

**ORTA ZAMAN ORGANİZASYONEL DAVRANIşLARININ
YÖNETSEL FAALİYETLERE ETKİSİ**

Yrd.Doç.Dr. Mustafa Turhan¹

ÖZET

Organizasyonlara esas olan davranışların her dönemde kişi veya toplum üzerine etkileri olmuşsa da bunlardan yararlanmak ve de bunları araştırma ve incelemeye tabi tutmak, sosyal hayatta ve iş hayatında bunlardan dersler çıkarmak önemli olmuştur. Bu konuda hem duyguları hem de tecrübeleri bilip ona göre ilişki kurmak ve iş çevresi olsun sosyal çevre olsun bunlarla daha uyumlu ve ahenkli çalışmak ve mutlu-başarılı olmak çalışmalar yapılmıştır. Bir davranış içerisinde olanların, çalışan veya çalışmaya başlayacakların başlangıçta bilmesi gerekenleri, daha önce nelerin yapıldığını, yapılırken hangi hususlara dikkat edildiğini öğrenmelidir. Farklı bilgi ve uygulamaların hayatımızda yapacağı olumlu gelişme ve değişmeleri tahmin etmek için, mutluluk ve başarıya giden yolda kullanmak ve başkalarının da mutlu başarılı bireyler olarak toplumda yer almasını sağlamak esas olmalıdır. Yönetme ve bir işi organize etmek ve onun stratejik unsurlarını kurmak bireyin sosyal çevresinin gelişmesi, öğrenme ve sahip olma isteği ile, yetenek ve tecrübe'ye bağlıdır. Stratejik davranma isteği araştırma, inceleme ve bir işi çıkarmakla sonuçlanır. Bu sonucun yönetimler tarafından organizasyonel bir şekilde kullanılabilirliği ve paylaşımı hem maddi hem de manevi tarafın beslenmesini sağlar. Stratejik yönetimlerde organizasyonel davranışların esası uyumdur. Uyum, çalışılan yere, aileye, arkadaş grubuna ve benzeri yapılarla denge ve ahenk ifadesidir. Denge ve ahenk, farklı bilgi ve davranışların tecrübelerle oluşturduğu etkilerin sistemin veya tarafların durumunu bozmamasıdır. şartlar ne olursa olsun, sistemin bileşke değeri tarafların mutluluk ve başarı istekleri ile organize edilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Yönetim, Organizasyon, Strateji, Davranış, Bilimsel Değerlendirme, İnsan Kaynakları,

ABSTRACT

It has been important to take advantage of these behaviors if they have had any impact on the person or society at all times, to subject them to research and examination, and to take lessons in social life and business life. It is essential to know both feelings and experiences in this regard and to establish a relationship according to it and to work more harmoniously and happily with social environment as business environment. What you should know at the beginning of what you are doing, what you are going to start working with, what you have been doing before, what issues have been taken into account when doing so. Predict positive developments and changes that different knowledge and practices will have on our lives, use them on the way to happiness and success, and ensure that others take part in society as happy successful individuals. Managing and organizing a business and establishing its strategic elements depends on the development of the individual's social environment, on the desire to possess and possess, on talent and experience. The desire to act strategically results in research, investigation and a job. This results in organizational usability and sharing by governments to feed both the material and the spiritual. In strategic governments, organizational behavior is the essence of conformity. Harmony is the balance and harmony in the working place, the family, the group of friends and so on. Equilibrium and harmony are the fact that different knowledge and behaviors do not distort the state of the system or the sides of the experience. Regardless of the conditions, the resultant value of the system should be organized by the happiness and desire of the parties

Keywords: Management, Organization, Strategy, Behavior, Scientific Evaluation, Human Resources,

¹ OKAN ÜNİVERSİTESİ, İşletme ve Yönetim Bilimleri Fakültesi, mustafa.turhan@okan.edu.tr

GİRİŞ

Sahip olma isteği, mevki ve statü getirir. Bilgileri çoğaltır. Var olan değerleri veya varlıkları arttırır. Bu da ayrı bir huzur kaynağı olur. Yetenek ve tecrübe, akıl ürünü olup kullanımları algılamalar ile ilgili olarak varlık gösterir. Sosyal çevre gelişimi üzerine kurulduğu kabullere göre olumlu veya olumsuzya yönelir.

Bunlardan biri uyum'dur. Biri dayanışma ve işbirliğidir. Çoklu kuvvetlerin etkisinin sistem ve birey için oldukça yüksek bir değer taşıyacağı ve getirisinin de geometrik olacağını bilinmelidir. "Bir elin nesi var, iki elin sesi var." (Türk Atasözü) boşuna söylenmemiştir. "Yalnız olan rahat görmez, yardımlaşan yorulma bilmez" (Tatar Atasözü) ile "Sağlam göz ağlasa, kör gözden yaş çıkar"(Uygur Atasözü) dayanışma ve uyum için çok güzel örneklerdir. Diğeri ortak amaçlardır. Kişilerin amaçları doğrultusunda ortaya koyacakları davranışlar başka kişi veya sistemlerin amaçları üzerinde bozulmalara sebebiyet vermemelidir.

Öyleyse, kişi veya iş dünyası ihtiyaçlarını sınırlı imkanlarla karşılarken oluşturacakları hareketleri, "mutluluk ve başarı" ile "verimlilik ve karlılık" üzerine kuracaklardır. Tam bu nokta yönetim organizasyon bilgi ve uygulamalarıdır.

Organizasyonel davranış, bir işi düzenleyip ona göre uygulama yapmaya denir. Söz konusu bir iş olduğundan hedef ve amaç ortaya çıkar ki bu durum ikinci üçüncü ilişkilerin ortaya çıkmasını ve başlamasını zorunlu kılar. Organizasyonlar belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için birlikte hareket eden (çalışan) bireylerden oluşur (**Boone, L.E., Kurttz, D.L, 2011**).

Bireyler kendi koydukları veya başkası tarafından koyulan amaçları başarmak ve organizasyonu etkili hale getirmek için gayret sarf ederken (**Brown, A., 1945**) diğer taraftan da işlerle ilgili kural ve kaideleri ortaya koyarlar ve o kaidelere prensiplere uyarlar. İşlerin kimler tarafından nasıl yapılacağı organizasyonların başarısında temeldir.

Organizasyonun tanımından da anlaşılacağı gibi amaçlara yönelik ilişkiler yapısal ve bireysel davranışları şekillendirir. şekillendirmenin temelinde işlerle ilgili tanımlar, kimler tarafından hangi zaman biriminde ve nerede yapılacağı, bireysel sorumlulukların ne olacağı gibi hususlar bulunur. Bu hususlara göre ortaya koyulan davranışlar organizasyonların başarı ve başarısızlığını ortaya çıkarır.

Faaliyetlerin ayrıntıları, iletişim kanalları, çalışanların özellikleri organizasyonun şekillendirilmesinde esas olmalıdır. Organizasyonel hareketler üretim biçiminden ve sektörlerin konumundan girdi alırlar. İşletme şeklinde kar ve verimlilikle ilgilenen organizasyonun (**Can, H., 1994**) yapısal özellikleri ile hizmet amaçlı bir organizasyonun yapısal özellikleri farklıdır. Bu farklılık hem süreçlerde görülür hem de çalışan davranışlarında.

Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetmel Faaliyetlere Etkisi

Organizasyon sürecinde mutlaka kaç eleman çalışacağı veya hizmet göreceği, hangi kural ve kaidelere göre iş yapacağı, kime karşı sorumlu olacağı ve yetkisinin sınırlarının ne olduğu tespit edilir. İş organizasyonlarında işyeri büyüklüğü ve planlanan kazanç-verimlilik ölçüleri ön planda olmasında (Leblebici, D.N., 2008) yarar vardır.

Organizasyonel hareketlerin hedeflenen koordinatlara ulaşmasında yaşanan problemler çoğunlukla insan kaynaklı ve yapısal nitelikli olarak karşımıza çıkmaktadır. Faaliyetlere ayrılacak bütçe, yatırım öngörülerini karşılayacak finansman, yönetimdeki yanlış tutum ve davranışlar ile başka organizasyonların etkinliği ve de farklı iş anlayışları daima göz önüne alınmalıdır.

1. YÖNETSEL ETKİLER

Yönetimlerin organizasyonlardaki etkisi, amaç fonksiyonunun çözümlenmesinde planlama fonksiyonu ile birlikte düşünülmelidir. Amaçlara veya hedeflere ulaşmak için plan ve programlar en ince ayrıntısına kadar ortaya koyulmalı, bölümlene ve gruplamalar yapılmalıdır. İlişkilerin oturacağı hiyerarşik yapı ile kullanılacak teknoloji ve insan kaynağı ile uyumlu hale getirilmelidir.

Canlıların var olduğu her yer ve her alan bizim için hayat demektir. Bu hayat içerisinde bizim ve diğer canlıların davranışları, ve eylemleri bizi de diğer canlıları da ilgilendirir. İlişkiler bizi veya başkalarını bazen mutlu veya mutsuz, bazen başarılı veya başarısız kılar.

Hayat becerilerini geliştirmemiz halinde mutluluğumuz ve başarılarımız ortaya çıkar. Öyleyse müşterek yaşamının gereği işbirliği olup işte bu işbirliğinde birinin öncü olması veya öne çıkması kaçınılmaz olmaktadır. Öncü olmak veya öne çıkmak noktası, ihtiyaçların karşılanmasına ve faaliyetlerin açıklıkla ortaya koyulmasına bağlıdır.

Bunun anlamı ise bireysel veya birlikte;

1. Kıt kaynaklardan en iyi şekilde yararlanmak,
2. Yaptıklarımızı (işlerimizi, fikirlerimizi, eylemlerimizi) verimli ve etken kılmak,
3. Çevre ile uyumlu hareket etmek,
4. Başarı veya pozitif getiri ortaya çıkarmaktır.

İHTİYAÇLARIN KARŐILANMA MATRİSİ



Bu birliktelik yönetim anlayışını ve davranışını ortaya çıkarır. Bir amaç doğrultusunda kaynakları, sermayeyi, teknolojiyi ve işgücünü en uygun biçimde planlamak, örgütlemek, koordine etmek, kontrol ve denetleme mekanizmasını şekillendirmek bir yönetim anlayışı ile sürdürülür.

Yönetim için ilk akla gelen hareketi kimin nasıl ve zaman yapılacağıdır. Bu konu, bilgiyi toplayan, yorumlayan, alternatifleri üreten, iç ve dış şartları uyumlaştıran, karar verip uygulamayı yapan kişi ile anlam taşır.

Sosyal hayatta ve İş dünyasında olduğu kadar bir sosyal grubun da yönetim davranışları ve onun oluşturulduğu stratejik yapılanma organizasyonel davranışlar bakımından oldukça önemlidir. Yönetim anlayışının başarı kazanması ve başkasına zarar vermemesi yönetenlerin geçmişte hangi dönem olursa olsun buna antik çağ dönemleri de dahil yaşananlardan hangi derslerin alınması gerektiğini iyi analiz etmesi gerekir.

İçinde bulunulan çağda mevcut durumları ve onların ortaya çıkış sebeplerini aynı zaman diliminden dolayı tahlil edip değerlendirmek kolay olsa da analitik ve tarihsel bir bilgi silsilesi içerisinde çok da üzerinde durulmamaktadır. Sadece bu günün meselelerini değil, "dün ne olmuştu, olanın sebebi ne idi, neleri çıkardı..." konularının önemi büyüktür.

Kitlelerin, grupların ve toplumların yöneticisi olmak demek, elde bulunulan yetkileri önceki dönemlerden dersler çıkararak ve onların tecrübe ve bilgilerinden yararlanarak paylaşarak sevk ve idare etmek demektir. Sadece yetkiyi değil sahip olunan maddi değerlerin paylaşımında da cimrilik yapmak doğru değerdir.

Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetmel Faaliyetlere Etkisi

Yönetim ve yöneticilerin dünyası manasız ve gereksiz talepleri dile getirenleri hoş karşılamadığı gibi bunlarda ısrarcı olanların olumsuzluklarla karşılaştıkları ve olumsuzlukların da tüm çevreyi etkilediğine dair günümüzde de bir çok örnek vardır.

2. ORTA ZAMAN ORGANİZASYON DAVRANIŞLARI

Tarihi dönemlere ayırmak kesin zaman bölümlemesi yapmak objektif kriterlere göre olamayacağı için herkesin ayrı bir çağ başlatma zamanı ve çağ tarifi olması da mümkündür. Çağ, kendine has özellikleri bünyesinde bulunduran bir dönemi, bir vakit aralığını ifade eder ki burada "orta çağ" ile "orta zaman" ifadeleri aynı anlamlıdır.

Ortaçağ'ın hangi zaman veya dönemi ettiğini belirlemede objektif kriterler olmalıdır. Farklı kişisel bakışlar ile zaman belirleyip tanımlama yapmak geçerlidir. Ortaçağ'ın bir yüzyıl değildir (**Eco, U.,2015**) gerçeği bize, Batı Roma İmparatorluğunun yıkılışı ile Amerika'nın keşfi arasında 1000 yıldan fazla süren bu dönemde taht ve din kavgalarının, terör ve talan hareketlerinin, Amerika gibi yeni yerlerin keşfi ile bir imparatorluk başkenti İstanbul'un fethi gibi günümüzü de şekillendiren olguları yaşatmıştır.

Bu dönemde bir devlet egemenliğinden çok birbirinden ayrı köylü birliğine ve kültürüne dayanan şehir beylerinin, yöneticilerinin veya soylularının hak ve hukuku, arzu ve istekleri ve de yönetim biçimleri önemlidir.

Merkezi otoriteden çok yerel yönetimlerin hakimiyeti vardır. Din ve soyluluk temel unsurdur. Altyapı, güvenlik, barınma, ibadet yerleri soylular ve din adamları için yapılırken, gıda gibi temel ihtiyaçlara yönelik ürünlerin dağılımı halkın ihtiyaçlarına göre idi. Keşif ve fetihlerle zenginleşen grupların yönetimde söz sahibi olması ve temsil yetkisine haiz olması kaçınılmaz olmuştur. Keşifler, yeni coğrafyalar, yeni teknolojiler ve buluşlar hem yönetmel değişimi getirmiş hem de üretim biçimini değiştirmiştir

Ortaçağ, modern ve çağdaş dönemlerde geçirdiği evrim bunu kanıtlamakta (**Goff,J.,2016**) öyle kabul edilen ve belirli bir yere ait olan, başka coğrafyalardaki toplumsal yapıların olumlu olumsuz değerlerine de işaret etmektedir. Müslüman ve Hıristiyan toplumlar arasındaki çatışmalar yanında değerler ve bilgiler alışverişi olmuştur. Hıristiyan Dünya, Aristo'yu, Hipokrat'ı, Galen'i Arapça çevirisinden öğrenmiştir. Mesela Emevi sultanlarından Muaviye'nin torunlarından 700'lerde vefat etmiş Halid bin Yezid, Yunan metinlerini Arapça'ya çevirmek için İskenderiye'den bilim adamları getirtti (**Bouamrane,C.,2009**).

Düşünce mekanları olarak Avrupa'da Bologna, Paris, Oxford, Cambridge Üniversitelerinin kurulması 1088-1200 yılları arasına rastlar ki, bu dönemde beşeri ilimlerin amaçlarının sorgulanmaya başladığı (Armigate. D., 2017), bu bilimlerin işe yaradığının görülmüştür.

Orta Zaman'da Müslümanlar ile Hıristiyanların arasındaki bilgi ve ticaret ilişkileri düzgün gitse de toplumsal ve yönetsel ilişkiler iyi olmamıştır. Hiç bir şekilde dostça bir ilişkiden bahsetmek mümkün değildir.

900'lerde Çin'den İstanbul sınırlarına kadar her yerde Türk'leri görmek mümkündür. Türkler daha Avrupa'ya ayak basmadan önce onları Asya'nın derinliklerine sürebilmek amacıyla Hıristiyan Dünyanın anlaşmış olmaları, Hıristiyan tarihçilerinin doğunun paylaşılmasını önermeleri, Türk'lere karşı duyulan geleneksel kin ve nefretle dolu **(Dujuvara, T.G., 2017)** Haçlı seferlerinin düzenlenmesi dostça olmayan ilişkilerin ifadesidir.

Haçlı seferlerinde bir tarafta Hıristiyan topluluklar diğer tarafta Tuğrul bey ile başlayıp Anadolu ve Ortadoğu coğrafyasında yurt tutmaya çalışan ve İslam'ı temsil ve güvencesini sağlama sorumluluğunu üstlenen Türkler **(İlhan, İ., 1999)** vardır.

Haçlı Seferleri ilk olarak Papa II. Sylvestre 1002 yılında ortaya attıktan 73 sene sonra Papa VII. Gregorius Avrupa krallarına mektup göndererek ortak hareket etmeye ve onları sefere çıkmaya davet etmişe de kralların bir araya gelmeleri Mümkün olmamıştır **(Dujuvara, T.G., 2017)**.

Hıristiyan Dünyası bir taraftan Hz. Ömer zamanında fethi gerçekteşen Kudüs ve çevresini geri almak ve Papalığın siyasi ve dini otoritesini güçlendirmek amacı yanında ekonomik zorluklarla uğraşan Avrupa derebeylerinin ve krallarının güçlü olmak istekleri ve macera arayışları, ticaret yollarının ele geçirilerek sosyal ve ekonomik hayatın geliştirilmesi ve geniş tarım arazilerine sahip olma hedefleri, gelişmiş doğu toplumlarının bilim ve teknik bilhassa tıp alanında batıdan açık ara önde olması **(Maalouf. A., 1998)** gibi hususlar Haçlı seferlerinin düzenlenmiştir.

Bizans İmparatoru 1. Aleksios Komnenos'in daveti ile Papa II.Urban'ın çağırısı ile 1096 yılında başlayan **(Nicolle, D.,2011)** haçlı seferleri ile Anadolu'da ve Ortadoğu'da büyük bir yıkım ve zulüm olmuştur. Haçlılar geçtikleri yerlerde din veya etnik kimlik farkı gözetmeden yağma ve talan hareketleri ile Hıristiyan halka dahi zulüm yapmaktan geri kalmamıştır. Bu sebeple de Haçlılar halkın sempatisini değil nefretini kazanmıştır. Bizans İmparatoru Aleksios Komnenos da bu düşüncede olmakla beraber Haçlı-Bizans ittifakını **(Nicolle.Ö- Ükten, S.,2014)** oluşturmuş ve her türlü yardımı yapmıştır.

Anadolu ve Ortadoğu coğrafyasında yaşayan halklar bilhassa Müslümanlar çaresiz kalmış, güç kaybına uğramış olsa da Haçlı seferlerine bilhassa yağmacı, talancı, zalimliklere Türklerin karşı koymasını ile bu coğrafyanın olmazsa olmazı olduğu ortaya çıkmıştır. Artık haçlılara karşı koyabilecek yegane güç Türklerdir **(Ocak, A.,2014)**.

Papa II. Urban, Kasım 1095'de Fransa Clermont konsülünde yaptığı konuşmada "Türklerin Lanetlenmiş ordusuna gidin, ölkemizi neden istila ettiklerini sorun, Hıristiyan ölkesine giren bu cesur ve mağrur Türkler gibi mi olmak istiyorsunuz.." **(August, C.K., 1921)** şeklinde yaklaşımı bugün elimizde olan Fulcher **(Fulcher, Kasım 1095 de toplanan Clermont konseyinde bulunmuş, 1. haçlı Seferi'ne katılmış Bizans İmparatoru Ben Baldwin ile kudüs'e**

Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetsel Faaliyetlere Etkisi

gitmiş, 2. Urban'ın konuşmasını kaleme almıştır. versiyonunda da görülmektedir. "kardeşlerimize acilen yardım etmeliyiz. Doğu'da Türkler ve Araplar kardeşlerimize saldırdılar onları öldürdüler ve kiliselerimizi yaktılar" (Russel. F.H.1975) şeklinde 2. Urban'a ait sözlerin varlığı gerçektir.

Haçlı seferlerinin başlatıcı olan 2. Urban'ın konuşması ile ilgili bir başka metin Baldick of Dol (**Baldrick**, Fransa'da Beaugency yakınlarında bir kasabada doğdu. Bourguel'de başrahiplik yaptı. Daha sonra Dol-en Brategna başpiskopos oldu) da benzer ifadelerle Türklerin şiddet gösterdiği, kiliseleri evleri ahır olarak kullandığı belirtilmektedir (**Strack, G.,2012**).

Avarlar, Hazarlar, Karahanlılar, Gazneliler ile başlayan Oğuz-Türkmen kısaca Türk kavimlerinin doğudan batıya gelmesi ile Hıristiyan dünyasındaki başlayan Türk'lere karşı tepkiler Selçukluların Bizans ordularını yenerek Anadolu ve Ortadoğu coğrafya'sına yerleşmesi ve devamında da Osmanlıların Bizans İmparatorluğuna son vermesi ve hatta Balkanlarda yer tutması sebeplerle günümüze kadar devam etmiştir.

Orta zamanın en büyük bir organizasyonu Papa 2. Urban'ın haçlı seferleri düzenlemesidir. Papa 2. Urban, Clermont konseyinde yaptığı konuşmada hedef göstermeden önce toplumların geçmişinden, yiğitliğinden iş başarmadaki maharetlerinden bahsetmiş.

Organizasyon kurarken hedef belirtmeden orada bulunan Hıristiyan toplumları övmüş, onların din anlayışının doğru olduğundan bahsetmiş, cennet vaadinde bulunmuştur. Sonra da bu Hıristiyan toplumunun şerefini onurunu yok eden, Hıristiyanların evlerini kiliselerini yakan ırk'lardan (Türklerden) bahsederek bunun devamının büyük felaketlere yol açacağını söylemiştir. Nihayetinde de büyük felaketlerin önlenmesi için birlik olunması gerektiğini ve birlik olunursa zenginleşme olacağını ifade etmiştir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. O da şudur, Papa VII. Gregorius'un yapamadığını 2.Urban'ın yapabildiğidir.

Bu nasıl olmuştur.

1. Hıristiyan dünyası değil, evsiz barksız fakir insanlar, macera ruhlu gençler, kaybedecek ne bir ailesi ne de toprağı veya işi olmayanlar, zengin ve toprak sahibi olmak isteyenlere hitap edilmiştir.

2. Dini inancı kuvvetli olanlara cennet vadedilmiştir. Krallardan, şövalyelerden asillerden (yöneticilerden) özveri istenmiştir.

3. Doğunun ticareti, kaynak zenginliği fakirlerin ve işsiz güçsüz kitlelerin istifadesine sunulmuştur.

4. Doğudaki Hıristiyanlara yardım etmenin gerekliliği (**Demirkent,İ., 2007**) ifade edilmiştir.

Oldukça başarılı bir şekilde organize olan Avrupa Hıristiyan dünyası bir kimlik oluşturmuş (**Hobson.J.M.,2004**) her bir bilimsel değerleri ve coğrafya'daki değişmeleri yeniden tanımlayarak küreselleşmeye ilk adımı atmıştır. Oluşturulan Avrupa kimliği, 200 yıl süren Haçlı seferleri ile bitmemiş bir enerji ortaya koyularak günümüze kadar gelmiştir. Bu organizasyonun devamı da sağlamışlardır.

Avrupa, Orta zaman'da organize olmuştur. Avrupa'nın organizasyona gitmesi örgütlenmesinin başında Papalık merkezli Hıristiyanlık vardır. Ne gariptir ki, Hıristiyanlık Ortadoğu toplumu olan Yahudi'ler arasında çıkmış olmakla beraber 312 yılından sonra Bizans İmparatoru Konstantin'in İsa ve havarilerine karşı toleranslı olması onları inançları bakımından serbest bırakması ile gelişen Hıristiyanlığın batılılaşması ve Avrupalılaşması gerçekleşmiş, başarılı olmuş ve "Batı uygarlığı" kendine has bir hayat tarzını oluşturmuştur (**Holton, R.J.,2011**).

Ortaasya'dan ve Doğu coğrafyasından batıya gelen toplumlar sadece kültürlerini getirmemişler aynı şekilde de tarım ve hayvancılık ile ilgili üretim biçimlerini, ürün yetiştirme tekniklerini de Anadolu ve Ortadoğu coğrafya'sına getirmişler ve burada yaşayan toplumlarla beraber yeni bilgilerin, fikirlerin ve tekniklerin uygulayıcıları öncüleri olmuşlardır.

Ortaasya'da demir ve demir dışı metaller kullanılarak Türklerin ve Çinlilerin yaptığı bıçak, kılıç, kalkan zırh gibi savaş aletleri yanında tencere, çivi, araba koşumları, saban demiri, kürek, bel, tekerlek, araba dingili, zincirler, kapı, kule, kağıt, ipek, baharat, gibi günlük kullanımı ile sıkça alışverişe konu olan araç-gereçler zamanının en ileri tekniği ile yapılmış olarak Ortadoğu coğrafyasına oradan da Anadolu'ya ve Avrupa'ya taşınmıştır. Ulaşımında bilhassa denizcilikte kullanılan pusula, savaş silahı olarak kullanılan barut Doğu'dan batı'ya gelmiştir.

Bu dönemde Doğudaki hayat standartları da Batıdaki hayat standartlarından çok daha ileride idi. Batı toplumlarında bu dönemde veba, tifo, dizanteri gibi salgın hastalıklar yanında şiddet, hırsızlık, kavga ile güvensiz bir ortam da bireyler var oluş mücadelesi vermektedir. Doğu toplumları sadece hayat standartları ile değil geliştirdikleri tekniklerle verimli üretim biçimine sahiptir.

Mesela, Asya'da bir dönüm tarladan elde edilen pirinç üretimi bir İngiliz ailesini geçindirmeye yeterken, İngiltere'de 20 dönüm araziden elde edilen pirinç üretimi ile bir İngiliz aile geçinebilmektedir (**Ferguson, N.,2011**). Verim 1/20 oranında Doğu toplumlarına üstünlük katmaktadır. Mesela, tarımda metal pulluk, tırmık, hayvan ve at koşumları ve nalları nedir bilmeyen batı, Türk dili konuşan Avar'lar ile batıya getirilmiştir (**Hobson, J.H.,2004**).

Haçlı seferlerine kadar şekerini üretimi bilmeyen batılılar, şeker kamışı üretmeyi ve şeker elde etmeyi öğrendiler (**Lewis, B.,2006**). İslam olan Ortadoğu coğrafya'sı Çin, Hint, Türk ve Pers toplumları ile direk temas halinde olması ve bu temaslarla taşınan bilgi ve teknolojinin Hıristiyan batı toplumlarına taşınması kültürel değişmeleri de peşinden getirmiştir.

İslam Dünyası medeniyet oluşturmaya eserlerini tercüme etmekle başlamış, fen, tıp, astronomi, geometri, matematik ile ilgili yazılan eserlerinde çevirisi yapılmıştır. Arami, İran,

Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetsel Faaliyetlere Etkisi

Yunan, Süryani, Hint yazmaları Arapçaya tercüme edilmesi ile Müslüman'lar ilmi ve felsefi düşünceye sahip olmuştur.

Hıristiyan Dünya, Arşimed, Oklides, Aristo, Eflatun, Sokrates, Hipokrat, Batlamyus gibi düşünürlerinin coğrafya, fizik, mantık, matematik felsefe, astronomi, matematik, tıp, geometri üzerine yazılmış eserlerini Arapçadan Latince ve diğer batı dillerine çevrilmesi (**Durant.W.,1974**) ile öğrenmiştir.

Özbekistan'da doğmuş El-Harizmi, Rey kentinde doğmuş Er-Razi, Buhara kentinde doğmuş İbni-Sina, Kurtuba kentinde doğmuş İbni_Rüşd gibi bir çok Müslüman düşünürün geliştirdiği tıp, matematik, geometri, mantık, coğrafya ve fizik bilgileri, zamanın ilim ve felsefe dili olarak kullanılan Arapça ve Farsça asıllarından çevrilerek Hıristiyan batı toplumuna taşınmıştır.

Dünyanın eliptik bir yörüngede ilerlemesi (**Candan, E., 2008**), Türk'lerin Mezopotamya'da Sümer ülkesinden başlayarak yüzyıllar boyunca yaşamaları, Selçuklu devletinin kurulmasına kadar yeni akınlarla varlıklarını sürdürmeleri ve Sami toplulukları ile uyumlu yaşamaları (**Hatipoğlu, V.,1979**), daha sonrasında Yunan, Roma ve İslamiyet'e geçişle de Arap ve Acem topluluklarının Ön-Türk kültür ve medeniyeti üzerine oturmaları ve onunla yeni eser ve organizasyon ortaya koymaları bu gün ilim çevrelerinde kabul edilen fikirlerdir. Mesela; Astronomi, Botanik, Organizasyon kurmak, Tıp ve bu bilimlerin nasıl kullanıldığı Ortaasya çıkışı Ön-Türklere ait bilgilerdir (**Tercan, H., 2006**).

Orta Zamanın büyük ve güçlü organizasyonu Haçlı Seferleri ile oluşturulan Avrupa-Hıristiyan Batı Medeniyeti, İslam Dünyasının orta zamandaki gelişmesini kendi dünyasının bir parçası haline getirerek yeni birçok organizasyona gitmiştir. Bu gün içinde yaşadığımız batı medeniyeti organizasyonunu antik yunan üzerinden olduğu ile hareket eden oryantalist Avrupa merkezci kabuller bilimsellikten uzak politik görüşler olarak ortaya koyulmaktadır.

Avrupa merkezci görüşler özellikle Batı'nın üstünlüğünü sürdürme taktiği ve Doğu üzerinde otorite kurma çabası (**Said, E.W.,1998**) olarak karşımıza çıkmaktadır. Artık bu gün anlaşılmıştır ki, batı'nın her bir organizasyonel davranışlar için jeo-ekonomik üstünlük kurmak mücadelesi devam etmektedir. Bunun anlamı ise Coğrafyaların sahip olduğu doğal kaynakların, katma değer üreten sanayilerin, teknolojilerin, insan kaynaklarının dayalı olduğu çalışma ve uygulamalara sahip olma yolunda yapılacak organizasyonlardır.

Bu organizasyonlara temel çok yanlış biçimde Antik Yunan ve Roma dönemi olarak Avrupalı oryantalistler tarafından görülmüştür. Antik çağın Yunan ve Roma sosyal davranışlarının ve de insanların geçmişten bağımsız olduklarının kabulü ile batı uygarlık organizasyonunu (**Said, E.W.,1998**) şekillendiği kabul edilmiş olsa da bunun gerçek olmadığı açıktır.

Antik çağın bilgilerinin kökeninde kadim uygarlıklar vardır ki bunlar Sümer, Babil, Elam, Mısır, Akad, Hint, Çin ve Ortaasya Ön-Türk uygarlıklarıdır. Pisagor'un Tales'in matematik bilgilerini Mısırlılar ve Babillilere borçlu olması (**Hunke.S.,2008**), bir ay'ı 30, bir yılı 360 gün

olarak hesaplamış olan Sumerliler Dnyada ilk kez "Ay Yılı" hesabına dayanan takvimi bulmuşlardır.

Öyleyse bir organizasyon kurmak ve davranışları yönetmek için etkileme ve iletişim becerileri kullanmak gerekir. Urban II. de bunu kullanmış ve başkalarının yapamadığını yapmıştır. Bu organizasyonun oluşmasını sağlayan konuşmada sırayla şu süreçler takip edilmiştir.

şekil.1: Davranışların Hareket şeması



Yukarıdaki şemaya göre hareketler şöyle gerçekleşmiştir.

A. Önce Mevcut Toplumu Övmek.

- Geçmişteki başarılı işleri anlatmak,
- Üstünlüklerden bahsetmek,
- Daha önce var olan hayat tarzı ile mutlu olunduğunu söylemek
- Eski Yapı ile mutlak cennete varılacağını belirtmek

B. Yukarıda İfade Edilenlerin Bitirildiği İzah Etmek.

- Türklerin ve Müslümanların tüm güzelliklere son verdiğini söylemek,
- Büyük felaketlerin kaçınılmaz olduğunu söylemek,
- Çok acıların sıkıntıların başladığını ve devam edeceğini anlatmak,

C. Birlik Olunması Gerektiğini Örnelemek.

- Zenginleşmenin olacağını anlatmak,
- Yenilmez atalara sahip olunduğunu söylemek,
- Kahramanlık ile başarının geleceğini belirtmek,
- Kutsal bir hedef yolunda Tanrının mükafatından bahsetmek,
- Organizasyonu sembolleştirmek gerektiğini izah etmek.

Oldukça ciddi bir organizasyon yeteneği ortaya koyulmuş süreçlere dikkat edilmiş, ve bu işlerle ilgili şövalyelerin kralların görevlendirmeleri ile nasıl orta dönemde düşünölmüş ve uygulanmış ise, aynı günümüzde de usul ve metodlar kullanılarak yapılabileceği ortadadır.

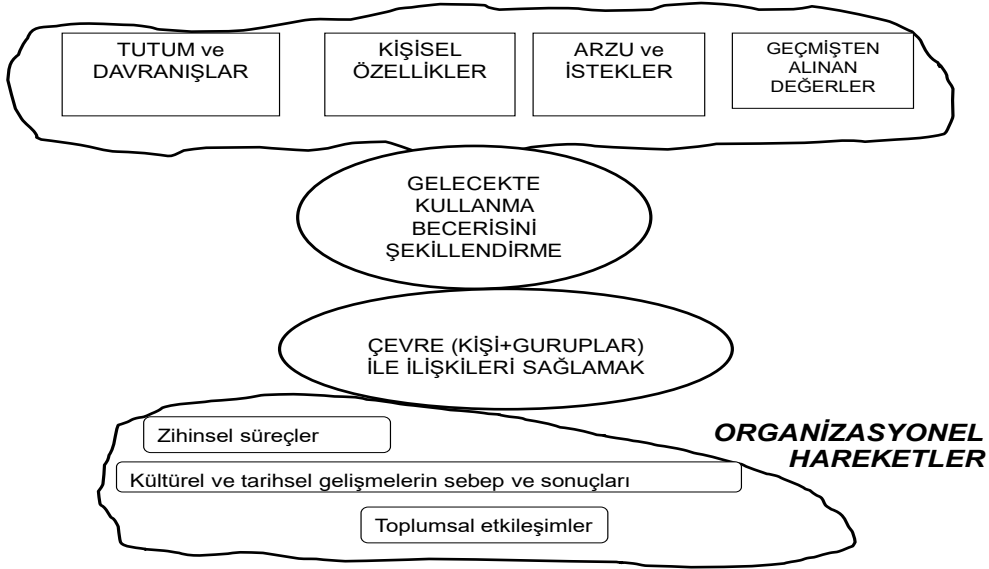
Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetsel Faaliyetlere Etkisi

Organizasyon, hedeflenen işleri yönetip başarıya varmak için yapılması gereken düzenlemeleri ifade ettiğinden düzenlemelerin ilgili olduğu alanlarla disiplinlerle de ilgilenmiştir. Başka bir ifade ile organizasyon konusu bir çok bilimin kesişme noktalarının oluşturduğu düzlemde olmuştur.

Düzenlemenin temelinde insan, organizasyon hareketlerinde tutum ve davranışları ile kişisel özelliklerini, refaha yönelik arzu ve isteklerini, geçmişten aldığı değerleri ve bilgileri mevcut durumda ve de gelecekte kullanma becerisini, çevrede bulunan kişi ve gruplarla ilişkisini ve ilişkilerdeki hukuksal konumunu ortaya koyar.

Bunun yanında toplumsal etkileşimler, zihinsel süreçler, kültürel ve tarihsel gelişmelerin sebep ve sonuçları da insanın organizasyon hareketlerinde yer bulur.

Şekil.2: Davranışların Etkileme Yolu



Yukarıda ifadesini bulun şekliyle Sosyoloji, Ekonomi, Psikoloji, Hukuk, Tarih gibi toplumsal içerikli bilimler (Eren, E., 2008) organizasyonel hareketlerin ifade edilmesine katkı sağlamaktadır.

3. SONUÇ

Sosyolojik bir hareketle, aynı amacı paylaşmak için bir araya gelmiş bireylerin ilişkilerini, ilişkilerin nasıl işlediği, bireyleri arada tutan davranışları veya normları ortaya koyulması lazımdır. Kullanılan normları iki şekilde tasnif etmek mümkündür. Birincisi, yazılı olan hukuk normları veya kuralları ki bunlara mutlaka bireylerin uyması gerekir. Uyulmamasının ise bir yaptırımı vardır. İkincisi ise gelenek ve göreneklerden yani geçmişten gelen ve halen var olan davranışlardan oluşan tutumlardır.

Gen'ler vasıtası ile veya atadan babadan nesilden nesil'e aktarılan ölçü ve kalıpların toplumdaki bireyler tarafından kabul edilip kullanılan değerler yönetimlerin organizasyon davranışlarında çok önemlidir. Bu husus toplum hayatı için değerlerin oluşturduğu kültürel anlayış milletlerin var oluşunu hazırlar ve milletlerin farklı yapılarda oluşmasını da sağlar. Bunun neticesinde toplumların konumlarında ayrışma olur. Toplumdan topluma farklı yapılanmalar karşımıza çıkar.

Aynı toplumun yapısında bile farklı anlayışlar söz konusudur. Mesela şehirlerde yaşayanlar ile köylerde yaşayanların düşünce davranış normlarında farklılık görülür. Düğünler, eğlenceler, kutlamalar, törenler farklılık taşır. şehirleşme hızı, teknolojiye uyum, siyasi tercihler ve evrensel değerleri benimseme toplumlarda bireyler arasındaki farklılıkları zamanla değiştirir. Sosyal hareketlerde bu değişimin hızı ve yönü de önemlidir.

Topumlarda organizasyonlar kurabilme kültürünün varlık sebebi ve gelişimi, sosyal organizasyonlar ile geniş ilişkisini anlatır niteliktedir. Kısaca bütün sosyal kurumların oluşumu ve başlangıç koordinatı ve de noktası sosyal bir dokunun konusu olması yanında (Mengüşoğlu.T., 1979) insanın varlık yapısı ve niteliklerin de varlığı ve konusudur. İnsanın ne yaptığını bilen varlık olması (Weber, M., 2008.) ve başkasının emrinde veya ilişki içerisinde olması onu organizasyonel hareketlerin odağına koyar. Bu sebeple Organizasyonel davranışlar yönetim fonksiyonunu ve faaliyetlerini yüksek yoğunlukta etkiler.

İnsan davranışlarını neden-sonuç ilişkisi içerisinde, kişilik özelliklerini ölçüp bireysel davranışları açıklayan bir sistemde birey-çevre ilişkilerinin de ortaya koyulmalıdır.

Bireyin var olduğu çevredeki ayrıcalıklı davranışlar (Morgan, C.T., 2009) insan zihinlerinin algıladığına göre dir. Çevredeki teknoloji, kültür, sahip olunan bilgi ve aileden gelen genlerle taşınan özelliklerden algılamalar da farklı ve ayrı rollerin ortaya çıkmasına sebep olur. Bireyin herhangi bir organizasyon içerisindeki davranışlarının gözlenmesinden çıkarılacak sonuçlar önemli olmaktadır.

Bireylerin yaşayış şekillerinin biçimlenmesi, ortaya çıkardığı yapılar, eserler, insana ait iskelet gibi fiziksel şekil toplumların oluşumuna ve gelişimine ışık tutan antropoloji bilimi ile organizasyonlardaki davranışların kökenine inilmesini gerekli kılar. İnsan biyolojisinin kültürün oluşmasını sağladığı (Lavenda, R.H. ve Schultz. A.S., 2011) noktada anatomik özellikler de davranışlar ile toplumu yeniden şekillendirme yöntemi (Akgül, U., 2013) olarak

Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetsel Faaliyetlere Etkisi

kabul edilir. Bu bilim ilişkisinin yanında organizasyonel hareketlerde hukuk ve ekonomi bilimi de devreye girer. Organizasyonların kurulmasında ve devamlılığının sağlanmasında hukuk normları ve ona bağlı alınan kararların bireylerce bilinmesi şarttır. Hangi hukuksal kurula veya karara göre hareket edileceği bilinmeden ortaya koyulan davranışların mutlak yanlış olacağı düşünülmelidir. Ticari organizasyonlar olan işletmeler, şirketler kadar siyasi organizasyonlar olan partiler ve sosyal kültürel organizasyonlardan dernekler için olmazsa olmaz bilgi niteliğindedir.

Ekonomik kararların da organizasyon davranışları üzerinde etkisi, organizasyon bireylerinin amaçları ile gerçekleşme araçları arasında oluşabilir farkla ilgili olarak ortaya çıkar. Ekonomik kararlar ve uygulamalar organizasyon bireylerinin davranışlarında yol gösterici özellik taşır.

Bağımsız bireylerin, bireylerin oluşturduğu sosyal grupların, içinde bulunulan ortak özellikler taşıyan bir bütünün içerdiği konuları irdeleyen inceleyen ve sonuçlar ortaya koyan her bilim organizasyon davranışlarını disipline eder.

KAYNAKLAR

Akgül, U (2013). **"Uygulamalı Antropolojinin Gelişimine Bir Bakış"**, Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi Antropoloji Dergisi, Sayı: 25, Sayfa: 83.

August, C.K. (1921.).**The Firsth Crusade: The Accounts of Eyewitnesses and Participants**, , Princeton University Press, Princeton, Sayfa 182-183.

Bouamrane,C. (2009). **"Ortaçağ İslam Dünyasında Bilim ve Gelişmesi"**, Çeviren: Dr. Hüseyin Şimşek, İSTEM Dergisi, Sayı: 14, Sayfa 384.

Candan, E. (Ekim 2008). **Türk'lerin Kültür Kökenleri**, Sınır Ötesi yayınları, 7. Baskı, İstanbul, Sayfa 198.

Demirkent,İ. (Şubat 2007). **Haçlı Seferleri Tarihi**, Dünya Yayıncılık, İstanbul, Sayfa 8.

Dujuvara, T.G. (Haziran 2017).**Türk İmparatorluğunun Paylaşılması Hakkında Yüz Proje**, Çeviren: Pulat Tacar, Türkiye İş Bankası Kültür yayınları, İstanbul, Sayfa 7.

Durant, W.(1974). **İslam Medeniyeti**. Çeviren: Orhan Bahaeddin,Tercüman 1001 Temel Eser, No:29, Ankara, Sayfa 96.

Eco,U.(Nisan 2015). **ORTAÇAĞ: Barbarlar-Hıristiyanlar-Müslümanlar**, Çeviren: Leyla Tonguç, Alfa Yayıncılık, İstanbul, Sayfa 11.

Edward W. Said (1998), Sayfa 89.

Eren,E. (2008).**Örgütsel Davranış ve Yönetim Psikoloji**, Erol Eren, Beta Yayınları, 11.Baskı, Sayfa 2.

Ferguson,N. (2011). **Civilization:The West and the Rest**, Published by Penguin Books Ltd., London, Sayfa 26.

Goff,J.L. (Haziran 2016).**Tarihi Dönemlere Ayırmak Şart mı**, Çeviren: Ali Berkay, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, Sayfa 16.

Guldi, J., ve Armigate,D. (Haziran 2016). **Tarih Manifestosu**, Çeviren: Serpil Çağlayan Türkiye İş Bankası Kültür Yayını, İstanbul, Sayfa 7.

Hatipoğlu, V. (1979). **"Türk Tarihinin Başlangıcı"**, Türkoloji Dergisi, Cilt:8, Sayı:1, DOI: 10.1501/Trkol, Sayfa 33.

Hobson, J.M. Cambridge (2004). **The Eastern Origins of Western Civilisation**, University Press, First Published, Sayfa 120.

Holton,R.J.(May 2011). **Globalization and the National State**, Palgrave Macmillan Published, 2nd Edition, London, Sayfa 32-35.

Hunke, S. (Aralık 2008,). **Batıyı Aydınlatan Doğu Güneşi**, Çeviren: Işık Soner, Kaynak Yayınları, İstanbul, Sayfa 287.

İlhan,S. (1999). **Dünya Yeniden Kuruluyor**, Ötüken Yayınları, İstanbul, Sayfa 135.

John M. Hobson (2004), Sayfa 111.

Lavenda, R.H. ve Schultz, E.A. (2011). **Anthropology: What Does It Mean to Be Human**, 2nd Edition, Oxford University Press, Sayfa 8.

Lewis, B.(2006). **Ortadoğu**, Çeviren: Selen Y. Kölay, Arkadaş Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, Sayfa 183.

Maalouf, A. (Nisan 1998). **Arapların Gözüyle Haçlı Seferleri**, Çeviren: Mehmet Ali Kılıçbay, Telos Yayıncılık, İstanbul, Sayfa 177.

Turhan, Orta Zaman Organizasyonel Davranışlarının Yönetmel Faaliyetlere Etkisi

Mengüşoğlu,T. (1979)."**Felsefi Antropoloji Işığı Altında Sosyoloji**", Sosyoloji Konferansları Dergisi, sayı 17, Sayfa 74.

Morgan, C.T. (2009,). **Psikolojiye Giriş**, Çeviren:Sirel Karakaş, Ruksan Eksi, Eğitim Kitapevi, Sayfa 300-315.

Nicolle, D. (Mayıs 2011). **Birinci Haçlı Seferi 1096-1099**, Çeviren: L. Ece Sakar, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, Sayfa 8.

Ocak, A. (2014). "**Haçlı Seferlerinin Ortaya Çıkışı ve Doğu-Batı Dünyaları Açısından Doğurduğu Sonuçlar**"AİBÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt: 14, Sayı:3-14, Sayfa 134.

Russel, F.H. (1975). **The Just War in the Middle Ages**, , Cambridge University Press, Cambridge, Sayfa 60.

Said, E.W.(Mart 1998).**Oryantalizm**, Çeviren:Nezih Üzel,İrfan Yayımcılık, 4. Baskı, İstanbul, Sayfa 14.

Strack, G. (2012). "**The Sermon of Urban II. in Clermont and the Tradition of Papal Oratory**", International Medieval Sermon Studies, Vol: 56, Sayfa 33.

T.G.Dujuvara (2017). Sayfa 8.

Tercan, H. (Temmuz 2006). **Ön-Türk Uygarlığı**, Töre Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, Sayfa 59.

Türker, Ö ve Ükten,S.S.(2014). "**Haçlılar Moğollar ve Ortadoğu'da Haçlı-Moğol Münasebetleri**", Ankara Üniv. Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi Dergisi, Cilt:54, Sayı:1, Sayfa 323.

Weber,M. (2008,). **Sosyoloji Yazıları**, Çeviren: Taha Parla, İletişim Yayınları, İstanbul, 8. Baskı, Sayfa 105.

**TÜRKİYE'NİN İRAN TRANSİT ROTASINDA ROLÜ VE HAZAR PETROL
PAZARINDAN PAYI**

¹Rasoul NAGHILI HOKMABADI ²Çiğdem ÖZARI

ÖZ

Türkiye Cumhuriyeti 1991 yılında Orta Asya ülkelerinin bağımsızlık ilanından sonra, derhal bağımsızlıklarını tanıdı. Ve yeni hükümetlerle diplomatik ilişkiler kurdu. Enerji konusunda Türk hükümetinin ve Türkiye'nin Orta Asya ve bir bütün olarak Kafkasya'da rolü üç aşamaya ayrılabilir. Maksatlı faaliyetlerle bu cumhuriyetlerin bağımsızlık ve dünya alanında siyasi, ekonomik, kültürel önemini diğer ülkelere belirletmesidir. Türk Cumhuriyetleri'nde petrol ve doğal gaz araştırma ve bölgenin petrol ve doğal gaz kaynaklarının işletilmesinde bazı konsorsiyumlara katılmasıdır. Bölgedeki petrol ve doğal gazı ihracı için boru hatları yapımında ciddi varlığını ortaya koymuştur ve uzun vadede bölgedeki gaz ve petrolü, boru hatlarla Türkiye topraklarından geçirerek güvenli halde bölgeden taşınmasını planlamıştır. Üzerinde dayandığımız temel konu petrol transitinde İran ve Türkiye arasında petrol taşımacılığında var olan altyapıları önceden tanıtmak ve bu potansiyel varlıklara kar sağlamsıdır. Bu makalede İran üzerinden Boru hat bağlantısı, Kara yol ve Demir yol bağlantısı ve petrol ürünlerinin taşınması, ele alınarak anlatılmaktadır.

Anahtar kelimeler: Petrol, Kara Yolları, Demir Yolları, Boru Hatları

**THE ROLE OF TURKEY IN THE IRAN TRANSIT ROUTE AND THE SHARE OF
HAZAR PETROLEUM**

ABSTRACT

After the declaration of the independence of Central Asian countries in 1991, the Republic of Turkey immediately recognized their independence. And was established diplomatic relations with the new governments. The role of the Turkish government and Turkey in Central Asia and the Caucasus as a whole can be divided into three stages. With the intentional activities, these republics are expected to have political, Economic, cultural importance to other countries. Oil and natural gas exploration in the Turkish Republics and participation of some of the consortia in operating the oil and natural gas resources of the region. They have demonstrated his serious presence in pipeline construction for exporting oil and natural gas in the region and has been able to supply gas and oil, Plans to move through the territory of Turkey with pipelines and to move safely in the region. The main issue on which we base our oil transit is to pre-introduce the infrastructure existing in oil transport between Iran and Turkey and to profit from these potential assets. In this article, Pipeline connection via Iran, Road and Railway connection and transportation of petroleum products are explained.

Keywords: Oil, Roads, Railways, Pipelines

¹ İstanbul Aydın Üniversitesi, rasoul.naghili@gmail.com

² İstanbul Aydın Üniversitesi

GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti 1991 yılında Orta Asya ülkelerinin bağımsızlık ilanından sonra, derhal bağımsızlıkların tanıdı. Ve yeni hükümetlerle diplomatik ilişkiler kurdu. Orta Asya'da, bölgesel aktörlerin (Amerika, NATO, Çin, İsrail, vs.) kendi çıkarları için faaliyet göstermeleri, Türkiye'nin oynayacağı önemli role sahip olmasını ortaya koydu. Sovyetler Birliği'nin çöküşünden bu yana, Türkiye, Orta Asya ve Hazar bölgesinde soydaş gruplarla olan bağlarını daha güçlendirmeye çalıştı. Orta Asya'da Türkiye'nin etkisini artırmak, Türk dış politikasının temel amacı olmuştur. Aslında Türkiye de çok ilgi çeken yer, Hazar bölgesinin gelişimini kolaylaştırmak için katkıda bulunmasıdır. Diğer önemli konuda, bağımsız ülkelerin enerji sektöründe yatırım yapmak ve bu imkânlarından faydalanmasıdır. (1)

Amerika'nın bölgedeki stratejik ortağı olarak tanınan Türkiye, diğer bir deyişle doğu ve batı (NATO) arasında Türkiye'nin stratejik pozisyonu, Batı ve doğu blokları arasında Soğuk Savaş'ın sona ermesi Türkiye'nin bir bağlantı olarak yeni göreve getirilmesine yol verdi. Hazar bölgesinde Türk dilli cumhuriyetlerin gelişiyile birlikte seviyesi yükseltilmiş bu gelişmeler sonrasında Türkiye ve Türk Cumhuriyetleri arasında uluslararası siyasi, ekonomik ve kültürel bağları hızla artmıştır. Ulaştırma, haberleşme, inşaat, madencilik, petrol ve gaz sektörlerinde çeşitli projelerde Türk firmaları çalışmağa başladı. Türk hükümeti 'de Türk okulları ve üniversiteleri kurmağa girişti. Ama diğer sektörlerden daha fazla bölgenin petrol ve gaz sektörünün politik ve ekonomik önem taşıması ve kalkınma gücü, Türk hükümetinin ve Türkiye'nin Orta Asya ve bir bütün olarak Kafkasya'da rolü üç aşamaya ayrılabilir. (2)

- 1) Maksatlı faaliyetlerle bu cumhuriyetlerin bağımsızlık ve dünya alanında siyasi, ekonomik, kültürel önemini diğer ülkelere belirletmesidir.
- 2) Türk Cumhuriyetleri'nde petrol ve doğal gaz araştırma ve bölgenin petrol ve doğal gaz kaynaklarının işletilmesinde bazı konsorsiyumlara katılmasıdır.
- 3) Bölgedeki petrol ve doğal gazı ihracı için boru hatları yapımında ciddi varlığını ortaya koymuştur ve uzun vadede bölgedeki gaz ve petrolü, boru hatlarla Türkiye topraklarından geçirerek güvenli halde bölgeden taşınmasını planlamıştır.

Türkiye'nin İran Transit Rotasında Rolü Ve Hazar Petrol Pazarından Payı

Elbette açıktır ki Türkiye'nin bu pratik aşamalarında bölgedeki iki güçlü komşu, yani İran ve Rusya ile rekabet çatışması ortaya çıkmasıdır. Aynı zamanda muhtemelen tüm bu üç aşamada, Batı ve Amerika'nın özverili desteği Türkiye'nin başarısının temel nedeni ve önemli bir faktördür. (3)

1990 yılına kadar, Irak, Türkiye'nin komşusu, Türkiye'nin petrol arzının ana merkezi ve aynı zamanda uluslararası ticareti için önemli bir role sahip ülke dırümündeydi. Ağustos 1990 yılında Kuvvet'te, Irak saldırısından sonra ambargo ve yaptırımlar yoluyla Ceyhan'a petrol akışı yumurtalı boru hattından kesildi. Birleşmiş Milletler 'in uyguladığı Gıda programına göre Irak'a ihracat sınırlı olmuş ve sadece alınacak gıda miktarında petrol ihracatı sağlanmasın mümkün kıldı. Türkiye bu dırümünden en zarar çeken ülke oldu. (4)

Türkiye Hazar Denizi'nin önemin, petrol ve gaz kaynaklarının kendi ihtiyaçlarını temininde daha fazla anladı. Türk Petrolleri Anonim Ortaklığı (TPAO) Eylül 1994 yılının başından bu yana Azerbaycan ve Kazakistan'da faaliyet gösteren yabancı petrol konsorsiyumu üyesi ve petrol alanların geliştirmesinde varlığın sürdürmektedir. 1995 den beri Türkiye Hazar bölgesindeki Doğu ve Batı yeni enerji hattının yolunun gelişiminde merkezi bir aktör olmuştur. Türkiye'nin bu bölgeye girdiği andan kuzey boru hattı kesintili olarak çalışmaktadır. Sovyetler Birliği döneminden miras kalan ve şimdi Rusya kontrolünde olan bu hatta petrol sevkiyatı azalmakta ya da ortadan kaldırılmaktadır. Azerbaycan, Kazakistan ve Türkmenistan petrol ve gaz boru hatların Türkiye toprakları üzerinden geçirilmesi son derece ilgiye neden olmuştur.

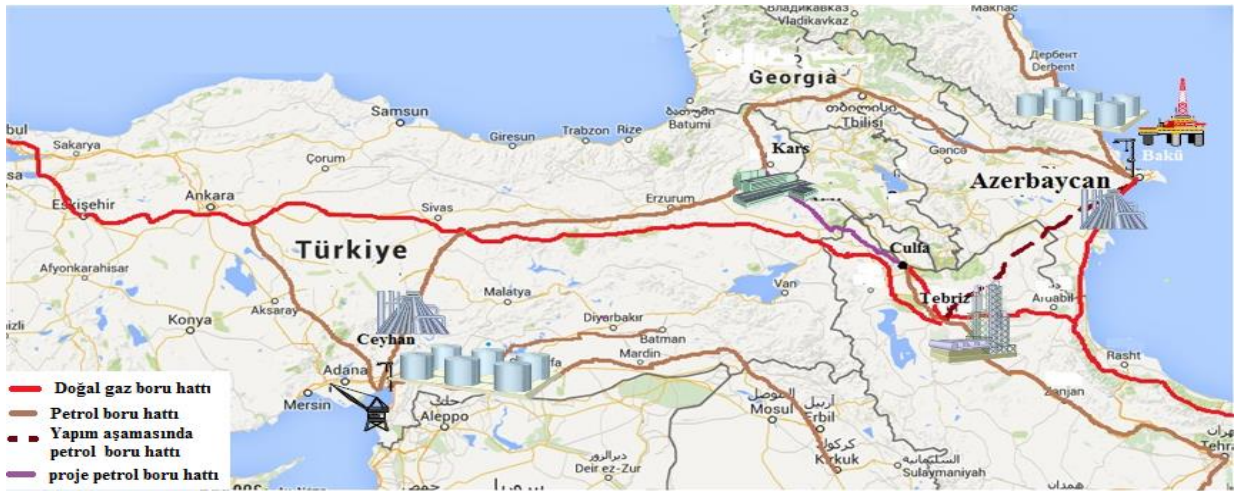
29 Ağustos 1995 tarihinde, Kırgızistan'ın başkenti Bişkek'te, Türkiye Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel'in Türk dilli ülkelerin zirvesinde açıklaması bu sürecin hızlanmasına sebep oldu. Onun görüşüne göre, bu politika sadece Türkiye'nin ekonomik çıkarlarını içermez aynı zamanda Hazar Denizi çevresindeki ülkelerin Rusya'nın ekonomik ve siyasi ablukasından çıkarmasına ve etkisinin azaltılmasına sebep olacaktır. (5)

Aslında, Türkiye'nin petrol ve gaz boru hatlar politikasının ve davranışın bu bağlamda değerlendirilmek olur. Türkiye'nin kendi kaynakları enerji ihtiyacını karşılamada yeterli değildir, diğer taraftan, dünyanın ispatlanmış petrol ve doğal gaz rezervlerinin dörtte üçü Türkiye'nin çevresindedir. Yani uluslararası sistemde Türkiye'nin enerji transferinde gelecekteki rolünü, değişmez ve karşılığı olmayan dırümü belirleyecektir. Bu dırümünden yararlanan Türkiye, Hazar bölgesinin petrol ve gaz kaynakların elde etmeye çalışır. Ve uluslararası siyasi ilişkilerde ülkenin pazarlık gücü artırır. Üzerinde dayandığımız temel konu

petrol transitinde İnan ve Türkiye arasında petrol taşımacılığında var olan altyapıları 6nceden tanıtılmak ve bu potansiyel varlıklara kar sağlamasıdır.

BORU HAT BAğLANTISI

İnan ve Türkiye arasında sadece doğal gaz boru hattı mevcuttur. Ancak petrol boru hattı Tebriz rafinerilerine kadar ham petrolü aktarmaktadır. Bu konuda İnan colfa serbest b6lgesine Tebriz'den petrol borusunun varmasının işlemleri bitmiştir. Yani Türkiye sınırının 50 kilometre mesafesinde ve BTC boru hattı ile yaklaşık 300 kilometre uzaklıkta durmaktadır. Bak ve Tebriz arasındaki petrol boru hattının projesi başlanmış ve 2017 de bitmesi beklenir. Bu hat Bak yataklarından petrolü Tebriz'in ikinci rafinerisine aktaracaktır. Bu petrol boru ana hattın BTC boru hattına bağlamak mümkündür çünkü kapasite boşluğu g6resinmektedir. Bu o demektir ki Neka'da boşaltılan Türkmenistan ve Kazakistan petrolü Ceyhan'a en cz fiyata pompalamasını mümkün kılmasıdır. Ve ayrıca Azerbaycan'ın ikinci alternatif petrol aktarma yolu olması beklentisidir. Hesaplanmış veri çıktılarına g6re Türkiye ve İnan'ın bu transite 6,5 dolar ton başı kar etmeleridir. (6)



şekil İnan Ve Türkiye Arasında Mevcut Ve Yapılacak Boru Hatlarının Haritası

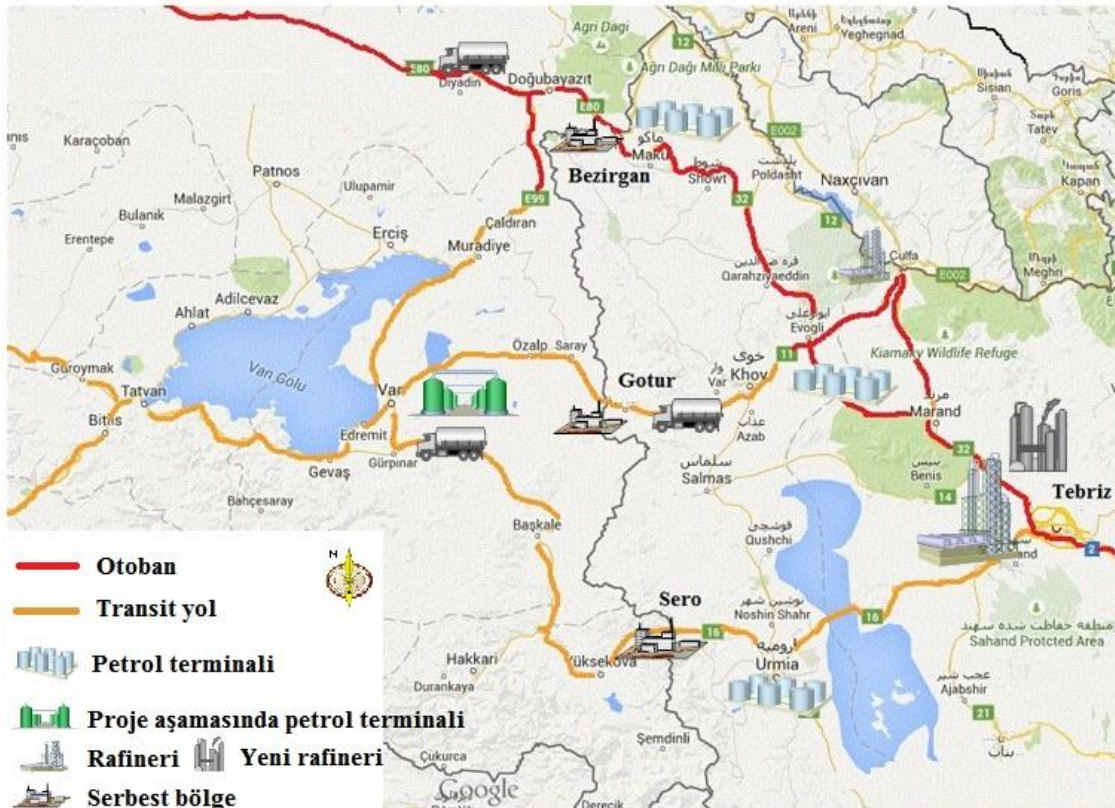
Kaynak: Derleme (SmartDraw program ile çizilmiştir.)

Türkiye'nin İran Transit Rotasında Rolü Ve Hazar Petrol Pazarından Payı

KARA YOL BAĞLANTISI VE PETROL ÜRÜNLERİNİN TAŞIMASI

Maku serbest bölgesinin açılması ve petrol terminallerinin kurulması kara yollarda petrol ürünlerinin transitinin gelecekte hız kazanmasının göstergesidir. Bir ara 2004 yılında kara yol üzerinden petrol ürünlerinden mazot ve gazoil transiti İran ve Türkiye arasında yapılmış ve bu ticaretin büyük bir kapsamda iki tarafın sınır bölgelerinin gelişmesine ve kazancına sebep olmuştur. Bakü ve Tebriz rafinerilerinin arıtma kapasitelerinin 2 kata artışı kara yol transitinin yakın gelecekte petrol ürünlerinin taşınmasında önemli rol oynamasını mümkün kılar.

Kara yollar Türkiye'nin doğu bölgesindeki nüfusun ve tesislerin yanacak ve yakıt ihtiyacını karşılaması ve yeni iş yerlerinin açılmasına sebep olacaktır.



Şekil İran Ve Türkiye Arasında Mevcut kara yol Haritası

Kaynak: Derleme (SmartDraw program ile çizilmiştir.)

Arınmış petrol ürünlerinin bölgede dünya fiyatının altında olması Türk ekonomisinin karlı çıkacaktır verilerin sonuçlarına göre ton başı 12 dolar üzerinde Türkiye bu işlemle karlı olacaktır. İran ve Azerbaycan tarafı kendi ülkelerinde tesislerin kurmaktadır. (7)

DEMİR YOL BAĞLANTISI VE PETROL ÜRÜNLERİNİN TAŞIMASI

İran -Türkiye demiryolu Gotur sınırında birbirlerine bağlanırlar. Batı ve doğu hattının bağlandığı yer petrol ve petrol ürünlerinin taşımada stratejik durumdadır. Bu demir yol bağlantısı Türkmenistan ve Kazakistan'ın doğu bölgelerindeki petrolü Serhs sınırından bu rotaya vardırmasının en düşük maliyetle sağlamaktadır. Bu iki ülkenin doğularındaki petrol taşıma kurgularından uzak olduğu için alt fiyata satılmaktadır. Petrol teminatların kurulması ve tanker vagonlarının artırması ile ham petrolü Ceyhan'da satışı çıkarmak mümkündür. Veri sonuçlarına göre terminal depolamasından ton başı 8 dolar ve transiti için 6 dolar ve Ceyhan'da satışı için 6 dolar ton başı gelir elde etmek mümkündür.



Şekil Türkiye - İran – Türkmenistan Demir Yol Haritası

Kaynak: Derleme (SmartDraw program ile çizilmiştir.)

Türkiye'nin İran Transit Rotasında Rolü Ve Hazar Petrol Pazarından Payı

SONUÇ

Türkiye'nin İran transit rotasındaki rolü ve hazar petrol pazarındaki payı İran'ın uzun dönem enerji politikasında yer almakta ve transit ülke konumundadır. Türkiye Cumhuriyeti 1991 yılında Orta Asya ülkelerinin bağımsızlık ilanından sonra, derhal bağımsızlıklarını tanıdı ve yeni hükümetlerle diplomatik ilişkiler kurdu. Sovyetler Birliği'nin çöküşünden bu yana, Türkiye, Orta Asya ve Hazar bölgesinde soydaş gruplarla olan bağlarını daha güçlendirmeye çalıştı. Aslında Türkiye'nin, *Hazar bölgesinin gelişimini kolaylaştırmak için katkıda bulunması ilgi çekicidir. Diğer önemli konuda, bağımsız ülkelerin enerji sektöründe yatırım yapması ve bu imkânlarından faydalanmasıdır.* Irak savaşından sonra Türkiye Orta Asya'nın değerini kendi enerji temininde daha fazla anladı ve enerji politikalarını bu rotada güçlendirmeye başladı. Azerbaycan, Kazakistan ve Türkmenistan petrol ve gaz boru hatlarının Türkiye toprakları üzerinden geçirilmesi son derece ilgiye neden olmuştur. Üzerinde durduğumuz temel konu petrol transitinde İran ve Türkiye arasında petrol taşımacılığında var olan altyapıları önceden tanıtmak ve bu potansiyel varlıklara kar sağlamasıdır. Bunlardan, *Boru hat bağlantısı, Karayolu bağlantısı, demiryolu bağlantısını* saymak mümkündür.

Sonunda bu bilgilerden elde ettiğimiz verilere göre Hazar Denizi'nde taşıma araçlarının az olduğu ve üretilen petrolün ve petrol ürünlerinin git gide artan üretimi bu pazarda sermaye yatırımının ve girişimci boşluğunun olduğunu göstermektedir ve bölge ülkelerinin enerji politikalarından yaratılan durum petrol ve transit üzerinde sektör çalışmasını ortaya koymaktadır. En önemlisi orta boylu şirketlerin ve hatta küçük kurumların bu sektöre girmesini mümkün kılan etkenler bulunmaktadır. Bölge ülkelerinin ve bunlardan Türkiye ve İran başta olmak üzere gelişme ve kalkınmalarına özellikle sınır bölgelerinde neden olması beklenir. İktisadi faaliyetler emniyet ister bu bakımdan sınır toplumları bu gelir kaynağını akıfta saklamak için kimsenin bozmasına izin vermeyeceklerdir. Böylece çevre dışı güçler de her ne kadar etkin olsalar da bu ekonomik yönetim politikasının önünü almakta başarısız olacaklar zira sonunda bu petrol ve onların da herkesten çok ihtiyaç duyduğu maddedir. Bu ekonomik sistemin iki kat olması 2020 yılına kadar yükselmesi üste gelmiş ve bu konuda söz gitmiştir. Şimdilik 2,5 milyon varil günlük petrolün boru hatlarında taşındığını göz önünde bulundursak ve bu miktarın günlük 5.200 milyon varil olduğunu ve yakın geleceğe ulaştığını bilmemiz taşımacılık sektörünün büyümesini kaçınılmaz hale getirir. Petrol miktarının maksimum beşte üçü boru hatlarında taşınabilir. İyimser halde İran boru hattının BTC petrol borusuna

bağlanmasıyla 1,2 milyon varil petrolü aktarması mümkün sayılır. Bu da günde 880 bin varilin demiryolunda ve karayolunda taşınması gerektiği anlamına gelmektedir. Para akışına bakılırsa günlük bu transit rotasında 57,2 milyon dolar bir pazara ulaşması mümkündür. Transit ve yükleme karını en az yani %12 varsayarsak toplam 6.864 milyon dolar kar elde edilecektir. Uluşılan bu pazardan 2,50536 milyar dolar yıllık net kar beklenmektedir. Bu verilerde sadece ham petrol transitinden söz edilmiştir, petrol ürünlerinin taşınması da günlük 500 bin varili bulacaktır. Girişimcilerin ve bu sektörün yöneticilerinin şimdiden pazar incelemeleri yapması ve bu sektörde hangi kola odaklanacaklarını belirlemeleri gerekmektedir. Bölgemizde petrol taşımacılığında önceki siyasi ve ekonomik kuralların dengeleri soğuk savaşın bitmesi ile ve büyük Orta Doğu projesinin başlaması ile değişime uğramaktadır. Dünyanın enerji kalbi (Heart land) iki büyük ülke yani Türkiye ve İnan içinde ve çevresinde yer aldığı için ve jeopolitik, jeostatejik konumları dengelerin belirlenmesinde büyük etkileri görülür olması tüm ekonomik ve siyasi glere bellidir. Temel olarak iki devlet sınırlarda serbest iktisadi bölgelerin petrole göreli yapılması ve yapılmış olanlarda petrol terminallerinin kurulması için değişime gidilmesin başlamalıdır. nemli olan diğer başlıkta para akışının düzenli olmasını bu sektörde sağlamasıdır. İki lke yasalarında iktisadi ve yasal işlemleri rahatlanması için değişime gidilmesi lazımdır. (8)

Girişimciler, sermaye ve sektör yöneticileri üstte söz gittiği sektör ağlarında çalışmaları n görülmektedir.

1- Transit araçlar üzerinde yatırım yapmaları: Hazar denizinde petrol gemi boşluğu, tanker vagonları ve kamyon tankerinin çok sayıda az olması bu kolda sermaye yatırımın verimli kılacaktır.

2- Depolama tesisler üzerinde yatırım yapmaları: hazar limanlarında ve sınır giriş serbest iktisadi bölgelerde terminallerin kurulması önerilir. Her ton başı petrol depolaması 3 ila 6 dolar getirisi söz konusudur.

3- Petrol teknik mühendislik şirketlerin üzerinde yatırım yapmaları: Petrol taşınması ve depolaması zel araçlar ve tesisler yapılıp ve kullanılması ile mümkün olur. Bu yüzden petrol teknik mühendislik şirketlerinin getirisi yüksek olur.

4- Petrol donanım yönelik fabrikalar üzerinde yatırım yapmaları: Bu fabrikalarda üretilen ürünler çoğu yüksek teknoloji içeren, paslanmaz ve kıvılcım önleyici illikten olduğu için diğer ürünlerle karşılandığıında % 45 getiri payı çoktur.

Türkiye'nin İran Transit Rotasında Rolü Ve Hazar Petrol Pazarından Payı

KAYNAKÇA

- (1) **Gerami A.**, Rus Petrolü [Kitap] / dü. abaspour afshin / çev. naghili rasoul. - tebriz : pppce, 2014. - 1 : Cilt 1 : 1 : s. 201.
- (2) **Hamadi.**, Petrol Üzerinde Oyunlar [Kitap] / çev. naghili rasoul. - ahvaz : nevisendegan, 2014. - 2014 : Cilt 1 : 1 : s. 57-59.
- (3) **B. Naghili**, Enzeli Petrol Depolama Terminali [Rapor] / ekonomik bölümü ; pppce. - tebriz : pppce, 2006. - s. 101. - çevri rasoul naghili.
- (4) **Naghili R.**, Orta Asya Petrolü [Kitap] / dü. razi akber / çev. naghili rasoul. - tebriz : pppce, 2014. - 1 : Cilt 1 : 1 : s. 83.
- (5) **PPPCE** Cölfa Mum Rafenerisi [Rapor] : tekniksel / 3. - tebriz : pppce, 2007. - s. 43.
- (6) **Tebrizi Araz** Azerbaycan Ve İranın Enerji Üzerinde Ortak Çıkarları [Kitap] / çev. naghili rasoul. - tebriz : pppce, 2014. - 1 : Cilt 1 : 1 : s. 142-148.
- (7) **Hamadi.**, Petrol Üzerinde Oyunlar [Kitap] / çev. naghili rasoul. - ahvaz : nevisendegan, 2014. - 2014 : Cilt 1 : 1 : s. 70-71.
- (8) **Hamadi.**, Petrol Üzerinde Oyunlar [Kitap] / çev. naghili rasoul. - ahvaz : nevisendegan, 2014. - 2014 : Cilt 1 : 1 : s. 79-82.

IRAK HUKUKUNDA TAşINMAZ REHNİ¹

Ali İhsan Tili

Özet

Irak hukukunda taşınmaz rehni isimli bu çalışmaya başlamamızın nedeni, Irak ve Türkiye arasında gelişen ekonomik, ticari, turistik ve sosyo-kültürel ilişkilerde ve en önemlisi ticari alanda alım satım işlemlerinin artması; Iraklı yatırımcıların Türkiye’de taşınmazlar üzerinde yatırım yapması, Türk yatırımcıların da Irak’ta taşınmazlar üzerinde yatırımlar yapması olmuştur. Her iki ülkede taşınmazlar üzerinde yatırımların artması taşınmazın önemini arttırmış, mülk sahipleri rehinin ne olduğunu, rehinin risklerini ve hukuki sonuçlarını bilmiyor olması, bu taşınmazların tehlikelerden nasıl koruyacaklarını bilmemeleri, Iraklı ve Türk yatırımcıların birbirlerinin medeni kanunlarını, özellikle mülkiyet ve taşınmazla ilgili maddeleri bilmiyor olması taşınmaz rehni konusunun araştırılmasında teşvik edici en önemli unsurlar olmuştur.

Anahtar Kelimeler: Irak hukuku, taşınmaz rehni

1. TAşINMAZ REHNİ KAVRAMI

Irak Medeni Kanunu’nun 1285. maddesine göre ‘‘Taşınmaz Rehin bir sözleşmeden alacaklı ve başka alacaklılar sıraya (dereceye) göre borçlarını tahsil ederler.’’² Yani Taşınmaz Rehni sınırlı ayni haktır. Asılı yani hakkı takip eder, ona bağlıdır, asıl hak sona ererse sınırlı ayni hak da kendiliğinden sona erer. Sözleşmeye göre borçlunun borcu ödeme yükümlülüğü (sorumlu) vardır. Taşınmazı rehin eden alacaklıya borcunu tahsil etmek için öncelik hakkı tanınmıştır.³

¹ Bu makale yazarın ‘‘Taşınmaz Rehni Irak ve Türkiye Karşılaştırması’’ isimli Yüksek Lisans Tezinden retilmiştir.

² Mohamed Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, B. Irak Bağdat 1982, s. 351.

³M. Abdul Neyim Yahya, Tez, Taşınmaz Mülkiyetin Kazınması, 1975, s.163Abdul Rıza ‘ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, C.10 Daral nah zağa Kahire, s. 262.

2. TAŞINMAZ REHNİNİN ÖZELLİKLERİ

2.1. Taşınmaz Rehni Sözlüşmeli Bir Haktır

Irak Medeni Kanunu'nun 1286. maddesine göre, sözleşme yoksa rehin kurulamaz. Ancak sözleşme tek başına rehlin kurulması için yeterli değildir, Taşınmaz Rehni sözleşmesinin kurulabilmesi için bir resmi makam tarafından Tapu Siciline tescil ettirilmesi de gerekir.⁴

2.2. Taşınmaz Rehni Aynı Bir Haktır

Taşınmaz Rehni hak sahibine iki tür hak sağlar, bunlar:

- a) Takip Hakkı: Mülkiyetin tapusu başka kişilere geçerse, el değıştirirse alacaklı o taşınmazdan alacağını tahsil edebilir.
- b) Öncelik Hakkı: Taşınmazı rehin eden alacaklı, başka alacaklılardan önce taşınmazdan alacağını tahsil edebilir.⁵

2.3. Taşınmaz Rehni Sınırsız Aynı Hakkı Takip Eden Haktır

- a) Taşınmazı rehin eden alacaklının, başka alacaklılara karşı borçlunun mallarını güvence (teminat) altına alma hakkı vardır. Ayrıca taşınmazı rehin eden alacaklının taşınmazı korumak aynı hakkı da vardır.
- b) Taşınmaz serbest değildir. Borçlu sorumluluğu kendi üzerine almalıdır ve borcu ödemek için çalışmalara başlamalıdır. Eğer ödemezse taşınmaz serbest kalmaz ve üzerindeki rehin kalkmaz.
- c) Rehin garantisini sorumlu takip eder.⁶

2.4. Taşınmaz Rehni Mülkiyet Hakkıdır

Taşınmazın üzerinde sadece taşınmaz rehni kurulabilir.⁷

2.5. Taşınmaz Rehni Parçalara Ayrılamaz

Taşınmaz rehninde taşınmazın her bir parçası borcun garantisidir.⁸ Irak Medeni Kanunu'nun 1294. maddesine göre taşınmazın ya da taşınmaların her bir parçası borcun garantisidir. Bu madde iki anlama gelir, taşınmazın her parçası borcun garantisidir. Eğer borçlu taşınmazın bir kısmını ya da taşınmazlardan birini satarsa taşınmaz rehni alacaklısı alacağın hepsini haizin elinde olan ve satılmış taşınmazdan alır, taşınmaz rehнинin parçalanmaması alacaklının çıkarınadır.

⁴ Irak Medeni Kanunu

⁵ Abdul Fettah Abdul Baki, Kitap, Sınırlı Aynı Hak Teminat Şahsi, Mısır İskenderiye, 1950, s. 268.

⁶ Ali Hadi Abdi, Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, Mülkiyet Hakkı, Mülkiyet Hakkından Ayrı Haklar, Karşılaştırma Araştırması, Ç. 5, 2008, s. 253.

⁷ Ali Hadi Abdi, Age, s.253.

⁸ Mecelle Ahkâm adliye 740, 739 , 731 Maddeleri, 1882.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

2.6. Taşınmaz Rehni Rehinli Mülkiyetin Malı ve Kıymeti yönünden Hakkı

Irak Medeni Kanunu'nun 1304. maddesine göre: *“Taşınmazı rehin eden alacaklıların adi alacaklardan önce alacaklarını tahsil etme hakları vardır. Her alacaklı kendi derecesine (sırasına) göre alacağını tahsil eder”*.⁹

2.7. Taşınmaz Rehni Özel (Hususi) Sözleşmelerden Sayılır

- a. Taşınmaz Rehin Sözleşmesi, şekli sözleşmeden sayılır. Bu sözleşme tapu sicilinde tescil edikten sonra taşınmaz rehni kurulur.
- b. Taşınmaz Rehin Sözleşmesi, garanti sözleşmeden sayılır. Kefillik Sözleşmesi ya da Taşınır Sözleşmesi gibi, bu tür sözleşmelerin nedeni alacağın tahsil edilmesidir.
- c. Taşınmaz Rehin Sözleşmesi tek tarafı bağlayan sözleşmeden sayılır.
- d. Taşınmaz Rehni Sözleşmesi, karşılıklı menfaat sözleşmesinden sayılır. Alacaklı alacağını alır, borçlu da borcunu öder.¹⁰

3. TAŞINMAZ REHNİNİN KURULMASI

Taşınmaz Rehni Sözleşmesi, aynı hak kuran resmi bir sözleşmedir. Sözleşmesinin tarafları borçlu, alacaklı ve taşınmazı rehin veren yani borçluya kefil olan, taşınmazı rehin veren kişilerden oluşur. Sözleşmenin kurulabilmesi için mevzuat şartı ve şekli şart olmak üzere sözleşmede iki şartın bulunması gereklidir.¹¹

3.1. Mevzuat Şartı

3.1.1. Rıza

Sözleşmesinin kurulabilmesi için iki tarafın iradesi yani icapla kabul gerekir. Taşınmazı rehin veren borçlu da olabilir bir başkası da olabilir. Kişi kendi hür iradesiyle taşınmazı rehin eder. Buna aynı kefil denir. IMK Madde 1287'ye göre borçlu ve aynı kefil aynı tarafta yer alır.¹² Tapu Tescil Kanunu'nun¹³ 308. maddesine göre taşınmaz adi kişiler ya da tüzel kişiler tarafından rehin alınabilir. Mesela Vakıf, Hükümet, Şirketler gibi.¹⁴ Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 311. maddesine göre alacaklı ve borçlular bir kişiden fazlaysa, eğer ortaklık yoksa herkes hissesine göre iştirak eder.¹⁵

3.1.1.1. Ehliyet

Ehliyet, kişinin kanuni ve meşru işlerini yapması için yetkisi olması halidir. Ehliyet sahibi akıl ve temyiz (ayrım) gücüne sahip olmalıdır. Kişi temyiz gücüne sahipse tam ehliyete

⁹ Irak Medeni Kanunu

¹⁰ Mohamed Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 354.

¹¹ Ali Hadi Abdi, Age, s.259.

¹² Rıza Abdul Halim Abdul Mecidit Abdul Bari, Mülkiyette Sınırlı Aynı Hak, B. 1 2009, s. 230.

¹³ Irak Tapu Tescil Kanunu, 1971 yılında yürürlüğe giren 43 sayılı Kanun.

¹⁴ Mustafa Mecidit, Irak Tapu Kanunu No. 43 , 1971/B. 1 , 1973.

¹⁵ Irak Medeni Kanunu

sahiptir, temyiz etme gücü noksansa ehliyeti de nokсандır. Kişinin bir ile yedi yaşı arasında temyiz gücü bulunmaz ya da deli ve sefih, akıldan noksan olan da temyiz gücüne sahip değildir. Akıl hastaları bazen akıllarını kaybeder mecnun, deli durumuna düşer ve temyiz edemez, bazen de tekrar akıl sahibi olabilirler. Sözleşmenin kurulduğu anda kişi akıl sahibiyse sözleşme geçerlidir. Eğer sözleşmenin kurulduğu anda kişi akılın kaybederse o sözleşme geçerli olmaz. Sözleşmenin kurulduğu anda kişi ehliyete sahip olmalıdır, sözleşme kurulduktan sonra kişi aklını kaybederse sözleşme yine de geçerlidir.

3.1.1.1.1. Rehin Veren (Borçlu) Ehliyeti

Rehin veren (Borçlu) yaptığı rehin işleminden dolayı menfaat elde eder. Borçlu taşınmazı rehin vermesinin karşılığında alacaklıdan borç alır, borcun süresini uzatır veya sorumluluğunu yerine getirme garantisi verir.¹⁶ Bu nedenle rehin veren (borçlu) fiil ehliyeti, bağış yapma ehliyeti, tasarruf ehliyeti olmalıdır. Tasarruf ehliyeti için 18 yaşına girmiş olmalı, mecnun, sefih, akıldan noksan olmamalıdır. Eğer borçlunun ehliyeti yoksa taşınmaz rehin sözleşmesi batıl olur, geçerli sayılmaz. Rehin verenin idare etme ehliyeti ve bağış yapabilme ehliyeti olmalıdır.¹⁷

Irak Medeni Kanunu'nun 97. maddesine göre "*Borçlu Temyiz gücüne sahipse ama 18 yaşını doldurmadiysa; mecnun, sefih, akıldan noksan olmazsa ve velinin rızası olursa sözleşme kurulur, bu sözleşme de geçerli olur*". Askıda (Mevkuf) olan sözleşmenin geçerli olabilmesi için sözleşmenin kurulduğu andan itibaren 3 ay içerisinde reşit olmayan borçlunun velisinin rıza göstermesi gerekir. Rıza göstermediği takdirde sözleşme geçerli olmaz, batıl olur. IMK 98. maddesine reşit olmayan ocuk 15 yaşını tamamladıktan ve mahkeme kararından sonra çocuğun velisi bir miktar para vererek çocuğuna ticaret yapma izni verebilir. Anlaşıldığı gibi kanunla reşit olmayan çocuklara sadece ticari işlerde malda tasarrufta bulunma hakkı verilmiş, hibe ve bağışta bulunma hakkı verilmemiştir.¹⁸ ocuk ticari hayatta alım-satım, rehin gibi bir çok iş yapabilir; bağışta bulunamaz ve üçüncü kişiye kefil olamaz. Çünkü bunları yapabilmek için 18 yaşını doldurması, reşit olması gerekir.

3.1.1.1.2. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Ehliyeti

Taşınmazı rehin alan alacaklının ehliyetiyle ilgili olarak çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre alacaklı bağışı kabul ederse, alacaklı taşınmaz rehine karşı hiç sorumlu olmaz, rehinde faydalı bir iş yapılmış sayılır, ikinci görüşe göre alacaklı temyiz gücüne sahipse rehin

¹⁶ Ali Hadi Abdi, Age, s. 262.

¹⁷ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun şerhinin Vecizi, C.10 Daral nah zağa Kahire/ S.337, Süleyman, Yani Teminat , F.23 , 1959 , Abdul Fettah Abdul Baki F.187, şemseddin Vekil, F. 38, s. 83, şefik Sıhhatte, F. 79, s. 70, Semir İn ego, F. 20, s. 62.

¹⁸ Husyen Ali Al Futun, Usul İltizam, s. 75.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

geçerlidir, rehinle faydalı bir iş yapılmış sayılır, üçüncü görüşe göre rehin alan da rehin veren gibi menfaat elde eder. Bu üçüncü görüş İslam Hukuku'ndan kaynaklanmaktadır. Irak Medeni Kanunu'nda ehliyetle ilgili hükümler de İslam Hukuku'ndan alınmış, dolayısıyla Irak Medeni Kanunu'nu üçüncü görüşü benimsemektedir. Alacaklının tasarruf ehliyeti olmalı, 18 yaşını tamamlamış olmalı, mecnun, sefih, akıldan noksan olmamalıdır.¹⁹

3.1.1.2. Velayet

İslam Hukukuna göre başka kişinin malı üzerinde zorla tasarrufta bulunulamaz. Ehliyet kişinin kendi malı üzerinde tasarruf yetkisi sağlarken, velayette başka kişinin malı üzerinde tasarruf yetkisi sağlanmış olur.

Çocuğun Velisi, öncelikle babasıdır sonra Mahkemedir. Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü Kanunu'nun²⁰ 27, 28 ve 29. maddelerine göre: “*Velinin çocuğun malını kullanabilmesi için engelli idaresinin onayı gerekir*”. Mahkeme aksine karar vermediği sürece çocuk reşit yaşına geldiğinde velinin vilayeti sona erecektir. IEBİMİK'nun 30, 31, 32 ve 33. maddelerine göre “*Mahkemeye ispat edilirse, veli kötü niyetliyse ve davranışları kötüyse, mahkeme veliden velayeti geri çeker. Eğer veli gaipse ya da bir seneden daha fazla mahkum olursa mahkeme kararıyla velinin velayeti askıya (mevkuf) alınır*”.

Vasi, baba ya da mahkeme tarafından seçilir. Çocuğunun kanuni işlerini yapmak için vasiye yetki verilir. Vasinin ehliyeti olmalı, mecnun, sefih, akıldan noksan olmamalıdır.

Veli ve vasi reşit olmayan çocuğun malını bağışlayamaz. Eğer bağış toplum yararına olacaksa ve Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü'nün onayı da varsa bağışlanabilir. Veli ve vasinin reşit olmayan çocuğun malından tasarruf yapabilmesi için, bu tasarrufun çocuğun faydasına olması ve Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü'nün onayının da olması gerekir. Buradan anlaşılıyor ki veli ve vasi reşit olmayan çocuğun mallarını rehin edemez ve alacağından da vazgeçemez. Bunun için Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü'nün onayının olması gerekir. Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 194 ve 195. maddelerine göre veli ve vasinin tasarruf etmesi çocuk için faydalıysa mahkeme iznine gerek yoktur. Ancak bu tasarruf zarar ve fayda arasındaysa mahkeme iznine gerek vardır; eğer bu tasarruf çocuk için zarar doğuracak hibe, bağış gibi bir işlemse mahkeme bu malın kullanımına izin vermeyecektir.

Irak Medeni Kanunu'nun 1289 maddesinin 1. fıkrasına göre reşit olmayan çocuğun babası kendi borcu için çocuğun malını rehin edebilir. Eğer bu mal alacaklının sorumsuzluğundan dolayı helak (mahıv) olursa, çocuğun babası bu helakten dolayı sorumlu değildir. Babası borcu kadar çocuğuna borçlu olur. Çocuk reşit olunca rehin sona ermez çünkü

¹⁹ Abdul Neyim Bedrawi , Yani Teminat , F.13/S. 16.

²⁰ Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü Kanunu, 1980 yılında kabul edilen 78 sayılı Kanun.

rehin sözleşmesi geçerlidir. Ancak çocuk reşit olunca babasına rehinin kalkması için emir verebilir ya da babasının borcunu ödeyerek sonra o borcu babasından tahsil edebilir .

Çocuk reşit olduğunda çocuğun izni olmadan babası onun taşınmazını rehin edemez. Kişi malının üzerindeki velayetini kayıp eder ama ehliyetini ve malının mülkiyetini kayıp etmez. Müflisin kendi malı üzerinde velayeti yoktur. Irak Ticaret Kanunu'nun 603. maddesinde mahkeme iflas kararı verdiğinde, müflis bu malların mülkiyetini koruyamaz gerekçesiyle, Medeni Kanunu'nun 274. maddesinde alacaklılara zarar gelmemesi için müflisin tüm malları rehin edilir.

Medeni Kanunu'nun 927. Maddesine göre: *“Kişi başka bir kişiye malının mülkiyetini temsil etmesi için velayet verebilir yani vekalet verir”*. Medeni Kanunu'nun 432 ve 944. maddelerinde Özel Vekalet ve Genel (Mutlak) Vekalet olmak üzere iki tür vekalet düzenlenmiştir. Kişi malının bir kısmı ya da tüm malı için vekalet verebilir. Kuşkusuz vekil Taşınmazı Rehin edebilir ancak Taşınmazı Rehin edebilmesi için özel vekalet gerek vardır (İMUK mad. 52).²¹²²

3.1.2. Rehin Verilen Mal (Mahal)

Rehin sözleşmesinin geçerli olabilmesi için haizin elinde olan tüm malın üzerinde rehin kurulabilmelidir.²³ Rehin verilen mal iki şekilde sınıflandırılabilir:

3.1.2.1. Rehin Verilen Mal ve Mülkiyet Şartları

3.1.2.1.1. Rehin Verilen Şey Taşınmaz Olmalı ve Onunla Alım Satım Yapılabilmeli

Irak Medeni Kanunu'nun 290. maddesine göre taşınmaz rehin genel olarak taşınmazın hakkıdır. Bu tür rehin sadece taşınmaz için geçerlidir. Rehin taşınmaz olmalı ve bu taşınmazın üzerinde bir aynı hak olmalıdır.

3.1.2.1.1.1. Tebaiyetine Göre Taşınmaz

Irak Medeni Kanunu'nun 62. maddesinin 1. fıkrasına göre kanunen taşınmaz, o şeyi sabit müstakil taşıyamaz ve o şey telef olmadan tahvil edemez. Tebaiyetine göre taşınmazın taşınmaz rehininin mahal olur. Bunlar ziraat arazisi, bina arazisi olabilir. (arazi, apartmanlar, evler, dikili fidanlar). Irak Medeni Kanunu'nun 1292. maddesinin 2. fıkrasına göre bina arazisi, apartmanlar taşınmazdan sayılır ve rehin edilebilir. Hatta arazi başkasının üzerinde de olsa bina rehin edilebilir ama arazi rehin edilemez. Ancak arazi sahibi isterse arazisini rehin edebilir.²⁴

²¹ Medeni Usul Kanunu, 1969 tarihli ve 53 sayılı Kanun.

²² Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s.340.

²³ Irak Tapu Tescil Kanunu, Irak Medeni Kanunu'nun 1290 Maddesi, Ürdün Medeni Kanunu'nun 1329 Maddesi, Mısır Medeni Kanunu'nun 1035 Maddesi.

²⁴ Hamid Mustafa, Irak Medeni Kanununda Mülkiyet, C.1, B. Bağdat , 1953, s.12 , Said Abdul Kerim Irak Medeni Kanununun Şerhi Sınırsız Aynı Hak, C.1, B. Bağdat , 1973, s.8 , Şakır Nasır, Taşınmazda Aynı Hak/ C.1/ B.1 Bağdat , 1952.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Ağaç ve dikili fidan tebaiyetine göre taşınmazdan sayılır. Eğer arazi rehin verilirse arazi üzerindeki ağaçlar ve fidanlar da rehin verilmiş sayılır. Çünkü ağaç ve dikili fidanlar arazinin bütünleyici parçalarından sayılır.

Arazi sahibi ürünleri taşınmazdan ayrı rehin edemez. ürünler taşınmazın bütünleyici parçasından sayılır, taşınmazla birlikte rehin olur.²⁵ Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 79. maddesinin 1. fıkrasına göre eğer taşınır rehin, hala araziden ayrılmadıysa ve ağaç ve fidanlar başka şahsa aitse bu iki durumda araziden ayrı rehin edilebilirler. Ağaç ve fidanlar ile arazi aynı kişiye aitse bu durumda ya ikisi birlikte rehin edilir ya da rehin edilmez.²⁶

3.1.2.1.1.2. Taşınmaza Tahsis Edilen Şeyler (Eklentiler)

Taşınmaza tahsis edilen şeyler, Medeni Kanunu'nun 63. maddesine göre menkul taşınmaz eklentileridir. Mülkiyet sahibi bazı menkulleri taşınmazın hizmetine sunabilir. Mesela pompa, ziraat aletleri, sanayi aletleri gibi menkuller zirai faaliyetlerde kullanılmak üzere arazinin hizmetine sunulmuş olabilir. Taşınmazın eklentileri taşınmazdan ayrı rehin edilemez, bunlar taşınmazın aynı hakkıdır, vadesi geldiğinde müzayede yoluyla satılabilir.

3.1.2.1.1.2.1. Taşınmazda Menfaat Hakkı

Irak Medeni Kanunu'nun 1253. maddesinin 1. fıkrasına göre menfaati olan kişinin ivaz ve bağış hakkını kullanabilir. Eğer bu hakkı düzenleyen senette aksi söylenmediyse, kişiye taşınmazla ilgili menfaat hakkı doğarsa bu hakkı rehin eder, ancak bunun süresi hakkın süresi kadar olur.²⁷ Bu durumda borçlunun ürünleri toplama ve parayı kendi zimmetine alma hakları vardır. Alacaklının menfaat hakkı yoktur. Menfaat hakkı geçici bir süredir. Menfaat hakkı, kişinin ölümü, sürenin dolması, menfaat hakkının kötüye kullanılması, hak sahibinin kötü niyetli ya da o şeyin helakine sebep olması durumunda mahkeme kararıyla sona erer. Alacaklı için menfaat hakkı sadece garantidir. Alacaklı bu menfaat hakkını kabul etmeyebilir. Kabul edilmeyen hak başkasına geçer.²⁸

3.1.2.1.1.2.2. Devlet Arazisinde Tasarruf Hakkı

Medeni Kanunu'nun 1171 ve 1169. maddelerine göre tasarruf hakkı bir taşınmaz aynı hakkıdır. Bu hakka sahip olanın müzayede de satma, taşınır ve taşınmazı rehin verme hakkı vardır. Tasarruf hakkı menfaat hakkına çok yakındır. Sadece bir konuda farklıdır, Medeni Kanunu'nun 1187. maddesine göre tasarruf hakkı sahibi öldükten sonra hak bitmez, o hak intifa hak

²⁵ Irak Tapu Tescil Kanunu

²⁶ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununda Mülkiyet, s.12.

²⁷ M. Zhou di Biking/ Taşınmaz Mülkiyetin Kanununda Taşınmaz Aynı Hakkın Şarhi, C.1/ B.3 Ürdün Beirut , s.56

²⁸ M. Mustafa Majid, Tasarruf Hakkının İntikal Hükümleri, B.1 Bağdat Suleiman Baskısı, 1971, s.31

sahiplerine geçer. İntifa hak süresi bellidir, bu sürenin vadesi geldiğinde intifa hakkı sona erer. Eğer süre belli değilse bu hak intifa hak sahibi ölene kadar devam eder.²⁹ Medeni Kanunu'nun 1257. maddesine göre menfaat hakkı, hakkı sahibinin ölümüyle sonra erer, vade süresi beklenmeden hakkı bitmiş olur.³⁰

3.1.2.1.1.2.3. Vakıf Arazilerinde Tasarruf Hakkı

Devlet gözetimi altında bu tür vakıf taşınmazların rüsumu devlete aittir. Irak Tapu Tescil Kanunu 332 maddesine göre vakıf arazileri tasarruf hakkı rehin edilebilir. Medeni Kanunu'nun 1290. maddesi 2. fıkrasına göre Genel kurallara göre kamu Mallarını Vakıf Taşınmazları Rehin edemezler, Alacaklı Taşınmaz satabilmeli ve Alanı Müzayedede satabilmeli eğer atamasa Taşınmazı Rehin etmesi hiç bir şeye yaramaz Alacaklı Alacağın Rehinden alamaz.³¹

3.1.2.1.1.2.4. Mu satıh Hakkı (Kamulaştırma)

Mu satıh Hakkı bir ayni haktır. Bu hak başkasının arazisinin üzerinde bina, apartman yaptıрма, ağaç dikme ve zirai faaliyet yapma hakkı doğurur. Bu hakkın kullanılabilmesi için her iki tarafın arazinin nasıl, ne için ve ne zamana kadar kullanacağı üzerine anlaşması gerekir. Anlaşmanın süresi en fazla 50 sene olabilir. Sürenin bitmesiyle bina araziden ayrılamaz, bina arazinin bir parça haline geldiği için anlaşmaya göre bina arazi sahibine kalır. Medeni Kanunu'nun 1269. maddesi 2. fıkrasına göre Mu satıhın hakkını satma ve rehin etme gibi bu arazide her türlü hakkı vardır. Ancak bu haklarını arazi sahibine zarar gelmemek ve sözleşmede aksi bir hüküm bulunmamak kaydıyla kullanabilir. Mu satıh Hakkı bina yapımları için geçerlidir, rehin arazi için geçerli değildir.

3.1.2.1.1.2.5. Uzun Süreli Kiralık Hakkı

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 229 maddesine göre taşınmazlar en fazla 50 sene kiralanabilir. Uzun süreli kiralık hakkı, ayni haktan sayılır. Aslında kira bir şahsi haktır ama kira uzun süreli olduğu için şahsi haktan ayni hakka dönüşmektedir.

3.1.2.1.1.2.6. İttifak Hakkı

İttifak hakkı taşınmazdan ayrı rehin edilemez, alanı müzayedede satılamaz. İttifak hakkı taşınmazın bütüncül parçasıdır. Taşınmazla birlikte rehin edilebilir.

²⁹ M. As Said Abdul Aziz, Tez, Irak Medeni Kanununda Taşınmazın Satılması, Bağdat Üniversitesi, 1984.

³⁰ Irak Medeni Kanunu

³¹ Abad Bedevil, Sınırsız Ayni Hakkın Araştırması, C.1/B. Irak Bağdat, 1975/ S.13

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

3.1.2.1.1.2.7. Kullanma ve Oturma Hakkı

Irak Medeni Kanunu'nun 1263. maddesine göre kullanma hakkı rehin edilemez. Bu nedenle taşınmazda oturma rehin edilemez.³²

3.1.2.1.1.2. Taşınmaz Rehni Malı Mülkiyeti Dakik Tayin edilmeli

Genel kurallara göre sorumluluk mahal ve sözleşme mahal dakik tayin etme zorunluluğu vardır. Tayin edilemediği takdirde taşınmaz rehni sözleşmesi batıl olur.

Sözleşmenin kurulduğu anda malın üzerinde rehni kurulmalı, rehni borcun garantisini olmalı, borcun tutarı tayin edilmelidir. Aksi halde rehni sözleşmesi batıl olur.

3.1.2.1.1.3. Rehni Veren Borçlu Taşınmaz Rehni Maliki Olmalı

Medeni Kanunu'nun 1287. maddesine göre borçlu ya da kefil aynı taşınmazın maliki olmalıdır. Rehni veren borçlu taşınmazın maliki değilse alacaklının rehni hakkı yoktur. Aslen taşınmaz borçlunun adına değilse rehni sözleşmesi butlan olur ya da sözleşme asıl malik izin verene kadar mevkuf olur.³³

3.1.2.1.3.1. Başka Kişinin Mülkünü Rehni Etmesi

Medeni Kanunu'nun 136. maddesine göre sözleşme asıl malik izin verene kadar mevkuf olur. İzin gerçek olmalıdır. Tarafların sözleşmeyi yaptığı anda malikin izin vermesi şart değildir. Malik daha sonra resmi bir idare ya da noter aracılığıyla izni onaylatıp sözleşmeye ekleyebilir. Malik'in 3 ay içinde karar vermesi gerekir. Eğer malik bu süre içinde karar vermezse sözleşme geçerli sayılır. Taşınmaz rehni süresi malikin öğrendiği günden itibaren başlar. Medeni Kanunu'nun 508. maddesine göre rehni veren taşınmaz rehni satın alır ama tapu siciline tescil etmezse taşınmaz başka kişinin mülkü sayılır.³⁴

3.1.2.1.3.2. Gelecek (Müstakbel) Malların Rehni

Müstakbel malları rehni veren bazı taşınmaz haklarını rehni edemez ya da bu hakların rehni olması sadece bir ihtimaldir. Kişi rehni ettiği müstakbel taşınmazı satın alabilir, gelecekte birinden taşınmazı hibe alabilir, çocuk babasına ait taşınmazın gelecekte kendisine miras kalacağını düşünerek rehni edebilir, kişi henüz inşa edilmeyen evi rehni edebilir. Irak Medeni Kanunu müstakbel mal konusunda hiç bir düzenleme yapmamıştır. Bu yüzden, konuyla ilgili olarak genel kurallara başvurulur. Medeni Kanunu'nun 129. maddesine göre genel kurallara göre sözleşmeye yapanda sorumluluk mahal dakik tayin ederse rehni müstakbel mal olur.

³² Mohamed Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 373377

³³ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s.297

³⁴ M. Şemseydin Vekil, Teminat Şerhi/ B.2, 1959, s.87, Mensur Mustafa Mensur, Mısır Kanunda Mülkiyet Hakkı, B. Mısır Kahire, 1965, s.41

Kanunen müstakbel mal rehin edilebilir. Eğer kişi ölmemişse veya kişi ölüm döşeğindeyse miras mallarıyla ilgili olarak yapılan rehin muamelesi geçerli değildir. Varisler müstakbel mirası satamaz, hibe edemez, rehin veremez, hatta kiraya bile veremezler. Medeni Kanunu'nun 514. maddesine göre müstakbel mal hakları satılamaz, rehin edilemez. Miras rehin edilemez, kişi hayatta olduğu için miras üzerinde mirasçılarının yapmış oldukları rehin, satım gibi işlemler batıl olur.³⁵

3.1.2.1.3.3. Taşınmaz Rehin Mülkte şüyu (Ortaklık)

Medeni Kanunu'nun 1061. maddesi 1. fıkrasına göre şüyu mülkiyet, iki kişiden daha fazla kişinin bir mülkiyete ortak olmasıdır. Herkes kendi hissesine göre ortak olmaktadır.

3.1.2.1.3.3.1. Ortakların şüyu Hisselerinin Rehin Edilmesi

Ortakların taşınmaz üzerindeki hisseleri rehin olarak verilebilirler. Her ortak taşınmaz üzerindeki kendi hissesiyle ilgili olarak rehin işlemi yapar, bu işlem diğer ortakların hisselerini bağlamaz.³⁶

3.1.2.1.3.3.1.1. Ortakların Hissenin Rehin Edilmesi

Medeni Kanunu'nun 1291. maddesi 1. fıkrasına göre ortaklardan birisi hissesini rehin eder ya da satarsa, taksim neticesine göre ortaklık düşer.³⁷ Medeni Kanunu'nun 1062. maddesine göre ise, ortağa ortaklık malından bir pay düşmüş olması gerekir. şüyu mal taksim edildiğinde ortağın nasibi olmalı ki o şüyu malda tasarruf edebilsin. Yoksa alacaklı rehin konusunda hakkını kayıp eder. Taşınmazın tamamı ya da taşınmazın bir kısmı şüyu hissesinden ortağa düşmemiş, başka taşınmazın şüyu hissesinden ortağa nasip olmamış ve ortağın nasibine taşınır menkul düşmüşse, alacaklı rehin konusunda hakkın kayıp eder çünkü taşınmaz rehin taşımına çevrilemez.³⁸ Ortağın nasibine düşen bir miktar paraysa, borcun vadesi gelmişse alacaklı öncelik hakkını kullanarak hakkını o paradan tahsil edebilir.³⁹

3.1.2.1.3.3.1.2. İfraz Edilen şüyu Taşınmazın Bir Kısmının Rehin Edilmesi

Medeni Kanunu'nun 1062. maddesi 2. fıkrasına göre, alacaklı taşınmazı rehin ettiğinde bu taşınmazın ortak şüyu malı olduğunu, taşınmazın henüz taksim olmadığını ve ortakların hepsinin bu şüyu malda ortak olduğunu bilmiyorsa, alacaklı bunu öğrendiğinde yanlış anlaşılardan dolayı sözleşmeden vazgeçebilir. Ancak alacaklı bu durumu önceden biliyor ise, yanlış anlaşılardan dolayı sözleşmeden vazgeçilmesi söz konusu olamaz. Alacaklı şüyu

³⁵ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s.308.

³⁶ Muhammed Kemal Musa, Sınırlı Ayni Hak ve Ayni Teminat, B.2, , 1951, s.69 , Süleyman Merakrı, s.75 , Abdul Fettah Abdul Baki, s.318

³⁷ Husyen Kire, Sınırsız Ayni Hak, C.1, B. İskenderiye, 1974, s.403

³⁸ şemseddin Vekil/ Teminat Görüşü, B.2, 1959, s.114

³⁹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s.331.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

malının taksimini bekleyecek, taksimden sonra ifraz edilen ve rehin edilen kısım rehin eden ortağın hakkı olarak verilince alacaklının bunu üzerinde rehin hakkı olacaktır. Taksimi sonrasında rehin eden ortağa bir pay düşmemişse ya da taşınır nasip olmuşsa alacaklının rehinli mal üzerindeki hakkı sona erer ve rehinden alacağını alamaz.⁴⁰

3.1.2.1.3.3.2. Bütünleyici Parça

Medeni Kanunu'nun 1292. maddesine göre taşınmaz rehin edilirken bütünleyici parçalarının yanı sıra ağaç, bina, apartman, ekim, semere gibi şeyler de mevcut olabilir ya da irtifak hakkı, eklentiler, taşınmazda yapılan inşaat ve düzeltmeler gibi sonradan da eklenebilir. Anlaşıldığı gibi eklentiler malik tarafından yapılabileceği gibi doğada tabi olarak bulunabilir veya başka kişilerce eklenmiş olabilir.⁴¹ Taşınmazın içinde olan taşınır rehin hizmetine tahsis edilmemiş ve eklenmemişse rehin konusu olamaz; eğer taşınır rehin hizmetine tahsis edilmişse taşınmazın bir parçası olmuşsa o halde rehin konusu olur rehin edilebilirler.⁴²

3.1.2.1.3.3.2.1. Ağaç Fidan Ekim ve Semere (Ürün)

Arazi içinde olan ağaçlar ve o ağaçtan gelen semereler, arazide yetişen bitkiler taşınmazın bir parçası olarak rehin işlemine konu olurlar. Bunların rehin işlemi, esnasında mevcut olması ya da daha sonradan vücuda gelmiş olması önemli değildir. Rehin verilen taşınmaz rehin borç ödeme vadesi gelene kadar rehin veren tarafından kullanılabilir, rehin veren araziden gelen semereyi kendisine saklayabilir.⁴³ Çünkü semere taşınmazdan ayrıldığı takdirde taşınır olur rehin hakkını kayıp eder.

3.1.2.1.3.3.2.2. Eklenti

Taşınmazın hizmetine tahsis edilen taşınır rehin sıfatını kaybederek taşınmaza eklenir ve taşınmazın bir parçası olurlar. Arazi maliki aynı zamanda menkulün maliki de olmalı. Kiracının taşınmaz hizmetine sunduğu taşınır rehin hizmetine tahsis edilmişse ya da daha sonra taşınmazın hizmetine sunulmuşsa taşınmazın eklentisi olur.⁴⁴

3.1.2.1.3.3.3. Taşınmazda Yapılan İnşaat ve Düzeltmeler (Tahsin)

Taşınmazın etrafındaki bayındırlık ve inşaat işlerinden dolayı değeri artıp azalabilir. Alacaklılar bu değer artış ve azalışlarından etkilenirler. Taşınmazın karşısına park inşa edilmesi, yeni bir cadde ve sokağın açılması veya büyük bir meydan inşa edilmesi gibi bir çok

⁴⁰ Gazi Abdurrahman Nazca, Bina ve Kat Mülkiyet, B.1 Bağdat, 1987, s.63.

⁴¹ Şefik Sıhhatte, Ayni Teminat, B.2, 1953, s.111.

⁴² Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 395

⁴³ İcra ve İflas Kanunu/ No 45 Sayılı, 1980 Çıktışı, 105 Maddesinin 3 Fıkrasına göre Araziye Sabit olan Ağaç Fidan ekim ve Semeri Taşınmaza Bütünleyici parçalardan Sayılır ama Ağaç Fidan ekim ve Semeri Araziye Sabit olmasa Taşınmaza Bütünleyici parçalardan Sayılmaz .

⁴⁴ Husyen Kiri, Sınırsız Ayni Hak, B.1 Mısır İskenderiye, 1974, s.81-82.

bayındırlık faaliyeti maddi olarak taşınmazın kıymetini arttırır. Medeni Kanunu'nun 1292. maddesi 1. fıkrasına göre bu tür eklentiler düzeltme anlamına gelmez, maddi ve kanuni unsurlar anlamına gelir. Ancak ekonomik sebeplerden ya da başka her ne sebepten olursa olsun taşınmaza bir zarar gelirse taşınmazın kıymetinde azalmalar meydana gelebilir. Bu eksilmelerden dolayı alacaklı zararlı çıkar.⁴⁵ Rehin veren komşusunun taşınmazı alıp kendi taşınmazına eklerse bu düzeltme kapsamına girmez, alınan taşınmaz rehinli taşınmazdan bağımsızdır.

3.1.2.1.3.3.4. nc şahsın Taşınmaz Rehine Eklenti Yapması

Taşınmaz rehinin tüm bütünleyici parçaları, eklentiler taşınmaz rehin edildiği anda ya da daha sonra eklenebilir. Bu eklentiler üçüncü şahıs ya da haiz tarafından yapılabilir.

3.1.3. Sebep

Rehin veren malını rehin edene bağışlamaz sadece borcunun karşılığı olarak belli bir süre için alacaklıya teminat olarak verir. Böylece taşınmaz rehin alanın alacak hakkının garantisidir. Sebebin bazı şartları vardır. Bunlardan birincisi borcun mevcut olması, ikincisi borcun vücuda gelme kabiliyetinin olması ve üçüncüsü borcun meşru olmalıdır.⁴⁶

Taşınmaz rehin edildiği zaman borç mevcut olmalı ya da vücuda gelme kabiliyeti olmalıdır. Borcun meydana gelme durumu mümkün değilse sözleşme geçerli bir şekilde meydana gelmeyeceğinden sözleşme de batıl olur.

Butlanın sebeplerinden rızanın yok olması, rızada eksiklik bulunması, sözleşmenin mahal sebebinin meşru olmaması sebebiyle sözleşme butlan olur.⁴⁷ Borcun meydana gelmesi şüphesiz ama taşınmaz rehinin süresi bitmişse süre sebebinden vade gününde ödemedi, zaman aşımı gibi sreler taşınmaz rehin sona erer. Kaynağı ne olursa olsun her türlü borca karşılılık rehin güvencesi yapılabilirler. Borcun meydana gelmesinin sebebi sözleşme, münferit irade, zararlı davranış, faydalı davranış olabilir. Borçların mahal iş veya işten vazgeçmek, mülkiyetin devri, bir ayni hakkın meydana gelmesi ya da bir şeyin teslimi ise bunlar rehin konusu yapılabilir. Borcun mahal bir miktar para olmaması önemli değil, başka bir şey borcun mahal olabilir.⁴⁸ Garanti borçta borcun tamamlaması şart değildir. Borç şarta bağlı olabilir, müstakbel borç olabilir veya ihtimali borç olabilir. Medeni Kanunu'nun 1292. maddesine göre taşınmaz rehinde şarta bağlı borç, müstakbel borç ve ihtimali borç rehin edilebilir. Bankada cari hesap açılabilir ama bir şartla rehin sözleşmesinde garanti borcun miktarının yazılması ya da borcun

⁴⁵ Ak. şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, Irak Duhok niversitesi, 2011, s. 57.

⁴⁶ Süleyman Merkel, Ayni Teminat Medeni Kanununda, s. 57.

⁴⁷ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 402

⁴⁸ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s. 369.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

en yüksek tutarının belirtilmesi gerekir. Garanti borcun tarihi, mahal, miktarı dakik tayin edilmeli.⁴⁹

3.2. Şekli Şartlar

Sözleşmenin geçerliliği ve resmiyeti için Tapu İdaresinin Sicilinde yazdırılması ve onaylatılması gerekir. Ayrıca sözleşmede taşınmaz rehniyle ilgili tüm bilgiler, garanti borcun bilgileri açıkça belirtilmelidir.⁵⁰

3.2.1. Resmi Sözleşme

Resmi sözleşme rıza, şekil ve aynı olmak üzere üç kısma ayrılır. a) Rıza: Sözleşmenin kurulması için her iki tarafın icap ve kabulü yani rızası gerekir. b) Şekil: Bu tür sözleşmelerde iki tarafın rızası yeterli olmaz ayrıca kanunun belirlediği şekle göre sözleşmenin kurulması, yani resmi evrak düzenlenmesi gerekir. c) Aynı: ayrıca bu tür sözleşmelerde rıza ve şekil yeterli olmaz sözleşmenin tamamlanması için kanunen yetkilendirilmiş yerde aynı şeyin teslim edilmesi gerekir. Taşınmaz rehni tapu sicilinde tescil edilmelidir. Taşınmaz rehni bir tür resmi sözleşmedir ki rıza ve anlaşma yeterli değil sözleşmenin akdedilmesi kanunun çizdiği şekilde olmalıdır. Tapu sicilinde tescil edilmesi tescil sözleşmenin erkânından sayılır eğer tescil yapılmazsa taşınmaz rehin sözleşmesi batıl olur. Her türlü taşınmaz rehin sözleşmesi tapu idaresi dışında yaptırılırsa rehin sözleşmesi geçerli sayılmaz⁵¹ Medeni Kanunu'nun 295. maddesinin 3. fıkrasına göre, eğer borçlu alacaklıya söz vermediyse ve tapu sicilinde tescil edilmediyse borcun vadesi geldiğinde borç hakkı düşer. Bu konuda Irak kanun koyucusu "Sözleşmesinin Kurtarılması" görüşünü benimsemiştir. Bu nedenle Medeni Kanunu'nun 139. maddesine göre taşınmaz rehinin sözleşmesinin bir (noktası) şıkkı batıl olsa ve o şık sözleşmenin tamamını etkilemese sözleşme batıl olmaz, sadece o şık batıl olur. Ama o batıl olan şık sözleşmenin tamamını etkilerse sözleşmenin tamamı batıl olur.⁵² Taşınmaz rehninde resmi sözleşme önemlidir. Sözleşmenin yapıldığı anda borçluya karşı alacaklının elinde bir infaz senedi olur. Eğer borçlu borcun vadesi geldiğinde borcunu ödemezse alacaklı taşınmaz rehni icrayı götürerek alacağını tahsil edebilir.⁵³

⁴⁹ Mustafa Mecidit, Irak Tapu Kanunu Şerhi, No. 43 , 1971/ 1. Baskı, 1973, s. 376.

⁵⁰ Abbas Al Sarraf, Kuveyt Medeni Kanununda Satım Sözleşmesinin Şerhi, 1. Baskı, Kuveyt Araştırma Merkezi, 1975, s. 391 .

⁵¹ M. Abdullah Gazayı Azalı, Tapu Tescil Kanunu Araştırması, B. 1 Irak Bağdat, 2001, s.10 , M. Abdul Neyim Yahya, Tez, Taşınmaz Mülkiyetin Kazınması, 1975, s. 163.

⁵² M. Eseydi Abdülaziz Cemil, Tez, Irak Kanunda Taşınmazın Satılması, B. Bağdat Üniversitesi, 1982, s. 61 , M. Amil Tayan/ Lübnan Kanununda Taşınmaz Satılması/ B.1 Lübnan Arap Bili Enstitüsü Araştırması, 1955, s.4.

⁵³ Semir Abdul Star, Satım Sözleşmesi, B.1 Mısır İskenderiye, 1973, s. 6 , M. Abdullah Gazayı Azalı, Tapu Tescil Kanunu Araştırması, B. 1 Irak Bağdat, 2001, s.12.

3.2.2. Tescil İşleminin Yapılması

Tescil işlemi dosya içinde bir özel istimarada taşınmazı rehin edilmesini talep ederler ve sözleşmenin tarafları talebi istimarasını imzalarlar:

3.2.2.1. Talebi İstimarasında Bulunması Gereken Beyanlar

- a) Taşınmazın teselsül numarası, arazi numarası, sokak ve cadde numarası, metre karesi, taşınmazın vasfı, eksikleri ve eklentileri.
- b) Rehin muamelesinin taşınmazın tamamı için ya da bir kısmı için yapılacağı.
- c) Tarafların ismi ve kimlikleri.⁵⁴

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 83, 84 ve 85. maddelerine göre tapu memuru taşınmazın dosyasını inceleyerek bir sorun yoksa imza için tapu müdürüne gönderir. Medeni Kanunu'nun 1286. maddesine göre taşınmaz rehinin tescili alacaklı ve borçlunun kararına bağlıdır. Taşınmaz rehin sözleşmesinin tescil edilebilmesi için tapu memurluğunda her iki tarafın icap ve kabulü gerekir. Eğer alacaklı resmi bir makamdan ya da tüzel kişiler tarafından onaylanmış bir yazıyı borçluyla beraber tapuya gndermişe, borçlu tek başına rehini tescil edebilir. Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 307. maddenin 1. fıkrasına göre tescil işlemi tamamlandıktan sonra tapu memuru taşınmaz rehin sözleşmesinden ve rehin senedinden birer kopyayı taraflara verir.⁵⁵

3.2.2.2. Taşınmaz Rehinde Söz Vermek

Tarafların arasında ya da tarafların birisinin mstakbelde sözleşmenin kurulması için yaptığı ilk anlaşmadır. Eğer kanun sözleşmede belli bir şeklin olmasını şart koşmuşe taraflar bu şekli ilk anlaşmada kullanmalıdır.

3.2.2.3. Taşınmaz Rehinde Sözün şartları

- a) Her iki taraf taşınmaz rehinin tüm esaslı noktalarında anlaşmalıdır. Taşınmaz ve borç miktarı belirtilmeli.
- b) Belirli bir süre tayin edilmeli ki nihaiyi sözleşme yapılmalı.
- c) Kanunun belirttiği şekli kullanılmalı. Tapu sicilinde rehin sözleşmesini tescil etmek.

Eğer borçlu taşınmazı rehin edeceğine söz vererek kanunun belirttiği tüm şekli şartları yerine getirmiş ama söz veren sözünü yerine getirmeyerek taşınmazı rehin etmemişe, söz alan taşınmaz rehin sözleşmesinin başlatılması için mahkemeden karar çıkarır. Medeni Kanunu'nun

⁵⁴ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, S369.

⁵⁵ Gazi Muhammed Beşir, Tapu Sicili Kanununun Araştırması, 1.Baskı, Bağdat, 1978, s. 20

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

246. maddesinin 1. fıkrasına göre Taşınmaz Rehinde verilen sözün resmîyeti yoksa bu söz batıl olur. Ama söz verenden üzerine düşeni yapmadığı için tazminat isteyebilir.⁵⁶

4. TAŞINMAZ REHNİNİN NİTELİKLERİ

Irak kanun koyucusu taşınmaz rehinin niteliklerini Medeni Kanunu'nun 1314, 1295. maddelerinde belirtmiştir. Bu maddelere göre taşınmaz rehinin iki tür niteliği vardır: bunlardan birincisi taraflara yönelik taşınmaz rehininin niteliği, ikincisi ise üçüncü şahsa yönelik taşınmaz rehininin niteliği.

4.1. Taşınmaz Rehininin Taraflara Yönelik Niteliği

Taşınmaz rehinde rehin veren taşınmazın mülkiyetini kayıp etmez, rehin verenin ve taşınmazın arasındaki kullanım, tasarruf, yararlanma, ilişkisi kesilmez ve taşınmazın üzerindeki sahipliği devam eder.

Rehin verenin taşınmaz rehinin üzerinde bu kadar hakkı olması mantıklı değil çünkü taşınmazı rehin ediyorlar ki taşınmazın selameti ya da kıymetinin azalması gibi tehlikelerden korunsun. Alacaklı taşınmaz rehinini kullanamaz, tasarruf edemez ve yararlanamaz sadece taşınmaz rehininde öncelik hakkı ve izleme (tetebbu) hakkı olduğundan adi alacaklardan önce hakkını tahsil eder.

4.1.1. Rehine Yönelik Taşınmaz Rehinin Niteliği

4.1.1.1. Rehin Verenin Hakları

Rehin verenin taşınmazın üzerindeki hakları iki merhaleden geçer: Birincisi, sözleşmenin yapıldı andan başlayıp taşınmaz üzerine infaz icrası gerçekleştirildiği ana kadarki aşamada sahip olduğu haklarıdır. Bu aşamada rehin durgun olur, mülkiyette olan tüm hakkını korur ve taşınmazın selameti ya da kıymetinin azalması gibi tehlikelerden koruması sorumluluğu yerine getirilir. İkincisi infaz merhalesindeki haklarıdır ki bu aşamada birinci merhalenin aksine rehin verenin hakları kısıtlanır. Bu kısıtlamalar rehin neticesinde değil taşınmaza rehine yönelik infaz icrası neticesinde gerçekleştirilir. İnfaz talebinde bulunan adi alacaklı bile olsa hak kısıtlamaları mülkiyetin sahibinin hakkına yöneliktir.⁵⁷

4.1.1.1.1. Taşınmaz Rehinin Üzerinde Tasarruf Hakkı

Rehin veren, alacaklının hakkına zarar vermemek şartıyla rehin edilen taşınmazda maddi tasarruf ya da kanuni tasarrufta bulunabilir. Rehin veren maddi tasarrufta bulunacaksa bu

⁵⁶ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 407-408

⁵⁷ Weedy FERRIC, Taşınmaz Malikinin Hakkının Üzerinde Taşınmaz Rehin Niteliğinin Araştırılması, 2. Baskı, Kanun Resmi Mecellesinde, s.177, Abdul Fettah Baki, s.373

taşınmazın kıymetini azaltmamalıdır. Rehin verenin yaptı tasarruflar taşınmazın kıymetini azaltmıyorsa kişi bu tasarrufuna devam eder, arazide bina inşa edebilir, ekim dikim işleri yapabilir, rehin veren arazi üzerinde yapılmış binayı yıkamaz. Ancak binanın bütünlüyci parçasından birinin çıkarılması taşınmaz rehinin kullanma hakkını aşar. Bu nedenle taşınmazın hizmetine sunulan taşınır taşınmazdan ayrılarak tasarruf edilemez.

Rehin veren, alacaklının hakkına zarar vermemek kaydıyla rehin edilen taşınmaz üzerinde maddi tasarrufta bulunabilir. Rehin veren taşınmaz rehinin mülkiyetini ve sahipliğini kayıp etmez, taşınmazda tasarruf edebilir, satım, hibe, gibi tasarrufta bulunabilir. Ancak rehin veren mülkiyeti başka kişiye devir ederse alacaklı o kişinin elinde olan rehinli taşınmazın üzerine infaz edebilir, hakkını taşınmaz rehinden tahsil edebilir çünkü alacaklının izleme (tettebbu) hakkı bulunmaktadır.⁵⁸

Bazı görüşlere göre, rehin veren taşınmaz rehini bir kaç alıcıya satamaz. Çünkü taşınmazı rehin alan alacaklılar taşınmazı satın alan kişilere ayrı ayrı infaz icrasında bulunacağından çok icra parası gideri olacaktır. Rehin veren taşınmaz rehini parça parça da satamaz. Bu şekilde bir bu satış taşınmazın ekonomik değerinin düşmesine sebep olacaktır. Mesela taşınmazın bahçesinin taşınmazdan ayrı satılması gibi bir durumda alacaklı rehin garantisi zayıf olduğından rehin vadesinin kısaltılmasını isteyebilir.

Irak Medeni Kanunu'nun da benimsemiş olduğı bir başka görüşe göre, alacaklılar rehin verenin taşınmaz üzerindeki tasarrufunu men edemezler. Bu konunun takdirini mahkemeye bırakırlar. Mahkeme delillere bakarak ya rehinin vadesinin düşürülmesine hüküm verir, alacaklılar da haklarını taşınmazdan tahsil ederler ya da rehin verenin tasarrufunun doğruluğına hüküm verir.⁵⁹

Rehin veren intifa hakkı, menfaat hakkı, rehin hakkı, gibi tüm ayni haklarını kullanabilir. Medeni Kanunu'nun 1295. maddesi 1. fıkrasına göre rehin verenin taşınmazda tam tasarruf hakkı bulunduğından alacakların hakkına zarar vermemek şartıyla taşınmaz rehini satabilir. Aksi halde sözleşme batıl olur. Rehinli mülkiyetin maliki taşınmazını kullanabilir böylece taşınmazın ekonomik kıymetini yükseltir. Rehin veren alacaklının onayı olmadan taşınmaz rehinin ifrazını ya da birleşmesini resmi makamdan isteyemez. Sulh sözleşmesinde sulh tarafları alacaklının izni olmadan sulh sözleşmesini tescil edemezler. Alacaklı borçluya karşı

⁵⁸ Nebile İbrahim Said, Ayni ve şahsi Teminat, 1.Baskı, Kahire Yeni Üniversite Evi, 2007, s.10

⁵⁹ Almanya Eski Kanunu 1900 Yılında 1136 Maddesinde Mısır Kanun Koyucusu da Ayni Fikirde Mısır Medeni Kanununun, C.7/S.39 , Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s. 38, Dr .Muhammed Kâmil Musa, Sınırlı Ayni Hak ve Ayni Teminat, s. 121, Süleyman Merkel, Ayni Teminat Medeni Kanununda, s.127 , Abdul Fettah Abdul Baki, Ayni ve şahsi Teminat/ B.1, 1950, s. 375 , Abdul Neyim Bedrawi , Yani Teminat , F.13/S125126.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

dava açarak, rehin vadesinin düşürülmesini ve borcun derhal ödenmesini mahkemeden talep edebilir.⁶⁰

4.1.1.1.2. Yararlanma ve İdare Hakkı

Rehin verenin tasarruf hakkı olduğu gibi kullanım, yararlanma ve idare etme hakkı da bulunmaktadır. Medeni Kanunu'nun 1295. maddesinin 2. fıkrasına göre, rehin verenin taşınmazın semeresini idare hakkı da bulunmaktadır. Rehin veren tüm semereyi rehinli araziden alır, semereler taşınmazdan ayrılarak taşınmazdan taşınıra dönüşür. Rehin veren rehinli mülkiyetle bir bağı kalmayan taşınmazın semerelerini satabilir, kiraya verebilir, yararlanabilir ve kullanabilir.⁶¹

4.1.1.1.3. Kira Hakkı

Medeni Medeni Kanunu'nun 1303. maddesinde kira hakkıyla ilgili şu hususlara yer verilmiştir:

- a) Rehin veren tarafından yapılan kira sözleşmesi, rehinden önce yapılmak ve sabit olmak şartıyla alacaklı hakkında kullanılabilir.
- b) İfade edilen kira tamamlanmış kiradan sonra gelirse alacaklı hakkında etkili olmaz. Şayet taşınmaz rehin sözleşmesinde tescil edilirse etkili olur.

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 314 maddelerine göre ise:

- a) Taşınmaz rehin tescilden önce kiraya verilmişse, alacaklının onayı ve izniyle rehin sicilinde tescil edilmeli. Böylece kira alacaklı için etkili olur.
- b) Kira sözleşmesi, rehininin tescilinden sonra yapılmışsa alacaklı hakkında etkili olmaz. Ancak alacaklının onayı ve izniyle rehin sicilinde tescil edilirse etkili olur.
- c) Rehin verilen taşınmazın, tescilden önce resmi bir sözleşmeyle kiraya verildiği sabit olur ve rehin de tescil edilmemişse kiralama süresi tamamlanana kadar kira alacaklı hakkında etkili olur. Ancak bu süre kira sözleşmesinin yapıldığı günden itibaren 3 yılı geçemez. Bu konuda ilgili kişiler mahkemeye müracaat ederek dava açamazlar.⁶²

4.1.1.2. Rehin Veren Sorumlulukları (İltizamları)

Taşınmaz rehininde tek taraflı bir sorumluluk vardır. Bu sorumluluk rehin verenin veya alacaklının zimmetinde değildir.

Sözleşmeden vücuda gelen ve rehin verenin zimmetine geçen sorumluluklar şunlardır:

- a) Taşınmaz rehinden doğan alacaklıya borç ödeme sorumluluğu.
- b) Taşınmaz rehini güvence altına alma sorumluluğu.

⁶⁰Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 415-416

⁶¹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 403.

⁶² Selahaddin Nahiv, Ayni ve Şahsi Teminat, 1. Baskı, s. 52-53.

c) Sözleşmede harcanan nafaka sorumluluğu.

4.1.1.2.1. Taşınmaz Rehininden Doğan Alacaklıya Borç Ödeme İltizamı

Taşınmaz rehin sözleşmesinde en önemli sorumluluk rehin verilen alacaklının rehin hakkı ve borcunun ödemesi sorumluluğudur. Bu sorumluluk iki tarafın iradesinden, anlaşmasından ve kendiliğinden vücuda (inşa) gelmez. Mesela sorumluluk konusu (mahal) tayin edilen bir mülkiyetse belirsizliğe yer bırakmaksızın ve rehin veren o mülkiyetin malikiyese tapu sicilinde bunun tescil edilmesi gerekir. Yoksa sorumluluk olmaz ve anlaşma batıl olur.⁶³

Medeni Kanunu'nun 447. maddesine göre sorumluluk konusu tayin edilen bir mülkiyetse, mülkiyetin devir edilme sorumluluğu ya da her türlü aynı hakkın devir edilme sorumluluğu belirsizliğe yer bırakmaksızın kendiliğinden devir edilir. Ancak tapu sicilinde tescil kuralları yerine getirmelidir.

Medeni Kanunu'nun 295. maddesine göre eğer rehin tescil edilmediyse rehin sözleşmesi batıl olur. Bazı hallerde rehin sözleşmesi batıl olmaz. Eğer alacaklıya aynı güvence verilirse rehin verenin sorumluluğu devam eder. Rehin veren sorumluluğunu eda etmezse tazminat vermeye ilzam edilir, sorumluluk vadesi varsa o sorumluluk vadesi düşer, alacaklı rehin verenden derhal sorumluluğunu yerine getirmesini isteyebilir.

Rehin veren, mülkiyetin asıl malikinden taşınmazını rehin edilmesini ve tapu sicilinde tescil edilmesinin izni ve onayını alırsa sorumluluğunu yerine getirmiş sayılır. Alacaklıya rehinde rehin hakkı doğar, aksi halde sorumluluğunu yerine getirmemiş sayılır, bu halde alacaklı tazminat talep edebilir, borcun derhâl ödemesini de isteyebilir veya vadenin düşmesini de talep edebilir.

4.1.1.2.2. Taşınmaz Rehini Güvence Altına Alma İltizamı

Medeni Kanunu'nun 1296. maddesi 1. fıkrasına göre rehin verenin taşınmaz rehinin selametini güvence altına alma sorumluluğu vardır. Satıcının sorumluluğu tearuz (maruz kalmak) ve istihkak güvencesidir.

Taşınmaz rehini güvence altına alma sorumluluğunun iki türü vardır.

a) Negatif sureti: Rehin veren, rehinin selametini zedeleyecek ya da zarar verecek tüm maddi ve kanuni tasarruflardan ve alacaklının hakkına zarar vermekten kaçınmalıdır.

b) Pozitif sureti: Üçüncü şahıs tarafından açılan tüm davalara karşı rehin veren dava eder ve rehini onlara karşı korur.⁶⁴

⁶³ Muhammed Husyen Mensur, Genel Teminat, İskenderiye, 2007, s. 276; Hayam Muhammed Mahmut Zehrin, Ayni ve Şahsi Teminat, 1. Basım, İskenderiye, 2002, s.384; Said Saad Abdul Selam, Ayni ve Şahsi Teminat Şerhi, 1. Basım, 1977, s.227.

⁶⁴Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 420.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

4.1.1.2.2.1. Şahsi Tearuz Güvencesi

Rehinin selametini zedeleyecek ya da zarar verecek tüm maddi ve kanuni tasarrufu ya da alacaklının hakkına zarar verecek rehin verenin tüm tearuzu tasarrufu güvence altına alınır.⁶⁵

4.1.1.2.2.2. Maddi Tearuz

Maddi tearuz, rehin verenin tasarrufu sonucunda alacaklının rehin güvencesinin azaltılmasıdır. Mesela rehin verenin taşınmaz rehini harap etmesi, taşınmaz rehininden bir şeyi sökmesi, eklentilerden bir şeyi sökmesi, taşınmazın bir tarafını yıkması sonra o yıkımı satması gibi işlemler yapması. Kanuni tearuz, rehin verenin tasarrufu sonucunda alacaklının hakkına zarar verilmesidir. Rehin veren tearuz tasarrufunda bulunduğu taşınmazın sahibi değilken daha sonra mülkiyetin sahip olmuş ise, rehin veren alacaklıya taşınmaz rehinde tearuz tasarrufu yaptığı anda taşınmaz rehinin sahibi olmadığını söylemesi gerekir. Ancak rehin veren bu durumda sözleşmenin feshini ya da taşınmaz rehinin üzerinde rehinin kaldırılmasını isteyemez.⁶⁶

4.1.1.2.2.3. Üçüncü Şahıs Tarafından Sadır Olan Kanuni Tearuz Güvencesi

Rehin veren, üçüncü şahıs tarafından sadır olacak olan kanuni tearuzu güvence altına alır. Maddi tearuz olmaksızın, eğer yabancı birisi taşınmazın mülkiyetinin, faydalanma ve irtifak hakkının kendisine ait olduğunu iddia ederse ve bu haklardan birisi sabit olursa alacaklının hakkı tehlikeye girer. Rehin veren bu iddiaların aksini ispatlayarak mülkiyeti korumalı ve alacaklının hakkını güvence altına almalıdır. Aksi takdirde mahkeme üçüncü şahsın hakkı olduğuna hükmederse, rehin veren sorumluluğunu yerine getirmemiş olur.⁶⁷

4.1.1.2.2.4. Rehin Vereninin Rehini Güvence Altına Alamamasının Cezası

Rehin veren rehinin selametini koruyamadıysa güvence sorumluluğunu yerine getiremediyse rehin verenin cezası genel kurallara göre olur. Buna göre aynı infaz, karşılıklı (bil mukabil) infaz, rehinin vadesinin düşmesi veya borcun derhal ödenmesi gibi yaptırımlar uygulanabilir.

a) Aynı infaz: Rehin verenin, alacaklının hakkını zedeleyecek, zarar verecek, rehinin kıymetini azaltacak, tüm maddi davranışlardan men ve izale edilmesi.

b) Karşılıklı (bil mukabil) infaz: İspat olursa yabancıların hakkı alacaklının hakkıyla tearuzdur. Bu tearuzun kaldırılması ve izalesi taşınmaza çok büyük zarar verirse bu durumda rehin geri getirilemez karşılıklı (bil mukabil) infaz edilir. Yani taşınmaz rehine ne kadar zarar verildiği tespit edilerek o zararın karşılanması için tamamlayıcı teminat talebinde bulunulabilir.

⁶⁵ Hüseyin Ali Zenin, Irak Medeni Kanununda İltizam Hükümleri Şerhi , B.1 Irak Bağdat, 1952, s. 1920

⁶⁶ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun Şerhinin Vecizi, S386.

⁶⁷ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.97.

c) Medeni Kanunu'nun 295. maddesinin 1. fıkrasına göre alacaklı aynı infaz veya karşılıklı (bil mukabil) infaz yerine rehinin vadesinin düşmesini ya da borcun derhal ödemesini rehin verenden isteyebilir. Alacaklı bu seçiminde özgürdür.

Medeni Kanunu'nun 1297. maddesi 2. fıkrasına göre rehinin helak ya da harap olmasına rehin veren sebep olduysa alacaklı ya tamamlayıcı bir teminat ister ya da borcun derhal ödenmesini ister.⁶⁸

4.1.1.2.2.5. Helak Güvencesi

Taşınmaz rehinin helakine ve bitkinliğine kaza ve kader sebep olursa rehin veren bu helak ve bitkinlikten sorumludur. Bu durumda alacaklı rehin verenden ya tamamlayıcı bir teminat ister ya da borcun derhal ödenmesini ister. Taşınmaz rehinin helaki ve bitkinliğine rehin veren sebep olduysa bu durumda da alacaklı rehin verenden ya tamamlayıcı bir teminat ister ya da borcunun derhal ödenmesini ister. Taşınmaz rehinin helaki ve bitkinliğine alacaklı sebep olduysa bu durumda alacaklı rehin verenden hiç bir Şey talep edemez aksine helake sebep olduğundan rehine ne kadar zarar verdiğini tespit etmeli o zararın karşılığında rehin verene tazminat ödemelidir.⁶⁹

4.1.1.2.2.6. Aynı Rehinin Gelmesi (Hulul)

Taşınmaz rehini helak olduktan sonra alacaklıların hakları paraya dönüştürülür ve alacaklılar derecelerine göre haklarını tahsil ederler. Böyle bir durumda taşınmaz rehinin malikinden başka bir malike devir edilmesi ve alacaklının tetebbu hakkı söz konusu olmaz. Misal rehin veren taşınmaza tahsis edilen eşyaları, eklentileri skse ve taşınır hale getirirse iyi niyetli müşteriye satsa, müşteri taşınırını geri vermez. Bu durumda müşterinin zimmeti meşrudur. Ancak o aynıyın semen parasını alacaklıya vermelidir. Çünkü aynıyın semeni taşınmaz rehininin yerini tutar. Taşınmazın helakine savaş, deprem gibi olağan üstü olaylar sebep olabilir. Böyle durumlarda devlet zarar görenlere yardımcı olabilmek için onlara tazminat öder, bu tazminat hulul aynıdır helak olan taşınmaz rehinin yerini tutar.⁷⁰

Rehin veren taşınmaz üzerinde inşa edilmiş binayı yıkar, yıkılan binanın enkazını müşteriye satar bu durumda müşterinin zimmeti meşrudur. O semen yıkılan rehinli binayı kıymetinin bir kısmını hulul aynı aynıyın yerini tutar ve o semen mal rehin olur.⁷¹

⁶⁸ Irak Medeni Kanunu

⁶⁹ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Aynı Hak Sınırsız Aynı Hakkın Şerhi, s. 273.

⁷⁰ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun Şerhinin Vecizi, S394 , Süleyman Merkel, Aynı Teminat Medeni Kanununda, s. 174

⁷¹ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 424.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

4.1.1.2.3. Sözleşmede Harcanan Nafaka İltizamı

Irak Medeni Kanunu'nun 1286. maddesi 2. fıkrasına göre taşınmaz rehinin sözleşme masrafları rehin verene aittir. Ancak sözleşmede aksine karar verilebilir. Sözleşmenin her iki tarafı rehinin masraflarını yatırabilir, rehin veren kendi payını verirken alacaklıda kendi payını verir ya da alacaklı taşınmaz rehinin tüm masraflarını üstlenerek nafakanın hepsini yatırabilir. Sözleşmede masrafların kim tarafından karşılanacağına karar verilmemişse rehin veren tüm masrafları ödemek zorundadır.⁷²

4.1.2. Rehin Alan Alacaklıya Yönelik Taşınmaz Rehinin Niteli

Rehin alan alacaklının alacaklı ve rehin alan olmak üzere iki sıfatı vardır. Alacaklının borçlunun şimdiki ve gelecekteki tüm mal varlığını tam güvence altına alma hakkı vardır. Borçlunun malına haciz getirebilir, müzayedede satabilir, diğer alacaklılardan önce öncelik hakkıyla semereden hakkını tahsil edebilir.

Rehin alan alacaklının rehinli mal üzerinde idare ve ayni hakkı olduğu gibi rehin alan alacaklının adi alacaklılardan önce hakkını tahsil etmek için öncelik hakkı da vardır. Ayrıca rehin alan alacaklının tettebbu (takip etmek) hakkı bulunmaktadır. Eğer taşınmaz rehin, rehin verenin elinden çıkarsa, başka kişilere devir edilirse alacaklı taşınmaz rehinini takip ederek hakkını o rehinden tahsil eder.

4.1.2.1. Borçlunun Rehin Edilmeyen Mallarının Üzerinden Rehin Alan Alacaklının Hakkı

Medeni Kanunu'nun 1299. maddesine göre, rehin alan alacaklı taşınmaz rehinden kanunun çizdiği yolla hakkını tahsil eder. Eğer taşınmaz rehin alacaklının hakkının tahsiline yetmezse rehin alan alacaklı adi alacaklılar gibi borçlunun rehin edilmeyen mallarından kalan hakkını tahsil eder. Rehin alan alacaklı rehin verenin rehin edilmeyen malına infaz edemez illaki taşınmaz rehin borcu ödemeye yetmese kalan borcu adi alacaklı gibi rehin edilmeyen maldan infaz edebilir.

Medeni Kanunu'nun 1300. maddesine göre, taşınmaz rehini, rehin eden borçlu değilse başka kişiye veya ayni kefilse alacaklı rehin verenin rehin edilmeyen malına infaz edemez, hakkını o maldan alamaz, sadece rehin edilen taşınmazdan hakkını alabilir. Rehin, borcu ödemeye yetmezse ayni kefilin rehin edilmeyen malından kalan borç alınmaz. Medeni kanunu 1299. maddesine göre, ayni kefil alacaklının borçlunun malına infaz edeceğini menine kalkışmaz. Eğer borçlu mallarından birini aynı borca rehin etmişse, alacaklı hakkını tahsil etmek için ilk

⁷² Mısır Medeni Kanununun 1031 Maddesinde ve Ürdün Medeni Kanununun 1323 Maddesinde Aynı Irak Medeni Kanununun 1286 Maddesi gibi Koymuş Hiç Fark yok.

borçlunun rehin ettiği maldan ya da aynı kefilin rehin ettiği maldan infaza başlar sonra borçlunun rehin etmediği mala geçer.⁷³

4.1.2.2. Rehin Alan Alacaklının Taşınmaz Rehinde Hakkı

4.1.2.2.1. Borç Vadesi Gelmeden Önce

Borcun vadesi gelmeden önceki süreçte rehin durgun haldedir. Alacaklı bu sürede borcun vadesinin gelmesini bekler, rehineye infaz yapamaz, diğer alacaklılar gibi borcun vadesinin gelmesini bekler. Alacaklının borcun vadesi gelmeden önce taşınmaz rehinde bazı hakları vardır. Rehinin kıymetini azaltacak tasarruflardan korunması, rehinin helak ve teleften korunması gibi hakları vardır.

4.1.2.2.2. Borç Vadesi Geldikten Sonra

Rehinin durgun hali sona erer alacaklıda taşınmaz rehine infaz edebilir hakkını rehinden tahsil edebilir.⁷⁴

4.1.2.2.3. Borcu Ödenmedi Takdirde Taşınmaz Rehin Temlik Etmek Şartı

Medeni Kanunu'nun 1301. maddesine göre, alacaklı ve borçlu anlaşırsa ki alacaklı borç vadesi geldiğinde borçludan borcunu tahsil edemezse taşınmaz rehini temlik edilir ve kendi adına geçirir. Bu durumda rehin sona eremez batıl olur. Alacaklı taşınmaz rehine ne kadar kıymet verirse ya da rehinin satışında kanunun koyduğu kuralları takip etmediyse o halde her iki tarafın anlaşması batıldır. Maddeden anlaşıldığı gibi alacaklı taşınmaz rehin temlik etmek için sözleşmede ne kadar şart koymuşsa tüm bu şartlar batıl olur.

Bu tür şartların batıl olmasının hikmeti rehin verenin korumasıdır, Irak Kanun koyucusu zayıf olanın yanında yer alarak alacaklının borçlunun paraya ihtiyacından faydalanarak suiistimallerin önüne geçmek istemiştir. Bu durumda borçlu paraya çok ihtiyaç duyduğundan dolayı ve mecburiyetten alacaklının koyduğu tüm şartları kabul edecektir. Bu nedenle borçlu alacaklıya karşı dava açabilir. Mahkeme alacaklının taşınmaz rehin temliki için koyduğu tüm şartları ret eder ve bu şartların batıl olduğuna karar verir. Taşınmaz rehini sözleşmesinden önce ya da sonra alacaklının taşınmaz rehini temliki için yaptığı tüm anlaşmalar ve şartlar batıldır. Çünkü borçlu borcunu ödemediği takdirde her zaman alacaklıya mecburdur. Alacaklı borçluyu her an infaz icrasıyla korkutacağından borçlu konulan tüm şartları kabul edecektir.

4.1.2.2.4. Taşınmaz Rehin Alan Alacaklı Garanti Borcundan Tenzil Edilmesi

Medeni Kanunu'nun 362 ve 1302. maddelerine göre alacaklı borçlunun üzerinde olan malın rehin hakkını başka kişiye tahvil edebilir. Ancak kanun izin vermezse ya da iki tarafın

⁷³ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Aynı Hak ve Sınırsız Aynı Hakkın Şerhi, s. 237.

⁷⁴ M. Amir Hat ab Ömer, Aleni Müzayedede Taşınmazın Satılması, 1.Baskı, Zehra Matbaası, Bağdat, 1973, s. 243.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

anlaşmasında alacaklı, taşınmaz rehinden malın rehin hakkını başka kişiye tahvil edemez ya da sorumluluğun tebaiyetine göre tahvil edemez şartları bulunmaktaysa alacaklı borçlunun iznini almadan malın rehin hakkını başka kişiye tahvil edemez.⁷⁵

Birden fazla alacaklı olsa her alacaklı özgürce kendi rehin hakkını başka kişiye tahvil edebilir. Alacaklıların anlaşmaları varsa her alacaklı rehin hakkını başka kişiye tahvil ederken alacakların tamamının iznine gerek yoktur.⁷⁶

Taşınmazı rehin alan alacaklı borcundan vazgeçerse ve rehin verende borçluya o borç sona erer ve zimmeti birleşir, rehin hakkı takip (tetebbu) nedeniyle sona erer, taşınmaz üzerinden rehin kalkar. Rehin veren borçlu değilse rehin hakkı, temlik ve mülkiyet hakkı rehin verenin şahsında birleşir, rehin sona erer ve asıl sıfatıyla zimmet birleşir.⁷⁷

4.2. Üçüncü Şahsa Yönelik Taşınmaz Rehinin Niteliği

Üçüncü şahıstan maksadımız rehin veren ve taşınmazı rehin alan alacaklı değildir. Onlar sözleşmenin taraflarıdır, hami de rehin sözleşmesinin tarafıdır. Üçüncü şahıstan maksadımız taşınmaz rehinden zarar gören tüm kişilerdir. Bunlar bu üç türden oluşmaktadır: Birincisi adi alacaklıların taşınmaz rehinin üzerinde aynı hakları yoktur. Taşınmazı rehin alan alacaklılardan dolayı zarar görürler. Çünkü taşınmazı rehin alan alacaklılar adi alacaklılardan önce öncelik hakkıyla taşınmaz rehinden haklarını tahsil ederler. İkincisi kişinin taşınmaz rehin üzerinde sınırlı aynı hakkı vardır. Taşınmaz rehin ya da taşınır rehin üzerinde başka rehin alan alacaklar varsa ya da alacaklının taşınmaz rehin üzerinde imtiyaz hakkı varsa, kim öncelik hakkıyla taşınmaz rehinden hakkını tahsil ederse zarar görmemiş olur. Üçüncü şahıs olmaktan çıkan, kalan kişilerden hangisi taşınmaz rehinden zararlı çıkarsa o üçüncü şahıs olur.⁷⁸

4.2.1. Öncelik Hakkı

Öncelik hakkı, adi alacaklılardan önce hakkını taşınmaz rehinden tahsil etmek anlamına gelir. Rehin verilen taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkı kurulmuşsa rehin haklarından kuruluş tarihi itibarıyla önce olan sonra kurulanlara nazaran öncelik hakkına sahip bulunmaktadır.

4.2.1.1. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Üçüncü Kişilerden Önce Rehinde Öncelik Hakkı

Medeni Kanunu'nun 1305. maddesine göre sözleşmede faiz oranı belirtilmelidir. Faiz oranı taşınmaz rehininin ve asıl borcun teminatıdır. İnfaz talep edildiğinde aynı oranda da olsa geçen

⁷⁵ M. Ali Mustafa Hafız, İcra ve İflas Kanununun Şerhi, 1. Baskı, Ani Matbaası, Bağdat, 1971, s. 193-194.

⁷⁶ M. Mustafa Mecidit, Tapu Tescil Kanununun Şerhi, 3. Baskı, Bağdat, Maruf Matbaası, 1978, s. 434.

⁷⁷ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 430-431.

⁷⁸ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 393-394.

senenin faiz oranı bertilmelidir. Taşınmaz rehininin tapu sicilinde tescil edildiği andan müzayede tarihine kadar geçen süre için faiz hesaplanır.

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 316. maddesine göre:

a) Taşınmazın tamamı ya da bir kısmı ayrı paylara göre rehin edilebilir. Taşınmazı rehin alan alacaklı tapu sicilinde tecil edilen payını öncelik hakkına göre taşınmaz rehinin helaki ya da aleni müzayede satışından sonra tahsil eder.

b) Alacaklının öncelik hakkı asıl borcu talep ettiği günden müzayede tarihine kadar geçen süreyi kapsadığından faiz bu tarihler arasında geçen süre için hesap edilir. Taşınmazı rehin alan alacaklının alacağı hesaplanırken asıl borçla birlikte tazminat ve faiz oranı da göz önünde bulundurulur.

c) Taşınmazı rehin alan alacaklının öncelik hakkı taşınmaz rehinin helakinden tazminatın ödeneceği tarihe kadar geçen süreyi kapsadığından faiz bu tarihler arasında geçen süre için hesap edilir. Taşınmazı rehin alan alacaklının alacağı hesaplanırken tazminat, asıl borç ve faiz oranı göz önünde bulundurulur.⁷⁹ Ancak bu öncelik hakkı sadece infaz talebinden bir sene öncesine kadar ki süre için istenecek faiz için geçerlidir.

Anlaşıldığı gibi taşınmaz rehininde alacak sadece asıl borçla sınırlandırılmamakta tazminat ve faiz de istenebilmektedir. Faiz oranı iki türe ayrılır:

a) Anlaşmalı faiz : Sözleşmenin tarafları belirli bir faiz oranında anlaşabilirler. Ancak bu faiz oranı sözleşmede yazılı olmalı ve yıllık %7'yi geçmemelidir. Faiz sadece infaz talebinden bir sene öncesine kadar ki süre için istenebilir.

b) İnfaz talebinden aleni müzayede tarihine kadar geçen süre için uygulanan faiz:

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 132. maddesine göre, sözleşmenin ve tescilin masrafları adi borç sayılmaktadır. Taşınmazı rehin alan alacaklı öncelik olmadan diğer alacaklıdan masraflarını tahsil eder. Sözleşmede faiz şartı konulmuş ama taraflar miktar ya da faiz oranında anlaşamamışlarsa, alacaklı istihkak tarihinden itibaren taşınmaz rehinden yıllık %4 faiz alabilir. Rehin sözleşmesinde faiz şartı yoksa taşınmazı rehin alan alacaklı borç istihkak tarihindeki faiz oranını talep edebilir. Faiz hesaplaması alacaklının tapu müdürlüğüne yazılı talepte bulunduğu tarihten itibaren yapılır.⁸⁰

Medeni Kanunu'nun 174. ve Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 312. maddesine göre alacaklı rehin sözleşmesinde iki kattan fazla fayda şartı koyamaz, ne olursa olsun faiz oranı asıl borcu geçmemelidir.

⁷⁹ Süleyman Merkel, Aynı Teminat Medeni Kanununda, s. 57

⁸⁰ M. Mustafa Mecidit, Tapu Tescil Kanununun Kaynakları, 1. Baskı, Maruf Matbaası, Bağdat, 1978, s. 48- 49.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

4.2.1.2. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Öncelik Hakla Taşınmaz Rehinden Alacağını Tahsil Etmesi

Medeni Kanunu'nun 1304. maddesine göre taşınmazı rehin alan alacaklı öncelik hakkı olması nedeniyle adi alacaklardan önce taşınmaz rehin gelirinden ya da taşınmazın yerine geçen maldan haklarını tahsil ederler. Taşınmazı rehin alan alacaklılar alacak sırasına göre taşınmaz rehininden haklarını tahsil edebileceklerdir.

Taşınmazı rehin alan alacaklı, taşınmaz rehin ve eklentilerinin satışından elde edilen gelirden öncelik hakkını kullanarak alacağını tahsil edebilir. Bu taşınmaz rehinin yerine geçen mallardan ya da gelirlerinden tazminat, teminat bedeli, istimlak bedeli ve kamulaştırma gibi alacaklarını öncelik hakkına göre tahsil edebilir.⁸¹

a) Taşınmaz Rehinden ve Eklentilerinden Gelen Gelirden Öncelik Hakkı:

Rehin edilen şey sadece taşınmaz rehin değil, bütünleyici parçalar ve eklentilerde rehinin bir parçasıdır. Taşınmaz rehinle birlikte bütünleyici parça ve eklentilerde rehin olur. Bu nedenle taşınmazı rehin alan alacaklı taşınmaz rehin ve eklentilerin satışından elde edilen gelirden öncelik hakkına dayanarak alacağını tahsil eder. Taşınmaz rehininin satışı taşınmazı rehin alan alacaklı ya da başka alacaklılar tarafından talep edilmiş olabilir.⁸²

b) Taşınmaz Rehininin Yerine Geçen Malda Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Öncelik Hakkı: Medeni Kanunu'nun 1304. maddesine göre taşınmazı rehin alan alacaklılar, adi alacaklılardan önce alacaklarını öncelik hakkına bağlı olarak taşınmaz rehini gelirlerinden ya da taşınmazın yerine geçen maldan alacaklı sırasına göre tahsil ederler.⁸³

4.2.1.2.1. Taşınmaz Rehininin Mala Dönüştürmesi

Taşınmaz rehininin mala dönüştürülmesi iki şekilde olur. Bunlardan ilki, cebri satış yoluyla taşınmaz rehininin paraya çevrilmesidir. Aleni müzayedede alacaklı taşınmaz rehin hakkını tahsil eder. İkicisi ise, tazminat, teminat ve istimlak bedelidir.

4.2.1.2.1.1. Tazminat Mablağı

Taşınmaz rehinin helak olması, telef olması veya değerini yitirmesi üçüncü şahsın hatasından dolayı meydana gelmişse bu durumda üçüncü şahıs tazminatı ödemek zorunda kalır. Tazminatın meblağı taşınmaz rehinin yerini tutar. Taşınmazı rehin alan alacaklı öncelik hakla tazminatın mablağından hakkını tahsil eder.⁸⁴

⁸¹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 508.

⁸² Abdul Fatah Abdul Beki, Ayni ve Şahsi Teminat, 1.Baskı, 1950, s.750-751.

⁸³ M. Şemseydin Vekil, Teminat Şerhi, s.279.

⁸⁴ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s.509.

Taşınmazı rehin alan alacaklılar haklarını korumak isterler. Taşınmazı rehin alan alacaklılar alacaklarını tahsil edebilmek için taşınmazın sahibi olan borçludan, rehinli taşınmazın zarar görmesine veya yok olmasına sebep olan üçüncü şahsın mallarının veya ödeyeceği tazminatın haczini isteyebilirler.⁸⁵

4.2.1.2.1.2. Teminat, Tazminat ve İstimlak Bedeli

Medeni Kanunu'nun 1003. maddesine göre:

- a) Bir taşınmaz sigortalandır ve üzerinde rehin ya da başka aynı teminat kurulursa, tüm bu haklar teminat sözleşmesine göre tazminata dönüşür.
- b) Sigortayı veren, sigorta bedelini alacaklıların izni olmadan borçluya ödeyemez.
- c) Eğer sigorta yapılan şey haciz edilirse, ilandan sonra sigortayı veren sigortayı alana hiç bir ödemede bulunmaz.

Sigortayı yapan taşınmaz rehinin malikidir. Taşınmazı rehin alan alacaklılar haklarını korumak için sigorta şirketini uyararak, sigortalı taşınmazın üzerinde rehin olduğunu bildirirler. Sigorta şirketi uygun bir süre içerisinde uyarılarak tazminatı taşınmaz rehinin malikine ödemekten men edilebilir. Sigorta şirketi rehin veren ve taşınmazı rehin alan alacaklının arasındaki anlaşmazlık bitene kadar yani taşınmazı rehin alan alacaklının sigorta şirketinden hakkını tahsil edene kadar ödeme yapmadan bekler.⁸⁶

Taşınmaz rehinine el koymak ve kamu menfaati için taşınmazı malikinden almak gibi işlemler kanunda taşınmazın yok olma sebebi sayılır. Bu işlemler borç vadesinin düşmesine, borcun derhal verilmesine ve ifanın gerçekleştirilmesine neden olur. Alacaklı hakkını istimlak bedelinden, tazminattan veya infaz cebridenden tahsil eder.⁸⁷

4.2.1.3. Taşınmazı Rehine Alan Alacaklıların Sıralaması

Öncelik hakkının tabiiyetinde kalabalık olmak vardır. Taşınmazın üzerinde adi (normal) alacaklılar ya da rehinli alacaklılar olmak üzere çeşitli alacak ilişkisi kurularak alacak sıralaması yapmak gerekebilir. Taşınmazı rehin alan alacaklıların adi (normal) alacaklılardan önce öncelik hakları vardır. Adi alacaklarda borçların kaynağı ne olursa olsun ya da borcun tarihi, ödeme vadesi ne kadar eski olursa olsun öncelik hakkından dolayı taşınmazı rehin alan alacaklının alacağı ödenir. Eğer taşınmaz üzerinde birçok alacaklı tarafından rehin hakkı kurulmuşsa, alacak sıralaması yapılırken alacaklıların tapu siciline yapmış oldukları rehin tescil tarihi göz önünde bulundurulur. Öncelik hakkı belirlenirken sadece tarihe bakılmaz aynı zamanda saat farkına da bakılır. Mesela alacaklılar aynı tarihte tescil işlemi yaptırmışlarsa,

⁸⁵ Ak. şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanununda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.119.

⁸⁶ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.152 -153.

⁸⁷ Ak. şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.121

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

öncelik hakkı o gün daha erken saatte tescil işlemini yaptıran alacaklının olur. Alacaklılar aynı günde aynı saatte rehini tescil ettirmişlerse bu durumda öncelik hakkı kalmaz alacaklıların tamamı aynı sırada sayılırlar.⁸⁸

Taşınmazı rehin alan alacaklının, taşınırı rehin alan başka bir alacaklıyla ya da taşınmazda imtiyaz hakkı olan bir alacaklıyla taşınmaz üzerinde alacak hakkı oluşmuşsa, kanunda aksine bir hüküm bulunmuyorsa öncelik hakkı tapu siciline rehin tescilini yaptıran ilk alacaklıdır.

Taşınmazı rehin alan alacaklının, kamu imtiyaz hakkı olan bir alacaklıyla taşınmaz üzerinde alacak hakkı oluşmuşsa, Medeni Kanunu'nun 1369. maddesine göre alacaklıların yararına harcanan tüm kanuni masraflar, misal borçlunun malının korunması, rehinli malın aleni müzayedede satışının yapılması ve satıştan gelen gelirin dağıtılması aşamalarında yapılan masraflar, kamu imtiyaz hakkı olan alacaklı tarafından rehin alacaklısından önce tahsil edilir.⁸⁹

4.2.1.4. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Alacak Sırasının Düşmesi (Tenezzül)

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 322. maddesine göre, taşınmazı rehin alan alacaklının sırası başka alacaklılara geçebilir, alacaklının sırası kendinden sonra gelen alacaklıyla değiştirilebilir. Bu sıra değişikliği diğer alacaklıların alacağını etkilemez.⁹⁰ Rehin alan alacaklı rehinden vazgeçmez ama öncelik hakkı sıralamasında alt sıraya düşmüş olur.⁹¹

Alacak sıralamaları değişen alacaklıların alacak konusunu oluşturan taşınmazın aynı taşınmaz olması ve bunun tapu sicilinde tescil edilmesi gerekir. Her iki taşınmazın sahibi aynı borçlu olsa bile iki ayrı taşınmazdaki rehin alacak sıralamasında değişiklik yapılamaz.

Taşınmazı rehin alan alacaklı, rehin alacak sıralamasını başka bir alacaklıya veya üçüncü bir şahsa devredebilir. Ancak rehinle ilgili bu değişikliklerin tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Rehin hakkından vazgeçilmesi, rehinin sona ermesinin sebeplerden biridir. Rehin hakkından vazgeçme, öncelik hakkından vazgeçme ve takip hakkından vazgeçme de alacaklının tüm hakları başkasına geçerken, rehin de sona erer; rehin alacak sıralamasının düşmesinde ise, rehinden vazgeçilmez ve rehin sona ermez.⁹²

4.2.2. Takip (Tettebbu) Hakkı

Taşınmaz rehinin ödeme günü (vade) gelmiş ve borçlu borcunu henüz ödememişse, taşınmaz da rehin verenin zimmetindeyse taşınmazı rehin alan alacaklı kanunun belirlediği şekilde

⁸⁸ M. Mustafa Mecidit, Tapu Tescil Kanununun Şerhi, 1978, s.401.

⁸⁹ Abdul Neyim Bedravi, Ayni Teminat, s.158.

⁹⁰ Irak Tapu Tescil Kanunu

⁹¹ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Ayni Hak Sınırsız Ayni Hakkın Şerhi, s.279.

⁹² Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s.443- 444.

taşınmazın aleni müzayedede satılmasını talep ederek, adi alacaklılardan önce alacağını tahsil edebilir.⁹³

Herhangi bir sebepten dolayı rehinli taşınmaz mülkiyeti üçüncü bir kişiye devredilmişe (intikal), alacaklı üçüncü kişiye karşı rehin hakkını kullanabilir. Böylece alacaklı rehinli taşınmazı takip ederek taşınmaz kimin mülkiyetinde olursa olsun taşınmaz üzerine infazı talep edebilir. Takip hakkı sadece taşınmaz rehin ile onun eklentileri ve bütünleyici parçaları için kullanılabilir. Eklentiler taşınmaz eklenti sıfatı taşırlar. Eğer eklentiler taşınmazdan ayrılırsa taşınır olurlar ve taşınmazın eklentisi olma sıfatını kaybederek rehinli taşınmaz olmaktan çıkarlar. Taşınmazı rehin alan alacaklı taşınırı takip edemez çünkü taşınır, eklenti sıfatını kaybettiğinden rehin olma niteliğini kaybederler.⁹⁴

4.2.2.1. Takip (Tetebbu) Hakkını Doğrudan Kullanabilmenin Şartları

Tüm taşınmazı rehin alan alacaklılar hangi aşamada olursa olsun hata en son aşamada bile olsa rehinli taşınmaz üzerinde takip hakkını kullanabilirler. Bu hakkın kullanılabilmesi için aşağıdaki üç şartın yerine gelmiş olması gerekir.

4.2.2.1.1. Garanti Borcun Vadesinin Gelmesi

Takip hakkından maksat haizin elinde olan taşınmaz rehin üzerine infaz etmek. İnfaz mümkün olmalı. Eğer garanti borcun vadesi geldiğinde borçlu borcunu ödemişe takip hakkını kullanmaya gerek kalmaz. Medeni Kanunu'nun 1306. maddesinin 1. fıkrasına göre taşınmazı rehin alan alacaklı garanti borcun vadesi geldiğinde haizin elinde olan rehinli taşınmaz üzerinden alacağını tahsil eder. Garanti borcun vadesi geldiğinde taşınmazı rehin alan alacaklı haizin elinde olan rehinli taşınmazı ne olursa olsun takip ederek alacağını infaz eder.

4.2.2.1.2. Takip Edilen Taşınmaz Üzerinde Rehin Olmalı

Takip hakkı rehinin neticesinde ortaya çıktığı için takip edilen taşınmaz üzerinde rehin konulmuş olmalı ve bu tapu sicilinde tescil edilmelidir. Eğer taşınmaz mülkiyeti ve ayni hakkı başka bir kişiye devredilmişe, taşınmazın üzerindeki rehin kaldırılmışsa rehin hakkı sona erdiğinden takip hakkı da ortadan kalkar.

4.2.2.1.3. Taşınmaz Rehin Haizin Elinde Olmalı

Takip hakkı sadece taşınmazın haizine karşı kullanılabilir. Haizden maksadımız kiracı, kanuni haiz veya taşınmazı iyi niyetli olarak elde eden kişilerdir. Böylece bir kişiye haiz diye bilmemiz için o kişide bazı şartların bulunması gerekir. Medeni Kanunu'nun 1306. maddesinin 2.

⁹³ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Ayni Hak Sınırsız Ayni Hakkın Şerhi, s.280.

⁹⁴ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanununda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.126.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

fıkrasına göre rehinli taşınmazı elinde bulunduran kişiye taşınmazın haizi diyebilmek için rehinden sonra taşınmazın mülkiyeti ya da başka aynı hakkı rehin edilmeli, rehin borcundan şahsi sorumlu olmamalı ve devir hangi sebepten gerçekleşmiş olursa olsun o kişiye haiz adı verilir.⁹⁵ Kanun maddesinden anlaşıldığı gibi taşınmaz rehine haiz olabilmek için şu üç şart haizde bulunmalıdır:

a) Taşınmaz mülkiyeti o kişiye devredilmeli ya da en azından aynı hakkı olmalıdır. Böylece kişi taşınmazı rehin edebilmeli, kullanabilmeli, aleni müzayedede satabilmelidir. Hak devredildiğinde kişinin taşınmazda tam mülkiyete sahip olması, kısmi mülkiyete sahip olması, menfaat hakkına sahip olması, taşınmaz rehinin tamamına sahip olması, taşınmaz rehinin bir kısmına sahip olması önemli değildir.⁹⁶ Taşınmaz rehinin devri aynı hakkın haize geçmesi satım, hibe, vasi, şufa yoluyla olmasının da bir önemi bulunmamaktadır. Sadece haizin taşınmaz rehinin üzerine el koyması yeterli olacaktır.

Bir kişiye aynı hak devredilirse, taşınmaz ve taşınır rehin ya da asıl aynı haktaki gibi aleni müzayedede satamaz, kullanma hakkı, oturma hakkı, irtifak hakkı gibi hakları satma hakkı bulunmaz. Bu durumda o kişi haiz sayılmaz ve ona karşı takip hakkını kullanamaz. Anlaşıldığı gibi rehin veren haiz olamaz çünkü rehin veren taşınmazı rehin eder ve rehinli taşınmaz mülkiyeti rehin verene devredilmez.

b) Taşınmaz rehini devredilen kişi borçtan dolayı şahsi sorumlu olmamalıdır. Eğer şahsi sorumluluk varsa garanti borçta ortak ya da kefil sayılır. Çünkü taşınmazı rehin alan alacaklıya kefilin elinde olan taşınmaz rehin üzerinde infaz etme izni verilir. Fransa Medeni Kanunu'nda varisin, vasinin borcundan dolayı şahsi sorumluluğu bulunduğundan taşınmaz rehine haiz olamaz. İslam Hukuku'na göre ise, varisin şahsi sorumluluğu bulunmadığından varis taşınmaz rehine haiz olabilir. Çünkü İslam Hukuku'nda varisin borcu ödenmeden miras dağıtılamaz.

Taşınmaz rehinin mülkiyetinin devrinde ya da aynı hakkın devrinde bazı hallerde o kişi haiz sayılamaz. Mesela taşınmazın aleni müzayedede satılmasından sonra rehin hakkı kalmaz. Bu nedenle mülkiyetin devredildiği kişi de haiz sayılmaz. Taşınmaz rehin kamu menfaati için kamulaştırıldığında rehin kalmadığından alacaklının rehin hakkı tazminata dönüşür ve haizde kalmaz. Taşınmazın rehin eklentilerinin satışından sonra eklentiler taşınmaz ayrılır, eklentiler taşınır olmuş olur ve taşınırın rehinle bir alakası kalmaz. Böylece eklenti taşınırını satın alan kişi iyi niyetliyse alacaklı haiz sayılmaz.

⁹⁵ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.127.

⁹⁶ Cemil Şerkawi, Aynı ve Şahsi Teminat, 1. Baskı, s.237, Ahmet Şerif Din, Aynı ve Şahsi Teminat, 1. Baskı, s.231

c) Sözleşme tapu sicilinde tescil edilmelidir. Taşınmaz rehini tapu sicilinde tescil edilmemişse alacaklı taşınmaz üzerinde bir hak iddiasında bulunamaz. Medeni Kanunu'nun 1306. maddesinden de anlaşıldığı gibi taşınmaz rehin haizi diyebilmek için rehin sonrası taşınmazın mülkiyetinin ya da başka aynı hakkın haize devredilmesi gerekir. Taşınmazın devrinin gerçekleşebilmesi için tapu siciline tescil edilir sonra taşınmazın mülkiyeti devredilir. Haiz sözleşmesini tapu siciline tescil ettirmiş ama taşınmaza el koymamış olsa bile haiz sayılır.⁹⁷

4.2.2.2. Takip (Tetebbu) Hakkının Kullanılması

Takip hakkı taşınmaz rehinin mülkiyetinin haizin elinden alınması hakkını sağlar. Tapu Sicili Kanunu'nun 186-161. maddelerinde mülkiyetin haizin elinden alınması aynı borçlunun takip icrasıdır.

Rehin bölünmez kaidesine göre, alacaklı haizin elinde olan taşınmaz rehinin üzerindeki tüm borç haklarını tahsil eder. Taşınmazın tamamının ya da bir kısmının mülkiyetinin başka haizlere devretmesinin hiç önemi yoktur. Alacaklı o taşınmaz rehinin üzerine infaz eder ve hakkını tahsil eder.⁹⁸

Haiz borcu tecrit yoluyla ödeyemez ise kendisine ait malla ödeyebilir hatta elinde olan aynı rehinli mal borcundan ödeyebilir. Haiz alacaklıya karşı taşınmaz rehinin bir kısmına haiz olduğunu bundan dolayı borcun tamamından sorumlu olmadığını sadece haiz olduğu taşınmaz rehin kadar kısmından sorumlu olduğunu söyleyerek haiz kendini savunamaz. Çünkü taşınmaz rehin parçalanamaz kaidesine göre taşınmazı rehin alan alacaklı taşınmaz rehinin tamamı ya da bir kısmı üzerinde tüm borç haklarını tahsil eder. Haizin elinde olan taşınmaz rehinin infaz icrası adi (normal) şartlarda, borçluya ihtar göndermekle başlar. Sonra taşınmazın satışıyla ilgili olarak satış günü, saati borçluya bildirilir. Tapu Kanunu'nda belirtildiği şekilde icra takip edilerek taşınmaz rehinin satışı gerçekleştirilir. Ancak rehinli taşınmaz haizin elinde ise alacaklı önce haize borcunu ödemesi için ihtar gönderir. Kanun ihtarda ne tür bilgilerin olması gerektiğini düzenlememiştir. Ama ihtarda borcun ne kadar olduğu belirtilir, haizin borcu ödemesi teklif edilerek en son ödeme tarihi bildirilir. Davayla ilgili mahkeme ihtar bakar, eğer mahkemenin gerekli gördüğü bilgiler ihtarda varsa ihtarını gönderir şayet yoksa gerekli gördüğü bilgileri tamamlatarak haize gönderir. Haizin borcunu ödemesi için doğru bir ihtar gönderilmemişse, haiz aleni müzayedede verilen hükme karşı çıkararak rehinli taşınmazı teslim etmeyebilir ve hüküm haize yönelik olarak geçersiz olur.⁹⁹

⁹⁷ Muhammad Wahid din Sever, Kendisine Ait Mülkiyet Hakkı, Umman Kültür Merkezi, 1993, s. 111.

⁹⁸ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 450.

⁹⁹ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Aynı Hak Sınırsız Aynı Hakkın Şerhi, s. 282.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

4.2.2.3. Takip (Tetebbu) Hakkında Haizin Hakları

Taşınmazı rehin alan alacaklıya karşı haiz savunma yapabilir, borcun ödemesi için ihtar gönderildikten sonra, mülkiyetin elinden çıkması sırasında ve sonrasında ihtara bağlı tüm savunmaları yapabilir ya da borca ve borçluya karşı kendini savunabilir. Haiz rehinin butlanına ya da rehinin sona ermesine yönelik olarak haklarının kalmadığını savunabilir.

Garanti borcun butlanına, sona ermesine ya da borcun ödeme tarihinin gelmediğine dair alacaklıya karşı kendisini savunabilir. Haiz satıcının varisi ya da kefil olur ve taşınmaz rehinin mülkiyeti haizin elinde olursa alacaklının davasına karşı da kendisini savunabilir.¹⁰⁰

4.2.2.3.1. Haizin Seçim Hakkı

Haiz tüm savunmasına rağmen taşınmaz rehini infaz icrasından kurtaramamışsa bu durumda haizin karşısına üç seçenek gelir. Haiz bu seçeneklerden birini seçmek zorundadır. Bu seçenekler ise, borcu ödemek, taşınmazı tahrir (Azad) etmek veya mülkiyetin elden çıkarılmasının icrasını üstlenmek.

4.2.2.3.1.1. Borcu Ödemek

Taşınmazı rehin alan alacaklı haizin elinde olan taşınmazı takip ederek taşınmazın satılmasını ve hakkının o rehinden tahsil edilmesini ister. Taşınmaz rehinin üzerinde infazın gerçekleştirilmemesi haizin yararına. Bunun için alacaklının hakkına zarar vermemek kaydıyla haizin borcu ödemesine izin verilmiştir. Alacaklının infazdan maksadı borcunu tahsil etmek olduğu için haize borcun ödemesi için izin verir.¹⁰¹

Haiz ihtar gördüğü anda borcu ödemek zorunda değil, aleni müzayedenin yapıldığı güne ve saate kadar borcunu ödeyebilir. Medeni Kanunu'nun 1307. maddesinin 2. Fıkrasına göre haizin ta aleni müzayede yapıldığı güne kadar borcunu ödeme hakkı bulunmaktadır. Aslında borcun en kısa sürede ödenmesi haizin faydasıdır. Çünkü borcu ödemekten ne kadar geç kalırsa o kadar zarar görebilir. Mesela eklentilerden gelen masraflar ya da alacaklılar ihtar ve infaz icatlarına başlarlar.¹⁰²

Haiz mülkiyetin elinden alınmasını önlemek istiyorsa rehinli taşınmaz üzerinde olan tüm borcu yani asıl borcu ve faizin tamamını öder. Rehini alan alacaklının ihtar vaktinde yaptığı tüm icatların masrafları da alacaklıya ödenir. Haiz borcunun tamamını ödemezse sadece bir kısmını ödese ya da borcun çok azı kalmış olsa bile alacaklı infaz icrasına devam eder.

Haizin taşınmaz rehin üzerinde olan tüm borcu ödedikten sonra üç dava açma hakkı vardır :

a) Sebepsiz zenginleşme kaidesine göre borçluya karşı şahsi dava açabilir.

¹⁰⁰ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.524 .

¹⁰¹ Abdul Mecidit Hekim, Irak Medeni Kanununda İltizam Şerhi, C.1, B.3 Irak Bağdat, 1969/S. 623

¹⁰² Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.527.

- b) Taşınmaz rehinin eski sahibine karşı şahsi dava açabilir.
- c) Hakkını ve teminat hakkını tahsil etmek için rehin alan alacaklıının yerine geçme davası açabilir.¹⁰³

4.2.2.3.1.2. Taşınmazı Tahrir (Azad) Etmek

Haiz takip hakkından kurtulmak istiyorsa taşınmazın üzerindeki rehini kaldırması gerekir. Haiz alacaklılar haklarını ve taşınmazın kıymetini tapu sicilinde tescil etmeden önce tahrir icrasını alacaklılara arz eder. Alacaklılar haizin arzını kabul ederlerse, haiz alacaklıların haklarının tamamını ödeyerek, taşınmazın üzerindeki tüm rehinden taşınmazı kurtarır. Rehin alan alacaklıların tamamı ya da bir kısmı daha fazla menfaat elde etmek için haizin arzını kabul etmeye bilirler. Bu durumda alacaklılar rehinli taşınmazın derhal satılmasını talep etmek zorundadırlar.

Haiz taşınmazı rehin alan alacaklılardan biri de olsa tahrir edebilir. Ama başka alacaklılar taşınmaz rehini tahrir edemezler. Müşteri rehinli taşınmazın tamamını ya da bir kısmını tahrir edebilir, vasi ve hibe eden de rehinli taşınmazı tahrir edebilir. Taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı, kullanma hakkı ve oturma hakkı tahrir edilemez. Çünkü bu haklar rehin edilemez ve aleni müzayedede satılamaz.¹⁰⁴

Medeni Kanunu'nun 1308. maddesinin 2. fıkrasına göre haiz taşınmazın tahririni isterse senedi tescil etmeden önce taşınmazın üzerindeki haklarını ve tahrir hakkını, haklarını tescil eden alacaklılara ilan edebilir.¹⁰⁵

Tapu sicilinde hakları tescil edilmiş tüm alacaklılar, haizin tahrir arzını kabul edip etmemekte özgürdürler. Tüm alacaklılar arzı kabul etmekte müttefik olur, alacaklıların kefilleri taşınmazın satılmasını istemez veya sessiz kalır ya da ilanın tebligatından sonra 30 gün içerisinde karar vermezlerse haizin arz ettiği meblağı kabul etmiş sayılırlar.

Tapu sicilinde hakları tescil edilmiş tüm alacaklılar, haizin tahrir arzını kabul ettikten sonra haiz şahsi sorumluluğunu yerine getirmeli, arz ettiği meblağı alacaklılara ödemelidir. Tahrir icrası sona erdiğinde taşınmaz üzerindeki rehin tamamıyla ortadan kalkar ve taşınmaz üzerinde tescil edilmiş olan tüm haklar sona erer.

4.2.2.3.3. Mülkiyetin Sökme İcrası (mülkiyetin elden çıkarılmasının icrası)

Haiz garanti borcu ödemeyi ya da taşınmazın serbest bırakılmasını semese, haize karşı taşınmazın sökme icrasına başlarlar. Haize ve borçluya borcu ödemek için son ihtarı gönderirler. Haiz ihtarı aldığında karşı çıkma hakkı, alacaklılara ve borçluya karşı her türlü

¹⁰³ Süleyman Merkel, Ayni Teminat Medeni Kanununda, s. 224.

¹⁰⁴ Muhammed Vahit Din Savar, Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması, s.119.

¹⁰⁵ Irak Medeni Kanunu

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

savunma hakkı vardır. Medeni Kanunu'nun 1313. maddesinin 1. fıkrasına göre haiz sökme icrasına karşı çıkmasa ya da karşı çıksa fakat haklı bulunmamış olsa taşınmazın mülkiyetinin elden çıkarılması icrası idame edilerek, taşınmaz aleni müzayedede satılır. Borçlu ve rehin veren müzayedeye katılamaz ama haiz katılabilir. Ancak haizin arz ettiği meblağ haizin zimmetinde olan taşınmaz meblağından az olmamalıdır.¹⁰⁶

5. TAŞINMAZ REHİNİNİN SONA ERMESİ

Rehin hakkı iki yolla sona erer: a) Tetebbu sıfatıyla, garanti borcu sona ererse rehinde sona erer. b) Asıl sıfatıyla, rehin borçtan müstakil olarak sona erer.

5.1. Tetebbu Sıfatıyla Rehinin Sona Ermesi

Rehin garanti sorumluluğu takip eder bu durumda garanti borcun sona ermesiyle rehinde sona erer. Ancak borcun parça parça değil tamamıyla sona ermesi gerekir. Çünkü rehin parçalara ayrılamaz, anlaşmaya aksine bir hüküm konulmamışsa borç ne kadar az kalırsa kalsın rehin sona ermeyecektir.¹⁰⁷

Medeni Kanunu'nun 1315. maddesine göre rehin hakkı borca bağlıdır. Borç sona erdiğinde rehin hakkı da sona erer. Borcun sona ermesinin sebebi ne olursa, borcun sona ermesinden borçluya rücu edene kadar iyi niyetli kişinin kazandığı hakka zarar gelmeden garanti borcu sona erer.¹⁰⁸

5.1.1. Borcun Sona Ermesi (Zeval)

Sözleşmenin batıl olması, sözleşmede rıza ehliyetinin olmaması ya da sözleşmenin sebebinin meşru olmaması durumunda rehin sözleşmesi batıl olur ve borç sona erer. Böyle bir durumda sözleşmeyle birlikte borçta batıl olur. Borçla birlikte rehinde batıl olmuş olur.

5.1.2. Borcun Sona Ermesinin Sebepleri

5.1.2.1. Ödeme

Borcun ödenmesiyle birlikte rehinde sona erer. Ancak borcun parça parça değil tamamıyla sona ermesi gerekir. Çünkü rehin parçalara ayrılamaz, anlaşmaya aksine bir hüküm konulmamışsa borç ne kadar az kalırsa kalsın rehin sona ermeyecektir. Ödeme ya anlaşmalı olmalı ya da alacaklının hakkına zarar gelmeden gerçekleşmeli.

5.1.2.2. Tecdit (Yenileme)

Eski borcun sona erdirilerek yerine yeni bir borcun inşa edilmesi, yeni borcun eski borcun yerine geçmesi böylece eski borcun yenilenerek sona erdirilmesidir. Yeni borç sözleşmesine

¹⁰⁶ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.136137.

¹⁰⁷ Nabil İbrahim Messed, Ayni ve Şahsi Teminat, İskenderiye, 2007, s.175.

¹⁰⁸ Irak Medeni Kanunu

eski borç sözleşmesinin özüne uygun olmayan bir husus eklenirse borç yenilenmiş borç olmaktan çıkar, eski borçtan bağımsız yeni bir borç olur.

5.1.2.3. Takas Etmek

Takas borç ödeme şekillerinden biridir. Borcun meblağı ödendiği anda borç sona erer. Borçla birlikte rehinde sona erer. Borcu ödemezse takas gerçekleşmez borçta sona ermez.

5.1.2.4. Borçtan Beraat Edilmesi

Beraat başı yapmak tasarruflardan sayılır tek taraflı iradeyle çıkar oda alacaklının iradesidir ki alacaklı borçlunun üzerinde olan borcunu başlar.

5.1.2.5. Zaman Aşımının Düşmesi

Rehinde zaman aşımı yoktur çünkü rehin sınırlı aynı haktır sınırsız aynı hakka bağlıdır. Sınırsız aynı hak ne zaman sona ererse o zaman sınırlı aynı hak da sona erer.¹⁰⁹

5.1.3. Ödeme Vadesi Gelmeden Borcun Ödenmesi

Medeni Kanunu'nun 1315. maddesinin 2. fıkrasına göre borçlu borcun vadesi gelmeden borcunu ödeyerek, rehinin kaldırmasını talep edebilir. Eğer alacaklı borcu kabul etmezse borçlu borcu ilgili müdürlüğe bırakır. Böylece alacaklıya ödeme yapılarak borcun ortadan kalkması ve taşınmaz rehinin serbest kalması sağlanır.¹¹⁰

5.2. Asıl Sıfatıyla Rehinin Sona Ermesi

Rehin asıl sıfatıyla borçtan müstakil sona erebilir. Aleni müzayedede cebri infazla taşınmazın satılmasıyla rehin sona erer. İnfazı alacaklı ya da alacaklıdan başka kişi rehin verene borçluya ya da haize, haizden başka kişiye karşı talep etmişse fark etmez cebri infazla taşınmaz satılabilir.¹¹¹

5.2.1. Taşınmazın Satılması

Aleni müzayedede taşınmazın satılması ve alacakların sırasına göre borçların ödenmesiyle rehin sona erer. Aleni müzayedede taşınmazın satılması sonrasında satış meblağı borcun ödenmesine yeterse bu durumda rehin asıl borcu takip sebebiyle sona erer.¹¹² Aksine aleni müzayedede taşınmazın satılması sonrasında satış meblağı borcun ödemesine yetmezse borç kalır ve rehin asıl sıfatıyla sona erer.

5.2.2. Taşınmazı Rehin Alan ile Taşınmazı Rehin Veren Sıfatının Aynı Şahısta Birleşmesi

Taşınmaz mülkiyetinin taşınmazı rehin alan kişiye devredilmesi veya rehin hakkının rehin veren kişiye devredilmesi durumunda rehin hakkı sona erer.

¹⁰⁹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.622.

¹¹⁰ Hayam Muhammed Mahmut Zehra'n, Ayni ve Şahsi Teminat, 1. Basım, İskenderiye, 2002, s.541.

¹¹¹ Muhammed Husyen Mensur/ Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması, s.383.

¹¹² Amır Heeltap Omar/ Alani Müzayedede Taşınmazın Satılması, 1. Basım, Bağdat, 1973, s.6 .

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

5.2.3. Taşınmazı Rehin Alanın Alacaklı Rehinden Vazgeçmesi (Tenezzül Edilmesi)

Alacaklı, rehin hakkından ve borçtan vazgeçebilir ya da rehin hakkından vazgeçer ama garanti borçtan vazgeçmeyebilir. Tenezzülün gerçekleşmesi için şu şartların tenezzülde bulunması gerekir: Alacaklı reşit ve ehliyet sahibi olmalı ayrıca tenezzülün tapu siciline tescil edilmelidir. Bu şartlar gerçekleştiğinde rehin sona erer.

5.2.4. Rehinli Malın Yok olması

Taşınmaz yok olsa, çökse, yansa ya da başka sebeplerden dolayı helak olsa, rehinli malın helakine karşı tazminat ödenir. Bu durumda taşınmaz rehini sona erer.

5.2.5. Rehin Hakkının Zaman Aşımına Uğraması

Rehin zaman aşımına uğramaz, zaman aşımından dolayı rehin hakkı sona ermez. Rehin asıl borca bağlıdır ne zaman borç sona ererse o zaman rehinde sona erer.¹¹³

Sonuç

Taşınmaz Rehni, sınırlı ayni hak olduğundan dolayı asıl hakkı takip eder, asıl hakka bağlı bir haktır, asıl hak sona ererse sınırlı ayni hak da kendiliğinden sona erer. Sözleşmeye göre borçlunun borcu ödeme yükümlülüğü (sorumluluğu) vardır. Taşınmaz Rehni Irak Medeni Kanunu'nun 1285 -1320 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Irak Medeni Kanunu'nda Taşınmaz Rehni'nin kurulması, tanımı, özellikleri, şartları, ehliyeti, tarafların hakları, sorumlulukları, nitelikleri, tapu sicilinde nasıl tescil edileceği, taşınmaz rehininin sona ermesi konuları düzenlenmiştir.

¹¹³ M. Şüyab Ahmet Süleyman, Irak Medeni Kanununda Zaman Aşımı, 5. Basım, 1983, s. 95.