

ANA HATLARI ve BAZI TEMEL ÖZELLİKLERİYLE TAŞINMAZ REHİN HAKLARI

Dr. Herdem BELEN*

1. Giriş

Eşya hukuku kapsamında düzenlenen taşınmaz rehin hakları, bulunulan sahadaki temel ilkelerden bir kısmıyla, yasada sayılan tiplerde, yasada belirlenen içerikte kurulabilen ve kural olarak konusunu taşınmazların oluşturduğu haklardır¹. Para ile değerlendirilebilme ölçütüyle malvarlığı hakları arasında bulunan haklar, yerlerinin belirlenmesini sağlayan ayrımla sınırlı aynî haklardandır. Bu bağlamda ileri sürülebilecekleri çevre açısından sahibine, geniş yararlanma ve kapsamlı koruma olanağı tanımaktadırlar. Sınırlı oluşları anlamını, üst başlıklarını oluşturan aynî hakların, en geniş yararlanma yetkisi tanıyanı mülkiyet hakkının verdiği yetkilerin bir kısmının ayrılıp, hak sahibine tanınmasında bulmaktadır.

* Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi.

¹ Taşınmaz rehin hakları, taşınmaz üzerinde tanınabilecek sınırlı aynî haklardandır. (Rehin hakları kavramı için bk. AYBAY/HATEMİ, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1996, s. 165; GÜRSOY/EREN/ CANSEL, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 698; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, İstanbul 2006, s. 592; TEKİNAY, S. Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar II/3, İstanbul 1994, s. 28). Taşınır rehininin de rehin hakları kapsamında yer alması ve inceleme konusunun taşınmaz rehni türlerinden oluşması dolayısıyla, çalışmamızda taşınmaz rehin hakları kavramı kullanılacaktır.

Taşınmaz rehin hakları, gerek yeni gerek eski Medenî Kanunlar kapsamında üç tür olarak düzenlenmiştir. Hakların bir kısmı aslen kişisel alacağı güvence altına alma, bir kısmı ise arazi değerini tedavül ettirme işlevleri görmektedirler. Anılan haklar, tapu sicil sistemine hakim ilkelerden aleniyetin bir boyutuyla, sicilin tutulmasına ilişkin bir ek güvence olarak devletin sorumluluğu sonucuyla da korunmaktadırlar.

Yasada üç tür olarak düzenlenen taşınmaz rehin haklarının ülkemiz açısından uygulaması sadece ipotekten oluşmaktadır. Oysa son zamanlarda yoğun tartışmalara sahne olan, hakkında yasa çalışması yürütülen konut finansmanı sorununun çözümünde, ipotek dışındaki taşınmaz rehin haklarından da yararlanılabilecektir. Çalışmamızın konusu, taşınmaz rehin haklarının üç türünün doğumundan, sona ermesine kadar ana hatlarıyla irdelenmesinden oluşmaktadır.

2. Genel Olarak Taşınmaz Rehni ve İşlevi

Taşınmaz rehni, hak sahibine, hakka konu taşınmazın değerinden alacağını elde etme hakkı tanıyan, bir sınırlı aynî haktır². Taşınmaz rehni, taşınmazın alacağın güvencesini oluşturması yer almaktadır. İhtiyaçların karşılanması ve böylece taşınmaz rehni, taşınmazın işlevlerini yerine getirebilmesinde, çeşitli rehin türleri kabul edilmiştir. Yasamızın rehin sisteminde, Roma Hukukundan bu yana varlığını sürdüren kişisel alacağı “teminat (güvence)” altına almanın yanı sıra, yeni ihtiyaçlar uyarınca, arazi değerinin “tedavülü” amacı asıldır³. Amaçlara varmayı sağlayan araçlarsa ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedidir (MK m. 850).

² Sınırlı aynî haklar, mülkiyet hakkı dışındaki aynî haklardır. Mülkiyet hakkından doğan yetkilerin bir kısmının hukukî soyutlamayla ayrılarak hak sahibine tanınmasından oluşan sınırlı aynî haklar, adlarını da bu sınırlılıktan almakta ve hakkın kapsamı açısından sahibine -mülkiyete nazaran- sınırlı bir egemenlik sağlamaktadırlar. İnceleme konusu kapsamında bilgi için bk. aşağıda 3. numaralı başlık altındaki açıklamalar ve ayrıntılı bilgi için dn. 8’de belirtilen eserler.

³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 693.

Hakka konu taşınmazın alacağın güvencesini oluşturması, taşınmaz rehninin üç türünde de ortak noktadır⁴. Bundan sonra ayrılan yönlerle ipotekte taşınmaz rehni sadece kişisel alacağı güvence altına alma işlevini yerine getirmekte olup (MK m. 881/I), hak alacağın fer'i görünümüyle, onun kaderine bağlıdır. Buna göre, ipoteğin varlığı ve geçerliği, temeldeki alacak hakkına bağlıdır. Temel ilişkiden doğan alacak geçerlik koşullarına aykırılık uyarınca geçersiz olduğu takdirde ipotek hakkı da hüküm ve sonuç doğurmayacak; anılan hak sona erdiğinde ipotek hakkı da sona erecektir. Öte yandan ipoteğin kurulması durumunda, borçlunun kişisel sorumluluğu da devam edecek, ek olarak ipotek dolayısıyla taşınmazla sorumluluk da doğacaktır (MK m. 851, 873).

Taşınmaz rehninin arazi değerini tedavül ettirme işlevini yerine getirdiği ipotekli borç senedi ve irat senedinde ise durum özetle şöyledir: Arazi değeri bağımsızlaştırılmakta; arazi farazî değer parçalarına bölünmekte; kısmî değeri temsilen kıymetli evrak düzenlenmektedir. Böylelikle rehin, bütün değer bir parçasıyla sınırlanarak kurulmaktadır. Evrak içeriğindeki alacak, aynı miktarda taşınmaz değeriyle (parçasıyla) güvence altına alınmaktadır⁵. Evrakın düzenlenmesiyle temel alacak yenileme ile sona ererken, el değiştirmesiyle taşınmaz değer parçası tedavül etmektedir (MK m. 910).

Bu açıklama hem irat senedi hem ipotekli borç senedi için geçerli olmakla birlikte, bundan sonra iki tür şu noktalarda farklılaşmaktadır: İrat senedine bağlanan borç, eşyaya bağlı borç niteliğinde bulunup, borçlusu taşınmazın maliki kimse odur ve sorumluluğu da taşınmazla sınırlıdır (MK m. 907/I, 903/III). Başka deyişle malikin kişisel sorumluluğu yoktur. İpotekli borç senedinde ise senede bağlanan borç eşyaya bağlı borç oluşturmamakta; ancak hak kişisel krediyi de güvence altına almakta, taşınmazla sorumluluğun yanı sıra, borçlunun kişisel sorumluluğu da devam etmektedir⁶.

⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 693; TEKİNAY, s. 120.

⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 695-696.

⁶ İrate senedinden farklı olarak, ipotek ve ipotekli borç senedi eşyaya bağlı borç doğurmaz. Başka deyişle, bu iki türde taşınmaz rehni borçlusunun, yüklü taşınmazın maliki olması zorunluluğu yoktur (MK m. 881/II, 901/I).

3. Taşınmaz Rehin Haklarının Hukukî Niteliği

Taşınmaz rehin haklarının tümünde rehin hakkına konu taşınmazın maliki ile alacağı güvence altına alınan alacaklı arasında hakkın kurulmasına dayanak oluşturan bir borçlandırıcı işlem, bir sözleşme bulunmaktadır (MK m. 856/II)⁷.

Tescille kurulacak rehin hakkının borçlandırıcı işlemi olan sözleşme, resmî şekle bağlıdır. Buna göre rehin hakkını kuracak sözleşme tapu memurlarınca re'sen düzenleme biçiminde yapılacaktır (MK m. 856/II, TK m. 26/I). Yasada buyurucu şekilde kaleme alınan hüküm geçerlik şeklini belirlemektedir (BK m. 11). Dolayısıyla kamu düzenini ilgilendiren önemde bir geçerlik koşulu söz konusu olup, aykırılığın yaptırımını kesin hükümsüzlük (mutlak butlan)tür.

Geçerlik koşullarına ilişkin herhangi bir sakatlık taşımayan rehin sözleşmesinin ardından, tescilin yapılmasıyla doğan hak, bir sınırlı aynî haktır. Sınırlı aynî haklara ilişkin kısa içerik bilgisiyle şunlar söylenebilecektir⁸: Eşya üzerindeki mülkiyet hakkının daraltılması, başka bir deyişle, mülkiyet hakkının sağladığı en geniş egemenlik hakkının, hak sahiplerine tanınan yetkiler ölçüsünde sınırlandırılması ile oluşan sınırlı aynî haklar; ancak Medenî Kanunun izin verdiği tipte (tipe bağlılık) ve sınırlı sayıda (numerus clausus) kurulabilirler⁹. Bu demektir ki taraflar kanunda belirtilen tiplerde, ancak içeriği belirleme açısından az çok bir irade serbestisi içinde, sınırlı aynî haklar kurabileceklerdir Sınırlı aynî hakların tanıdığı sınırlı egemenliğin hangi yetkilerden oluştuğu, hakkın türüne göre belli olacaktır; çünkü bütün sınırlı aynî haklar için geçerli ortak bir içerikten söz edilemeyecektir¹⁰.

⁷ Tapu Kanunu m. 26 uyarınca resmî şekli verecek makam tapu memurluğudur.

⁸ Sınırlı aynî haklar konusunda ayrıntılı bilgi için bk. AYBAY/HATEMİ, s. 163 vd.; GÜRSOY/EREN/CANSEL s. 693 vd.; KÖPRÜLÜ/KANETİ, Sınırlı Aynî Haklar, İstanbul 1982-1983; OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 591 vd.; TEKİNAY, s. 28 vd.

⁹ AYBAY/HATEMİ, s. 165; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 591. Rehin hakkı açısından da bu ilkeler, MK m. 850 hükmüyle buyurucu şekilde kaleme alınmıştır. Anılan hükme göre „Taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde kurulabilir“.

¹⁰ AYBAY/HATEMİ, s. 164.

Medenî Kanun uyarınca irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin haklarından oluşan sınırlı aynî haklar iki ana grupta toplanmaktadır. Birinci grupta yer alan irtifak hakları ve taşınmaz yükü aslen kullanma ve yararlanma olanağı tanırken, ikinci grupta yer alan ve inceleme konumuzu oluşturan rehin hakları, sadece aynî güvence sağlarlar¹¹.

Öte yandan taşınmaz rehin haklarının da içerisinde bulunduğu aynî haklar mutlak haklardan olup, ihlalleri durumunda herkese karşı savunma olanaklarından yararlanılabilecektir. Diğer mutlak haklardan ayrılan yönüyle ise taşınmaz rehin hakları, konusu eşya olan ve hak sahibine geniş yararlanma yetkileri tanıyan aynî haklar temelinde sınırlı aynî haklardır¹². Hak sahibine taşınmazı satıp, elde edilen değerden alacağını tahsil etme olanağı tanır. Bu da malike ait yetkilerden birisi olan tasarruf yetkisinin mülkiyet hakkından soyutlanarak rehin hakkı sahibine tanınmış olması dolayısıyladır (MK m. 683, 873).

4. Taşınmaz Rehin Haklarının Doğumu

Taşınmaz rehin hakları, kural olarak tapuya tescille kurulur. Tescil öncesi kurulma ve tescilin açıklayıcı olması istisnadır (MK m. 856/I). Taşınmaz rehninin üç türü açısından yapılacak değerlendirmeyeyle hakkın doğumu buyurucu hükümlerle düzenlenmiştir. Genel hükümler uyarınca rehnin kurulmasına ilişkin sözleşme resmî şekilde yapılacaktır. Tapu memurunca re'sen düzenlenecek resmî sözleşmenin ardından, taşınmazı rehinle yükümlenecek malikin tescil talebiyle de rehin hakkı tapuya tescil edilecek ve kurucu tescille hak doğacaktır (MK m. 856).

¹¹ AYBAY/HATEMİ, s. 165; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 698.

¹² Vurgulanan yönler ve hak sınıflamalarında aynî haklar ve mutlak haklar konusunda bilgi için bk. DURAL/SARI, Türk Özel Hukuku Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2006, s. 123, 124 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, Medenî Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, İstanbul 2005, s. 105 vd., 116.

Taşınmazın değerinin tedavülünün temel işlev olduğu iki taşınmaz¹³ rehni türü olan irat senedi ve ipotekli borç senedinde de genel hüküm geçerli olacak; hakların doğumu resmî şekle bağlı sözleşme üzerine yapılacak tescil ile olacaktır (MK m. 856/I, 911/I). Tescilin ardından senet düzenlenecektir. Senetlerin düzenlenmesindeki gecikmenin kuruluşa etkisi olmayacak, tasarruf yetkisi etkilenecektir. Çünkü senet düzenlenip rehinli alacaklıya verilmeden önce, alacaklının tasarruf yetkisi bulunmayacaktır¹³. Geçerlik koşulu uyarınca senetlerin tapu memuru ve yetkili hazine temsilcisi tarafından imzalanması gerekmektedir (MK m. 912/II).

Kural olan kurucu tescille rehin hakkının doğumunda, sebebe bağıllık (illîlik) ilkesi uyarınca, tasarruf işlemi niteliğindeki tescil talebinin temelinde, tescilin sebebi olarak geçerli bir sözleşme yer almalıdır¹⁴. Aksi takdirde örneğin, sözleşme resmî şekilde yapılmadığı, sözleşmenin kurulması sırasında taraflardan bir tanesi tam ehliyetsiz olduğu durumda, bu sözleşmeye bağlı şekilde yapılacak tescil (tasarruf işlemi niteliğindeki tescil talebi ve ardından yapılacak tescil geçerlik koşullarını taşısa bile) yolsuz tescil olacak; sadece şeklen tapu sicilinde görünecek; madden bir değeri bulunmayacaktır.

Resmî senet olarak adlandırılan, illîlik ilkesi uyarınca tescil talebinin sebebini oluşturan rehin sözleşmesinin tarafları, rehin hakkı sahibi alacaklı ile taşınmazı rehinle yükümlenecek maliktir¹⁵. Kural olarak tescille kurulan rehin hakkında, talep hakkı sahibi, taşınmazı ipotekle yükümlenecek maliktir (MK m. 1008. 1013/I). Tapu memuru

¹³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 772;

¹⁴ Bazı hukukî işlemlerde aranan geçerlik koşulu olarak tasarruf işleminde illîlik ve geçerlik koşulunun bulunmamasının yaptırımı için bk. OĞUZMAN/BARLAS, s. 152, 158.

¹⁵ Rehinin fer'i hak niteliği anımsatmasıyla, rehin hakkına konu taşınmazın maliki, güvence altına alınan alacağın borçlusu -temel borç ilişkisindeki borçlu- dışında, üçüncü bir kişi de olabilecektir. Anılan durum, temel borç ilişkisinin sona ermesi noktasında özellik arz edecektir. Şöyle ki: Kural olarak borcun ifası ile borç sona ermektedir. Oysa rehinin fer'i bulunduğu asıl borç, borçlu tarafından ifa edilmediğinde, rehin konusu taşınmazın maliki, üçüncü kişi olarak asıl borcu ifa edebilecek ve ifa ile borç sona ermeyecektir. Çünkü yasa bu durumda üçüncü kişi taşınmaz malikine, alacaklının yerine geçip, onun haklarına halef olarak borçluya başvurma olanağı tanımıştır (BK m. 109 bent 1).

malikin kimliğinin belirlenmesinin ardından, yazılı olması gereken talebi işleme koyacak ve tescili yapacaktır (MK m. 1013/I, TST m. 13).

İstisnaen rehin hakkı sahibi de tescil talebinde bulunabilecektir. Rehin sözleşmesi uyarınca talepte bulunmayan malik karşısında, rehin hakkı sahibi, mülkiyet hakkının kazanılmasına ilişkin hükme kıyasen açacağı tescile zorlama davası (MK m. 716) üzerine alacağı ilâmla tapu siciline giderek, mahkeme hükmüyle kurulmuş hakkının açıklayıcı tescilinin yapılmasını sağlayabilecektir¹⁶.

Rehin hakkının kurulmasına ilişkin tescilin etkisi, yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden itibaren başlayacaktır (MK m. 1022/II, TST m. 6, 22). Hakkın içeriği tescilin sınırları içinde olmak üzere, dayandığı belgelere göre belirlenecektir. Bu yüzden daha sonra rehin hakkı kazanacak kişiler, ilgilerini kanıtlamak koşuluyla, tapu sicilini ve belgeleri (resmî senet, taşınmaza ilişkin belgeler vb.) inceleyip, gerektiğinde örneklerini alabilecek; haklarının kapsamını tam anlamıyla öğrenebileceklerdir (MK m. 1016). Çünkü tapu sicilinin aleniyeti (açıklığı) ilkesi, üçüncü kişilerin araştırma isteklerinin tatmini için değil, ilgi ve çıkar sahiplerinin haklarının korunması amacıyla konulmuştur¹⁷.

Taşınmaz rehin haklarının istisnaen sicil dışı kurulması, yasa hükümleri uyarınca üç halde olasıdır: İlk durumda, taşınmazın değerini düşüren malike karşı, koruma önlemleri

¹⁶ Paralel görüş için bk. EREL, Şafak, Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara 1974, s. 107; TEKINAY, s. 76. Karşıt görüş için bk. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 707-708; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 983. Karşıt görüş taraftarları, yasada rehne ilişkin hükümlerde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına yollama yapılmamış olmasını dayanak alıp, bunun bilinçli bir tercihin ürünü olduğunu, kamuya açıklığın özellikle gerçekleştirilmek istendiğini belirtmektedirler. Kanımızca bu durumda da yapılacak şey, açılacak dava ile -bir yönüyle aynen ifa davasıdır- hakkın tescilinin sağlanmasıdır. Görüşlerde açıkça ifade edilmemekle birlikte, rehin hakkı sahibi, yollama yapılmadığı söylenen MK m. 716 hükmü uyarınca dava açacaktır. Kıyasen uygulama bağlamında hakkın elde edilmesinde davanın açılmasının kabul edilip, elde edilen hükmün niteliği açısından aksi görüşte olunmasına katılmamaktayız. Katıldığımız görüş paralelinde yeni düzenlemeye rağmen yasada bir boşluk bulunmaktadır. Devamla mülkiyet hakkının kazanılmasını sağlayan hükmün, evleviyyetle rehin hakkının sicil dışı kazanılmasını da sağlayacağını kabul yerinde olacaktır.

¹⁷ VELİDEDEOĞLU/ESMER, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul 1950, s. 115.

olarak yapılan harcamalar için alacaklı lehine rehin hakkı kurulabilecektir (MK m. 865/II). İkinci durumda malikin kusuru bulunmaksızın taşınmazın değerinin düşmesi olasılığında, alacaklının kendiliğinden önlem alıp, yaptığı harcamalar için lehine rehin hakkı kurulabilecektir (MK m. 867/II). Üçüncü durumda ise taşınmazın korunması için alacaklının yaptığı zorunlu harcamaların güvencesi olarak rehin hakkı kurulabilecektir (MK m. 876)¹⁸.

5. Taşınmaz Rehin Haklarının Konusu

a. Genel olarak

Taşınmaz rehnine hakim genel ilkelerden belirliliğin (muayyenlik) bir boyutuyla, taşınmaz rehni ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilecektir (MK m. 853). Başka deyişle tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde taşınmaz rehni kurulamayacaktır. Yasa hükümleri uyarınca yapılacak belirleme devamında hakkın konusunu arazi, tapu kütüğünde kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler oluşturabilecektir (MK m. 704)¹⁹.

Rehin hakkının konusu paylı mülkiyete bağlı bir taşınmaz ise payında tek başına tasarruf etme hakkına sahip paydaş, payı üzerinde rehin hakkı da kurabilecektir (MK m. 688/III, 857/I). Elbirliği mülkiyetine bağlı taşınmazlarda ise rehin hakkı ancak elbirliği halindeki maliklerin tamamının onaması ile kurulabilecektir (MK m. 857/III).

Yüklü taşınmaz konusunu kısaca ayrıntılandırma noktasında şunlar söylenebilecektir: Tapu kütüğüne kaydedilebilecek bağımsız ve sürekli haklardan birisi, arazinin altında

¹⁸ Kanımızca aslında burada söz konusu olan yeni bir rehin hakkının kurulmasından öte, önceki hakkın kapsamının genişletilmesidir. Bk. ve karşı. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 709.

¹⁹ Yasa, irat senedi açısından özel hüküm getirerek, güvencenin konusunu tarım arazisi, konut ve üzerinde bina yapılabilecek arsalarla sınırlandırmıştır (MK m. 903/II).

ve üstünde yapı yapmak veya mevcut yapıyı korumak ve söz konusu yapının mülkiyetine sahip olmak yetkisi veren irtifak haklarından üst hakkıdır (MK m. 726, 826 vd.). Bu bağlamda örneklerle üst hakkına konu olabilecek bina, teleferik tesisi, köprü, baraj, spor kompleksi rehin hakkının konusu olabilecektir.

Tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilecek diğer haklara örnek olarak kaynak hakkı ve yasal adıyla „diğer irtifak hakları“ gösterilebilecektir (MK m. 837, 838). Bunlardan kaynak hakkı başkasına ait kaynak üzerinde sahip olunan suyun alınması ve akıtılmasına ilişkindir. Hak, içeriğine uygun yararlanma sağlayan tesisler üzerinde hak sahipliğini de kapsamaktadır. Diğer irtifak hakları ise kişi veya topluluk lehine belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere (yasadaki örneklemeyle atış eğitimi, spor alanı, geçit olarak kullanılma gibi) tanınan haklardır.

Üst hakkı ve kaynak hakkı, hakkı kuran sözleşmede aksi hüküm bulunmadığı takdirde, diğer irtifak hakları ise sözleşmede devir ve mirasçılara geçiş hükmüne bağlandığı takdirde, bağımsız nitelikte olacak; ayrıca en az otuz yıl için kurulmuş olmaları durumunda da sürekli hak niteliği kazanacaklardır (MK m. 826/III, 837/II-III, 838/II). Böylece tapuya taşınmaz olarak kaydedilerek rehin hakkına konu edilebileceklerdir. Hakkın konusuna ilişkin uç örnekle, üst hakkı üzerinde bir başka üst hakkı kurulup, bu hakkın konusunu oluşturacak yapı üzerinde de ipotek hakkı kurulabilecektir.

Bir diğer rehin hakkı konusu taşınmaz, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerdir (KMK m. 15). Örneklerle apartman daireleri, müstakil evler (villalar) taşınmaz rehininin konusu olabilecektir.

Rehin hakkına konu taşınmaz bölünmüşse, bunlar üzerinde rehin hakkı ancak tapu kütüğüne ayrı ayrı kayıt sonrası kurulabilecektir (MK m. 854/II).

Birden çok taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulması konusunda, ipotek örneğiyle kısaca şunlar söylenebilecektir: Birden çok taşınmaz üzerinde aynı borç için rehin hakkı, taşınmazların aynı malike ya da müteselsil borçlulara ait olmaları durumunda ve yük ya da alacak bölünmeden kurulabilecektir (MK m. 855/I)²⁰. Öte yandan aynı alacak için birden çok taşınmaz rehnediliyorsa, taşınmazların alacağı güvencelediği miktarlar rehin sözleşmesinde ve tescilde gösterilmelidir (MK m. 855/II). Sözleşmede hüküm bulunmaması durumunda dağıtım tapu memurunca taşınmazların değerleri oranında yapılacaktır (MK m. 855/III). Burada dikkat edilecek nokta şudur: Bölünecek olan yüküdür, alacak değildir²¹.

b. Rehın konusunun birden fazla taşınmaza dönüşmesi

Üzerinde taşınmaz rehni kurulan bir taşınmazın, daha sonra birden fazla taşınmaza dönüşmesi konusunda iki durum akla gelecektir. Bunlardan bir tanesi taşınmazın bölünüp ayrı parsellere ayrılması diğeri ise taşınmaz üzerinde bina yapılıp (gerek blok inşaatı, gerek müstakil bağımsız bölümler inşaatı sonrasında) müşterek maliklerin başvurusu ile kat mülkiyetine geçilmesidir.

Bölünme için alacaklıların onamasının aranmadığı ilk seçenek, alacaklıların zarara uğramamasını sağlayacak önlemlerle yasada düzenlenmiştir (MK m. 889)²².

Bu konuda özellik arzeden durum, taşınmaz üzerinde bina inşası sonrası kat mülkiyetine geçilmesidir. Ülkemiz açısından kat mülkiyeti ilişkisi, konuya ilişkin özel bir yasa ile düzenlenmiştir. İlgili hüküm uyarınca kat mülkiyeti resmî senet ve tapu siciline tescille

²⁰ Taşınmazların malikinin aynı kişi olması durumunda karışıklık yaşanmayacaktır ve maliklerin müteselsil borçlu olması durumu müteselsil borçluluk kavramına hakim ilkelerle uyumludur.

²¹ DAVRAN, Bülent, Rehın Hukuku Dersleri, İstanbul 1972, s. 26; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 701.

²² Bilgi için bk. KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 391 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 750-752; REİSOĞLU, Seza, İpoteğin Kapsamı-Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No: 93, Ankara 1979, s. 37; TEKİNAY, s. 118-119.

doğacaktır (KMK m. 10/I, 12). Kat mülkiyetinin kurulması durumunda, tapu sicili kapsamında bir kat mülkiyeti kütüğü oluşturulacak ve kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümlerden her biri için kütükte sayfa açılacaktır (KMK m. 13/II, TST m. 6, 10). Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklı kalmak üzere, kütükte yapılacak işlemler hakkında, tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanacaktır (MK m. 1001, KMK m. 11).

Bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğüne geçirilmesi sonrasında, önceden kurulmuş taşınmaz rehninin durumu hakkında şunlar söylenebilecektir: Bağımsız bölümlerin hepsinin aynı malik veya müşterek ve müteselsil borçlulara ait olması halinde her bir bağımsız bölüm alacağın tamamından sorumlu tutulabilecektir²³. Bağımsız bölüm maliklerinin müşterek ve müteselsil borçlu olmayan üçüncü kişiler olması durumunda ise Medenî Kanunun, taşınmazın bölünmesine ilişkin hükmü uygulama alanı bulacak; ipotek bölüştürülecektir²⁴. Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükmü de bu sonucu dile getirmektedir. Anılan hüküm uyarınca, anagayrimenkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicil Tüzüğü'nün taksim halinde kayıtların nakline dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilecektir (KMK m. 13/III). Kat mülkiyeti açısından özellikli durum şudur: Kat mülkiyetinde kendisine bağımsız sayfa açılan bağımsız bölümler, aslında müşterek (paylı) mülkiyet paylarıdır. Dolayısıyla ipoteğin bölünmesi durumunda, Medenî Kanundaki rehnin „taşınmazlara değerleri oranında“ dağıtılması hükmü, rehnin „müşterek mülkiyet paylarının değeri oranında“ dağıtılma şeklinde uygulanacaktır (MK m. 889, KMK m. 5/III)²⁵.

²³ REİSOĞLU, s. 38.

²⁴ REİSOĞLU, s. 38-39.

²⁵ Kat Mülkiyeti Kanununda köşe bucak ifadesinden kaçılmasına rağmen sistemin temelini oluşturan müşterek (paylı) mülkiyet kurumu ve adlarına kütükte sayfa açılan da aslında müşterek mülkiyet payıdır. Bu bağlamda yasada geçen arsa payı kavramı müşterek mülkiyet payı olarak anlaşılmamıştır.

6. Taşınmaz Rehin Hakları Sahiplerinin Korunmasında Tapu Sicil Sisteminin Güvencesi Olarak Devletin Sorumluluğu

Sayıları sınırlı ve aynî hakka konu nesneler içinde, önemi itibariyle üst sıralarda yer alan taşınmazlara ilişkin kayıtlar, devletçe tutulmaktadır. Kamu güvenliğinin sağlanması açısından kayıtların devletçe tutulmasının anlamı küçümsenemeyecektir. Ancak tek başına bu durum ilgililerin korunması için yeterli değildir. Bu yüzden bir yönüyle konuya verilen önemin, gösterilen özenin vurgusu ve güvenin pekiştirilmesi için yasada tapu sicillerinin tutulmasından doğan bütün zararların sorumlusu olarak devlet belirlenmiştir (MK M. 1007)²⁶. Taşınmaz rehin haklarının konusunun taşınmaz olması devamında, ilgililerin korunmasının bir boyutunu da devletin sorumluluğu oluşturacaktır.

Devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumluluğu aslî sorumluluktur. Bu yüzden zarar memur veya denetim makamının kusuru sonucu oluşmuş bulunsa da, birinci derecede sorumlu devlettir. Dahası SİRMEN'e göre sadece göreve ilişkin kusurların varlığı durumunda yasa hükmü doğrudan memura başvurmaya engeldir. Ancak kişisel kusurun varlığı durumunda doğrudan memura da başvurulabilecektir²⁷.

Devletin sorumluluğu bir diğer yönle bir objektif (kusursuz) sorumluluktur. Başka deyişle devletin sicilin tutulmasından sorumlu kılınabilmesi için memurun kusurunun bulunması koşul değildir. Kusur, sadece devletin memura rücu etmesi açısından önem taşımaktadır. Devletin sorumluluğu için sicilin hukuka aykırı tutulmasıyla zarar arasında uygun illiyet bağının varlığı yeterlidir²⁸.

²⁶ Sicile duyulan güvenin devamı ve hukuk güvenliğinin önemi vurgusu için bk. SİRMEN, Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara 1975, s. 28. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bk. age.

²⁷ SİRMEN, s. 32-33.

²⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 129-130; SİRMEN, s. 34; VELİDEDEOĞLU/ESMER, s. 116-117.

Devletin sorumluluğu konusunda sahte vekaletname ve sahte veraset belgesine dayanılarak yapılan işlemlere dikkat çekilmektedir. Bir görüş uyarınca memurun gerekli incelemeyi ihmal ederek, sahteliği belli anılan türdeki belgeler uyarınca yapacağı işlemler dışında, bu yüzden doğacak zararlar, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan zarar olmayıp, devletin sorumluluğu sonucuna götürmeyecektir²⁹. Görüş uyarınca konuya ilişkin örnekle, sahte vekaletname kapsamındaki temsil yetkisi doğrultusunda - aslında yetkisiz- temsilcinin yaptığı rehin sözleşmesi ve -özel yetki devamında- bulunacağı tescil talebiyle kurulan rehin hakkı uyarınca zarara uğrayan ilgililer, devletin sorumluluğu yoluna gidemeyecektir. Meğer ki vekaletnamenin sahteliği memurun görevi gereği yapması gereken incelemeyle anlaşılabilir olsun.

Medenî Kanun m. 1007 hükmü sayesinde, tapu sicil sistemi açısından kamu güvenliği, aleniyet ilkesi gereğince, devlet sorumluluğuyla sağlanmış olacaktır. Dikkat edilecek yön devletin sorumluluğu için, doğan zararın sicilin tutulmasıyla ilgili bulunması zorunluluğudur. Başka deyişle devletin sicilin tutulmasıyla ilgili olmayan zararlardan sorumluluğu söz konusu edilemeyecektir. Örneklerle taşınmaz malikinin iradesini sakatlayan sebeplerin varlığı, muvazaalı işlemle hak tanınması, hakkın üçüncü kişiye devri ve geri alma olanağının ortadan kalkması yüzünden doğan zarardan devlet sorumlu olmayacaktır³⁰.

Rehin hakkına ilişkin sorumluluk örneğiyle, rehin sözleşmesi uyarınca yapılması gereken tescilin (yevmiye defterine kaydın) zamanında yapılmaması ve başka rehin haklarının önceki dereceye tescili dolayısıyla, tescili geciken rehin hakkı sahibinin sonraki derecelere kalarak zarara uğraması durumunda, m. 1007 uyarınca devlete başvuru koşulu gerçekleşmiş bulunacaktır. Yine yanlış sayfadaki rehin hakkını terkin eden memur örneğinde, taşınmazın rehin hakkının terkininden sonra iyiniyetli üçüncü kişi tarafından iktisap edilmesi durumunda, korunan üçüncü kişi karşısında (MK m.

²⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 130-131; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Tekinay Eşya Hukuku, İstanbul 1989, s. 451-452.

³⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 129-130.

1023) terkinle zarara uğrayan rehin hakkı sahibi de devletin sorumluluğu yoluna gidebilecektir.

7. Taşınmaz Rehni Türlerinde Alacak Hakkının Devri

Bu başlık altında türler açısından alacak hakkının devrinin etkisine değinilecektir. Alacak hakkının devri, fer'i niteliğin asıl olduğu ipotekle, senette somutlaşan diğer türler açısından farklı sonuçlar doğuracaktır.

İpotek açısından, temeldeki alacak hakkının kaderine bağlılık sonucu, hakkın devri durumunda da geçerlidir. Şöyle ki: Alacak hakkının devri -temlik- malvarlığı azalan hak sahibi açısından bir tasarruf işlemidir. Temlikle birlikte alacak hakkı, daha önceki hak sahibinin malvarlığının aktifinden çıkıp, devralan yeni alacaklının malvarlığının aktifine geçecektir. Medenî Kanunun konuya ilişkin hükmü pekiştirmesi ile temlik konusunda genel hükümler geçerli olacaktır (MK m. 891, BK m. 162 vd.). Buna göre alacağın fer'i rehin hakkı da, alacak hakkını takip ederek, yeni alacaklıya geçecektir (BK m. 168/I). Yazılı geçerlik şekli, temlikin varlığı ve geçerliği için yeterlidir; ayrıca tapuya tescil gerekli olmayıp, yazılı şekilde yapılan temlik sözleşmesi düşünceler sütununda belirtilecektir (TST m. 31/II). Sonuçta alacak hakkının sahibi kimse, ipotek onun alacağının güvencesini oluşturacaktır.

Hakkın devri, devir kolaylığının irdelenmesi bağlamında, kıymetli evrak niteliğindeki irat senedi ve ipotekli borç senedinde özellik taşımaktadır. Bu yönüyle konu, anılan taşınmaz rehni türlerinin ortak yönleri olarak dile getirilebilecektir. Bu iki tür taşınmaz

rehninin kurulması ile birlikte, yeni bir alacak doğmakta; rehin kuruluşuna sebep temel borç ilişkisi sona ermektedir (MK m. 910/I). Bu bir kanunî tecdit (yenileme)dir³¹.

İrat senedi ve ipotekli borç senedi içeriğindeki alacak, koşula bağlanamayıp, metinde alacaklıya bir edim borcu yüklenemeyecektir (MK m. 909). Borcu ifa eden borçlu -aynı zamanda taşınmazın maliki ise- senedin kendisine verilmesini talep ederek, malik lehine senet yaratabilecektir³².

İki tür açısından da alacak senede bağlı olup, hakların ileri sürülebilmesinde senede zilyet olunmalıdır (MK m. 923). İrat senedi ve ipotekli borç senedi, nama, hamile veya malik lehine düzenlenebilecektir. Hamile yazılı senetlerde zilyetliğin devri, devir yollarından birisi ile nama yazılı senetlerde ise zilyetlik devrine ek olarak, yazılı temlik beyanıyla yapılacaktır (MK m. 924, 977 vd). Borçlu, iyiniyetli alacaklıya karşı senet veya tescilden doğan mutlak def'ileri (sahtelik ileri sürümü gibi) veya iyiniyetli senet zilyedi alacaklıya karşı şahsi def'ileri (takas gibi) ileri sürebilecektir (MK m. 927). Kötüniyetli senet alacaklılarına karşı ise bütün def'iler ileri sürülebilecektir³³.

Farazî değerler için düzenlenen senetler, çoğu zaman birden fazla olacaktır. Birden fazla alacaklı ile borçlunun, malikin karşılıklı çıkarlarını korumak üzere, güvenilir kişi (Treuhand), temsilci atanıp, adı rehin senedine ve tapu kütüğüne yazılabilecektir (MK m. 915). Güvenilir kişiye ilişkin hüküm, kıymetli evrak niteliğindeki senetlere ilgi ve güveni, devamla tedavülü sağlamak amacıyla öngörülmüştür. Ayrıca güvenilir kişi, iki tarafın da haklarını özen ve tarafsızlıkla gözetecektir³⁴.

³¹ İpotekli borç senedi ve irat senedi kıymetli olmakla birlikte, yasal yenileme hükmü, genel ilkeden ayrılmıştır. Buyurucu olmamakla birlikte, genel ilke uyarınca, mevcut bir borç için kambiyo senedi verilmesi, alacağın devamına engel olmayıp, yenileme oluşturmamaktadır (BK m. 114).

³² İpotekli borç senedi ve irat senedi düzenleme sırasında da malik lehine düzenlenebilecektir (MK m. 914/II).

³³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 775.

³⁴ DAVRAN, s. 39.

8. Taşınmaz Rehin Haklarından İpoteğe İlişkin Bazı Özel Durumlar

a. Alacağın miktarı açısından belirlilik ilkesi ve ipotek türleri

Rehin hukukumuzda hakim ilkelerden birisi belirlilik ilkesidir³⁵. Belirlilik ilkesi, şu anki açıklamalarla ilgili yönüyle alacağa ilişkindir. Yasa hükmü uyarınca taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belirli bir alacak için kurulabilecektir. Alacağın miktarının belli olmaması durumunda, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilecektir (MK m. 851/I)³⁶.

Yasadaki bu belirleme devamında, taşınmaz rehni türlerinden ipoteğe ilişkin olarak, belirli bir alacağı güvence altına almak için tanınan rehin hakkına anapara (kapital) ipoteği denilmektedir. Öte yandan alacak miktarının belirsiz olduğu durumlarda dahası ileride doğacak alacaklar açısından da rehin hakkı tanınabilecektir. Bu olasılıkta belirlilik ilkesinin zedelenmemesi önem taşımaktadır³⁷. Yasa bunu göz önünde tutarak taraflara, taşınmazın en çok ne miktara kadar güvence oluşturacağını belirleme olanağı tanımıştır (MK m. 851). Bu tür ipoteğe de azami meblağ, en çok miktar, üst sınır ipoteği veya maksimal ipotek denilmektedir³⁸.

İki tür arasındaki fark kendisini ipoteğin kapsamı noktasında göstermektedir. Üst sınır ipoteğinde henüz doğmamış, doğmuş bulunsun da henüz miktarı tam anlamıyla belirli olmayan, sürekli ilişki uyarınca değişmesi, tür açısından göz önünde tutulacak yönle artması olası alacaklar güvenceye kavuşturulmaktadır. Bu olanak bankacılık uygulamalarında yoğun şekilde değerlendirilmekte, üst sınır ipoteği tercih

³⁵ Taşınmaz rehin türlerine hakim ilkeler konusunda bilgi için bk. TEKİNAY, Selâhattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Haklar, İstanbul 1994, s. 71 vd.; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 282 vd.; DAVRAN, s. 12 vd.

³⁶ Alacak miktarının Türk parasıyla gösterilmesi ilkesinin istisnası olarak yasa da belirli koşullarla yabancı para ipoteğinin kurulmasına da olanak tanımıştır (MK m. 851/II).

³⁷ SARI, Suat, Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 966.

³⁸ Kavramlar için bk. GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 1032-1033; GÜLEKLİ, Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1992, s. 64-65, 77; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 378; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 741-742. Türler hakkında ayrıntılı bilgi için bk. GÜLEKLİ, s. 64 vd.

edilmektedir³⁹. Anılan tür, bankacılık uygulamalarında, ileride doğacak borçlar için cari hesapların güvencesi işlevi görmektedir⁴⁰.

Üst sınır ipoteğinde, alacağın henüz doğmamış olmasının ya da miktarının belirlenen tutara ulaşmamış olmasının rehin hakkına bir etkisi yoktur. Başka deyişle geçerli bir rehin hakkı bulunmaktadır ve güvence altına alınan talep hakkının kapsamı, kurulan rehin hakkında belirtilen üst sınıra kadar yükselebilecektir⁴¹. Bir anlamda rehin hakkı sadece kurulduğu zaman sahip olunan alacakla sınırlı bir güvence sağlamayacaktır. Rehin hakkı sahibinin alacağı zaman içinde artmış ve böylece rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılmış olursa, alacaklı satışla elde edilen taşınmazın değerinden takip tarihindeki alacağını talep edebilecektir.

b. İpotek türleri açısından hakkın kapsamı ve yan hakların güvence altına alınması

aa) Genel olarak

Rehin hakkı ile yan alacakların güvenceye alınıp alınmadığı, hakkın kapsamına ilişkin bir sorundur. Anılan sorun, alacak miktarının belirliliği açısından yapılan, ana para ve üst sınır ipoteği türleri ayrımıyla ilgilidir. Eski yasa döneminde konuya ilişkin değerlendirmelerde alacak miktarını ve rehnin kapsamını belirleyen hükümler birlikte değerlendirilerek, türler arasında farka işaret edilmektedir. Oysa artık yeni yasa döneminde arada pek büyük bir fark olmaksızın tescil edilen rehin hakkı, alacaklının yan haklarını da güvence altına almaktadır.

³⁹ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 289; REİSOĞLU, s. 3.

⁴⁰ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 289; REİSOĞLU, s. 12.

⁴¹ Üst sınır ipoteği konusunda ayrıntılı bilgi için bk. GÜLEKLİ, s. 76 vd.; KUNTALP, Erden, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No: 154, s. 1 vd.; REİSOĞLU age; SARI, age; YALÇINDURAN, Türker, Ana Para ve Üst Sınır İpoteki Arasındaki Farklılıklar, Prof. Dr. Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004, s. 671 vd.

Güvencenin kapsamını belirleyen madde uyarınca sözü geçen yan haklar takip giderleri ve gecikme faizi, iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faizdir (MK m. 875/I).

Değişiklik sonrasında kapsam açısından geçerliğini koruyan farklar için şunlar söylenebilecektir: Ana para ipoteğinde sözleşme faizinin rehnin kapsamında yer alması, faiz oranının tapuya tescil edilmesi koşuluna bağlıdır (TST m. 31 bend d). Oysa üst sınır ipoteğinde taşınmaz üzerindeki yükün üst sınırı tapu sicilinden anlaşılacaktır. Bu durumda sözleşmede kararlaştırılan faiz oranının tapuya tesciline gerek yoktur⁴².

Bir diğer fark, muaccel olmuş faizler açısındanadır. Üst sınır ipoteğinde iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş faizlerde üç yıllık faiz ve son vadeden başlayarak işleyen faiz sınırlaması geçerli olmayacaktır. Çünkü anılan ipotek türünde sınırı belirleyecek olan taşınmazın güvence altına alacağı üst sınırdır. Sınırı aşan kısım ise kişisel bir alacak hakkı oluşturacaktır⁴³.

Kapsama ilişkin bir başka farklılık iflas açısındanadır. Bu bağlamda İİK m. 196 hükmü uyarınca iflas masasına giren alacaklar için işlemeye devam edecek faiz, ana para ipoteğinde miktarı ne olursa olsun borcun kapsamına girecektir. Oysa üst sınır ipoteğinde alacağın miktarı olarak tescil edilen üst sınıra kadarki alacak ve yan haklar, güvencenin kapsamında yer alacaktır. Sınırı aşan miktar adî alacak niteliğinde bulunacak ve hakkında m. 196/II uyarınca ticarî olmayan faiz oranı uygulanacaktır⁴⁴.

bb) İpotek kapsamında yan hak olarak faiz

İpotek hakkının faiz oranları açısından da güvence oluşturup oluşturmayacağı konusu, eski yasa döneminde üst sınır ipoteği açısından öğretide tartışmalara neden olmuştur.

⁴² GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 969; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 289.

⁴³ YALÇINDURAN, s. 688.

⁴⁴ YALÇINDURAN, s. 689.

Yeni yasada ilgili hüküm getirdiği çözümle tartışmayı sona erdirmiştir. Buna göre üst sınır ipoteğinde alacağın miktarı, „alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde“ belirlenecektir (MK m. 851/I). Bu durumda, artık tereddüte yer bırakmayan nokta, belirlenen üst sınır içerisinde faizin de yer almasıdır. Başka deyişle bundan böyle yan alacaklar da, tapuda kayıtlı miktarı aşmamak kaydıyla, ipoteğin kapsamında değerlendirileceklerdir^{45 46}.

Alacağa bağlı (fer'i) hak olan faizin, taşınmaz rehniyle güvencelenen alacağın kapsamında yer alması için bu yönün rehnin kuruluş sözleşmesinde belirtilmesi gerekmemektedir⁴⁷. Bu konuda faizin oranı ve oranın sicilde gösterilmesi gereği irdelenmelidir. Tapu kütüğünde görünmeyen gizli rehnin varlığına engel olmak üzere, baskın görüş uyarınca, faiz oranının tapu kütüğüne tescili zorunludur⁴⁸. Tapu Sicil Tüzüğünde de faiz oranının yazılması gereğine işaret edilmektedir (m. 31 bend d). Taraflar faiz oranını serbestçe belirleyebileceklerdir (MK m. 852). Yine yasa hükmü uyarınca daha önce belirlenmiş faiz oranı, sonradan gelen alacaklıların zararına artırılamayacaktır (MK m. 875/II).

Taraflar, belirli bir faiz oranı kararlaştırabilecekleri gibi, faiz oranını azamî had olarak da belirleyebileceklerdir. Aynı şekilde başlangıçta uygulanacak faiz oranını düşük belirleyip, daha sonra değişen koşullar bağlamında alacaklının önceden haber vermesi koşuluyla, faiz oranının piyasa koşullarına uygun biçimde azamî olarak tescil edilen orana kadar artırılabilmesini hükme bağlayabileceklerdir⁴⁹. Böylece faiz oranının sonradan artırılamayacağına ilişkin hüküm etkisiz kalacaktır. Çünkü azamî had belirlendiği takdirde, alacaklıların onamasının aranmasıyla varılmak istenen sonuç da elde edilmiş olacaktır.

⁴⁵ YALÇINDURAN, s. 686-687.

⁴⁶ Önceki yasa dönemindeki tartışmalara ilişkin ayrıntılı bilgi için bk. KUNTALP, s. 34 vd.; REİSOĞLU, s. 13 vd.

⁴⁷ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 285.

⁴⁸ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 285; KUNTALP, s. 28; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 735.

⁴⁹ KUNTALP, s. 28-29; YALÇINDURAN, s. 681.

Öte yandan faiz oranının artırılmasına ilişkin sözleşme, yasal sınırlar içinde kalmak koşuluyla, sonraki alacaklıların onaması bulunmasa dahi geçerli olacaktır. Ne var ki onama bulunmadığı için güvencenin kapsamında yer alamayacak; artırılan oran adı alacak olarak işlem görecektir. Azamî oran tescili bu sakıncayı da giderecektir⁵⁰.

9. Birden Fazla Taşınmaz Rehin Hakkının Varlığı Durumunda Sıra İlişkisi ve Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesi

a. Genel olarak

Aynı taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı aynî hak kurulması olanağı, rehin hakkı açısından da geçerlidir. Bu durum birden fazla rehin hakkının varlığı olasılığında, haklar arasındaki önceliğin nasıl belirleneceği sorusunun yanıtının verilmesini gerekli kılmaktadır.

Aynı taşınmaz üzerinde bulunan birden fazla sınırlı aynî hak arasındaki öncelik ilişkisi „sıra“ şeklinde ifade edilmektedir⁵¹. Rehin haklarında bu konuda karşılaşılabilecek sorunların çözümü açısından iki sistem geçerlidir. Bunlar ilerleme ve sabit dereceler sistemleridir⁵².

İlerleme sisteminde, birden fazla rehin hakkının varlığında sıra, hakların kuruluş tarihine göre belirlenecektir. Buna göre eski tarihli hak yeni tarihliden önce gelecek; paraya çevirmede önceki sıradaki hak sahibinin alacağının ödenmesinden geriye bir şey kalacak olursa sonra gelen rehinle güvencelenen hakların sahiplerine ödeme yapılabilir⁵³.

⁵⁰ KUNTALP, s. 29.

⁵¹ DAVRAN, s. 34; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 350; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 711.

⁵² Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bk. AKSOY, Sanem, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, Prof. Dr. Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul 2004, s. 599 vd.; DAVRAN, s. 34 vd.; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 989 vd.; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 350 vd.

⁵³ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 350-351; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 989-990; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 711.

Diğer sistem, Medenî Kanunumuzda da geçerli sabit dereceler sistemidir. Bu sistemde alacak, taşınmazın varsayıli değer bölümü ile güvence altına alınmaktadır. Taşınmazın bölündüğü varsayıli değer parçaları „derece“ adını almaktadır. Derece, miktar ve sıra olarak sabit biçimde belirlenmiş taşınmaz değerinin bir bölümünü ifade etmektedir. Başka deyişle derece, taşınmaz rehninin sırasını ve güvencenin miktarını belirlemektedir (MK m. 870/I). Her dereceye, derecenin değerinin karşılayabileceği oranda taşınmaz rehni kurulabilmektedir. Rehnin kurulacağı derece, taşınmaz maliki ile rehin hakkı sahibi arasındaki anlaşmaya göre belirlenmektedir. Rehinli alacaklının hakkı, bulunduğu derecedeki değer sınırını aşamayacaktır⁵⁴.

Sabit dereceler sisteminde önceki derecedeki taşınmaz rehni sona erdiğinde, sonra gelen derecelerdeki rehinler onun yerine ilerleyemeyecektir. Bu durumda boş derece oluşacak; taşınmaz maliki derecenin miktarına göre yeni bir rehin hakkı kurabilecektir (MK m. 871/I, II)⁵⁵. Rehin hakkı kurulmasından sonraki bir tarihte doğan bu olanağın yanı sıra, taşınmaz maliki başlangıçta da aynı sonuca varan bir hakka sahiptir. Buna göre taşınmaz maliki, taşınmaz henüz herhangi bir rehin hakkıyla yükümlenmeden önce, bir ya da birkaç boş rehin derecesi kurup, bunların sırasını saklı tutarak sonraki derecelerde rehin hakkı tanıyabilecektir^{56 57}. Taşınmaz maliki, bu durumda saklı tuttuğu üst dereceleri tutarlarını da açıklayarak tescil edecektir (MK m. 872/II, TST m. 34). Ayrıca saklı tutulan derecenin tutarı bir kez belirlendikten sonra, alt sıradaki hak sahiplerinin onaması olmadan artırılamayacaktır⁵⁸.

⁵⁴ DAVRAN, s. 35-36; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 352-353; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 991-996; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 712.

⁵⁵ DAVRAN, s. 36; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 353; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 998; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 712.

⁵⁶ DAVRAN, s. 36-37; EREL, s. 27; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 353; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 998; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 712.

⁵⁷ Rehin sırası, sırada malik lehine ipotekli borç veya irat senedi tesis olunarak da saklı tutulabilecek; senedin ciro veya teslimi yoluyla saklı tutulan sıra değerlendirilmiş olacaktır (EREL, s. 44).

⁵⁸ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 356.

Yasada derecelerin sayısı sınırlandırılmamıştır. Ayrıca belirli bir derece içinde güvence miktarı ile sınırlı şekilde birden fazla yan (kısmî) derece kurulabilecektir⁵⁹.

Taşınmaz maliki, taşınmazıyla kredi sağlama olanağını güçlü tutabilmede, yasal sistemin avantajlarını değerlendirip, üst sıralarda boş dereceleri bırakarak sonra gelen derecelere rehin hakları kurabilecektir. Bu bağlamda kredi ihtiyacı durumunda, kredi kuruluşlarına cazip gelecek şekilde, saklı tutulan üst derecelere rehin hakları kurarak kredi sağlayabilecektir. Boşalan üst derecelerde tanınacak yeni rehin hakları da bu amaca hizmet edebilecektir.

b. Sabit dereceler sisteminin istisnası olarak sözleşmeden doğan ilerleme hakkı

Medeni Kanunumuzda sabit dereceler sistemi bazı istisnalarla kabul edilmiştir. Bunlar yasadan ve sözleşmeden doğan ilerleme haklarıdır (MK m. 872, 871/III). Taraf iradelerine bırakılan istisna, taşınmaz malikinin sahip olduğu sözleşme ile ilerleme hakkı tanıma olanağıdır. Olanağın tanınma nedeni, malikin kredi bulmasını kolaylaştırmaktır⁶⁰.

Boş dereceye ilerleme hakkı, taşınmaz maliki ile alt sıradaki rehinli alacaklı arasında yapılacak, resmî şekle bağlı sözleşme ile tanınmaktadır (MK m. 871/III, TK m. 26). Sözleşme malike üst sıralarda boşalacak dereceye yeni rehin kurmayarak, alt sıradaki rehin hakkı sahibinin ilerlemesini sağlama borcu yüklemektedir. Rehin hakkı sahibine tanınan haksa, taşınmaz rehnine bağlı (fer'i), üst dereceye ilerlemeyi sağlayan bir yan hak⁶¹. Başka deyişle sözleşme alacaklısı malikten boşalan dereceye ilerletilmesini talep edecek; malik de alacaklının rehin hakkının boşalan dereceye geçirilmesi için yazılı talepte bulunacaktır.

⁵⁹ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 355, 357; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 998; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 714-715.

⁶⁰ AKİSOY, s. 610.

⁶¹ GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 1002; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 359; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 719.

Fer'i hak olması dolayısıyla ilerleme hakkı, rehinli alacağın devrini izleyerek, alacakla birlikte devredilecektir. İlerleme hakkı, taşınmaz rehinin üç türü için de tanınabilecektir⁶². Boşalan dereceye ilerleme sözleşmesiyle taraflar, ilerlenecek dereceyi, ilerlemenin nasıl olacağını, bir defaya özgü olup olmadığını serbestçe saptayabileceklerdir⁶³. Kısaca sözleşmenin içeriği BK m. 19-20 esaslarınca belirlenebilecektir.

Boşalan dereceye ilerleme hakkı, kural olarak nisbî haktır. Ancak etkisi kuvvetlendirilebilecek bir nisbî haktır⁶⁴. Olağan koşullarda rehin hakkı sahibi, taşınmaz mülkiyetinin devri durumunda, sözleşmeden doğan talep hakkını yeni malike karşı ileri süremeyecektir. Ancak yasa bu hakkın şerhine olanak tanımıştır (MK m. 871/III, m. 1009/I, TST m. 31/son). Bu durumda sözleşme geçerli şerh anlaşmasını içermesi koşuluyla, malikin yazılı şerh talebiyle tapuya şerh edilebilecektir. Böylece taşınmaz malikinin boş dereceye ilerletme borcu, eşyaya bağlı borç halini alacak; mülkiyetin devri durumunda yeni malikler de bu borcu yerine getirmekle yükümlü bulunacaklardır. Öte yandan talep hakkı sahibi, şerhin munzam etkisinden de yararlanabilecek; malik borcuna aykırı davranışla boşalan derecede başkaları lehine rehin hakkı tanıyacak olursa, bu tasarruf ilerleme hakkı sahibine karşı ileri sürülemeyecektir⁶⁵. Dahası ilerleme hakkı sahibi, sözleşmeye aykırı şekilde kurulan yeni rehin hakkının terkinini talep edebilecektir (MK m. 1009/II).

⁶² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 719.

⁶³ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 359; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 720.

⁶⁴ İleri sürülebileceği çevre ölçütüyle yapılan hak sınıflaması ve etkisi kuvvetlendirilebilecek nisbî haklar konusunda bilgi için bk. OĞUZMAN/BARLAS, s. 116-118.

⁶⁵ Kişisel hakların şerhinin etkisi konusunda bilgi için bk. GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 278-280; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 209-210; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Tekinay Eşya Hukuku, s. 385-388.

10. Rehnin Birden Fazla Alacaklının Hakkının Güvencesini Oluşturması

Bir ipotek hakkının birden fazla alacaklının hakkını güvenceye alması çeşitli şekillerde olabilecektir. Öncelikle sabit derece sisteminin geçerli olduğu yasal düzenimizde, taşınmazın değeri göz önünde tutularak, birden fazla rehin derecesi oluşturulup, birden fazla alacaklının hakkı, rehin hakkıyla güvenceye kavuşturulabilecektir (MK m. 870). Yine bir rehin derecesinde alt dereceler oluşturularak aynı derecede birden fazla rehin hakkı sahibi yaratılabilecek, dolayısıyla aynı derecenin birden fazla kişinin hakkının aynı güvencesini oluşturması sağlanabilecektir.

Öte yandan ipotekli borç senedi ve irat senedinde, taşınmazın değerinin tedavülü amacı asıl olup, çoğunlukla birden fazla sayıda (senetlerin nama, hamile ya da malik lehine olabilecektir) senet düzenlenecek; devamla birden fazla kıymetli evrak alacağı doğacaktır. Bu haklar açısından „özellikli tapu siciline güven ilkesi” geçerlidir. Korunan hem rehin hakkına, hem senet alacağına güvendir. Tescile dayanan iyiniyetli kişi için, senet alacağı ve rehin hakkı sicildeki gibidir; güven korunmaktadır (MK m. 920). İçeriğe iyiniyetle dayanan kişi içinse senet alacağı, yazılı olduğu üzere kazanılacak; metne güven korunacaktır (MK m. 921). Senet metninin ve tescilin farklı olması durumunda, sicil kaydına güven korunacaktır (MK m. 922). Bu durumda doğan zarar dolayısıyla devletin sorumluluğu asıldır (MK m. 1007).

11. Taşınmaz Rehin Haklarının Yüklü Taşınmaz Malikinin Tasarruf Yetkisine Etkisi

Bir taşınmaz üzerinde rehin hakkının kurulması, malikin tasarruf yetkisini etkilemeyecektir. Malik, taşınmazı üzerinde başka sınırlı aynı haklar kurabilecek; hatta mülkiyeti devredebilecektir. Taşınmaz rehninin malikin tasarruf yetkisini etkilemeyeceği sonucuna, konuya ilişkin çarpıcı hükmün karşıt anlamıyla

varılabilecektir. MK m. 869/I'e göre „Malikin rehinli taşınmaz üzerinde yeni sınırlı aynî haklar kurmayacağını taahhüt etmesi geçerli değildir“.

Taşınmaz rehniyle yükümlenmiş olmanın tasarruf yetkisini etkilememesinin anlamı, bir yönüyle taşınmazın el değiştirmesinin ipotekte bir değişiklik yaratmayacak olmasıdır⁶⁶. Bu durumda yeni malikin satın aldığı rehin hakkıyla yüklü taşınmaz üzerinde başka ipotek hakları kurup kuramayacağı, bir anlamda satın aldığı taşınmazla kredi sağlama olanağı olup olmadığı açıklanmalıdır.

Rehne konu taşınmazın mülkiyetinin devri, taşınmaz rehni türlerinden ipotekte, aksi kararlaştırılmadığı sürece, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez (MK m. 888/I). Hükümle kastedilen borçlunun kişisel sorumluluğudur. Yeni malikin taşınmazı rehin yükü ile birlikte kazanacağı anılan durumda, taşınmaz ile sorumluluk ve kişisel sorumluluk ayrılmış durumdadır⁶⁷.

Yeni malikin kişisel borcu üstlenmek istemesi durumunda, borcun naklini kolaylaştıran izleyen fıkra hükmü, yasa koyucunun bu ayrılığı pek istemediğini ortaya koymaktadır. Dahası denilebilecektir ki yasa koyucu, her iki borcun taşınmazın yeni malikine ait olmasını istemektedir. Anılan hüküm uyarınca yeni malik borcu yüklendiği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı şekilde önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulacaktır⁶⁸. Bir anlamda bu hükmün öngördüğü koşulların gerçekleşmesi ve yeni taşınmaz malikinin kişisel borcu da üstlenmesi durumunda önceki borçlu tamamen devreden çıkacaktır.

⁶⁶ REİSOĞLU, s. 31. Ayrıntılı bilgi için bk. DAVRAN, s. 49-51; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 1039 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 749 vd.

⁶⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 749.

⁶⁸ Borçlar Kanunu uyarınca borcun nakli iki aşamada gerçekleşmektedir. İlk aşamada borçlu ile borcu devralmak isteyen arasında borçtan kurtarma vaadinde bulunulmakta (borcun iç yüklenilmesi), ikinci aşamada ise borçtan kurtarma vaadinde bulunanla alacaklı arasında bir devir sözleşmesi (borcun dış yüklenilmesi) yapılmaktadır (BK m. 173 vd.). Oysa MK m. 888/II hükmü açısından, tapu idaresi tarafından sözleşmenin rehinli alacaklıya bildirilmesi ve rehinli alacaklının rızasını beyanı veya süreyi geçirmesi koşulları devamında, borçlu ile yeni malik arasındaki borcun nakli sözleşmesi yeterlidir (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 749-750).

İpotek için açıkladığımız bu sonuç, yapılan yollama uyarınca ipotekli borç senedi açısından da geçerlidir (MK m. 902). Ancak içeriğindeki borcun eşyaya bağlı borç oluşturduğu irat senedi açısından durum farklıdır. Çünkü ilgili hüküm uyarınca irat senedinin borçlusu, yüklü taşınmazın malikidir. Devamla taşınmazı edinen kişi, irat senedinin borçlusu olacak ve eski malik başka işleme gerek kalmaksızın borcundan kurtulacaktır (MK m. 907).

12. Taşınmaz Rehin Haklarından Doğan Alacakların Elde Edilmesi

Alacağını taşınmaz rehniyle güvence altına alan alacaklı, asıl alacağını ifa sonucu elde edemediği takdirde, sınırlı aynî hakkının verdiği yetkiyi kullanacaktır. Başka deyişle alacaklı, borcun ifasıyla elde edemediği çıkarına, ek olanak güvenceyi değerlendirerek kavuşmaya çalışacaktır. Bu durumda yapılacak şey, rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurup, taşınmazı satışa çıkarmak; satıştan elde edilen tutardan alacağı elde etmektir⁶⁹.

Rehinli alacaklı, taşınmazı paraya çevirme hakkını bizzat kullanamayacak, bunu İİK m. 145-153 hükümleri çerçevesinde takip yoluyla yapacaktır. Bu arada taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış alacak için zamanaşımı işlemeyecek olup bu da alacaklı için ayrı bir güvence oluşturacaktır (MK m. 864).

Taşınmaz rehninin üç türüne ilişkin genel hüküm uyarınca, rehnin paraya çevrilmesi, taşınmaz rehninin nihaî amacının gerçekleşmesi anlamına gelmektedir. Bu sonuç rehnin üç türü için de geçerlidir. Öte yandan irat senedi ile ipotekli borç senedinde, bu son

⁶⁹ Bu noktada „lex commissoria“ yasağı anımsanmalıdır. Buyurucu hüküm uyarınca, rehin sözleşmesine, borcun ifa edilmemesi durumunda, rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin rehin alacaklısına geçeceğine ilişkin hüküm konulamayacaktır (MK m. 873/II). Yasağa aykırı şekilde konulan hükümler, kamu düzeninin ilgilendiren önemde geçerlik koşullarından birisine aykırılık dolayısıyla kesin hükümsüz olacaktır. Constantinus öncesinde, vadesinde alacağı ödenmeyen alacaklıya, elinde güvence olarak bulundurduğu rehin konusunun mülkiyetini bahşeden geçerli, lex commissoria anlaşması hakkında bk. UMUR, Ziya, Roma Hukuku Lügati, İstanbul 1983, s. 116.

aşamaya varmadan, senette somutlaşan alacak hakkının talebi ile alacağın elde edilmesine ilişkin bir başka yol daha bulunmaktadır. Bu anlamda iki tür açıdan ifaya ilişkin çıkar, paraya çevirme öncesinde, bir başka özellik daha taşımaktadır. Anılan türlerde senetlerin düzenlenmesiyle temel borç ilişkisinin sona erdiğini belirtmiştik (MK m. 910/I). Bu bağlamda, senet içeriğindeki alacak hakları, senetlerden doğan borcun ifasıyla hak sahiplerini çıkarlarına kavuşturacaktır. Senetlerden doğan borç -aksi kararlaştırılmadıkça- götürülecek borç olarak alacaklının (veya tayin edilmiş temsilcisinin) yerleşim yerinde ifa edilmek gerekmektedir (MK m. 916/I). Yerleşim yeri belli değil veya borçlu zararına değiştirilmiş ise, borçlu kendi yerleşim yeri ya da alacaklının eski yerleşim yerindeki hakimden taleple belirlenecek yere tevdi ile borcundan kurtulabilecektir (MK m. 916/II)⁷⁰.

Borç, haklı hamillliğini kanıtlayan kişiye ifa edilecektir. El değiştirme bildirilmediği takdirde, borçlu kupona bağlı olmayan faiz ve yıllık taksitleri iyiniyetle eski alacaklıya ödemesi halinde borçtan kurtulacaktır (MK m. 917)⁷¹. Borcu ifa eden borçlu, senedin kendisine verilmesini talep ederek, malik lehine senet yaratabilecektir (MK m. 928)⁷².

Yasada borcun kısmen ödenmesi, borç yükünün hafifletilmesi, güvencenin azaltılması gibi değişikliklerin düşünceler sütununa yazılmasıyla, iyiniyet iddialarının önlenebileceği hükme bağlanmıştır (MK m. 929). Kural olarak; tapuya kaydedilmeyen değişiklikler, senedi iyiniyetle elde bulunduranlara karşı ileri sürülemeyecektir. İstisnaen, senede yazılı yıllık taksitlerin ödendiği herkese karşı ileri sürülebilecektir (MK m. 929).

⁷⁰ Borçlar Kanununun para borçlarına ilişkin m. 73 bent 1 ve bent 3 son hükmü, irat senedi ve ipotekli borç senedi açısından tekrarla, Medenî Kanunda özel hüküm olarak da düzenlenmiştir. Özel hükümdeki farklı nokta, alacaklının yerleşim yerinin bilinmemesi veya değişmesi durumunda, ödemenin borçlunun yerleşim yerinde ya da alacaklının eski yerleşim yerinde hakim tarafından belirleneceği yere tevdi ile yapılabilmesi olanağıdır (MK m. 916/II).

⁷¹ Alacağın temlikine ilişkin genel nitelikteki BK m. 165 hükmü, irat senedi ve ipotekli borç senedi için faiz ve yıllık taksitler hakkında, Medenî Kanunda özel hüküm olarak da kaleme alınmıştır.

⁷² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 775.

13. Taşınmaz Rehin Haklarının Sona Ermesi

İpotek hakkının sona ermesi terkinle olur. Terkin talebinde bulunmaya yetkili kişi rehin hakkı sahibidir (MK m. 883). Terkinin hukukî sebebi aranmayacaktır. Sözleşme veya vasiyetname uyarınca terkin durumunda (hukukî sebebin varlığı halinde) hak sahibi terkin talebinde bulunmadığı takdirde dava açılacak; mahkeme kararı üzerine rehin hakkı terkin edilebilecektir⁷³.

İpotekli borç senedi ve irat senedi açısından da senede bağlı hak tescilin terkinini ile sona erecektir (MK m. 919)⁷⁴. Borçlu, ödeyip geri aldığı senedi elinde tutup, yeniden tedavül ettirebileceği gibi (MK m. 928), geri verilmemesi durumunda, mahkemeden senedin iptalini de isteyebilecektir (MK 925/III). Terkin mahkeme hükmü ile iptal sonrası ya da taraflarca senedin tapu memuruna geri verilmesi üzerine yapılacaktır (MK m. 919, TST m. 78/II).

Değişen ihtiyaçları karşılamada, taşınmaz malikinin irat senedi düzenleyerek rehin kurması durumunda bir olanak da şu olabilecektir: Yasa uyarınca yüklü taşınmazın maliki, sözleşmeyle daha uzun bir bildirim süresi kararlaştırılmış olsa bile, her altı yıllık dönemin sonu için bir yıl önceden bildirmek ve bedelini ödemek koşuluyla taşınmazın yükten kurtarılmasını isteyebilecektir (MK m. 906/I). Bu yolla irat senedi alacağı ödenecek ve taşınmaz üzerindeki rehin yükü terkin edilecektir⁷⁵.

İrat senedinin güvencesinin üzerinde bina yapılabilecek arsa olduğunu ve yükten kurtarma için öngörülen süre içerisinde değerinin arttığını kabul edelim. Yasada tanınan olanakla taşınmaz maliki, önce taşınmazını irat senedinin yükünden kurtarıp, daha sonra yapılacak resmen tespit üzerine nominal değeri yüksek ya da sayısı artırılacak irat senetleriyle değişen ya da artan ihtiyaçlarını karşılayabilecektir (MK m. 914/II).

⁷³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 709-710.

⁷⁴ Alacağın sona ermesi tek başına ipotekli borç senedi ve irat senedinin varlığını etkilemeyecek; senede güvenerik iyiniyetle alacak ve rehin hakkı kazanılabilecektir (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 776).

⁷⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 770.