

Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni¹

Ali İhsan Tili

Özet

Irak hukukunda taşınmaz rehni isimli bu çalışmaya başlamamızın nedeni, Irak ve Türkiye arasında gelişen ekonomik, ticari, turistik ve sosyo-kültürel ilişkilerde ve en önemlisi ticari alanda alım satım işlemlerinin artması; Iraklı yatırımcıların Türkiye’de taşınmazlar üzerinde yatırım yapması, Türk yatırımcıların da Irak’ta taşınmazlar üzerinde yatırımlar yapması olmuştur. Her iki ülkede taşınmazlar üzerinde yatırımların artması taşınmazın önemini arttırmış, mülk sahipleri rehinin ne olduğunu, rehinin risklerini ve hukuki sonuçlarını bilmiyor olması, bu taşınmazların tehlikelerden nasıl koruyacaklarını bilmemeleri, Iraklı ve Türk yatırımcıların birbirlerinin medeni kanunlarını, özellikle mülkiyet ve taşınmazla ilgili maddeleri bilmiyor olması taşınmaz rehni konusunun araştırılmasında teşvik edici en önemli unsurlar olmuştur.

Anahtar Kelimeler: Irak hukuku, taşınmaz rehni

The Immovable property in Iraq Law

Abstract

In this study, the definition, properties, types, acquisition and loss of immovable property in Iraqi law are discussed.

Keywords: Iraq law; immovable property; property right

¹ Bu makale yazarın “Taşınmaz Rehni Irak ve Türkiye Karşılaştırması” isimli Yüksek Lisans Tezinden üretilmiştir.

1. TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI

Irak Medeni Kanunu'nun 1285. maddesine göre "Taşınmaz Rehin bir sözleşmeden alacaklı ve başka alacaklılar sıraya (dereceye) göre borçlarını tahsil ederler."² Yani Taşınmaz Rehni sınırlı aynı haktır. Asılı yani hakkı takip eder, ona bağlıdır, asıl hak sona ererse sınırlı aynı hak da kendiliğinden sona erer. Sözleşmeye göre borçlunun borcu ödeme yükümlülüğü (sorumlu) vardır. Taşınmazı rehin eden alacaklıya borcunu tahsil etmek için öncelik hakkı tanınmıştır.³

2. TAŞINMAZ REHNİNİN ÖZELLİKLERİ

2.1. Taşınmaz Rehni Sözleşmeli Bir Haktır

Irak Medeni Kanunu'nun 1286. maddesine göre, sözleşme yoksa rehin kurulamaz. Ancak sözleşme tek başına rehlin kurulması için yeterli değildir, Taşınmaz Rehni sözleşmesinin kurulabilmesi için bir resmi makam tarafından Tapu Siciline tescil ettirilmesi de gerekir.⁴

2.2. Taşınmaz Rehni Aynı Bir Haktır

Taşınmaz Rehni hak sahibine iki tür hak sağlar, bunlar:

- a) Takip Hakkı: Mülkiyetin tapusu başka kişilere geçerse, el değiştirirse alacaklı o taşınmazdan alacağını tahsil edebilir.
- b) ncelik Hakkı: Taşınmazı rehin eden alacaklı, başka alacaklılardan önce taşınmazdan alacağını tahsil edebilir.⁵

2.3. Taşınmaz Rehni Sınırsız Aynı Hakkı Takip Eden Haktır

- a) Taşınmazı rehin eden alacaklının, başka alacaklılara karşı borçlunun mallarını güvence (teminat) altına alma hakkı vardır. Ayrıca taşınmazı rehin eden alacaklının taşınmazı korumak aynı hakkı da vardır.
- b) Taşınmaz serbest değildir. Borçlu sorumluluğu kendi üzerine almalıdır ve borcu ödemek için çalışmalara başlamalıdır. Eğer demezse taşınmaz serbest kalmaz ve üzerindeki rehin kalkmaz.
- c) Rehin garantisini sorumlu takip eder.⁶

² Mohamed Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, B. Irak Bağdat 1982, s. 351.

³M. Abdul Neyim Yahya, Tez, Taşınmaz Mülkiyetin Kazınması, 1975, s.163 Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun şerhinin Vecizi, C.10 Daral nah zağa Kahire, s. 262.

⁴ Irak Medeni Kanunu

⁵ Abdul Fettah Abdul Baki, Kitap, Sınırlı Aynı Hak Teminat şahsi, Mısır İşkenderiye, 1950, s. 268.

⁶ Ali Hadi Abdi, Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, Mülkiyet Hakkı, Mülkiyet Hakkından Ayrı Haklar, Karşılaştırma Araştırması, . 5, 2008, s. 253.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

2.4. Taşınmaz Rehni Mülkiyet Hakkıdır

Taşınmazın üzerinde sadece taşınmaz rehni kurulabilir.⁷

2.5. Taşınmaz Rehni Parçalara Ayrılamaz

Taşınmaz rehninde taşınmazın her bir parçası borcun garantisidir.⁸ Irak Medeni Kanunu'nun 1294. maddesine göre taşınmazın ya da taşınmaların her bir parçası borcun garantisidir. Bu madde iki anlama gelir, taşınmazın her parçası borcun garantisidir. Eğer borçlu taşınmazın bir kısmını ya da taşınmazlardan birini satarsa taşınmaz rehni alacaklısı alacağın hepsini haizin elinde olan ve satılmış taşınmazdan alır, taşınmaz rehninin parçalanmaması alacaklının çıkarınadır.

2.6. Taşınmaz Rehni Rehinli Mülkiyetin Malı ve Kıymeti yönünden Hakkı

Irak Medeni Kanunu'nun 1304. maddesine göre: *“Taşınmazı rehin eden alacaklıların adi alacaklardan önce alacaklarını tahsil etme hakları vardır. Her alacaklı kendi derecesine (sırasına) göre alacağını tahsil eder”*.⁹

2.7. Taşınmaz Rehni Özel (Hususi) Sözleşmelerden Sayılır

- a. Taşınmaz Rehin Sözleşmesi, şekli sözleşmeden sayılır. Bu sözleşme tapu sicilinde tescil edikten sonra taşınmaz rehni kurulur.
- b. Taşınmaz Rehin Sözleşmesi, garanti sözleşmeden sayılır. Kefillik Sözleşmesi ya da Taşınır Sözleşmesi gibi, bu tür sözleşmelerin nedeni alacağın tahsil edilmesidir.
- c. Taşınmaz Rehin Sözleşmesi tek tarafı bağlayan sözleşmeden sayılır.
- d. Taşınmaz Rehni Sözleşmesi, karşılıklı menfaat sözleşmesinden sayılır. Alacaklı alacağını alır, borçlu da borcunu öder.¹⁰

3. TAŞINMAZ REHNİNİN KURULMASI

Taşınmaz Rehni Sözleşmesi, aynı hak kuran resmi bir sözleşmedir. Sözleşmesinin tarafları borçlu, alacaklı ve taşınmazı rehin veren yani borçluya kefil olan, taşınmazını rehin veren kişilerden oluşur. Sözleşmenin kurulabilmesi için mevzuat şartı ve şekli şart olmak üzere sözleşmede iki şartın bulunması gereklidir.¹¹

3.1. Mevzuat Şartı

3.1.1. Rıza

Sözleşmesinin kurulabilmesi için iki tarafın iradesi yani icapla kabul gerekir. Taşınmazı rehin veren borçlu da olabilir bir başkası da olabilir. Kişi kendi hür iradesiyle taşınmazı rehin

⁷ Ali Hadi Abdi, Age, s.253.

⁸ Mecelle Ahkâm adliye 740, 739 , 731 Maddeleri, 1882.

⁹ Irak Medeni Kanunu

¹⁰ Mohamed Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 354.

¹¹ Ali Hadi Abdi, Age, s.259.

eder. Buna aynı kefil denir. İMK Madde 1287'ye göre borçlu ve aynı kefil aynı tarafta yer alır.¹² Tapu Tescil Kanunu'nun¹³ 308. maddesine göre taşınmaz adı kişiler ya da tüzel kişiler tarafından rehin alınabilir. Mesela Vakıf, Hükümet, Şirketler gibi.¹⁴ Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 311. maddesine göre alacaklı ve borçlular bir kişiden fazlaysa, eğer ortaklık yoksa herkes hissesine göre iştirak eder.¹⁵

3.1.1.1. Ehliyet

Ehliyet, kişinin kanuni ve meşru işlerini yapması için yetkisi olması halidir. Ehliyet sahibi akıl ve temyiz (ayırım) gücüne sahip olmalıdır. Kişi temyiz gücüne sahipse tam ehliyete sahiptir, temyiz etme gücü noksansa ehliyeti de noksandır. Kişinin bir ile yedi yaşı arasında temyiz gücü bulunmaz ya da deli ve sefih, akıldan noksan olan da temyiz gücüne sahip değildir. Akıl hastaları bazen akıllarını kaybeder mecnun, deli durumuna düşer ve temyiz edemez, bazen de tekrar akıl sahibi olabilirler. Sözleşmenin kurulduğu anda kişi akıl sahibiyse sözleşme geçerlidir. Eğer sözleşmenin kurulduğu anda kişi akıldan noksan olursa sözleşme geçerli olmaz. Sözleşmenin kurulduğu anda kişi ehliyete sahip olmalıdır, sözleşme kurulduktan sonra kişi aklını kaybederse sözleşme yine de geçerlidir.

3.1.1.1.1. Rehin Veren (Borçlu) Ehliyeti

Rehin veren (Borçlu) yaptığı rehin işleminde dolayı menfaat elde eder. Borçlu taşınmazı rehin vermesinin karşılığında alacaklıdan borç alır, borcun süresini uzatır veya sorumluluğunu yerine getirme garantisini verir.¹⁶ Bu nedenle rehin veren (borçlu) fiil ehliyeti, bağış yapma ehliyeti, tasarruf ehliyeti olmalıdır. Tasarruf ehliyeti için 18 yaşına girmiş olmalı, mecnun, sefih, akıldan noksan olmamalıdır. Eğer borçlunun ehliyeti yoksa taşınmaz rehin sözleşmesi batıl olur, geçerli sayılmaz. Rehin verenin idare etme ehliyeti ve bağış yapabilme ehliyeti olmalıdır.¹⁷

Irak Medeni Kanunu'nun 97. maddesine göre "*Borçlu Temyiz gücüne sahipse ama 18 yaşını doldurmadıysa; mecnun, sefih, akıldan noksan olmazsa ve velinin rızası olursa sözleşme kurulur, bu sözleşme de geçerli olur*". Askıda (Mevkuf) olan sözleşmenin geçerli olabilmesi için sözleşmenin kurulduğu andan itibaren 3 ay içerisinde reşit olmayan borçlunun velisinin rıza göstermesi gerekir. Rıza göstermediği takdirde sözleşme geçerli olmaz, batıl olur. İMK 98.

¹² Rıza Abdul Halim Abdul Mecidit Abdul Bari, Mülkiyette Sınırlı Aynı Hak, B. 1 2009, s. 230.

¹³ Irak Tapu Tescil Kanunu, 1971 yılında yürürlüğe giren 43 sayılı Kanun.

¹⁴ Mustafa Mecidit, Irak Tapu Kanunu No. 43 , 1971/B. 1 , 1973.

¹⁵ Irak Medeni Kanunu

¹⁶ Ali Hadi Abdi, Age, s. 262.

¹⁷ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, C.10 Daral nah zağa Kahire/ S.337, Süleyman, Yani Teminat , F.23 , 1959 , Abdul Fettah Abdul Baki F.187, Şemseddin Vekil, F. 38, s. 83, Şefik Sihatte, F. 79, s. 70, Semir İn ego, F. 20, s. 62.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

maddesine reşit olmayan çocuk 15 yaşını tamamladıktan ve mahkeme kararından sonra çocuğun velisi bir miktar para vererek çocuğuna ticaret yapma izni verebilir. Anlaşıldığı gibi kanunla reşit olmayan çocuklara sadece ticari işlerde malda tasarrufta bulunma hakkı verilmiş, hibe ve bağışta bulunma hakkı verilmemiştir.¹⁸ Çocuk ticari hayatta alım-satım, rehin gibi bir çok iş yapabilir; bağışta bulunamaz ve üçüncü kişiye kefil olamaz. Çünkü bunları yapabilmek için 18 yaşını doldurması, reşit olması gerekir.

3.1.1.1.2. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Ehliyeti

Taşınmazı rehin alan alacaklının ehliyetiyle ilgili olarak çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre alacaklı bağışı kabul ederse, alacaklı taşınmaz rehine karşı hiç sorumlu olmaz, rehinde faydalı bir iş yapılmış sayılır, ikinci görüşe göre alacaklı temyiz gücüne sahipse rehin geçerlidir, rehinle faydalı bir iş yapılmış sayılır, üçüncü görüşe göre rehin alan da rehin veren gibi menfaat elde eder. Bu üçüncü görüş İslam Hukuku'ndan kaynaklanmaktadır. Irak Medeni Kanunu'nda ehliyetle ilgili hükümler de İslam Hukuku'ndan alınmış, dolayısıyla Irak Medeni Kanunu'nu üçüncü görüşü benimsemektedir. Alacaklının tasarruf ehliyeti olmalı, 18 yaşını tamamlamış olmalı, mecnun, sefih, akıldan noksan olmamalıdır.¹⁹

3.1.1.2. Velayet

İslam Hukukuna göre başka kişinin malı üzerinde zorla tasarrufta bulunulamaz. Ehliyet kişinin kendi malı üzerinde tasarruf yetkisi sağlarken, velayette başka kişinin malı üzerinde tasarruf yetkisi sağlanmış olur.

Çocuğun Velisi, öncelikle babasıdır sonra Mahkemedir. Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü Kanunu'nun²⁰ 27, 28 ve 29. maddelerine göre: “*Velinin çocuğun malını kullanabilmesi için engelli idaresinin onayı gerekir*”. Mahkeme aksine karar vermediği sürece çocuk reşit yaşına geldiğinde velinin vilayeti sona erecektir. IEBİMİK'nun 30, 31, 32 ve 33. maddelerine göre “*Mahkemeye ispat edilirse, veli kötü niyetliyse ve davranışları kötüyse, mahkeme veliden velayeti geri çeker. Eğer veli gaipse ya da bir seneden daha fazla mahkum olursa mahkeme kararıyla velinin velayeti askıya (mevkuf) alınır*”.

Vasi, baba ya da mahkeme tarafından seçilir. Çocuğunun kanuni işlerini yapmak için vasiye yetki verilir. Vasinin ehliyeti olmalı, mecnun, sefih, akıldan noksan olmamalıdır.

Veli ve vasi reşit olmayan çocuğun malını bağışlayamaz. Eğer bağış toplum yararına olacaksa ve Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü'nün onayı da varsa bağışlanabilir. Veli ve vasinin reşit olmayan çocuğun malından tasarruf yapabilmesi için, bu tasarrufun çocuğun

¹⁸ Husyen Ali Al Futun, Usul İltizam, s. 75.

¹⁹ Abdul Neyim Bedrawi , Yani Teminat , F.13/S. 16.

²⁰ Engelli Bakım İdaresi Müdürlüğü Kanunu, 1980 yılında kabul edilen 78 sayılı Kanun.

faıdasına olması ve Engelli Bakım İdaresi M¼d¼rl¼ę¼'n¼n onayının da olması gerekir. Buradan anlaşıyor ki veli ve vasi reşit olmayan çocuğun mallarını rehin edemez ve alacağından da vazgeçemez. Bunun için Engelli Bakım İdaresi M¼d¼rl¼ę¼'n¼n onayının olması gerekir. Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 194 ve 195. maddelerine g¼re veli ve vasinin tasarruf etmesi ocuk için faydalıysa mahkeme iznine gerek yoktur. Ancak bu tasarruf zarar ve fayda arasındaysa mahkeme iznine gerek vardır; eğer bu tasarruf ocuk için zarar doğuracak hibe, bağış gibi bir işlemse mahkeme bu malın kullanımına izin vermeyecektir.

Irak Medeni Kanunu'nun 1289 maddesinin 1. fıkrasına g¼re reşit olmayan çocuğun babası kendi borcu için çocuğun malını rehin edebilir Eğer bu mal alacaklının sorumsuzluğundan dolayı helak (mahıv) olursa, çocuğun babası bu helakten dolayı sorumlu değildir. Babası borcu kadar çocuğuna borçlu olur. ocuk reşit olunca rehin sona ermez ¼nk¼ rehin s¼zleřmesi geçerlidir. Ancak ocuk reşit olunca babasına rehinin kalkması için emir verebilir ya da babasının borcunu ¼deyerek sonra o borcu babasından tahsil edebilir .

ocuk reşit olduğunda çocuğun izni olmadan babası onun taşınmazını rehin edemez. Kişi malının ¼zerindeki velayetini kayıp eder ama ehliyetini ve malının m¼lkiyetini kayıp etmez. M¼flisin kendi malı ¼zerinde velayeti yoktur. Irak Ticaret Kanunu'nun 603. maddesinde mahkeme iflas kararı verdiğinde, m¼flis bu malların m¼lkiyetini koruyamaz gerekçesiyle, Medeni Kanunu'nun 274. maddesinde alacaklılara zarar gelmemesi için m¼flisin t¼m malları rehin edilir.

Medeni Kanunu'nun 927. Maddesine g¼re: *“Kişi başka bir kişiye malının m¼lkiyetini temsil etmesi için velayet verebilir yani vekalet verir”*. Medeni Kanunu'nun 432 ve 944. maddelerinde ¼zel Vekalet ve Genel (Mutlak) Vekalet olmak ¼zere iki t¼r vekalet d¼zenlenmiřtir. Kişi malının bir kısmı ya da t¼m malı için vekalet verebilir. Kuşkusuz vekil Taşınmazı Rehin edebilir ancak Taşınmazı Rehin edebilmesi için ¼zel vekalet gerektirir (İMUK mad. 52).²¹²²

3.1.2. Rehin Verilen Mal (Mahal)

Rehin s¼zleřmesinin geçerli olabilmesi için haizin elinde olan t¼m malın ¼zerinde rehin kurulabilmelidir.²³ Rehin verilen mal iki şekilde sınıflandırılabilir:

3.1.2.1. Rehin Verilen Mal ve M¼lkiyet şartları

3.1.2.1.1. Rehin Verilen şey Taşınmaz Olmalı ve Onunla Alım Satım Yapılabilmeli

²¹ Medeni Usul Kanunu, 1969 tarihli ve 53 sayılı Kanun.

²² Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s.340.

²³ Irak Tapu Tescil Kanunu, Irak Medeni Kanunu'nun 1290 Maddesi, ¼rd¼n Medeni Kanunu'nun 1329 Maddesi, Mısır Medeni Kanunu'nun 1035 Maddesi.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Irak Medeni Kanunu'nun 290. maddesine göre taşınmaz rehin genel olarak taşınmazın hakkıdır. Bu tür rehin sadece taşınmaz için geçerlidir. Rehni taşınmaz olmalı ve bu taşınmazın üzerinde bir aynı hak olmalıdır.

3.1.2.1.1.1. Tebaiyetine Göre Taşınmaz

Irak Medeni Kanunu'nun 62. maddesinin 1. fıkrasına göre kanunen taşınmaz, o şeyi sabit müstakil taşıyamaz ve o şey telef olmadan tahvil edemez. Tebaiyetine göre taşınmazın taşınmaz rehininin mahal olur. Bunlar ziraat arazisi, bina arazisi olabilir. (arazi, apartmanlar, evler, dikili fidanlar). Irak Medeni Kanunu'nun 1292. maddesinin 2. fıkrasına göre bina arazisi, apartmanlar taşınmazdan sayılır ve rehin edilebilir. Hatta arazi başkasının üzerinde de olsa bina rehin edilebilir ama arazi rehin edilemez. Ancak arazi sahibi isterse arazisini rehin edebilir.²⁴ Ağaç ve dikili fidan tebaiyetine göre taşınmazdan sayılır. Eğer arazi rehin verilirse arazi üzerindeki ağaçlar ve fidanlar da rehin verilmiş sayılır. Çünkü ağaç ve dikili fidanlar arazinin bütünleyici parçalarından sayılır.

Arazi sahibi ürünleri taşınmazdan ayrı rehin edemez. ürünler taşınmazın bütünleyici parçasından sayılır, taşınmazla birlikte rehin olur.²⁵ Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 79. maddesinin 1. fıkrasına göre eğer taşınır rehin, hala araziden ayrılmadıysa ve ağaç ve fidanlar başka şahsa aitse bu iki durumda araziden ayrı rehin edilebilirler. Ağaç ve fidanlar ile arazi aynı kişiye aitse bu durumda ya ikisi birlikte rehin edilir ya da rehin edilmez.²⁶

3.1.2.1.1.2. Taşınmaza Tahsis Edilen Şeyler (Eklentiler)

Taşınmaza tahsis edilen şeyler, Medeni Kanunu'nun 63. maddesine göre menkul taşınmaz eklentileridir. Mülkiyet sahibi bazı menkulleri taşınmazın hizmetine sunabilir. Mesela pompa, ziraat aletleri, sanayi aletleri gibi menkuller zirai faaliyetlerde kullanılmak üzere arazinin hizmetine sunulmuş olabilir. Taşınmazın eklentileri taşınmazdan ayrı rehin edilemez, bunlar taşınmazın aynı hakkıdır, vadesi geldiğinde müzayede yoluyla satılabilir.

3.1.2.1.1.2.1. Taşınmazda Menfaat Hakkı

Irak Medeni Kanunu'nun 1253. maddesinin 1. fıkrasına göre menfaati olan kişinin ivaz ve bağış hakkını kullanabilir. Eğer bu hakkı düzenleyen senette aksi söylenmediyse, kişiye taşınmazla ilgili menfaat hakkı doğarsa bu hakkı rehin eder, ancak bunun süresi hakkın süresi kadar olur.²⁷

²⁴ Hamid Mustafa, Irak Medeni Kanununda Mülkiyet, C.1, B. Bağdat , 1953, s.12 , Said Abdul Kerim Irak Medeni Kanununun Şerhi Sınırsız Aynı Hak, C.1, B. Bağdat , 1973, s.8 , Şakır Nasır, Taşınmazda Aynı Hak/ C.1/ B.1 Bağdat , 1952.

²⁵ Irak Tapu Tescil Kanunu

²⁶ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununda Mülkiyet, s.12.

²⁷ M. Zhou di Biking/ Taşınmaz Mülkiyetin Kanununda Taşınmaz Aynı Hakkın Şerhi, C.1/ B.3 Ürdün Beirut , s.56

Bu durumda borçlunun ürünleri toplama ve parayı kendi zimmetine alma hakları vardır. Alacaklının menfaat hakkı yoktur. Menfaat hakkı geçici bir süredir. Menfaat hakkı, kişinin ölümü, sürenin dolması, menfaat hakkının kötüye kullanılması, hak sahibinin kötü niyetli ya da o şeyin helakine sebep olması durumunda mahkeme kararıyla sona erer. Alacaklı için menfaat hakkı sadece garantidir. Alacaklı bu menfaat hakkını kabul etmeyebilir. Kabul edilmeyen hak başkasına geçer.²⁸

3.1.2.1.1.2.2. Devlet Arazisinde Tasarruf Hakkı

Medeni Kanunu'nun 1171 ve 1169. maddelerine göre tasarruf hakkı bir taşınmaz ayni hakkıdır. Bu hakka sahip olanın müzayedede de satma, taşınır ve taşınmazı rehin verme hakkı vardır. Tasarruf hakkı menfaat hakkına çok yakındır. Sadece bir konuda farklıdır, Medeni Kanunu'nun 1187. maddesine göre tasarruf hakkı sahibi öldükten sonra hak bitmez, o hak intifa hak sahiplerine geçer. İntifa hak süresi bellidir, bu sürenin vadesi geldiğinde intifa hakkı sona erer. Eğer süre belli değilse bu hak intifa hak sahibi ölene kadar devam eder.²⁹ Medeni Kanunu'nun 1257. maddesine göre menfaat hakkı, hakkı sahibinin ölümüyle sonra erer, vade süresi beklenmeden hakkı bitmiş olur.³⁰

3.1.2.1.1.2.3. Vakıf Arazilerinde Tasarruf Hakkı

Devlet gözetimi altında bu tür vakıf taşınmazların rüsumu devlete aittir. Irak Tapu Tescil Kanunu 332 maddesine göre vakıf arazileri tasarruf hakkı rehin edilebilir. Medeni Kanunu'nun 1290. maddesi 2. fıkrasına göre Genel kurallara göre kamu Mallarını Vakıf Taşınmazları Rehin edemezler, Alacaklı Taşınmaz satabilmeli ve Alanı Müzayedede satabilmeli eğer atamasa Taşınmazı Rehin etmesi hiç bir şeye yaramaz Alacaklı Alacağın Rehinden alamaz.³¹

3.1.2.1.1.2.4. Mu satıh Hakkı (Kamulaştırma)

Mu satıh Hakkı bir ayni haktır. Bu hak başkasının arazisinin üzerinde bina, apartman yaptırma, ağaç dikme ve zirai faaliyet yapma hakkı doğurur. Bu hakkın kullanılabilmesi için her iki tarafın arazinin nasıl, ne için ve ne zamana kadar kullanacağı üzerine anlaşması gerekir. Anlaşmanın süresi en fazla 50 sene olabilir. Sürenin bitmesiyle bina araziden ayrılamaz, bina arazinin bir parça haline geldiği için anlaşmaya göre bina arazi sahibine kalır. Medeni Kanunu'nun 1269. maddesi 2. fıkrasına göre Mu satıhın hakkını satma ve rehin etme gibi bu arazide her türlü hakkı vardır. Ancak bu haklarını arazi sahibine zarar gelmemek ve sözleşmede

²⁸ M. Mustafa Majid, Tasarruf Hakkının İntikal Hükümleri, B.1 Bağdat Suleiman Baskısı, 1971, s.31

²⁹ M. As Said Abdul Aziz, Tez, Irak Medeni Kanununda Taşınmazın Satılması, Bağdat Üniversitesi, 1984.

³⁰ Irak Medeni Kanunu

³¹ Abad Bedevil, Sınırsız Ayni Hakkın Araştırması, C.1/B. Irak Bağdat, 1975/ S.13

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

aksi bir hüküm bulunmamak kaydıyla kullanabilir. Mu satih Hakkı bina yapımları için geçerlidir, rehin arazi için geçerli değildir.

3.1.2.1.1.2.5. Uzun Süreli Kiralık Hakkı

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 229 maddesine göre taşınmazlar en fazla 50 sene kiralanabilir. Uzun süreli kiralık hakkı, aynı haktan sayılır. Aslında kira bir şahsi haktır ama kira uzun süreli olduğu için şahsi haktan aynı hakka dönüşmektedir.

3.1.2.1.1.2.6. İttifak Hakkı

İttifak hakkı taşınmazdan ayrı rehin edilemez, alanı müzayedede satılamaz. İttifak hakkı taşınmazın bütüncül parçasıdır. Taşınmazla birlikte rehin edilebilir.

3.1.2.1.1.2.7. Kullanma ve Oturma Hakkı

Irak Medeni Kanunu'nun 1263. maddesine göre kullanma hakkı rehin edilemez. Bu nedenle taşınmazda oturma rehin edilemez.³²

3.1.2.1.2. Taşınmaz Rehni Malı Mülkiyeti Dakik Tayin edilmeli

Genel kurallara göre sorumluluk mahal ve sözleşme mahal dakik tayin etme zorunluluğu vardır. Tayin edilemediği takdirde taşınmaz rehin sözleşmesi batıl olur.

Sözleşmenin kurulduğu anda malın üzerinde rehin kurulmalı, rehin borcun garantisi olmalı, borcun tutarı tayin edilmelidir. Aksi halde rehin sözleşmesi batıl olur.

3.1.2.1.3. Rehni Veren Borçlu Taşınmaz Rehni Maliki Olmalı

Medeni Kanunu'nun 1287. maddesine göre borçlu ya da kefil aynı taşınmazın maliki olmalıdır. Rehni veren borçlu taşınmazın maliki değilse alacaklının rehni hakkı yoktur. Aslen taşınmaz borçlunun adına değilse rehni sözleşmesi butlan olur ya da sözleşme asıl malik izin verene kadar mevkuf olur.³³

3.1.2.1.3.1. Başka Kişinin Mülkünü Rehni Etmesi

Medeni Kanunu'nun 136. maddesine göre sözleşme asıl malik izin verene kadar mevkuf olur. İzin gerçek olmalıdır. Tarafların sözleşmeyi yaptığı anda malikin izin vermesi şart değildir. Malik daha sonra resmi bir idare ya da noter aracılığıyla izni onaylatıp sözleşmeye ekleyebilir. Malik'in 3 ay içinde karar vermesi gerekir. Eğer malik bu süre içinde karar vermezse sözleşme geçerli sayılır. Taşınmaz rehni süresi malikin öğrendiği günden itibaren başlar. Medeni

³² Mohamed Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 373377

³³ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s.297

Kanunu'nun 508. maddesine göre rehin veren taşınmaz rehini satın alır ama tapu siciline tescil etmezse taşınmaz başka kişinin mlk sayılır.³⁴

3.1.2.1.3.2. Gelecek (Müstakbel) Malların Rehin

Müstakbel malları rehin veren bazı taşınmaz haklarını rehin edemez ya da bu hakların rehin olması sadece bir ihtimaldir. Kişi rehin ettiği müstakbel taşınmazı satın alabilir, gelecekte birinden taşınmazı hibe alabilir, ocuk babasına ait taşınmazın gelecekte kendisine miras kalacağını düşünerek rehin edebilir, kişi henüz inşa edilmeyen evi rehin edebilir. Irak Medeni Kanunu müstakbel mal konusunda hiç bir düzenleme yapmamıştır. Bu yüzden, konuyla ilgili olarak genel kurallara başvurulur. Medeni Kanunu'nun 129. maddesine göre genel kurallara göre sözleşmeye yapanda sorumluluk mahal dakik tayin ederse rehin müstakbel mal olur. Kanunen müstakbel mal rehin edilebilir. Eğer kişi lmemişse veya kişi ölüm dşeğindeyse miras mallarıyla ilgili olarak yapılan rehin muamelesi geçerli değildir. Varisler müstakbel mirası satamaz, hibe edemez, rehin veremez, hatta kiraya bile veremezler. Medeni Kanunu'nun 514. maddesine göre müstakbel mal hakları satılamaz, rehin edilemez. Miras rehin edilemez, kişi hayatta olduğu için miras üzerinde mirasçıların yapmış oldukları rehin, satım gibi işlemler batıl olur.³⁵

3.1.2.1.3.3. Taşınmaz Rehin Mlkte şüyu (Ortaklık)

Medeni Kanunu'nun 1061. maddesi 1. fıkrasına göre şüyu mülkiyet, iki kişiden daha fazla kişinin bir mülkiyete ortak olmasıdır. Herkes kendi hissesine göre ortak olmaktadır.

3.1.2.1.3.3.1. Ortakların şüyu Hisselerinin Rehin Edilmesi

Ortakların taşınmaz üzerindeki hisseleri rehin olarak verilebilirler. Her ortak taşınmaz üzerindeki kendi hissesiyle ilgili olarak rehin işlemi yapar, bu işlem diğer ortakların hisselerini bağlamaz.³⁶

3.1.2.1.3.3.1.1. Ortakların Hissesinin Rehin Edilmesi

Medeni Kanunu'nun 1291. maddesi 1. fıkrasına göre ortaklardan birisi hissesini rehin eder ya da satarsa, taksim neticesine göre ortaklık düşer.³⁷ Medeni Kanunu'nun 1062. maddesine göre ise, ortağa ortaklık malından bir pay düşmüş olması gerekir. şüyu mal taksim edildiğinde ortağın nasibi olmalı ki o şüyu malda tasarruf edebilsin. Yoksa alacaklı rehin konusunda hakkını kayıp eder. Taşınmazın tamamı ya da taşınmazın bir kısmı şüyu hissesinden ortağa

³⁴ M. şemseydin Vekil, Teminat şerhi/ B.2, 1959, s.87 , Mensur Mustafa Mensur, Mısır Kanunda Mülkiyet Hakkı, B. Mısır Kahire, 1965, s.41

³⁵ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s.308.

³⁶ Muhammed Kemal Musa, Sınırlı Ayni Hak ve Ayni Teminat, B.2, , 1951, s.69 , Süleyman Meraksı, s.75 , Abdul Fettah Abdul Baki, s.318

³⁷ Husyen Kire, Sınırsız Ayni Hak, C.1, B. İskenderiye, 1974, s.403

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

düşmemiş, başka taşınmazın şüyu hissesinden ortağa nasip olmamış ve ortağın nasibine taşınır menkul düşmüşse, alacaklı rehin konusunda hakkın kayıp eder çünkü taşınmaz rehin taşınıra çevrilemez.³⁸ Ortağın nasibine düşen bir miktar paraysa, borcun vadesi gelmişse alacaklı öncelik hakkını kullanarak hakkını o paradan tahsil edebilir.³⁹

3.1.2.1.3.3.1.2. İfraz Edilen Şüyu Taşınmazın Bir Kısımının Rehin Edilmesi

Medeni Kanunu'nun 1062. maddesi 2. fıkrasına göre, alacaklı taşınmazı rehin ettiğinde bu taşınmazın ortak şüyu malı olduğunu, taşınmazın henüz taksim olmadığını ve ortakların hepsinin bu şüyu malda ortak olduğunu bilmiyorsa, alacaklı bunu öğrendiğinde yanlış anlaşılardan dolayı sözleşmeden vazgeçebilir. Ancak alacaklı bu durumu önceden biliyor ise, yanlış anlaşılardan dolayı sözleşmeden vazgeçilmesi söz konusu olamaz. Alacaklı şüyu malının taksimini bekleyecek, taksimden sonra ifraz edilen ve rehin edilen kısım rehin eden ortağın hakkı olarak verilince alacaklının bunu üzerinde rehin hakkı olacaktır. Taksimi sonrasında rehin eden ortağa bir pay düşmemişse ya da taşınır nasip olmuşsa alacaklının rehinli mal üzerindeki hakkı sona erer ve rehinden alacağını alamaz.⁴⁰

3.1.2.1.3.3.2. Bütünleyici Parça

Medeni Kanunu'nun 1292. maddesine göre taşınmaz rehin edilirken bütünleyici parçalarının yanı sıra ağaç, bina, apartman, ekim, semere gibi şeyler de mevcut olabilir ya da irtifak hakkı, eklentiler, taşınmazda yapılan inşaat ve düzeltmeler gibi sonradan da eklenebilir. Anlaşıldığı gibi eklentiler malik tarafından yapılabileceği gibi doğada tabi olarak bulunabilir veya başka kişilerce eklenmiş olabilir.⁴¹ Taşınmazın içinde olan taşınırlar taşınmazın hizmetine tahsis edilmemiş ve eklenmemişse rehin konusu olamaz; eğer taşınırlar taşınmazın hizmetine tahsis edilmişse taşınmazın bir parçası olmuşsa o halde rehin konusu olur rehin edilebilirler.⁴²

3.1.2.1.3.3.2.1. Ağaç Fidan Ekim ve Semere (Ürün)

Arazi içinde olan ağaçlar ve o ağaçtan gelen semereler, arazide yetişen bitkiler taşınmazın bir parçası olarak rehin işlemine konu olurlar. Bunların rehin işlemi, esnasında mevcut olması ya da daha sonradan vücuda gelmiş olması önemli değildir. Rehin verilen taşınmaz rehin borç ödeme vadesi gelene kadar rehin veren tarafından kullanılabilir, rehin veren araziden gelen

³⁸ Şemseddin Vekil/ Teminat Görüşü, B.2, 1959, s.114

³⁹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s.331.

⁴⁰ Gazi Abdurrahman Nazca, Bina ve Kat Mülkiyet, B.1 Bağdat, 1987, s.63.

⁴¹ Şefik Sıhhatte, Ayni Teminat, B.2, 1953, s.111.

⁴² Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 395

semereyi kendisine saklayabilir.⁴³ Çünkü semere taşınmazdan ayrıldığı taktirde taşınır olur rehin hakkını kayıp eder.

3.1.2.1.3.3.2. Eklenti

Taşınmazın hizmetine tahsis edilen taşınırın taşınır sıfatını kaybederek taşınmaza eklenir ve taşınmazın bir parçası olurlar. Arazi maliki aynı zamanda menkulün maliki de olmalı. Kiracının taşınmaz hizmetine sunduğu taşınırın taşınmazın eklentisi kapsamına girmez ve rehin konusu olmaz. Eklentiler taşınmazın hizmetine girmişse ya da daha sonra taşınmazın hizmetine sunulmuşsa taşınmazın eklentisi olur.⁴⁴

3.1.2.1.3.3.3. Taşınmazda Yapılan İnşaat ve Düzeltmeler (Tahsin)

Taşınmazın etrafındaki bayındırlık ve inşaat işlerinden dolayı değeri artıp azalabilir. Alacaklılar bu değeri artış ve azalışlarından etkilenirler. Taşınmazın karşısına park inşa edilmesi, yeni bir cadde ve sokağın açılması veya büyük bir meydan inşa edilmesi gibi bir çok bayındırlık faaliyeti maddi olarak taşınmazın kıymetini arttırır. Medeni Kanunu'nun 1292. maddesi 1. fıkrasına göre bu tür eklentiler düzeltme anlamına gelmez, maddi ve kanuni unsurlar anlamına gelir. Ancak ekonomik sebeplerden ya da başka her ne sebepten olursa olsun taşınmaza bir zarar gelirse taşınmazın kıymetinde azalmalar meydana gelebilir. Bu eksilmelerden dolayı alacaklı zararlı çıkar.⁴⁵ Rehin veren komşusunun taşınmazı alıp kendi taşınmazına eklerse bu düzeltme kapsamına girmez, alınan taşınmaz rehinli taşınmazdan bağımsızdır.

3.1.2.1.3.3.4. Üçüncü Şahsın Taşınmaz Rehine Eklenti Yapması

Taşınmaz rehinin tüm bütünleyici parçaları, eklentiler taşınmaz rehin edildiği anda ya da daha sonra eklenebilir. Bu eklentiler üçüncü şahıs ya da haiz tarafından yapılabilir.

3.1.3. Sebep

Rehin veren malını rehin edene bağışlamaz sadece borcunun karşılığı olarak belli bir süre için alacaklıya teminat olarak verir. Böylece taşınmaz rehin alanın alacak hakkının garantisidir. Sebebin bazı şartları vardır. Bunlardan birincisi borcun mevcut olması, ikincisi borcun vücuda gelme kabiliyetinin olması ve üçüncüsü borcun meşru olmalıdır.⁴⁶

⁴³ İcra ve İflas Kanunu/ No 45 Sayılı, 1980 Çıkışı, 105 Maddesinin 3 Fıkrasına göre Araziye Sabit olan Ağaç Fidan ekim ve Semeri Taşınmaza Bütünleyici parçalardan Sayılır ama Ağaç Fidan ekim ve Semeri Araziye Sabit olmasa Taşınmaza Bütünleyici parçalardan Sayılmaz .

⁴⁴ Husyen Kiri, Sınırsız Ayni Hak, B.1 Mısır İşkenderiye, 1974, s.81-82.

⁴⁵ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, Irak Duhok Üniversitesi, 2011, s. 57.

⁴⁶ Süleyman Merkel, Ayni Teminat Medeni Kanununda, s. 57.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Taşınmaz rehin edildiği zaman borç mevcut olmalı ya da vücuda gelme kabiliyeti olmalıdır. Borcun meydana gelme durumu mümkün değilse sözleşme geçerli bir şekilde meydana gelmeyeceğinden sözleşme de batıl olur.

Butlanın sebeplerinden rızanın yok olması, rızada eksiklik bulunması, sözleşmenin mahal sebebinin meşru olmaması sebebiyle sözleşme butlan olur.⁴⁷ Borcun meydana gelmesi şüphesiz ama taşınmaz rehinin süresi bitmişse süre sebebinden vade gününde ödemedi, zaman aşımı gibi süreler taşınmaz rehin sona erer. Kaynağı ne olursa olsun her türlü borca karşılık rehin güvencesi yapılabilirler. Borcun meydana gelmesinin sebebi sözleşme, münferit irade, zararlı davranış, faydalı davranış olabilir. Borçların mahal iş veya işten vazgeçmek, mülkiyetin devri, bir aynı hakkın meydana gelmesi ya da bir şeyin teslimi ise bunlar rehin konusu yapılabilir. Borcun mahal bir miktar para olmaması önemli değil, başka bir şey borcun mahal olabilir.⁴⁸ Garanti borçta borcun tamamlanması şart değildir. Borç şarta bağlı olabilir, müstakbel borç olabilir veya ihtimali borç olabilir. Medeni Kanunu'nun 1292. maddesine göre taşınmaz rehinde şarta bağlı borç, müstakbel borç ve ihtimali borç rehin edilebilir. Bankada cari hesap açılabilir ama bir şartla rehin sözleşmesinde garanti borcun miktarının yazılması ya da borcun en yüksek tutarının belirtilmesi gerekir. Garanti borcun tarihi, mahal, miktarı dakik tayin edilmeli.⁴⁹

3.2. Şekli Şartlar

Sözleşmenin geçerliliği ve resmiyeti için Tapu İdaresinin Sicilinde yazdırılması ve onaylatılması gerekir. Ayrıca sözleşmede taşınmaz rehiniyle ilgili tüm bilgiler, garanti borcun bilgileri açıkça belirtilmelidir.⁵⁰

3.2.1. Resmi Sözleşme

Resmi sözleşme rıza, şekil ve aynı olmak üzere üç kısma ayrılır. a) Rıza: Sözleşmenin kurulması için her iki tarafın icap ve kabulü yani rızası gerekir. b) Şekil: Bu tür sözleşmelerde iki tarafın rızası yeterli olmaz ayrıca kanunun belirlediği şekle göre sözleşmenin kurulması, yani resmi evrak düzenlenmesi gerekir. c) Aynı: ayrıca bu tür sözleşmelerde rıza ve şekil yeterli olmaz sözleşmenin tamamlanması için kanunen yetkilendirilmiş yerde aynı şeyin teslim edilmesi gerekir. Taşınmaz rehni tapu sicilinde tescil edilmelidir. Taşınmaz rehni bir tür resmi sözleşmedir ki rıza ve anlaşma yeterli değil sözleşmenin akdedilmesi kanunun çizdiği şekilde olmalıdır. Tapu sicilinde tescil edilmesi tescil sözleşmenin erkânından sayılır eğer tescil

⁴⁷ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 402

⁴⁸ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun Şerhinin Vecizi, s. 369.

⁴⁹ Mustafa Mecidit, Irak Tapu Kanunu Şerhi, No. 43 , 1971/ 1. Baskı, 1973, s. 376.

⁵⁰ Abbas Al Sarraf, Kuveyt Medeni Kanununda Satım Sözleşmesinin Şerhi, 1. Baskı, Kuveyt Araştırma Merkezi, 1975, s. 391 .

yapılmazsa taşınmaz rehin sözleşmesi batıl olur. Her türlü taşınmaz rehin sözleşmesi tapu idaresi dışında yaptırılırsa rehin sözleşmesi geçerli sayılmaz⁵¹ Medeni Kanunu'nun 295. maddesinin 3. fıkrasına göre, eğer borçlu alacaklıya söz vermediyse ve tapu sicilinde tescil edilmediyse borcun vadesi geldiğinde borç hakkı düşer. Bu konuda Irak kanun koyucusu "Sözleşmesinin Kurtarılması" görüşünü benimsemiştir. Bu nedenle Medeni Kanunu'nun 139. maddesine göre taşınmaz rehinin sözleşmesinin bir (noktası) şıkkı batıl olsa ve o şık sözleşmenin tamamını etkilemese sözleşme batıl olmaz, sadece o şık batıl olur. Ama o batıl olan şık sözleşmenin tamamını etkilerse sözleşmenin tamamı batıl olur.⁵² Taşınmaz rehninde resmi sözleşme önemlidir. Sözleşmenin yapıldığı anda borçluya karşı alacaklının elinde bir infaz senedi olur. Eğer borçlu borcun vadesi geldiğinde borcunu ödemezse alacaklı taşınmaz rehini icrayı götürerek alacağını tahsil edebilir.⁵³

3.2.2. Tescil İşleminin Yapılması

Tescil işlemi dosya içinde bir özel istimarada taşınmazı rehin edilmesini talep ederler ve sözleşmenin tarafları talebi istimarasını imzalarlar:

3.2.2.1. Talebi İstimarasında Bulunması Gereken Beyanlar

- a) Taşınmazın teselsül numarası, arazi numarası, sokak ve cadde numarası, metre karesi, taşınmazın vasfı, eksikleri ve eklentileri.
- b) Rehin muamelesinin taşınmazın tamamı için ya da bir kısmı için yapılacağı.
- c) Tarafların ismi ve kimlikleri.⁵⁴

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 83, 84 ve 85. maddelerine göre tapu memuru taşınmazın dosyasını inceleyerek bir sorun yoksa imza için tapu müdürüne gönderir. Medeni Kanunu'nun 1286. maddesine göre taşınmaz rehinin tescili alacaklı ve borçlunun kararına bağlıdır. Taşınmaz rehin sözleşmesinin tescil edilebilmesi için tapu memurluğunda her iki tarafın icap ve kabul gerekir. Eğer alacaklı resmi bir makamdan ya da tüzel kişiler tarafından onaylanmış bir yazıyı borçluyla beraber tapuya göndermişse, borçlu tek başına rehini tescil edebilir. Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 307. maddenin 1. fıkrasına göre tescil işlemi tamamlandıktan sonra

⁵¹ M. Abdullah Gazayı Azalı, Tapu Tescil Kanunu Araştırması, B. 1 Irak Bağdat, 2001, s.10 , M. Abdul Neyim Yahya, Tez, Taşınmaz Mülkiyetin Kazınması, 1975, s. 163.

⁵² M. Eseydi Abdülaziz Cemil, Tez, Irak Kanunda Taşınmazın Satılması, B. Bağdat niversitesi, 1982, s. 61 , M. Amil Tayan/ Lübnan Kanununda Taşınmaz Satılması/ B.1 Lübnan Arap Bili Enstitüsü Araştırması, 1955, s.4.

⁵³ Semir Abdul Star, Satım Sözleşmesi, B.1 Mısır İşkenderiye, 1973, s. 6 , M. Abdullah Gazayı Azalı, Tapu Tescil Kanunu Araştırması, B. 1 Irak Bağdat, 2001, s.12.

⁵⁴ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, S369.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

tapu memuru taşınmaz rehin sözleşmesinden ve rehin senedinden birer kopyayı taraflara verir.⁵⁵

3.2.2.2. Taşınmaz Rehinde Söz Vermek

Tarafların arasında ya da tarafların birisinin müstakbelde sözleşmenin kurulması için yaptığı ilk anlaşmadır. Eğer kanun sözleşmede belli bir şeklin olmasını şart koşmuşsa taraflar bu şekli ilk anlaşmada kullanmalıdır.

3.2.2.3. Taşınmaz Rehinde Sözün Şartları

a) Her iki taraf taşınmaz rehinin tüm esaslı noktalarında anlaşmalıdır. Taşınmaz ve borç miktarı belirtilmeli.

b) Belirli bir süre tayin edilmeli ki nihaiyi sözleşme yapılmalı.

c) Kanunun belirttiği şekli kullanılmalı. Tapu sicilinde rehin sözleşmesini tescil etmek.

Eğer borçlu taşınmazı rehin edeceğine söz vererek kanunun belirttiği tüm şekli şartları yerine getirmiş ama söz veren sözünü yerine getirmeyerek taşınmazı rehin etmemişse, söz alan taşınmaz rehin sözleşmesinin başlatılması için mahkemeden karar çıkarır. Medeni Kanunu'nun 246. maddesinin 1. fıkrasına göre Taşınmaz Rehinde verilen sözün resmiyeti yoksa bu söz batıl olur. Ama söz verenden üzerine düşeni yapmadığı için tazminat isteyebilir.⁵⁶

4. TAŞINMAZ REHNİNİN NİTELİKLERİ

Irak kanun koyucusu taşınmaz rehinin niteliklerini Medeni Kanunu'nun 1314, 1295. maddelerinde belirtmiştir. Bu maddelere göre taşınmaz rehinin iki tür niteliği vardır: bunlardan birincisi taraflara yönelik taşınmaz rehininin niteliği, ikincisi ise üçüncü şahsa yönelik taşınmaz rehininin niteliği.

4.1. Taşınmaz Rehininin Taraflara Yönelik Niteliği

Taşınmaz rehinde rehin veren taşınmazın mülkiyetini kayıp etmez, rehin verenin ve taşınmazın arasındaki kullanım, tasarruf, yararlanma, ilişkisi kesilmez ve taşınmazın üzerindeki sahipliği devam eder.

Rehin verenin taşınmaz rehinin üzerinde bu kadar hakkı olması mantıklı değil çünkü taşınmazı rehin ediyorlar ki taşınmazın selameti ya da kıymetinin azalması gibi tehlikelerden korunsun.

Alacaklı taşınmaz rehinini kullanamaz, tasarruf edemez ve yararlanamaz sadece taşınmaz rehininde öncelik hakkı ve izleme (tetebbu) hakkı olduğundan adi alacaklardan önce hakkını tahsil eder.

⁵⁵ Gazi Muhammed Beşir, Tapu Sicili Kanununun Araştırması, 1.Baskı, Bağdat, 1978, s. 20

⁵⁶ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 407-408

4.1.1. Rehine Yönelik Taşınmaz Rehinin Niteliği

4.1.1.1. Rehin Veren Hakları

Rehin verenin taşınmazın üzerindeki hakları iki merhaleden geçer: Birincisi, sözleşmenin yapıldı andan başlayıp taşınmaz üzerine infaz icrası gerçekleştirildiği ana kadarki aşamada sahip olduğu haklarıdır. Bu aşamada rehin durgun olur, mülkiyette olan tüm hakkını korur ve taşınmazın selameti ya da kıymetinin azalması gibi tehlikelerden koruması sorumluluğu yerine getirilir. İkincisi infaz merhalesindeki haklarıdır ki bu aşamada birinci merhalenin aksine rehin verenin hakları kısıtlanır. Bu kısıtlamalar rehin neticesinde değil taşınmaza rehine yönelik infaz icrası neticesinde gerçekleştirilir. İnfaz talebinde bulunan adi alacaklı bile olsa hak kısıtlamaları mülkiyetin sahibinin hakkına yöneliktir.⁵⁷

4.1.1.1.1. Taşınmaz Rehinin Üzerinde Tasarruf Hakkı

Rehin veren, alacaklının hakkına zarar vermemek şartıyla rehin edilen taşınmazda maddi tasarruf ya da kanuni tasarrufta bulunabilir. Rehin veren maddi tasarrufta bulunacaksa bu taşınmazın kıymetini azaltmamalıdır. Rehin verenin yaptı tasarruflar taşınmazın kıymetini azaltmıyorsa kişi bu tasarrufuna devam eder, arazide bina inşa edebilir, ekim dikim işleri yapabilir, rehin veren arazi üzerinde yapılmış binayı yıkamaz. Ancak binanın bütünleyici parçasından birinin çıkarılması taşınmaz rehinin kullanma hakkını aşar. Bu nedenle taşınmazın hizmetine sunulan taşınır taşınmazdan ayrılarak tasarruf edilemez.

Rehin veren, alacaklının hakkına zarar vermemek kaydıyla rehin edilen taşınmaz üzerinde maddi tasarrufta bulunabilir. Rehin veren taşınmaz rehinin mülkiyetini ve sahipliğini kayıp etmez, taşınmazda tasarruf edebilir, satım, hibe, gibi tasarrufta bulunabilir. Ancak rehin veren mülkiyeti başka kişiye devir ederse alacaklı o kişinin elinde olan rehinli taşınmazın üzerine infaz edebilir, hakkını taşınmaz rehinden tahsil edebilir çünkü alacaklının izleme (tetebbu) hakkı bulunmaktadır.⁵⁸

Bazı görüşlere göre, rehin veren taşınmaz rehini bir kaç alıcıya satamaz. Çünkü taşınmazı rehin alan alacaklılar taşınmazı satın alan kişilere ayrı ayrı infaz icrasında bulunacağından çok icra parası gideri olacaktır. Rehin veren taşınmaz rehini parça parça da satamaz. Bu şekilde bir bu satış taşınmazın ekonomik değerinin düşmesine sebep olacaktır. Mesela taşınmazın bahçesinin taşınmazdan ayrı satılması gibi bir durumda alacaklı rehin garantisi zayıf olduğundan rehin vadesinin kısaltılmasını isteyebilir.

⁵⁷ Weedy FERRIC, Taşınmaz Malikinin Hakkının Üzerinde Taşınmaz Rehin Niteliğinin Araştırılması, 2. Baskı, Kanun Resmi Mecellesinde, s.177, Abdul Fettah Baki, s.373

⁵⁸ Nebile İbrahim Said, Ayni ve Şahsi Teminat, 1.Baskı, Kahire Yeni Üniversite Evi, 2007, s.10

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Irak Medeni Kanunu'nun da benimsemiş olduğu bir başka görüşe göre, alacaklılar rehin verenin taşınmaz üzerindeki tasarrufunu men edemezler. Bu konunun takdirini mahkemeye bırakırlar. Mahkeme delillere bakarak ya rehinin vadesinin düşürülmesine hüküm verir, alacaklılar da haklarını taşınmazdan tahsil ederler ya da rehin verenin tasarrufunun doğruluğuna hüküm verir.⁵⁹

Rehin veren intifa hakkı, menfaat hakkı, rehin hakkı, gibi tüm ayni haklarını kullanabilir. Medeni Kanunu'nun 1295. maddesi 1. fıkrasına göre rehin verenin taşınmazda tam tasarruf hakkı bulunduğundan alacakların hakkına zarar vermemek şartıyla taşınmaz rehini satabilir. Aksi halde sözleşme batıl olur. Rehinli mülkiyetin maliki taşınmazını kullanabilir böylece taşınmazın ekonomik kıymetini yükseltir. Rehin veren alacaklının onayı olmadan taşınmaz rehinin ifrazını ya da birleşmesini resmi makamdan isteyemez. Sulh sözleşmesinde sulh tarafları alacaklının izni olmadan sulh sözleşmesini tescil edemezler. Alacaklı borçluya karşı dava açarak, rehin vadesinin düşürülmesini ve borcun derhal ödenmesini mahkemeden talep edebilir.⁶⁰

4.1.1.1.2. Yararlanma ve İdare Hakkı

Rehin verenin tasarruf hakkı olduğu gibi kullanım, yararlanma ve idare etme hakkı da bulunmaktadır. Medeni Kanunu'nun 1295. maddesinin 2. fıkrasına göre, rehin verenin taşınmazın semeresini idare hakkı da bulunmaktadır. Rehin veren tüm semereyi rehinli araziden alır, semereler taşınmazdan ayrılarak taşınmazdan taşınıra dönüşür. Rehin veren rehinli mülkiyetle bir bağı kalmayan taşınmazın semerelerini satabilir, kiraya verebilir, yararlanabilir ve kullanabilir.⁶¹

4.1.1.1.3. Kira Hakkı

Medeni Medeni Kanunu'nun 1303. maddesinde kira hakkıyla ilgili şu hususlara yer verilmiştir:

- a) Rehin veren tarafından yapılan kira sözleşmesi, rehinden önce yapılmak ve sabit olmak şartıyla alacaklı hakkında kullanılabilir.
- b) İfade edilen kira tamamlanmış kiradan sonra gelirse alacaklı hakkında etkili olmaz. Şayet taşınmaz rehin sözleşmesinde tescil edilirse etkili olur.

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 314 maddelerine göre ise:

⁵⁹ Almanya Eski Kanunu 1900 Yılında 1136 Maddesinde Mısır Kanun Koyucusu da Aynı Fikirde Mısır Medeni Kanununun, C.7/S.39 , Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 38, Dr .Muhammed Kâmil Musa, Sınırlı Ayni Hak ve Ayni Teminat, s. 121, Süleyman Merkel, Ayni Teminat Medeni Kanununda, s.127 , Abdul Fettah Abdul Baki, Ayni ve Şahsi Teminat/ B.1, 1950, s. 375 , Abdul Neyim Bedrawi , Yani Teminat , F.13/S125126.

⁶⁰Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 415-416

⁶¹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 403.

- a) Taşınmaz rehin tescilden önce kiraya verilmişse, alacaklının onayı ve izniyle rehin sicilinde tescil edilmeli. Bۆylece kira alacaklı için etkili olur.
- b) Kira sۆzleřmesi, rehininin tescilinden sonra yapılmışsa alacaklı hakkında etkili olmaz. Ancak alacaklının onayı ve izniyle rehin sicilinde tescil edilirse etkili olur.
- c) Rehın verilen taşınmazın, tescilden önce resmi bir sۆzleřmeyle kiraya verildiği sabit olur ve rehin de tescil edilmemişse kiralama sۆresi tamamlanana kadar kira alacaklı hakkında etkili olur. Ancak bu sۆre kira sۆzleřmesinin yapıldığı gۆnden itibaren 3 yılı geçemez. Bu konuda ilgili kişiler mahkemeye mۆracaat ederek dava açamazlar.⁶²

4.1.1.2. Rehın Verenın Sorumlulukları (İltizamları)

Taşınmaz rehininde tek taraflı bir sorumluluk vardır. Bu sorumluluk rehin verenin veya alacaklının zimmetinde değildir.

Sۆzleřmeden vۆcuda gelen ve rehin verenin zimmetine geçen sorumluluklar şunlardır:

- a) Taşınmaz rehinden doğan alacaklıya borç ödeme sorumluluğu.
- b) Taşınmaz rehini gۆvence altına alma sorumluluğu.
- c) Sۆzleřmede harcanan nafaka sorumluluğu.

4.1.1.2.1. Taşınmaz Rehinden Doğan Alacaklıya Borç Ödeme İltizamı

Taşınmaz rehin sۆzleřmesinde en önemli sorumluluk rehin verilen alacaklının rehin hakkı ve borcunun ödemesi sorumluluğudur. Bu sorumluluk iki tarafın iradesinden, anlaşmasından ve kendiliğinden vۆcuda (inşa) gelmez. Mesela sorumluluk konusu (mahal) tayin edilen bir mۆlkiyetse belirsizliğe yer bırakmaksızın ve rehin veren o mۆlkiyetin malikiyese tapu sicilinde bunun tescil edilmesi gerekir. Yoksa sorumluluk olmaz ve anlaşma batıl olur.⁶³

Medeni Kanunu'nun 447. maddesine gۆre sorumluluk konusu tayin edilen bir mۆlkiyetse, mۆlkiyetin devir edilme sorumluluğu ya da her tۆrlü ayni hakkın devir edilme sorumluluğu belirsizliğe yer bırakmaksızın kendiliğinden devir edilir. Ancak tapu sicilinde tescil kuralları yerine getirmelidir.

Medeni Kanunu'nun 295. maddesine gۆre eğer rehin tescil edilmediyse rehin sۆzleřmesi batıl olur. Bazı hallerde rehin sۆzleřmesi batıl olmaz. Eğer alacaklıya aynı gۆvence verilirse rehin verenin sorumluluğu devam eder. Rehın veren sorumluluğunu eda etmezse tazminat vermeye ilzam edilir, sorumluluk vadesi varsa o sorumluluk vadesi dۆřer, alacaklı rehın verenden derhal sorumluluğunu yerine getirmesini isteyebilir.

⁶² Selahaddin Nahiv, Ayni ve şahsi Teminat, 1. Baskı, s. 52-53.

⁶³ Muhammed Husyen Mensur, Genel Teminat, İskenderiye, 2007, s. 276; Hayam Muhammed Mahmut Zehrin, Ayni ve şahsi Teminat, 1. Basım, İskenderiye, 2002, s.384; Said Saad Abdul Selam, Ayni ve şahsi Teminat şerhi, 1. Basım, 1977, s.227.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Rehin veren, mülkiyetin asıl malikinden taşınmazını rehin edilmesini ve tapu sicilinde tescil edilmesinin izni ve onayını alırsa sorumluluğunu yerine getirmiş sayılır. Alacaklıya rehinde rehin hakkı doğar, aksi halde sorumluluğunu yerine getirmemiş sayılır, bu halde alacaklı tazminat talep edebilir, borcun derhâl ödemesini de isteyebilir veya vadenin düşmesini de talep edebilir.

4.1.1.2.2. Taşınmaz Rehini Güvence Altına Alma İltizamı

Medeni Kanunu'nun 1296. maddesi 1. fıkrasına göre rehin verenin taşınmaz rehinin selametini güvence altına alma sorumluluğu vardır. Satıcının sorumluluğu tearuz (maruz kalmak) ve istihkak güvencesidir.

Taşınmaz rehini güvence altına alma sorumluluğunun iki türü vardır.

- a) Negatif sureti: Rehlin veren, rehlin selametini zedeleyecek ya da zarar verecek tüm maddi ve kanuni tasarruflardan ve alacaklının hakkına zarar vermekten kaçınmalıdır.
- b) Pozitif sureti: Üçüncü şahıs tarafından açılan tüm davalara karşı rehin veren dava eder ve rehini onlara karşı korur.⁶⁴

4.1.1.2.2.1. Şahsi Tearuz Güvencesi

Rehlin selametini zedeleyecek ya da zarar verecek tüm maddi ve kanuni tasarrufu ya da alacaklının hakkına zarar verecek rehin verenin tüm tearuzu tasarrufu güvence altına alınır.⁶⁵

4.1.1.2.2.2. Maddi Tearuz

Maddi tearuz, rehin verenin tasarrufu sonucunda alacaklının rehin güvencesinin azaltılmasıdır. Mesela rehin verenin taşınmaz rehini harap etmesi, taşınmaz rehinden bir şeyi sökmesi, eklentilerden bir şeyi sökmesi, taşınmazın bir tarafını yıkması sonra o yıkımı satması gibi işlemler yapması. Kanuni tearuz, rehin verenin tasarrufu sonucunda alacaklının hakkına zarar verilmesidir. Rehlin veren tearuz tasarrufunda bulunduğu taşınmazın sahibi değilken daha sonra mülkiyetin sahip olmuş ise, rehin veren alacaklıya taşınmaz rehinde tearuz tasarrufu yaptığı anda taşınmaz rehinin sahibi olmadığını söylemesi gerekir. Ancak rehin veren bu durumda sözleşmenin feshini ya da taşınmaz rehinin üzerinde rehlin kaldırılmasını isteyemez.⁶⁶

4.1.1.2.2.3. Üçüncü Şahıs Tarafından Sadır Olan Kanuni Tearuz Güvencesi

Rehin veren, üçüncü şahıs tarafından sadır olacak olan kanuni tearuzu güvence altına alır. Maddi tearuz olmaksızın, eğer yabancı birisi taşınmazın mülkiyetinin, faydalanma ve irtifak

⁶⁴Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 420.

⁶⁵Hüseyin Ali Zenin, Irak Medeni Kanununda İltizam Hükümleri Şerhi , B.1 Irak Bağdat, 1952, s. 1920

⁶⁶Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun Şerhinin Vecizi, S386.

hakkının kendisine ait olduğunu iddia ederse ve bu haklardan birisi sabit olursa alacaklının hakkı tehlikeye girer. Rehin veren bu iddiaların aksini ispatlayarak mülkiyeti korumalı ve alacaklının hakkını güvence altına almalıdır. Aksi takdirde mahkeme üçüncü şahsın hakkı olduğuna hükmederse, rehin veren sorumluluğunu yerine getirmemiş olur.⁶⁷

4.1.1.2.2.4. Rehin Verenin Rehini Güvence Altına Alamamasının Cezası

Rehin veren rehinin selametini koruyamadıysa güvence sorumluluğunu yerine getiremediyse rehin verenin cezası genel kurallara göre olur. Buna göre aynı infaz, karşılıklı (bil mukabil) infaz, rehinin vadesinin düşmesi veya borcun derhal ödenmesi gibi yaptırımlar uygulanabilir.

a) Aynı infaz: Rehin verenin, alacaklının hakkını zedeleyecek, zarar verecek, rehinin kıymetini azaltacak, tüm maddi davranışlardan men ve izale edilmesi.

b) Karşılıklı (bil mukabil) infaz: İspat olursa yabancıнын hakkı alacaklının hakkıyla tearuzdur. Bu tearuzun kaldırılması ve izalesi taşınmaza çok büyük zarar verirse bu durumda rehin geri getirilemez karşılıklı (bil mukabil) infaz edilir. Yani taşınmaz rehine ne kadar zarar verildiği tespit edilerek o zararın karşılanması için tamamlayıcı teminat talebinde bulunulabilir.

c) Medeni Kanunu'nun 295. maddesinin 1. fıkrasına göre alacaklı aynı infaz veya karşılıklı (bil mukabil) infaz yerine rehinin vadesinin düşmesini ya da borcun derhal ödemesini rehin verenden isteyebilir. Alacaklı bu seçiminde özgürdür.

Medeni Kanunu'nun 1297. maddesi 2. fıkrasına göre rehinin helak ya da harap olmasına rehin veren sebep olduysa alacaklı ya tamamlayıcı bir teminat ister ya da borcun derhal ödenmesini ister.⁶⁸

4.1.1.2.2.5. Helak Güvencesi

Taşınmaz rehinin helakine ve bitkinliğine kaza ve kader sebep olursa rehin veren bu helak ve bitkinlikten sorumludur. Bu durumda alacaklı rehin verenden ya tamamlayıcı bir teminat ister ya da borcun derhal ödenmesini ister. Taşınmaz rehinin helaki ve bitkinliğine rehin veren sebep olduysa bu durumda da alacaklı rehin verenden ya tamamlayıcı bir teminat ister ya da borcunun derhal ödenmesini ister. Taşınmaz rehinin helaki ve bitkinliğine alacaklı sebep olduysa bu durumda alacaklı rehin verenden hiç bir şey talep edemez aksine helake sebep olduğundan rehine ne kadar zarar verdiğini tespit etmeli o zararın karşılığında rehin verene tazminat ödemelidir.⁶⁹

4.1.1.2.2.6. Aynı Rehinin Gelmesi (Hulul)

⁶⁷ Ak. şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.97.

⁶⁸ Irak Medeni Kanunu

⁶⁹ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Ayni Hak Sınırsız Ayni Hakkın şerhi, s. 273.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Taşınmaz rehini helak olduktan sonra alacaklıların hakları paraya dönüştürülür ve alacaklılar derecelerine göre haklarını tahsil ederler. Böyle bir durumda taşınmaz rehinin malikinden başka bir malike devir edilmesi ve alacaklının tettebbu hakkı söz konusu olmaz. Misal rehin veren taşınmaza tahsis edilen eşyaları, eklentileri sökse ve taşınır hale getirirse iyi niyetli müşteriye satsa, müşteri taşınırı geri vermez. Bu durumda müşterinin zimmeti meşrudur. Ancak o aynıyın semen parasını alacaklıya vermelidir. Çünkü aynıyın semeni taşınmaz rehininin yerini tutar. Taşınmazın helakine savaş, deprem gibi olağan üstü olaylar sebep olabilir. Böyle durumlarda devlet zarar görenlere yardımcı olabilmek için onlara tazminat öder, bu tazminat hulul aynıdır helak olan taşınmaz rehinin yerini tutar.⁷⁰

Rehin veren taşınmaz üzerinde inşa edilmiş binayı yıkar, yıkılan binanın enkazını müşteriye satar bu durumda müşterinin zimmeti meşrudur. O semen yıkılan rehinli binayı kıymetinin bir kısmını hulul aynı aynıyın yerini tutar ve o semen mal rehin olur.⁷¹

4.1.1.2.3. Sözleşmede Harcanan Nafaka İltizamı

Irak Medeni Kanunu'nun 1286. maddesi 2. fıkrasına göre taşınmaz rehinin sözleşme masrafları rehin verene aittir. Ancak sözleşmede aksine karar verilebilir. Sözleşmenin her iki tarafı rehinin masraflarını yatırabilir, rehin veren kendi payını verirken alacaklıda kendi payını verir ya da alacaklı taşınmaz rehinin tüm masraflarını üstlenerek nafakanın hepsini yatırabilir. Sözleşmede masrafların kim tarafından karşılanacağına karar verilmemişse rehin veren tüm masrafları ödemek zorundadır.⁷²

4.1.2. Rehin Alan Alacaklıya Yönelik Taşınmaz Rehinin Niteli

Rehin alan alacaklının alacaklı ve rehin alan olmak üzere iki sıfatı vardır. Alacaklının borçlunun şimdiki ve gelecekteki tüm mal varlığını tam güvence altına alma hakkı vardır. Borçlunun malına haciz getirebilir, müzayedede satabilir, diğer alacaklılardan önce öncelik hakkıyla semereden hakkını tahsil edebilir.

Rehin alan alacaklının rehinli mal üzerinde idare ve aynıyın hakkı olduğu gibi rehin alan alacaklının adı alacaklılardan önce hakkını tahsil etmek için öncelik hakkı da vardır. Ayrıca rehin alan alacaklının tettebbu (takip etmek) hakkı bulunmaktadır. Eğer taşınmaz rehin, rehin verenin elinden çıkarsa, başka kişilere devir edilirse alacaklı taşınmaz rehinini takip ederek hakkını o rehinden tahsil eder.

⁷⁰ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun Şerhinin Vecizi, S394 , Süleyman Merkel, Aynıyın Teminat Medeni Kanununda, s. 174

⁷¹ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Kitap, Aynıyın Hakta Sınırsız Aynıyın Hak Sınırlı Aynıyın Hak, s. 424.

⁷² Mısır Medeni Kanunun 1031 Maddesinde ve Ürdün Medeni Kanunun 1323 Maddesinde Aynıyın Irak Medeni Kanunun 1286 Maddesi gibi Koymuş Hiç Fark yok.

4.1.2.1. Borçlunun Rehin Edilmeyen Mallarının Üzerinden Rehin Alan Alacaklının Hakkı

Medeni Kanunu'nun 1299. maddesine göre, rehin alan alacaklı taşınmaz rehinden kanunun çizdiği yolla hakkını tahsil eder. Eğer taşınmaz rehin alacaklının hakkının tahsiline yetmezse rehin alan alacaklı adi alacaklılar gibi borçlunun rehin edilmeyen mallarından kalan hakkını tahsil eder. Rehin alan alacaklı rehin verenin rehin edilmeyen malına infaz edemez illaki taşınmaz rehin borcu ödemeye yetmese kalan borcu adi alacaklı gibi rehin edilmeyen maldan infaz edebilir.

Medeni Kanunu'nun 1300. maddesine göre, taşınmaz rehini, rehin eden borçlu değilse başka kişiye veya aynı kefilse alacaklı rehin verenin rehin edilmeyen malına infaz edemez, hakkını o maldan alamaz, sadece rehin edilen taşınmazdan hakkını alabilir. Rehin, borcu ödemeye yetmezse aynı kefilin rehin edilmeyen malından kalan borç alınamaz. Medeni kanunu 1299. maddesine göre, aynı kefil alacaklının borçlunun malına infaz edeceğini menine kalkışmaz. Eğer borçlu mallarından birini aynı borca rehin etmişse, alacaklı hakkını tahsil etmek için ilk borçlunun rehin ettiği maldan ya da aynı kefilin rehin ettiği maldan infaza başlar sonra borçlunun rehin etmediği mala geçer.⁷³

4.1.2.2. Rehin Alan Alacaklının Taşınmaz Rehinde Hakkı

4.1.2.2.1. Borç Vadesi Gelmeden Önce

Borcun vadesi gelmeden önceki süreçte rehin durgun haldedir. Alacaklı bu sürede borcun vadesinin gelmesini bekler, rehineye infaz yapamaz, diğer alacaklılar gibi borcun vadesinin gelmesini bekler. Alacaklının borcun vadesi gelmeden önce taşınmaz rehinde bazı hakları vardır. Rehinin kıymetini azaltacak tasarruflardan korunması, rehinin helak ve teleften korunması gibi hakları vardır.

4.1.2.2.2. Borç Vadesi Geldikten Sonra

Rehinin durgun hali sona erer alacaklıda taşınmaz rehine infaz edebilir hakkını rehinden tahsil edebilir.⁷⁴

4.1.2.2.3. Borcu Ödenmedi Takdirde Taşınmaz Rehin Temlik Etmek Şartı

Medeni Kanunu'nun 1301. maddesine göre, alacaklı ve borçlu anlaşır ki alacaklı borç vadesi geldiğinde borçludan borcunu tahsil edemezse taşınmaz rehini temlik edilir ve kendi adına geçirir. Bu durumda rehin sona eremez batıl olur. Alacaklı taşınmaz rehine ne kadar kıymet verirse ya da rehinin satışında kanunun koyduğu kuralları takip etmediyse o halde her iki tarafın

⁷³ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Aynı Hak ve Sınırsız Aynı Hakkın Şerhi, s. 237.

⁷⁴ M. Amir Hat ab Ömer, Aleni Müzayedede Taşınmazın Satılması, 1.Baskı, Zehra Matbaası, Bağdat, 1973, s. 243.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

anlaşması batıldır. Maddeden anlaşıldığı gibi alacaklı taşınmaz rehin temlik etmek için sözleşmede ne kadar şart koymuşsa tüm bu şartlar batıl olur.

Bu tür şartların batıl olmasının hikmeti rehin verenin korumasıdır, Irak Kanun koyucusu zayıf olanın yanında yer alarak alacaklının borçlunun paraya ihtiyacından faydalanarak suiistimallerin önüne geçmek istemiştir. Bu durumda borçlu paraya çok ihtiyaç duyduğundan dolayı ve mecburiyetten alacaklının koyduğu tüm şartları kabul edecektir. Bu nedenle borçlu alacaklıya karşı dava açabilir. Mahkeme alacaklının taşınmaz rehin temliki için koyduğu tüm şartları ret eder ve bu şartların batıl olduğuna karar verir. Taşınmaz rehini sözleşmesinden önce ya da sonra alacaklının taşınmaz rehini temliki için yaptığı tüm anlaşmalar ve şartlar batıldır. Çünkü borçlu borcunu ödemediği takdirde her zaman alacaklıya mecburdur. Alacaklı borçluyu her an infaz icrasıyla korkutacağından borçlu konulan tüm şartları kabul edecektir.

4.1.2.2.4. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklı Garanti Borcundan Tenzil Edilmesi

Medeni Kanunu'nun 362 ve 1302. maddelerine göre alacaklı borçlunun üzerinde olan malın rehin hakkını başka kişiye tahvil edebilir. Ancak kanun izin vermezse ya da iki tarafın anlaşmasında alacaklı, taşınmaz rehinden malın rehin hakkını başka kişiye tahvil edemez ya da sorumluluğun tebaiyetine göre tahvil edemez şartları bulunmaktaysa alacaklı borçlunun iznini almadan malın rehin hakkını başka kişiye tahvil edemez.⁷⁵

Birden fazla alacaklı olsa her alacaklı özgürce kendi rehin hakkını başka kişiye tahvil edebilir. Alacaklıların anlaşmaları varsa her alacaklı rehin hakkını başka kişiye tahvil ederken alacaklıların tamamının iznine gerek yoktur.⁷⁶

Taşınmazı rehin alan alacaklı borcundan vazgeçerse ve rehin verende borçluyorsa o borç sona erer ve zimmeti birleşir, rehin hakkı takip (tetebbu) nedeniyle sona erer, taşınmaz üzerinden rehin kalkar. Rehin veren borçlu değilse rehin hakkı, temlik ve mülkiyet hakkı rehin verenin şahsında birleşir, rehin sona erer ve asıl sıfatıyla zimmet birleşir.⁷⁷

4.2. Üçüncü Şahsa Yönelik Taşınmaz Rehinin Niteliği

Üçüncü şahıstan maksadımız rehin veren ve taşınmazı rehin alan alacaklı değildir. Onlar sözleşmenin taraflarıdır, hami de rehin sözleşmesinin tarafıdır. Üçüncü şahıstan maksadımız taşınmaz rehinden zarar gören tüm kişilerdir. Bunlar bu üç türden oluşmaktadır: Birincisi adi alacaklıların taşınmaz rehinin üzerinde aynı hakları yoktur. Taşınmazı rehin alan alacaklılardan dolayı zarar görürler. Çünkü taşınmazı rehin alan alacaklılar adi alacaklılardan önce öncelik hakkıyla taşınmaz rehinden haklarını tahsil ederler. İkincisi kişinin taşınmaz rehin üzerinde

⁷⁵ M. Ali Mustafa Hafız, İcra ve İflas Kanununun Şerhi, 1. Baskı, Ani Matbaası, Bağdat, 1971, s. 193-194.

⁷⁶ M. Mustafa Mecidit, Tapu Tescil Kanununun Şerhi, 3. Baskı, Bağdat, Maruf Matbaası, 1978, s. 434.

⁷⁷ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Aynı Hakta Sınırsız Aynı Hak Sınırlı Aynı Hak, s. 430-431.

sınırlı aynı hakkı vardır. Taşınmaz rehin ya da taşınır rehin üzerinde başka rehin alan alacaklar varsa ya da alacaklının taşınmaz rehin üzerinde imtiyaz hakkı varsa, kim öncelik hakkıyla taşınmaz rehinden hakkını tahsil ederse zarar görmemiş olur. Üçüncü şahıs olmaktan çıkan, kalan kişilerden hangisi taşınmaz rehinden zararlı çıkarsa o üçüncü şahıs olur.⁷⁸

4.2.1. Öncelik Hakkı

Öncelik hakkı, adi alacaklardan önce hakkını taşınmaz rehinden tahsil etmek anlamına gelir. Rehlin verilen taşınmaz üzerinde birden fazla rehin hakkı kurulmuşsa rehin haklarından kuruluş tarihi itibarıyla önce olan sonra kurulanlara nazaran öncelik hakkına sahip bulunmaktadır.

4.2.1.1. Taşınmazı Rehlin Alan Alacaklının Üçüncü Kişilerden Önce Rehinde Öncelik Hakkı

Medeni Kanunu'nun 1305. maddesine göre sözleşmede faiz oranı belirtilmelidir. Faiz oranı taşınmaz rehininin ve asıl borcun teminatıdır. İnfaz talep edildiğinde aynı oranda da olsa geçen senenin faiz oranı belirtilmelidir. Taşınmaz rehininin tapu sicilinde tescil edildiği andan müzayede tarihine kadar geçen süre için faiz hesaplanır.

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 316. maddesine göre:

- a) Taşınmazın tamamı ya da bir kısmı ayrı paylara göre rehin edilebilir. Taşınmazı rehin alan alacaklı tapu sicilinde tescil edilen payını öncelik hakkına göre taşınmaz rehinin helaki ya da aleni müzayede satışından sonra tahsil eder.
- b) Alacaklının öncelik hakkı asıl borcu talep ettiği günden müzayede tarihine kadar geçen süreyi kapsadığından faiz bu tarihler arasında geçen süre için hesap edilir. Taşınmazı rehin alan alacaklının alacağı hesaplanırken asıl borçla birlikte tazminat ve faiz oranı da göz önünde bulundurulur.
- c) Taşınmazı rehin alan alacaklının öncelik hakkı taşınmaz rehinin helakinden tazminatın ödeneceği tarihe kadar geçen süreyi kapsadığından faiz bu tarihler arasında geçen süre için hesap edilir. Taşınmazı rehin alan alacaklının alacağı hesaplanırken tazminat, asıl borç ve faiz oranı göz önünde bulundurulur.⁷⁹ Ancak bu öncelik hakkı sadece infaz talebinden bir sene öncesine kadar ki süre için istenecek faiz için geçerlidir.

Anlaşıldığı gibi taşınmaz rehininde alacak sadece asıl borçla sınırlandırılmamakta tazminat ve faiz de istenebilmektedir. Faiz oranı iki türe ayrılır:

- a) Anlaşmalı faiz : Sözleşmenin tarafları belirli bir faiz oranında anlaşabilirler. Ancak bu faiz oranı sözleşmede yazılı olmalı ve yıllık %7'yi geçmemelidir. Faiz sadece infaz talebinden bir sene öncesine kadar ki süre için istenebilir.

⁷⁸ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 393-394.

⁷⁹ Süleyman Merkel, Aynı Teminat Medeni Kanununda, s. 57

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

b) İnfaz talebinden aleni müzayede tarihine kadar geçen süre için uygulanan faiz:

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 132. maddesine göre, sözleşmenin ve tescilin masrafları adi borç sayılmaktadır. Taşınmazı rehin alan alacaklı öncelik olmadan diğer alacaklıdan masraflarını tahsil eder. Sözleşmede faiz şartı konulmuş ama taraflar miktar ya da faiz oranında anlaşamamışlarsa, alacaklı istihkak tarihinden itibaren taşınmaz rehinden yıllık %4 faiz alabilir. Rehini sözleşmesinde faiz şartı yoksa taşınmazı rehin alan alacaklı borç istihkak tarihindeki faiz oranını talep edebilir. Faiz hesaplaması alacaklının tapu müdürlüğüne yazılı talepte bulunduğu tarihten itibaren yapılır.⁸⁰

Medeni Kanunu'nun 174. ve Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 312. maddesine göre alacaklı rehini sözleşmesinde iki kattan fazla fayda şartı koyamaz, ne olursa olsun faiz oranı asıl borcu geçmemelidir.

4.2.1.2. Taşınmazı Rehini Alan Alacaklının Öncelik Hakkı Taşınmaz Rehinden Alacağını Tahsil Etmesi

Medeni Kanunu'nun 1304. maddesine göre taşınmazı rehin alan alacaklı öncelik hakkı olması nedeniyle adi alacaklardan önce taşınmaz rehini gelirinden ya da taşınmazın yerine geçen maldan haklarını tahsil ederler. Taşınmazı rehin alan alacaklılar alacak sırasına göre taşınmaz rehinden haklarını tahsil edebileceklerdir.

Taşınmazı rehin alan alacaklı, taşınmaz rehini ve eklentilerinin satışından elde edilen gelirden öncelik hakkını kullanarak alacağını tahsil edebilir. Bu taşınmaz rehini yerine geçen mallardan ya da gelirlerinden tazminat, teminat bedeli, istimlak bedeli ve kamulaştırma gibi alacaklarını öncelik hakkına göre tahsil edebilir.⁸¹

a) Taşınmaz Rehinden ve Eklentilerinden Gelen Gelirden Öncelik Hakkı:

Rehine edilen şey sadece taşınmaz rehini değil, bütünleyici parçalar ve eklentilerde rehini bir parçasıdır. Taşınmaz rehine birlikte bütünleyici parça ve eklentilerde rehini olur. Bu nedenle taşınmazı rehin alan alacaklı taşınmaz rehini ve eklentilerin satışından elde edilen gelirden öncelik hakkına dayanarak alacağını tahsil eder. Taşınmaz rehininin satışı taşınmazı rehin alan alacaklı ya da başka alacaklılar tarafından talep edilmiş olabilir.⁸²

b) Taşınmaz Rehininin Yerine Geçen Malda Taşınmazı Rehini Alan Alacaklının Öncelik Hakkı:

Medeni Kanunu'nun 1304. maddesine göre taşınmazı rehin alan alacaklılar, adi alacaklılardan

⁸⁰ M. Mustafa Mecidit, Tapu Tescil Kanununun Kaynakları, 1. Baskı, Maruf Matbaası, Bağdat, 1978, s. 48- 49.

⁸¹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 508.

⁸² Abdul Fatah Abdul Beki, Ayni ve Şahsi Teminat, 1.Baskı, 1950, s.750-751.

önce alacaklarını öncelik hakkına bağlı olarak taşınmaz rehini gelirlerinden ya da taşınmazın yerine geçen maldan alacaklı sırasına göre tahsil ederler.⁸³

4.2.1.2.1. Taşınmaz Rehininin Mala Dönüştürmesi

Taşınmaz rehininin mala dönüştürülmesi iki şekilde olur. Bunlardan ilki, cebri satış yoluyla taşınmaz rehininin paraya çevrilmesidir. Aleni müzayedede alacaklı taşınmaz rehin hakkını tahsil eder. İkicisi ise, tazminat, teminat ve istimlak bedelidir.

4.2.1.2.1.1. Tazminat Mablağı

Taşınmaz rehinin helak olması, telef olması veya değerini yitirmesi üçüncü şahsın hatasından dolayı meydana gelmişse bu durumda üçüncü şahıs tazminatı ödemek zorunda kalır. Tazminatın meblağı taşınmaz rehinin yerini tutar. Taşınmazı rehin alan alacaklı öncelik hakla tazminatın mablağından hakkını tahsil eder.⁸⁴

Taşınmazı rehin alan alacaklılar haklarını korumak isterler. Taşınmazı rehin alan alacaklılar alacaklarını tahsil edebilmek için taşınmazın sahibi olan borçludan, rehinli taşınmazın zarar görmesine veya yok olmasına sebep olan üçüncü şahsın mallarının veya ödeyeceği tazminatın haczini isteyebilirler.⁸⁵

4.2.1.2.1.2. Teminat, Tazminat ve İstimlak Bedeli

Medeni Kanunu'nun 1003. maddesine göre:

- a) Bir taşınmaz sigortalandır ve üzerinde rehin ya da başka aynı teminat kurulursa, tüm bu haklar teminat sözleşmesine göre tazminata dönüşür.
- b) Sigortayı veren, sigorta bedelini alacaklıların izni olmadan borçluya ödeyemez.
- c) Eğer sigorta yapılan şey haciz edilirse, ilandan sonra sigortayı veren sigortayı alana hiç bir ödemede bulunmaz.

Sigortayı yapan taşınmaz rehinin malikidir. Taşınmazı rehin alan alacaklılar haklarını korumak için sigorta şirketini uyararak, sigortalı taşınmazın üzerinde rehin olduğunu bildirirler. Sigorta şirketi uygun bir süre içerisinde uyarılarak tazminatı taşınmaz rehinin malikine ödemekten men edilebilir. Sigorta şirketi rehin veren ve taşınmazı rehin alan alacaklının arasındaki anlaşmazlık bitene kadar yani taşınmazı rehin alan alacaklının sigorta şirketinden hakkını tahsil edene kadar ödeme yapmadan bekler.⁸⁶

Taşınmaz rehinine el koymak ve kamu menfaati için taşınmazı malikinden almak gibi işlemler kanunda taşınmazın yok olma sebebi sayılır. Bu işlemler borç vadesinin düşmesine, borcun

⁸³ M. şemseydin Vekil, Teminat şerhi, s.279.

⁸⁴ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s.509.

⁸⁵ Ak. şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanununda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.119.

⁸⁶ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.152 -153.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

derhal verilmesine ve ifanın gerçekleştirilmesine neden olur. Alacaklı hakkını istimlak bedelinden, tazminattan veya infaz cebriden tahsil eder.⁸⁷

4.2.1.3. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklıların Sıralaması

Öncelik hakkının tabiiyetinde kalabalık olmak vardır. Taşınmazın üzerinde adi (normal) alacaklılar ya da rehinli alacaklılar olmak üzere çeşitli alacak ilişkisi kurularak alacak sıralaması yapmak gerekebilir. Taşınmazı rehin alan alacaklıların adi (normal) alacaklılardan önce öncelik hakları vardır. Adi alacaklarda borçların kaynağı ne olursa olsun ya da borcun tarihi, ödeme vadesi ne kadar eski olursa olsun öncelik hakkından dolayı taşınmazı rehin alan alacaklının alacağı ödenir. Eğer taşınmaz üzerinde birçok alacaklı tarafından rehin hakkı kurulmuşsa, alacak sıralaması yapılırken alacaklıların tapu siciline yapmış oldukları rehin tescil tarihi göz önünde bulundurulur. Öncelik hakkı belirlenirken sadece tarihe bakılmaz aynı zamanda saat farkına da bakılır. Mesela alacaklılar aynı tarihte tescil işlemi yaptırmışlarsa, öncelik hakkı o gün daha erken saatte tescil işlemi yaptıran alacaklının olur. Alacaklılar aynı günde aynı saatte rehini tescil ettirmişlerse bu durumda öncelik hakkı kalmaz alacaklıların tamamı aynı sırada sayılırlar.⁸⁸

Taşınmazı rehin alan alacaklının, taşınmazı rehin alan başka bir alacaklıyla ya da taşınmazda imtiyaz hakkı olan bir alacaklıyla taşınmaz üzerinde alacak hakkı oluşmuşsa, kanunda aksine bir hüküm bulunmuyorsa öncelik hakkı tapu siciline rehin tescilini yaptıran ilk alacaklıdır.

Taşınmazı rehin alan alacaklının, kamu imtiyaz hakkı olan bir alacaklıyla taşınmaz üzerinde alacak hakkı oluşmuşsa, Medeni Kanunu'nun 1369. maddesine göre alacaklıların yararına harcanan tüm kanuni masraflar, misal borçlunun malının korunması, rehinli malın aleni müzayedede satışının yapılması ve satıştan gelen gelirin dağıtılması aşamalarında yapılan masraflar, kamu imtiyaz hakkı olan alacaklı tarafından rehin alacaklısından önce tahsil edilir.

⁸⁹

4.2.1.4. Taşınmazı Rehin Alan Alacaklının Alacak Sırasının Düşmesi (Tenezzül)

Irak Tapu Tescil Kanunu'nun 322. maddesine göre, taşınmazı rehin alan alacaklının sırası başka alacaklılara geçebilir, alacaklının sırası kendinden sonra gelen alacaklıyla değiştirilebilir. Bu sıra değişikliği diğer alacaklıların alacağını etkilemez.⁹⁰ Rehin alan alacaklı rehinden vazgeçmez ama öncelik hakkı sıralamasında alt sıraya düşmüş olur.⁹¹

⁸⁷ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.121

⁸⁸ M. Mustafa Mecidit, Tapu Tescil Kanununun Şerhi, 1978, s.401.

⁸⁹ Abdul Neyim Bedravi, Ayni Teminat, s.158.

⁹⁰ Irak Tapu Tescil Kanunu

⁹¹ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Ayni Hak Sınırsız Ayni Hakkın Şerhi, s.279.

Alacak sıralamaları değişen alacaklıların alacak konusunu oluşturan taşınmazın aynı taşınmaz olması ve bunun tapu sicilinde tescil edilmesi gerekir. Her iki taşınmazın sahibi aynı borçlu olsa bile iki ayrı taşınmazdaki rehin alacak sıralamasında değişiklik yapılamaz.

Taşınmazı rehin alan alacaklı, rehin alacak sıralamasını başka bir alacaklıya veya üçüncü bir şahsa devredebilir. Ancak rehine ilgili bu değişikliklerin tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Rehine hakkında vazgeçilmesi, rehinin sona ermesinin sebeplerden biridir. Rehine hakkında vazgeçme, öncelik hakkında vazgeçme ve takip hakkında vazgeçme de alacaklının tüm hakları başkasına geçerken, rehin de sona erer; rehin alacak sıralamasının düşmesinde ise, rehinden vazgeçilmez ve rehin sona ermez.⁹²

4.2.2. Takip (Tetebbu) Hakkı

Taşınmaz rehinin ödeme günü (vade) gelmiş ve borçlu borcunu henüz ödememişse, taşınmaz da rehin verenin zimmetindeyse taşınmazı rehin alan alacaklı kanunun belirlediği şekilde taşınmazın aleni müzayedede satılmasını talep ederek, adi alacaklılardan önce alacağını tahsil edebilir.⁹³

Herhangi bir sebepten dolayı rehine taşınmaz mülkiyeti üçüncü bir kişiye devredilmişse (intikal), alacaklı üçüncü kişiye karşı rehin hakkını kullanabilir. Böylece alacaklı rehine taşınmazı takip ederek taşınmaz kimin mülkiyetinde olursa olsun taşınmaz üzerine infazı talep edebilir. Takip hakkı sadece taşınmaz rehin ile onun eklentileri ve bütünleyici parçaları için kullanılabilir. Eklentiler taşınmaz eklenti sıfatı taşırlar. Eğer eklentiler taşınmazdan ayrılırsa taşınır olurlar ve taşınmazın eklentisi olma sıfatını kaybederek rehine taşınmaz olmaktan çıkarlar. Taşınmazı rehin alan alacaklı taşınırı takip edemez çünkü taşınır, eklenti sıfatını kaybettiğinden rehin olma niteliğini kaybederler.⁹⁴

4.2.2.1. Takip (Tetebbu) Hakkını Doğrudan Kullanabilmenin şartları

Tüm taşınmazı rehin alan alacaklılar hangi aşamada olursa olsun hata en son aşamada bile olsa rehine taşınmaz üzerinde takip hakkını kullanabilirler. Bu hakkın kullanılabilmesi için aşağıdaki üç şartın yerine gelmiş olması gerekir.

4.2.2.1.1. Garanti Borcun Vadesinin Gelmesi

Takip hakkında maksat haizin elinde olan taşınmaz rehin üzerine infaz etmek. İnfaz mümkün olmalı. Eğer garanti borcun vadesi geldiğinde borçlu borcunu ödemişse takip hakkını

⁹² Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s.443- 444.

⁹³ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Ayni Hak Sınırsız Ayni Hakkın şerhi, s.280.

⁹⁴ Ak. şirvan İsmail Hira re, Irak Kanununda Taşınmaz Rehine Hükümleri, s.126.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

kullanmaya gerek kalmaz. Medeni Kanunu'nun 1306. maddesinin 1. fıkrasına göre taşınmazı rehin alan alacaklı garanti borcun vadesi geldiğinde haizin elinde olan rehinli taşınmaz üzerinden alacağını tahsil eder. Garanti borcun vadesi geldiğinde taşınmazı rehin alan alacaklı haizin elinde olan rehinli taşınmazı ne olursa olsun takip ederek alacağını infaz eder.

4.2.2.1.2. Takip Edilen Taşınmaz Üzerinde Rehni Olmalı

Takip hakkı rehinin neticesinde ortaya çıktığı için takip edilen taşınmaz üzerinde rehin konulmuş olmalı ve bu tapu sicilinde tescil edilmelidir. Eğer taşınmaz mülkiyeti ve ayni hakkı başka bir kişiye devredilmişse, taşınmazın üzerindeki rehin kaldırılmışsa rehin hakkı sona erdiğinden takip hakkı da ortadan kalkar.

4.2.2.1.3. Taşınmaz Rehni Haizin Elinde Olmalı

Takip hakkı sadece taşınmazın haizine karşı kullanılabilir. Haizden maksadımız kiracı, kanuni haiz veya taşınmazı iyi niyetli olarak elde eden kişilerdir. Böylece bir kişiye haiz diye bilmemiz için o kişide bazı şartların bulunması gerekir. Medeni Kanunu'nun 1306. maddesinin 2. fıkrasına göre rehinli taşınmazı elinde bulunduran kişiye taşınmazın haizi diyebilmek için rehinden sonra taşınmazın mülkiyeti ya da başka ayni hakkı rehin edilmeli, rehin borcundan şahsi sorumlu olmamalı ve devir hangi sebepten gerçekleşmiş olursa olsun o kişiye haiz adı verilir.⁹⁵ Kanun maddesinden anlaşıldığı gibi taşınmaz rehine haiz olabilmek için şu üç şart haizde bulunmalıdır:

a) Taşınmaz mülkiyeti o kişiye devredilmeli ya da en azından ayni hakkı olmalıdır. Böylece kişi taşınmazı rehin edebilmeli, kullanabilmeli, aleni müzayedede satabilmelidir. Hak devredildiğinde kişinin taşınmazda tam mülkiyete sahip olması, kısmi mülkiyete sahip olması, menfaat hakkına sahip olması, taşınmaz rehinin tamamına sahip olması, taşınmaz rehinin bir kısmına sahip olması önemli değildir.⁹⁶ Taşınmaz rehinin devri ayni hakkın haize geçmesi satım, hibe, vasi, şufa yoluyla olmasının da bir önemi bulunmamaktadır. Sadece haizin taşınmaz rehinin üzerine el koyması yeterli olacaktır.

Bir kişiye ayni hak devredilirse, taşınmaz ve taşınır rehin ya da asıl ayni haktaki gibi aleni müzayedede satamaz, kullanma hakkı, oturma hakkı, irtifak hakkı gibi hakları satma hakkı bulunmaz. Bu durumda o kişi haiz sayılmaz ve ona karşı takip hakkını kullanamaz. Anlaşıldığı gibi rehin veren haiz olamaz çünkü rehin veren taşınmazı rehin eder ve rehinli taşınmaz mülkiyeti rehin verene devredilmez.

⁹⁵ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehni Hükümleri, s.127.

⁹⁶ Cemil Şerkawi, Ayni ve Şahsi Teminat, 1. Baskı, s.237, Ahmet Şerif Din, Ayni ve Şahsi Teminat, 1. Baskı, s.231

b) Taşınmaz rehini devredilen kişi borçtan dolayı şahsi sorumlu olmamalıdır. Eğer şahsi sorumluluk varsa garanti borçta ortak ya da kefil sayılır. Çünkü taşınmazı rehin alan alacaklıya kefilin elinde olan taşınmaz rehin üzerinde infaz etme izni verilir. Fransa Medeni Kanunu'nda varisin, vasinin borcundan dolayı şahsi sorumluluğu bulunduğundan taşınmaz rehine haiz olamaz. İşlam Hukuku'na göre ise, varisin şahsi sorumluluğu bulunmadığından varis taşınmaz rehine haiz olabilir. Çünkü İşlam Hukuku'nda varisin borcu ödenmeden miras dağıtılamaz.

Taşınmaz rehinin mülkiyetinin devrinde ya da ayni hakkın devrinde bazı hallerde o kişi haiz sayılamaz. Mesela taşınmazın aleni müzayedede satılmasından sonra rehin hakkı kalmaz. Bu nedenle mülkiyetin devredildiği kişi de haiz sayılmaz. Taşınmaz rehin kamu menfaati için kamulaştırıldığında rehin kalmadığından alacaklının rehin hakkı tazminata dönüşür ve haizde kalmaz. Taşınmazın rehin eklentilerinin satışından sonra eklentiler taşınmaz ayrılır, eklentiler taşınır olmuş olur ve taşınırın rehinle bir alakası kalmaz. Böylece eklenti taşınırını satın alan kişi iyi niyetliyse alacaklı haiz sayılmaz.

c) Sözleşme tapu sicilinde tescil edilmelidir. Taşınmaz rehini tapu sicilinde tescil edilmemişse alacaklı taşınmaz üzerinde bir hak iddiasında bulunamaz. Medeni Kanunu'nun 1306. maddesinden de anlaşıldığı gibi taşınmaz rehin haizi diyebilmek için rehin sonrası taşınmazın mülkiyetinin ya da başka ayni hakkın haize devredilmesi gerekir. Taşınmazın devrinin gerçekteşebilmesi için tapu siciline tescil edilir sonra taşınmazın mülkiyeti devredilir. Haiz sözleşmesini tapu siciline tescil ettirmiş ama taşınmaza el koymamış olsa bile haiz sayılır.⁹⁷

4.2.2.2. Takip (Tetebbu) Hakkının Kullanılması

Takip hakkı taşınmaz rehinin mülkiyetinin haizin elinden alınması hakkını sağlar. Tapu Sicili Kanunu'nun 186-161. maddelerinde mülkiyetin haizin elinden alınması aynı borçlunun takip icrasıdır.

Rehin bölünmez kaidesine göre, alacaklı haizin elinde olan taşınmaz rehinin üzerindeki tüm borç haklarını tahsil eder. Taşınmazın tamamının ya da bir kısmının mülkiyetinin başka haizlere devretmesinin hiç önemi yoktur. Alacaklı o taşınmaz rehinin üzerine infaz eder ve hakkını tahsil eder.⁹⁸

Haiz borcu tecrit yoluyla ödeyemez ise kendisine ait malla ödeyebilir hatta elinde olan aynı rehinli mal borcundan ödeyebilir. Haiz alacaklıya karşı taşınmaz rehinin bir kısmına haiz olduğunu bundan dolayı borcun tamamından sorumlu olmadığını sadece haiz olduğu taşınmaz rehin kadar kısmından sorumlu olduğunu söyleyerek haiz kendini savunamaz. Çünkü taşınmaz

⁹⁷ Muhammad Wahid din Sever, Kendisine Ait Mülkiyet Hakkı, Umman Kültür Merkezi, 1993, s. 111.

⁹⁸ Muhammad Taha Bashir ve Gani Hussein Taha, Ayni Hakta Sınırsız Ayni Hak Sınırlı Ayni Hak, s. 450.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

rehin parçalanamaz kaidesine göre taşınmazı rehin alan alacaklı taşınmaz rehinin tamamı ya da bir kısmı üzerinde tüm borç haklarını tahsil eder. Haizin elinde olan taşınmaz rehinin infaz icrası adi (normal) şartlarda, borçluya ihtar göndermekle başlar. Sonra taşınmazın satışıyla ilgili olarak satış günü, saati borçluya bildirilir. Tapu Kanunu'nda belirtildiği şekilde icra takip edilerek taşınmaz rehinin satışı gerçekleştirilir. Ancak rehlinli taşınmaz haizin elinde ise alacaklı önce haize borcunu ödemesi için ihtar gönderir. Kanun ihtarda ne tür bilgilerin olması gerektiğini düzenlememiştir. Ama ihtarda borcun ne kadar olduğu belirtilir, haizin borcu ödemesi teklif edilerek en son ödeme tarihi bildirilir. Davayla ilgili mahkeme ihtara bakar, eğer mahkemenin gerekli gördüğü bilgiler ihtarda varsa ihtarını gönderir şayet yoksa gerekli gördüğü bilgileri tamamlatarak haize gönderir. Haizin borcunu ödemesi için doğru bir ihtar gönderilmemişse, haiz aleni müzayedede verilen hükme karşı çıkararak rehlinli taşınmazı teslim etmeyebilir ve hüküm haize yönelik olarak geçersiz olur.⁹⁹

4.2.2.3. Takip (Tetebbu) Hakkında Haizin Hakları

Taşınmazı rehin alan alacaklıya karşı haiz savunma yapabilir, borcun ödemesi için ihtar gönderildikten sonra, mülkiyetin elinden çıkması sırasında ve sonrasında ihtarla bağlı tüm savunmaları yapabilir ya da borca ve borçluya karşı kendini savunabilir. Haiz rehinin butlanına ya da rehinin sona ermesine yönelik olarak haklarının kalmadığını savunabilir.

Garanti borcun butlanına, sona ermesine ya da borcun ödeme tarihinin gelmediğine dair alacaklıya karşı kendisini savunabilir. Haiz satıcının varisi ya da kefil olur ve taşınmaz rehinin mülkiyeti haizin elinde olursa alacaklının davasına karşı da kendisini savunabilir.¹⁰⁰

4.2.2.3.1. Haizin Seçim Hakkı

Haiz tüm savunmasına rağmen taşınmaz rehini infaz icrasından kurtaramamışsa bu durumda haizin karşısına üç seçenek gelir. Haiz bu seçeneklerden birini seçmek zorundadır. Bu seçenekler ise, borcu ödenmek, taşınmazı tahrir (Azad) etmek veya mülkiyetin elden çıkarılmasının icrasını üstlenmek.

4.2.2.3.1.1. Borcu Ödenmek

Taşınmazı rehin alan alacaklı haizin elinde olan taşınmazı takip ederek taşınmazın satılmasını ve hakkının o rehinden tahsil edilmesini ister. Taşınmaz rehinin üzerinde infazın gerçekleştirilmemesi haizin yararındadır. Bunun için alacaklının hakkına zarar vermemek kaydıyla haizin borcu ödemesine izin verilmiştir. Alacaklının infazdan maksadı borcunu tahsil etmek olduğu için haize borcun ödemesi için izin verir.¹⁰¹

⁹⁹ Ali Heady Obeyed, Medeni Kanunda Sınırlı Ayni Hak Sınırsız Ayni Hakkın Şerhi, s. 282.

¹⁰⁰ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanununun Şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.524 .

¹⁰¹ Abdul Mecidit Hekim, Irak Medeni Kanununda İltizam Şerhi, C.1, B.3 Irak Bağdat, 1969/S. 623

Haiz ihtarı gördüğü anda borcu ödemek zorunda değil, aleni müzayedenin yapıldığı güne ve saate kadar borcunu deyebilir. Medeni Kanunu'nun 1307. maddesinin 2. Fıkrasına göre haizin ta aleni müzayede yapıldı güne kadar borcunu ödeme hakkı bulunmaktadır. Aslında borcun en kısa sürede ödenmesi haizin faydasıdır. Çünkü borcu ödemekten ne kadar geç kalırsa o kadar zarar görebilir. Mesela eklentilerden gelen masraflar ya da alacaklılar ihtar ve infaz icatlarına başlarlar.¹⁰²

Haiz mülkiyetin elinden alınmasını önlemek istiyorsa rehinli taşınmaz üzerinde olan tüm borcu yani asıl borcu ve faizin tamamını öder. Rehini alan alacaklının ihtar vaktinde yaptığı tüm icatların masrafları da alacaklıya ödenir. Haiz borcunun tamamını ödemezse sadece bir kısmını dese ya da borcun çok azı kalmış olsa bile alacaklı infaz icrasına devam eder.

Haizin taşınmaz rehin üzerinde olan tüm borcu ödedikten sonra üç dava açma hakkı vardır :

- a) Sebepsiz zenginleşme kaidesine göre borçluya karşı şahsi dava açabilir.
- b) Taşınmaz rehinin eski sahibine karşı şahsi dava açabilir.
- c) Hakkını ve teminat hakkını tahsil etmek için rehin alan alacaklının yerine geçme davası açabilir.¹⁰³

4.2.2.3.1.2. Taşınmazı Tahrir (Azad) Etmek

Haiz takip hakkından kurtulmak istiyorsa taşınmazın üzerindeki rehini kaldırması gerekir. Haiz alacaklılar haklarını ve taşınmazın kıymetini tapu sicilinde tescil etmeden önce tahrir icrasını alacaklılara arz eder. Alacaklılar haizin arzını kabul ederlerse, haiz alacaklıların haklarının tamamını ödeyerek, taşınmazın üzerindeki tüm rehinden taşınmazı kurtarır. Rehini alan alacaklıların tamamı ya da bir kısmı daha fazla menfaat elde etmek için haizin arzını kabul etmeye bilirler. Bu durumda alacaklılar rehinli taşınmazın derhal satılmasını talep etmek zorundadırlar.

Haiz taşınmazı rehin alan alacaklılardan biri de olsa tahrir edebilir. Ama başka alacaklılar taşınmaz rehini tahrir edemezler. Müşteri rehinli taşınmazın tamamını ya da bir kısmını tahrir edebilir, vasi ve hibe eden de rehinli taşınmazı tahrir edebilir. Taşınmaz zerindeki irtifak hakkı, kullanma hakkı ve oturma hakkı tahrir edilemez. Çünkü bu haklar rehin edilemez ve aleni müzayede satılamaz.¹⁰⁴

¹⁰² Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.527.

¹⁰³ Süleyman Merkel, Ayni Teminat Medeni Kanununda, s. 224.

¹⁰⁴ Muhammed Vahit Din Savar, Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması, s.119.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

Medeni Kanunu'nun 1308. maddesinin 2. fıkrasına göre haiz taşınmazın tahririni isterse senedi tescil etmeden önce taşınmazın üzerindeki haklarını ve tahrir hakkını, haklarını tescil eden alacaklılara ilan edebilir.¹⁰⁵

Tapu sicilinde hakları tescil edilmiş tüm alacaklılar, haizin tahrir arzını kabul edip etmemekte özgürdürler. Tüm alacaklılar arzı kabul etmekte müttefik olur, alacaklıların kefilleri taşınmazın satılmasını istemez veya sessiz kalır ya da ilanın tebligatından sonra 30 gün içerisinde karar vermezlerse haizin arz ettiği meblağı kabul etmiş sayılırlar.

Tapu sicilinde hakları tescil edilmiş tüm alacaklılar, haizin tahrir arzını kabul ettikten sonra haiz şahsi sorumluluğunu yerine getirmeli, arz ettiği meblağı alacaklılara ödemelidir. Tahrir icrası sona erdiğinde taşınmaz üzerindeki rehin tamamıyla ortadan kalkar ve taşınmaz üzerinde tescil edilmiş olan tüm haklar sona erer.

4.2.2.3.3. Mülkiyetin Sökme İcrası (mülkiyetin elden çıkarılmasının icrası)

Haiz garanti borcu ödemeyi ya da taşınmazın serbest bırakılmasını seçmese, haize karşı taşınmazın sökme icrasına başlarlar. Haize ve borçluya borcu ödemek için son ihtarı gönderirler. Haiz ihtarı aldığı anda karşı çıkma hakkı, alacaklılara ve borçluya karşı her türlü savunma hakkı vardır. Medeni Kanunu'nun 1313. maddesinin 1. fıkrasına göre haiz sökme icrasına karşı çıkmaya ya da karşı çıksa fakat haklı bulunmamış olsa taşınmazın mülkiyetinin elden çıkarılması icrası idame edilerek, taşınmaz aleni müzayedede satılır. Borçlu ve rehin veren müzayedeye katılamaz ama haiz katılabilir. Ancak haizin arz ettiği meblağ haizin zimmetinde olan taşınmaz meblağından az olmamalıdır.¹⁰⁶

5. TAŞINMAZ REHİNİNİN SONA ERMESİ

Rehin hakkı iki yolla sona erer: a) Tetebbu sıfatıyla, garanti borcu sona ererse rehinde sona erer. b) Asıl sıfatıyla, rehin borçtan müstakil olarak sona erer.

5.1. Tetebbu Sıfatıyla Rehinin Sona Ermesi

Rehin garanti sorumluluğu takip eder bu durumda garanti borcun sona ermesiyle rehinde sona erer. Ancak borcun parça parça değil tamamıyla sona ermesi gerekir. Çünkü rehin parçalara ayrılamaz, anlaşmaya aksine bir hüküm konulmamışsa borç ne kadar az kalırsa kalsın rehin sona ermeyecektir.¹⁰⁷

Medeni Kanunu'nun 1315. maddesine göre rehin hakkı borca bağlıdır. Borç sona erdiğinde rehin hakkı da sona erer. Borcun sona ermesin sebebi ne olursa, borcun sona ermesinden

¹⁰⁵ Irak Medeni Kanunu

¹⁰⁶ Ak. Şirvan İsmail Hıra re, Irak Kanunda Taşınmaz Rehinin Hükümleri, s.136137.

¹⁰⁷ Nabil İbrahim Messed, Ayni ve Şahsi Teminat, İskenderiye, 2007, s.175.

borçluya rücu edene kadar iyi niyetli kişinin kazandığı hakka zarar gelmeden garanti borcu sona erer.¹⁰⁸

5.1.1. Borcun Sona Ermesi (Zeval)

Sözleşmenin batıl olması, sözleşmede rıza ehliyetinin olmaması ya da sözleşmenin sebebinin meşru olmaması durumunda rehin sözleşmesi batıl olur ve borç sona erer. Böyle bir durumda sözleşmeyle birlikte borçta batıl olur. Borçla birlikte rehinde batıl olmuş olur.

5.1.2. Borcun Sona Ermesinin Sebepleri

5.1.2.1. Ödeme

Borcun ödenmesiyle birlikte rehinde sona erer. Ancak borcun parça parça değil tamamıyla sona ermesi gerekir. Çünkü rehin parçalara ayrılamaz, anlaşmaya aksine bir hüküm konulmamışsa borç ne kadar az kalırsa kalsın rehin sona ermeyecektir. Ödeme ya anlaşmalı olmalı ya da alacaklının hakkına zarar gelmeden gerçekleşmeli.

5.1.2.2. Tecdit (Yenileme)

Eski borcun sona erdirilerek yerine yeni bir borcun inşa edilmesi, yeni borcun eski borcun yerine geçmesi böylece eski borcun yenilenerek sona erdirilmesidir. Yeni borç sözleşmesine eski borç sözleşmesinin özüne uygun olmayan bir husus eklenirse borç yenilenmiş borç olmaktan çıkar, eski borçtan bağımsız yeni bir borç olur.

5.1.2.3. Takas Etmek

Takas borç ödeme şekillerinden biridir. Borcun meblağı ödendiği anda borç sona erer. Borçla birlikte rehinde sona erer. Borcu ödemezse takas gerçekleşmez borçta sona ermez.

5.1.2.4. Borçtan Beraat Edilmesi

Beraat başı yapmak tasarruflardan sayılır tek taraflı iradeyle çıkar oda alacaklının iradesidir ki alacaklı borçlunun üzerinde olan borcunu başlar.

5.1.2.5. Zaman Aşımının Düşmesi

Rehinde zaman aşımı yoktur çünkü rehin sınırlı aynı haktır sınırsız aynı hakka bağlıdır. Sınırsız aynı hak ne zaman sona ererse o zaman sınırlı aynı hak da sona erer.¹⁰⁹

5.1.3. Ödeme Vadesi Gelmeden Borcun Ödenmesi

Medeni Kanunu'nun 1315. maddesinin 2. fıkrasına göre borçlu borcun vadesi gelmeden borcunu ödeyerek, rehinin kaldırmasını talep edebilir. Eğer alacaklı borcu kabul etmezse borçlu

¹⁰⁸ Irak Medeni Kanunu

¹⁰⁹ Abdul Rıza 'ak El San huri, Medeni Kanunun Şerhinin Vecizi, s. 247, Abdul Neyim Bedava, s.622.

Tili, Irak Hukukunda Taşınmaz Rehni

borcu ilgili müdürlüğe bırakır. Böylece alacaklıya ödeme yapılarak borcun ortadan kalkması ve taşınmaz rehinin serbest kalması sağlanır.¹¹⁰

5.2. Asıl Sıfatıyla Rehinin Sona Ermesi

Rehin asıl sıfatıyla borçtan müstakil sona erebilir. Aleni müzayedede cebri infazla taşınmazın satılmasıyla rehin sona erer. İnfazı alacaklı ya da alacaklıdan başka kişi rehin verene borçluya ya da haize, haizden başka kişiye karşı talep etmişse fark etmez cebri infazla taşınmaz satılabilir.¹¹¹

5.2.1. Taşınmazın Satılması

Aleni müzayedede taşınmazın satılması ve alacakların sırasına göre borçların ödenmesiyle rehin sona erer. Aleni müzayedede taşınmazın satılması sonrasında satış meblağı borcun ödenmesine yeterse bu durumda rehin asıl borcu takip sebebiyle sona erer.¹¹² Aksine aleni müzayedede taşınmazın satılması sonrasında satış meblağı borcun ödemesine yetmezse borç kalır ve rehin asıl sıfatıyla sona erer.

5.2.2. Taşınmazı Rehin Alan ile Taşınmazı Rehin Veren Sifatının Aynı Şahısta Birleşmesi

Taşınmaz mülkiyetinin taşınmazı rehin alan kişiye devredilmesi veya rehin hakkının rehin veren kişiye devredilmesi durumunda rehin hakkı sona erer.

5.2.3. Taşınmazı Rehin Alanın Alacaklı Rehinden Vazgeçmesi (Tenezzül Edilmesi)

Alacaklı, rehin hakkından ve borçtan vazgeçebilir ya da rehin hakkından vazgeçer ama garanti borçtan vazgeçemeyebilir. Tenezzülün gerçekleşmesi için şu şartların tenezzülde bulunması gerekir: Alacaklı reşit ve ehliyet sahibi olmalı ayrıca tenezzülün tapu siciline tescil edilmelidir. Bu şartlar gerçekleştiğinde rehin sona erer.

5.2.4. Rehinli Malın Yok olması

Taşınmaz yok olsa, çökse, yansa ya da başka sebeplerden dolayı helak olsa, rehinli malın helakine karşı tazminat ödenir. Bu durumda taşınmaz rehini sona erer.

5.2.5. Rehin Hakkının Zaman Aşımına Uğraması

Rehin zaman aşımına uğramaz, zaman aşımından dolayı rehin hakkı sona ermez. Rehin asıl borca bağlıdır ne zaman borç sona ererse o zaman rehinde sona erer.¹¹³

Sonuç

¹¹⁰ Hayam Muhammed Mahmut Zehra'n, Ayni ve Şahsi Teminat, 1. Basım, İskenderiye, 2002, s.541.

¹¹¹ Muhammed Husyen Mensur/ Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması, s.383.

¹¹² Amır Heeltap Omar/ Alani Müzayedede Taşınmazın Satılması, 1. Basım, Bağdat, 1973, s.6 .

¹¹³ M. Şüayb Ahmet Süleyman, Irak Medeni Kanununda Zaman Aşımı, 5. Basım, 1983, s. 95.

Taşınmaz Rehni, sınırlı ayni hak olduğundan dolayı asıl hakkı takip eder, asıl hakka bağlı bir haktır, asıl hak sona ererse sınırlı ayni hak da kendiliğinden sona erer. Sözleşmeye göre borçlunun borcu ödeme yükümlülüğü (sorumluluğu) vardır. Taşınmaz Rehni Irak Medeni Kanunu'nun 1285 -1320 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Irak Medeni Kanunu'nda Taşınmaz Rehni'nin kurulması, tanımı, özellikleri, şartları, ehliyeti, tarafların hakları, sorumlulukları, nitelikleri, tapu sicilinde nasıl tescil edileceği, taşınmaz rehininin sona ermesi konuları düzenlenmiştir.

Kaynaklar

Kirby, Marwan Kari Mansur, Sami Bede Taşınmazda Sınırsız Ayni Hak, 2009.

Ferç Tüfek Hösen / Sınırsız Ayni Hak, B. Darıl Camiye.

Süleyman Kutsiyi, Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılmasının Sebebiyle ve Mülkiyetten Ayrı Sınırsız Ayni Hakkın Karşılaştırması , C .1, B. 1 Cihan Üniversitesi Erbil, 2011.

Sever Muhammad Wahiddin, Kendisine Ait Mülkiyet Hakkı, Umman Kültür Merkezi, 1993.

Obeyed Ali Heady, Medeni Kanunda Sınırsız Ayni Hakkın Şerhi, B.1 Umman, 2009.

Türkoğlu, İrfan. "Osmanlı Devletinde Para Vakıflarının Gelir Dağılımı Üzerindeki Etkileri" SDÜ İİBF Dergisi, 2013, C.18, S.2.

Nahif Salah Din, Kendine Ait Mülkiyet Hakkı Taşınmaz Mülkiyetin Kazanılması, Bağdat Üniversitesi, 1961.

Hamid Mustafa, Irak Taşınmaz Mülkiyetinle Mısır ve Suriye Medeni Kanunundaki Taşınmaz Mülkiyetini Karşılaştırması, Mısır Kahire.

Muhammed Husyen Mensur, Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması/ B. Mısır İskenderiye, 2007.

Irak Medeni Kanunu

Yusuf Muhammed Ubeyd at, Sınırsız ve Sınırlı Ayni Hak, Yermek Üniversitesi.

Savar Muhammed Vahit Din, Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması.

Ahmet Abaas/ İslam Fıkında Genel Hükümlerde Şufa, Beyrut, 2008.

Mensur Mustafa Mensur, Mısır Kanunda Mülkiyet Hakkı, Mısır Kahire, 1965.

Mahcup Cabir Ali, Sınırsız Ayni Hakta Mülkiyetin Kazanılması, Mısır Kahire.

Muhammed Şerif Abdil Rahman Ahmet Abdil Rahman/ Zekayi Üniversitesi, 2005.