

“Birlikte Taşınmaz İpoteği” ile “Birlikte Gemi İpoteği” Arasında Kısa Bir Karşılaştırma^(*)

A Brief Comparison between “Joint Real Estate Mortgage”
and “Joint Ship Mortgage”

Prof. Dr. K. Berk KAPANCI^(**)

Öz

Birlikte taşınmaz ipoteği ve birlikte gemi ipoteği, ayrı ayrı hükümlerle Türk Medeni Kanunu (“TMK”) ve Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) çatıları altında düzenlemeye kavuşturulmuştur. Her iki birlikte ipotek yapısı da paylı ve toplu ipotek olmak üzere ikili bir alt gruplandırılmaya ele alınmaktadır. TMK m. 855’e bakıldığında, birlikte taşınmaz ipoteğinin toplu ipotek ayağında ciddi sınırlamaların yapıldığı ve bu birlikte ipotek yapısına istisnai olarak yer verildiği görülürken, TTK m. 1021’in birlikte gemi ipoteği bakımından böyle bir kısıtlamaya gitmediği görülmektedir. Diğer taraftan bu iki yapının birbirlerine ciddi anlamda benzeyen yönleri de mevcut bulunmaktadır. İşbu çalışmamızın amacı, bu iki kurum arasındaki benzerlik ve farklılıkların ortaya koyulmasıdır.

Anahtar Kelimeler

Birlikte Taşınmaz İpoteği, Birlikte Gemi İpoteği, Toplu İpotek, Paylı İpotek, Aynı Teminat.

Abstract

Joint real estate mortgages and joint ship mortgages are separately regulated under the Turkish Civil (“TCivilC.”) and Commercial (“TComC.”) Codes. Both of these legal institutions are divided into two sub-categories in themselves: Collective mortgage and partial mortgage. Under TCivilC. Art. 855, though no restriction is foreseen for the establishment of partial mortgages, collective mortgages on real estates are only allowed under some exceptional and strict conditions. However, TComC. m. 1021 has a far more relaxed regulatory approach particularly for collective mortgages on ships, stipulating no restriction at all for the establishment of these. Despite the said differences, these two institutions share numerous easily remarkable similarities. Accordingly, the aim of this article is to identify and examine both the similarities and the differences between the aforementioned institutions.

Keywords

Joint Real Estate Mortgages, Joint Ship Mortgages, Collective Mortgages, Partial Mortgages, Security in Rem.

^(*) Makale hakem denetiminden geçmiştir,
Makale Geliş Tarihi: 30.10.2024 - Makale Kabul Tarihi: 29.11.2024.

^(**) MEF Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Öğretim Üyesi, İstanbul - Türkiye,
E-posta: kapancib@mef.edu.tr,
Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0002-6540-5872>.

Başlarken...

Bu çalışmayı kısa süre önce aramızdan ayrılan çok kıymetli hocam Prof. hc. Dr. iur. Bülent SÖZER'in anısına ithaf etmek istiyorum. Bülent Hoca, Türk hukuk akademisinin özenip gıptaıyla baktığım (ve bakacağım) önemli bir jenerasyonunun son temsilcilerindendi. Kendisiyle görece daha geç bir zamanda tanışabilme imkânını (ve şansını) edinebilmiş olsam da Hoca'nın çalışma azmi, işini yaparken ki ciddiyet ve disiplini, nezaketi, ölçülülükü ve gerçekçiliği her zaman örnek alacağım özellikleri arasında olacak. Hoca'yla irtibat kurabilme fırsatını bulduğum -belki görece kısa- zaman dilimi dahilinde, medeni hukuk ve deniz ticaret hukukunun etkileşim ve kesişim alanlarını ilgilendiren konularda uzun uzadıya ufuk açıcı fikir teatilerimiz oldu. Bu çalışmanın konusunu ise daha önce tartışma fırsatı bulamamıştık, ama Bülent Hoca'yı ve onunla olan irtibatımızı bu şekilde anma fikrinin onu gülümseteceğini düşünüyorum. Biz anınızı yaşatırken siz huzur içinde uyuyun, değerli Hocam...

GİRİŞ

Bazı durumlarda objektif anlamda teminat altına alınan alacağın miktarının yüksekliği sadece belirli tek bir malvarlığı değeri (eşya) üzerinde rehin¹ kurulmasından daha fazlasını gerektirir. Diğer bazı durumlarda ise, borçlunun (veya üçüncü kişilerin) yahut da alacaklının sübjektif tercihleri birden fazla malvarlığı değeri (eşya) üzerinde bu şekilde rehin hakkı kurulmasını gerektirebilir.²

İşte bu türden durumlarda *birlikte ipotek*³ (*Constitution de gage sur plusieurs biens / Verpfändung mehrerer Sachen*) olasılıkları karşımıza çıkar.

¹ İradî olarak kurulan (sözleşmesel) taşınmaz rehni denildiğinde bunun i- ipotek, ii- ipotekli borç senedi ve iii- irat senedinden oluşan üçlü bir ayırım dahilinde ele alındığını hatırlatmak gerekir. Taşınmaz rehninin farklı türleri ve bunlardan her birinin ayrı özellikleri için ayrıca bkz. OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, Paragraf Numarası ("N.") 3186 vd.; SİRMEN, Lâle, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 572 vd. Biz bu çalışmamızda sadece ve özel olarak taşınmaz ipoteki üzerine yoğunlaşacağız.

İradî olarak kurulan (sözleşmesel) gemi rehni denildiğinde ise, akla doğrudan doğruya gemi ipoteki gelmelidir. Nitekim TTK m. 1014 / f. 1 cümle 3'e göre sicile kayıtlı gemiler üzerinde (iradi) rehin hakkı olarak sadece gemi ipoteki kurulabilir. Bu konuda ayrıca bkz. NİTELİK, Muhammet Haluk, *Türk Hukukunda Gemi İpoteki*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 26. Biz bu çalışmamızda, sicile kayıtlı gemiler üzerinde kurulacak (birlikte) sözleşmesel gemi rehni bağlamında bir inceleme yapacağımızdan, doğrudan (ve sadece) gemi ipoteki terimini kullanacağız.

² Taşınmaz ipoteki özelinde bkz. GÜRİSOY, Kemal Tahir, "*Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*", Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978, s. 3. Gemi ipoteki özelinde ayrıca bkz. AKINCI, Sami, *Türk Hukukunda Gemi İpoteki*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1958, s. 200; ÇAĞA, Tahir, *Deniz Ticareti Hukuku I*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 96; KALPSÜZ, Turgut, *Gemi Rehni*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004, s. 179.

³ Bu arada şu da en baştan belirtilmelidir ki, Türk deniz ticaret hukuku literatüründe, toplu ipoteki ifade etmek üzere "*birlikte ipotek*" ifadesi yaygın olarak kullanılmaktadır. Örnek olarak bkz. ÇAĞA, s. 96; AKINCI, s. 199; NİTELİK, s. 112; YAZICIOĞLU, Emine, *Kender-Çetingil Deniz Ticareti Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 222; TOPSOY Fevzi, *Deniz Ticareti Hukuku I*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2020, s. 186; CAN, Mertol, *Deniz Ticareti Hukuku Cilt I*, İmaj Yayıncılık, Ankara, 2003, s. 170.

Biz bu çalışmamızda, medeni hukuk literatüründe benimsenen terimleri esas alarak bir inceleme gerçekleştireceğiz, bu anlamda çalışmamız kapsamında "*birlikte ipotek*", aşağıda bağlı metnin devamında da belirtileceği üzere "*toplu ipotek*" ve "*paylı ipotek*" yapılarını bir arada kapsamına alan çatı/üst kavram olarak ele alınacaktır.

Konuya taşınmaz ipoteği özelinde bakıldığında, 4271 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun⁴ (“TMK”) 855. maddesi (“m.”) belirleyicidir. “**Taşınmaz birden çok ise**” kenar başlığını taşıyan bu hükme göre:

“*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 alacağı ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir. / Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, reşen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.*”

Konuya gemi ipoteği özelinde eğilindiğinde ise, bu kez 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun⁵ (“TTK”) m. 1021 düzenlemesi esas alınmak gerekir. “**Birlikte gemi ipoteğinde birden çok gemi veya gemi payı**” kenar başlığını taşıyan bu hükme göre ise de:

“*(1) Bir alacak için birden çok gemi veya gemi payı ipotek edilmişse, bunlardan her biri borcun tamamından sorumludur. / (2) Alacaklı, her gemi veya pay ancak belirli bir kısımdan sorumlu olmak üzere alacağını gemi veya paylar arasında paylaşırabilir. Paylaşırma, sicil müdürlüğüne yapılacak beyan ve tescil ile gerçekleşir. Birlikte ipotek üzerinde hak sahibi kişiler varsa onların da onayı gereklidir.*”

Sözü geçen iki hükmün öngördüğü birlikte ipotek yapıları belirli açılardan benzerlik gösterebilir de bazı noktalarda birbirlerinden ayrılmaktadırlar. İşbu çalışmamız ilgili benzerlik (I) ve farklılıkların (II) tespit edilmesine ve irdelenmesine odaklanmaktadır.

I. BENZERLİKLER

Gerek TMK m. 855 gerekse de TTK m. 1021’e bakıldığında, iki kurum arasında benzerlik arz eden pek çok nokta bulunduğu görülür. Aşağıda benzerlik arz eden noktaları esas alarak bu kurumlar arasında bir karşılaştırmada bulunalım:

- Bir defa, kolaylıkla tahmin edilebileceği üzere, TMK m. 855, sadece (**Türk tapu sicil sistemine kayıtlı taşınmazlar**) (TMK m. 704 ve 998’e göre **i-** arazi, **ii-** taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve **iii-** kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler) bakımından uygulama alanı bulabilir⁶ (Ayrıca bkz. TMK m. 853: “*Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.*”). Benzer biçimde TTK m. 1021 de, sadece **Türk Gemi Siciline kayıtlı gemiler**

⁴ Resmî Gazete Tarih: 08.11.2001, Sayı: 24607.

⁵ Resmî Gazete Tarih: 14.02.2011, Sayı: 27846.

⁶ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3211 vd.; GÜRSOY, s. 4; KAŞAK, Fahri Erdem / GÜVENÇ, İpek, “*Taşınmazların Birlikte Rehini (TMK m. 855)*”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2019, Cilt 23, Sayı 1, s. 61-92, s. 63-64.

bakımından uygulama alanı bulabilir.⁷ Özetle tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazlar veya yabancı gemi sicillerine kayıtlı gemiler üzerinde birlikte ipotek kurulması, mevcut sistem dahilinde imkân dışıdır.

- TMK m. 855'te⁸ birlikte taşınmaz ipotegi bakımından (tapuya kayıtlı) **taşınmazlar veya taşınmazlar üzerindeki mülkiyet payları** (hükümde açıkça belirtilmemekle birlikte kıyas yoluyla⁹), TMK m. 1021'de birlikte gemi ipotegi bakımından ise **gemiler veya gemiler üzerindeki mülkiyet payları** sağlanan teminatın konusunu oluşturabilir. Birlikte gemi ipotegi özelinde, TTK m. 1021'in metninde açık olarak "birden çok gemi veya gemi payı" ifadesi geçse de, deniz ticaret hukuku doktrininde bir görüş, TTK m. 1021'in kaynağını oluşturan Alman Hukukundaki *Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken*¹⁰ ("SchRG") - [Sicile Kayıtlı Gemiler ve Yapım (İnşa) Halindeki Gemiler Üzerindeki Haklara Dair Kanun] § 28 f. 1'e uygun biçimde yorumlanması gerektiğine işaret eder ve gemi mülkiyet payları üzerinde kurulacak ipotegin mutlaka (ve sadece) aynı geminin payları olması gerektiğini belirtir.¹¹ Bu arada kaynak Alman Hukuku düzenlemesinin bu şekilde bir içerikte olmasının gerekçesi ise, ayrı ayrı gemilerin mülkiyet paylarının paraya çevrilmesinin daha büyük zorluklar içermesidir.¹² Buna karşılık yine deniz ticareti hukuku doktrinindeki ağırlıklı görüş, Türk kanun koyucusunun

⁷ NİTELİK, s. 114; KALPSÜZ, s. 181; AKINCI, s. 200.

⁸ Bu hükmün kaynak İsviçre Hukuku'ndaki -birebir aynı içerikteki- karşılığı İsviçre Medeni Kanunu'ndaki (Code civil suisse ("CC") / Schweizerisches Zivilgesetzbuch ("ZGB")) Article/Artikel ("Art.") 798 CC/ZGB'dir.

⁹ ÖZER, Tolga, *Taşınmazların Birlikte Rehni (Aynı Alacağı Teminat Altına Almak İçin Birden Fazla Taşınmazın Rehni)*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015, s. 20; ÖNCÜ Azim, *Türk Hukukunda Taşınmazların Toplu Rehni*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 114; GÜRSOY, s. 6; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3227; SİRMEN, s. 579; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 64; AKÇURA KARAMAN, Tuba, *Gemi ve Hava Aracı İpotegi ve Motorlu Taşıt Rehni (Taşınır İpotegi)*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 289.

Bir taşınmazın bütün paylarının aynı alacak için rehedilmesi durumunda toplu ipotek hükümlerinin uygulama alanı bulmayacağı ve ilgili ipotegin esasen tek bir taşınmaz üzerine kurulan tekil bir ipotek olacağı ile ilgili olarak bkz. FASEL Urs, "Art 798 ZGB", Sachenrecht Art. 641-977 ZGB - Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl., Hrsg. Ruth ARNET, Peter BREITSCHMID, Alexandra JUNGO, Schulthess, Zürich, 2023, N. 3; KUNTALP, Erden, "Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni", Yiğit Okur'a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1998, s. 265-293, s. 274; GÜRSOY, s. 7; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 64.

Gemi ipotegi özelinde benzer bir yaklaşım için yine bkz. NİTELİK, s. 113; KALPSÜZ, s. 181; AKINCI, s. 200.

¹⁰ Bkz. <https://www.gesetze-im-internet.de/schrg/index.html#BJNR014990940BJNE003500318> (Erişim Tarihi: 21.11.2024).

¹¹ Karşılaştırma için Almanca madde metni ise tam olarak şöyledir, vurgu için ilgili kısmın altı çizilmiştir: "(1) Besteht für die Forderung eine Schiffshypothek an mehreren Schiffen oder an mehreren Anteilen eines Schiffs, so haftet jedes Schiff oder jeder Anteil für die ganze Forderung (Gesamtschiffshypothek). / (2) Der Gläubiger ist berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Schiffe oder Anteile in der Weise zu verteilen, daß jedes Schiff oder jeder Anteil nur für den zugeteilten Betrag haftet. Zur Verteilung ist die Erklärung des Gläubigers und die Eintragung in das Schiffsregister erforderlich. Die Erklärung ist dem Registergericht oder dem gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt; § 3 Abs. 2, 3 gilt sinngemäß. Ist die Gesamtschiffshypothek mit dem Recht eines Dritten belastet, so ist seine Zustimmung erforderlich; die Zustimmung ist dem Registergericht oder dem gegenüber zu erklären, zu dessen Gunsten sie erfolgt; sie ist unwiderruflich." Bkz. https://www.gesetze-im-internet.de/schrg/_28.html (Erişim Tarihi: 21.11.2024).

¹² Bkz. NİTELİK, s. 112.

tercihini farklı bir yönde kullandığı ve dolayısıyla ifadeden de açıkça seçilebileceği üzere, farklı gemilerin paylarının da birlikte ipoteğe konu oluşturabileceği yönündedir.¹³ TMK m. 855 çerçevesinde -taşınmazlar bakımından- böyle bir sınırlamanın öngörülmemiş olması karşısında (kaldı ki benzer bir zorluk taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından da söz konusu olabilir), TTK m. 1021’de de kanun koyucunun tutarlı bir tercihte bulunduğu söylenebilir. Bu anlamda bu konudaki ağırlıklı görüşün serdettiği düşünceye biz de katılım gösteriyoruz.

- Yine birlikte ipotek **her iki olasılık dahilinde (taşınmaz veya gemi ipoteği) de iki türlü kurgulanabilir**:¹⁴ Bunlardan ilki, ipotek yükünün teminat konusu malvarlığı değerleri arasında paylaştırıldığı *paylı ipotek*, ikincisi ise ipotek yükünü üzerinde teminat konusu her bir malvarlığı değerinin bütünüyle taşıdığı *toplu ipotektir*.
 - **Paylı**¹⁵ *ipotek (Répartition du gage / Teilpfandrecht, Aufteilung der Pfandhaft, Pfandhaftverteilung) yapısında*, ipotek konusu malvarlığı değeri (taşınmaz veya gemi) parçalarının toplamı, teminat altına alınan alacak miktarını geçemez.¹⁶ Bununla birlikte teminat altına alınan alacağın kendisinin bölünmüş olduğu sanısına da kapılmamalıdır; paylı ipotekte bölünen unsur, alacağın miktarı gözetilmek suretiyle ipotek yüküdür.¹⁷ Buna göre, teminat konusunu oluşturan her bir taşınmaz, alacağın sadece belirli bir kısmı için ipotek yükünü taşır.¹⁸ Bu anlamda hukuki açıdan alacaklının bölünmüş ipotek

¹³ Bu yönde bkz. NİTELİK, s. 112; ATAMER, Kerim, *Gemi ve Uçak İpoteğinin Hukuksal Temelleri*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 318; KALPSÜZ, s. 179-180; CAN, s. 170. Aksi yönde görüşü için ayrıca bkz. AKINCI, s. 200.

¹⁴ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. SCHMID, Jörg / HÜRLIMANN-KAUP, Bettina, *Sachenrecht*, 6. Aufl., Schult-hess, Zürich, 2022, N. 1518; SCHMID-TSCHIRREN Christina, “Art 798 ZGB”, *Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, 5. Aufl., Hrsg. Heinrich HONSELL, Nedim Peter VOGT, Thomas GEISER, Helbing & Lichtenhahn, Basel, 2015, N. 1; MARCHAND, Sylvain, “Art. 798 CC”, *Code civil II: Art. 457-977 CC*, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Commentaire Romand, Eds. Pascal PICHONNAZ, Bénédicte FOËX, Denis PIOTET, Helbing & Lichtenhahn, 2016, N. 1; GÜRSOY, s. 4; ÖZER, s. 15; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 62; NOMER, Halûk / ERGÜNE, Serkan, *Eşya Hukuku*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, N. 1031.

¹⁵ Türk medeni hukuk literatüründe bu kavram, “müşterek” sıfatlandırmasının (ki bu yanıltıcı olabilir, zira hemen aşağıda ilgili dipnot dahilinde değinileceği üzere aynı sıfatlandırmanın toplu ipotek bakımından da kullanıldığı görülmektedir) yanı sıra “Taşınmazlardan her birinin alacağın belirli bir miktarı için güvence oluşturmaları” veya “Teminatın bölünmesi” yahut da “Rehin yükünün birden fazla taşınmaz arasında paylaşılmaları” söz manzumesiyle de ifade edilmektedir, biz çalışmamızda “paylı ipotek” kavramını kullanmayı tercih ettik. Bu konuda ayrıca bkz. BENGİSU, Hande, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 4, 2009, s. 1879-1920, s. 1881; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 80; NOMER / ERGÜNE, N. 1033; KUNTALP, s. 267; KÖPRÜLÜ, Bülent / KANETİ, Selim, *Sınırlı Ayni Haklar*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s. 294.

¹⁶ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 12; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 83; SİR-MEN, s. 579; BENGİSU, s. 1881.

¹⁷ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. SCHMID-TSCHIRREN, *BasKom.*, Art. 798 ZGB, N. 18; STEINAUER, Paul Hen-ri, *Les droits réels*, Tome III, Staempfli, Berne, 2012, N. 2666; KUNTALP, s. 268; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 83.

¹⁸ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. SCHMID / HÜRLIMANN-KAUP, N. 1520; SCHMID-TSCHIRREN, *BasKom.*, Art. 798 ZGB, N. 18; SCHMID-TSCHIRREN, Christina, “Art 798 ZGB”, *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch*,

yüklerini taşıyan taşınmaz veya gemi (yahut da payları) sayısı kadar ipotek hakkını haiz olacağı da ifade edilmelidir.¹⁹ Bu ipotek hakları, aynı ipotek kurma sözleşmesi ile tesis edilmiş olsalar da birbirlerinden bağımsız bir özelliği haizdirler.²⁰

Bu yönden paylı ipotekte, aşağıda ele alınacak toplu ipotekten farklı biçimde taşınmazlar veya gemiler üzerinde kurulan hakkın aynı türden olması zorunluluğu yoktur.²¹ Yine paylı ipoteğin, her bir taşınmaz veya gemi üzerinde farklı derecelerde olması da imkân dahilindedir.²²

Paylı ipoteğe konu oluşturan malvarlığı değerlerinden her birinin ne kadarlık bir ipotek yükünü taşıyacağı taraf anlaşmasına göre serbestçe belirlenebilir.²³ Eğer taraflar arasında böyle bir anlaşma yoksa, (paylı) taşınmaz ipoteği özelinde şunlar da söylenmelidir: İlgili durumda yükün dağıtımı eğer ilgili değerler için sicilde belirli bir belirleme yapılmışsa (ifade edilmelidir ki Türk tapu sicili uygulamasında bu türden bir belirlemeye pek rastlanmamaktadır²⁴) bu değerlerle orantılı olarak yapılır, böyle bir belirleme yoksa da tescil talebi (tapu memuru taraflardan bu konuda bildirim yapmalarını istemesine rağmen tarafların harekete geçmesiyle²⁵) reddedilecektir^{26,27} (Tapu Sicil Tüzüğü²⁸ (“TST”) m. 32 / f. 1c). Bu arada tarafların rehin yükünün nasıl paylaşılacağı

OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch), Hrsg. Jolanta Kren KOSTKIEWICZ, Stephan WOLF, Marc AMSTUTZ, Roland FANKHAUSER, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, N. 12, 13; **MARCHAND**, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 1; **STEINAUER**, N. 2666; **ÖZER**, s. 50; **ÖNCÜ**, s. 88; **GÜRSOY**, s. 19; **KAŞAK / GÜVENÇ**, s. 63, 80; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR**, N. 3216; **KUNTALP**, s. 267; **SİRMEN**, s. 579; **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 295; **BENGİSU**, s. 1881. Gemi ipoteği özelinde bkz. **YAZICIOĞLU**, s. 223; **TOPSOY**, s. 186; **SÖZER**, *Bülent, Deniz Ticareti Hukuku Cilt I*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, s. 80; **CAN**, s. 170.

¹⁹ **SCHMID-TSCHIRREN**, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 13; **ÖZER**, s. 50; **NOMER / ERGÜNE**, N. 1033; **KUNTALP**, s. 268.

²⁰ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. **MARCHAND**, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 12; **ÖZER**, s. 50.

²¹ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. **KAŞAK / GÜVENÇ**, s. 84.

²² Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. **KAŞAK / GÜVENÇ**, s. 84.

²³ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. **SCHMID-TSCHIRREN**, *Baskom.*, Art. 798 ZGB, N. 19; **SCHMID-TSCHIRREN**, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 15; **MARCHAND**, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 13; **STEINAUER**, N. 2668; **ÖZER**, s. 50-51; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR**, N. 3216; **KAŞAK / GÜVENÇ**, s. 81; **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 295; **SİRMEN**, s. 579.

Gemi ipoteği özelinde bkz. **BOZKURT**, *Tamer, Deniz Ticareti Hukuku*, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2021, s. 77; **NİTELİK**, s. 114; **KALPSÜZ**, s. 182.

²⁴ Bkz. **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 296; **NOMER / ERGÜNE**, N. 1034.

²⁵ Bu konuda özellikle bkz. **SİRMEN**, s. 579.

²⁶ **MARCHAND**, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 14; **ÖZER**, s. 51; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR**, N. 3217; **SİRMEN**, s. 580.

²⁷ **ÖZER**'e göre de (s. 51), TST m. 32 / f. 1c'nin uygulamasında, hükmün tüzük hükmü olarak kendisinden bir üst derecedeki kanun hükmünü oluşturan TMK m. 855 / f. 3'le (Bkz. “*Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.*”) uyumlu biçimde uygulanması ve tescil talebinin taraflarca belirleme yapılmayan her durumda reddedilmemesi (yani şartlar elverişli ve re'sen belirleme yapılabiliriyorsa, bu şekilde hareket edilmesi) gerekir.

²⁸ Resmi Gazete Tarih: 17.08.2013, Sayı: 28739.

ğı konusunda anlaşamamaları ve tapu idaresince bu dağıtımın yapılamadığı kurgularda ilgililerin mahkemeye başvurarak gerekli tespitin yapılmasını isteyebilecekleri düşüncesi de medeni hukuk doktrininde kabul görmektedir.²⁹ Düşüncemize göre, benzer bir uygulama, bu konuda özel bir hükme rastlanmayan paylı gemi ipoteğinde de kıyas yoluyla gündeme gelebilecektir. Bu açıdan ilgili düzenlemelerden paylı gemi ipoteğinde de kıyasen destek alınabilir. Paraya çevirme konusuna gelinecek olursa, paylı taşınmaz ipoteğinde TMK m. 873 uyarınca teminat konusunu oluşturan taşınmazların hepsinin birlikte paraya çevrilmesi istenmelidir, yani talebi alan icra memuru bunların hepsini aynı anda satışa çıkaracaktır.³⁰ Sonuçta taşınmazlardan her biri alacağın salt belirli bir bölümünü temin etmektedir.³¹ Belirli bir taşınmazın paraya çevrilmesinde, bunun temin ettiği alacak miktarı tam olarak karşılanmazsa, ilgili kısım alacağın diğer kısımlarını temin eden taşınmazların paraya çevrilmesi suretiyle karşılanamaz. Sözün özü, toplu ipotekten farklı olarak, paylı ipotek yapısına dahil bulunan her bir taşınmaz kendi (üzerine tescil edilen) ipotek yükünü taşır, yoksa daha fazlasını değil.³² TTK’da özel bir hüküm bulunmadığından paylı gemi ipoteği bakımından burada da TMK m. 873’ten kıyas yoluyla faydalanılabilecektir.^{33,34}

- **Toplu³⁵ ipotek (Droit de gage collectif / Gesamtpfandrecht) yapısında ise,** ne alacağın miktarının ne de ipotek yükünün bölünmesine gerek olmaksızın birden fazla malvarlığı değeri (taşınmaz veya gemi) ipoteğin konusunu oluşturmaktadır.³⁶ Bu yönden toplu ipotek alacaklı için fevkalade faydalı bir

²⁹ Bkz. SCHMID-TSCHIRREN, *Baskom.*, Art. 798 ZGB, N. 19; SCHMID-TSCHIRREN, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 16; STEINAUER, N. 2668a; ÖZER, s. 53; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 82-83; KUNTALP, s. 270; BENGİSU, s. 1882.

³⁰ SİRMEN, s. 580; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 296; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 86; BENGİSU, s. 1887.

³¹ SİRMEN, s. 580; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 296.

³² Taşınmaz ipoteği özelinde ayrıca bkz. SCHMID-TSCHIRREN, *Baskom.*, Art. 798 ZGB, N. 18; MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 12; STEINAUER, N. 2667; GÜRİSOY, s. 19; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 86; BENGİSU, s. 1883.

³³ Gemi ipoteği özelinde bu yönde bkz. YAZICIOĞLU, s. 224; NİTELİK, s. 115.

³⁴ Nitekim GÜRİSOY (s. 6), genel olarak TMK’nın birlikte taşınmaz ipoteğine ilişkin hükümlerinin, gerek duyulduğu ve nitelikleri elverdıkları ölçüde TTK’daki birlikte gemi ipoteğine uygulanabileceğini kaydetmektedir.

³⁵ Türk medeni hukuk literatüründe bu kavram için “kollektif”, “ortak”, “müşterek”, “müteselsil” sıfatlandırmaları da kullanılmaktadır. Yine aynı kavram “Taşınmazlardan her birinin alacağın tamamı için güvence oluşturmaları” söz manzumesiyle de ifade edilmektedir. Biz bu çalışmamızda toplu ipotek terimini kullanmayı tercih ettik. Ayrıca bkz. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3220; GÜRİSOY, s. 8; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 63; NOMER / ERGÜNE, N. 1035; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 291.

³⁶ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. SCHMID / HÜRLIMANN-KAUP, N. 1519; SCHMID-TSCHIRREN, *Baskom.*, Art. 798 ZGB, N. 2; SCHMID-TSCHIRREN, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 1, 2; MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 2, 7; FASEL, *CHK*, Art. 798 ZGB, N. 1, 5; STEINAUER, N. 2662; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3220; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 62; KUNTALP, s. 266, 271; SİRMEN, s. 578; BENGİSU, s. 1883.

Gemi ipoteği özelinde bkz. NİTELİK, s. 114; AKINCI, s. 201; KALPSÜZ, s. 182; YAZICIOĞLU, s. 223; TEKİL, *Fahiman, Deniz Hukuku*, Alkim Yayınları, İstanbul, 1998, s. 126; TOPSOY, s. 186; KANER, *İnci Deniz, Deniz Ticaret Hukuku I-II*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 65; SÖZER, s. 80; CAN, s. 170; ATAMER, s. 318-319.

teminat oluşturur, ne de olsa o, bu şekilde paraya çevrilen taşınmazların her birinin hasılatından alacağı tamamını elde edebilme imkânına erişmiştir.³⁷ Tabii şu da gözden kaçırılmamalıdır, alacaklı alacağını bir kere tümüyle elde ettiğinde toplu ipotek de bu durumu takiben son bulacaktır.³⁸ Bu bakımdan durum, bir eğretilen yapılabilir olursa, müteselsil borçluluktaki müteselsil borçlar bakımından söz konusu olan hukuki kurguyla yakın bir benzerlik gösterir.³⁹

Bu türden bir ipotek yapısı dahilinde ortada tek bir rehin hakkının mı yoksa teminat konusu malvarlığı değeri (taşınmaz veya gemi) kadar sayıda rehin hakkının mı bulunduğu tartışmalıdır.⁴⁰ Toplu taşınmaz ipoteği özelinde ağırlıklı görüş, ortada tek bir rehin hakkının bulunduğuna itibar eder.⁴¹ Aynı düşünce, toplu gemi ipoteği özelinde de rahatlıkla kabul edilebilir.⁴² Ne de olsa toplu ipotekte, teminat konusu birden çok malvarlığı değeri arasında hukuki bir bağlılığın varlığı esastır. Yani ilgili çerçevede alacaklı, hemen yukarıda da belirtildiği üzere, her iki toplu ipotek türünde (toplu taşınmaz veya gemi ipoteği) de alacağını yalnızca bir kere elde edebilir.⁴³

Toplu ipotek yapısında, üzerinde teminat kurulacak değerlerin aynı şartlar altında rehneldilmiş, kurulan rehin haklarının da aynı türden belirlenmiş olması lazım gelir.⁴⁴ Bununla birlikte toplu ipoteğin farklı taşınmazlar veya gemiler üzerinde tescil edildiği derece (dolayısıyla sırası) veya kuruluş tarihi gibi yan noktalar farklılık gösterebilir.⁴⁵

İpoteğin paraya çevrilmesi konusuna gelinecek olursa da, konuya öncelikle taşınmazlar özelinde bakıldığında, TMK m. 873 uyarınca alacaklı, toplu ipoteğin konusunu oluşturan taşınmazlardan seçimi dahilinde istediğinin öncelikle paraya çevrilmesini talep edemez. Onun her durumda ipotek konusu bütün

³⁷ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. KAŞAK / GÜVENÇ, s. 70.

³⁸ Taşınmaz ipoteği özelinde bkz. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3225.

³⁹ Benzer tespiti için bkz. GÜRİSOY, s. 9; AKÇURA KARAMAN, s. 286; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 293.

⁴⁰ Taşınmaz ipoteği özelinde bu tartışma için ayrıca bkz. ÖNCÜ, s. 54 vd.; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3224.

⁴¹ SCHMID-TSCHIRREN, *Baskom.*, Art. 798 ZGB, N. 2; FASEL, *CHK*, Art. 798 ZGB, N. 1; KUNTALP, s. 271; GÜRİSOY, s. 8; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 75; SİRMEN, s. 578; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 291.

⁴² Bu yönde bkz. YAZICIOĞLU, s. 222.

⁴³ Toplu taşınmaz ipoteği bakımından bkz. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3225; KUNTALP, s. 272; SİRMEN, s. 578; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 75; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 291.

⁴⁴ Toplu taşınmaz ipoteği özelinde bkz. SCHMID-TSCHIRREN, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 10; MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 9; ÖNCÜ, s. 153; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 72; NOMER / ERGÜNE, N. 1038; KUNTALP, s. 272; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 293.

Toplu gemi ipoteği özelinde bkz. NİTELİK, s. 114; AKINCI, s. 200; YAZICIOĞLU, s. 222; KALPSÜZ, s. 180.

⁴⁵ Toplu taşınmaz ipoteği özelinde bkz. MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 9; FASEL, *CHK*, Art. 798 ZGB, N. 1; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 72.

taşınmazlar için birlikte paraya çevirme talebinde bulunması zorunludur.⁴⁶ Hangi taşınmazın öncelikle paraya çevrileceği hususunda ise, icra memurluğu takdir ve yetki sahibidir, bir başka deyişle somut durumda paraya çevirme süreci için icra memurluğu tarafından yapılacak değerlendirme neticesinde harekete geçilecektir.⁴⁷ Bu hüküm, esas itibarıyla alacaklının hakkını kötüye kullanmasını (TMK m. 2 / f. 2) engellemek için getirilmiştir.⁴⁸ Öyle ki alacaklı pekâlâ bazı taşınmaz malikleri ile anlaşıp diğerlerinin aleyhine hareket edebilir. İşte bu tarz bir durum, TMK m. 873 hükmüyle doğrudan bertaraf edilmektedir.

Toplu taşınmaz ipoteğinde paraya çevirme bakımından takip edilebilecek temel ilkeler, kanunda doğrudan böyle bir düzenlemenin bulunmaması karşısında kaynak İsviçre Hukuku’ndan esinlenilmek suretiyle, şöyle sıralanmaktadır:⁴⁹

- Eğer paraya çevrilecek taşınmazlar sadece tek bir kişinin mülkiyetinde ise, takipte bulunan alacaklıyla varsa ondan önce gelen alacaklıların haklarını karşılamaya yetecek taşınmaz(/lar) öncelikle paraya çevrilmelidir. Bu çerçevede de öncelikle daha önceki sıralarda ipotek haklarının bulunmadığı taşınmaz(/lar) paraya çevirme aşamasında ilk planda gözetilmelidir. Bundan başka ikinci seviyede, elden çıkarılması ipotek veren malik açısından en az zararlı olacak taşınmazın seçilmesi de elbette önemli bulunmaktadır.
- Eğer paraya çevrilecek taşınmazlar, farklı maliklere ait bulunuyorsa, taşınmazların değerlerine göre yükün bölünmesi ve buna göre satışın gerçekleştirilmesi anlamlı olur, alacaklının alacağını elde etmesi akabinde geriye bir artık değer kalırsa bu da yine (eski) maliklere orantılı olarak dağıtılacaktır. Eğer bunlar arasındaki -teselsül rabitası dahilindeki- iç ilişkide borcun nihai yükünün paylaşımı daha farklıysa, şöyle ki misalen kişilerden biri borca katılan konumunda ise, öncelikle borçtan nihai olarak sorumlu olacak malikin taşınmazının satışına gidilmesi, bunun borcu karşılamaması halinde diğerlerinin taşınmazlarının satışının (birlikte) gerçekleştirilmesi de daha anlamlı olur.

İbre toplu gemi ipoteğine çevrildiğinde, TTK’da bu konuda (paraya çevirmede takip edilecek esaslar hakkında) özel herhangi bir düzenlemenin yapılmamış olduğu görülür. İlgili noktada nasıl hareket edilmesi gerektiğiyle

⁴⁶ MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 3; STEINAUER, N. 2662b; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3225; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 76; SİRMEN, s. 579; BENGİSU, s. 1887.

⁴⁷ MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 4; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3225; NOMER / ERGÜNE, N. 1044; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 77; BENGİSU, s. 1888.

⁴⁸ Bu konuda özellikle bkz. GÜRSOY, s. 22; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 77.

⁴⁹ Bu konuda ayrıntılı açıklamalar için özellikle bkz. KUNTALP, s. 290 vd.; GÜRSOY, s. 23; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 294; BENGİSU, s. 1890 vd.

ilgili olarak deniz ticaret hukuku doktrininde genel olarak taraftar toplayan yaklaşım tarzı, alacaklının istediği gemi veya gemi payına öncelikle başvurulabilmesinin mümkün kılınması yönündedir, yani TMK m. 873'ün burada da kıyas yoluyla uygulanmasına gerek görülmemekte, hatta böyle bir uygulama olasılığı tümüyle dışlanmaktadır.⁵⁰ Hatta TTK m. 1046 / f. 4'teki "*alacaklının hakkını cebri icra yoluyla ipotekli gemilerden birinden alınması*" lafzının da bu yaklaşımı desteklediği ileri sürülmektedir.⁵¹ Düşüncemize göre ise, TMK m. 873'ün amacı ve korumak istediği menfaatler gözetildiğinde toplu gemi ipoteği bakımından böyle farklı bir sonuca varılmamalı, TMK m. 873 burada da kıyas yoluyla uygulanmalıdır. Yine TTK m. 1046 / f. 4'ten hareketle aksi yönde bir sonuca ulaşılması da zor görünmektedir, hüküm lafzı konuyla ilgili olarak anılan yönde tam bir açıklık içermemektedir.

Son olarak *her iki birlikte (paylı ve toplu) ipotek yapısı için ortak olacak biçimde* şunlar da kaydedilmelidir: Gerek paylı ipotekte gerekse de toplu ipotekte, teminat *anapara ipoteği* (TMK m. 851 fıkra ("f.") 1 cümle ("c.") 2, veya *üst sınır ipoteği* (TMK m. 851 / f. 1 / c. 2, TTK m. 1016 / f. 3) şeklinde kurulabilir.⁵² Kısaca hatırlanacak olursa, sadece doğmuş ve belirli alacaklar için kurulabilecek anapara ipoteğinde sicile tescil edilen değer bir başlangıç noktasını (bu değere gerek taşınmaz gerekse de (TTK m. 1018'in açık göndermesiyle) gemi ipoteğinde TMK m. 875 ve 876'da belirtilen başkaca değerler de eklenecektir) oluştururken, alacak türü bakımından özel bir sınırlamanın bulunmadığı üst sınır ipoteğinde bu değer varılacak son noktayı teşkil eder.⁵³

II. FARKLILIKLAR

Bu şekilde benzerlikler olmasına rağmen, iki birlikte ipotek düzenlemesi arasında önemli bir farklılık doğrudan göze çarpmaktadır. Daha net ortaya koyulabilmesi açısından, bu kez birlikte taşınmaz ipoteği ve birlikte gemi ipoteğindeki durumlar özelinde ayrı ayrı ele alınacak olursa:

- *Birlikte taşınmaz ipoteği* bağlamında bakıldığında, paylı ipotek kuralı, toplu ipotek ise sadece belirli olasılıklarda söz konusu olabilecek bir istisnayı oluşturmaktadır.⁵⁴ Şöyle ki, paylı ipoteğin kurulması bakımından herhangi bir özel

⁵⁰ Bkz. NİTELİK, s. 114; AKINCI, s. 201.

⁵¹ YAZICIOĞLU, s. 223.

⁵² Toplu taşınmaz ipoteği bakımından bu yönde bkz. ÖZER, s. 38; NOMER / ERGÜNE, N. 1042. Birlikte gemi ipoteği bakımından bu yönde bkz. NİTELİK, s. 113. Aksi yönde birlikte gemi ipoteğinin üst sınır ipoteği olarak kurulamayacağı yönündeki görüşü için bkz. KALPSÜZ, s. 182.

⁵³ Bu genel kavramlar hakkında ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3204-3205; SİRMEN, s. 574 vd.; NOMER / ERGÜNE, N. 991 vd.

⁵⁴ ÖZER, s. 15; AKÇURA KARAMAN, s. 288; KUNTALP, s. 265-266.

şart aranmaz, herhangi bir durumda birden fazla taşınmaz üzerinde bu türden bir ipotek hakkının kurulabilmesi gayet mümkündür.⁵⁵

Buna karşılık durum, toplu taşınmaz ipoteği özelinde farklıdır. Emredici nitelikteki TMK m. 855 / f. 1 uyarınca, toplu ipotek, **i-** üzerinde ipotek hakkı kurulmak istenen taşınmazların mülkiyeti aynı kişide (borçlu veya üçüncü kişi, dolayısıyla toplu ipotek teminatını sağlayan kişinin özel olarak borçtan sorumlu olması gerekmez⁵⁶) olduğunda, veya **ii-** ilgili taşınmazları malikleri farklı kişiler olmakla birlikte, bunlar teminat altına alınacak alacağın müteselsil⁵⁷ borçluları konumunda olduklarında kurulabilecektir.^{58,59} Pek tabii bu şartlardan biri mevcut olsa da, somut durumda yine paylı ipotek seçeneği işletilebilir,^{60,61} hatta şu kadar ki, özel olarak belirtilmediği vakit, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan (birlikte) ipoteğin toplu ipotek değil de paylı ipotek olduğu sonucuna doğrudan doğruya ulaşılmalıdır.⁶² Eğer şartlar mevcutken tarafların arzusu toplu ipotek yönünde ise de bunun açık olarak belirtilmesi gerekir.⁶³ Sonuçta kanun, bu ikinci yapıyı, teminat

⁵⁵ KAŞAK / GÜVENÇ, s. 80.

⁵⁶ NOMER / ERGÜNE, N. 1036; KUNTALP, s. 273.

⁵⁷ Buraya müteselsil borçluluğun yanında müteselsil kefaletin de ilave edilebileceği yönünde bkz. GÜRSOY, s. 15; ÖNCÜ, s. 144.

⁵⁸ SCHMID / HÜRLIMANN-KAUP, N. 1519; SCHMID-TSCHIRREN, *BasKom.*, Art. 798 ZGB, N. 4; SCHMID-TSCHIRREN, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 4 vd.; MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 10; FASEL, *CHK*, Art. 798 ZGB, N. 2; STEINAUER, N. 2664; ÖZER, s. 28 vd.; ÖNCÜ, s. 125 vd.; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 67 vd.; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3221, 3224a; KUNTALP, s. 266; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 292; BENGİSU, s. 1883.

Bu arada ilgili şartlar başta mevcut iken, sonradan ortadan kalktıklarında nasıl hareket edilmesi gerektiğiyle ilgili olarak farklı düşünceler ileri sürülmektedir. Bunlar ilki, rehin yükünün taşınmazlar arasında paylaşılmasıdır (Bu yönde bkz. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3224a; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 79; MARCHAND, *ComRom.*, Art. 798 CC, N. 11). İkinci düşünce ise bu durumda toplu ipotekle paylı ipoteğin bir arada mevcut olacağını ileri sürer (Bu yönde bkz. KUNTALP, s. 275 vd.).

⁵⁹ Bu şartlardan biri olmadan böyle bir toplu ipotek hakkı kurulursa, tapu siciline düşülen tescil yolsuz olacaktır, ancak bu ipoteğin paylı ipoteğe tahvil edilmesi ve yapılan işlemlerin bu suretle ayakta tutulması olasılığı saklı bulunur. Bu konuda bkz. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3224a'ya bağlı dipnot (“dn.”) 48a; ÖNCÜ, s. 270; GÜRSOY, s. 20; NOMER / ERGÜNE, N. 1039; BENGİSU, s. 1885.

⁶⁰ SCHMID / HÜRLIMANN-KAUP, N. 1520; STEINAUER, N. 2666; ÖZER, s. 50; NOMER / ERGÜNE, N. 1040; KUNTALP, s. 266.

⁶¹ Bu arada ya paylı ipoteğe ya da toplu ipoteğe tek başına başvurmak gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır, eğer toplu ipoteğin şartları gerçekleşiyorsa, belirli bir alacağın birlikte ipoteğin iki türünün bir arada kullanılarak teminat altına alınabilmesi pekâlâ mümkündür. Örneklemeler için ayrıca bkz. KUNTALP, s. 275; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 72-73.

⁶² SCHMID / HÜRLIMANN-KAUP, N. 1520; FASEL, *CHK*, Art. 798 ZGB, N. 3; KAŞAK / GÜVENÇ, s. 84.

⁶³ Ayrıca bkz. SCHMID-TSCHIRREN, *BasKom.*, Art. 798 ZGB, N. 10; SCHMID-TSCHIRREN, *OFK*, Art. 798 ZGB, N. 9; FASEL, *CHK*, Art. 798 ZGB, N. 5; STEINAUER, N. 2664b; ÖZER, s. 35; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3220'ye bağlı dn. 40a; BENGİSU, s. 1884. Bu konudaki Yargıtay uygulamasından bir örnek için bkz. YARGITAY (“YARG.”) 8. Hukuk Dairesi (“HD.”) 31.12.2013, 21690/20428 (www.hukukturk.com): “Toplu rehin olgusu kuruluş sözleşmesinde açıkça belirtilmelidir. Açıkça belirtilmemesi ikinci bir yol olan, aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehin yükünün, rehnedilecek taşınmazlar arasında paylaşılıp dağıtılarak belirlenmesi gerektiği sonucunu doğurur. Burada alacak tümünü korur, ancak taşınmazlardan her biri alacağın yalnız belirli bir bölümü için sorumlu olur.” (Erişim Tarihi: 21.11.2024).

veren bakımından söz konusu olabilecek muhtemel sakıncaları gözeterek istisnai olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kanun koyucunun toplu ipoteği bu şekilde -deyim yerinde olursa- biraz daha dar bir alana hapsedmesinin gerekçeleri ise, şöyle sıralanabilir: Öncelikle bu tarz bir ipotek, her ne kadar alacaklı için oldukça avantajlı bir teminat yapısı sunsa da,⁶⁴ her bir taşınmaza tüm yükü taşıttığı için ilgili taşınmazın başka ipoteklerle daha kayıtlanabilmesine engel olur ve olası bir ek kredi arayışında olan kişi için ciddi zorluklar çıkarır. Sonra, ilgili taşınmazların bu denli bir yükü birlikte bir başkasına satışının ve devrinin söz konusu olabilmesi de zor bir olasılıktır.⁶⁵

- **Birlikte gemi ipoteğinde ise**, durum tümüyle farklıdır. Bir defa gerek paylı ipotek, gerekse de toplu ipotek herhangi bir kısıtlama öngörülmezsizin gemiler veya gemi payları üzerinde kurulabilir.⁶⁶ Bu anlamda, TTK m. 1021, TMK m. 855'in öngördüğü -yukarıda değindiğimiz- sakıncaları özel olarak gözetmemiş, toplu ipotek bakımından ciddi bir serbesti tanımıştır.⁶⁷

Bundan başka, belki daha önemli addedilebilecek husus, toplu gemi ipoteği yapısının TTK m. 1021'de kural -karine- olarak kabul edilmiş olmasıdır, yani taraflar özel olarak (aksi yönde) bir belirtmede bulunmadırlarsa (ki böyle (aksi yöndeki) bir durumda paylı ipotek söz konusu olur⁶⁸), kurdukları birlikte gemi ipoteğinin toplu ipotek olduğu karine olarak kabul edilecektir.⁶⁹

Belirtilen toplu ipotek serbestisi ve neden bu türden (toplu) bir ipoteğin kurulabilmesinin karine olarak benimsendiğinin gerekçesi, özellikle de TMK m. 855'in

⁶⁴ Ayrıca bkz. BENGİSU, s. 1884.

⁶⁵ Ayrıca bkz. KUNTALP, s. 272; ÖZER, s. 35.

⁶⁶ NİTELİK, s. 113; BOZKURT, s. 76; TEKİL, s. 126; TOPSOY, s. 186; KANER, s. 65; SÖZER, s. 80; GÜRİSOY, s. 6.

⁶⁷ Bunun gerekçesi şöyle açıklanabilir: Yukarıda daha önce (I) belirtildiği üzere, TTK m. 1021 kaynağını Alman Hukuku'ndan (SchRG § 28) almaktadır. Alman Hukuku'nda birlikte taşınmaz ipoteğine ilişkin Bürgerliches Gesetzbuch ("BGB") § 1132 ise, TMK m. 855 farklı olarak, toplu ipotek özelinde herhangi bir sınırlama öngörmemektedir, bu anlamda Alman Hukukunda ilgili düzenlemeler -bizde olduğundan farklı biçimde-uyum içindedir. Alman Hukuku'nda ilgili hükümler arasındaki ilişki için ayrıca bkz. ATAMER, s. 318-319. Karşılaştırma bakımından BGB § 1132 madde metni için ayrıca bkz. "(1) Besteht für die Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken (Gesamthypothek), so haftet jedes Grundstück für die ganze Forderung. Der Gläubiger kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke ganz oder zu einem Teil suchen. / (2) Der Gläubiger ist berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke in der Weise zu verteilen, dass jedes Grundstück nur für den zugewiesenen Betrag haftet. Auf die Verteilung finden die Vorschriften der §§ 875, 876, 878 entsprechende Anwendung." [Serbest çeviri: (1) Bir alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek (toplu ipotek) tesis edilmişse, her bir taşınmaz alacağın bütünü teminat altına alır. Alacaklı, alacağını tamamen veya kısmen elde etmek üzere, tercihinin göre bu taşınmazlardan herhangi birinin paraya çevrilmesine yoluna gidebilir. / (2) Alacaklı, dilerse her bir taşınmaz alacağın sadece bir kısmını temin edecek şekilde bir paylaşımda bulunmaya yetkilidir. Bu paylaşımın bakımından §§ 875, 876, 878 hükümleri kıyasen uygulama alanı bulur.]. Yine bkz. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1132.html (Erişim Tarihi: 21.11.2024).

⁶⁸ YAZICIOĞLU, s. 223; TEKİL, s. 126.

⁶⁹ AKÇURA KARAMAN, s. 287; ATAMER, s. 319.

benzer bir başka teminat kurumu (toplu taşınmaz ipoteği) bakımından öngördüğü kısıtlamalar düşünüldüğünde, tam olarak ve kolaylıkla açıklanamamaktadır. Mevcut hukuki durum bu şekilde olmakla birlikte, bunun ciddi bazı zorlukları beraberinde getireceği de daha en başta öngörülmelidir. Şöyle ki, toplu ipotek yapısının aynı kişinin mülkiyetindeki gemiler veya müteselsil borçlu olan birden fazla kişinin mülkiyetindeki gemilerin ötesinde her durumda herhangi başka gemiler üzerinde serbestçe kurulabilmesi, ipotek paraya çevrildikten sonra toplu ipoteğin kayıtladığı gemilerin malikleri arasında söz konusu olacak rücu ilişkileri bakımından, TMK m. 855'teki yapıdan biraz daha farklı bir zemin oluşturmaktadır. Şöyle ki, TMK m. 855'in toplu taşınmaz ipoteği bakımından öngördüğü yapı dahilinde, tek kişinin mülkiyetinde olan taşınmazlardan biri veya birkaçı paraya çevrildiğinde zaten bir rücu problemi ortaya hiç çıkmaz. Söz konusu olan müteselsil borçlular konumundaki taşınmaz malikleri olduğunda da bunların kendi aralarındaki hesaplaşma doğrudan müteselsil borçluluktaki iç ilişki dahilinde çözümlenir, hatırlanacak olursa bu iç ilişki **i-** özel rücu hakkı ve **ii-** onun kuvvetlendiricisi halefiyetten (genel rücu hakkı) oluşan iki katmanlı (olağan herhangi bir duruma göre daha güçlü) bir yapı arz etmektedir⁷⁰ (Bkz. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu⁷¹ (“TBK”) m. 167-168).

TTK m. 1021'in bu iki olasılık dışında, tüm diğer olasılıkları kapsayan yapısında ise, birden fazla kişinin malik olduğu gemiler üzerinde toplu ipotek kurulmuş ve bu gemilerden birinin paraya çevrilmesi süreci gündeme gelmişse, bu geminin malikinin ipotek veren diğer gemi maliklerine karşı durumu ayrıca değerlendirmeyi hak eder.

Anılan noktada, TTK m. 1036 ve TTK m. 1046 hükümleri, bu konuda bazı çözümlenmeleri beraberlerinde getirmektedir. Elbette bunun için toplu ipotek dahilinde kendisine başvuru alan ipotek veren gemi maliki, borcu yerine getirmek suretiyle alacaklının tatminini sağlamış olmalıdır. Diğer taraftan ifade edilmelidir ki, halefiyeti öngören aynı hükümler, ipoteğin paraya çevrilmesi engellenemeyip süreç paraya çevirme sonrasında alacaklının tatmini sağlanarak tamamlandığında da yine devrede olacaklardır.⁷²

⁷⁰ Müteselsil borçlulukta, borçlular arasındaki iç ilişkide özel rücu ve halefiyet hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **KAPANCI, Kadir Berk**, *Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 389 vd., 532 vd.

⁷¹ Resmî Gazete Tarih: 04.02.2011, Sayı: 27836.

⁷² Bu konuda genel olarak bkz. **ZOBL, Dieter / THURNHERR, Christoph**, *Systematischer Teil und Art. 884-887 ZGB, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Das Fahrnispfand*, BK - Berner Kommentar Band/Nr. IV/2/5/1, 3. Aufl., Hrsg. Heinz HAUSHEER, Hans Peter WALTER, Stämpfli, Bern, 2010, Art. 884 ZGB, N. 985; **SİRMEN**, s. 626; **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 382-383; **KORKMAZ, Ekin**, *Türk Borçlar Hukukunda Halefiyet*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 523-524, 525.

Öncelikle “*Alacağın malike geçmesi*” kenar başlığını TTK m. 1036’ya bakıldığında:

“(1) Malik aynı zamanda borçlu değilse, alacaklının hakkını yerine getirdiği ölçüde alacak kendisine geçer. Geçiş, alacaklının zararına ileri sürülemez. / (2) Borçlunun malik ile olan hukuki ilişkilerinden doğan itiraz hakları saklıdır. / (3) Alacak için birlikte gemi ipoteği mevcutsa, 1046 ncı madde hükmü uygulanır.”

Bu hüküm, temelde daha genel mahiyetteki benzer durumlara ilişkin halefiyet hükmü olan TBK m. 127 / f. 1 bent (“b.”) 1’le paralellik göstermektedir. Sözü geçen son hükme göre de:

“Alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişi, aşağıdaki hâllerde ifası ölçüsünde alacaklının haklarına halef olur: 1. Başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynı hakkı bulunduğu takdirde.”

TTK m. 1036’ya uygun şekilde, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinden önce harekete geçen bir gemi maliki, alacaklı karşısında borcu karşıladığında hiç şüphesiz ciddi biçimde avantajlı bir duruma gelecektir. Şöyle ki, bir defa o, bu şekilde önceden harekete geçtiğinde bir yandan maliki olduğu gemi ipotekten kurtulacak, diğer yandan da alacak için ilk planda öngörülmuş bulunan toplu gemi ipoteği teminatı yine devamlılık gösterecek, bu suretle o isterse (asıl) borçluya başvurabilecek, isterse de diğer ipotek verenlere karşı (toplu) ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna gidebilecektir.⁷³ Eğer birden fazla ipotek veren TTK m. 1036’yı kısmen işlettiyse (alacaklı karşısında borcu kısmen yerine getirerek), bunlar ancak alacaklıyı tatmin ettikleri oranda onun (kısmi) halefleri konumuna gelebileceklerdir.

Diğer taraftan TTK m. 1036’yı takiben (ve bu hükmün 3. fıkrasının doğrudan göndermesiyle) “*Birlikte gemi ipoteğinde malikin alacaklıya ödemede bulunması*” kenar başlığını taşıyan TTK m. 1046’ya göre de:⁷⁴

“(1) Alacaklıya ödemede bulunan gemi maliki, diğer ipotekli gemilerden birinin malikine veya onun hukuki seleflerine rücu hakkına sahip bulunduğu oranda o malikin gemisi üzerindeki ipotek hakkını kazanır. 1045 inci maddenin ikinci fıkrası gereğince devam eden ipotekle işbu ipotek birlikte ipotek teşkil eder. / (2) Kısmen ödeme hâlinde, alacaklı üzerinde kalan ipotek, birinci fıkra ile 1045 inci maddenin ikinci fıkrası gereğince malike ge-

⁷³ Ayrıca bkz. NİTELİK, s. 115; YAZICIOĞLU, s. 224.

⁷⁴ Bu konuda ayrıca bkz. KALPSÜZ, s. 183; YAZICIOĞLU, s. 224; ATAMER, s. 489 vd.; NİTELİK, s. 115; TOPSOY, s. 186; CAN, s. 170.

çen ipoteklerden sıra itibarıyla önce gelir. / (3) Alacağın malike devri veya alacaklı ve borçlu sıfatlarının malikin şahsında birleşmesi, alacağın malik tarafından ödenmesi hükmündedir. / (4) Alacaklının hakkını cebri icra yoluyla ipotekli gemilerden birinden alması durumunda birinci fıkranın birinci cümlesi hükmü uygulanır.”

Belirtilen bu hükümlerin esas olarak sağladığı avantajlar olmasaydı da, toplu ipotek yapısındaki ipotek veren konumundaki üçüncü kişinin, ipoteğin paraya çevrilmesi akabinde zaten her zaman aralarındaki özel ilişki dairesinde alacağın (asıl) borçlusu konumunda olan kişiye başvurabileceği söylenmelidir. Bu özel ilişki ise, çoğu zaman sözleşmesel mahiyet taşıyacak (örnek olarak borçluyla alacak için teminat sağlamak bakımından akdedilmiş bir vekâlet sözleşmesi düşünülün), böyle bir iradi yapının yokluğunda da talep temeli olarak yine gerçek vekâletsiz iş görme veya sebepsiz zenginleşme hükümleri kullanılabilir.⁷⁵ İpotek veren üçüncü kişinin alacaklıya halefiyetinin asıl sağladığı avantaj ise, onun diğer ipotek verenlere (veya varsa başkaca teminatlara) de başvurulabilmesi noktasındadır.

Diğer taraftan şu da ifade edilmelidir ki, eğer paraya çevrilen geminin maliki alacağın (asıl) borçlusu konumunda ise onun zaten herhangi başka bir kimseye rücu etmesi söz konusu olmaz, olamaz; sonuçta rücu başvurusu, son planda borcun yükünü ekonomik olarak taşıması gerekmeyen bir kişi borcu ilk planda yerine getirdiğinde, bir tür denkleştirme mekanizması olarak gündeme gelir.

SONUÇ

Birlikte taşınmaz ipoteği ve birlikte gemi ipoteği (özellikle de her iki olasılıkta da toplu ipotek), teminat alacaklısına ciddi avantajlar sağlayan güçlü bir aynı teminat yapısı oluşturmaktadır. Bu iki kurum, birçok açıdan birbirine benzer bir yapıda düzenleme altına alınmış, çoğu kez (bazı durumlarda daha farklı düşünceler serdedilse de, özellikle yukarıda (I) altında toplu ipotek bağlamında TMK m. 873 bağlamında aktardığımız hususlar hatırlansın) de birlikte gemi ipoteğine ilişkin düzenleme eksikliğinde birlikte taşınmaz ipoteğini düzenleyen hükümlere kıyas yoluyla başvurulması da deniz ticaret hukuku doktrini tarafından salık verilmiştir.

Diğer taraftan, iki kurumu düzenleyen hükümler (TMK m. 855, TTK m. 1021) arasındaki önemli farklılık, toplu gemi ipoteği bakımından getirilen geniş serbestidir. Bu serbesti, sözü geçen özel kurumun beraberinde -teminat sağlayanlar bakımından- getirebileceği sınırlar gözetildiğinde düşündürücüdür, bu durum bir hukuk politikası tercihinin sonucu olmakla birlikte, esasen toplu taşınmaz ipoteğindeki kısıtla-

⁷⁵ Bu konuda ayrıca ve özellikle bkz. **ZOBL / THURNHERR**, *BerKom.*, Art. 884 ZGB, N. 986 vd.; **KORKMAZ**, s. 523.

malar karşısında, toplu gemi ipoteği bakımından böyle bir farklılığın haklılığını gösterebilecek ikna edici bir gerekçe de mevcut bulunmamaktadır. Bu durumun büyük oranda, ilgili düzenlemelerin kaynaklarının farklı ülke hukuklarına ait olmasından ileri gelmekte olduğu söylenebilir. Gerçekten de TMK m. 855 İsviçre Hukuku'ndan; TTK m. 1021 ise Alman Hukuku'ndan esin alınarak oluşturulmuş düzenlemelerdir.

Bu yönden belki TTK m. 1021 düzenlemesinin kanun koyucu tarafından, yaptığımız karşılaştırma dahilinde tekrar bir gözden geçirilmesi, özellikle **i- sistemsel tutarlılık** (sonuçta özel ve ikna edici bir gerekçe gösterilmeksizin, yüksek değerdeki malvarlığı unsurlarından taşınmazlarda ayrı, gemilerde ayrı bir birlikte ipotek yapısının gözetilmesi bu tutarlılığı zedelemektedir) bir görülebilecek ve belki daha da önemlisi **ii- menfaatler dengesinin duyarlı biçimde gözetilebilmesi** (ipotek verenlerin gemilerini kredi ihtiyacı duyduklarında tekrar teminat olarak kullanabilmelerinin bir nebze önünün açılması) açısından TTK m. 1021'de, TMK m. 855'teki kısıtlamaları gözeten bir düzenlemeye gidilmesi daha anlamlı ve yerinde olabilir.

KAYNAKÇA

- AKÇURA KARAMAN, Tuba**, *Gemi ve Hava Aracı İpoteği ve Motorlu Taşıtların Rehni (Taşınmaz İpoteği)*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- AKINCI, Sami**, *Türk Hukukunda Gemi İpoteği*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1958.
- ATAMER, Kerim**, *Gemi ve Uçak İpoteğinin Hukuksal Temelleri*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.
- BENGİSU, Hande**, “Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Kurulan İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Taşınmazların Satışına İlişkin Sorunlar”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 83, Sayı 4, 2009, s. 1879-1920.
- BOZKURT, Tamer**, *Deniz Ticareti Hukuku*, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2021.
- CAN, Mertol**, *Deniz Ticaret Hukuku Cilt I*, İmaj Yayıncılık, Ankara, 2003.
- ÇAĞA, Tahir**, *Deniz Ticareti Hukuku I*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- FASEL, Urs**, “Art 798 ZGB”, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB - Art. 1-61 SchIT ZGB, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl., Hrsg. Ruth ARNET, Peter BREITSCHMID, Alexandra JUNGO, Schulthess, Zürich, 2023 (“CHK”).
- GÜRSOY, Kemal Tahir**, “Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar”, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 1978.
- KALPSÜZ, Turgut**, *Gemi Rehni*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004.
- KANER, İnci Deniz**, *Deniz Ticaret Hukuku I-II*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.
- KAPANCI, Kadir Berk**, *Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- KAŞAK, Fahri Erdem / GÜVENÇ, İpek**, “Taşınmazların Birlikte Rehni (TMK m. 855)”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2019, Cilt 23, Sayı 1, s. 61-92.
- KORKMAZ, Ekin**, *Türk Borçlar Hukukunda Halefiyet*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- KÖPRÜLÜ, Bülent / KANETİ, Selim**, *Sınırlı Aynı Haklar*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982.
- KUNTALP, Erden**, “Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni”, Yiğit Okur’a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1998, s. 265-293.
- MARCHAND, Sylvain**, “Art. 798 CC”, Code civil II: Art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, Commentaire Romand, Eds. Pascal PICHONNAZ, Bénédict FOËX, Denis PIOTET, Helbing & Lichtenhahn, 2016 (“ComRom.”).
- NİTELİK, Muhammet Haluk**, *Türk Hukukunda Gemi İpoteği*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2022.
- NOMER, Halûk / ERGÜNE, Serkan**, *Eşya Hukuku*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

- OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe**, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- ÖNCÜ, Azim**, *Türk Hukukunda Taşınmazların Toplu Rehni*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- ÖZER, Tolga**, *Taşınmazların Birlikte Rehni (Aynı Alacağı Teminat Altına Almak İçin Birden Fazla Taşınmazın Rehni)*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.
- SCHMID, Jörg / HÜRLIMANN-KAUP, Bettina**, *Sachenrecht*, 6. Aufl., Schulthess, Zürich, 2022.
- SCHMID-TSCHIRREN, Christina**, “Art 798 ZGB”, *Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, *Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht*, 5. Aufl., Hrsg. Heinrich HONSELL, Nedim Peter VOGT, Thomas GEISER, Helbing & Lichtenhahn, Basel, 2015 (“*BasKom.*”).
- SCHMID-TSCHIRREN, Christina**, “Art 798 ZGB”, *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch), Hrsg. Jolanta Kren KOSTKIEWICZ, Stephan WOLF, Marc AMSTUTZ, Roland FANKHAUSER, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021 (“*OFK*”).
- SİRMEN, Lâle**, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- SÖZER, Bülent**, *Deniz Ticareti Hukuku Cilt I*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019.
- STEINAUER, Paul Henri**, *Les droits réels, Tome III*, Staempfli, Berne, 2012.
- TEKİL, Fahiman**, *Deniz Hukuku*, Alkim Yayınları, İstanbul, 1998.
- TOPSOY, Fevzi**, *Deniz Ticareti Hukuku I*, Legal Yayınevi, İstanbul, 2020.
- YAZICIOĞLU, Emine**, *Kender-Çetingil Deniz Ticareti Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- ZOBL, Dieter / THURNHERR, Christoph**, *Systematischer Teil und Art. 884-887 ZGB, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Das Fahrnispfand*, BK - Berner Kommentar Band/Nr. IV/2/5/1, 3. Aufl., Hrsg. Heinz HAUSHEER, Hans Peter WALTER, Stämpfli, Bern, 2010 (“*BerKom.*”).

