

# REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİP

---



# REHİN HAKKI NEDİR?

---

- Rehin hakkı, bir taşınır veya taşınmaz ya da bir başka hak üzerinde kurulan ve alacak yerine getirilmediği takdirde, hak sahibine öncelikli olarak bu taşınır veya taşınmaz ya da bir başka hakkı paraya çevirmek ve elde edilen meblağdan öncelikle alacağını alma yetkisi veren sınırlı bir aynı haktır.
- İcra ve İflas Hukukunda alacağı rehinle temin edilmiş bir alacaklının alacağını cebri icra yolu ile almak istemesi halinde, kural olarak önce rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte bulunması zorunludur.
- Rehin alacaklısı tarafından öncelikle başvurduğu rehnin paraya çevrilmesi yolunda, icra dairesi, rehnedilen malı satar ve bedeli ile rehin alacaklısının alacağını öder. Satış bedeli rehinli alacağı karşılamaya yetmezse, bu durumda rehin alacaklısı, karşılanamayan alacak kesimi için ilamlı veya ilamsız haciz yoluna veya borçlu iflasa tabi ise iflas yolu ile takip yapabilir (İİK m. 45/I c. 2; m. 152/II).

# ÖNCE REHNE BAŞVURMA KURALI

- İİK.nun 45/1. maddesine göre; Rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir. Ancak, rehinin tutarı borcu ödemeye yetmezse alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yoluyla takip edebilir. Ancak bu durumun istisnaları mevcuttur:
  1. SPK md.38/A'da tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut idaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılmadan önce, haciz yolu ile takip yapılabilir. (md.45, II)
  2. Alacağı kambiyo senedine bağlı alacaklı, alacak rehinle temin edilmiş olsa dahi, rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başvurmadan, doğrudan kambiyo senetlerine özgü haciz veya iflas yoluna başvurabilir.
  3. İpotekle temin edilmiş olan faiz ve yıllık taksit alacakları için rehin alacaklısı rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmadan, haciz veya iflas yoluyla takip yapabilir.
  4. Gemi üzerinde akdi veya kanuni rehin hakkı olan alacaklı, önce rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmadan önce iflas yolu ile takip yapabilir. (TTK md. 1378)
  5. Kiralayan, kira alacağının, hapis hakkı ile güvence altına alınmış olması halinde kiracı hakkında genel haciz yolu veya iflas yolu ile takip yapabilir.
  6. Rehinin paraya çevrilmesi yolu ile yaptığı takipte, rehin hakkı itiraza uğrayan alacaklı takibini haciz yoluna çevirmek suretiyle borçlunun mallarına haciz koydurabilir.
  7. Alacaklı rehin hakkından feragat etmek suretiyle rehni düşürür ve haciz veya iflas yolu ile takipte bulunabilir. (Kuru: İcra El Kitabı, S. 842) Rehin hakkından feragat en geç takip talebinde ve açıkça yapılmalıdır.

# REHİNLİ ALACAKLININ REHİNLİ MALI EDİNME YASAĞI (LEX COMMISSORIA YASAĞI)

---

- Medeni Kanun 873/II. maddesi “borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir.
- Bununla birlikte borcun vadesi geldikten sonra ve borcun sona ermesi karşılığında rehinli malın mülkiyetinin alacaklıya bırakılmasını öngören anlaşmaların rehinli alacaklıya bırakılmasını öngören anlaşmaların rehinli alacaklının rehinli malı edinme yasağının kapsamına girmediği kabul edilmektedir.(ifa yerini tutan eda)



# REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİP

---

- Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılabilmesi için mahkeme ilamına gerek olmadığından bu takip kural olarak ilamsız icra yoludur. Ancak, alacak veya rehin hakkı veya her ikisi bir ilam veya ilam niteliğinde bir belgeye dayanıyorsa, rehin alacaklısının ilamlı icra yoluna başvurması gerekir. Bu durumda ise ilamlı takip söz konusu olacaktır (İİK m. 150/h). Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip usulü yukarıda da bahsettiğimiz gibi iki şekilde olur:

1-Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takip

2-Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takiptir.

- Bu iki takip yolu da kendi aralarında ikiye ayrılır, taşınır rehninin ve taşınmaz rehninin (ipoteğin) paraya çevrilmesi yolu ile takiptir.

# REHNİN PARAYA ÇEVİLMESİ YOLUYLA TAKIBİN SAFHALARI

---

- Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takibin safhaları

- 1- Takip talebi
- 2- Ödeme emri ve kesinleşmesi
- 3- Paraya çevirme (satış)
- 4- Paranın ödenmesi

- Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takibin safhaları

- 1- Takip talebi
- 2- İcra Emri
- 3- Paraya çevirme (satış)
- 4- Paranın ödenmesi

# TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA ILAMSIZ TAKİP

- Alacaklının, alacağına ilişkin rehin hakkını bir ilama veya ilam niteliğinde belgeye bağlamaması halinde ilamsız takip yoluyla paraya çevrilecektir. Şöyle ki; genel haciz yoluyla takipteki ilamsız takibe oldukça benzer olan söz konusu takip talebinde; genel haciz yolundan farklı olarak rehnedilen malın ne olduğu, rehin üçüncü kişi tarafından verildiyse söz konusu kişinin isim ve adresi ve var ise sonradan tesis edilmiş rehin hakkının var olup olmadığı takip talebine yazılacaktır.
- Takip talebini alan icra dairesi borçluya ödeme emri göndererek;

Ödeme süresinin on beş gün olduğunu,

Yedi gün içinde rehin hakkına itiraz etmez ve de on beş gün içinde ödeme yapmaz ise rehinin satılacağını Borçlu yedi gün içinde rehin hakkına açıkça itiraz etmezse, artık bu takipte rehin hakkını kabul etmiş sayılacağını,

Sadece rehin hakkına itiraz edilmesi halinde, alacaklının, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipten vazgeçerek, takibin haciz yolu ile devamını isteyebileceğinin ihtarını yapar.

**\*\*Ödeme emri dışında icra dairesinin, varsa rehinli mal üzerinde alacaklı dışında sonradan gelen rehin hakkı sahiplerine de durumu bir ihbarname ile bildirmesi gerekir. Bu ihbarnamenin gönderilmesindeki amaç, sonradan gelen rehin hakkı sahiplerini yapılan takipten haberdar etmek ve bu şekilde haklarını korunmasını sağlamaktır.**

- Yedi günlük itiraz süresi içerisinde alacaklının rehin hakkına açıkça itiraz etmemiş olan borçlu, artık bu takipte alacaklının bildirdiği rehin hakkını kabul etmiş sayılır ve rehin hakkı tartışma konusu olamaz.

Borçlu sadece rehin hakkına itiraz ederse, bununla ödeme emrindeki alacağı kabul etmiş olur. Bu durumda alacaklı rehin hakkına ilişkin itirazın iptalini ya da kaldırılmasını isteyebileceği gibi rehni paraya çevrilmesi yolu ile takipten ve bununla itiraz edilen rehin hakkında vazgeçerek takibin aynı dosyadan, genel haciz yolu ile devamına, yani borçlunun mallarının haczedilmesini isteyebilir.

Borçlu, yedi gün içinde ödeme emrine itiraz etmez veya on beş gün içinde borcu ödemezse ya da itiraz eder de itirazı mahkemece iptal edilir veya icra mahkemesince kaldırılırsa alacaklı rehnedilmiş olan taşınır malın satılmasını altı ay içinde isteyebilir.

# TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLUYLA İLAMLİ TAKİP

---

- Alacak veya taşınır bir mal üzerindeki rehin hakkı veya her ikisi bir ilama veya ilam niteliğindeki bir belgeye bağlanmışsa, taşınır rehni sahibi alacaklı, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip yapabilir. Taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip kanunda ayrıntılı şekilde düzenlenmemiş bu konuda ilamlı icraya ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacağı genel olarak belirtilmiştir.
- Rehin alacaklısının ilamlı takip talebini alan icra müdürü, borçluya, varsa rehinli malın maliki üçüncü kişiye İİK 32. Maddeye göre bir icra emri gönderir. Bu icra emri ile borçluya yedi gün içinde borcu ödemez ve icranın geri bırakılmasına ilişkin bir karar getirmezse rehnin satılacağı ihtar edilir.
- İcra emrini alan borçlu, yedi gün içinde borcu ödemez ve icranın geri bırakılması kararı da getirmezse, alacaklı, rehnedilmiş olan taşınır malın satılmasını icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde isteyebilir.



# İPOTEK

---

- İpotek mevcut bulunan veya ileride doğması muhtemel olan ve alacağı güvence altına alan bir taşınmaz rehni olmakla birlikte sınırlı aynî haktır. (TMK.881). İpoteğin amacı bir alacağı güvence altına almak ve alacak ödenmediği takdirde sahibine rehin konusu taşınmazı cebri icra yoluyla sattırarak bedelinden alacağını elde etme yetkisi veren taşınmaz rehnidir.
- İpoteğin temel amacı, kredi sağlamaya yöneliktir. Borçlu ile taşınmaz malikinin aynı olmasına gerek de yoktur. Başkasının borcu için de kendi taşınmazının üzerinde ipotek tesis edilebilir. İpoteğin temel amacı, kredi sağlamaya yöneliktir. Borçlu ile taşınmaz malikinin aynı olmasına gerek de yoktur. Başkasının borcu için de kendi taşınmazının üzerinde ipotek tesis edilebilir.
- Bununla birlikte Medenî Kanununun 771. maddesine göre, istisnalar dışında, taşınmaz rehni ancak tescille doğar.

# TAŞINMAZ REHNİNE HAKİM OLAN İLKELER

---

## 1)Belirlilik ilkesi:

Taşınmaz rehni her türlü alacak için bir teminat konusu olabilir. Ancak Medeni Kanun, bu alacağın Türk Lirası ile ifade eden bir para alacağı şeklinde gösterilmesi gerektiğini belirtmiştir.

- Taşınmaz rehninde alacağın Türk Lirası ile ifade etmesi zorunluluğuna MK. m. 851/2 gereğince istisna getirilmiştir. Yabancı para ile rehin kurulabilmesi bir takım şartlara tabi kılınmıştır; yurt içinde ve yurt dışında faaliyette bulunan kredi kurumlarınca (mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile bunların yanı sıra finansal kiralama şirketleri ve faktoring şirketleri) verilmiş bir kredi olmalı, kredi yabancı para üzerinden veya yabancı para birimi ile verilmiş olmalıdır. Hangi yabancı para birimlerinin kullanılabileceği belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na aittir.

- Yabancı para üzerinden ipotek kurulabilmesi için, sadece derecenin ipotek miktarının değil, teminat altına alınan alacağın da Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen para birimlerinden biri olarak ifade edilmiş olması gerekir.
- TMK. m. 85 I/f. 2, c. 3 uyarınca, bir derece üzerinde birden fazla para birimi kullanılarak ~~ipotek kurulamaz.~~
- İpotek yalnızca geçerli bir alacak için kurulur. Kural olarak, ipotek sözleşmesinde alacağın hukuki sebebinin gösterilmesi gerekli değildir. Sadece hukuki sebebin gösterilmesi ispat bakımından avantaj sağlar. Ancak, yabancı para ipoteğinde alacağın hukuki sebebinin gösterilmesi gereklidir.

## **2) Güven (Aleniyet) İlkesi**

## **3) Sabit Dereceler İlkesi**

# TEMİNATIN KAPSAMI

---

## ANAPARA İPOTEĞİ

İpoteğin kuruluşu sırasında, teminat altına alınacak olan alacağın doğmuş ve miktarının belirli olması halinde, söz konusu alacak tutarının tapuya tescil edilmesiyle kurulan ipotek anapara ipoteğidir. Anapara ipoteğinde, alacak bakımından teminatın kapsamı TMK'da tayin edilmiştir. Buna göre anapara, takip giderleri, gecikme (temerrüt) faizi, iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz (TMK m. 875) ve taşınmazın korunması yapılan zorunlu masraflar ile özellikle ödenmiş bulunan sigorta primleri (TMK m. 876) teminat kapsamı içerisinde yer alır.

## ÜST SINIR İPOTEĞİ

Bir borç ilişkisi gereği doğmuş; fakat miktarının belirli olmaması ya da henüz doğmamış olması halinde de ipotek tesis edilebilir. Ayrıca henüz doğmamış bulunan alacağın, doğmasının kesin ya da sadece ihtimal dâhilinde olması mümkün olduğu gibi şarta bağlanmış bulunan alacaklar da teminat altına alınabilir. Bu şekilde miktarı belirli olmayan alacakları teminat altına almak üzere kurulan olan ipoteğe, üst sınır ipoteği adı verilir.

Üst sınır ipoteğinin kurulmasında, teminat sağladığı en yüksek sınır belirlenerek tapu kütüğüne tescil edilir. En yüksek sınırın tescil edilmesi, belirlilik ilkesinin gerçekleşmesine ve bu anlamda, ileride taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak kimselerin korunmasına hizmet eder.



# REHİNDE TAŞINMAZIN VE ALACAĞIN KAPSAMI

---

- 1. Bütünleyici Parça ve Eklenti
- 2. Ürün ve Kira Bedeli
- 3. Sigorta Tazminatı ve Kamulaştırma Bedeli

# İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE İLAMSIZ TAKİP

---

- İpotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermiyorsa, ortada bir anapara ipoteği yoksa alacaklının başvurulacağı yol, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takiptir. Bu takip yolunda borçluya İcra ve İflas Kanununun 148. maddesine göre ödeme emri gönderilir. Yanlışlıkla icra emri gönderilirse, bu şikayet nedeni teşkil eder.
- İpotek üçüncü işi tarafından verilmişse veya gayrimenkulün mülkiyeti üçüncü kişiye geçmişse, bu kişinin de takip talebine yazılması gerekir. Asıl borçlu ile gayrimenkul maliki üçüncü kişi arasında zorunlu takip arkadaşlığı vardır.
- Yetkili icra dairesi gayrimenkulün bulunduğu yerdeki icra dairesidir (m.148). İlamsız icra takibi için yetkili olan icra daireleri de (m.50) yetkilidir. Yetki kamu düzenine ilişkin olmadığından, taraflar yetki sözleşmesi de yapabilirler.

- **Madde 148** :Taşınmaz ipotek alacaklısı, yetkili veya taşınmazın bulunduğu yer icra dairesine elindeki ipotek belgesinin akit tablosunun tapu idaresince verilmiş resmi bir örneğini ibrazla alacağın miktarını bildirir ve 58 inci maddeye göre takip talebinde bulunur.
- 

- **Madde 148/a**:İpotek sözleşmesinin tarafları veya ipotekli taşınmazı daha sonra satın alanlar ya da bunların halefleri, tapu sicili müdürlüğüne yurt içinde bir tebligat adresi bildirmek zorundadırlar.Aksi takdirde ilgililerin tescil talebi, tapu sicili müdürlüğüne reddolunur.Adresin değiştirilmesi tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi hâlinde sonuç doğurur.Yeni adresin bildirilmemesi hâlinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarih tebellüğ tarihi sayılır.

- **Madde 149/b** :149 uncu maddede yazılı haller dışındaki muaccel alacaklar için icra memuru, borçluya ve varsa taşınmaz sahibi üçüncü şahsa aşağıdaki kayıtlara uygun olmak üzere 60 ıncı maddeye göre birer ödeme gönderir.

1. Ödeme müddeti otuz gündür.

2.Yedi gün içinde itiraz olunmaz ve 1 numaralı bendde yazılı müddet içinde borç ödenmezse alacaklının taşınmazın satışını istiyebileceği bildirilir.

- **Madde 150** :Borçlu veya üçüncü şahıs ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde itirazda bulunabilirler.Ancak, rehin hakkı itiraz konusu yapılamaz. İpoteğin iptali hakkında dava açılması halinde 72 nci madde hükümleri kıyasen uygulanır.

- **Madde 150/a** :Ödeme emrine itiraz hakkında 62 den 72 nci maddeye kadar olan hükümler uygulanır.Ancak;

1. İpotek, bir cari hesap veya işleyecek kredi vesaire gibi bir mukavelenin teminatı olarak verilmişse, icra mahkemesi bu mukavele ve bununla ilgili sair belge ve makbuzları 68 inci maddedeki esaslara göre incelemek yetkisini haizdir.

2. (Değişik: 2/3/2005-5311/11 md.) İtirazın kaldırılması kararına karşı istinaf yoluna başvurulması hâlinde 149/a maddesinin ikinci fıkrası hükmü kıyas yoluyla uygulanır.



# İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE İLAMLI TAKİP

---

- İİK. 149 ve 150/1. maddeleri nazara alınarak, alacak veya ipotek hakkı veya her ikisinin bir ilâm veya ilam niteliğindeki belgede belirtilmiş olması halinde ipotek hakkı sahibi alacaklı, ilamlı takip yoluyla ipoteğin paraya çevrilmesini icra dairesine yapacağı bir başvuru ile sağlayabilir. Anapara para ipoteği, mevcut ve belli bir miktar alacak için kurulur . Doğmuş bir alacak için tesis edilmiş ipotekte, ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa, alacaklı ilamlı takip yoluyla ipoteğin paraya çevrilmesini isteyebilir .
- İlamlı takip yoluyla ipoteğin paraya çevrilmesinde yetkili icra dairesi T.C.'de bulunan bütün icra daireleridir.

- Madde 150/ı – (Ek: 9/11/1988-3494/25 md.; Değişik: 17/7/2003-4949/43 md.) Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdî veya gayrinakdi bir krediyi kullandıran tarafın ibraz ettiği ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmese dahi, krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafa ait cari hesabın kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin hesap özetinin veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarın noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adrese gönderilmek suretiyle tebliğ edildiğini veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse icra müdürü 149 uncu madde uyarınca işlem yapar. Şu kadar ki, krediyi kullanan tarafın hesap özetine ve borcun ödenmesine ilişkin ihtar ya da gayrinakdi kredi nedeniyle tazmin talebine, kendisine tebliğ edildiği veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığı tarihten itibaren sekiz gün içinde noter aracılığıyla itiraz etmiş olduğunu ispat etmek suretiyle icra mahkemesine şikâyette bulunmak hakkı saklıdır. Bu takdirde krediyi kullandıran taraf alacağını 68/b maddesi çerçevesinde diğer belgelerle ispatlayabiliyorsa, krediyi kullanan tarafın şikâyeti reddedilir. İcra mahkemesi nde yapılan inceleme sırasında, borçlu, borcun sona erdiğine veya ertelendiğine ilişkin resmî veya imzası ikrar edilmiş bir belge sunmadıkça takibin durdurulmasına karar verilemez. Hesap özetinin, tazmin talebinin veya ihtarın ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişiye tebliğ edilmesi veya tebliğ edilmiş sayılması Türk Medenî Kanununun 887 nci maddesinde öngörülen ödeme istemi yerine geçer.

- Alacaklının ipoteğın paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip yönündeki talebi üzerine icra müdürü, alacağın veya ipotek hakkının ilam ya da ilam niteliğindeki bir belgede tespit edilmiş olup olmadığını veya ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içerip içermediğini veya İİK. m. 150/ı'daki belgelerin kredi kuruluğu tarafından noter aracılığı ile kredi kullanana gönderilip gönderilmediğini araştırır.
- 

- İcra müdürü, bu belgelerden başka ilamlı takip yolunda alacağın muaccel olup olmadığına da bakmak zorundadır. Belgelerin tamam olduğunu alacağında muaccel olduğunu görürse, borçluya ve ipotekli taşınmaz maliki üçüncü şahsa, birer icra emri gönderir.
- İcra emrine şu kayıtlar yazılır; Takip talebindeki kayıtlar, borcun otuz gün içinde ödenmesi gerektiğı, borç otuz gün içinde ödenmez ve icranın geri bırakılması hakkında bir karar getirilmezse bu durumda alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceğı ihtarı.



- **Madde 149** – (Değişik: 18/2/1965-538/69 md.) İcra memuru, ibraz edilen akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ettiğini ve alacağın muaccel olduğunu anlarsa, borçluya ve taşınmaz üçüncü şahıs tarafından rehnedilmiş veya taşınmazın mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse ayrıca bunlara birer icra emri gönderir.

Bu icra emrinde borcun otuz gün içinde ödenmesi ve bu müddet içinde borç ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirilmezse, alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceği bildirilir.

- 
- **Madde 149/a** – (Ek: 18/2/1965-538/70 md.) İcranın geri bırakılması hakkında 33 üncü maddenin 1, 2 ve 4 üncü fıkraları uygulanır.

(Değişik ikinci fıkra: 2/3/2005-5311/10 md.) İcra mahkemesinin geri bırakılma isteminin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yoluna başvuran borçlu veya üçüncü şahıs, takip konusu alacağın yüzde on beşi nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz. Bölge adliye mahkemesince talebin reddi hâlinde bu teminat, ayrıca hükme hacet kalmaksızın alacaklıya tazminat olarak ödenir.

(Ek fıkra: 21/2/2007-5582/5 md.) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilir.



- 
- İİK. 149/a. maddesinin birinci fıkrasının atfıyla, İİK. m. 33/I. hükmüne göre, ilamlı takip yoluyla icra emrine, borçlu veya üçüncü kişi yedi gün içerisinde icra mahkemesine itiraz edebilir. Borçlu veya üçüncü kişi itiraz sebebi olarak, borcun ertelendiğini, ödendiğini ileri sürebilir.

- **Madde 150/b** – Ek: 18/2/1965-538/72 md.; Değişik: 6/6/1985-3222/18 md.) Rehin, kiraya verilmiş bir taşınmaz ise icra memuru, alacaklının talebi üzerine takibin kesinleşmesini beklemeden kiracıları da takipten haberdar eder ve işleyecek kiralardan icra dairesine ödenmesini emreder. (Ek cümle: 17/7/2003-4949/42 md.) Şu kadar ki, bu şekilde işlem yapılması 132 ve 135 inci maddelerdeki hakları ortadan kaldırmaz. Kiracı ihtara rağmen kira paralarını icra dairesine yatırmazsa hakkında 356 ncı madde hükmü kıyasen uygulanır.
- **Madde 150/c** – (Ek: 18/2/1965-538/72 md.) İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir. taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz.
- **Madde 150/d** – (Ek: 18/2/1965-538/72 md.; Değişik: 9/11/1988-3494/23 md.) İcra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.

# ORTAK HÜKÜMLER

---

- Alacaklı ödeme ve icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde taşınır rehnin satışını isteyebilir; taşınmaz rehnin satışını ise aynı tarihten itibaren bir yıl içinde isteyebilir. Alacaklı bu altı ay veya bir yıllık içinde rehinli malın satışını istemezse, yapmış olduğu rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip düşer. Genel haczi yolundakinden farklı olarak, burada takip düşmekte, yani iptal edilmektedir. Bu altı ay veya bir yıllık satış isteme süresini geçiren alacaklının, eski takibe devam etmesi mümkün olmayıp, yeni baştan rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapması gerekir.
- Taşınmazlar, satış talebinden itibaren üç ay içerisinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılır (İİK. m. 123)
- Alacak için birden fazla taşınmaz rehin gösterilmişse, alacaklı bunların hepsinin satışını aynı zamanda istemelidir (TMK. m. 873/III). Bunun üzerine icra müdürü, taşınmazlar aynı malike ait ise bunlardan ancak satımı zorunlu olanları satar. Bunlardan elde edilen meblağ alacaklıları tatmine yetiyorsa, o zaman diğerlerinin satışına gerek kalmaz. Taşınmazlar farklı kişilere ait ise, o zaman bütün taşınmazların satılması istenir, alacağı karşılayan miktar, elde edilene kadar satış yapılır ve elde edilen meblağdan alacaklıların alacağı ödenir.

---

**Madde 150/e** – (Ek: 18/2/1965-538/72 md.) (Değişik birinci fıkrada: 2/7/2012-6352/32 md.)  
Alacaklı, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren bir yıl içinde isteyebilir. Satış yukarıdaki fıkrada gösterilen müddetler içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddetler içinde yenilenmezse takip düşer. 78 inci maddenin 2 nci fıkrası hükmü rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de kıyasen uygulanır.



# PARAYA ÇEVİRME USULÜ

---

- Rehinli mallar, genel haciz yolundaki hükümlere göre hacizli mallar gibi, icra dairesi tarafından satılır.
- Alacaklı için birden fazla taşınmaz rehin gösterilmişse, alacaklı bunların hepsinin satışını aynı zamanda istemelidir. Bunu üzerine, icra müdürü şu iki ihtimale göre hareket eder:
  - 1) Taşınmazlar aynı malike ait ise, icra müdür bunlardan ancak satımı zor olanları satar. Bunlardan elde edilen parayı alacaklıyı tatmine yetiyorsa, o zaman diğerlerinin satışına gerek kalmaz.
  - 2) Taşınmazlar başka başka kimselere ait ise, o zaman rehnedilmiş bütün taşınmazların satılması istenir, alacağı karşılayacağı miktar elde edilene kadar satış yapılır ve elde edildiği paradan alacaklının alacağı ödenir.

# PARALARIN PAYLAŞTIRILMASI

---

- Paraların paylaşılması genel haciz yolu ile takipteki gibidir. Rehin bedelinden ve yapılan masrafların çıkarılmasında ve artanın alacaklılar arasında paylaşılmasında İİK. 138'inci madde hükmü uygulanır (İİK. m. 151/I). Satış tutarı alacaklıların alacağını ödemeye yetmezse, icra dairesi bir sıra ve pay cetveli düzenler (İİK. m. 151/II; m. 206/II,III)
- Aynı malla temin edilmiş birden fazla taşınmaz rehin alacaklısı arasındaki sıra sabit derece sistemine göre, yani TMK. madde 870 ve 874'deki hükümlere göre belirlenir. Alt sıradaki ipotekli alacaklı ancak üst sıradaki ipotekli alacaklının alacağının ödenmesinden sonra bir şey kalırsa, bu durumda artan paradan alacağını alacaktır. Aynı sırada olan ipotekli alacaklıların alacakları tamamen karşılanamıyorsa; bu alacaklılar elde edilen paradan alacakları oranında pay alacaklardır
- Bu noktada paylaştırmada dikkate alınacak asıl alacağın içeriğini ne teşkil etmektedir. Anapara ipoteğinde; asıl alacağa giderler ve muaccel faizler dâhil iken; üst sınır ipoteğinde gerek asıl alacak gerekse de sözleşme ve gecikme faizleri ile mahkeme ve icra giderleri ancak tapu sicilinde tescil edilmiş olan alacak miktarını aşmamak koşulu ile ipoteğin kapsamına girmektedir.

# REHİN AÇIĞI BELGESİ TÜRLERİ

---

- **I. Geçici Rehin Açığı Belgesi:**Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip devam ederken, rehnin satışı sonucunda elde edilecek paranın rehin alacaklısının alacağına yetmeyeceği anlaşılırsa, alacaklının talebi ile icra dairesi kendisine bir geçici rehin açığı belgesi verir (İİK. m. 150/f)

Alacaklı, bu belgeye dayanarak borçlunun diğer mallarının haczini icra müdüründen isteyebilir. Alacaklı diğer alacaklıların haczine iştirak edebilir.

Ancak elinde geçici rehin açığı belgesi olan alacaklı, rehin satılıp geriye kalan açık kesin olarak belli olmadıkça haczettirdiği malların satışını isteyemez. Diğer alacaklıların talebi ile hacizli mallar satılırsa, elde edilen paradan rehin alacaklısının hissesine düşen para, rehin satılıp açık kalan kısım kesin olarak belli oluncaya kadar kendisine ödenmez; icra dairesince muhafaza edilir

- **2. Kesin Rehin Açığı Belgesi:** Rehin satış isteyen alacaklının alacağına derece itibariyle rüçhanı olan diğer rehinli alacakların tutarından fazla bir bedelle alıcı çıkmadığı için satılamazsa veya satılıp da tutarı takip olunan alacağa yetmezse, alacaklıya ütün alacağı için veya geri kalan alacağı için bir belge verilir. Verilen bu belgeye kesin rehin açığı belgesi denir (İİK. m. 152/I).
- 

- **Kesin rehin açığı belgesinin hükümleri şunlardır:**

a) Alacaklı bir yıl içinde haciz yoluna başvurursa, borçluya yeniden icra veya ödeme emri gönderilmesine gerek yoktur (İİK. m. 152/III).

b) Alacaklı, rehin açığı belgesini gösterip, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yaptığını ve fakat alacağını kısmen veya tamamen alamamış olduğunu ispat ederek, borçluya karşı haciz yolu ile takip veya borçlu iflasa tabi kişilerden ise iflas yolu ile takip yapabilir (İİK. m. 45/I; m. 152/II)

c) Kesin rehin açığı belgesi, İİK m. 68/I anlamında borç ikrarını içeren senet niteliğindedir (İİK. m. 152/IV)

**\*\*Bu madde, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takip sonucunda verilen rehin açığı belgesi içindir. İlamlı takip sonucunda verilen rehin açığı belgesi ilam veya ilam niteliğindeki belgeye dayandığından gene ilam hükmündedir. Ve ona dayanarak yapılacak takipte gene ilamlı takip olacaktır.**



- 
- Eęer alacaklı alacağını rehinli maldan alamamışsa, alamadığı kısım için borçluya karşı haciz veya iflas yolu ile takip yapabilir ve alacağını borçlunun diğer mal varlığından alabilir. Ancak alacaklı yine tatmin edilemezse, o zaman alacaklıya bir borç ödemededen aciz belgesi verilir (İİK. m. 143)

- **Madde 150/f** – (Ek: 18/2/1965-538/72 md.) Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa, alacaklının talebi üzerine kendisine açık kalan miktar için bir muvakkat rehin açığı belgesi verilir. Alacaklı, bu belgeye dayanarak borçlunun diğer mallarının haczini icra memurundan talep edebilir ve 100 üncü maddedeki esaslar dahilinde diğer alacaklıların haczine iştirak edebilir. Bu takdirde alacaklı, rehnin satışı neticesinde, alacağının tahsil edilemeyen kısmını borçlunun diğer mahcuz mallarından rüçhansız olarak alır.
- 

- **Madde 152** – (Değişik: 18/2/1965-538/73 md.) Rehin, satış isteyen alacağına derece itibariyle rüçhanı olan diğer rehinli alacakların tutarından fazla bir bedelle alıcı çıkmamasından dolayı satılamazsa veya satılıp da tutarı takip olunan alacağa yetmezse, alacaklıya bütün veya geri kalan alacağı için bir belge verilir. Alacağın irat senedinden veya bir taşınmaz mükellefiyetinden doğmayan alacaklı, bu suretle tahsil edemediği alacağı için borçlunun sıfatına göre iflas veya haciz yoluna gidebilir. Alacaklı, satış yapılmamışsa artırma gününden, satış yapılması halinde satışın kesinleşmesi tarihinden itibaren bir sene içinde haciz yolu ile takip talebinde bulunursa yeniden icra veya ödeme emri tebliğine lüzum yoktur. Rehin açığı belgesi, borç ikrarını mutazammın senet mahiyetindedir.