



# PART 13

## ESTABLISHMENT OF COLLECTIVE PLEDGE OVER IMMOVABLE PROPERTIES UNDER TURKISH LAW

TÜRK HUKUKU TAHTINDA  
TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE  
TOPLU REHİN KURULMASI

SALIHA ARSLAN

---  
ALİ CEBECİ

## PART 13

## ABSTRACT | ÖZET

In this article, the establishment of a collective pledge on immovable properties will be examined in the context of Turkish law, and the conditions for the establishment of a collective pledge under the Turkish Civil Code will be explained: (i) pledging more than one immovable property, (ii) pledging for the same debt, and (iii) the immovable properties belonging to the same owner or to owners jointly and severally liable for the debt.

Bu makalede, taşınmazlar üzerinde toplu rehinin kurulması Türk hukuku bağlamında incelenecek, toplu rehinin kurulması için Türk Medeni Kanunu uyarınca öngörölmüş olan; (i) birden çok taşınmazın rehnedilmesi, (ii) aynı borç için rehnedilme ve (iii) taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu maliklere ait olması koşulları açıklanacaktır.

## KEYWORDS | ANAHTAR KELİMELELER

Collective Pledge, Immovable Property, Same Debt, Same Owner, Joint And Several Liability.

Toplu Rehin, Taşınmaz, Aynı Borç, Aynı Malik, Müteselsil Sorumluluk.

## I. INTRODUCTION

Under Turkish law, it is not possible to establish a general pledge right over immovable properties. However, especially for debts such as loan debts, there are situations where the value of a single property is insufficient as collateral for the receivable. As a result, Turkish Civil Code No. 4721<sup>1</sup> permits the establishment of collateral on multiple immovable properties for the purpose of constituting collateral for a single receivable, either by distributing the burden of collateral over the immovable properties or without distributing the burden of collateral over all immovable properties for a single receivable. Thus, the creditor has a stronger collateral in their possession and can resort to more than one immovable properties in case they are unable to secure their receivables. The type of pledge where the collateral burden is distributed over more than one immovable properties is called "multiple pledge", and the type of pledge where all immovable properties constitute collateral for the same receivable without distributing the collateral burden is called "collective/joint pledge". The Law prevents the emergence of complex recourse relationships by providing for collective pledge exceptionally and subjecting it to certain conditions<sup>2</sup>.

## I. GİRİŞ

Türk hukuku tahtında taşınmazlar üzerinde genel bir rehin hakkı kurulması mümkün değildir. Ancak, özellikle kredi borçları gibi borçlarda, tek bir taşınmazın değerinin alacağı teminat olmak açısından yetersiz kaldığı durumlar söz konusu olmaktadır. Bu sebeple, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu<sup>1</sup>, birden fazla taşınmaz üzerinde tek bir alacak için teminat teşkil etmesi amacıyla teminat yükünün taşınmazlar üzerinden dağıtılması suretiyle veya dağıtılmadan bütün taşınmazların tek bir alacak için teminat yükü dağıtılmaksızın ipotek tesis edilmesine imkân tanımaktadır. Böylelikle, alacaklı elinde daha güçlü bir teminat bulundurmakta, alacağını temin edemediği takdirde birden fazla taşınmaza başvurabilmektedir. Teminat yükünün birden çok taşınmaz üzerine dağıldığı ipotek türüne "çoklu rehin", teminat yükü dağılımaksızın bütün taşınmazların aynı alacak için teminat teşkil ettiği ipotek türüne ise "toplu/ müşterek rehin" denilmektedir. Kanun, toplu rehini istisnai şekilde öngörerek ve belli şartlara tabi tutarak karmaşık rücu ilişkilerinin ortaya çıkmasına engel olmaktadır<sup>2</sup>.



## II. ESTABLISHMENT OF COLLECTIVE PLEDGE IN GENERAL

The main legal regulation regarding the establishment of a collective pledge on immovable properties is Article 855 titled "If there is more than one immovable properties" in the Turkish Civil Code:

*"The pledging of more than one immovable properties for the same debt depends on these immovable properties belonging to the same owner, or owners who are jointly and severally liable for the debt.*

*In other cases where more than one immovable property is pledged for the same receivable, the amount for which each immovable properties constitutes security for the receivable shall be specified when the pledge is established.*

*Unless there is an agreement to the contrary, the land registry office shall ex officio distribute the security to each immovable property in proportion to its value".*

In the first paragraph of the article, the conditions of collective pledge, where the burden of pledge is not distributed among the im-

## II. GENEL OLARAK TOPLU REHİN KURULMASI

Toplu rehin kurulmasına ilişkin temel kanuni düzenleme, Türk Medeni Kanunu'nun "Taşınmaz birden çok ise" başlıklı 855. maddesidir:

*"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 alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir.*

*Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır".*

Maddenin birinci fıkrasında rehin yükünün taşınmazlar arasında dağılımadığı ve bütün taşınmazların alacak için birlikte teminat teşkil ettiği toplu rehinin şartları düzenlenirken, ikinci fıkrada ise birden çok taşınmazın alacak için rehin yükü dağıtılarak teminat teşkil ettiği durumda ortaya çıkan çoklu rehin durumu düzenlenmiştir<sup>3</sup>. Toplu rehin durumun-

## FOOTNOTE

<sup>1</sup> Official Gazette (OG) dated 8/12/2001 and numbered 24607 art. 855.

<sup>2</sup> Feride Demirbaş, Toplu İpotek, İstanbul 2023, p. 52-54.

## DİPNOT

<sup>1</sup> 8/12/2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazete (RG) m. 855.

<sup>2</sup> Feride Demirbaş, Toplu İpotek, İstanbul 2023, s. 52-54.

<sup>3</sup> Bilgehan Çetiner, "Reel Teminatlar", in: Teminat Hukuku, Ankara 2023, s. 190-196.

## PART 13

movable properties and all immovable properties collectively secure the receivable, are regulated. In the second paragraph, the situation of multiple pledge arising when multiple immovable properties constitute collateral for the receivable by distributing the burden of pledge, is regulated<sup>3</sup>. In the case of a collective pledge, since all immovable properties provide protection for a single receivable without distributing the pledge burden, when establishing a collective pledge, information regarding the pledge is recorded on the pages of the title deed of each immovable property, while the entire receivable is written in the receivable section<sup>4</sup>.

In exchange for the collective pledge right, which provides the creditor with a broad protection, the creditor's ability to choose which of the immovable properties to liquidate is restricted. Pursuant to paragraph 3 of Article 873 of the Turkish Civil Code, the creditor must request the liquidation of all immovable properties in case of a joint pledge. The decision on which immovable properties will be sold is at the discretion of the director of enforcement. If this issue is not taken into consideration and a sale decision is made in case of initiation of proceedings for certain immovable properties, this situation is accepted as a reason for complaint in the practice of the Court of Cassation.

In the case of multiple pledges as stipulated in the second paragraph, the conditions required for a collective pledge are not required and independent pledge rights are

da, rehin yükü dağıtılmadan taşınmazların hepsi tek bir alacak için koruma sağladığından, toplu rehin kurulurken taşınmazların her birinin tapudaki sayfalarına ipotekle ilgili bilgi işlenirken alacak kısmına alacağın tamamı yazılır<sup>4</sup>.

Alacaklıya geniş bir koruma imkânı veren toplu rehin hakkı karşılığında, alacaklının taşınmazlardan hangisini paraya çevireceğini seçme imkânı kısıtlanmıştır. Alacaklı, Türk Medeni Kanunu'nun 873. maddesinin 3. fıkrası uyarınca müşterek rehin söz konusu olduğunda paraya çevirme istemini tüm taşınmazlar için yapmalıdır. Hangi taşınmazların satılacağı ise icra müdürünün takdirindedir. Bu hususun gözetilmeyip belli taşınmazlar bakımından takip başlatılması durumunda satış kararı verilmesi ise Yargıtay uygulamasında şikâyet sebebi olarak kabul edilmektedir.

İkinci fıkrada öngörülmüş olan çoklu rehin durumunda ise, toplu ipotek için aranan koşullar aranmamakta ve aynı alacak için her bir taşınmaz üzerinde birbirinden bağımsız ipotek hakları kurulmaktadır. Bunun sonucunda, toplu ipotekte öngörülen birlikte satış talep etme zorunluluğu söz konusu olmamakta, ipotek hakkının lehdarı her bir taşınmaz için ayrı ayrı takip edebilmektedir<sup>5</sup>.

Toplu rehin kurulduğunda, niteliği itibarıyla bir aynı hak ve bir rehin hakkı tesisi söz konusu olduğundan, aynı haklara ilişkin genel prensipler ve rehin hukukunun öngördüğü kurallar uygulama alanı bulacaktır. Bu bağ-

established on each immovable property for the same receivable. As a result, there is no obligation to request a joint sale in contrary to the collective pledges, and the beneficiary of the pledge right can start enforcement proceedings regarding each immovable property separately<sup>5</sup>.

In the establishment of a collective pledge, since there is an establishment of a right in rem and a pledge right, in terms of its nature, the general principles regarding rights in rem and the rules stipulated by the pledge law will be applicable. In this context, within the scope of the principle of speciality, the receivable protected by the collateral and the immovable property on which the collateral is established must be specific<sup>6</sup>. As a matter of fact, Article 32 of the Land Registry Regulation<sup>7</sup>, while regulating the manner of registration of the collective pledge, requires the pledge column for each immovable property to indicate the entire amount of the receivable and the immovable properties with which it is jointly pledged. On the other hand, if more than one immovable property is pledged for the same receivable without fulfilling the conditions of collective pledge, it is required to specify the amount for which each immovable property or share is pledged.

When establishing a collective pledge agreement, as in other agreements subject to formal form, the official deed of the collective pledge agreement must contain the objective essential points and subjective essential points of the collective pledge agreement. In other words, the identity of the creditor, the identity of the pledgor, the immovable properties subject to the pledge, the type of pledge chosen, the right of receivable to be secured, the amount of collateral, the degree of establishment should be specified in the agreement.

In cases where collective pledges are established in favour of banks for loan agreements, it is observed that pledges are established in favour of more than one bank by establishing more than one sub-degree within the same degree. This type of pledge is called "pro-rata pledge" in practice. In this type of pledge, the portion of the sale price corresponding to that degree is divided among the creditors of the same degree in proportion to their respective shares<sup>8</sup>.

lamda, belirlilik ilkesi kapsamında, teminat ile koruma altına alınan alacağın ve üzerinde teminat tesis edilen taşınmazların belirli olması gerekmektedir<sup>6</sup>. Nitekim, Tapu Sicili Tüzüğü'nün<sup>7</sup> 32. maddesi de toplu rehinin tescilinin yapılaş biçimini düzenlerken her bir taşınmaz bakımından rehin sütununa alacak miktarının tamamının ve hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğunu belirtme gerekliliği getirilmiştir. Bununla birlikte, toplu rehinin şartları sağlanmaksızın birden çok taşınmazın aynı alacak için rehneldilmesi halinde her bir taşınmazın veya payın ne miktar için rehneldiğinin belirtilmesi gerekliliği getirilmiştir.

Toplu rehin sözleşmesi kurulurken, diğer resmi şekle tabi sözleşmelerde de olduğu gibi, toplu ipotek sözleşmesine ilişkin resmi senedin toplu rehin sözleşmesinin objektif esaslı noktalarını ve sübjektif esaslı noktaları içeriyor olması aranır. Yani, alacaklının kimliği, rehin verenin kimliği, rehin konusu taşınmazların hangileri olduğu, hangi rehin türünün seçilmiş olduğu, temin edilmek istenen alacak hakkı, teminat miktarı, rehin ipotek şeklinde kuruluyorsa kurulduğu derece sözleşmede belirtilmelidir.

Kredi sözleşmeleri için bankalar lehine toplu rehin tesis edildiği durumlarda, aynı derece içerisinde birden fazla yan derece kurularak birden fazla banka lehine ipotek tesis edildiği görülmektedir. Bu ipotek türü, uygulamada "garame ipoteği" olarak adlandırılmaktadır. Bu ipotek türünde, satış bedelinin o dereceye düşen kısmı aynı derecedeki alacaklılar arasında garame payları oranında paylaşılır<sup>8</sup>.

## FOOTNOTE

3 Bilgehan Çetiner, "Reel Teminatlar", in: Teminat Hukuku, Ankara 2023, p. 190-196.

4 Faruk Acar, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, p. 250.

5 Çetiner, p. 191.

6 Acar, p. 255; Yağmur Esin Çelik, Türk Hukukunda Üst Sınır İpoteği ve Uygulaması, Ankara 2021, p. 33-35.

7 Official Gazette (OG) dated 17/08/2013 and numbered 28738.

8 Çetiner, p. 190.



## DİPNOT

4 Faruk Acar, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara 2008, s. 250.

5 Çetiner, s. 191.

6 Acar, s. 255; Yağmur Esin Çelik, Türk Hukukunda Üst Sınır İpoteği ve Uygulaması, Ankara 2021, s. 33-35.

7 17/8/2013 tarih ve 28738 sayılı Resmî Gazete (RG).

8 Çetiner, s. 190.

## PART 13

III. CONDITIONS FOR  
THE ESTABLISHMENT OF  
A COLLECTIVE PLEDGEA. Pledging More Than One  
Immovable Property

Article 855 of the Turkish Civil Code, which allows the establishment of a collective pledge, requires that the subject of the pledge be more than one immovable property. In order for a collective pledge to be established, the number of immovable properties on which a pledge is established must be at least two. In this context, to fulfil this condition, each independent section must qualify as an immovable property according to the Turkish Civil Code<sup>9</sup>.

Article 704 of the Turkish Civil Code specifies the things that can be registered in the land registry as immovable property. According to this article, immovable properties consist of lands, independent and permanent rights on immovable properties and independent sections subject to condominium ownership. Within this scope, if two or more immovable properties, which are immovable and registered in the land registry under the Turkish Civil Code, are used as collateral for the same receivable, it will be possible to establish a collective pledge within the scope of Article 855 of the Turkish Civil Code.

All of the goods subject to collective pledge must be immovable property. It is not possible for an individual movable to be subject to collective pledge together with immovable properties. However, the inclusion of movable property as an attachment to immovables is a unique situation depending on its attachment nature, as Article 862 of the Turkish Civil Code includes the integral parts and attachments of immovable properties in the scope of immovable pledge<sup>10</sup>.

While it is possible to establish a collective pledge on immovable properties subject to condominium, if independent sections were subject to condominium easement before the establishment of condominium, the right of pledge cannot be established on these independent sections, making the establishment of a collective pledge impossible<sup>11</sup>.

Shares in joint ownership also qualify as immovable property for the establishment of a

III. TOPLU REHİN KURUL-  
MASININ KOŞULLARIA. Birden Çok Taşınmazın  
Rehnedilmesi

Toplu rehin kurulması imkanını veren Türk Medeni Kanunu'nun 855. maddesi, rehinin konusunun birden çok taşınmaz olmasını gerekli kılmaktadır. Toplu rehin tesis edilebilmesi için, üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz sayısı en az iki olmalıdır. Bu bağlamda, bu şartın sağlanması için her bağımsız bölümün Türk Medeni Kanunu uyarınca taşınmaz niteliğinde olması gerekmektedir<sup>9</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilir nitelikte olan şeyleri belirtmektedir. Bu maddeye göre taşınmazlar; araziler, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve süreklilik hakları ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerden ibarettir. Bu kapsama girerek Türk Medeni Kanunu uyarınca taşınmaz niteliğinde olup tapu siciline kaydedilmiş olan iki veya daha fazla taşınmaz üzerinde aynı alacak için teminat tesis edilmesi durumunda Türk Medeni Kanunu'nun 855. maddesi kapsamında toplu ipotek tesis edilmesi mümkün olacaktır.

Toplu rehinin konusu olan eşyanın tümü taşınmaz nitelikte olmalıdır. Münferit bir taşınır eşyanın taşınmazlarla birlikte toplu rehine konu edilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte, Türk Medeni Kanunu'nun 862. maddesinin taşınmaz rehininin kapsamına taşınmazın bütünleyici parçalarını ve eklentilerini dahil etmiş olması toplu rehinin kapsamına eklenti niteliğindeki taşınır eşyaların da girmesi sonucunu doğuracaktır. Ancak, bu taşınır eşyanın toplu ipoteğin kapsamında olması, eklenti niteliğini haiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan bir durum olup istisnai niteliktedir<sup>10</sup>.

Kat mülkiyetine konu olan taşınmazlar üzerinde toplu rehin tesis edilmesi mümkün olmasına karşın, kat mülkiyeti tesis edilmeden önce bağımsız bölümler kat irtifakına konu iken bu bağımsız bölümler üzerinde rehin hakkı tesis edilemeyeceği için, toplu rehin tesisi de mümkün olmayacaktır<sup>11</sup>.

Paylı mülkiyet payları da toplu rehin kurulması için gerekli bir taşınmaz olma niteliği-

ni taşımaktadır. Bu durumda, borçlu veya müteselsil borçluların maliki oldukları paylı mülkiyet payları üzerinde aynı borç için ipotek tesis etmeleri mümkündür. Bu paylar, farklı taşınmazlara ilişkin olabileceği gibi aynı taşınmaza ait paylar da olabilirler. Yani, toplu rehinin diğer şartlarını da sağlamak kaydıyla, aynı taşınmazdaki farklı paydaşların aynı borç için hisselerini rehnemeleri veya üzerinde rehin hakkı tesis edilmiş bir taşınmazın sonradan paylı mülkiyete dönüşmesi halinde de toplu rehin söz konusu olabilir<sup>12</sup>.

Article 1000 of the Turkish Civil Code enables multiple immovable properties whose owners are the same person to be registered on a common page in the land registry upon the request of the owner, without the condition that their boundaries are adjacent to each other. If more than one immovable property is registered on a common page, it is possible to establish a collective pledge through this page, provided that all of these immovable properties will be pledged and the other conditions of the collective pledge are met<sup>13</sup>. However, the immovable property that is subsequently removed from the common page upon a court decision or the owner's request will continue to be covered by the collective pledge, as article 1000 of the Turkish Civil Code stipulates that the registered rights shall be reserved in case the immovable property is removed from the common page<sup>14</sup>.

In case of a collective pledge, it is possible that these immovable properties may be under the jurisdiction of different land registry offices since a single pledge right is established on multiple immovable properties without seeking a physical proximity. In this case, pursuant to the Regulation on the Procedures and Principles Regarding the Execution of Title Deed Transactions Regarding the Immovable Properties Registered Outside the Jurisdiction of the Land Registry Directorates<sup>15</sup>, the land registry directorates, which are authorised to carry out the title deed transactions regarding the immovable properties registered outside the jurisdiction of the Land Registry Directorates, upon the request of the right holder, by obtaining authorisation from the land registry directorate where the immovable properties is registered and determining that there is no legal obstacle, will issue the pledge official deed after

ni taşımaktadır. Bu durumda, borçlu veya müteselsil borçluların maliki oldukları paylı mülkiyet payları üzerinde aynı borç için ipotek tesis etmeleri mümkündür. Bu paylar, farklı taşınmazlara ilişkin olabileceği gibi aynı taşınmaza ait paylar da olabilirler. Yani, toplu rehinin diğer şartlarını da sağlamak kaydıyla, aynı taşınmazdaki farklı paydaşların aynı borç için hisselerini rehnemeleri veya üzerinde rehin hakkı tesis edilmiş bir taşınmazın sonradan paylı mülkiyete dönüşmesi halinde de toplu rehin söz konusu olabilir<sup>12</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 1000. maddesi; malikleri aynı kişi olan birden çok taşınmazın, sınırlarının birbirine bitişik olması şartı aranmaksızın, malikin istemi üzerine tapu kütüğünde ortak bir sayfaya kaydedilmesini mümkün kılmaktadır. Birden fazla taşınmazın ortak sayfaya kaydedilmesi halinde, bu taşınmazların hepsinin rehnedileceği durumda ve toplu rehinin diğer şartlarını karşılamak kaydıyla bu sayfa üzerinden toplu rehin tesis edilmesi mümkündür<sup>13</sup>. Bununla birlikte, daha sonra mahkeme kararı veya malikin talebi üzerine ortak sayfadan çıkarılan taşınmaz, toplu rehin kapsamında kalmaya devam edecektir. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 1000. maddesi, taşınmazların ortak sayfadan çıkarılması halinde tescil edilmiş bulunan hakların saklı kalacağını öngörmektedir<sup>14</sup>.

Toplu rehin kurulması durumunda, birden çok taşınmaz üzerinde fiziksel bir yakınlık aranmaksızın tek bir ipotek hakkı tesis edilmesi söz konusu olduğundan bu taşınmazların farklı tapu müdürlüklerinin yetki alanında olması muhtemeldir. Bu durumda Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>15</sup> uyarınca hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmaya yetkili olan tapu müdürlükleri; diğer taşınmazların kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüklerinden gerekli yetkilerin alınması akabinde ipotek resmi senedini düzenleyecektir.

## DİPNOT

<sup>9</sup> Azim Öncü, Türk Hukukunda Taşınmazların Toplu Rehni, Ankara 2023, s. 126.

<sup>10</sup> Demirbaş, s. 39.

<sup>11</sup> Öncü, s. 112-113.

<sup>12</sup> Öncü, s.127.

<sup>13</sup> Öncü, s.126.

<sup>14</sup> Demirbaş, s. 51.

<sup>15</sup> Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik.

## FOOTNOTE

<sup>9</sup> Azim Öncü, Türk Hukukunda Taşınmazların Toplu Rehni, Ankara 2023, p.126.

<sup>10</sup> Demirbaş, p. 39.

<sup>11</sup> Öncü, p. 112-113.

<sup>12</sup> Öncü, p. 127.

<sup>13</sup> Öncü, p. 126.

<sup>14</sup> Demirbaş, p. 51.

<sup>15</sup> The Regulation On The Procedures And Principles Regarding The Execution Of Title Deed Transactions Regarding The Immovables Registered Outside The Jurisdiction Of Land Registry Directorates.

## PART 13

obtaining the necessary authorisation from the land registry directorates where other immovable properties are registered.

### B. Pledging For The Same Debt

In order to establish a collective pledge, all immovable properties subject to the collective pledge must constitute collateral for the same receivable. The concept of "same receivable" means that the receivable is based on the same legal ground. In this context, it is accepted that if there are multiple contracts within the scope of the same debt relationship, the requirement of the same debt required by Article 855 of the Turkish Civil Code is considered to be met. In this context, in divisible performances, each part of the performance will not be considered as a separate debt, and all performances with a legal cause will be considered as the same debt. For example, in a money debt divided into installments, each instalment will not be considered as a separate debt, but all instalments will be considered as a single debt and can be secured by a collective pledge. However, based on the same example, if certain instalments are subject to collateral and certain instalments are excluded from the collateral, the part subject to collateral will be deemed as "the same debt" and the other part will not be secured<sup>16</sup>.

It is possible to have receivables with different qualifications within the scope of the same receivable. In other words, a collective pledge may be used to secure the main receivable as well as the secondary receivables. Principal receivables, interest receivables, litigation and trial expenses and other receivables arising from the same legal cause may be included in the scope of the collective pledge<sup>17</sup>.

The customary practice in the banking and credit sector is to conclude a general framework agreement between the credit institution and the borrower and to make many credit facilities to the borrower within the scope of this framework agreement. Since these credit facilities are within the scope of the same framework contractual relationship, they are considered as the same debt and can be secured by collective pledge<sup>18</sup>. However, if different guarantors are involved in each of these credit utilizations, the immovable property owned by a guar-

### B. Aynı Borç İçin Rehnedilme

Toplu rehin kurulması için, toplu rehine konu edilen tüm taşınmazların aynı alacağın teminatını teşkil etmesi gerekmektedir. "Aynı alacak" kavramı, alacağın aynı hukuki sebebe dayalı olmasını ifade etmektedir. Bu bağlamda, aynı borç ilişkisi kapsamında birden çok sözleşme var olması halinde Türk Medeni Kanunu'nun 855. maddesinde aranan aynı borç şartının sağlanacağı kabul edilmektedir. Bu bağlamda, bölünebilir edimlerde, edimin her bir kısmı ayrı bir borç sayılmayacak olup hukuki sebebi olan tüm edimler aynı borç sayılacaktır. Örneğin, taksitlere bölünmüş bir para borcunda her bir taksit ayrı bir borç olarak değerlendirilmeyecek, bütün taksitler tek bir borç olarak değerlendirilerek toplu rehin ile teminat altına alınabilecektir. Bununla birlikte, yine aynı örnek üzerinden, belli taksitler teminata konu edilip belli taksitler teminat dışı bırakıldığı takdirde, teminata konu olan kısım "aynı borç" sayılacak, diğer bölüm teminat altına alınmış olmayacaktır<sup>16</sup>.

Aynı alacağın kapsamında farklı niteliklerde alacaklar olması mümkündür. Yani, toplu rehin ile asıl alacakla birlikte ferî alacakların da teminat altına alınması mümkündür. Toplu rehinin kapsamına anapara alacağı, faiz alacakları, dava ve yargılama giderleri ve diğer aynı hukuki sebepten doğmuş alacak kalemleri girebilir<sup>17</sup>.

Bankacılık ve kredi sektöründe mutad uygulama, kredi kuruluşu ve borçlu arasında genel bir çerçeve sözleşme akdedilip bu çerçeve sözleşme kapsamında borçluya birçok kredi kullandırımı yaptırılmasıdır. Bu kredi kullandırmaları, aynı çerçeve sözleşmesel ilişki kapsamında olduğundan aynı borç olarak değerlendirilmekte olup toplu rehin ile teminat altına alınabilmektedir<sup>18</sup>. Bununla birlikte, bu kredi kullandırmalarının her birinde farklı kefiller söz konusu olduğunda, bir kefilin maliki olduğu taşınmaz kendi kefil olduğu kullandırım için toplu rehine konu olabilecekken kalan kısımlar için gerekli şartı sağlamayacaktır. Bu durumda, kefilin sahip olduğu taşınmazın tüm kredi kullandırmalarını kapsayacak şekilde toplu rehine konu edilmesi halinde toplu rehin şartları sağlanmamış olacaktır.

antor may be subject to a collective pledge for a utilization for which she/he is the guarantor, but will not meet the necessary condition for the remainder. In this case, if the immovable property owned by the guarantor is subject to collective pledge covering all credit utilisations, the conditions for collective pledge will not be met.

The receivable arising from the current account agreement is also considered a single receivable and may be secured by a collective pledge. However, it is possible for one of the receivable items recorded in the



current account to be subject to a separate collateral. The fact that it is recorded in the current account does not have any consequences for the collateral of that receivable item, and that collateral remains valid as collateral for that part of the receivable when the account is accepted<sup>19</sup>.

If there are joint creditors of the same receivable, the pledge does not have to be established in favor of all of these joint creditors. A collective pledge may be established in favor of one or more of the joint creditors. This is because, in the case of joint creditors, the debtor can get rid of his debt by fulfilling his debt to one of the joint creditors, and since the legal source of the debt is the same, the debtor's claim to each joint creditor is the same receivable.

Cari hesap sözleşmesinden doğan alacak da tek bir alacak kabul edilir, toplu rehin ile teminat altına alınabilir. Bununla birlikte, cari hesaba kaydedilen alacak kalemlerinden birinin ayrı bir teminata konu olması mümkündür. Cari hesaba kaydedilmiş olması o alacak kaleminin teminatı bakımından bir sonuç doğurmaz, o teminat hesap kabul edildiğinde de aynı şekilde alacağın o kısmının teminatı olarak geçerliliğini korur<sup>19</sup>.

Aynı alacağın müteselsil alacaklıları bulunması durumunda ipoteğin bu müteselsil alacaklıların hepsinin lehine tesis edilmesi

mecburiyeti yoktur. Toplu ipotek, müteselsil alacaklılardan biri veya birkaçı lehine tesis edilebilir. Zira, müteselsil alacaklılık durumunda borçlu, müteselsil alacaklılardan birine borcunu ifa ederek borcundan kurtulabilmekte ve borcun hukuki kaynağı aynı olduğundan borçlunun her bir müteselsil alacaklıya olan alacağı aynı olacaktır.

## FOOTNOTE

<sup>16</sup> Demirbaş, p. 54-55.

<sup>17</sup> Demirbaş, p. 56.

<sup>18</sup> Demirbaş, p. 55.

<sup>19</sup> Demirbaş, p. 56.

## DİPNOT

<sup>16</sup> Demirbaş, s. 54-55.

<sup>17</sup> Demirbaş, s. 56.

<sup>18</sup> Demirbaş, s. 55.

<sup>19</sup> Demirbaş, s. 56.

## PART 13

### C. The Immovable Properties Belonging To The Same Owner Or Owners Jointly Responsible For The Debt

Normally, the pledgor is not obliged to be the debtor of the secured debt. The owner of an immovable property may establish a pledge on his immovable property in favor of the creditor of that debt in order to secure a debt for which he is not liable in any respect. However, in order to establish a collective pledge, the immovable properties must be owned by a single owner or, in the case of pledges on immovable properties owned by more than one owner, the owners of these immovable properties must be persons who are jointly and severally liable for the same debt. This limitation for the establishment of a collective pledge prevents the formation of complex recourse relationships and the establishment of very extensive collective pledges.

In cases where the immovables belong to the same owner, this person does not have to be the debtor of the debt subject to the collateral. This is because the condition of joint and several liability for the debt stipulated in the article is valid in cases where the immovable properties belong to different owners. When the immovables belong to the same owner, the condition of "belonging to the same owner" is met, not the condition of "belonging to the owners jointly and severally liable for the debt".

According to one opinion in the doctrine, joint guarantors fulfill the condition of "belonging to the owners who are jointly responsible for the debt" required for a collective pledge, while according to another opinion, they do not. The view that the immovable properties owned by the joint guarantors may be included in the scope of collective pledge together with the immovable properties belonging to the principal debtor is based on the fact that the joint guarantors are jointly liable for the debt with the debtor and that the joint guarantors may be applied to without the obligation to apply to the actual debtor. According to this view, the legal regulation is based on the relationship between the pledgee and the debtors and does not give any effect to the differences in the internal relationship between the debtors<sup>20</sup>. On the other hand, the view that the immovable properties owned by the joint guarantors cannot be included in the scope of collective pledge together with the immovable properties belonging

### C. Taşınmazların Aynı Malike Veya Borçtan Müteselsilen Sorumlu Maliklere Ait Olması

Normal şartlar altında ipotek verenin teminat altına alınan borcun borçlusu olma zorunluluğu yoktur. Bir taşınmazın maliki, herhangi bir biçimde sorumlu olmadığı bir borcu teminat altına almak için taşınmazı üzerinde o borcun alacaklısı lehine ipotek tesis edebilir. Ancak, toplu ipotek tesis edilmesi için taşınmazların tek bir malike ait olması veya birden fazla malike ait taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmesi durumunda bu taşınmazların maliklerinin aynı borçtan müteselsilen sorumlu olan kişiler olması gerekmektedir. Toplu rehin kurulması için getirilen bu sınırlama, karmaşık rücu ilişkilerinin oluşmasını ve çok geniş kapsamlı toplu rehinlerin kurulmasının önüne geçer niteliktedir.

Taşınmazların aynı malike ait olduğu durumda bu kişinin teminata konu borcun borçlusu olması şart değildir. Zira maddede öngörülen borçtan müteselsil sorumluluk şartı, taşınmazların farklı maliklere ait olması durumunda geçerlidir. Taşınmazlar aynı malike ait olduğu durumda, "borçtan müteselsilen sorumlu maliklere ait olma" şartı değil, "aynı malike ait olma" şartı sağlanmaktadır.

Doktrinde bir görüşe göre, müteselsil kefiller, toplu rehin için aranan "borçtan müteselsilen sorumlu maliklere ait olma" şartını sağlamakta, diğer bir görüşe göre ise sağlamamaktadır. Müteselsil kefillerin maliki olduğu taşınmazların asıl borçluya ait taşınmazlarla birlikte toplu rehin kapsamına alınabileceğini savunan görüş, müteselsil kefillerin borçtan borçlu ile birlikte sorumlu olmasına ve asıl borçluya başvurma zorunluluğu olmaksızın müteselsil kefillere başvurulabilmesine dayanmaktadır. Bu görüşe göre, kanuni düzenleme ipotek hakkı sahibinin borçlular ile arasındaki ilişkiyi esas almakta, borçlular arasındaki iç ilişkinin farklılığına bir etki tanımamaktadır<sup>20</sup>. Öte yandan, müteselsil kefillerin maliki olduğu taşınmazların asıl borçluya ait taşınmazlarla birlikte toplu rehin kapsamına alınamayacağını savunan görüş ise, müteselsil kefillerin borcunun asıl borçlunun borcu ile aynı borç olmayıp kefalet sözleşmesine dayalı ayrı bir borç olduğunu savunmaktadır. Bu görüşe göre, birlikte müteselsil kefillerin maliki olduğu taşınmazlar, her müteselsil kefilin kefalet sözleşmesinden doğan borçları için toplu rehine konu edilebilir; fakat asıl borçlu ve

to the actual debtor argues that the debt of the joint guarantors is not the same debt as the debt of the actual debtor, but a separate debt based on the personal guarantee agreement. According to this opinion, immovable properties owned by joint guarantors may be subject to same collective pledge since the debts of each joint guarantor arising from the personal guarantee agreement; however, immovable properties owned by the principal debtor and the guarantors may not be subject to same collective pledge<sup>21</sup>. The practice of the Court of Cassation on this issue, in parallel with the first opinion, is that the immovable properties belonging to the joint guarantors may be subject to collective pledge together with the immovable properties belonging to the debtor<sup>22</sup>.

If immovable properties belonging to owners who are jointly and severally liable for the debt are subject to collective pledge, the owner of each immovable property subject to collective pledge must be responsible for the entire debt. That is, the fact that the owner of one of the immovable properties is partially liable for the debt affects the validity of the collective pledge. However, if a receivable is secured by a collective pledge, all debtors who are jointly and severally liable for that debt are not required to provide collateral<sup>23</sup>.

If this condition regarding the owner of the immovable properties is not met in a collective pledge, the pledge established on more than one immovable properties may not be a collective pledge, but only a shared pledge.

When establishing a collective pledge, it will be necessary to prove to the land registry office that the immovable properties belong to the same owner or that the immovable property owners are jointly and severally liable for the debt.

In a situation where the owners of the immovable properties are not jointly liable for the debt, it is possible that the creation of joint and several liability within the pledge agreement may be considered as an unusual provision within the general terms and conditions. In the preamble of Article 21 of the Turkish Code of Obligations, it is stated that "In a decision of the Swiss Federal Court, a guarantorship implicitly included in the text of the pledge in a credit transaction operating in the form of a current account was found to be unusual", and thus, a situation

kefilin maliki olduğu taşınmazlar toplu rehine konu edilemez<sup>21</sup>. Yargıtay'ın bu konudaki uygulaması da ilk görüş ile paralel biçimde müteselsil kefillere ait taşınmazların borçluya ait taşınmazlarla birlikte toplu rehine konu olabileceği yönündedir<sup>22</sup>.

Borçtan müteselsilen sorumlu maliklere ait taşınmazlar toplu rehine konu edildiği takdirde, toplu rehine konu edilen her taşınmazın maliki borcun tamamından sorumlu olmalıdır. Yani, taşınmazlardan birinin malikin borçtan kısmi olarak sorumlu olması toplu rehinin geçerliliğini etkiler. Ancak, bir alacak toplu rehin ile teminat altına alındığı takdirde o borçtan müteselsilen sorumlu olan bütün borçluların teminat sağlaması şart değildir<sup>23</sup>.

Toplu rehinde taşınmazların malikine ilişkin bu şart sağlanmadığı takdirde, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan ipotek toplu ipotek değil, ancak paylı ipotek olabilir.

Toplu ipotek tesis edilirken tapu müdürüne taşınmazların aynı malike ait olduğu veya taşınmaz maliklerinin borçtan müteselsilen sorumlu olduğunun ispatlanması gerekecektir.

Taşınmazların maliklerinin borçtan müteselsil sorumlu olmadığı durumda; ipotek sözleşmesi içerisinde müteselsil borçluluk yaratılmasının genel işlem şartları içindeki olağandışı bir hüküm olarak değerlendirilmesi ihtimal dahilindedir. Zira Türk Borçlar Kanunu'nun 21. maddesinin gerekçesinde "İsviçre Federal Mahkemesinin bir kararında da, cari hesap şeklinde işleyen bir kredi işleminde, ipoteğe ilişkin metnin içine örtülü olarak konulmuş olan bir kefalet yüklenimi olağan dışı bulunmuştur" denilmek suretiyle ipotek sözleşmesi içerisinde müteselsil borçluluk yaratmaya benzer bir durum, sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine yabancı olan genel işlem koşulları örneği olarak verilmiş ve yazılmamış sayılma yaptırımına bağlanmıştır<sup>24</sup>. Ancak, bir sözleşme hükmünün genel işlem koşulu sayılması için, onun; (i) ileride çok sayıda benzer sözleşmede kullanılma amacıyla hazırlanması, (ii) sözleşmenin taraflarından biri tarafından tek yanlı olarak hazırlanmış olması, (iii) soyut ve genel nitelikte hazırlanması ve (iv) sözleşme kapsamındaki genel hükümler niteliğinde olması gerekir<sup>25</sup>.

Rehine konu edilen taşınmazların farklı maliklere ait olduğu ve bu maliklerin borçtan

## DİPNOT

20 Acar, s. 249.

21 Demirbaş, s. 57-59.

22 Yargıtay 12. H.D., T. 06.03.2017, E. 2016/21696, K. 2017/3243: "Takibe konu taşınmazlara ilişkin düzenlenen ipotek sözleşmelerinin incelenmesinde; farklı iki kişiye ait taşınmazlar üzerine, ...Ltd. Şti.'nin banka ile olan genel kredi sözleşmesi ilişkisine binaen teminat olarak, banka lehine limit ipoteği tesis edildiği, (taşınmazın ipotek verenlerin) tesis edilen ipoteğe ilaveten, ipotek tutarı kadar müteselsil kefil sıfatıyla da sorumlu olduklarının belirtildiği görülmüştür. Bu durumda, somut olayda, toplu ipotek bulunduğu nun kabulü gerekir."

23 Demirbaş, s. 53-54.

24 Türkiye Büyük Millet Meclisi, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499)", <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbm-m23050003s0321.pdf> (Erişim Tarihi, 15.01.2024).

25 Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2023, s. 230-232.

## FOOTNOTE

20 Acar, p. 249.

21 Demirbaş, p. 57-59.

22 Yargıtay 12. H.D., T. 06.03.2017, E. 2016/21696, K. 2017/3243: "In the examination of the pledge agreements regarding the immovables subject to the proceedings; it has been seen that an upper limit pledge has been established in favor of the bank on the immovables belonging to two different persons, as a guarantee based on the general loan agreement relationship of the ...Co. Ltd. with the bank, and it has been stated that (those who pledged their immovables) are also responsible as a joint guarantor up to the amount of the pledge in addition to the pledge established. In this case, it should be accepted that there is a collective pledge in the concrete case".

23 Demirbaş, p. 53-54.

## PART 13

similar to the creation of joint and several liability within the pledge agreement is given as an example of general transaction terms that are foreign to the nature of the contract and the nature of the transaction, and is subject to the sanction of being deemed unwritten<sup>24</sup>. However, in order for a contractual provision to be considered a general transaction condition, it must (i) be drafted with the intention of being used in a large number of similar contracts in the future, (ii) be unilaterally drafted by one of the parties to the contract, (iii) be abstract and general in nature, and (iv) be in the nature of general provisions within the scope of the contract<sup>25</sup>.

In cases where the immovable properties subject to pledge belong to different owners and these owners are not jointly and severally liable for the debt, it will not be possible to establish a collective pledge. This is because the principle of numerus clausus and principle of adherence to type apply. However, if such a contract is made, the contract will not be considered completely void and will be divided into immovable properties in proportion to the security values provided by the pledge by conversion<sup>26</sup>.

In cases where a collective pledge is established on the condition that the owners of the immovable properties are the same person, and then one or more of the immovable properties are transferred to a third party who does not have joint liability for the debt, according to a view in the doctrine, the burden of the pledge must be distributed among the immovable properties since the conditions

müteselsil sorumlu kişiler olmadığı durumda, toplu rehin kurulması mümkün olmayacaktır. Çünkü bu konuda sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkeleri geçerlidir. Fakat böyle bir sözleşme yapılması durumunda sözleşme tamamen geçersiz sayılmayacak, tahvil yoluyla ipoteğin sağladığı teminat değerleri oranında taşınmazlara bölünecektir<sup>26</sup>.

Toplu rehinin, taşınmazların maliki aynı kişi olması şartına bağlı olarak kurulup sonrasında taşınmazlardan birinin veya birkaçının borçtan müteselsil sorumluluğu bulunmayan üçüncü bir kişiye devredildiği durumda, doktrindeki bir görüşe göre, toplu rehinin şartları artık sağlanmadığı için rehin yükünün taşınmazlar arasında dağıtılması gerekir<sup>27</sup>. Fakat, bu görüşün esas alınarak toplu rehin tescilinin yolsuz hale geldiğini kabul etmek, alacaklı için güçlü bir teminat teşkil eden toplu rehinin borçlu tarafından taşınmazların üçüncü kişilere devri yoluyla etkisiz hale getirmesi sonucunu doğuracaktır.

of the collective pledge are no longer met<sup>27</sup>. However, accepting that the registration of the collective pledge has become void on the basis of this opinion would result in the ineffectiveness of the collective pledge, which constitutes a strong security for the creditor, by the transfer of the immovables to third parties by the debtor.

## IV. CONCLUSION

Within the scope of financing contracts, there is a need to provide a wider range of collateral based on immovable properties. In order to meet this need, multiple immovable properties may be subject to a collective pledge pursuant to Article 855 of the Turkish Civil Code in order to constitute collateral for a single receivable. In these complex structures where there may be many debtors and creditors, in order for a collective pledge to be validly established, it is necessary to ensure that multiple immovable properties are pledged for the same debt, i.e. that the debt arising from the same legal cause is secured by the pledge, and that the immovable properties all belong to the same owner or to owners who are jointly and severally liable for the debt.

## IV. SONUÇ

Finansman sözleşmeleri kapsamında, taşınmazlara dayalı olarak daha geniş ölçekli teminat sağlanması ihtiyacı duyulmaktadır. Bu ihtiyacı karşılamak adına, birden fazla taşınmazın tek bir alacağın teminatını teşkil etmesi adına Türk Medeni Kanunu'nun 855. maddesi uyarınca toplu rehine konu edilmesi söz konusu olmaktadır. Çok sayıda borçlu ve alacaklının olabildiği bu karmaşık yapılarda, toplu rehinin geçerli olarak kurulabilmesi için birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedildiği, yani aynı hukuki sebepten kaynaklanan borcun ipotek ile güvence altına alındığından ve taşınmazların hepsinin aynı malike ait olduğundan veya borçtan müteselsil sorumlu maliklere ait olduğundan emin olmak gerekmektedir.

## FOOTNOTE

<sup>24</sup> Grand National Assembly of Turkey, "Draft Turkish Code of Obligations and Justice Commission Report (1/499)", <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf> (Date of Access, 01.15.2024).

<sup>25</sup> Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2023, p. 230-232.

<sup>26</sup> Acar, p. 246.

<sup>27</sup> Acar, p. 248.



## BIBLIOGRAPHY

AZİM ÖNCÜ, Türk Hukukunda Taşınmazların Toplu Rehni, 1st Edition, Ankara 2023.

BİLGEHAN ÇETİNER, "Reel Teminatlar", in: Teminat Hukuku, Ankara 2023.

FARUK ACAR, Rehni Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özelliklerle Belirlilik İlkesi, 1st Edition, Ankara 2008.

FERİDE DEMİRBAŞ, Toplu İpotek, 1st Edition, İstanbul 2023.

FİKRET EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28th Edition, Ankara 2023.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), (Erişim: 15.01.2024). <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>.

YAĞMUR ESİN ÇELİK, Türk Hukukunda Üst Sınır İpotegi ve Uygulaması, 1st Edition, Ankara 2021.

## KAYNAKÇA

AZİM ÖNCÜ, Türk Hukukunda Taşınmazların Toplu Rehni, 1. Baskı, Ankara 2023.

BİLGEHAN ÇETİNER, "Reel Teminatlar", in: Teminat Hukuku, Ankara 2023.

FARUK ACAR, Rehni Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özelliklerle Belirlilik İlkesi, 1. Baskı, Ankara 2008.

FERİDE DEMİRBAŞ, Toplu İpotek, 1. Baskı, İstanbul 2023.

FİKRET EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Ankara 2023.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), (Erişim: 15.01.2024). <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>.

YAĞMUR ESİN ÇELİK, Türk Hukukunda Üst Sınır İpotegi ve Uygulaması, 1. Baskı, Ankara 2021.

## DİPNOT

<sup>26</sup> Acar, s. 246.

<sup>27</sup> Acar, s. 248.