklenti üzerindeki hak sahibinin mi korunacağı problemi ortaya çıkar. Eğer rehin alacaklısı korunacak olursa, başkasına ait olan bir taşınır, rehin kapsamına dahil edilmiş olacaktır. Fakat hemen belirtelim ki<sup>73</sup>, eklenti sahibinin, eklentinin rehin kapsamında kalmasına rızası varsa, yine böyle bir sorun yaşanmayacaktır.

<sup>72</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 235 ve 691; Gülekli, (dn.22), 17 vd.; Akipek, (dn.1), 171-172; Ayan, C.III, (dn.1), 131; Davran, (*Teferruat*), (dn.63), 572-573; Köprülü/Kaneti, (36), 268; A. Tahir Öğütçü/M.Edip Doğrusöz, *Rehin Hukuku*, 1982, 182; Davran, (dn.8), 13; Reisoglu, (*İpotegın Kapsamı*), (dn.20), 24.

<sup>73</sup> Sarı, (dn.18), 998.



Buna karşılık, rehinli alacaklı değil de eklentinin maliki korunacak olursa, o zaman da eklenti, taşınmaz rehni kapsamı dışında kalacaktır. Bu problemin çözümü tamamen MK.m.862/f.3'ün yorumuna bağlıdır<sup>74</sup>. MK.m.862/f.3 hükmü net bir çözüm getiremediği için doktrinde tartışmalara yol açmıştır. Tartışma, bu hükmün MK.m.988 hükmünün bir istisnası mı, yoksa onu teyit eden bir hüküm mü olduğu noktasında kilitlenmektedir. MK.m.988 hükmü şu şekildedir. “Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyi niyetle mülkiyet veya sınırlı ayni hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur.”

İleri sürülen bir görüşe göre<sup>75</sup>, MK. m.862/son fıkranın MK.m.988'e istisna teşkil etmediğini kabul etmek gerekir. Buna göre bu hüküm mutlak anlamda yorumlanmamalıdır. MK.m.988 hükmü burada uygulanabilecek, yani başkasının mülkiyetinde olan eklenti üzerinde rehinli alacaklı rehin hakkını kazanabilecektir. Bunun için rehinli alacaklının iyi niyetli olması başka bir deyişle, eklentinin başkasına ait olduğunu bilmemesi ve bilmesinin de gerekmemesi yeterlidir<sup>76</sup>. Bu görüşü kabul edenlerden biri olan Wieland'a göre ise, mülkiyeti muhafaza kaydı bulunan eklentileri kapsam dışında tutmak gerekecektir. Çünkü bu tür kayıtlarla yapılan satışların geçerliliği özel bir sicile tesciline bağlı bulunduğundan, sicili inceleme yükümlülüğünü yerine getirmeyen alacaklının iyi niyet iddiası dinlenmeyecektir<sup>77</sup>.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, MK.m.862/son, MK.m.988'in bir istisnasını oluşturmaktadır. Emin sıfatıyla zilyet olan taşınmaz malikinden, sırf taşınmazın rehnedilmesi sebebiyle, iyi niyetli olarak rehin hakkı kazanılmasına imkan yoktur. Böyle bir durumda eklentinin maliki olan kişi ko-

74 Akipek, (dn.1), 172; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 692.

75 Reisoğlu, (*İpoteğin Kapsamı*), (dn.20), 21; Akipek, (dn.1), 172; Wieland, C.I-II, (dn.68), 583.

76 Bu görüş taraftarlarına göre, eklenti niteliğindeki taşınır eşyanın, malikinin rızası dışında elden çıkması halinde, MK.m.988 değil, MK.m.862/son uygulanacaktır. Örneğin çalınmış ya da kaybedilmiş taşınırlar, rehin alacaklısı iyi niyetli olsa bile, rehlin kapsamında yer almayacaktır. Reisoğlu, (*İpoteğin Kapsamı*), (dn.20), 21.

77 Wieland, C.I-II, (dn.68), 583. Gülekli'ye göre, Wieland'ın görüşü yerinde değildir. Çünkü mülkiyeti muhafaza siciline yapılan kayıtlar, olumsuz bir hukuksal etkiye sahip olup, sadece mülkiyeti muhafaza anlaşması açısından bir geçerlilik şartıdır. Bu kayıtlar, tapu sicilindeki kayıtların aksine aleniyet fonksiyonundan yoksundur. Kal-  
dı ki, rehin alacaklısının tapu sicili ile ilgili konularda göstermesi gereken özene ek olarak bir de eklenti açısından mülkiyeti muhafaza sicillerini araştırmasını beklemek gereksiz bir zorlama olacaktır. Bu tür yükümler kredi bulmayı da güçleştirir. O halde ancak sicildeki mülkiyeti muhafaza kaydını bilen alacaklı kötü niyetli kabul edilmez, yoksa bu kayıtlardan haberdar olduklarını varsayıp iyi niyet iddiasını bertaraf etmek doğru değildir. Gülekli, (dn.22), 22.



runacak ve mülkiyet hakkını rehinli alacaklıya karşı ileri sürebilecektir. Çünkü dikkat edilecek olursa, MK.m.988'den yararlanabilmek için zilyetliğin elde edilmiş olması gerekir. Halbuki rehinli alacaklı, ne taşınmaz üzerinde ne de eklenti üzerinde zilyetliğe sahiptir<sup>78</sup>.

Federal Mahkeme<sup>79</sup> bu sonuca farklı bir gerekçeye dayanarak ulaşmıştır. Burada korunması gereken kişi, bir taşınırı mülkiyetini saklı tutarak satan kişidir. Rehlinli alacaklı hiçbir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, eğer isterse, mülkiyeti muhafaza kayıtlarına mahsus sicili inceleyerek<sup>80</sup> kendi hakkını tehdit eden tehlikeden haberdar olabilecektir. Halbuki mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış yapan kimsenin satmış olduğu taşınır eşyanın bir eklenti olarak taşınmaz rehni kapsamına dahil edileceğini ve böylece hakkının haleldar olacağını bilme şansı olmadığı gibi, böyle bir olasılığı engelleme yetkisinden de yoksundur<sup>81</sup>.

Yargıtay da vermiş olduğu 2000 tarihli bir kararında İsviçre Federal Mahkemesinin görüşünü benimsemiştir<sup>82</sup>.

#### e) Eklentinin Taşınmaz Rehni Kapsamından Çıkması

Bir taşınır eşya eklenti olma niteliğini kaybedip bağımsız bir eşya haline alırsa taşınmaz rehni kapsamından çıkar<sup>83</sup>. Bunun yanı sıra eklenti niteliğindeki taşınır eşyanın yanması, kaybolması veya yok olması da eklenti niteliğini kaybettireceğinden taşınmaz rehni kapsamında düşünülmesi artık mümkün olmaz<sup>84</sup>.

MK.m.686/f.3'te belirtildiği üzere; eklentinin taşınmazdan geçici olarak ayrıldığı hallerde eklenti, bağımsız bir eşya haline gelmeyecek ve eklenti niteliğine sahip olmaya devam edecektir. Bu yüzden taşınmaz rehni kapsamı dı-

<sup>78</sup> Gülekli, (dn.22), 23; Ertaş, (dn.1), 517.

<sup>79</sup> Karar için bkz. Journal des Tribunaux, 1935, no:I, 382. Federal Mahkemenin görüşü konusunda ayrıca bkz. Steinauer, (dn.27), 146-147.

<sup>80</sup> Özakman, bu gerekçenin yerinde olmadığını ifade etmiştir. Elbette ki, mülkiyeti muhafaza kaydı ile yapılan satışlarda buna mahsus sicili inceleme imkanı olabilir, fakat taşınırın bir kira veya ariyet vb. sözleşmesi uyarınca taşınmaza getirildiği hallerde, rehlinli alacaklının inceleyeceği özel bir sicil yoktur. Cumhuriyet Özakman, "Ticari İşletme Rehni İle Medeni Kanununun Teferruata İlişkin Hükümlerinin Karşılaştırılması", Hukuk Araştırmaları, C.4, 1-3, İstanbul, 1989, 66 vd.

<sup>81</sup> Gülekli, (dn.22), 23; Günel, (dn.19), 51.

<sup>82</sup> Y.19. HD., 01.06.2000 t., E.2000/969, K.2000/4282 (YKD. 2001, C.27, 4, 565-567).

<sup>83</sup> Akipek, (dn.1), 171.

<sup>84</sup> Günel, (dn.19), 53-54.



şına çıktığından da bahsedilemez. Örneğin, bir fabrikadaki makinelerin tamir edilmek üzere taşınmazdan uzaklaştırılmasında olduğu gibi.<sup>85</sup>

Rehinle yükümlü taşınmazın maliki, eklenti üzerinde tasarrufta bulunurken, rehinli alacaklının haklarını zedelememeye özen göstermelidir. Çünkü eklentinin taşınmazdan ayrılmasına ve bu niteliği tamamen yitirmesine sebep olabilir<sup>86</sup>. Buradaki kıstas, taşınmaz malikinin eklenti üzerinde tasarrufta bulunurken “düzenli bir işletme” nin gereklerini aşmamasıdır. Örneğin, bir sinema işletmesi için eklenti niteliğinde olan koltukların satılmak suretiyle taşınmazdan uzaklaştırılması durumunda, bu koltukların sinemanın işletilmesi açısından zaruri nitelikte olduğundan hareketle, burada düzenli bir işletmenin gereklerinin aşıldığı söylenebilir<sup>87</sup>.

Düzenli bir işletmenin sınırları aşılarak, eklentinin taşınmazdan uzaklaştırılması halinde, eklenti taşınmaz rehni kapsamında çıkmış olacak mıdır? Bu soru tamamen eklenti üzerinde hak iktisap eden kişinin iyi niyetli olup olmadığına göre cevaplandırılacaktır. Eklenti niteliğindeki taşınır, iyi niyetli bir kişiye satılıp teslim edildiğinde, rehin kapsamında çıkacaktır. Bu durumda rehinli alacaklının yapabileceği şey, yapılan tasarruf işleminin, alacak bakımından teminat teşkil eden taşınmazın değerini azaltmış olması sebebiyle, MK.m.865'teki “koruma önlemleri”nden veya MK.m.866'daki “güvence, eski hale getirme, kısmi ödeme” olanaklarından yararlanmak olacaktır<sup>88</sup>.

Öte yandan taşınmaz rehninin kurulmasından sonra taşınmaza getirilmiş eklentiler varsa, daha önce de belirttiğimiz gibi bunlar da rehnin kapsamına dahil sayılır. Bununla birlikte taşınmaz malikinin bunları, taşınmazın aslına ve rehnin kurulduğu sıradaki değerine zarar vermemek kaydıyla taşınmazdan uzaklaştırabilme hakkı vardır. Bu durumda rehinli alacaklı, MK.m.865 ve m.866 hükümlerinden yararlanamayacaktır. Meğer ki taraflarca aksi kararlaştırılmış olsun<sup>89</sup>.

<sup>85</sup> Gülekli, (dn.22), 24; Reisoğlu, (*İpoteğin Kapsamı*), (dn.20), 26; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 269.

<sup>86</sup> Oğuzman/Seliçi'ye göre, eklenti olabilmek için dış bağlantının kurulması gerekir. Dış bağlantı çözüldüğünde ise, eklenti olmak sıfatı da sona erer. Fakat asıl şeyden geçici bir zaman ayrılmış olmakla eklenti niteliği yitirilmiş olmaz. Örneğin, gözlüğün kabin-  
dan çıkarılması, fabrikadaki makinelerin tamire gönderilmesi gibi. Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 234.

<sup>87</sup> Gülekli, (dn.22), 24.

<sup>88</sup> Gülekli, (dn.22), 24-25.

<sup>89</sup> Gülekli, (dn.22), 25.



## 4. Kiralar ve Diğer Medeni Semereler

### a) Kiralar

#### (1) Genel Olarak

MK.m.863/f.1'e göre, "Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer." Hükümden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu belirli şartlarla kira gelirlerini kapsama dahil etmiştir. Kira gelirleri, bütünleyici parça ve eklenti kavramından tamamen farklıdır. Kira gelirlerinin taşınmazla maddi bir bağlantısı yoktur. Bunlar, üçüncü kişilerle girilen hukuksal ilişki sonucunda elde edilen medeni semerelerdir<sup>90</sup>.

#### (2) Kira Alacaklarının Taşınmaz Rehni Kapsamında Sayılması İçin Gerekli Şartlar

MK.m.863'e göre, kiraya verilmiş bir taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulduğu vakit, belli bazı şartların gerçekleşmesi halinde bu kira alacakları tamamen taşınmaz rehni kapsamına girecektir. Bu şartlardan birincisi, kira gelirlerinin kanunda belirtilmiş olan sürede elde edilmiş olmasıdır. Kanunda öngörülen bu süre, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibin başladığı veya borçlunun iflasının ilan edildiği tarihten taşınmazın paraya çevrilmesi anına kadar geçen süredir. Diğer şart da MK. m.863/f.2'ye göre, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla girişilebilecek takibin tebliğinden veya iflas kararının ilanından sonra, kira alacaklarının istenebileceğidir. Takibin tebliğinden veya iflas kararının ilanından önce, kira bedellerinin, durumdan habersiz olan kiracı tarafından malike ödenmesi durumunda yapılan bu ödeme geçerlidir<sup>91</sup>.

Rehin hakkının kiraları kapsamına alması kendiliğinden değil, alacaklının talebi ile mümkün olur. Bu haktan yararlanabilecek olan kişi, rehnin paraya çevrilmesini istemiş olan alacaklıdır<sup>92</sup>. Öte yandan taraflar, kira alacaklarının teminat kapsamına girmeyeceğini kararlaştırabilirler. Yapılan bu anlaşmalar geçerli olmakla birlikte sadece tarafları bağlar, aynı bir etkiye sahip değildir<sup>93</sup>.

<sup>90</sup> Sarı, (dn.18), 999-1000; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 692.

<sup>91</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 693; Gülekli, (dn.22), 34; Sarı, (dn.18), 1000; Ertaş, (dn.1), 518; Akipek, (dn.1), 169-170; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1011.

<sup>92</sup> Akipek, (dn.1), 169; Gülekli, (dn.22), 35-36.

<sup>93</sup> Akipek, (dn.1), 169.



**(3) Taşınmaz Rehni Kapsamına Giren Kira Bedeli Üzerinde  
Yapılan Hukuki İşlemlerin Rehinli Alacaklıya Karşı Hüküm  
İfade Etmemesi**

MK.m.863/f.3 hükmü, rehinli alacaklının kira bedelleri üzerindeki hakkını koruyan bir hükümdür. Bu hükme göre, rehinli alacaklının takipte bulunduğu veya borçlunun iflas ettiği tarihten sonra muaccel olmuş kira alacakları üzerinde, taşınmaz malikinin önceden yaptığı tasarruflar rehinli alacaklıya karşı hüküm ifade etmez. Buna ek olarak, bu kira alacakları üzerinde diğer alacaklılar tarafından koydurulan hacizler de rehinli alacaklıya karşı ileri sürülemeyecektir<sup>94</sup>.

**b) Diğer Medeni Semereler**

MK.m.863, her ne kadar kiralardan söz etmekte ise de, teminat teşkil eden taşınmazın başka bir takım semereler getirmesi de mümkündür. Söz konusu hüküm, sadece kiralara hasrederek sınırlayıcı nitelikte kabul etmek doğru değildir. Bu hükmün tüm medeni semereleri de kapsadığını kabul etmek gerekir<sup>95</sup>.

Taşınmaz maliki, belirli veya belirsiz bir süre için taşınmazı üzerindeki kullanma ya da yararlanma yetkilerini, toptan veya dönemsel olarak ödenecek bir ivaz karşılığında üçüncü bir kişiye devrettiğinde, elde edilen gelir, anılan hükmün kıyasen uygulanması sonucu, taşınmaz rehni kapsamına girecektir, ancak bu kullanma ya da yararlanma yetkisinin bir defaya mahsus olmaması gerekir<sup>96</sup>. Bununla beraber, rehinle yükümlü bir otel binası, maliki tarafından işletiliyorsa, otel müşterilerinden alınan ücretler MK.m.863 anlamında medeni semere olarak kabul edilemeyecektir<sup>97</sup>.

**5) Kaim Değerler**

**a) Genel Olarak**

Rehnedilmiş olan bir taşınmazın tamamen veya kısmen yok olması durumunda, taşınmaz maliki lehine, taşınmazın bedeli yerine geçebilecek bir alacak hakkı doğabilir. İşte bu değer, kaim değer (sürrogat) olarak rehin kapsa-

<sup>94</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 693; Akipek, (dn.1), 170; Gülekli, (dn.22), 40 vd.; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 272.

<sup>95</sup> Köprülü/Kaneti, (dn.36), 270.

<sup>96</sup> Gülekli, (dn.22), 51.

<sup>97</sup> Bu hususta bkz. Köprülü/Kaneti, (dn.36), 270.



mına girer. Doktrinde kaim değerın kendiliğinden rehin kapsamına dahil olup olmayacağı meselesi tartışılmış ve Wieland<sup>98</sup>, ancak açık bir hükmün varlığı halinde kaim değerlerin rehin kapsamında yer alacağını ileri sürmüştür. Diğer bir görüş<sup>99</sup> ise, buna karşı çıkmakta; kaim değerın, herhangi bir hüküm sevk edilmese bile, kendiliğinden rehin kapsamında kabul edileceğini savunmaktadır. Çünkü rehin hakkı taşınmazın değerini yükümleyen bir haktır. Rehinli alacaklı, alacağını tahsil edemediği zaman, rehinle yükümlü taşınmazı paraya çevirtecek ve satış bedeli üzerinden alacağını elde edebilecektir. Rehinli alacaklının başvuracağı taşınmazın değerinin azalması ya da yok olması demek, rehin hakkının sağladığı teminatın da o ölçüde zayıflaması demektir. O halde taşınmazın değerinin yerine geçen kaim değerler rehin kapsamına alınmalıdır ki, sağlanan teminat aynı kuvvette devam edebilsin<sup>100</sup>. Nitekim kaim değerlerden biri olan sigorta tazminatı bakımından bu tartışmaya gerek yoktur. Çünkü MK.m.879'da buna ilişkin bir hüküm sevk edilmiştir. Oysa kamulaştırma bedeli açısından kanunda açık bir hüküm yoktur. Fakat bunun da bir kaim değer olarak rehin kapsamına dahil olması gerektiği ileri sürülmektedir<sup>101</sup>.

## b) Sigorta Tazminatı

### (1) Genel Olarak

Sigorta tazminatının taşınmaz rehni kapsamına dahil olduğu açık olmasa da, zımnen belirtilmiştir. Buna ilişkin olan MK.m.879/f.1 hükmü şöyledir: *"Muaccel olan sigorta tazminatı, malike ancak bütün rehinli alacaklıların rızasıyla ödenebilir."*

### (2) Şartları

Sigorta tazminatı üzerinde rehin hakkının doğması için bazı şartlar gereklidir. Bunlardan birincisi taşınmazın sigorta ettirilmesi şartıdır. Sigorta sözleşmesinin mutlaka taşınmaz maliki tarafından yapılması şart değildir, ancak rehinli alacaklı ve taşınmaz maliki kendi aralarında anlaşmak suretiyle, taşınmazın sigorta ettirilmesini malike bir borç olarak yükleyebilirler. Malik, bu borcuna aykırı davranacak olursa ve riziko gerçekleşirse, yani taşınmazın değeri yok olur ya da azalırsa, rehinli alacaklının bu sebeple uğradığı zararı tazmin etmek zorunda kalacaktır. Malike böyle bir borç yüklen-

<sup>98</sup> Wieland,, C.I-II, (dn.68), 628.

<sup>99</sup> Köprülü/Kaneti, (dn.36), 273; Sarı, (dn.18), 1003; Gülekli, (dn.22), 52.

<sup>100</sup> Köprülü/Kaneti, (dn.36), 273.

<sup>101</sup> Ertaş, (dn.1), 159; Öğütçü/Doğrusöz, (dn.72), 186.



memişse, TTK.m.1273'e göre, bizzat rehinli alacaklı tarafından da sigorta sözleşmesi yapılabilir. Hatta taşınmaz, malik hesabına olmak kaydıyla üçüncü bir kişi tarafından da (örneğin, kiracı, intifa hakkı sahibi gibi) sigorta ettirilebilir<sup>102</sup>. MK.m.879 hükmü, sadece taşınmazın değil, taşınmazın bütünleyici parça veya eklentilerinin sigorta ettirilmesinde de uygulanır<sup>103</sup>. Hatta teminat teşkil eden taşınmaz ile eklentisi niteliğindeki taşınırların aynı sigorta poliçesi ile sigorta ettirilmiş olması da zorunlu değildir. Bununla birlikte taşınmaz ile eklentisi aynı sigorta poliçesi ile aynı rizikoya karşı sigorta ettirilmiş ise ve fakat eklenti taraflarca rehin kapsamı dışında bırakılmışsa, rehinli alacaklı sadece taşınmaza karşılık ödenecek sigorta tazminatı üzerinde kanuni bir rehin hakkını haiz olacak; eklentiye ilişkin ödenecek sigorta tazminatı üzerinde bir talepte bulunamayacaktır<sup>104</sup>.

Sigorta tazminatının rehin kapsamına girebilmesinin diğer bir şartının da geçerli bir rehin hakkının mevcudiyeti olduğu ileri sürülmüştür. Çünkü rehin alacaklısının sigorta alacağı üzerindeki hakkı bir kanuni rehin hakkı sayılmalıdır, bu nedenle taşınmaz rehninin bir fer'idir. Bunun sonucu olarak da sigorta alacağı üzerindeki rehin hakkı taşınmaz rehninden bağımsız olarak devredilemez<sup>105</sup>.

Son şart olarak, rehinli alacaklının sigorta tazminatına hak kazanabilmesi için sigorta alacağının muaccel olması gerekir. Nitekim MK.m.879'da da "muaccel olan sigorta tazminatı"ndan bahsedilmiştir. Ne var ki doktrinde, sigorta alacağının muacceliyeti tartışmalıdır. Kanunun açık ifadesine bağlı kalan bir görüşe göre<sup>106</sup>, muacceliyet şartı aranmalıdır. Sigorta alacağı muaccel hale geldikten sonra rehinli alacaklı tarafından talep edilebilir. Ancak diğer görüş bunun tam tersini düşünmektedir. Bu görüş taraftarlarına göre<sup>107</sup>, rizikonun gerçekleşmesine ve tazminat alacağının muaccel hale gelmesine ihtiyaç olmaksızın sigorta tazminatı alacağı üzerinde, sigortacıya karşı, rehin hakkına bağlı kanuni bir rehin hakkı kazanılmaktadır. Nitekim anılan madde, sigorta alacağı üzerindeki rehin hakkının hangi anda doğacağını değil, muacceliyet kazanan sigorta alacağının hangi şartla geçerli olarak taşınmaz malikine ödenebileceğini düzenlemektedir. Bu iki husus birbirinden farklıdır. Elbette ki, rehinli alacaklının sigorta tazminatına başvurabilmesi için sadece alacağın muacceliyet kazanması yeterli olmayıp, sigorta

<sup>102</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 693; Gülekli, (dn.22), 54-55; Ögütçü/Doğrusöz, (dn.72), 185; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 274; Akipek, (dn.1), 174.

<sup>103</sup> Akipek, (dn.1), 174-175; Gülekli, (dn.22), 54.

<sup>104</sup> Gülekli, (dn.22), 54.

<sup>105</sup> Davran, (dn.8), 17; Gülekli, (dn.22), 53.

<sup>106</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 694; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 273; Ertaş, (dn.1), 518.

<sup>107</sup> Gülekli, (dn.22), 55-56 ve ayrıca bkz. Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1013.



sözleşmesindeki rizikonun da gerçekleşmesi gerekir. O halde rehinli alacaklı, sigorta sözleşmesinin kurulduğu anda, şarta bağlı sigorta tazminatı alacağı üzerinde kanuni bir rehin hakkı kazanmıştır.

Biz birinci görüşe katılıyoruz. Nitekim kanunun açık ifadesinden de bu sonucu çıkarabilmek mümkündür. Rehlinli alacaklının alacağının muaccel olması ile sigorta alacağının muacceliyeti birbirinden farklı kavramlardır. Rehlinli alacaklı, vadesinde borç ödenmediği takdirde, alacağın muaccel hale gelmesinden dolayı taşınmazın paraya çevrilmesi yoluna başvurabilecektir, fakat doğrudan doğruya sigorta tazminatına başvuramayacaktır. Çünkü riziko gerçekleşmedikçe, sigorta alacağı muaccel hale gelmez. Bu nedenle bize göre madde metninde sigorta alacağının muacceliyetinden bahsedilmiştir.

### (3) Hükümleri

Sigortacı, bütün rehinli alacaklıların rızası olmadıkça, sigorta tazminatını malike ödeyemez. Rehlinli alacaklının, taşınmaz üzerinde bir rehin hakkının bulunduğu hususunda sigortacıyı haberdar etme yükümlülüğü yoktur. Çünkü taşınmaz rehni tapu siciline tescil edileceğinden ve MK.m.1020'ye göre de tapu sicilinin açıklığı prensibi bulunduğundan, sigortacının, söz konusu tazminatı ödemediği önce tapu sicilini inceleme ve tescil edilmiş rehinler bulunup bulunmadığını araştırma yükümlülüğü vardır. Aksi halde, yani bu yükümlülüğünü yerine getirmeyerek taşınmaz malikine ödemediği bulunan sigortacı, ikinci bir ödeme yapma tehlikesi ile karşı karşıya kalabilecektir<sup>108</sup>.

Sigortacı tüm rehinli alacaklıların rızasını aldıktan sonra taşınmaz malikine ödemediği bulunabilir. Bu rızanın alınmadığı hallerde ise, BK.m.166 kıyasen uygulanarak, hakim tarafından gösterilecek güvenilir bir yere sigorta tazminatını tevdi edebilir<sup>109</sup>.

Sigortacı ile sigorta ettirenin aralarında anlaşarak, sigorta sözleşmesini değiştirebilmeleri veya sona erdirebilmeleri mümkündür. Bu noktada da böyle bir anlaşmanın rehinli alacaklıya nasıl bir hukuki etkisinin olacağı proble-

<sup>108</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 694; Köprülü/Kaneti, (dn.36), 274; Davran, (dn.8), 17; Gülekli, (dn.22), 59; Sarı, (dn.18), 1002. Öte yandan bazı hallerde taşınmaz rehni tescile gerek olmaksızın, bir kanun hükmü uyarınca tapu kütüğü dışında doğmaktadır. Sonradan bir tescil yapılırsa bile, bu tescil açıklayıcı bir nitelik taşımaktadır. MK.m.865, MK.m.867 ve MK.m.876'da kabul edilmiş kanuni ipotek halleri böyledir. Bu durumlarda sigortacının araştırma yükümlülüğü yoktur ve sigortacı taşınmaz malikine yapacağı ödeme ile borcundan kurtulur. Ancak riske girmek istemeyen rehinli alacaklı, kanuni bir ipotek hakkının varlığını sigortacıya bildirmişse, sigortacı, malike yapacağı ödeme ile borcundan kurtulamaz. Gülekli, (dn.22), 59.

<sup>109</sup> Köprülü/ Kaneti, (dn.36), 274.



mi karşımıza çıkmaktadır. Bu problemin çözümü, sigorta tazminatı alacağı-  
nın muacceliyetinin şart olup olmadığına verilecek cevaba göre değişir. Eğer  
sigorta alacağının muacceliyetinin şart olmadığına ilişkin görüş benimsenir-  
se, sigorta sözleşmesi yapılır yapılmaz rehinli alacaklının bu sigorta tazmi-  
natı üzerinde kanuni bir rehin hakkı olacaktır ve böyle bir durumda sigorta-  
cı ile sigorta ettiren arasında yapılacak bu tür bir anlaşma da onun hakları-  
nı haleldar edebilecektir. Bu sebeple rehinli alacaklının rızasının alınması  
zorunludur<sup>110</sup>.

Bununla birlikte bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, sigorta tazminatı-  
nın teminat kapsamında yer alması için muaccel olması şarttır. Sigorta taz-  
minatı muaccel oluncaya kadar sigortacı ile sigorta ettiren arasında rehinli  
alacaklıların rızasının alınmasına gerek olmadan bu tür anlaşmalar yapıla-  
bilir<sup>111</sup>.

Daha önce de belirttiğimiz gibi, eğer rehinli alacaklılar rıza gösterirlerse, si-  
gortacı malike yaptığı ödeme ile borcundan kurtulabilir. Bunun dışında, si-  
gortacının malike ödeme yapma yetkisinin kabul edildiği bir başka durum  
da vardır ki bu, MK.m.879/f.2'de belirtilmiştir. Anılan hükme göre, "*Sigorta  
tazminatı taşınmazın eski haline getirilmesi için harcanacaksa, malik tara-  
fından yeterli bir güvence gösterilmesi koşuluyla kendisine ödenir.*"

Görüldüğü üzere, eğer malik, sigorta tazminatını taşınmazın eski haline ge-  
tirilmesi için kullanacaksa ve bunun için yeterli teminat gösterirse, sigorta-  
cı sigorta tazminatını malike ödeyebilir. Teminatın yeterli olup olmadığı hu-  
susunda bir anlaşmazlık olursa mesele, hakim tarafından çözümlenir<sup>112</sup>. Te-  
minatın türü konusunda da bir şart getirilmemiştir. Dolayısıyla aynı bir te-  
minat olabileceği gibi şahsi bir teminat da olabilir<sup>113</sup>.

### c) Kamulaştırma Bedeli

Bir taşınmazın kamulaştırılması halinde, idare taşınmazın mülkiyetini ka-  
zanacak ve ferdi mülkiyet sona erecektir<sup>114</sup>. Rehlinli taşınmazın kamulaştı-  
rılması halinde, taşınmazı yükümleyen diğer aynı haklar gibi rehin hakkı da

<sup>110</sup> Davran, (dn.8), 17; Gülekli, (dn.22), 57; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8), 1013.

<sup>111</sup> Günel, (dn.19), 33 ve ayrıca sigorta tazminatı alacağının muacceliyeti şartını benim-  
semiş yazarlar hakkında bkz. yukarıda dn.106.

<sup>112</sup> Köprülü/Kaneti, (dn.36), 274; Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 694; Gülekli, (dn.22), 60; Gür-  
soy/Eren/Cansel, (dn.8), 1014'de dn.41.

<sup>113</sup> Sarı, (dn.18), 1003.

<sup>114</sup> Oğuzman/Seliçi, (dn.1), 346.



sona erer<sup>115</sup>. Ancak rehin hakkı sona ermesine rağmen, rehinli alacaklının hakkı sona ermez, rehin hakkı kendiliğinden kamulaştırma bedeline dönüşür. Ve rehinli alacaklının bu kamulaştırma bedeli üzerinde bir rehin hakkı söz konusu olur<sup>116</sup>. Her ne kadar kanunda bu konuyla ilgili bir açıklık bulunmasa da MK.m.798/f.2 hükmünün kıyasen uygulanmasından da aynı sonucun çıkarılabilmesi mümkündür Anılan hükme göre; “*Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder.*” İntifa hakkı için getirilmiş olan bu çözümün taşınmaz rehni için de uygulanabilmesini engelleyen bir kanun hükmü yoktur<sup>117</sup>.

### Sonuç

Taşınmaz rehni, bir alacağın teminatı olarak bir taşınmaz üzerinde tesis edilen sınırlı bir ayni haktır. Borç vadesinde ödenmediği zaman, teminat teşkil eden taşınmaz icra organları vasıtasıyla paraya çevrilir ve alacak, satış bedelinden tahsil edilir. Medeni hukuk sistemimizde taşınmaz rehni ancak üç şekilde tesis edilir. Bunlar; ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olup, tarafların anlaşarak yeni bir taşınmaz rehni türü yaratmaları mümkün değildir.

Taşınmaz rehni kapsamına öncelikle yükümlü taşınmazın kendisi girer. Bu taşınmazın tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmaz olması şarttır. Nitekim kanun gereği tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde taşınmaz rehni kurulamaz.

Taşınmaz bir bütün olarak alacağa teminat teşkil eder. Öte yandan, bir taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet ilişkisi varsa, her bir paydaş, kendi payını bağımsız olarak rehnedebilir. Ancak elbirliği ile mülkiyet ilişkisinde taşınmazın tamamı bütün ortaklar adına rehnolunabilir.

Taşınmaz, bütünleyici parçaları ile birlikte rehin kapsamına girer. Nitekim bu husus, bütünleyici parçanın karakterinden doğmakla birlikte, kanunumuzda ayrıca düzenlenmiş bulunmaktadır. Bütünleyici parça, asıl şeyle sıkı bir maddi bağlantı içinde olan şeydir. Öyle ki, bu parça asıl şeyden ayrılacak olursa, asıl şey yok olabilir, zarara uğrayabilir veya yapısını değiştirebilir. Bazen de maddi bağlantı bu kadar sıkı olmamasına rağmen yerel örf ve adet bu parçayı taşınmazın bütünleyici parçası olarak kabul etmiş olabilir. İşte gerek rehnin kuruluşu sırasında ve gerekse rehnin kuruluşundan sonra ta-

<sup>115</sup> Köprülü/Kaneti, (dn.36), 275; Gülekli, (dn.22), 62; Sarı, (dn.18), 1003; Akipek, (dn.1), 175.

<sup>116</sup> Köprülü/Kaneti, (dn.36), 275.

<sup>117</sup> Akipek, (dn.1),175; Öğütçü/Doğrusöz, (dn.72), 186; Gürsoy/Eren/Cansel, (dn.8),1014.



şınmaza eklenen bütünleyici parçalar da taşınmaz ile birlikte rehnedilmiş olur. Tarafların, bütünleyici parçanın rehin kapsamında yer almayacağına dair yaptıkları anlaşmalar, kendileri hakkında hüküm ifade eder, üçüncü kişilere karşı bir etkisi yoktur.

Taşınmaz üzerindeki yapılar, bütünleyici parça olacaklarından rehin kapsamına girer. Bunun istisnası ise, üst hakkına konu olan yapılardır. Bütünleyici parça, taşınmazdan ayrılıp bu niteliğini kaybedince rehin kapsamından da çıkar.

Bütünleyici parçanın yanı sıra eklentiler de rehin kapsamını oluşturan unsurlardan biridir. Eklenti, asıl şeyin ekonomik amacını gerçekleştirmeye tabi kılınmış bir taşınır eşyadır. Asıl şeye bağlılık bütünleyici parçada olduğu gibi sıkı bir surette olmasa da eklentinin de taşınmaz rehni kapsamında yer alması gerektiği kanunen kabul edilmiştir. Ancak eklentinin taşınmazla birlikte teminat teşkil edeceği kuralı mutlak olmayıp tarafların aksini kararlaştırabilmeleri daima mümkündür.

Eklenti konusunda önemli olabilecek bir probleme de değinmemiz gerekir. Bu da üçüncü kişilerin eklenti üzerindeki haklarının ne olacağı problemidir. Böyle bir durumda, üçüncü kişiye ait olan bir taşınırın üzerinde rehin hakkının iktisap edilip edilemeyeceği meselesi doktrinde tartışılmış ve tam anlamıyla bir görüş birliğine varılamamıştır. Bazı yazarlar, rehin hakkının iktisap edilebileceğini kabul ederken, İsviçre Federal Mahkemesinin görüşünü benimseyen bazı yazarlar da, üçüncü kişiye ait bir mal üzerinde rehin hakkının iktisap edilemeyeceğini, bu hususta korunması gereken kişinin eklenti maliki olduğunu kabul etmişlerdir.

Taşınmazın değerinin yok olması veya azalması halinde, bu değer yerine geçen kaim değerler de kapsama girer. Bu kaim değerlerden biri sigorta tazminatıdır. Kanun koyucu bu konuda açık bir hüküm sevk etmiş ve rehinli alacaklıların rızası olmadan, sigortacının malike ödemedede bulunamayacağını belirtmiştir. Ancak hemen belirtelim ki, rehinle yükümlenen bir taşınmazın sigorta ettirilmesi şart değildir. Taraflar aralarında anlaşmak suretiyle böyle bir zorunluluk öngörebilirler. Doktrinde bir başka kaim değer olarak kamulaştırma bedeli görülmektedir, fakat kanun koyucu, kamulaştırma bedelinin rehin kapsamına gireceği hususunda açık bir hüküm koymamıştır. Bununla birlikte kamulaştırma bedelinin de taşınmaz rehni kapsamını oluşturan unsurlardan biri olacağı görüşü ileri sürülmektedir.