



T.C.
Yeditepe Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Hukuk Fakültesi

TOPLU REHİN VE TOPLU REHİNDE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİP

HAZIRLAYAN

SERHAT ALICI

İstanbul, 2010

§ İÇİNDEKİLER §

BİRİNCİ BÖLÜM

| | |
|------------|---|
| GİRİŞ..... | 1 |
|------------|---|

§ I- TOPLU REHİN

1. TOPLU REHİN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

| | |
|---|---|
| A. Toplu Rehnin Tanımı..... | 2 |
| B. Toplu Rehnin İznin Hukuki niteliği ve Dayanağı..... | 2 |
| C. Toplu Rehin, İstisnai Bir Rehin Şeklidir..... | 3 |
| D. Toplu Rehnin Özellikleri ve Şartları..... | 4 |
| 1. Alacağın Aynı Olması..... | 4 |
| 2. Taşınmazın Aynı Malike Ait Olması..... | 5 |
| 3. Taşınmazlarından Rehin Kurulacak olan maliklerin dayanışmalı (müteselsil) borçlu olmaları..... | 6 |
| E. Toplu Rehin, İpotek, İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi Şeklinde Düzenlenebilir..... | 7 |
| F. Toplu Rehnin Tescili..... | 7 |
| G. Toplu Rehinde, Alacaklı ve Borçlunun Durumu..... | 8 |
| H. Toplu Rehinde; <i>Garame İpoteği</i> uygulaması..... | 9 |

İKİNCİ BÖLÜM

§ II- TOPLU REHİNDE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİP

| | |
|---|----|
| 1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Hakkında Genel Bilgi..... | 11 |
| 2. Toplu Rehnin Paraya Çevrilmesi..... | 12 |
| A. Genel Olarak..... | 12 |
| A.1. Taşınmazların Birlikte Satış Kuralı..... | 13 |

| | |
|---|-----------|
| A.2. Taşınmazlar Aynı Malike Ait İse..... | 14 |
| A.2,1. Taşınmazların Satışının Malike En Az Zarar Verecek | |
| Şekilde Yapılması..... | 14 |
| A.2,2. Rehin Yükünün Dağıtılması Suretiyle Satış Yapılması..... | 16 |
| A.3. Taşınmazlar Başka Başka Kimselere Ait İse..... | 18 |
| A.4. Toplu Rehne Konu Taşınmazlardan Birinin Yâda Bazılarının | |
| Üçüncü Kişiyeye Devri..... | 18 |
| B. Toplu Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Yetki..... | 20 |
| C. Toplu Rehin ve Teminat Yükünün Bölüşürüldüğü Mütessesil Rehin | |
| Türünün Bir Arada Bulunması hali..... | 20 |
| SONUÇ..... | 21 |
| KAYNAKLAR | |

GİRİŞ

Teminatlar, akdi ilişki içinde borcun ödenmemesi durumunda, paraya çevrilmek suretiyle, alacaklıya riskin tasfiye edilmesi imkânı veren enstrümanlardır. Alacak tek bir taşınmazla güvence altına alınabileceği gibi birden fazla taşınmazla da güvence altına alınabilir. Bunun nedeni kredi kuruluşlarının özellikle de Bankaların, yüksek tutarlı kredi ilişkilerinde kendilerini yeterli güvence altına almak istemeleri, ancak teminat olarak alınan tek bir taşınmazın da bu güvenceyi sağlayamayacak olmasıdır.

Ticari hayat içerisinde kişiler kendilerine kredi sağlamak için malları üzerinde rehin kurmayı göze aldıklarında istedikleri krediye daha süratli bir şekilde kavuşmaktadırlar. Alacaklı taraf ise, rehin alma suretiyle kendine o mal üzerinde öncelikli bir hak elde etmiş olmaktadır. Borç ödenmediği zamanda alacaklı alacağını tahsil için öncelikle söz konusu rehinli eşyaya başvurduğundan borçlunun bu süreçteki ekonomik durumunun değişiminden çok fazla etkilenmemesi sağlanmış olmaktadır.

Taşınmaz rehni, bir taşınmaz güvence gösterilerek borç alınması işlemidir. Borç vadesinde ödenmezse, alacaklının taşınmazı icra kanalıyla sattırarak alacağını alma hakkı vardır. Taşınmaz rehininin iki önemli fonksiyonu vardır.

1-Alacaklıya alacağını sağlamak için taşınmazı sattırma yetkisi veren bir teminattır.

2-Taşınmazı ekonomik bir değer olarak piyasaya kazandırır ve akıcılık sağlar.

Türk Hukuk sisteminde temel olan ilke, birden çok taşınmaz üzerinde rehinde teminat yükünün bölünmesidir. Teminat yükü bölünmeden “*Toplu*” ipoteğe ise istisnai durumlarda izin verilmiştir. Bunun nedeni ise, toplu ipotek halinin taşınmazlar üzerinde ağır bir yük oluşturmasıdır.

Çalışma konumuz olan ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 855.maddesi ile düzenlenen Toplu rehin için doktrinde, “*kolektif rehin*”, “*müteselsil rehin*”, “*ortak rehin*” olarak çeşitli kavramlar kullanılmaktadır.

Çalışmamızda, toplu rehin ve toplu rehinde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip, Kanun hükümleri çerçevesinde, konuya ilişkin Yargıtay kararları ile öğretici görüşleri ve tabii ki uygulamaya ilişkin sorunlarda dikkate alınarak karşılaştırma yapılarak incelenecektir. İpotek ilişkisinde, borçlu için *hızlı kredi sağlama*, alacaklı içinde yeterli *teminat* ve *güvence* karşılığında borç verebilme şeklinde iki farklı fonksiyonu bulunmaktadır. Ancak, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurulabilmesi için öncelikle geçerli olarak kurulmuş bir ipotek hakkı mevcut olmalıdır. Bu nedenle birinci bölümde toplu rehin kavramı, hukuki niteliği, temel özellikleri ve şartları anlatılacak, İkinci bölümde ise, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip hakkında genel bilgi verildikten sonra Toplu rehin konusu taşınmazların paraya çevrilmesi yolundan ayrıntılı olarak bahsedilerek sonuç kısmı ile değerlendirme yapılarak konu sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

§ I- TOPLU REHİN

1. TOPLU REHİN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

A. Toplu Rehnin Tanımı

Alacak birden çok taşınmaz üzerinde kurulan ipoteklerle teminat altına alınabilir. Rehin yükünün taşınmazlar üzerinde dağıtılmayarak, her biri alacağın tamamını karşılamak üzere, teminat (güvence) teşkil ediyorsa bu tür rehin, doktrinde çeşitli adlar alarak “*toplu rehin*”, “*müşterek rehin*”, “*kolektif rehin*”, “*ortak rehin*” veya “*müteselsil rehin*” olarak ifade edilmektedir.¹Toplu rehnin oluşabilmesi için, taşınmazların aynı malike ait olması ya da taşınmazları üzerinde rehin kurulacak maliklerin müteselsil borçlu olması gerekmektedir. Yasanın ön gördüğü bu şartlardan birinin bulunması yeterlidir.

B. Toplu Rehnin Hukuki Niteliği ve Dayanağı

Toplu rehin, Medeni Kanunumuzun “*Taşınmaz birden çok ise*” kenar başlığını taşıyan 855. maddesinde düzenlenmiştir.

“Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır.

Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir.

Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.”²

Medeni Kanunumuzun taşınmaz rehnine ilişkin genel hükümleri arasında yer alan bu hükmün ipotekler bakımından da uygulama alanı bulacağı açıktır. Hükmün birinci fıkrası doktrinde genellikle toplu rehin olarak anılan ihtimali, ikinci fıkrası ise birden

¹ OĞUZMAN M. Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, 10.Baskı, Eşya Hukuku, İstanbul 2004,s. 688; KÖPRÜLÜ Bülent/KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, 2.Baskı, İstanbul 1982–1983, s. 291; KUNTALP Erden, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni, İstanbul 1998, s. 267; GÜRSOY Kemal Tahir, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesinde Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978, s. 8; DAVRAN Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972. s. 28; Y.12.HD. 23.11.2001, E.17448, K.1796.

² Eski Medeni Kanunumuzun “Gayrimenkul birden ziyade ise” kenar başlığını taşıyan 770.maddesinde düzenlenmiştir.

çok taşınmaz üzerinde kurulan rehinde rehin yükünün paylaştırıldığı ihtimali³ düzenlemektedir.

Toplu rehlin, birden çok taşınmaz üzerinde yük teşkil eden tek bir rehin hakkımı olduğu, yoksa yüklenen taşınmazların adedi kadar birden çok taşınmaz rehni mi doğurduğu tartışmalıdır. *Bir görüşe göre*, birden çok taşınmaz üzerinde kurulan rehlinin hukuki bir bütün olarak tek bir rehin hakkı teşkil ettiği⁴. *Diğer bir görüşe göre ise*, birbirinden tamamen bağımsız iki taşınmazın tek bir aynı hakkın konusu olması tereddüt uyandırıcıdır. Eşya Hukukuna hakim olan kural, aynı hakkın konusunu bağımsız bir varlık niteliği olan tek bir eşyanın teşkil edebileceğidir. Temel kurula sınırlı aynı hak olan taşınmaz rehinde bir istisna getirilmesine gerek yoktur. Bu açıdan toplu rehinde birden çok taşınmaz rehni kurulmuş olduğunun kabulü daha uygundur.⁵ Toplu rehinde tek bir rehlin varlığı söz konusudur. Çünkü birden çok taşınmaz aynı borç için *ortak* rehin edilmektedir ve bunlar arasında *aynı hukuki sebepten* doğan *zorunlu bir bağlantı* oluşmaktadır.

C. Toplu Rehin, İstisnai Bir Rehin Şeklidir

Medeni Kanunumuzun 855.maddesi emredici niteliktedir ve İsviçre ve Türk Hukuk sistemlerinde birden çok taşınmaz üzerinde teminat yükünün bölünmesi *temel ilkedir*; teminat yükü⁶ bölünmeden ipoteye (toplu ipoteye) ancak istisnai hallerde izin verilmiştir.⁷

Yükün dağıtılması suretiyle birden fazla taşınmaz üzerinde tek alacak için rehin kurulması yönteminin ana ilkeyi oluşturmasının bir sonucu da, toplu rehlin koşullarının somut olayda oluşmasına karşın, tarafların rehin yükünün bölünmesi biçimindeki yöntemi tercih etmekte özgür olmalarıdır.⁸ İpotek sözleşmesi taraflarının müteselsil ipotek kurulması konusunda açık irade beyanlarının bulunması gerekir. Dolayısıyla, Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere⁹, ipotek sözleşmesinde kurulan ipotegin türünün toplu ipotek olduğu açıkça belirtilmelidir.¹⁰

Hukukumuzda hem teselsül tipi sorumluluk istisnai niteliktedir hem de MK.m.855'in yorumu bunu ortaya koymaktadır.¹¹ Borçlar Hukukunda birden fazla şahsın aynı borçtan sorumlu olmaları halinde kural "*kısmi borçluluk*" tur. Yani her bir borçlu borcun bir kısmından sorumludur, alacaklı alacağın tamamını bir borçludan talep edemez. Buna rağmen, müteselsil borçluluk hali sözleşme ya da kanun tarafından düzenlenmesi halinde gündeme gelebilir. (BK.m.141)¹² Teselsül

³ "Müşterek İpotek", "Rehin yükünün bölündüğü".

⁴ Köprülü/Kaneti, age., s.291; Kuntalp, age., s. 271; Davran, age., s. 26; GÜRSOY Kemal Tahir/EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984. s. 974,

⁵ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, age., s. 688.

⁶ Ör; 300.000-TL'lık bir alacak için, birden fazla taşınmaz üzerinde toplu ipotek kurulduğunda, taşınmazların her biri üzerinde 300.000-TL tutarında teminat yükü olacaktır.

⁷ Kuntalp, age., 267; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, age., s. 688; HELVACI İlhan, Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, 1.Baskı, İstanbul 2008, s. 212.

⁸ Köprülü/Kaneti, age., s. 294, 295; Kuntalp, age., 273; Gürsoy, age., s. 21.

⁹ Y.12.HD. 16.06.1997, E. 6419, K. 7032; "Alacaklı bankanın ipotekli taşınmazlardan birini veya hepsini birden sattırma hakkına sahip olacağına akit tablosunun 4. maddesinde "alacaklı bankanın ipotekli taşınmazlardan birini veya hepsini birden sattırma hakkına sahip olacağı kabul ve taahhüt edilmiştir" şeklinde belirtilmesi."

¹⁰ Köprülü/Kaneti, age., s 292..

¹¹ ACAR Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, s. 245.

¹² AKINTÜRK Turgut, Müteselsil Borçluluk, Ankara 1971, s. 105.

halindeki sorumluluk (ister şahsi ister aynı olsun), ağır bir yükümlülük doğurmaktadır. Sorumluluğun yaratılmasının ve genişletilmesinin kıyas yoluyla olmayacağına ilişkin temel ilke, burada uygulama alanı bulacaktır. O halde, rehin hukuku bakımından aynı sorumluluğun genişletilmesi, ancak yasanın öngördüğü durumlarda mümkün olabilir. Yasa açıkça sorumluluğun tipini ortaya koymuyor ise, güvencenin bölünmesi ve bu yolla rehinin kurulması söz konusu olacaktır. Öte yandan MK.m.855/1 toplu rehin halinin doğabilmesi için koşulları ortaya koyar iken, MK.m.855/2 açıkça “...diğer haller...” den söz etmekte, yani toplu rehinin olmadığı durumlarda güvencenin bölünmesi gerektiğini, ana kuralın bu tür rehin olduğunu ortaya koymaktadır.¹³ Konuyla ilgili bir kararında Yargıtay, “...İpotek akit tablosuna «aynı borç için birden fazla taşınmazın her birinin borcun tamamından sorumlu tutulacağı» biçiminde konulmuş kaydın geçerli olacağı, (MK’nun 855. maddesindeki kuralın aksinin kararlaştırılabileceği) MK’nun 770. maddesi hükmüne göre aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerine ipotek tesis edilmesi hallerinde taşınmazlardan her biri alacağın belirli bir payını üstlenmiş olur. Aksine sözleşme yoksa gayrimenkullerin kıymeti ile oranlı olarak alacak hesap edilir. İncelenen taraflar arasında mevcut ipotek akit tablosuna göre, her bir taşınmazın borcun tamamından sorumlu tutulacağı hususu kararlaştırılmıştır. Bu durumda aksine sözleşme olduğuna, ipotek borcunun her bir taşınmazdan istifade ile alınabileceğini...” ifade etmiştir.¹⁴

D. Toplu Rehinin Özellikleri ve Şartları

Medeni Kanun’un 855. maddesi gereğince, toplu rehin için belirli şartların oluşması gerekmektedir. Bahsedilen şartların bulunmaması durumunda, toplu rehin kurulamaz.

D.1. Alacağın Aynı Olması

Birden fazla taşınmaz eş zamanlı olarak aynı alacağın (*borcun*) güvencesini oluştururlar. Aynı alacak için toplu ipotek söz konusu olabilir. Bu nedenle, birden çok alacak hakkında toplu rehin kurulamaz. Ortada birden fazla alacak var ise, MK.m.855/1 anlamında rehin oluşmaz. Buna gerekte yoktur. Böyle bir durumda, birden fazla alacak ve birden fazla rehin hakkından söz etmek gerekecektir.¹⁵ Bu bağlamda, aynı hukuki ilişkilerden kaynaklanan alacaklar “aynı alacak” kavramı kapsamında sayılır. Cari hesaptan doğan alacaklarda hesabın kesilmesinden sonra arta kalan alacak söz konusu olduğundan, cari hesap bakiyesinden doğan alacak da “tek alacak” kavramına dâhildir. Keza üst sınır ipoteği ile güvence altına alınan alacak çeşitli kaynaklardan doğsa da, bunlar arasında birlik vardır. Asıl borçlu ile kefillerin ve müteselsil borçluların borçları da “aynı borç” şeklinde mütalaa edilir. Bu faraziyede, rehin bu borçlulardan hangisinin borcunu güvence altına almak için kuruluysa, ancak onun için söz konusudur.¹⁶

¹³ Acar, age., 245.

¹⁴ Y.12.HD. 23.10.1996, E. 12606, K. 12979.

¹⁵ Acar, age., s. 250.

¹⁶ Gürsoy, age., s. 13-14; ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehini, İstanbul 2007, s. 58.

Çeşitli taşınmazlardan birinin diğerine göre daha yüksek, ötekilerin daha düşük miktarla toplu rehne konu olmaları; *örneğin*, (B) ve (C) taşınmazlarının 100.000-TL tutarındaki alacağın 40.000-TL'lik bölümü için *müteselsil borçluluğa benzer şekilde* toplu rehne tabi tutulmaları, diğer taşınmazların da alacağın kalan 60.000-TL'lik kısmını toplu rehnele teminat altına almaları mümkündür.¹⁷

D.2. Taşınmazın Aynı Malike Ait Olması

Toplu rehnin oluşma şartlarından biri de üzerinde rehin kurulmak istenen taşınmazların mülkiyetinin aynı kişide¹⁸ olmasıdır. Malikin bizzat borçlu olması gerekli olmayıp, üçüncü kişinin taşınmazlarını borçlu için rehin etmesi mümkündür.¹⁹ Birden çok taşınmaza malik bulunan bir kişi, bir alacağı teminat altına almak maksadı²⁰ ile taşınmazları üzerinde (tümü ya da bir kaç üzerinde) genellikle aynı anda ipotek tesis etme yoluna gitmektedir. Ancak, malikin bir taşınmazı üzerinde ipotek tesis ettikten sonra, bir diğer taşınmazını da sonradan ipotek kapsamına dâhil etmek suretiyle her iki taşınmazı üzerinde toplu ipotek kurmasına da engel yoktur.²¹

Malik, bir taşınmazı üzerinde ipotek kurduktan sonra onu çeşitli parsellere ayırmış olabilir. Üzerinde rehin kurulu bir taşınmaz sonradan parsellere bölünürse, bu parsellerin mülkiyeti aynı malike ait olduğu sürece, rehin hakkı her bir parselin tamamı üzerinde devam eder. Zira aynı teminat bir bütün olup, bölünemez.²² Malikin ifraz sonucu ortaya çıkan yeni parselleri ipotekle teminat altına alınan borçtan müteselsilen sorumlu üçüncü kişilere devrettiği hallerde de yine bir toplu ipotek hali ile karşı karşıya kalınacaktır.²³

Kat mülkiyetine çevrilirken taşınmaz üzerinde önceden mevcut hakların durumu ne olacak? Mesela malik arazisi üzerinde bir alacaklısı lehine ipotek kurmuş ancak daha sonra bu arazi üzerinde bir bina inşa ederek kat mülkiyetine geçilmesini talep etmiş olabilir. Bu durumda arazi üzerindeki ipotek kat mülkiyeti kütüğündeki her bir bağımsız bölüme arsa payları ile orantılı bir biçimde nakledilmesi gerekecektir

¹⁷ *Gürsoy*, age., s.14; *Kuntalp*, age., s.275-277; *Altay/Eskiocak*, age., s. 58.

¹⁸ *Taşınmazın bireysel mülkiyete hatta paylı mülkiyete tabi olması da mümkündür. Ancak son durumda rehine konu olan arazinin kendisidir, aksine pay değildir. Bu durumda paydaşların oybirliği ile karar almaları (MK.m.692/1) ve paylı mülkiyete ilişkin diğer sınırlamalara uyması gerekir. (MK.m.692/2). Bir payın bu bağlamda rehine konu edilmesi mümkündür. Fakat bir paydaşın kendi payını rehin vermesi diğer paydaşlar bakımından MK.m.855/1 anlamında "aynı kişiye" ait olma koşulunu yerine getirmez, aksine farklı şahsa ait taşınmaz şeklinde işlem görür. Fakat payını rehin veren paydaş, aynı borç için müteselsil borçlu konumunda ise MK.m.855/1 anlamında toplu rehine için gerekli koşul yerine gelmiş olur. Acar, age., s. 246; Y.12.HD. 18.04.2002, E. 6829, K. 8052.*

¹⁹ *ALTIN Mehmet/KARAHACIOĞLU A.Haydar/DOĞRUSÖZ M. Edip, Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996, s. 114.*

²⁰ *Birden çok taşınmazı üzerinde toplu ipotek kurulacak malikin toplu ipotekle teminat altına alınacak borçtan kişisel olarak sorumlu olması şart değildir. Kuntalp, age., s.273; Köprülü/Kaneti, age., s.292; KURŞAT Zekeriya, Birlikte Rehin, Özer Seliçi' ye Armağan, Ankara 2006, s. 405.*

²¹ *Helvacı, age., 214-215;*

²² *ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2002, s. 114; KAÇAK Nazif, İpotek ve İpotekğin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2009, s. 115; Helvacı, age., s. 215.*

²³ *Gürsoy, age., 16; Kuntalp, age., s. 282; Helvacı, age., 215; Bununla birlikte hemen hatırlatalım ki, Malik rehinli taşınmazın güvence altına aldığı alacağın yirmide birinden az değeri olan bir parçasını başkasına devrederse; alacaklı, kendisine bu parça ile orantılı bir ödeme yapıldığı veya taşınmazın geri kalan kısmı yeterli güvence oluşturduğu takdirde, devredilen parça üzerindeki rehni kaldırmaktan kaçınmaz (MK.m.868).*

(KMK.m.5/f, 13/f.3). Ancak anılan bağımsız bölümler aynı kişinin mülkiyetinde ise ya da ipotek ile teminat altına alınan alacağın tümü bakımından yükümlü olduğu kabul edilebilecek ve toplu ipotek durumu oluşacaktır.²⁴

Mevcut ipoteye *taşınmaz ilavesi* ile de toplu ipotek tesis edilebilir. Uygulamada sıkça rastlanan bu durumda, ipoteye taşınmaz ilave ederek ek teminat/güvence sağlanmaktadır.(MK.m.866)²⁵ İpoteğe konu taşınmaz, teminat teşkil ettiği alacağı karşılayamayacak bir durum alırsa (ev yıkılmışsa vs.) alacaklı borçludan ek bir güvence göstermesini isteyebilir. Borçlu kendi rızası ile azalan kıymet karşılığı başkaca bir taşınmazını güvence göstermek isterse, TK. nun 26.maddesi hükümlerine göre, resmi senet düzenlenerek toplu ipotek tesis edilir. Bu halde, TST. nün 32.maddesindeki toplu ipotekte olduğu gibi sayfalar arasında irtibat kurulur.

D.3. Taşınmazlarından Rehin Kurulacak olan maliklerin dayanışmalı (müteselsil) borçlu olmaları

Üzerinde rehin kurulacak taşınmazların malikleri ayrı kişiler olmakla beraber, bunlar teminat altına alınmak istenen borcun müteselsil borçluları iseler (BK. m.141) taşınmazları toplu rehin konusu olabilirler.²⁶ Farklı kişilere ait olmakla birlikte bu kişiler müteselsil borçlu durumunda değillerse, toplu rehin kurulmaz. Sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi buna engel olacaktır.²⁷

Teselsül halinin sözleşmeden kaynaklandığı hallerde; *mesela*, iki kişi, alacaklıyla yaptıkları sözleşme uyarınca bir miktar para borcu için müteselsil borçlu olacaklarını kabul etmişlerse bu borcun ifasını teminat altına almak amacıyla kendi taşınmazları üzerinde toplu ipotek kurma yoluna gidebileceklerdir.²⁸ Teselsül halinin kanundan kaynaklandığı hallerde; *mesela*, mirasçılar miras bırakanın borçlarından müteselsil olarak sorumludurlar (MK.m.64). Dolayısıyla mirasçılar, miras bırakanın alacaklı lehine kendi taşınmazları üzerinde toplu ipotek kurma yoluna gidebileceklerdir. Diğer taraftan, bir borçtan müteselsil olarak sorumlu olan müşterek maliklerinde alacaklı lehine kendi payları üzerinde toplu ipotek kurma yoluna gidebilmeleri ihtimal dâhilindedir.²⁹

Tescil edilmiş ipoteğin, bahsedilen teselsül şartlarına haiz olmaması nedeniyle, kurulmamış sayılması sonucundan kaçınabilmek için koşulları varsa, tesis edilen rehin toplu rehin olarak düzeltilmesi, toplu rehin koşulları mevcut değil ise, *hüsnüniyet kurallarına* göre veya *tahvil*³⁰ yoluyla kurulan rehinlerin yükün

²⁴ **Ertaş**, age., s. 404; **Helvacı**, age., s. 216; **REİSOĞLU Seza**, *İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ankara 1979, s. 38-39.

²⁵ **MADDE 866.-** Rehinli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse alacaklı, alacağı için başka güvence göstermesini veya rehinli taşınmazın eski hâle getirilmesini borçludan isteyebilir. Alacaklı, rehinli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde de güvence isteyebilir. Yeterli güvence hâkim tarafından belirlenen süre içinde verilmediği takdirde alacaklı, güvence eksikliğini karşılayacak miktardaki alacak kısmının ödenmesini isteyebilir.

²⁶ **Oğuzman/Seliçi/Özdemir**, age., s. 688.

²⁷ **Acar**, age., s. 246.

²⁸ **Y.12.HD. 22.09.1992, E. 8590, K. 10666.**

²⁹ **Helvacı**, age., s. 217; **Oğuzman/Seliçi/Özdemir**, age., s. 703.

³⁰ **KANETİ Selim**, *Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi*, İstanbul 1972, s.1; Şekle uyulmaması sebebiyle hükümsüz olan akitte, başka bir akde ilişkin şekle uyulmuş ise ve eğer tarafların yaptıkları “akdin hükümsüzlüğünü bilmiş olsalardı” şekline uyulan diğer akdi yapacakları kabul edilebiliyorsa ve bu akit için aranan muteberlik şartları

dağıtılması biçimindeki rehne dönüştürülmesi gerekir.³¹ Aksi halde, Yargıtay'ın da kabul ettiği üzere³² ipoteğin kurulmamış sayılması halinde taraflar zarar görecektir.

E. Toplu Rehin, İpotek, İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi Şeklinde Düzenlenebilir

Medeni Kanunumuz, hukuki düzenleniş tarzları açısından üç tür taşınmaz rehni düzenlemiştir. Kişisel alacağı teminat altına alma görevini karşılamak üzere “ipotek”, arazi değerini tedavül ettirmek görevinin aracı olarak “ipotekli borç senedi” ve “ırad senedi” Bu üç taşınmaz rehni çeşidi dışında, başka bir taşınmaz rehni kurulamaz. (MK.m.850) Tüm bu rehni çeşitleri ile toplu rehin kurulabilir. Ancak, toplu rehne konu olan taşınmazların hepsinde *aynı rehni türünün* uygulanmış olması gerekir.³³Rehni türlerinden hangisi seçilmiş ise, tüm taşınmazlarda rehni türüne göre toplu rehin kurulması zorunludur.³⁴

F. Toplu Rehinin Tescili

Toplu rehinin tapu sicilinde kayıt şekli, Tapu Sicil Tüzüğü'nün “Müşterek rehinin tescili” kenar başlığını³⁵ taşıyan 32. maddesinde ayrıntıları ile belirtilmiştir. Toplu ipotek tescil edilirken ipoteğe konu edilecek taşınmazlar aynı kişiye ait ise, TST' nün 32. maddesinin (a) bendi gereği aşağıdaki gibi yapılır:

*“Aynı malike ait birden çok taşınmaz mal veya payı aynı alacak için rehni edilirse; ilgili taşınmaz malların kütük sayfaları rehni sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmaz mallarla müştereken rehni olduğu belirtilir.”*³⁶

Buna karşılık, üzerinde ipotek kurulacak taşınmazlar aynı kişiye ait olmayıp borçtan müteselsilen sorumlu farklı kişilere ait ise TST' nün 32. maddesinin (b) bendi uyarınca hareket edilecektir:

“Müştereken ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz mal veya payı aynı alacak için rehni edilirse; ilgili bütün taşınmaz mal kütük sayfaları, rehni sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle

tamamsa, şekil noksanı sebebiyle hükümsüz akdin, şekline uyulan akde tahvili ve böylece hüküm doğurması kabul edilmektedir.

³¹Altay/Eskiocak, age., s. 59; Gürsoy, age., s. 19.

³²YHGK, 27.11.2002, E. 12-823, K. 1020.

³³Altay/Eskiocak, age., s. 59.

³⁴Kuntalp, age., s.272.

³⁵Helvaci, age., s. 218: “Müşterek rehinin tescili” şeklindeki kenar başlığı isabetli değildir. Zira hüküm hem toplu rehni, hem de birden çok taşınmaz üzerinde ipotek yükünün bölünmesi suretiyle kurulan rehni düzenlemektedir. Ayrıca “müşterek rehni” terimi doktrinde daha çok “toplu rehni” ifade etmek amacıyla kullanılmıştır.

³⁶Ör; Bir kimse, tapu kütüğünde kayıtlı aynı Tapu Sicil Müdürlüğü yetki alanında bulunan üç adet taşınmazını 500.000-TL karşılığında ipotek etmek istediğinde, o taşınmazlarından her birinin rehni sütununa müstakil bir ipotek nasıl işlenmekte ise öylece işlenip alacak miktarı parçalanmadan her sayfadaki alacak miktarı sütununda 500.000-TL'nin tamamı gösterilir. Ayrıca bu ipotek hangi harf altında yapılmış ise, düşünceler sütununa da yine o harf altında; “1-A ilave; 111, 112, 114, 121 sayfalardaki taşınmazlar ile müştereken ipoteklidir.” şeklinde ifade edilir. Diğer taşınmazların sayfalarındaki düşünceler sütununda da oradaki ipoteğin taşıdığı harf altında bu belirtme tekrar ifade edilir.

birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmaz mallarla müşterek rehinli olduğu belirtilerek, müşterek ve müteselsil borç olduğu ayrıca açıklanır.”

Bu bentteki “müşterek ve/veya müteselsil borçlu” ve “müşterek ve/veya müteselsil borç” ifadeleri isabetli değildir. Zira öncelikle belirtmek gerekir ki, gerek “müşterek borç” ve “müteselsil borç” kavramları gerekse “müşterek borçluluk” ve “müteselsil borçluluk” kavramları birbirinden tümüyle farklıdır. Gerçekten de, ancak bölünebilir edimler için söz konusu olan **müşterek** (kısmi) borçlulukta, alacaklı her bir borçludan borcun sadece onun payına düşen kısmını talep etmek imkânına sahiptir. Hâlbuki **müteselsil** (zincirleme) borçlulukta, alacaklı, borcun ifasını müteselsil borçlulardan herhangi birinden talep edebilmektedir. Ayrıca bir borç için farklı kişilere ait birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek kurulabilmesi için bu kişilerin ipotekle teminat altına alınan borçtan müteselsilen sorumlu olmaları şarttır; müşterek borlu sıfatına sahip olmaları yeterli değildir.

Bu vesile ile belirtmek gerekir ki, EMK. m. 770/c.1.deki “...müştereken ve müteselsilen...” ifadesi de doğru değildi. MK. m. 855’te “...müştereken...” ifadesine yer verilmeyip ve sadece “...müteselsilen...” iadesinin muhafaza edilmiş olması isabetli olmuştur.³⁷

TST’nün 32.maddesinin **(d) bendinde**; “*Bir rehin hakkı, müşterek tapu kütüğü sayfasına tescil edilmiş taşınmaz malların tamamını kapsamadıkça, bu sayfaya tescil olunamaz. Talep olunan rehin hakkı müşterek tapu kütüğü sayfasında tescilli bulunan taşınmaz mallardan bazılarını kapsamakta ise, rehin kapsamı dışında kalan taşınmaz mal, müşterek tapu kütüğü sayfasından çıkartılarak kayıtların nakli hükümleri dikkate alınmak suretiyle tapu kütüğüne re'sen nakledilir.*” şeklinde düzenlemeye yer verilerek, malik, birden çok taşınmazını aynı kütük sayfasına kaydettirerek, tek bir tescille onların üzerinde toplu rehin kurabilecektir.³⁸

Toplu ipotek kurulduktan -TST.32.maddesine uygun olarak- sonra, toplu ipotek şartlarının olmadığına anlaşılması halinde; ipoteğin taraflarınca dava yolu ya da tapu müdürünce taraflara tebligat yapılarak ve tarafların onayı alınarak, tescilde yapılan hatanın düzeltilmesi ve ipoteğin müşterek hale getirilmesi mümkündür.³⁹

G. Toplu Rehinde, Alacaklı ve Borçlunun Durumu

Toplu rehin istisnai bir rehindir ve özel koşullara tabi tutulmuştur. Toplu rehin kurulması durumu, rehinli alacaklının son derecede yararlıdır.⁴⁰ Şöyle ki, alacaklı

³⁷ *Helvacı, age., 219.*

³⁸ *Helvacı, age., s. 219; MK.m.1000/5. fıkrasında, “Aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak (müşterek) bir sayfaya kaydedilebilir. Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır.” denilmektedir. Bu düzenlemeye paralel olarak, TST. m.25/6.fıkrasında, “Aynı bölge içinde ve aynı malike ait bulunan taşınmaz mallar birbirine bitişik olmasa bile Türk Medeni Kanununun 1000 inci maddesi uyarınca malikin istemiyle müşterek tapu kütüğü sayfasına tescil edilir.” şeklinde ifade edilmektedir.*

³⁹ *Kuntalp, age., s. 277.*

⁴⁰ *Oğuzman/Seliçi/Özdemir, age., s. 747-749; Gürsoy/Eren/Cansel, age., s. 1035; Satış sonrası alacağın tamamen karşılanamadığı durumlarda, alacaklı taşınmazlar üzerinde teminat teşkil eden tutardan fazlası için veya borçlu dışındaki ipotekli taşınmaz maliklerin malvarlıkları üzerinde bir talepte bulunamaz. Alacaklı sadece*

toplu rehne konu oluşturulan taşınmazların herhangi birinin satış bedelinden alacağını tamamen tahsil ettiği takdirde, diğer rehinli taşınmazların üzerindeki rehinler ortadan kalkar ve bunların satışı söz konusu olamaz. Diğer yandan, toplu ipoteye konu teşkil eden taşınmazlar üzerindeki teminat yükü bir bütün teşkil ettiğinden ve tüm taşınmazlar müteselsilen teminat yükünü bir bütün olarak taşıdıklarından, alacağın herhangi bir taşınmazın satışı sonucu karşılanamaması olasılığında, açık kalan miktar diğer taşınmazların satış bedelinden *tümüyle* karşılanabilir. Böylece, toplu rehin alacaklıyı, rehin yükünün dağıtılması biçimindeki rehne göre çok daha geniş ve sağlam bir aynı güvenceye kavuşturmuştur.⁴¹

Borçlu bakımından bazı sakıncaları bulunmaktadır. Bunlar; birden ziyade taşınmazın tamamı aynı borç için rehin gösterilmiş bulunduğundan, bunları tekrar rehine ederek kredi bulunması veya taşınmazın satımı güçleşir. Diğer taraftan, borçlu olmayan veya borcun bir kısmından sorumlu olan kişilerin müşterek rehin yoluyla taşınmazlarını teminat göstermeleri de menfaat durumlarına uygun düşmez. Zira borçlu, borcun bir kısmını ödemekle diğer borçluların durumunu iyileştirmiş olmakla beraber, bizzat kendisi geri kalan borçtan kurtulmuş olmaz. Bundan başka, borçlu olmayan malikin borçlu malikler ile bir arada, müşterek rehin yoluyla taşınmazını rehin vermesi şu sonucu doğurabilir: eğer taşınmazı öncelikle satılırsa, asıl borçlu onların taşınmazlarından evvel malını elden çıkarmış olur.⁴²

H. Toplu Rehinde; *Garame İpotegi* uygulaması

Garame ipoteği, aynı dereceden birden fazla kişi lehine tesis edilen ipotek türü olup genellikle bankaların konsorsiyum (şirketler birliği) şeklinde kullandıkları kredilerde başvurulmuş bir ipotek türüdür. *Garame Anlaşması*; ipoteğin tesisi sırasında veya sonradan birden çok ipotek alacaklısı arasında yapılan ve gayrimenkulün paraya çevrilmesi halinde, üst derecedeki ipoteğin öncelikli olması hakkını kaldırarak, alacak miktarları arasındaki *orana* göre satış bedelinin paylaşılmasını ön gören bir anlaşmadır.

Özellikle Banka uygulamasında; birden fazla banka bir araya gelerek, “*tek alacaklı sıfatıyla*” belirli bir borçluya tahsis ettikleri krediyi “*tek ve aynı alacak olarak*” işleme tabi tutmak suretiyle, toplu rehin tesis etmekte ve bu işlemi “*garame ipoteği*” olarak adlandırmaktadırlar.

Bankaların uygulamasındaki bu faraziyede, borçluya verilen toplam krediye iştirake dahil bankalar belli oranlar da katıldıklarından, taşınmazların paraya çevrilmesi sonucunda satış bedelinden alacakları pay da, katılım oranına göre belirlenmektedir.

alacağın karşılanamayan kısmı için borçlunun diğer malvarlığına ilişkin takip başlatılabilir. Dolayısıyla, müşterek ipoteğin teminat yükünün bölünmesi sonucunu doğurması ve her bir taşınmaz üzerindeki teminat yükünü sınırlaması, alacağın tamamen tahsil edilememe riskini artırır. Bu anlamda müşterek ipotek, toplu ipoteye nazaran, borçlu lehine ancak alacaklı aleyhinedir.

⁴¹ AKİPEK Jale G., *Türk Eşya Hukuku*, Ankara 1974, s. 195; Gürsoy/Eren/Cansel, *age.*, s. 1036, 1037, Kuntalp, *age.*, s. 272, Oğuzman/Seliçi/Özdemir, *age.*, s. 68; Davran, *age.*, s. 28;

⁴² Gürsoy/Eren/Cansel, *age.*, s. 975,

Belirttiğimiz faraziyede, alacağın tek ve aynı olup olmadığı hususu tartışılabilir ise de, garame ipoteğinin, Türk rehin hukuku uygulamasında yerleşerek kurumsallaştığı bir vakıadır.⁴³

| BANKA ADI | GARAME ORANI | Tutar |
|---------------|--------------|------------------|
| X1 Bankası | 42,41% | 137.832,50TL |
| X2 Bankası | 17,83% | 57.947,50TL |
| X3 Bankası | 12,00% | 39.000,00TL |
| X4 Bankası | 7,63% | 24.797,50TL |
| X5 Bankası | 4,66% | 15.145,00TL |
| X6 Bankası | 4,15% | 13.487,50TL |
| X7 Bankası | 3,78% | 12.285,00TL |
| X8 Bankası | 3,32% | 10.790,00TL |
| X9 Bankası | 2,97% | 9.652,50TL |
| X10 Bankası | 1,25% | 4.062,50TL |
| TOPLAM | 100% | 325.000TL |

Yukarıda yer alan *tabloda* belirtildiği üzere, taşınmazların paraya çevrilmesi sonucunda satış bedelinin paylaşılması aşamasında, bankalar katılım oranlarına göre pay alacaklardır.

⁴³ *Altay/Eskiocak, age, s. 60.*

İKİNCİ BÖLÜM

Ş II- TOPLU REHİNDE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİP

1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Hakkında Genel Bilgi

Toplu rehlin paraya çevrilmesi usulüne geçmeden önce, birinci bölümde açıkladığımız hususları tekrar etmek ve ipotek takiplerinden kısaca bahsetmek gerekirse; şu özetlemeyi yapabiliriz: daha öncede ifade ettiğimiz üzere kural olarak ve genellikle bir alacak için, bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulur. Fakat aynı alacak için, birden fazla taşınmaz üzerinde de ipotek kurulabilir. (MK.m. 855). Bu durumda, üzerinde ipotek kurulan her taşınmaz, alacağın belirli bir miktarını güvence altına alır (MK.m. 855/II). Taraflar, hangi taşınmazın alacağın ne kadarını güvence altına alacağını serbestçe kararlaştırabilirler.⁴⁴ Yükün taşınmazlar arasında dağıtımını tarafların anlaşmasına göre yapılabilecektir. Hangi taşınmazın alacağın ne kadarının teminatını teşkil edeceğini taraflar serbestçe belirler.⁴⁵ Eğer taraflar arasında bu konuda bir anlaşma yoksa ve taşınmazların değeri tapuda tayin edilmişse, yükün dağıtımını taşınmazların değeriyle orantılı olarak, tapu idaresince yapılır (MK.m. 855/III, TST.m. 32). Ancak taşınmazın değeri, tapuda belli değilse, TST.m. 32/son gereğince talebin reddi gerekir. MK.m. 855/II' de öngörülen durumda, birden fazla taşınmaz üzerinde rehin yükü bölünmeden, alacağın tümü için ipotek kurulabilir. Eğer, üzerinde ipotek kurulmak istenen taşınmazların mülkiyeti *aynî kişiye ait ise ya da taşınmazların malikleri farklı kişiler olmakla beraber, bunlar, güvence altına alınmak istenen borcun birlikte (müteselsil) borçluları iseler*, birden fazla taşınmaz üzerinde, rehin yükü bölünmeden, alacağın tümünü güvence altına alacak biçimde ipotek kurulabilir. Bu duruma, doktrinde ağırlıklı olarak *toplu rehin* denilmektedir. Toplu rehinde amaç, tek bir alacağın tamamını güvence altına almaktır. Rehinli alacaklı, alacağını bir kez elde eder. Rehinli taşınmazlardan birisinin paraya çevrilmesi ile rehinli alacaklı alacağını elde etmişse, diğer taşınmazlar üzerinde rehin sona erer.⁴⁶

İpotek hakkı, alacaklının alacağını teminat altına almak için bir taşınmaz üzerinde kurulan ve söz konusu alacağın ödenmemesi halinde alacaklıya taşınmazı devletin yetkili organları vasıtasıyla paraya çevirterek, satış bedeli üzerinden

⁴⁴ Ör; Borçlu (M)' nin (N)' ye olan 550.000-TL borcu için (P), malik olduğu bir taşınmaz üzerinde, bu borcun 250.000-TL' lik kısmı için, (R) de, malik olduğu bir taşınmazı üzerinde bu borcun 300.000 -TL' lik kısmı için ipotek kurabilir. Böylece, alacaklı (N), hem (P) ve hem de (R)' nin taşınmazı üzerinde, birbirinden bağımsız ipotek hakkına sahip olur. Bu durumda, alacak bölünmeyip bütünlüğünü koruduğu halde, rehin yükü/güvence taşınmazlara dağıtılmıştır.

⁴⁵ Y.12. HD., 06.03.2002, E.3619, K.4566; 11.3.1997, E. 1436, K. 2794; 23.10.1996, E. 12606, K. 12979.

⁴⁶ Y.12. HD., 17.11.2005, E. 18499, K. 22429; UYAR Talih, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, Ankara 2007, s. 68.

alacağını öncelikle elde etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır.⁴⁷ Rehin hakkı bir taşınmaz üzerinde kurulursa taşınmaz rehninden bahsedilir. (MK.m.850–983) İpotek hakkının esas amacı, bir alacağı teminat altına almaktır. İpotek hakkı, borcun hiç ifa edilmemesi, noksan veya kötü ifa edilmesi hallerinde alacaklıya, ipotekli taşınmaza el atma, alacağını ve zararını bu değerden elde etme imkânı verir.⁴⁸

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip, *cüzi bir takip* şeklindedir.⁴⁹ Bu takip yoluna başvuran alacaklı, sadece ipotek konusu taşınmazı paraya çevirebilmekte olup, borçlunun tüm malvarlığına karşı takip yapamamaktadır. Ancak alacaklıya edemediği alacak kısmı için rehin açığı belgesi verilir.⁵⁰ Ayrıca diğer takip şekillerinin aksine alacaklılar arasında eşit davranma ilkesi de bu durumda geçerli değildir. İpotek hakkı ile alacağını güvence altına almış olan alacaklı, alacağı zamanında ödenmediği takdirde, teminat konusu eşyadan alacağını diğer alacaklılara göre öncelikle elde etme hakkına sahiptir. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte, icra müdürü borçluya ipotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız bir para borcu içerdiği hallerde *icra emri*, ipotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız bir para borcu içermediği hallerde ise *ödeme emri* gönderir ki, takip usulü birinci durumda haciz yoluyla ilamlı takibe, ikinci durumda ise haciz yoluyla ilamsız takibe benzemektedir. (İİK.m.149 ve m. 149/b).⁵¹ Ancak şu hususu da belirtmek gerekir ki, ipotekli alacaklının, ipotekle teminat altına alınan alacağı için kural (*önce rehne müracaat kuralı*) olarak öncelikle ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini talep etmek zorunda olduğu, borçlu aleyhine haciz veya iflas yoluyla takibe geçmesi mümkün değildir fakat bu kuralın istisnaları bulunmaktadır.⁵²

2. Toplu Rehinin Paraya Çevrilmesi

A. Genel Olarak

Toplu ipotek ile güvence altına alınan borcun vadesinde ödenmemesi durumunda, alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçebilecektir. Alacağın ödenmemesi halinde, rehnedilen malın alacaklıya kalacağı hususundaki her anlaşma geçersizdir (MK. m.873 ve m.949).⁵³ Toplu rehinde alacak, birden çok taşınmaz rehini ile güvence altına alınmış olduğundan alacaklının *tek rehin* hakkı vardır. Bu nedenle alacaklı alacağını taşınmazlardan birinin paraya çevrilmesiyle tahsil ettiği takdirde diğerleri üzerindeki rehin hakkı son bulur. Ancak, 873.maddesi alacaklının istediği taşınmazı paraya çevirme olanağı sınırlandırılmıştır.

⁴⁷ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, *age.*, s. 679; Gürsoy/Eren/Cansel, *age.*, s. 949.

⁴⁸ Altay/Eskiocak, *age.*, s. 2; Helvacı, *age.*, s. 5.

⁴⁹ YILDIRIM M. Kamil, *İcra Hukuk Ders Notları*, 2. Baskı, İstanbul 2004, s. 169.

⁵⁰ Rehinle korunmuş bir alacağın icra kanalıyla satışı sonucu elde edilen gelir alacak miktarını karşılamaya yetmezse alacaklıya kalan tutar için rehin açığı belgesi düzenlenir. Alacaklı düzenlenen bu belge istinaden kalan kısım için iflas yada haciz yoluyla takibe devam eder. İİK. nun 152. maddesi gereğince rehin açığı belgesi, İİK. nun 68/1. maddesinde sayılan ve borç ikrarını içeren senet mahiyetindedir.

⁵¹ BUDAK Ali Cem, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, İstanbul 2009, s. 91; Çalışmamızda, Toplu Rehinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip şekliinden bahsedilecektir. Bu itibarla, İİK. nun 148–153.maddelerinde yer bulan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip hususuna kısaca değinilmiştir.

⁵² Helvacı, *age.*, s. 234; Budak, *age.*, s. 20–21. (Önce rehne başvurma kuralının prensipleri ve istisnaları hakkında bkz; Ali Cem BUDAK, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, İstanbul 2009, s. 20.vd.)

⁵³ MK.m.873, 949.KURU Baki, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, Ankara 2005, s. 46.

Aşağıda, taşınmazların aynı malike ait olması ve farklı kimselere ait olması bakımından ayrı bir inceleme yapılacaktır, ancak öncelikle taşınmazların birlikte satış kuralından bahsetmek gerekmektedir.

A.1. Taşınmazların Birlikte Satışı Kuralı

Medeni Kanunumuzun “Paraya çevirme şekli” kenar başlığını taşıyan 873. maddesinde yer alan düzenlemeye göre;

“Borç ödenmezse alacaklı, alacağını rehinli taşınmazın satış bedelinden elde etme hakkına sahiptir.

Borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir.

Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehinin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir.”

MK. 873/f.III hükmüne göre, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin, gerek rehin yükünün bölündüğü müşterek ipotek gerek toplu ipotek olması halinde, temel kural, tüm taşınmazların aynı zamanda beraber satışının istenmesidir.⁵⁴ Zira alacaklının ortak ve bölünmez bir rehin hakkı vardır. Birlikte satış isteme zorunluluğuna dair kural hem taşınmazın tamamının aynı malike ait olması hem de başka başka maliklere ait olması hallerinde uygulanır.⁵⁵ Yargıtay da bir kararında⁵⁶, “Aynı alacak için, birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek kurulmuş olması halinde, alacaklı tarafından takip talebinde tüm ipotekli taşınmazların belirtilerek, tümünün aynı anda takip konusu yapılması gerektiğini” ifade etmektedir. Bu kural ile alacaklının istediği taşınmazı sattırarak keyfi davranmasını ve belirli maliklerle diğer maliklerin zararına anlaşma yapmasını önlemeye yöneliktir.

Ancak, maddeden de açıkça anlaşılacağı üzere, İcra Dairesi ipotekli taşınmazlardan gerektiği kadarını paraya çevirecektir. Yargıtay birçok kararında bu hususa yer vermiştir.⁵⁷ Bu durumun aksine olacak şekilde yani gerekmediği halde

⁵⁴ **YHGK. 02.05.1997, E. 12–113, K. 379; MK. nun 788. m. (Yeni MK.m.873) hükmüne göre** “aynı olacak için birden ziyade gayrimenkul üzerinde rehin tesis edilmiş ise olacaklı bunların aynı zamanda satılmasını talep etmeye mecburdur. Bununla beraber icra memuru, ancak satışı zaruri olanlarını satar”. Anılan madde hükmüne göre alacaklı müşterek rehin konusu tüm taşınmazları takip talebinde belirtmeli ve tümünü aynı anda takip konusu yapılmalıdır. Ancak MK. nun 788/son cümlesi hükmüne göre satıştaki sırayı icra müdürü tayin edecektir. Somut olayda alacaklı tüm taşınmazlar hakkında takibe geçmiş ve bunların satışlarını da 10.7.1995 ve 12.9.1995 tarihlerinde istemiştir. Bundan sonraki işlemler yukarıda değinilen M.K.788/son cümlesi gereği İcra Memurluğunca yürütülecektir. Nitekim icra memuru tüm taşınmazların, satışlarının birbirini takip eden iki günde ve birlikte yapılmasını kararlaştırmıştır.

⁵⁵ **Altın/Karahacıoğlu/Doğrusöz, age., s. 115; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, age., s. 689; Gürsoy/Eren/Cansel, age.,s. 1039; GÜRDOĞAN Burhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1979, s. 21; ÜSTÜNDAĞ Saim, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004, s. 32; UYAR Talih, Rehinin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992, s. 351-352; Davran, age., s.29.**

⁵⁶ **Y.12.HD. 02.04.1996, E. 3425, K. 4504.**

⁵⁷ **Y.12.HD. 23.11.2001, E. 17448, K. 19796.** sayılı bir kararında, “Birden fazla taşınmaz üzerinde “rehin yükü” bölünmeden alacağın tümü için ipotek konulabilir. Alacağın tümünü güvence altına almak için rehin yükü bölünmeden birden fazla taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulabilir. Bu halde alacaklı, rehinli taşınmazın birisinin paraya çevrilmesi ile alacağını elde ederse diğer taşınmazlar üzerindeki rehin sona erer. Alacaklı

birden fazla taşınmazın satılması durumunda, ihalenin feshi sebebi doğacaktır. İcra Müdürlüğünün bu yönde verdiği kararlara karşı *İİK m.134 ve 16.* maddelerine dayanılarak şikâyet yoluna başvurulabilir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bir kararında, “*Toplu rehin konusu taşınmazlardan birisinin satılması halinde, ipotekli alacaklının alacağına karşılama karşılığında, diğer taşınmazların satışının yapılmayacağı ve bunun ihalenin feshi sebebi sayılacağı*” belirtilmiştir.⁵⁸

Önemle belirtmek gerekir ki, 873. maddenin son fıkrasında, “*Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir.*” şeklinde yer alan düzenleme eksiktir. İcra Müdürlüğünün, taşınmazları hangi ölçülere göre seçerek satacağı yönünde ne madde metninde ne de İcra ve İflas Kanununun⁵⁹ da bir kayıt yer almamaktadır. Bu durum ise, menfaatler dengesini olumsuz etkileyebilecek bir durumdur. Yukarıda belirtildiği üzere, şikâyet yoluyla bu durum bertaraf edilebilecektir ancak *satış aşamasında* veya *ihale yapıldıktan sonra* yapılacak şikâyet ya da denetim ne kadar etkili olabilecektir.(?)

A.2. Taşınmazlar Aynı Malike Ait İse

Toplu İpoteğe konu taşınmazların satışı usulünde doktrin görüşleri ve Yargıtay kararları farklılık arz etmektedir. Çalışmamızın bu başlığı altında her iki durum bakımından inceleme yapılacaktır. Ancak, taşınmazlardan hangisinin satışı malik için en az zararlı olacağı onun satışı yapılmalıdır. Çünkü toplu ipotek durumunda alacaklı her şekilde korunmaktadır.

A.2.1. Taşınmazların Satışının Malike En Az Zarar Verecek Şekilde Yapılması

Taşınmazlar aynı malike ait ise, icra memuru bunlardan ancak zorunlu olanları satacak yani satışı sadece alacağın karşılmasına yetecek kadar taşınmaz üzerinden yapacaktır.⁶⁰ Önemli olan, taşınmazların satışının malike en az zarar verecek şekilde yapılmasıdır. Alacaklının alacağı, bir veya birkaç taşınmazla ilgili yapılmış teklif ile karşılanıyorsa, diğer taşınmaz veya taşınmazların satışına gerek bulunmamaktadır.⁶¹ İcra memuru ipoteye konu taşınmazlardan ancak *zorunlu ve gerekli* olanları satacaktır. Yani, İcra Müdürlüğü aynı malike ait toplu ipotek konusu iki taşınmazdan herhangi birinin satışının, takip talebinde bulunan alacaklının alacağını ve onun alacağına oranla önceliği bulunan alacaklarla, taşınmazın paraya çevrilmesine ve paraların paylaşılmasına ilişkin masrafları karşılayacağını (İİK. m.129/f.1.) öngörmüşse bu taşınmazlardan hangisinin satışı malik için daha az zararlı olacağı onun satışını gerçekleştirmelidir.⁶² Nitekim Yargıtay konu ile ilgili bir kararında, “*...Toplu rehin durumunda alacaklı, rehin konusu taşınmazların hepsinin satışını*

rehinli taşınmazların tamamının paraya çevrilmesini istemek zorunda ise de hangi taşınmazın önce satılacağı konusunda seçimlik hak icra müdürüne aittir” hükmüne yer vermiştir. Benzer içerikteki kararlar için bkz. *YHGK. 02.05.1997,12-113/379., Y.12.HD. 21.03.1990, E. 1989, K. 3079; Altay/Eskiocak, age, s. 62, 608-609.*

⁵⁸ *YHGK, 27.11.2002, E. 12-823, K. 1020.*

⁵⁹ *İİK. 85.maddesi kıyasen uygulanabilecektir.*

⁶⁰ *İsviçre Federal Mahkemesinin Taşınmazların Cebri İcra Yoluyla Paraya Çevrilmesine İlişkin Tüzük (ORFI) m.107/f.1. (Helvacı, age., s. 223)*

⁶¹ *Kuntalp, age., s. 290; Güröy, age., s. 23; Davran, age., s. 29; Köprülü/Kaneti, age., s. 294; Oğuzman/Seliçi/Özdemir, age., s. 703.*

⁶² *Helvacı, age., s. 222.*

aynı zamanda istemek zorundadır. Ancak ipotek verilen taşınmazlar, aynı borçluya (borçlulara) ait ise, taşınmazlardan birinin satılması halinde, ipotek bedeli alacaklının alacağını tatmine yeterli ise artık diğer taşınmazın, İcra Müdürlüğüne satışının yapılmaması gerekir...” bir başka kararında da, “...Toplu rehne konu olan taşınmazların aynı borçluya veya borçtan müştereken ve müteselsilen sorumlu olan kişiye ait olması halinde, taşınmazlardan birisinin satışı ile borç karşılanacağından, diğer taşınmazın satılmasına gerek kalmaz...”⁶³ şeklinde hüküm kurmuştur.

Toplu rehin konusu taşınmazların satışında kıymeti azdan kıymeti fazlaya doğru veya bunun tersine kıymeti fazladan kıymeti aza doğru bir sıra takip edilmeyip, alacaklı ve borçlunun yararları aynı ölçüde düşünülerek bir yol izlenmelidir. *Bu yol hakkında bir kural saptanması olanaksızdır. Zira her satış işleminin değişik özellikleri olabilir.*⁶⁴ İcra müdürlüğünün bu yolda vereceği kararlar, şikâyet edilebilir niteliktedir ancak çözüm yolu olarak tatmin edici değildir. Dolayısıyla icra müdürlüğünün hakkaniyete uygun bir seçim ve sıralama yapmasına ilişkin tarafların talep edebilecekleri bir düzenlemenin olması gerekmektedir. Aksi halde taraflar arasındaki menfaat dengesi bozulacaktır. Örnek olarak, 500.000-TL borç için, üzerine ipotek konulmuş olan taşınmazlara icra müdürlüğüne satış hazırlıkları sırasında takdir edilen bedeller 400.000-TL, 300.000-TL ve 250.000-TL olsun, burada en uygun satış 250.000-TL ve 300.000-TL kıymeti olan taşınmazların satışlarıdır. Taşınmazların türü ve bu türe göre borçlunun çıkarı varsa 400.000-TL ve 250.000-TL kıymeti olanların satışı yoluna da gidilebilir. Satılan taşınmazlardan elde edilen para borcu karşıladığı takdirde diğerlerinin satışına gerek kalmayacaktır. Yani 400.000-TL kıymet takdir edilen taşınmaza borcun tamamını karşılayacak miktarda pey sürüldüğü takdirde memur diğer iki taşınmazın satışını yapmayacaktır.

Bu örnekten hareketle, icra müdürlüğünün uyacağı ve uygulayacağı ölçütlerin belirlenmesi bakımından; *İİK. nun 150/g hükmü uyarınca*, genel satış hükümlerinin ipoteğin paraya çevrilmesi usulünde de kıyasen uygulanması düşünülebilir. Dolayısıyla, İİK. nun 109. maddesi⁶⁵ kıyas yoluyla uygulanabilecektir ki bu hüküm aslında, alacaklının alacağına ve icra giderlerine yetecek miktarda borçlu malının haczini düzenleyen İİK m.85/f.1 hükmünün ve satış tutarının bütün alacakları ödemeye yetmediği durumda icra müdürünün resen yeni hacizler yaparak haczi tamamlamasına ilişkin İİK. 139. hükmünün bütünleyici bir parçasıdır.⁶⁶ Diğer bir deyişle, İİK. m.85, m.109 ve m.139, bir bütün olarak, borçlu malike en az zarar verecek şekilde, kademeli olarak borçlu mallarının satışını düzenler. Söz konusu hükümlerin, özellikle İİK. m.109 hükmünün, bu aşamada kıyasen uygulanabileceği kabul edilmektedir. Böylece hem ipoteğin teminat fonksiyonu korunur, hem de satılması gerekmeyen taşınmazların malikte kalması sağlanarak, malikin kredi almasına imkân tanınır. Aksi halde alacak karşılandıktan sonra dahi malikin tüm ipotekli taşınmazlarının satılmaya devam edilmesi bir amaca hizmet etmeyecek, maliki kredi alamaz hale gelecektir.⁶⁷

⁶³ *Y.12. HD. ,01.07.2004, E.13299, K.17366.*

⁶⁴ *Altın/Karahacıoğlu/Doğrusöz, age., s. 115.*

⁶⁵ “**Madde 109:** Satış bedeli, haklarında haciz katılmış olan alacakların mecmu miktarına baliğ olursa satış tatil edilir.

⁶⁶ *GÜRDOĞAN Burhan, Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehinin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967, s. 72, Gürsoy, age., s. 23.*

⁶⁷ *BENGİSU Hande, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar, İstanbul Barosu Dergisi, Temmuz/Ağustos, İstanbul 2009/4.s. 1890.*

A.2,2. Rehin Yükünün Dağıtılması Suretiyle Satış Yapılması

Yüksek Yargıtay birçok içtihadında, MK. m.889' daki koşullar mevcut olmaksızın satış hazırlığı aşamasında icra müdürünün taşınmazların değerlerinin orantısına göre rehin yükünü paylaşacağı öngörülmektedir. *Bu çözüm İİK. m.129'daki karşılama prensibinden kaynaklanmaktadır.* Şöyle ki, ön sıradaki rehin hakkından sonra gelen rehin veya haciz alacaklıları, yüksek miktardaki toplu rehin bedelini aşan bir tutarla taşınmazın satışını sağlayarak alacaklarını elde etme olanağından birçok kez yoksun durudadırlar. Örneğin, beş adet taşınmaz üzerinde 1.000.000-TL'lik rehin mevcut olup da, en değerli taşınmazın takdiri kıymeti 300.000-TL, diğerlerinin takdiri değeri daha düşük ise, bunlardan hiçbirinin rehin tutarını aşan bedelle satılması mümkün olmayacaktır. Yargıtay'ımız bu durumlarda, İİK. m. 129'un öngördüğü koşulların⁶⁸ gerçekleştirilmesi için rehin yükünün dağıtılmasını ön görmektedir.⁶⁹

Örneğin, başka bir kararında Yargıtay, "...Yeni Medeni Kanununun 873 (Eski m. 788) ve 889. maddeleri (Eski Kanun m.804) ile Tapu Nizamnamesinin 95/1. maddesine göre, satış tarihi itibarıyla rüçhanlı alacaklar toplamı eklentileri birlikte değerlendirildikten sonra, ipotekli taşınmazların tamamının satışa esas toplam değeri bulunup, bu toplam değerler birbirlerine oranlanmak suretiyle her bir taşınmaza isabet eden ipotek yükümlülüğü miktarı tespit edilmesi gerekmekte ise de, anılan yasa hükümlerinin olayda uygulama yeri bulunmamaktadır. Somut olayda, ipotek akit tablosunun 7. maddesinde «ipotek edilen taşınmaz mallardan her biri ve hisselerinin tümünün, borcun tamamından sorumlu olacağı» belirtilmesine ve satışa konu taşınmazın tamamını kanıtlayan 100 milyar limit ipoteği bulunmasına rağmen, icra müdürlüğüne borçluların her birinin hissesine oranla taşınmazın ipotek yükümlülüğünün bölünmesi usulsüzdür..." şeklinde hüküm kurmuştur.⁷⁰

Rehin yükünün dağıtılması hususu, taşınmazların satışının diğer alacaklılar tarafından talep edilmesi durumunda önem arz etmektedir. Çünkü uygulamada toplu ipotek konusu taşınmazların üzerinde sonradan çeşitli ipotekler kurulmakta olduğu gibi çok sayıda hacizlerde konulmaktadır. Toplu ipotek konusu taşınmazlar üzerinde, genellikle *asıl değerlerinin çok üstünde* bir ipotek yükü bulunduğu için taşınmazın bu haliyle satışı, hayatın doğal akışında olayların birçoğunda alt derecedeki ipotekli alacaklılara ya da haciz hakkı sahibi alacaklıların alacaklarını elde edememelerine

⁶⁸“**Madde 129:** Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki artırma bedeli taşınmaz için tahmin edilmiş olan kıymetin en az yüzde altmışını bulmak ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklılar o taşınmaz ile temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olmak ve bundan başka paraya çevirme ve paylaşırma masraflarına tecavüz etmek şarttır.

Yukarıdaki fıkrada yazılı miktar elde edilmemişse taşınmaz en çok artırmanın taahhüdü saklı kalmak üzere artırma ilanında gösterilen müddet sonunda en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin yüzde kırkını bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşer.”

⁶⁹ *Altay/Eskiocak, age, s. 63; Y.12. HD., 05.12.1974., E.90374, K.10657; Y.12. HD., 18.11.1983., E.12293, K.18099; Y.12. HD., 18.03.1993., E.526, K.5198; Y.12. HD., 12.04.1991., E.1990/12374, K.4869; Y.12. HD., 18.04.1995., E.5437, K.5873.*

⁷⁰ *Y.12. HD., 19.12.2003, E.21156, K.25890.*

neden olacaktır. Bu gibi hallerde, -Yargıtay içtihatları da bu yöndedir ki⁷¹- toplu ipotek yükünün taşınmazlara değerleri oranında paylaşılması suretiyle, ipotek konusu taşınmazların tümünün paraya çevrilmesi isabetli olmaktadır.⁷²

Bu nedenle bazı durumlarda, lehine ipotek tesis edilmiş alacaklıdan başka, ondan daha sonraki sıralarda gelen ipotekli alacaklılar varsa icra müdürünün tüm taşınmazları paraya çevirmesinde ve toplu ipotek yükünü taşınmazlar arasında satış bedellerini esas alarak paylaşımında fayda vardır.

*Mesela*⁷³, borçlu (B), alacaklısı (A1) lehine (X) ve (Y) parsellerinden her biri üzerinde birinci derecede (üst sınır ipoteği şeklinde) 20.000-TL'lik bir toplu ipotek tesis etmiştir. Daha sonra (X) parseli üzerinde (A2) lehine ikinci derecede 15.000-TL'lik, (Y) parseli üzerinde de (A3) lehine ikinci derecede 8.000-TL'lik birer üst sınır ipoteği tesis etmiştir. Borçlu borçlarını vadelerinde ödeyememiş ve tüm ipotekli alacaklılar borçlu aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmişlerdir.

İcra müdürü, (X) parselini paraya çevirmeye karar vermiş ve taşınmaz 25.000-TL'ye satılmışsa bu paranın 20.000-TL'si (A1)'e ödenecek, geri kalan 5.000-TL'si ise (A2)'ye tahsis edilecektir. Bu örnekte (A2), alacağının ipotekli taşınmazın satışından karşılanamayan 10.000-TL'lik kısmı için rehin açığı belgesi almak zorunda kalacaktır. Ayrıca, (X) parselinin satılması ve ele geçen bedelin (A1)'in alacağını tümüyle karşılamış olması nedeniyle, (Y) parseli üzerinde (A1) lehine tesis edilmiş olan ipotek de sona erecektir; bunun da yalnızca aynı parsel üzerinde lehine ikinci derecede ipotek tesis edilmiş bulunan (A3)'ün menfaatine hizmet edeceği açıktır.

Hâlbuki bu örnekte icra müdürü her iki taşınmazı paraya çevirmeye karar verecek olursa ve (X) parseli 25.000-TL, (Y) parseli de 15.000-TL'ye paraya çevrilmişse, icra müdürü, lehine toplu ipotek tesis edilmiş (A1)'in alacağını söz konusu taşınmazlara satış bedelleri ile orantılı bir biçimde paylaşacak olursa:

(X) parselinin satışından ele geçen 25.000-TL'den
 $25.000 \times (20.000/40.000) = 12.500$ -TL ödenecek;

(Y) parselinin satışından ele geçen 15.000-TL'den de
 $15.000 \times (20.000/40.000) = 7.500$ -TL ödenecektir.

Böylece (A1), $12.500 + 7.500 = 20.000$ -TL olarak tüm alacağını yine elde edebilecek; ancak bu kez, (X) taşınmazının 25.000-TL'lik satış bedelinden geri kalan 12.500-TL (A2)'ye ödenebilecek ve bu ihtimalde (A2) sadece 2.500-TL'lik rehin açığı belgesi almak zorunda kalacaktır. (Y) parselinin satışından geri kalan 7.500-TL de anılan parsel üzerinde ikinci derecede 8.000-TL'lik ipotek hakkına sahip bulunan (A3)'e ödenecek ve bu ihtimalde o, geri kalan 500-TL'lik alacağı için

⁷¹ **Y.12. HD. ,08.03.1994, E.2487, K.8817.** "...Toplu rehin konusu taşınmazlardan her birinin rehinli borcun ne miktarını karşılayacağı taraflarca kararlaştırılmamış ise bu taşınmazlar üzerinde sonradan rehin tesis ettiren veya haciz koyduran alacaklının satış istemesi halinde... "İcra müdürlüğünce, toplu ipotek edilen taşınmazların kıymetleri ile orantılı olarak temin ettikleri ipotek bedelinin belirlenmesi ve bu suretle satışa çıkarılmaları uygun olacaktır..."

⁷² **Helvacı, age., s. 226-227; Kuntalp, age., s. 292.**

⁷³ **Helvacı, age., s. 224-225.**

rehin açığı belgesi almak zorunda kalacaktır. Kısacası, toplam 12.500-TL'lik bir rehin açığının sadece (A2) tarafından göğüslenmesi yerine, toplam 3.000-TL'lik bir rehin açığının 2.500-TL'lik kısmı (A2) ve 500-TL'lik kısmı da (A3) tarafından göğüslenecektir.

Görüldüğü üzere bu ikinci yöntemin tercih edilmesi, hem lehine toplu ipotek tesis edilmiş alacaklının menfaatlerine zarar vermemekte, hem de ikinci derecedeki alacaklıların alacaklarını elde edebilmelerini şansa veya icra müdürünün tercihine bırakmamaktadır.

A.3. Taşınmazlar Başka Başka Kimselere Ait İse

Toplu ipotek konusu taşınmazların borçtan müteselsilen sorumlu birden çok malike ait olduğu hallerde tüm taşınmazların satılması gerekir.⁷⁴

Toplu ipotek konusu taşınmazların birinin veya bir kısmının, borçtan asıl borçlu sıfatıyla sorumlu olan bir kişiye diğerlerinin ise borçtan müteselsil kefil veya borca katılan sıfatıyla müteselsilen sorumlu bulunan kişilere ait olduğu hallerde, eğer asıl borçluya ait taşınmazın satışı ile alacaklının tatmin edilebileceği *öngörülebiliyorsa* icra müdürünün öncelikle asıl borçluya ait olan taşınmaz veya taşınmazları satması isabetli olacaktır. Zira asıl borçlunun taşınmazını satmak yerine müteselsil kefile ait taşınmazın satışı beraberinde kefilin asıl borçluya *rücu ihtimalini* de gündeme getirecektir. Hâlbuki asıl borçluya ait taşınmazın satılması halinde böyle bir rücu ilişkisinin söz konusu olması mümkün değildir. *Kısacası, bu gibi hallerde borçtan müteselsil kefil veya borca katılan sıfatıyla sorumluluk altında bulunan kişilere ait taşınmazların satışı ancak asıl borçluya ait taşınmazın satılması sonucunda ele geçen bedelin alacaklının alacağını karşılamaya yetmemesi halinde mümkün olmalıdır.*⁷⁵

Yargıtay bir kararında,⁷⁶ “...*Toplu rehine konu taşınmazlar müteselsil borçlu konumundaki farklı kişilere ait olduğundan bunlardan birisinin satışı alacağı karşılıyorsa diğerinin satılmasına gerek olmadığına hiç kuşku bulunmamaktadır. Zira toplu rehinin temin ettiği husus, alacağın tamamının karşılanması olup, bu yolla alacak karşılandığında artık rehnin konusu kalmadığından diğer taşınmazın satışına gerek kalmamaktadır...*” şeklinde ifade etmiştir.

Borçtan müteselsilen sorumlu olan kişilere ait birden fazla taşınmazın ipotek edilmesi halinde müteselsil borçlular arasında *zorunlu takip arkadaşlığı* vardır. Çünkü bu durumda rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip ancak taşınmazların tamamı hakkında yapılır.⁷⁷

A.4. Toplu Rehne Konu Taşınmazlardan Birinin Yâda Bazılarının Üçüncü Kişiye Devri

Çalışmamızla ilgili önem arz eden diğer bir konu da toplu rehne konu olan taşınmazların üçüncü kişiye devri konusudur. Medeni Kanunumuzun “*Taşınmazların*

⁷⁴ *Kuntalp, age., s. 291.*

⁷⁵ *Köprülü/Kaneti, age., s. 294; Helvacı, age., s. 225-226; Kuntalp, age., s. 291.*

⁷⁶ *YHGK, 27.11.2002, E. 12-823, K. 1020.*

⁷⁷ *Budak, age., s. 98-99.*

Bölünmesi” kenar başlığını taşıyan 889. maddesinde yer alan düzenleme aşağıdaki gibidir.

“İpotekli taşınmazın bir kısmının veya aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ya da ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır.”⁷⁸

Bu dağıtımı kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağı bir yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir.

Yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yükledikleri takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.”

İpotekli taşınmazların bölünmesi mümkün olduğu gibi, bölünmeyip sadece üçüncü kişiye devri de mümkündür. Ancak, ipotekli taşınmazların paraya çevrilme öncesinde başkasına devredilmesi halinde *teminat ilişkisi* ve *satış sırası* bu durumdan etkilenecektir.

Malik rehinle yüklü taşınmazını parsellere ayırarak üçüncü kişilere devrettiği takdirde, alacaklının muvafakati ile rehin yükü dağıtılabilir. Ancak alacaklının buna rıza göstermeyip, taşınmazın *bir yıl* içinde satışını talep etmesi mümkündür. Malik taşınmazı ifraz⁷⁹ ederek bunların mülkiyetini kendi elinde tutmuş ise, toplu rehin statüsü söz konusu olacaktır.⁸⁰Örneğin bir görüşe göre, toplu ipotek tabi taşınmazlardan birinin veya birkaçının, ipotekin teminat altına aldığı alacağın müteselsil borçlularına veya kefillerine devredilmesi halinde artık teminatın bölünmesine gerek kalmayacaktır ve toplu ipotek devre rağmen devam edecektir.⁸¹Benzer şekilde, borçlu malikin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesinden sonra taşınmazın bölünmesi, ancak bölünen parçaların müteselsil borçlu veya kefile devri veya bu parçaların borçlu malikte kalması durumunda da, teminat ilişkisinin değişmesine gerek yoktur. Toplu ipotekli taşınmazlardan birinin satış öncesi üçüncü kişiye devrinin teminat ilişkisine ve satışa etkisi hususunda; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında⁸², *“Toplu rehin kurulması için maliklerin müteselsil borçlu olmaları yasa gereğidir. İpotekin tesisi sırasında müteselsil borçlu durumundaki ayrı maliklere ait olan iki taşınmaz üzerinde toplu ipotek söz konusu olmuşsa, bunlardan birisinin mülkiyeti sonradan takip ve satıştan önce olmak üzere hak, borç ve takyitlerle birlikte bir başkasına geçse dahi, takip alacaklısının ipotekin paraya çevrilmesi yoluyla yaptığı takipte hem eski, hem de yeni malike gönderilen ödeme emirlerinin sonucu takip kesinleşmişse alacaklının her iki taşınmazın satışını istemesi yasa gereğidir. Ancak, icra memurunun, satışı zorunlu olanları satması*

⁷⁸ “Kanun koyucu toplu ipotek konusu taşınmazlardan bazılarının devrinde, taşınmazın bölünmesinde olduğu gibi, teminat yükünün taşınmazlara varsa tarafların anlaşması uyarınca, yoksa taşınmazların değerleri oranında bölünmesini düzenlemiştir. Dolayısıyla, devrin sonucunda teminat yükünün bölünmesiyle, toplu ipotek müşterek ipotek dönüşür.”

⁷⁹ Ayırma (ifraz) tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir (TST.65).

⁸⁰ Altay/Eskiocak, age, s. 62.

⁸¹ Kuntalp, age., s. 281-282; Köprülü/Kaneti, age., s. 392; Gürsoy, age., s. 25.

⁸² YHGK, 27.11.2002, E. 12-823, K. 1020.

gerekeceğine ilişkin hüküm karşısında bu taşınmazlardan birisinin satışı, alacağı karşılıyorsa diğer taşınmazın satışına gerek kalmaz...” şeklinde karar oluşturmuştur. Mahkeme bu kararında, teminat yükünün bölünmesi kuralını içeren MK. m.889 hükmü yerine, MK. m.888 hükmü gereğince teminat yükünde bir değişiklik olmadığına karar vermiştir.

MK. m.889/I hükmünde, “aynı malike ait ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi” denilmek suretiyle, toplu ipotekten bahsedilmekle beraber, sadece “aynı malike ait” olma şartından bahsedilmesi isabetli olmamıştır. Hükümde aynı zamanda, müteselsil borçlulara ait taşınmazların devri konusunun da yer alması gerekirdi. Üzerinde toplu ipotek kurulmuş ve tümü müteselsil borçlu veya kefillere ait taşınmazlardan bazılarının devrinde, MK. m.888 hükmü uygulandığı takdirde, teminat yükü etkilenmeyeceğinden, ipotek müteselsil olarak devam eder. Alacaklı, teminatın paraya çevrilmesi açısından bu durumda daha avantajlıdır çünkü alacağını tahsil edebilmek için her bir taşınmaza alacağın tamamı için başvurabilir. Oysaki aynı durumda MK. m.889/I hükmü uygulanacak olursa, taşınmazlar üzerindeki teminat yükü bölünür ve taşınmazların tümünün satışı gerekir ki bu sonuç alacaklıyı olumsuz yönde etkiler. Dolayısıyla, MK. m.888 ile m.889/I hükümleri uygulanması arasındaki fark son derece önemlidir. Toplu ipotek uygulamasında, taşınmazların sahibinin aynı malik olup olmaması konusu, böylesi bir ayrıma yol açmamalıdır.⁸³

B. Toplu Rehinin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Yetki

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipler “her icra dairesinde” yapılabilecektir. Ancak, ilamsız takiplerde yetki bakımından, toplu ipotekte birden çok taşınmaz söz konusudur ve bu taşınmazların birden çok ilçenin sınırları içinde bulunması halinde İİK. nun 148. maddesinde yer alan “taşınmazın bulunduğu yer” sözü “taşınmazlardan birinin bulunduğu yer” şeklinde anlaşılmalıdır.⁸⁴ Yine MK. m. 855 ve 888. hükümlerinin rehne ilişkin özel hüküm oldukları gözetilerek, satışın taşınmazlardan birisinin bulunduğu yerde yapılması mümkündür.⁸⁵

C. Toplu Rehin ve Teminat Yükünün Bölüştürüldüğü Müteselsil Rehin Türünün Bir Arada Bulunması hali

Toplu ipoteğin şartlarının oluştuğu hallerde, taraflar toplu ipotek kurmak zorunda değildirler bilakis bu konuda bir serbestiye sahiptirler. Dolayısıyla toplu ipoteğin şartlarının oluştuğu hallerde tarafların hem toplu ipoteğe hem de teminat yükünün bölüştürülmesi suretiyle ipoteğe aynı anda yer vermeleri de mümkün olabilecektir. Mesela (M1), (M2), (M3) ve (M4)’ten her biri alacaklı (A)’ya karşı 500.000-TL’lik bir borçtan müteselsil olarak sorumlu iseler taşınmazların üzerinde toplu ipotek kurma hakkına sahip olabileceklerdir. Bunlardan (M1) ve (M2) taşınmazları üzerinde ipotek yükünü bölmeden her bir taşınmaz üzerinde 500.000-TL’lik toplu ipotek kurma, (M3) ve (M4) ise taşınmazları üzerinde teminat yükünü bölüştürmek suretiyle 250.000-TL’lik ipotekler kurma yoluna da gidebileceklerdir.⁸⁶

⁸³ Bengisu, age., s. 1905.

⁸⁴ Budak, age., s. 119-120.

⁸⁵ Altay/Eskiocak, age, s. 65 – 66.

⁸⁶ Helvacı, age., s. 234; Kuntalp, age., s. 275-276.

Yine toplu ipotek kurulmasının şartlarının ancak bazı taşınmaz malikleri bakımından gerekleştigi, diğer taşınmaz malikleri için bu şartların oluşmadığı hallerde de, bir alacağın, hem toplu ipotekle, hem de teminat yükünün bölüştürülmesi suretiyle kurulacak ipoteklerde teminat altına alınması mümkün olabilecektir.⁸⁷

⁸⁷ *Helvacı, age., s. 234; Kuntalp, age., s. 276.*

SONUÇ

Çalışmamızda, Medeni Kanunumuzun taşınmaz rehnine ilişkin genel hükümleri arasında yer almakta olan ve 855. hükmünün birinci fıkrasında belirtilen “toplu rehin”⁸⁸ ve özellikle toplu rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip şekliinden bahsedilmiştir.

Toplu rehin, birtakım özel koşullara bağlanmış ve sınırlandırılmış, *istisnai* bir kurumdur. MK. m.855/I’in toplu ipotek kurulması için öngördüğü koşullar, üzerinde rehin kurulacak olan taşınmazların aynı malike ait olması veya maliklerin rehinle güvence altına alınan borçtan müteselsilen sorumlu bulunmalarıdır. Bu koşulların varlığına rağmen, taraflar toplu rehin kurmayı tercih etmeyip, rehin yükünün dağıtılması biçiminde rehin oluşturulmasını sağlayabilirler. Önemle belirtmek gerekir ki, taraflar, MK. m.855/I’in öngördüğü *toplu rehin koşulları mevcut olmadığı halde* toplu ipoteğin tescilini sağlamış iseler, bu durumda gerçekleştirilen tescil yolsuz bir tescil niteliğini taşır. Taşınmaz maliki, bu durum karşısında tapu kütüğünün düzeltilmesine ilişkin dava açabilecektir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere, toplu rehin hali, borçlu karşısında daha çok rehin alacaklısı yararınadır. Diğer bir durum ise, borçlu dışında rehin veren borçtan sorumlu olmayan üçüncü kişinin veya kefilin durumudur. Yine, taşınmazlar üzerindeki alt derecedeki diğer ipotekli alacaklıların da menfaatlerinin korunması gerekmektedir. Zira bu hallerde, tarafların menfaatlerinin gözetilmesi ve hakkaniyete uygun olarak belirli kriterlere göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Toplu rehinde, borçlunun borcunu rızası ile ödemediği hallerde alacaklı alacağına kavuşabilmek için, ipotekli taşınmazların satışını isteyerek, paraya çevrilmesi⁸⁹ konusunda ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi yapabilmektedir. Toplu rehin konusu taşınmazların satışı halinde, kural olarak alacaklı taşınmazların tümünün satışını talep etmek *zorundadır*.

Toplu ipoteğe konu taşınmazların aynı malik ait olması durumunda, icra memuru bunlardan ancak zorunlu olanları satacak yani satışı sadece alacağın karşılanmasına yetecek kadar taşınmaz üzerinden yapacaktır. Önemli olan, taşınmazların satışının malike en az zarar verecek şekilde yapılmasıdır. Alacaklının alacağı, bir veya birkaç taşınmazla ilgili yapılmış teklif ile karşılanıyorsa, diğer taşınmaz veya taşınmazların satışına gerek bulunmamaktadır. Ancak İcra Müdürlüğü’nün uyacağı ve uygulayacağı ölçütlerin belirlenmesi bakımından açıklık bulunmamaktadır. İcra Müdürlüğü tarafından yapılan ihaleye hazırlık, ihalenin yapılması, paraların paylaşılması, gerekli ise sıra cetvelinin düzenlenmesi, tebliği ve sıra cetveline itiraz hususları nasıl ki İcra ve İflas Kanunu hükümleri çerçevesinde olmakta ise, toplu rehin konusu taşınmazların satışı aşamasında sıralama ve seçim bakımından,

⁸⁸ Doktrinde genellikle “toplu rehin” olarak anılmaktadır. Bkz. Yukarıda, (I), I, A.

⁸⁹ Paraya çevirme icra organları tarafından, alacaklının alacağına kavuşması amacıyla, borçluya karşı yapıldığı ve borçlunun hukuki durumunu etkilediği için, icra takip işlemi sayılır.

İcra Müdürlüğü'nün uygulayabileceği belirli ve öngörülebilir ölçütlerin yer aldığı bir düzenlemenin Kanunlarımız da bulunması gerekmektedir.

İcra Müdürlüğü ipotekli taşınmazlardan gerektiği kadarını paraya çevirecektir. Bu durumun aksine olacak şekilde yani gerekmediği halde birden fazla taşınmazın satılması durumunda, ihalenin feshi sebebi doğabileceği gibi, İcra Müdürlüğü'nün bu yönde verdiği kararlara karşı İİK m.134 ve 16. maddelerine dayanılarak şikâyet yoluna başvurulabilecektir. Ancak, bu denetim mekanizmasının varlığı ne derecede yeterli olmaktadır, tartışmalıdır.

Toplu ipoteye konu taşınmazların birden fazla malike ait olması halinde, Yargıtay malikler arasında bir ayırım yapmaksızın, İİK. m.129 hükmünü gerekçe göstererek ve MK. m.889 hükmünün kıyasen uygulayarak, teminat yükünün taşınmaz değerleri oranında bölünmesi ve taşınmazların tümünün satılması yönünde karar vermektedir. Ancak, bu çözüm yolu isabetli olmakla birlikte, taraflar arasında ki menfaat dengesi gözetilerek, tüm taraflara en az zarar verecek şekilde satışın yapılması ve bu konuda açık ve yerleşik bir düzenlemenin olması gerektiği aşikârdır.

Çeşitli ihtimaller dâhilinde incelemeye çalıştığımız bu konuda, teminat ve cebri icra sistemimizce zorunlu kılınan işlem ve yöntemler düşünüldüğünde; tüm taraflar bakımından hakkaniyete uygun düzenlemeler yapılması ve toplu rehin konusu taşınmazlar üzerinde kurulan ipotegin paraya çevrilmesine ilişkin mevzuatımızda yer alan boşlukların doldurulması gerektiği düşünülmektedir.

§ KAYNAKLAR

ACAR Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008

AKINTÜRK Turgut, Müteselsil Borçluluk, Ankara 1971

AKİPEK Jale G., Türk Eşya Hukuku, Ankara 1974

ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007

ALTIN Mehmet/KARAHACIOĞLU A.Haydar/DOĞRUSÖZ M. Edip, Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996

BENGİSU Hande, Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar, İstanbul Barosu Dergisi, Temmuz/Ağustos, İstanbul 2009/4

BUDAK Ali Cem, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2009

DAVRAN Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972.

ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2002

GÜRDOĞAN Burhan, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1979

GÜRDOĞAN Burhan, Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehinin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967

GÜRSOY Kemal Tahir, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesinde Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1978

GÜRSOY Kemal Tahir/EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984,

HELVACI İlhan, Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, 1.Baskı, İstanbul 2008

KAÇAK Nazif, İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2009

KANETİ Selim, Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi, İstanbul 972

KÖPRÜLÜ Bülent/KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, 2.Baskı, İstanbul 1982–1983

KUNTALP Erden, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni, İstanbul 1998

KURŞAT Zekeriya, Birlikte Rehin, Özer Seliçi' ye Armağan, Ankara 2006

KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara 2005

OĞUZMAN M. Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, 10.Baskı, Eşya Hukuku, İstanbul 200

REİSOĞLU Seza, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1979

UYAR Talih, Rehnin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992

UYAR Talih, İcra Hukukunda Taşınmaz Rehni Kavramı, Ankara 2007

YILDIRIM M. Kamil, İcra Hukuk Ders Notları,2. Baskı, İstanbul 2004

ÜSTÜNDAĞ Saim, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004

www.kazanci.com.tr

www.talihuyar.com.tr

www.corpus.com.tr