

Prof. Dr.

Haluk Nami NOMER

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Doç. Dr.

Mehmet Serkan ERGÜNE

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

EŞYA HUKUKU

Cilt II

REHİN HUKUKU

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XV

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM REHİN HAKLARI

BİRİNCİ AYIRIM SINIRLI AYNİ HAKLARA VE REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

§ 1. SINIRLI AYNİ HAKLARA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
I. Türleri.....	1
II. Hukuki Niteliği.....	1
III. Konusu.....	2
IV. Bir Taşınmazda Malikinin Aynı Zamanda Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ..	3
V. Ayni Haklarda Sıra.....	4
§ 2. REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	5

İKİNCİ AYIRIM TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. GENEL OLARAK	7
-------------------------	---

§ 2. GENEL KURALLAR	7
I. Güvence Görevi	7
A. Güvencenin, Güvence Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Korunması	7
1. Kapsamı	7
a. Taşınmaz	7
b. Bütünleyici Parçalar	9
c. Eklentiler	9
d. Kira Bedelleri	11
e. Sigorta Tazminatı	13
2. Korunması	14
a. Taşınmazın Değer Kaybına Uğramasına Karşı Tedbir Alınması	14
b. Rehinli Alacaklının Ek Güvence, Eski Hale Getirme ve Kısmi Ödeme İstemleri	15
aa. Malik Kusurluysa	15
bb. Malikin Kusuru Yoksa	15
c. Taşınmazın Bölünmesinde	16
B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı	16
1. Anapara İpoteğinde	16
a. Anapara	16
b. Takip Giderleri	17
c. Gecikme Faizleri	17
d. Anapara Faizleri	18
e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar (TMK 876)	19
2. Üst Sınır İpoteğinde	19
C. Güvenceden Yararlanma / Rehnin Paraya Çevrilmesi	20
D. Taşınmazların Birleştirilmesinde Güvencenin Durumu	21
II. Belirlilik İlkesi	21
A. Rehin Yüğü Bakımından	21
1. Alacağın Miktarının Belli Olduğu Durumlarda	21
2. Alacağın Miktarının Belli Olmadığı Durumlarda	22
3. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurmak İçin Gerekenler	23
B. Taşınmaz Bakımından	25

1. Genel Olarak.....	25
2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Rehnedilmesi	26
a. Genel Olarak.....	26
b. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Belirli Bir Miktarı İçin Güvence Oluşturması.....	27
c. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Tamamı İçin Güvence Oluşturması (Toplu Rehin, Müteselsil Rehin)	28
III. Kamuya Açıklık İlkesi	30
A. Taşınmaz Rehninin Kurulması	30
1. Hukuki Sebep	31
2. Tescilin Gerçekleştirilmesi.....	33
B. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi	34
IV. Sabit Dereceler Sistemi	36
A. Kural.....	36
B. İstisnaları.....	38
1. Kanundan Doğan İstisnalar	38
a. Rehnin Paraya Çevrilmesinde	38
b. Arazinin İyileştirilmesinde.....	38
2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı	39
V. Kayyım Atanması.....	40
VI. Yeni Malikin Taşınmazı Rehin Yükünden Kurtarması	40
§ 3. İPOTEK	41
I. Kavram, İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedinden Farkı	41
II. Özellikleri	42
A. Her Türü Alacak İçin Kurulabilmesi	42
B. Alacağa Bağlı (Fer'i) Hak Olması.....	42
C. Malik ile Borçlunun Ayrı Kişiler Olabilmesi	44
1. Genel Olarak.....	44
2. Özellikleri.....	44
a. Muacceliyet İhbarı Bakımından.....	44
b. Ödeme veya İcra Emri Bakımından	44
c. Borcu Sona Erdirme Yetkisi Bakımından.....	45
III. Hükümleri	46

A. Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....	46
B. İpotekli Alacağın Devri	47
C. İpotek Yükünün Bölünmesi.....	47
IV. Kanuni İpotek Hakları	49
A. Genel Olarak	49
B. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları	49
C. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	50
1. Türleri	50
a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	50
b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	50
c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	50
d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	53
e. Üst Hakkı Sahibine veya Üst Hakkı Kendisine Rehnedilmiş Olan Alacaklıya, Üst Hakkı Sona Erdiğinde Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	53
f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	53
g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	54
h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	54
2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği.....	54
3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması	55
4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler.....	56
5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili.....	56
6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası	58
a. Genel Olarak	58
b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	58
c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından....	59
aa. Sıra	59
bb. Öncelik Hakkı.....	60

ÜÇÜNCÜ AYIRIM TAŞINIR REHNİ

§ 1. TAŞINIR REHNİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	63
I. TAŞINIR REHNİNİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	63
A. Taşınır Rehninin Tanımı.....	63
B. Taşınır Rehninin Özellikleri.....	64
II. TAŞINIR REHNİ TÜRLERİ	65
A. Medeni Kanunda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri	66
B. Diğer Kanunlarda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri	67
1. Teslimsiz Sicilli Taşınır Rehni Türleri.....	67
2. Teslimsiz ve Sicilsiz Taşınır Rehni Türleri	69
§ 2. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER.....	69
I. ALACAĞA BAĞLILIK.....	70
II. BELİRLİLİK.....	72
A. Rehin Konusunun Belirli Olması.....	72
B. Alacağın Belirli Olması.....	74
III. KAMUYA AÇIKLIK.....	76
IV. İYİNİYETİN KORUNMASI.....	78
V. TEMİNATIN BÖLÜNMEZLİĞİ.....	80
VI. ÖNCELİK.....	80
VII. LEX COMMISSORIA	82
§ 3. TESLİME BAĞLI REHİN.....	83
I. GENEL OLARAK	83
II. REHİN HAKKININ KONUSU	84
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	86
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	87
B. Tasarruf İşlemi: Aynî Sözleşme +Zilyetliğin Devri	89
1. Aynî Sözleşme	89
2. Zilyetliğin Devri	90
a. Rehinli Alacaklının Dolaysız Zilyetliği Kazanması	91
aa. Rehin Konusu Taşınırın Teslim Edilmesi	91

bb. Araçların Teslimi	92
cc. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	92
dd. Kısa Elden Teslim	93
b. Rehinli Alacaklının Dolaylı Zilyetliği Kazanması.....	93
aa. Zilyetliğin Havalesi	93
bb. Temsilci, Özellikle Yediemin Aracılığı İle Rehin Zilyetliğinin Kazanılması.....	94
cc. Hükmen Teslim.....	95
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI.....	95
V. REHİN HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI	97
VI. REHİN HAKKININ KAPSAMI	97
VII. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	99
A. Rehinli Alacaklının Hakları.....	99
B. Rehinli Alacaklının Borçları	100
VIII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	102
A. Alacağın Sona Ermesi	102
B. Alacaklının Feragat Etmesi	102
C. Taşınırın Yok Olması	103
D. Taşınırın Paraya Çevrilmesi.....	103
E. Sürenin Dolması veya Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi	103
F. Alacaklı ve Malik Sifatlarının Birleşmesi.....	103
G. Alacaklının Rehin Zilyetliğini Kaybetmesi	104
IX. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİNİN ASKIDA KALMASI	105
§ 4. HAYVAN REHNİ	106
I. GENEL OLARAK	106
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	107
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	108
IV. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	109
§ 5. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU OLAN TAŞINIRLARIN (ÖZELLİKLE MOTORLU ARAÇ) REHNİ	110
§ 6. HAPİS HAKKI	114
I. GENEL OLARAK	114
II. HAPİS HAKKININ KONUSU	115

III. HAPİS HAKKININ DOĞUMU.....	116
A. Alacaklı Borçluya Ait Taşınıra veya Kıymetli Evraka Zilyet Olmalıdır.....	116
B. Alacak Mevcut ve Muaccel Olmalıdır	117
C. Alacak İle Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır veya Kıymetli Evrak Arasında Bağlantı Bulunmalıdır	118
D. Hapis Hakkı, Alacaklının Yüklendiği Borç veya Borçlunun Verdiği Talimatla Bağdaşmalıdır.....	119
E. Hapis Hakkının Kullanılması Kamu Düzenine Aykırılık Teşkil Etmemelidir.....	120
IV. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	121
V. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	122
§ 7. ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN	122
I. GENEL OLARAK	122
II. REHİN HAKKININ KONUSU	123
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	124
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	124
B. Tasarruf İşlemi	125
1. Alacakların Rehni	126
a. Adi Alacakların Rehni	126
b. Kıymetli Evrakın Rehni	127
2. Emtia Senetlerinin Rehni.....	128
3. Diğer Hakların Rehni.....	130
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI.....	130
V. REHİN HAKKININ KAPSAMI	131
VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	132
VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	133
§ 8. REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNÇ VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLARA YAPILAN REHİN	134
I. GENEL OLARAK	134
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	135
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	136
IV. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK SATIŞ.....	137

§ 9. REHİNLİ TAHVİL	138
§ 10. TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TEMİNATIN KAPSAMI	139
I. Alacaklının Rehni Paraya Çevirme Yetkisi	139
II. Teminatın Alacak Yönünden Kapsamı	141
KAYNAKÇA	143