

TESCİLE TABİ OLMAYAN KANUNÎ İPOTEK HAKLARI

Non-registered Legal Mortgage Rights

Mine KAÇMAZ¹

ÖZET

Hukukî ilişkilerde teminat ihtiyacını karşılayan önemli kurumlardan birini de ipotek hakkı oluşturmaktadır. Kazanma sebebini kanun hükmünün oluşturduğu ipotek hakları ise, kanunî ipotek hakları olarak adlandırılmaktadır. Kanun hükmüne dayalı olarak kurulan ipotek haklarının bir kısmı için tescil şartı aranmaktayken; bir kısmı için ise aranmamaktadır. Tescil şartının aranmadığı tescile tabi olmayan kanunî ipotek hakları, 4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu ve çeşitli özel kanunlarda düzenlenmektedir. Ancak zaman içinde söz konusu bu ipotek haklarının yapılan kanunî düzenlemeler ile birlikte birtakım değişikliklere uğramış olduğu görülmektedir. Çalışmamızda tescile tabi olmayan kanunî ipotek hakları yapılan bu değişiklikler ışığında ele alınacaktır.

Anahtar kelimeler: Tescile tabi olmayan kanunî ipotek, teminat ilkesi, aleniyet ilkesi, gizli rehin

ABSTRACT

The hypothec right is one of the most significant rights meeting the requirement of guarantee in legal relationships. Hypothec rights which their reason of acquisition are constituted by law are called as legal mortgage rights. While registration is required as a condition for some legal mortgage rights

¹ Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi

for some of them it is not required. Non- registered legal mortgage rights are legislated in Turkish Civil Code no. 4721 and several special codes. But it is seen that these mortgage rights were modified from various aspects by legal regulations in time. In this study non- registered legal mortgage rights will be discussed in the light of these amendments.

Key words: Non- registered legal mortgage, principle of guarantee, principle of publicity, hidden hypothec

GİRİŞ

Taşınmaz rehninin en yaygın türü olan ipoteğin temel amacı, bir alacağı teminat altına almak ve gerektiğinde rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurulmasıyla alacağın elde edilmesini sağlamaktır. İpoteğin kurulması çoğunlukla bir sözleşmeye dayanmaktadır. Ancak bunun dışında kanun hükmü, mahkeme kararı veya ölüme bağlı tasarruflar da ipotekte kazanma sebeplerini oluşturabilmektedir. Kazanma sebebini kanun hükmünün oluşturduğu kanunî ipotek hakları ise kendi içinde tescile tabi olup olmamalarına göre ikiye ayrılmaktadır. TMK m. 892’ de de “*Kanunî ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmemiş olmadıkça, tapu kütüğüne tescil edilmelerine bağlı değildir.*” denilmek suretiyle bu hususa işaret edilmiştir. Tescile tabi kanunî ipotek hakları Türk Medenî Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu’ nda düzenlenmektedir. Tescile tabi olmayan kanunî ipotek haklarına, Türk Medenî Kanunu’ nda m. 865-867 ve 876’ da taşınmazın muhafazası, sigortalanması ve değerinin azalmasının önlenmesi için masraf yapılması ile ilgili olarak yer verilmiştir. Bunun dışında İmar Affı Kanunu, Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun gibi özel kanunlarda da tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları düzenlenmiştir. Vakıflar Kanunu’nda yer alan kanunî ipotek hakkının tescile tabi olup olmadığı konusunda ise açıklık bulunmamaktadır.

Bu çalışmanın konusunu, Türk Medenî Kanunu ve özel kanunlarda yer alan tescile tabi olmayan kanunî ipotek hakları oluşturmaktadır. Çalışmada ilk olarak kanunî ipotek hakları taşınmaz rehnine hâkim olan aleniyet, teminat ve sabit dereceler ilkesi açısından değerlendirilecektir. Ardından Türk Medenî Kanunu’ nda düzenlenmiş olan tescile tabi olmayan kanunî ipotek hakları ele alınacak ve son olarak da meydana gelen değişiklikler ışığında özel kanunlarda yer alan kanunî ipotek hakları incelenecektir.

II. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER AÇISINDAN TESCİLE TABİ OLMAYAN KANUNİ İPOTEK HAKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

A. Aleniyet (Kamuya Açıklık) İlkesi Açısından Değerlendirme

TMK m. 1020²' de tapu sicilinde aleniyet ilkesine yer verilmiş, TMK m. 856 ve 858' de ise taşınmaz rehninde aleniyet ilkesi vurgulanmıştır.

TMK m. 856' da "*Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklıdır.*" denilmek suretiyle taşınmaz rehninin kurulmasında aleniyet ilkesine yer verilmektedir. TMK m. 858' de yer alan "*Taşınmaz rehni, tescilin terkini veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. Kamulaştırmaya ilişkin kanun hükümleri saklıdır.*" hükmü ile de taşınmaz rehninin sona ermesinde de aleniyet ilkesinin geçerli olduğu belirtilmiştir. Her iki hükümde de yer almış olduğu üzere, tescil, taşınmaz rehni açısından hem aleniyeti sağlayan hem de kurucu bir işleve sahiptir. Aleniyet ilkesi ile birlikte taşınmazla ilgili işlem yapacak olan iyiniyetli üçüncü kişilerin hakları da güvence altına alınmış bulunmaktadır.

Taşınmaz rehninin tescil ile kazanılması hem bir hukuki sebebinin ve hem de tescilin varlığını gerektirmektedir. Zira Türk hukukunda sebebe bağlılık esası kabul edilmektedir³. Hukuki sebebi ise rehin sözleşmesi, ölüme bağlı tasarruf, malikin tek taraflı tasarrufu, mahkeme kararı ya da kanun hükmü oluşturmaktadır⁴. Hukuki sebep rehin hakkı sahibine tescili talep hakkını tanımaktadır⁵. TMK m. 856' da kazanma sebebi olarak yalnızca rehin sözleşmesi anılmış olmakla birlikte yukarıda belirtilmiş olan sebepler de bu kapsamda değerlendirilmektedir.

Hukuki sebebi kanun hükmünün oluşturduğu hallerde, taşınmaz rehni doğrudan doğruya tescile gerek kalmaksızın kurulabileceği gibi dolaylı olarak yani tescille de kurulabilir. Ancak belirtmek gerekir ki, taşınmaz rehninde aleniyet (tescil) ilkesi oldukça katı bir biçimde uygulandığından dolayı kanuni rehin hakları oldukça sınırlı bir biçimde öngörülmüştür⁶. Nitekim tescile tabi

² "*Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.*"

³ **EREN**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 2012, s. 201.

⁴ Kanun hükmü ve mahkeme kararını kanuni rehin başlığı altında değerlendiren görüş için bkz. **SAYMEN**, Ferit H./ **ELBİR**, Halit K.: Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1963, s. 525.

⁵ **SAYMEN/ELBİR**, s. 523.

⁶ **AYAN**, Mehmet: Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, 7. Baskı, Konya, 2015, s. 206.

(dolayısıyla) kanuni rehin haklarında, kanun hükmü taşınmaz rehninin sicil dışında doğrudan doğmasına vücut vermemekte, yalnızca hak sahibine tescilli talep hakkı vermektedir⁷. Doğrudan doğruya rehin haklarında ise yalnızca rehin kurulmasına dayanak oluşturan bir kanun hükmünün bulunması yeterli olup rehin hakkı tamamen tapu kütüğü dışında doğmaktadır. Bu sebeple tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları “*gizli rehin*” adı ile de anılmaktadır⁸. Aynı zamanda tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları, rehin tescil ile kurulması ilkesinin istisnasını oluşturmaktadır⁹. Buna rağmen sicile tescil gerçekleşmişse, bu açıklayıcı bir niteliğe sahip olmaktadır¹⁰.

Taşınmaz rehninin, taşınmaz mülkiyeti için öngörölmüş olan tescilsiz kazanma yolları ile kurulması ise mümkün değildir. Zira rehin hakkı, alacaklıya tescilsiz kazanmanın şartlarından biri olan malik sıfatıyla zilyet olma yetkisini vermemektedir¹¹.

B. Teminat İlkesi Açısından Değerlendirme

Aynı zamanda rehinin kuruluş gayesini de oluşturan teminat ilkesi, vadesinde alacağını elde edememiş olan rehinli alacaklının rehin konusunu sattırarak satış bedelinden alacağını almasını ifade etmektedir¹². Dolayısıyla kural olarak rehinli alacaklının yalnızca alacağını elde edememesi halinde taşınmaza müdahale etme hakkı bulunmaktadır¹³. Ancak alacaklı, özellikle uzun vadeli borçlar için rehin söz konusu olduğunda, rehinle yüklü taşınmazın değerinde azalma meydana gelmesi tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu durumda ise rehinli alacaklıya taşınmazın değerini korumak konusunda birtakım haklar tanınmaktadır.

Teminat ilkesinin konusunu, teminatın kapsamı, yukarıda sözü edilen rehinli alacaklıya tanınmış olan teminatı oluşturan rehin konusu taşınmazın

⁷ SAYMEN/ELBİR, s. 525.

⁸ KÖPRÜLÜ, Bülent/ KANETİ, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983, s. 215; GÜRİSOY, Kemal T./ EREN, Fikret/ CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Ayni Haklar, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara, 1978, s. 1045; SAYMEN/ELBİR, s. 526.

⁹ SAYMEN/ELBİR, s. 526.

¹⁰ KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s. 235.

¹¹ ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, İzmir, 2014, s. 551.

¹² KUNTALP, Erden : “Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Reha Poroy’a Armağan, İstanbul, 1995, s. 151.

¹³ ERTAŞ, s. 558.

değerinin korunması ve teminat altına alınmış olan alacağın kapsamında nelerin yer alacağı hususları oluşturmaktadır¹⁴.

Teminatın kapsamını taşınmaz, bütünleyici parçalar, eklenti, kira bedeli ve sigorta tazminatı oluşturmaktadır. Teminat altına alınan alacağın kapsamına anapara, takip giderleri ve gecikme faizi, sözleşme faizi ve taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar girmektedir. Teminat ilkesinin rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasına ilişkin hükümleri ise taşınmaz malikinin kusurunun bulunup bulunmaması durumuna göre değişiklik göstermektedir.

Teminat ilkesinin alacağın kapsamına dâhil olan zorunlu masraflara ve taşınmazın değerinin korunmasına ilişkin hükümleri dolayısıyla, rehinli alacaklı lehine tescile tabi olmayan birtakım kanuni ipotek hakları doğmaktadır. Bu hallerde rehinli alacaklı, yukarıda¹⁵ da belirtilmiş olduğu üzere tescili gerekli olmayan gizli bir rehin hakkına sahip olmaktadır.

C. Sabit Dereceler Sistemi Açısından Değerlendirme

Tek bir taşınmaz üzerinde aynı anda birbiri ile çatışan sınırlı aynı hakların bulunması halinde sıra kavramı gündeme gelmektedir¹⁶.

Taşınmaz üzerindeki rehin hakları arasındaki sıranın ne şekilde olacağı konusunda, karşımıza ilerleme ve sabit dereceler sistemi olmak üzere iki farklı sistem çıkmaktadır¹⁷. Roma hukukuna dayanan ilerleme sisteminde, rehin taşınmazın tamamı üzerinde kurulmakta ve birden fazla rehin arasındaki sıra kuruluş tarihi yani tescil esasına göre belirlenmektedir. Cermen hukuku kökenli olan sabit dereceler sisteminde ise, taşınmaz derece adı verilen farazi değer parçalarına bölünmekte ve her bir derece üzerinde bağımsız olarak rehin hakkı kurulabilmektedir¹⁸. Sabit dereceler sisteminde, birden fazla rehin arasındaki sıra ilerleme sisteminden farklı olarak, rehinin kulmuş olduğu dereceye bakılarak tespit edilmektedir.

Türk hukukuna bakıldığında, taşınmaz üzerindeki aynı hakların sırası bakımından ilerleme sistemi, yani tescil tarihi esasının; rehin haklarının kendi

¹⁴ M. Kemal, OĞUZMAN/ Özer, SELİÇİ/ Saibe, OKTAY-ÖZDEMİR; Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul, 2015, s. 931.

¹⁵ Bkz. II. A.

¹⁶ AYBAY/ HATEMİ: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul, 2012, s. 252.

¹⁷ ERTAŞ, s. 545.

¹⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 917.

arasındaki sıra bakımından ise sabit dereceler sisteminin benimsendiği görülmektedir¹⁹.

Sabit dereceler sisteminde sıra, rehin sözleşmesine dayalı olarak kurulmuş rehin hakları bakımından taraflarca, kanuni rehin haklarında ise kanun tarafından tayin edilmektedir²⁰. Keza, taşınmaz rehininin hukuki sebebinin kanun hükmünün oluşturduğu kanuni ipotek haklarının sırasının da kanun tarafından belirlenmiş olduğu görülmektedir.

III. TÜRK MEDENÎ KANUNU'NDA YER ALAN TESCİLE TABİ OLMAYAN (DOĞRUDAN DOĞRUYA KANUNDAN DOĞAN) KANUNÎ İPOTEK HAKLARI

“Kanunî ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmemiş olmadıkça, tapu kütüğüne tescil edilmelerine bağlı değildir.” *denilmek suretiyle TMK m. 892’ de tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları ile ilgili düzenlemeye yer verilmiştir.*

TMK’ da yer alan tescile tabi olmayan kanuni ipotek haklarının, TMK m. 865-867 ve m. 876 hükümleri gereğince, rehinli alacaklının taşınmazın değerinin eksilmesini önlemek veya gidermek amacıyla yaptığı giderler ve taşınmazın muhafazası ve sigortalanması amacıyla yaptığı giderler ile ilgili olarak düzenlendiği görülmektedir²¹. Anılan bu durumlar aynı zamanda yukarıda²² sözü geçen teminat ilkesi ile de yakından ilgilidir. TMK’ da düzenlenmiş olan tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları, tescile tabi kanuni ipotek haklarından farklı olarak, söz konusu sebeplerin gerçekleşmesi ile birlikte tescile gerek olmaksızın doğrudan doğruya kanun dolayısıyla doğmaktadır. Rehinli alacaklıya yapmış olduğu giderler dolayısıyla, bu nitelikte bir rehin hakkının tanınması oldukça yerindedir. Zira rehinin kurulmasının ve teminat ilkesinin amacı rehinli alacaklıya alacağı için güvencenin sağlanmasıdır. Kendisine sağlanmış olan teminattan mahrum kalmamak adına zorunlu olarak masraf yapan alacaklıya kanundan doğan ve sıra itibarıyla de önceliğe sahip olan böyle bir ipotek hakkının tanınması da söz konusu bu amaca hizmet etmektedir.

¹⁹ **ESENER**, Turhan/ **GÜVEN**, Kudret: Eşya Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara, 2015, s. 484.

²⁰ **SAYMEN/ ELBİR**, s. 550.

²¹ **SİRMEN**, Lale: Eşya Hukuku, Ankara, 2015, s. 604-605.

²² Bkz. II. B.

A. Rehinli Alacaklının Taşınmazın Değerinin Eksilmesini Önlemek veya Gidermek Amacıyla Yaptığı Giderler Dolayısıyla Doğan Kanunî Rehin Hakları

Taşınmazın değerinin eksilmesini önlemek veya gidermek amacıyla yapılan giderlere ilişkin hükümler aynı zamanda taşınmaz rehnine hâkim olan ilkelere teminat ilkesinin, teminatın korunması boyutunu oluşturmaktadır. Teminatın korunması hükümleri, alacak için bir teminat oluşturan taşınmaz rehninin, söz konusu bu fonksiyonunu gerçekleştirebilmesi amacıyla öngörülmüştür²³. Zira taşınmazın değerinde azalma meydana gelmesi halinde taşınmaz rehninin kurulma amacını oluşturan teminat altına alma tam anlamıyla gerçekleşmiş olmamaktadır²⁴.

Taşınmazın değerinin korunması ile ilgili hükümler konusunda ise kanunda ikili bir ayrıma gidildiği görülmektedir. Bu ayrıma göre, taşınmaz malikinin değer azalmasında kusurunun bulunması ve bulunmaması hallerinde farklı hükümler uygulama alanı bulmaktadır. Yine benzer şekilde değer azalmasının gerçekleşme ihtimalinin bulunması, devam etmekte olması veya gerçekleşmiş olması hallerine göre de alt ayrımlar yapılmıştır.

1. Taşınmaz Maliki Taşınmazın Değerinin Azalmasında Kusurlu İse

Taşınmazın değerinin malikin kusurlu davranışları sonucunda düşmesi halinde, alacağı rehinle güvence altına alınmış olan alacaklıya, TMK m. 865 ve 866' da çeşitli ihtimallere göre farklılaşan birtakım imkânlar tanınmıştır²⁵. Ancak, söz konusu bu imkânlar, yalnız maddi fiiller sonucunda meydana gelen değer azalmaları için başvurulabileceğine dikkat edilmelidir²⁶. Zira taşınmaz üzerinde rehin hakkından sonra kurulan aynı haklar, zaman itibariyle öncelik ilkesi gereği rehin hakkından daha sonra geleceğinden hukuki işlemlerden kaynaklanan değer azalmalarında, TMK m.865 ve 866' da yer alan bu imkânlar başvurulmasına gerek bulunmamaktadır²⁷. Bu imkânlar başvurulması halinde ortaya çıkan giderlerin teminat altına alınması için ise,

²³ SİRMEN, s. 590; AYAN, s. 194.

²⁴ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 939.

²⁵ SİRMEN, s.590.

²⁶ STEİNAUER, Paul- Henri: Les droits réels, C. III, Troisième édition, Bern, 2003, N. 2737(Naklen OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, s. 939).

²⁷ LEEMAN, Hans: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV. Band. Sachenrecht, 2. Auflage 1920, Art. 808, N.26 (Naklen OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, s. 939).

alacaklıya doğrudan doğruya kanundan doğan kanuni bir ipotek hakkı tanınmaktadır²⁸.

Değer azalmasının tespitinde, rehnin kurulduğu sırada taşınmazın sahip olduğu değer esas alınması gerektiğini savunan görüşler bulunduğu gibi, değer azalmasına yol açan olayın gerçekleştiği sırada taşınmazın sahip olduğu değer esas alınması gerektiğini savunan görüşler de bulunmaktadır²⁹. Kanaatimizce rehnin kurulduğu sırada taşınmazın sahip olduğu değer esas alınması daha yerindedir. Zira rehnin ne ölçüde teminat sağlayacağı hususu bu ana göre belirlenmektedir.

a. Değer Azalması Tehlikesinin Bulunması Halinde

Değer azalması tehlikesinin bulunması halinde, rehin konusu taşınmaz henüz değer kaybına uğramamış olmakla beraber, değer kaybına uğrama ihtimali oldukça yüksektir. Bu halde, değer azalması henüz başlamamış olsa dahi, rehinli alacaklı önleme davası açabileceği gibi değer azalmasının önlenmesi için gerekli önlemleri de alabilmektedir³⁰. Ayrıca TMK m. 866/II' de "*Alacaklı, rehinli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde de güvence isteyebilir.*" denilmek suretiyle rehinli alacaklıya güvence talep etme imkânı da tanınmıştır.

b. Değer Azalmasının Başlamış ve Devam Etmekte Olması Halinde

Değer azalmasının başlamış ve devam etmekte olduğu halde, aynı zamanda belirli ölçüde azalma da gerçekleşmiş olacağından bu durumda ilk olarak değer azalmasının gerçekleşmiş olması halinde başvurulabilecek imkânlar başvurulabilmektedir³¹.

İkinci olarak ise rehinli alacaklı tarafından, TMK m. 865/I' de "Malik, rehinli taşınmazın değerini düşüren davranışlarda bulunursa; alacaklı, hâkimden bu gibi davranışları yasaklamasını isteyebilir." şeklinde ifade edilmiş olan önleme davasının açılması mümkündür. Önleme davası, rehinli

²⁸ ŞENER, Yavuz Selim: Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, İstanbul, 2005, s. 28.

²⁹ SAYMEN/ ELBİR, s. 546; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, s. 939-940.

³⁰ LEEMAN, Art. 808, N. 32 (Naklen OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, s. 942).

³¹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 941.

alacaklının aynı nitelikteki rehin hakkını koruma amacı taşımaktadır³². Dolayısıyla malike karşı açılabilceği gibi taşınmazı fiilen kullanan intifa hakkı sahibi, kiracı vb. kimselere karşı da açılabilir³³.

Rehinli alacaklıya tanınan bir diğcr imkân ise bizzat önlem almadır. Rehinli alacaklının bizzat önlem alma imkânına “*Alacaklıya, gerekli önlemleri almak üzere hâkim tarafından yetki verilebileceği gibi; gecikmesinde tehlike bulunan hâllerde alacaklı, böyle bir yetki verilmeden de gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir.*” denilmek suretiyle TMK m. 865/II’ de yer verilmiştir. Rehinli alacaklıya, gerekli önlemleri alırken yapmış olduğu giderler için tanınmış olan tescile tabi olmayan rehin hakkı, TMK m. 865/III’ te “*Alacaklı, önlem için yapmış olduğu giderleri malikten isteyebilir ve bu alacakları için taşınmaz üzerinde, tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğcr yüklerden önce gelen bir rehin hakkına sahip olur.*” şeklinde ifadesini bulmuştur. Söz konusu bu rehin hakkı taşınmaz üzerinde yer alan tüm aynı haklardan önce gelen bir niteliğe sahiptir³⁴. Ayrıca gerek borçlu olan gerek ise borçlu olmayan taşınmaz malikinin rehinli alacaklı tarafından yapılan bu giderlerden dolayı kişisel sorumluluğu da bulunmaktadır. Dikkat edilirse taşınmazın değerinde azalmanın meydana gelmiş olması halinden farklı olarak burada borçlu olmayan taşınmaz malikinin de kişisel sorumluluğu bulunmaktadır³⁵. Kanaatimizce bunun sebebi, ilk durumda rehinli alacaklı tarafından herhangi bir masraf yapılmaz iken; ikinci durumda teminatın değerinin azalmasının yanı sıra bir de önlem alma dolayısıyla ekstra bir masrafa giriliyor olmasıdır.

c. Değer Azalmasının Gerçekleşmiş Olması Halinde

Taşınmazın değerinde azalmanın meydana gelmiş olması halinde, rehinli alacaklı TMK m. 866/I’ de “*Rehinli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse alacaklı, alacağı için başka güvence göstermesini veya rehinli taşınmazın eski hâle getirilmesini borçludan isteyebilir.*” şeklinde ifade edilmiş olan güvence gösterilmesi veya rehinli taşınmazın eski haline getirilmesi taleplerinde bulunabilmektedir. Ancak eski hale getirmenin talep edilebilmesi, bunun kısa süre içinde yerine getirilebilir olmasına bağlıdır³⁶.

³² HELVACI, İlhan, Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008, s. 238.

³³ AKİPEK, Jale G./ AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 747.

³⁴ ERTAŞ, s. 494.

³⁵ Bkz. III. A. 1. c.

³⁶ SİRMEN, s. 591.

Aksi takdirde yalnız güvence gösterilmesi talebinde bulunulması mümkündür. Kanaatimizce, böyle bir uygulamaya gidilmesindeki amaç, rehinli alacaklının alacağıın kısa süre içinde güvenceye kavuşturulmasıdır. Eski hale getirme talebi için gerekli şartların mevcut olması halinde ise, rehinli alacaklı eski hale getirme veya güvence talep etme konusunda seçimlik bir hakka sahip olmaktadır³⁷. Gösterilecek güvencenin taşınmaz rehni, taşınır rehni veya kefalet şeklinde olması mümkündür³⁸.

Güvence gösterilmesi ve eski hale getirme taleplerinin yerine getirilmemesi halinde rehinli alacaklı TMK m.866/III' te yer alan “*Yeterli güvence hâkim tarafından belirlenen süre içinde verilmediği takdirde alacaklı, güvence eksikliğini karşılayacak miktardaki alacak kısmının ödenmesini isteyebilir.*” ifadesi gereği, güvence eksikliğini karşılayacak miktarda alacak kısmının ödenmesini de talep edebilir. Ancak dikkat edilmelidir ki, güvence eksikliğini karşılayacak miktarda alacak kısmının ödenmesi talebi yalnız borçluya karşı ileri sürülebilir³⁹. Rehin konusu taşınmazın borçlu olmayan malike ait olması halinde, malikin sorumluluğu yalnız taşınmaz ile sınırlı olduğundan bu kişiye karşı böyle bir talepte bulunulması ise mümkün değildir. Ödemenin yapılmaması halinde rehinli alacaklı, borç henüz müeccel olsa dahi rehlin paraya çevrilmesi yoluna başvurabilir⁴⁰.

Taşınmazın değerinin azalması halinde rehinli alacaklının başvurabileceği bir diğer yol ise, TBK m. 49' da düzenlenmiş olan haksız fiil hükümleridir⁴¹. Bu yola başvurulabilmesi için rehinli alacaklının alacağını rehlin paraya çevrilmesi sonucunda elde edememiş olması gereklidir. Bu durum ise daha ziyade borçlu olmayan malikin taşınmazını rehin vermiş olması halinde önem taşımaktadır⁴². Zira taşınmazın değerini azaltıcı davranışlar borçlu olmayan malik tarafından gerçekleştirilmekte ve rehinli alacaklının sahip olduğu teminat değeri bu kişi tarafından azaltılmaktadır.

³⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 940.

³⁸ GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 1016; , WIELAND, C. : Kanunu Medenide Aynı Haklar (Çev. İ. Hakkı KARAFAKI) , C.II, 2. Baskı, Ankara, 1946, s. 594; SİRMEN, s. 591.

³⁹ SAYMEN/ ELBİR, s. 546; KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s. 278; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 1016; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 940.

⁴⁰ AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 749; SİRMEN, s. 591.

⁴¹ LEEMAN, Art. 808, N. 46(Naklen) OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 940-941.

⁴² OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 941.

2. Taşınmaz Maliki Taşınmazın Değerinin Azalmasında Kusurlu Değilse

Taşınmazın değerinin azalmasında malikin kusurunun bulunmaması doğal olaylara dayanabileceği gibi 3. kişilerin davranışlarına da dayanabilir⁴³. Esasen bu halde, malikin kusurunun bulunmasından farklı olarak, rehinli alacaklıya herhangi bir koruma sağlanmamaktadır⁴⁴. Ancak TMK m.867/I' de ifade edilmiş olduğu üzere, taşınmaz maliki lehine değer azalması nedeniyle tazminata hükmedilmiş ise rehinli alacaklı, söz konusu bu tazminat miktarını aşmamak kaydı ile güvence gösterilmesi ya da ödeme yapılması taleplerinde bulunabilmektedir. Bu imkânlarla başvurulabilmesi için ise, tazminatın malikin eline geçmiş olması gerekmektedir⁴⁵.

Rehinli alacaklıya tanınmış olan bizzat önlem alma yetkisine ve tescile tabi olmayan kanuni rehin hakkına ise, TMK m.867/II' de "Bununla birlikte alacaklı, değer düşmesinin önlenmesi veya giderilmesi için gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir. Alacaklı, bu amaçla yaptığı masraflardan dolayı rehinli taşınmaz üzerinde tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer yüklerden önce gelen bir rehin hakkına sahip olur. Malik, bu masraflardan kişisel olarak sorumlu değildir." şeklinde yer verilmiştir. Bu hükme göre, taşınmaz malikin rehinli alacaklının önlem alırken yapmış olduğu giderler dolayısıyla kişisel sorumluluğu söz konusu değildir⁴⁶. Zira değer azalmasının meydana gelmesinde malikin kusuru bulunmamaktadır. Bununla birlikte, yapmış olduğu bu giderler dolayısıyla, rehinli alacaklıya taşınmaz üzerinde yer alan tüm aynı haklardan önce gelen ve tescile tabi olmayan bir kanuni rehin hakkı tanınmaktadır. Ayrıca, malikin kusurlu olması halinden farklı olarak, rehinli alacaklının söz konusu önlemleri alırken hâkime başvurmasına da gerek yoktur⁴⁷.

⁴³ AYAN, s. 197.

⁴⁴ SİRMEN, s. 591; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 942.

⁴⁵ GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 1017; SİRMEN, s. 592.

⁴⁶ DAVRAN, Bülent: Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, 1972, s. 21; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 1017; SİRMEN, s. 592.

⁴⁷ 743 sayılı Türk Kanuni Medenîsi m. 782' de rehinli alacaklının önlem almadan önce hâkimin iznine başvurmasının gerekli olup olmadığı konusunda açıklık bulunmamakla birlikte, taşınmaz malikin kusurlu olduğu hallerde aranan izin malikin kusurunun bulunmadığı hallerde de aranması gerektiği yönünde görüşler ileri sürülmekteydi. Ancak ileri sürülen bu görüşün aksine 4721 sayılı TMK' da malikin kusurunun bulunmadığı bu hallerde önlem alınırken hâkimin iznine başvurulmasına gerek olmadığı yönünde düzenleme yapılmıştır. Bkz. AYAN, s. 197.

TMK m. 867' de yer almamakla beraber, taşınmazın değerinde azalmaya sebebiyet veren üçüncü kişilere karşı önleme davası da açılabilir⁴⁸. Aynı şekilde kusurlu davranışları ile taşınmazın değerinde azalmaya yol açan üçüncü kişilerden, TBK m. 49' da yer alan haksız fiil hükümleri uyarınca tazminat talep edilmesi de mümkündür⁴⁹.

B. Rehinli Alacaklının Taşınmazın Olağan Muhafazası ve Sigortalanması Amacıyla Yaptığı Giderler Dolayısıyla Doğan Kanuni Rehin Hakları

Taşınmazın değerindeki azalmaları önlemek için yapılan giderler gibi taşınmazın muhafazası ve sigortalanması için yapılan giderler de taşınmaz rehlinin sağlamış olduğu teminatın kapsamında yer almaktadır⁵⁰. Ancak söz konusu bu masraflar, taşınmazdaki değer azalmalarının önlenmesi için yapılan masraflardan farklı olarak, değer azalması tehlikesi olmaksızın olağan olarak taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflardır⁵¹.

Rehinli alacaklının taşınmazın muhafazası ve sigortalanması amacıyla yaptığı giderler dolayısıyla doğan kanuni rehin hakları TMK m. 876' da düzenlenmiştir. Buna göre alacaklı, rehinli taşınmazın korunması için zorunlu masraf yapmışsa ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemişse, rehinli alacaklının bundan doğan alacakları tescile gerek olmaksızın aynen rehinli alacağı gibi teminattan yararlanacaktır⁵². Ancak rehinli alacaklının burada sahip olduğu kanuni ipotek hakkı, TMK m. 865-867' de düzenlenmiş olan kanuni ipotek haklarından farklı olarak, taşınmaz üzerinde yer alan diğer tüm aynı haklardan önce gelmemekte; rehinli alacaklının kanuni ipotek hakkı taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış olan alacağı ile aynı sırada yer almaktadır⁵³.

Rehinli alacaklının taşınmazın olağan muhafazası ve sigortalanması için yapmış olduğu giderler, aynı zamanda TBK m. 526 vd.' da düzenlenmiş olan vekâletsiz iş görme hükümlerine dayalı bir alacak hakkı niteliği de taşımaktadır⁵⁴.

⁴⁸ AYAN, s. 198.

⁴⁹ AKİPEK/ AKINTÜRK, s. 750.

⁵⁰ AYAN, s. 192.

⁵¹ GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 966.

⁵² ESENER/ GÜVEN, s. 494.

⁵³ ERTAŞ, s. 571.

⁵⁴ HELVACI, s. 156.

IV. ÖZEL KANUNLARDA YER ALAN TESCİLE TABİ OLMAYAN İPOTEK HAKLARI

A. İmar Uygulamalarından Dolayısıyla Ortaya Çıkan Kanuni İpotek Hakları

Özel kanunlarda düzenlenmiş tescile tabi olmayan kanuni ipotek haklarından ilkinin, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun^{55*}' un m. 10/ c maddesinde yer alan ipotek hakkı oluşturmaktadır. Bu duruma m. 10/c' de "*İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.*" denilmek suretiyle yer verilmiştir.

Bu hüküm gereğince, idarenin arsa ve arazi düzenleme yetkisine dayalı olarak, arazi/ arsa sahiplerinin arsa veya arazileri rızaları alınmaksızın düzenlemeye tabi tutulmakta ve bunun sonucunda 3. kişilerin özel mülkiyetine geçmektedir. Bu durumda 3. kişilere geçmiş olan taşınmaz üzerinde, arsa/arazide yapılan düzenleme sonucu mülkiyet hakkını kaybetmiş olan arazi/ arsa sahipleri lehine, taşınmazlarının bedelinin peşinen ödenmemesi halinde kanuni bir ipotek hakkı tanınmaktadır. Eski malike tanınmış olan bu ipotek hakkının kanuni ipotek niteliği taşımasının sebebi ise ipoteğin kurulması konusunda, gerek taşınmazın mülkiyetini kazanan yeni malikın gerekse taşınmazı düzenlemeye tabi tutulmuş olan taşınmaz malikinin rızasının ve katılımının bulunmuyor olmasıdır. Kanuni ipotek hakkının tescile tabi olmaması ise ilgili düzenlemede söz konusu ipotek hakkının doğumu için

* İmar Affi Kanunu olarak da anılmaktadır.

tescil şartının aranmıyor olmasından kaynaklanmaktadır⁵⁶. Zira tescile tabi olmayan kanuni ipotekleri düzenleyen TMK m. 892' de de “*Kanuni ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmemiş olmadıkça, tapu kütüğüne tescil edilmelerine bağlı değildir.*” denilmek suretiyle bu duruma işaret edilmiştir. Bununla birlikte zaman içinde yaşanan değişiklikler dolayısıyla söz konusu ipotek tutarının uyarlanıp uyarlanmayacağı ve bunun ne şekilde olacağı konusunda Yargıtay ve doktrin arasında görüş birliği bulunmamaktadır⁵⁷.

Kanaatimizce, İmar Affı Kanunu ile arazi sahibine tanınmış olan kanunî ipotek hakkı, iradesi dışında taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmiş olan arazi sahibi için önemli bir güvence oluşturmaktadır. Zira taşınmazın bedelini yeni malikten elde edemeyen eski malik, söz konusu kanuni ipotek hakkına dayanarak taşınmazın paraya çevrilmesini sağlamak suretiyle alacağını elde edebilecektir.

B. 5516 Sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun m. 8' den Doğan Kanuni İpotek Hakkı

Özel kanunlarda yer alan bir diğer kanuni ipotek türü, 5516 sayılı kanunun 8. maddesinde, “*Kurutulan yerde eşhasa ait tapulu yer mevcutsa bu yerin sahibi, umumi kurutma masraflarının kendi payına isabet edecek miktarını kurutana öder. Bu miktar üçüncü maddede yazılı komisyon tarafından tespit olunur. Miktar hakkındaki ihtilaf mahkemece hallolunur. Bu yer, kurutana ait alacağın kanuni teminatı hükmindedir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca bataklıkların kurutulmasını gerçekleştiren kişi lehine, yapmış olduğu kurutma masrafları için, kurutmaya konu olan taşınmaz üzerinde tescile tabi olmayan bir kanuni ipotek hakkının tanınmıştır⁵⁸. Ancak söz konusu Kanun'un, 5637 sayılı Uygulama İmkânı Kalmamış Bazı Kanunların Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Kanun ile 02.05.2007 tarihinde yürürlükten kaldırılmış olması nedeniyle günümüzde bataklıkların kurutulması uygulaması bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak bu tür bir kanuni ipotek hakkının kurulmasından bahsetmek de mümkün değildir.

⁵⁶ ÇETİNER, Bilgehan: Taşınmaz Teminatı, İstanbul, 2015, s. 244.

⁵⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ÇETİNER, s. 245-247.

⁵⁸ GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 1046; KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s. 237; SAYMEN/ ELBİR, s. 527.

C. 2762 Sayılı Vakıflar Kanunu m. 29' dan Doğan Kanuni İpotek Hakkı

2762 sayılı Vakıflar Kanunu m.29'da “On yıl içinde bu Kanun hükümlerine göre taviz vermek yolu ile icareteyn veya mukataa kayıtları terkin edilmemiş olan gayrimenkullerin mülkiyeti on yıl sonunda kendiliğinden mutasarrıflarına geçer ve vakfın hakkı da ivaza dönerek gayrimenkulün tamamı bu ivaz karşılığında birinci derece ve birinci sırada ipotek sayılır. Genel Müdürlük o yıl tahakkuk ettirilen icare veya mukataa üzerinden hesaplanabilecek olan bu tavizlerle vaktinde ödenmeyen taksitleri mutasarrıfın başka mallarına müracaat yolu ile ve Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanuna göre tahsile dahi yetkilidir. Bu madde gereğince mülkiyeti mutasarrıflarına geçmiş olan gayrimenkullerde maliklerin Hazinesden başka varis bırakmadan ölümleri halinde, mülkiyet mahlulen vakfına rücu eder. Bu Kanunun yayımı tarihine kadar maliklerinin ölümleri üzerine son mirasçı sıfatıyla Hazineye İntikal edip de bu husus tapu kaydına işlenmemiş bulunan gayrimenkullerde yukarıdaki fıkra hükmüne tabidir.” şeklinde düzenlenmiş olan taviz bedeline, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu m. 19' da ise “Taviz bedelleri, yapılacak tebligat üzerine altmış gün içerisinde peşin olarak ödenebileceği gibi eşdeğer bir taşınmazla takas edilebilir veya yarısı peşin, kalanı bir yılda beş eşit taksitte ödenebilir. Taksitlendirme halinde, taşınmaza birinci derece ve birinci sırada ipotek konulur. Taksitlerden birinin zamanında ödenmemesi halinde geri kalan taksitlerin tamamı muaccel olur. Genel Müdürlükçe tahakkuk ettirilen taviz bedelleri, yapılacak tebligata rağmen ödenmediği takdirde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre gecikme zammı ile birlikte tahsil edilerek vakfi adına gelir kaydedilir.” hükmü ile yer verilmiştir⁵⁹.

Taviz bedeli uygulamasının ne şekilde olacağı ise, “ Tapu kayıtlarında, icareteyn ve mukataalı vakıf şerhi bulunan gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde veya tasarrufundaki taşınmazlar, işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin yüzde onu oranında taviz bedeli alınarak serbest tasarrufa terk edilir. Ancak miri arazilerden mukataalı hayrata tahsis edilmeyenler ile aşar ve rüsumu vakfedilen taşınmazlar tavize tâbi değildir. Taviz bedelinin hesaplanmasında; ortaklığın giderilmesi veya cebri icra yoluyla satılanlarda satış bedeli, kamulaştırmalarda ise kamulaştırma bedeli esas alınır. Bu Kanun hükümleri gereğince taviz bedelinin tamamı vakfi adına ödenmedikçe, taşınmaz üzerindeki temlik tasarruflar tapu dairelerince tescil olunmaz. Vakıf

⁵⁹ SAYMEN/ ELBİR, s. 527; KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s. 237.

şerhleri ile ilgili olarak, diğer kanunlarda yer alan zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerle ilişkin hükümler uygulanmaz.” şeklindeki 18. maddede belirtilmiştir⁶⁰. Söz konusu taviz bedelinin, icareteynli ve mukataalı vakıflarda taşınmaz mülkiyetinin tasarruf hakkı sahibine geçmesi için ödenen bir meblağ olduğu görülmektedir⁶¹. Taviz bedelinin ödenmesi ile ilgili olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü lehine tanınmış olan bu hakkın niteliği 2762 sayılı kanun döneminde tescile tabi olmayan kanuni ipotek olarak kabul edilmesine rağmen⁶²; 5737 sayılı kanunda bu hakkın niteliği, kanundan doğan tescile tabi bir ipotek olarak belirlenmiştir⁶³. Ancak bunun nedenine ilişkin bir açıklama bulunmamaktadır. Kanaatimizce, söz konusu ipotek hakkının tescile tabi olmayan ipotek hakları arasında yer almasında fayda bulunmaktadır. Zira diğer tescile tabi kanunî ipotek hakları için de açıklamış olduğumuz üzere, rehnin en temel amacı alacaklıya güvence sağlamaktır. Dolayısıyla, bu konuda yorum yapılırken bunun alacaklı lehine olacak şekilde yapılması daha doğru olacaktır. Vakıflar Kanunu’nda yer alan bu ipotek hakkının tescile tabi olmadığı kabul edilmesi halinde de, alacaklı tescil mükellefiyetinden kurtulacak ve hak kaybına uğrama ihtimali ortadan kalkacaktır. Böylelikle durum alacaklı lehine açıklığa kavuşturulmuş olmaktadır.

SONUÇ

Kazanma sebebini kanun hükmünün oluşturduğu ve doğumu için tescil şartının aranmadığı ipotek hakları tescile tabi olmayan (doğrudan doğruya) kanunî ipotek hakları olarak adlandırılmaktadır. Bu ipotek türü aynı zamanda taşınmaz rehnine hâkim olan ilkelere aleniyet ilkesinin istisnasını oluşturması sebebiyle doktrinde “ gizli rehin” olarak da anılmaktadır. Zira taşınmaz rehninin kuruluşu için gerekli olan tescil şartı burada aranmamaktadır.

⁶⁰ Taviz bedeli ödenmeksizin maddede anılan vakıflarla ilgili temliki tasarruf yapılamayacağına ilişkin Yargıtay 14. Hukuk Dairesi’ nin 30.10.2001 tarihli, 2001/ 6229 E. ve 2001/ 7307 K. sayılı kararı için bkz. (www.kazanci.com.tr, Kazancı Mevzuat İçtihat Bilgi Bankası)

⁶¹ **ÖZKAYA**, Eraslan: Eski Vakıf Hukuku, Ankara, 2012, s. 150; Taviz bedeli ödenmeden temliki tasarruf yapılamayacağına ilişkin karar için bkz. Yarg. 14. HD., E: 2001/ 6229, K: 2001/ 7307

⁶² **KÖPRÜLÜ/ KANETİ**, s. 237; **SAYMEN/ ELBİR**, s. 527; **GÜRSOY/ EREN/ CANSEL**, s. 1046.

⁶³ Taviz bedelinin bir çeşit taşınmaz yükü niteliğinde olduğu görüşü için bkz. **ÇINAR**, Ömer: Taviz Bedeli ve İcareteynli ve Mukataalı Vakıfların Tasfiyesi, EÜHFD, C. XV, S. 1-2 (2011), s. 111-114 http://www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2011_1_5.pdf (E.T. 13.04.2016, 16:09); **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR**, s. 971.

Türk Medenî Kanunu'nda yer alan doğrudan doğruya kanuni ipotek hakları yine taşınmaz rehnine hâkim olan ilkelerden bir diğeri olan teminat ilkesi ile bağlantılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre taşınmazın değerinin azalmasını önlemek amacıyla veya taşınmazın muhafazası ve sigortalanması için masraf yapan rehinli alacaklıya kanundan doğan bir ipotek hakkı tanınmaktadır.

Özel kanunlarda yer alan doğrudan doğruya kanunî ipotek hakları ise 5516 Sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun, 2762 Sayılı Vakıflar Kanunu ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu'nda düzenlenmiştir. Ancak Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun, 5637 sayılı Uygulama İmkânı Kalmamış Bazı Kanunların Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Kanun ile 02.05.2007 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla artık bu kanuna dayalı olarak kurulan doğrudan doğruya kanunî ipotek hakları bulunmamaktadır. Taviz bedeli dolayısıyla alacaklıya tanınmış olan kanunî ipotek hakkının ise, 2762 Sayılı Kanun döneminde tescile tabi olmadığı kabul edilirken; 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu döneminde doktrin tarafından tescile tabi olarak nitelendirildiği görülmektedir. Kanaatimizce, alacaklı lehine yorum yapılacak olursa, alacaklının tescil mükellefiyetinden kurtarılması ve hak kaybına uğramaması açısından söz konusu ipotek hakkının tescile tabi olmadığı kabulü yerinde olacaktır.

BİBLİYOGRAFYA

- AKİPEK**, Jale G./ **AKINTÜRK**, Turgut : Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.
- AYAN**, Mehmet : Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, 7. Baskı, Konya, 2015.
- AYBAY/ HATEMİ** :Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul, 2012.
- ÇETİNER**, Bilgehan : Taşınmaz Teminatı, İstanbul, 2015.
- EREN**, Fikret : Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 2012.
- DAVRAN**, Bülent : Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, 1972.
- ERTAŞ**, Şeref : Eşya Hukuku, 11. Baskı, İzmir, 2014.
- ESENER**, Turhan/ **GÜVEN**, Kudret : Eşya Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara, 2015.

GÜRSOY, Kemal T./ **EREN**, Fikret/Türk Eşya Hukuku, İkinci Baskı, Ankara, 1978.

CANSEL, Erol:

HELVACI, İlhan : Türk Medenî Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008.

KÖPRÜLÜ, Bülent/ **KANETİ**, Selim : Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983.

KUNTALP, Erden : “Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Reha Poroy’a Armağan, İstanbul,1995.

M. Kemal, OĞUZMAN/ Özer, SELİÇİ/ Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 18. Baskı, İstanbul, 2015.

Saibe, OKTAY-ÖZDEMİR :

ÖZKAYA, Eraslan: Eski Vakıf Hukuku, Ankara, 2012.

SAYMEN, Ferit H./ **ELBİR**, Halit K. : Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1963.

SİRMEN, Lale : Eşya Hukuku, Ankara, 3. Baskı, 2015.

ŞENER, Yavuz Selim : Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, İstanbul, 2005.

WIELAND, C. (Çev. İ. Hakkı KARAFAKI) : Kanunu Medenîde Aynî Haklar, C.II, 2. Baskı, Ankara, 1946.