



ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ
UZAKTAN EĞİTİM MERKEZİ

Taşınmaz Değerleme & Geliştirme TYL

TAŞINMAZ HUKUKU

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep ÖZCAN

Fırsatlar Sunar



Ünite 13

REHİN HAKLARI

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep ÖZCAN

İÇİNDEKİLER

13.1. REHİN HAKLARI.....	3
13.2. GENEL OLARAK.....	3
13.3. TAŞINMAZ REHNİ.....	4
13.3.1. Konusu.....	4
13.3.2. Türleri.....	6
13.3.3. İpotek.....	6
13.3.4. İrat senedi.....	6
13.3.5. İpotekli borç senedi.....	6
13.4. İPOTEK.....	7
13.4.1. Kavram.....	7
13.4.2. Kurulması.....	7
13.4.3. Hükümleri.....	8
13.4.4. Sona Ermesi.....	8
13.5. TAŞINIR REHNİ.....	9
13.5.1. Teslim Şartlı Rehin.....	9
13.5.2. Teslim Şartlı Rehne Hakim Olan İlkeler.....	9
13.5.3. Hapis Hakkı.....	10
13.5.4. Alacaklar Ve Diğer Haklar Üzerinde Rehin.....	10

13.1. REHİN HAKLARI

13.2. GENEL OLARAK

Rehin hakları, sahibine (alacaklıya) alacağını borçludan alamadığı takdirde rehin konusu eşyayı (rehnedileni) paraya çevirterek alacağını bu suretle elde etme yetkisini veren aynı haklardır. Rehin hakkı, teminatını oluşturduğu borcun ifa edilmemesi halinde alacaklıya, borçlunun veya başka bir kişinin rehnedilmiş taşınır veya taşınmaz malını icra dairesi vasıtasıyla sattırarak alacağını satış parasından tahsil etme yetkisi vermektedir. Görüldüğü gibi rehin hakkı, bir alacağı teminat altına almak için kurulur ve borcun süresinde ödenmemiş olması durumunda rehinli eşyayı sattırıp paraya çevirme konusundaki kararı verecek olan kişi alacaklı olmaktadır.

Rehin, hakkın konusu olan, yani rehnedilen eşyanın türüne göre taşınmaz rehni ve taşınır rehni olmak üzere başlıca ikiye ayrılır. Taşınmaz ve taşınır rehminin de çeşitli alt türleri vardır. Taşınırlar üzerinde kurulan rehin haklarının temel tipi teslim bağı rehin hakkıdır (TMK. m. 939 vd.). Bir diğer taşınır rehni ise hapis hakkıdır (TMK. m. 950 vd.). Alacaklar ve diğer haklar üzerinde rehin için de aksine bir hüküm bulunmadıkça teslim bağı rehin hükümleri uygulanır (TMK. m. 954/II). Rehin karşılığında ödünç verme ile uğraşanlar ile yapılan rehin (TMK. m. 962 vd.) ve rehinli tahvil de (TMK. m. 970 vd.) taşınır rehni tipleri arasında yer alır.

Taşınmaz rehinleri ise üç türdür. Bunlar ipotek (TMK. m. 881 vd.), ipotekli borç senedi (TMK. m. 898 vd.) ve irat senedidir (TMK. m. 903 vd.). Ülkemizde en yaygın uygulaması olan taşınmaz rehni türü ipotektir. Bu yüzden taşınmaz rehni dendiğinde esas olarak ipotek kast edilmiş olmaktadır.

Rehin hakkına konu olan eşyanın mutlaka borçluya ait olması gerekmez. Bir kişi taşınır veya taşınmaz eşyası üzerinde kendi borcu için rehin hakkı kurabileceği gibi bir başkasının borcu için de rehin hakkı kurabilir (TMK. m. 881). Mesela, Ali, Bülent'in Cem'e olan borcu için kendi taşınmazı üzerinde de Cem lehine ipotek hakkı kurabilir.

İster taşınır eşya üzerinde olsun ister taşınmaz eşya üzerinde olsun, rehin hakkı bir alacak hakkının varlığına bağlıdır. Buna rehin hakkının alacağa bağıllığı (fer'ilik) ilkesi de denilir. Rehin hakları bakımından teminat ilkesi geçerlidir. Bu sebeple rehin hakkının bağı olduğu alacak hakkının vadesi gelmeden önce alacaklı ile borçlu arasında yapılan ve borç ödenmezse rehin konusu eşyanın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair anlaşmalar geçersizdir (TMK. m. 873/II; m. 949) (Lex Commissoria Yasağı). Bu kural, borçlarını ödeyebileceği ümidi taşıyan borçluların, borçlarından çok daha değerli olan bir eşyanın mülkiyetini kaybetme riskine kolaylıkla girebildikleri düşünülerek onları korumak için öngörülmüştür.

Alacaklı alacağını tahsil edemezse, rehin konusu eşyayı icra dairesi kanalıyla sattırıp alaca-

ğını tahsil edecek, satış bedelinden borç ve masraflar çıktıktan sonra bir miktar kaldıysa bu miktar malike geri ödenecektir. Rehin hakkı sahibinin bunun yanında, rehin konusu eşyayı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi yoktur. Mesela 10.000- Lira ödünç para borcunun güvencesi olarak verilen borçluya ait aracı alacaklı kullanamaz veya onu çalıştırarak gelirden yararlanamaz. Sadece alacağı vadesinde ödenmediğinde rehin konusu şeyi satılarak alacağını bedelinden alma yetkisini haizdir.

Rehnin kurulabilmesi için eşya üzerinde rehin hakkı kurulduğunun kamuya açıklanmış olması gerekir. Taşınmaz rehninde bu şart, rehin hakkının tapuya tescili ile sağlanır. Taşınır rehninde ise kural olarak eşyanın zilyetliğinin devri gerekir. Zilyetliğin devri kural olarak teslim ile olur. Ancak bazı taşınır eşya bakımından rehin hakkının kurulması bu eşyaya özgü bir sicile yapılacak tescil ile olabilir. Bu durumda, malik bu eşyanın dolaysız zilyedi kalmaya devam edebilecektir. Mesela motorlu taşıtlar üzerindeki rehin hakkı bu yolla kamuya açıklanmaktadır.

Aynı taşınır veya taşınmaz eşya üzerinde birden fazla rehin hakkı bulunabilir. Eşya satıldığında elde edilen meblağ tüm rehinli alacaklıların alacağını karşılamaya yetmiyorsa, ön sırada gelen rehinli alacaklı alacağını almadan sonraki rehinli alacaklıya ödeme yapılmamasını sağlama bakımından, rehinli alacaklılar arasındaki sıranın belirlenmesi gerekir. Taşınır rehnindeki rehinli alacaklılar arasındaki sıra, rehnin kuruluş tarihine göre belirlenir; yani taşınır rehninde kıdeme öncelik ilkesi söz konusudur. Taşınmaz rehninde ise kıdeme öncelik ilkesi uygulanmaz; dereceler arasındaki sıralamaya uyulur. Taşınmaz rehnindeki derece sistemi aşağıda ayrıntılı incelenecektir.

13.3. TAŞINMAZ REHNİ

13.3.1. Konusu

Taşınmaz rehninin konusunu TMK. m.704 de sayılmış olan taşınmaz eşya oluşturur: Araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler. Ancak, bir taşınmazın rehin edilebilmesi için, tapuda kayıtlı olması şarttır (TMK. m.853).

Birden çok kişi bir taşınmaza paylı malik sıfatıyla sahip bulunuyorlarsa, paydaş maliklerden her biri kendi payını bağımsız olarak rehin edebilir (TMK. m.857/I). Ancak, pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehin edemezler (TMK. m.857/II). Buna karşılık, elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehin edilebilir (TMK. m.857/III).

Taşınmaz rehni mutlaka bir taşınmazın tamamı üzerinde kurulur. Bir taşınmazın parçalarının (parsellerinin) rehin edilebilmesi için, bu taşınmazın bölünmüş ve parsellerin tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmiş olması şarttır (TMK. m.854/II).

Birden çok taşınmazın aynı borç için rehin edilebilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmasına bağlıdır (TMK. m.855/I). Bu takdirde alacaklı, alacağının tamamı için taşınmazlardan her birine başvurabilir. Bunun dışında kalan bütün hallerde, taşınmazlardan her birinin alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir. Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır (TMK. m.885/I,II).

Rehin verilecek olan taşınmazın mutlaka borçlunun mülkiyetinde olması şart değildir (TMK. m.887/II); bir kimse, başkasının borcu için kendi taşınmazını pekala rehin edebilir.

II – TAŞINMAZ REHNİNİN TÂBİ OLDUĞU İLKELER

Taşınmaz rehninin tabi olduğu bir takım ilkeler vardır. Bunlar “açıklık ilkesi”, “belirlilik ilkesi”, “güvence ilkesi” ve nihayet “sabit dereceler ilkesi” olmak üzere dört noktada toplanabilir.

A) Açıklık ilkesi

Açıklık (aleniyet) ilkesi, taşınmaz rehninin, özellikle ipoteğin resmi şekilde yapılan bir hukuki işlemle ve tapu siciline tescille doğması gereğini ifade eder.

B) Belirlilik ilkesi

Belirlilik (muayyenlik) ilkesi ise, taşınmaz rehninin hem konusunun hem de güvencesini oluşturduğu alacağın miktarının tam olarak belirlenmiş olması gereğini ifade eder.

C) Güvence ilkesi

Güvencenin kapsamına baktığımızda; taşınmaz rehni her şeyden önce rehin edilmiş olan taşınmazın bütünleyici parçaları ile eklentilerini de kapsar (TMK. m.862/I) O halde, bütünleyici parça olması itibarıyla “doğal semereler” de asıl şeyden ayrılınca kadar güvencenin kapsamına girerler. Mesela bir narenciye bahçesi ipotek edilmişse, yetişen portakal ve limonlar toplanmadığı sürece rehni kapsamına girerler, fakat toplandıktan sonra artık rehni kapsamından çıkarlar. Aynı şekilde “hukuki semereler”, örneğin kiralardan da durum böyledir. Eğer rehin edilmiş olan taşınmaz kira getirmekteyse, bu kiralardan da güvencenin kapsamı içerisindedirler (TMK. m.863). Sigorta tazminatının da rehni kapsamına girmekte olduğu TMK. m.879 da belirtilmiştir. Eklentiler bakımından da, durum bundan farklı değildir. Nitekim TMK. m.862/II ye göre “rehnin kuruluşu sırasında makine, otel döşemi eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır”.

D) Sabit dereceler ilkesi

Bir taşınmaz üzerinde birden çok rehin kurulmuş bulunuyorsa, sınırlı ayni hak türü olan bu rehinler sıralarını kural olarak tescil tarihine göre alırlar (TMK. m.1022/I).

Yukarıda belirtildiği gibi, taşınmaz rehni, taşınır rehni uygulanan kıdeme öncelik ilkesi uygulanmaz; dereceler arasındaki sıralamaya uyulur.

Taşınmaz rehni, rehinli alacaklılar arasında sırayı belirlemeye yarayan derece sistemi iki ayrı ilkeye bağlı olabilir. Bunlardan biri boşalan dereceye ilerleme ilkesi, bir diğeri sabit

derece ilkesidir. Türk Medeni Kanunumuz rehin hakları konusunda sabit dereceler sistemi denilen bir ilkeyi kabul etmiştir.

Sabit dereceler sistemine göre “rehin sağladığı güvence, tescilde belirtilen rehin derecesi ile sınırlıdır” (TMK. m.870/I). Malik ile alacaklı, rehin sözleşmesi yaparlarken ipoteğin kaçınıcı dereceden kurulacağını kararlaştırabilirler. Hukukumuzda temel kural sabit derece ilkesi olmakla birlikte, malik ile alacaklı arasında yapılacak bir sözleşme ile alacaklıya boşalan dereceye ilerleme hakkı sağlanabilir. Bu hakkın tanınmasına ilişkin sözleşme de rehnin kurulmasına esas teşkil eden rehin sözleşmesi için olduğu gibi resmi şekle tâbidir.

13.3.2. Türleri

Türk Medeni Kanunumuz üç türlü taşınmaz rehni kabul etmiştir. Bunlar “ipoteke”, “ipoteekli borç senedi” ve “irat senedi”nden ibarettir. Bu üçü dışında anlaşmayla bir dördüncü taşınmaz rehni türü oluşturmak mümkün değildir (TMK. m.850).

13.3.3. İpoteke

İpoteke, bir alacağın güvencesi olarak bir taşınmazın karşılık gösterilmesi, diğer bir deyişle, bir taşınmazın bir borcun güvencesi olarak özgülmesi demektir. Burada alacaklı, alacağını ilk önce taşınmazın değeri üzerinden elde eder. Eğer ipoteekli taşınmazın bu değeri alacağın ödenmesine yetmezse, alacaklının borçlunun malvarlığının tamamına başvurma hakkı da vardır ki, buna kişisel sorumluluk denir. Borçlu B’nin alacaklı A’ya 100.000TL’lik borcu için taşınmazı üzerinde A lehine ipoteke kurmuştur. Taşınmaz paraya çevrildiğinde alacaklı A’nın alacağının tamamını karşılamaya yetmezse, A, B’nin diğer malvarlığına başvurarak kalan alacağını tahsil edebilir.

13.3.4. İrat senedi

İrat senedi şeklinde kurulan taşınmaz rehni alacaklı, alacağını sadece rehin konusu olan taşınmazın değeri üzerinden alabilir, borçlunun bunun dışındaki mallarına başvuramaz ki, buna da aynı sorumluluk denir. İrat senedi tedavülü (elden ele dolaşması) mümkün olan bir kıymetli evrak niteliğindedir. Borçlu B’nin alacaklı A’ya 100.000TL’lik borcu için taşınmazı üzerinde A lehine irat senedi türünde taşınmaz rehni kurmuştur. Taşınmaz paraya çevrildiğinde alacaklı A’nın alacağının tamamını karşılamaya yetmezse, A, B’nin diğer malvarlığına başvurarak kalan alacağını tahsil edemez. İrat senedi konusu taşınmazın paraya çevrilmesiyle elde edilen alacak ne kadarsa; A o kadarını alabilir.

13.3.5. İpoteekli borç senedi

İpoteekli borç senedi de irat senedi gibi tedavülü (elden ele dolaşması) mümkün olan bir kıymetli evraktır. Fakat irat senedinden farklı olarak ipoteekli borç senedinde, alacaklının alacağını elde edemediği takdirde aynen ipotekte olduğu gibi borçlunun malvarlığının tamamına başvurma hakkı vardır (kişisel sorumluluk). Bu itibardır ki, ipoteekli borç senedi şeklinde kurulan taşınmaz rehni borçlunun aynı sorumluluğu değil, fakat ipotekte olduğu gibi kişisel sorumluluğu söz konusu olmaktadır.

Yukarıda kısaca belirttiğimiz üç türlü taşınmaz rehni son ikisi, yani irat senedi ile ipoteekli borç senedi ülkemizde neredeyse hiç uygulanmamakta, pratikte taşınmaz rehni sade-

ce “ipoteke” türüne indirgenmiş bulunmaktadır. Bu sebeptir ki, biz de bunlardan sadece “ipoteke”i ele alarak diğerleri hakkında yukarıdaki bilgilendirmelerle yetineceğiz.

13.4. İPOTEK

13.4.1. Kavram

İpoteke TMK.m.881-897 hükümlerinde ayrıntılı denebilecek biçimde düzenlenmiş, ancak tanımlanmamıştır.

İpoteke bir alacağın güvencesi olarak bir taşınmazın karşılık gösterilmesi, yani bir taşınmazın bir borcun güvencesine özgülenmesi demektir.

Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi, ipotekte alacaklının rehin hakkı, irat senedi ve ipotekli borç senedinde olduğu gibi bir kıymetli evraka bağlanmış değildir. Bu sebeptir ki, ipotegen taşınmaz rehinin güvence ve tedavül (elden ele dolaşma) fonksiyonlarından sadece güvence fonksiyonu vardır. Oysa irat senedi ile ipotekli borç senedinin güvence fonksiyonlarının yanında, ayrıca tedavül fonksiyonları da vardır.

Buna karşılık, ipotekte borçlunun sorumluluğu irat senedinin aksine kişisel sorumluluktur. Diğer bir deyişle rehin alacaklısı, yani alacağı rehinle güvence altına alınmış bulunan kişi, alacağını ipotek edilen taşınmazın satış bedeli üzerinden alamadığı takdirde, borçlunun diğer mallarına (malvarlığına) da başvurabilecektir.

İpoteke edilecek taşınmazın mutlaka da borçluya ait olması şart değildir (TMK. m.881/II). O halde bir kimse taşınmazını başkasının borcu için ipotek edebilir. Mesela A’nın B’ye olan 100.000 TL’lik borcuna güvence oluşturmak üzere arkadaşı C kendi tarlasını veya evini B’ye ipotek edebilir.

13.4.2. Kurulması

Bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulabilmesi için, başlıca iki işleme ihtiyaç vardır. Bunlardan biri “rehin sözleşmesi”, diğeri ise “tescil”dir.

A) Rehin sözleşmesi

İpoteğin kurulabilmesi için, önce rehin edilecek (ipotek edilecek) taşınmazın maliki ile alacaklı arasında bir anlaşma yapılmış olmalıdır. “Rehin sözleşmesi” diyebileceğimiz bu anlaşma ile malik, rehin edeceği taşınmazını belli bir borcun güvencesi olarak göstermeyi alacaklıya taahhüt eder. Bu sözleşmenin resmi şekilde, yani tapu memuru önünde yapılması, diğeri bir deyişle tapu memurunun bu hususta bir resmi senet düzenlemesi gerekir. Bu şekilde uygun olarak yapılmayan sözleşmeler geçerli değildir (TMK. m.856/II).

İpoteğin kurulabilmesi için önceden bir rehin sözleşmesi yapılmış olması şart olmakla beraber, istisnai bazı hallerde alacaklılar böyle bir anlaşma olmaksızın da kendi lehlerine bir rehin hakkı kurulması için tescil isteminde bulunmak yetkisine sahiptirler ki, buna tescile

tabi kanuni ipotek adı verilmektedir.

B) Tescil

Taşınmaz maliki ile alacaklı arasında rehin sözleşmesinin yapılmış olması ipoteğin kurulması, yani rehin hakkının doğması için yeterli değildir. Rehın hakkının doğabilmesi için sözleşmenin ayrıca tapu siciline tescil edilmesi de gereklidir (TMK. m.856/I). Tescil işlemi yapılmadıkça rehin hakkı doğmaz; zira rehin sözleşmesi alacaklıya sadece malikten tescil isteminde bulunmasını isteme yetkisi veren borçlandırıcı bir işlemdir (taahhüt işlemidir). Tescil ise, aynı hak olan rehin hakkının doğumunu sağlayan bir tasarruf işlemidir. Rehın sözleşmesi bu işlemin “hukuki sebebi”ni oluşturur.

Tescil istemi taşınmaz maliki tarafından yazılı olarak yapılır (TMK. m.1014/I) ve tescil, tapu kütüğünün taşınmaz rehnine ait sütununa işlenir.

Kural böyle olmakla beraber, Türk Medeni Kanun tescil olmaksızın rehin hakkının doğacağı bazı istisnalara da yer vermiştir (TMK. m.856/I). Gerçekten m.865/III ve m.867/II’ de öngörülen hallerde, alacalının rehin konusu taşınmazın değerinin düşmesini önlemek üzere yapacağı giderler için tescile gerek olmaksızın rehin hakkı doğar ki, buna doğrudan doğruya kanuni rehin (tescile tabî olmayan kanuni ipotek hakkı) denilmektedir.

Alacaklı tapu memurundan kurulan ipotekle ilgili olarak kendisine bir belge verilmesini isteyebilir. Bu istem üzerine memurun vereceği belgeye ipotek belgesi denir ki, bu belge bir kıymetli evrak niteliğinde olmayıp, sadece tescilin yapılmış olduğunu ispata yarayan bir belge mahiyetindedir (TMK. m.882/II).

13.4.3. Hükümleri

İpotek edilmiş bulunan taşınmazın başkalarına devredilmesi (temliki) mümkün olup, bunun için alacaklının iznini almaya gerek yoktur. Böyle bir devir, aksine anlaşma olmadıkça borçlunun borcunda ve güvencesinde hiçbir değişiklik yaratmaz (TMK. m.888/I). Bu itibardır ki alacaklı, rehin hakkını yeni malike karşı da ileri sürebilir, yani borçlu borcunu ödemediği zaman, ipotek edilmiş olan taşınmazın paraya çevrilmesini isteyebilir. A, taşınmazı üzerinde B ve C lehine ipotek kurduktan sonra taşınmazı arkadaşı Y’ye satarsa, B ve C’nin iznine gerek yoktur. Alacaklı B ve C ipotek haklarını yeni malik Y’ye karşı ileri sürebilirler.

Rehinli taşınmazın yeni maliki borcu yüklendiği takdirde, alacaklı kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazıyla önceki borçluya bildirmezse, önceki borçlu borcundan kurtulmuş olur (TMK. m.888/II). Mesela rehinli taşınmazın yeni maliki Y borcu yüklendiğinde, alacaklı B ve C kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazıyla A’ya bildirmezlerse, A borçtan kurtulmuş olur. Taşınmazı edinen yeni malikin borcu kabul ettiği tapu memuru tarafından alacaklıya bildirilir. Alacaklının önceki borçluya bildirimde bulunması için öngörülen bir yıllık süre, bu bildirimden itibaren işlemeğe başlar (TMK. m.890/II).

13.4.4. Sona Ermesi

İpotek, “kaydın terkin” (silinmesi) ve “taşınmazın tamamen yok olması” ile sona erer (TMK.

m.858).

Rehin hakkı alacağa bağlı fer'i hak niteliğinde olduğuna göre, bu alacağın ifa, takas (iki kimsenin karşılıklı, benzer ve muaccel borçlarını tek taraflı irade açıklamasıyla sona erdirmeleridir), yenileme (yeni bir borç meydana getirerek eski borcun sona erdirilmesi) (teddit), rehnin paraya çevrilmesi gibi sebeplerle ortadan kalkmış olması halinde, rehin hakkı da kendiliğinden sona erer. Bu durumda tapu sicilindeki kaydın silinmesi (terkin edilmesi) gerekir. Gerçekten TMK. m.883'e göre, "alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacalıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir". Görüldüğü üzere, kaydın terkin isteminde bulunma hakkı, alacaklıya tanınmıştır. Bu itibarla malik, doğrudan doğruya tapuya başvurarak kaydın terkin istemez; onun hakkı, sadece alacaklıya karşı terkin isteminde bulunmasını istemekten ibarettir. Alacaklı terkin isteminde bulunmadığı takdirde, malik terkin davası açmak suretiyle bunu sağlayabilir (TMK. m.1025).

13.5. TAŞINIR REHNİ

Bir alacağı güvence altına almak amacıyla bir taşınır eşya, hak ve alacak üzerinde tesis edilip, borcun ifa edilmemesi halinde rehinli alacaklıya teminat konusu taşının paraya çevirerek alacağını tahsil etmek yetkisi veren bir haktır. Taşınır rehinin türleri şunlardır; teslim şartlı rehin, hapis hakkı, alacak ve diğer haklar üzerinde rehindir.

13.5.1. Teslim Şartlı Rehin

Bir taşınır eşyanın alacağın güvencesi olmak üzere rehin veren tarafından alacaklıya veya üçüncü bir kişiye teslim edilmesiyle kurulan rehindir. Kurulması için iki işleme ihtiyaç vardır. Biri "rehin sözleşmesi" diğeri ise "teslim" başka bir deyişle zilyetliğin devridir.

13.5.2. Teslim Şartlı Rehne Hakim Olan İlkeler

1) Belirlilik ilkesi: Teslim şartlı rehinin konusu belirlenmiş olan taşınır bir maldır. Bu anlamda bir eşya birliği üzerinde tümünden rehin kurulmaz. Ancak eşya birliğini oluşturan her bir eşya üzerinde rehin hakkının kurulması mümkündür. Alacağın ileride doğacak olması, şarta bağlı olması, belirlilik ilkesine aykırılık oluşturmaz. Belirlenebilir olması yeterlidir.

2) Alacağa bağlılık : Taşınır rehni güvence altına aldığı alacağa bağlı bir haktır. Alacak var olduğu sürece rehin hakkı da devam eder. Alacak sona ererse rehin hakkı da sona erer. Bu alacak başkasına temlik, edilirse, rehin hakkı da alacağı devir alana geçer. Alacak zaman aşımına uğradığı zaman, eşya üzerindeki rehin hakkı sona ermez ve alacaklı rehni paraya çevirebilir.

3) Güvenin Korunması: Emin sıfatıyla zilyetten iyiniyetle bir taşınırı rehin olarak alan üçüncü kişi, rehin hakkını kazanır.

4) Açıklık İlkesi : Eşya üzerinde rehin kurulduğunun üçüncü kişilere gösterilmesini ifade eder. Teslim şartlı rehni kurulabilmesi için rehin verenle alacaklı arasında bir rehin sözleşmesinin yapılması ve rehin edilecek taşının teslim edilmesi gerekir. Hükmen teslim yoluyla rehin kurulması ise söz konusu değildir.

Taşınırlarda rehnin kurulabilmesi için teslimin her zaman şart olması bazı durumlarda sakıncalar doğurur. Şöyle ki; gelir getirici nitelikteki taşınırların alacaklıya teslim edilmesi durumunda borçlunun borcunu ödeme gücünü içine girmesi söz konusu olabileceği gibi, borçlunun tek geçim kaynağının bu taşınırlar olması halinde borçluya yaşamını sürdürebilmesi için gerekli koşul sağlanmış olur.

- Taşınır rehninde açıklık ilkesine istisnalar tanınmıştır.
- Hayvan Rehni; İcra iflas dairelerinde tutulan sicile tescille rehin edilir.
- Ticari İşletme Rehni; Ticaret sicile tescilli rehin edilir.
- Gemi ipoteği Rehni; Gemi siciline tescilli rehin edilir.
- Taşınır motorlu araçlar; Zilyetlik devredilmeden de trafik siciline tescille rehin edilir.

5) Teminatın bölünmezliği ilkesi: Teminat yükünün kapsamına her şeyden önce rehnin konusunu teşkil eden taşınır mal ,alacak veya hak girer. Teminat yükünün kapsamına rehin konusu taşınırın bütünleyici parçaları ile eklentileri de girer. M.K 947 göre "Rehin taşınır rı EKLENTİ, BÜTÜNLEYİCİ PARÇA, KİRA BEDELLERİ, SİGORTA TAZMİNATI ile birlikte kapsar. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça alacaklı, rehinli taşınırın doğal ürünlerini bütünleyici parça olmaktan çıkınca malike vermekle yükümlüdür. Rehin paraya çevirme sırasında bütünleyici parça niteliğindeki doğal ürünleri de kapsar. Bu ilkenin diğer görünümü taşınır rehninin alacağın tümü için teminat teşkil edeceğidir. Teminat altına alınan alacağın kapsamına asıl alacak, sözleşme faizi, takip ve mahkeme masrafları, gecikme faizleri de girer. Borçlu kısmi ifada bulunmuşsa rehnin iadesini isteyemez. Borç tamamen ödeninceye kadar taşınır, rehinle yüklü olarak varlığını sürdürür.

6)Öncelik ilkesi : Aynı taşınır üzerinde birden çok rehin hakkı kurulmuşsa alacaklılara rehin haklarının sırasına göre ödeme yapılır. Rehin hakkının sırası kuruluş tarihine göre belirlenir.

****SABİT DERECER İLKEİ TAŞINMAZ REHNİNİN İLKESİDİR.****

13.5.3. Hapis Hakkı

Alacaklı, borçluya ait olup onun rızasıyla ZİLYEDİ bulunduğu TAŞINIRI ve KIYMETLİ EVRAKI alacak MUACCEL olması ve niteliği itibarıyla bu eşyanın ALACAK İLE BAĞLANTISI bulunması halinde BORÇ ÖDENİNCEYE KADAR HAPSEDİLİR. Burada hapsedilen malı geri vermemek gerektiğinde alacalını onu PARAYA ÇEVİREREK alma yetkisini veren aynı bir haktır. Bu kandan doğar. Kiralayanın hapis hakkı, taşıyıcının hapis hakkı, acentenin hapis hakkı. Sadece taşınırlar ve kıymetli evrak üzerinde hapis hakkı söz konusudur Para üzerinde böyle bir hak söz konusu değildir.

Hapis hakkı, alıkonan eşyalardan alacağı karşılamaya yetecek kadarı üzerinde kullanılabilir. Malın paraya çevrilebilmesi için alacaklının borçluya ihbarda bulunması ve borçlunun da yeterli teminat göstermemiş olması şarttır, örneğin Nakliyecinin eşyayı naklettikten sonra ücreti ödenmezse nakliyecisi eşyayı İcra dairesine götürüp sattırıp alacağını alması. İşte bu durum hapis hakkı olarak nitelendirilir.

13.5.4. Alacaklar Ve Diğer Haklar Üzerinde Rehin

Başkasına devredilebilen alacaklar rehnedilebilir. Senede bağlanmış olan veya olmayan ala-

cakların rehni için sözleşmenin yazılı şekilde yapılması ve senede bağlı alacaklarda senedin teslimi gerekir. Diğer hakların rehinde yazılı rehin sözleşmesiyle birlikte bu hakların devri için öngörülen şekle uyulması gerekir. Şarta bağlı veya ileride doğacak alacaklar üzerinde rehin kurulabilir.

- Hamile yazılı senetlerin rehni için senetlerin rehin alacaklısına teslimi yeterlidir. Diğer kıymetli evrakın rehni için senedin ciro edilmiş veya yazılı devir beyanı yapılmış olarak teslimi gerekir. Emtiayı temsil eden kıymetli evrakın rehnedilmesiyle emtia üzerinde rehin hakkı doğar.
- Rehin edilen taşınırın maliki onun üzerinde bir art rehin kurulabilir. Bunun için alacağı ödenince rehin edilen taşınırın sonraki alacaklıya teslim edilmesinin rehinli alacaklıya yazılı olarak bildirilmesi gerekir. (TMK. m. 941)

***Art rehin durumunda rehin zilyetliği havale yoluyla geçiyor.

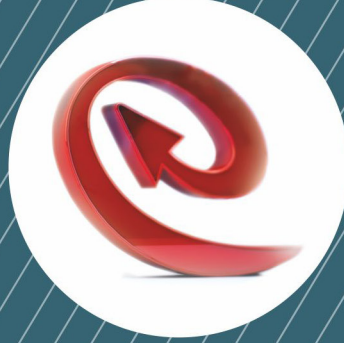
Örneğin; ben size olan borcum nedeniyle laptopu size rehin olarak verdim. Daha sonradan da Ahmet isimli şahıstan borç aldım ve Ahmet'in benden teminat istemesi üzerine aynı laptop üzerinden Ahmet lehine rehin teslim ettim. Bu durumda size bir zarar yok. Rızasını almaya gerek yok. Ahmet'te laptopun değeri ile benim size borcumun değeri ve geriye kalan rakamı düşünüp kabul edip etmekte serbesttir. Eğer ben borcumu size ödersem laptopu Ahmet'e veriyorsunuz. Ödemezsem laptopu satınca alacağınızı alıp artan parayı Ahmet'e veriyorsunuz.

Alacaklı rehin konusu taşınırı ancak rehnedenin rızasıyla bir başkasına rehin edebilir. (alt rehin)

- Alt rehinde ise, rehin veren rehin konusu eşya üzerinde ikinci kez rehin kuruyordu. Alt rehinde ise rehin alan rehin konusu taşınırı kendi borcu için rehin etmektedir. Bu durumda doğal olarak rehin verenin rızası gereklidir. Yukarıdaki örnekte ben Ahmet'ten borç almıyorum, siz alıyorsunuz ve laptopu ona olan borcunuzdan rehin vermek istiyorsunuz. Bu durumda benim rızam şart. Borcumun vadesi geldiğinde Ahmet'e gidip ödeyip laptopu geri alıyorum.



Bu Ders Notu Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Uzaktan Eğitim Merkezince kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Ticari amaçlarla kullanılamaz. Kopyalanması, çoğaltılması ve dağıtılması ilgili birimin yazılı iznine tabidir.



Ondokuz Mayıs Üniversitesi Uzaktan Eğitim Merkezi
Kurupelit Kampüsü Atakum / SAMSUN



0362. 457 8936 **Fax:** 0362. 457 5806



irtibat@uzem.omu.edu.tr



<http://uzem.omu.edu.tr>