

İSLÂM HUKUKUNDA GAYRİMENKUL REHNİ (İPOTEK)

Yrd. Doç. Dr. Recep ÖZDEMİR*

Öz

İpotek, somut bir şeye istinat eden aynî teminat vasıtalarından biridir. İpotek teminat hukukunun son merhalesini teşkil etmektedir. İslâm hukukunun klasik eserlerinde genel olarak ipotek kavramı ele alınmıştır. İlk dönem İslâm hukukçuları bahçe ve tarlanın rehnini ele almış ve genel hatlarıyla değerlendirmeye tâbi tutmuşlardır. Kabzın hukukî durumu, ipotekle ilgili bazı tartışmalara sebebiyet vermiştir. Rehin akdinde kabzın şart olduğunu kabul eden hukukçular ipoteğin geçersiz bir işlem olduğunu iddia ederken, şart olmadığını benimseyenler ise ipoteğin geçerli olduğunu iddia etmişlerdir. Günümüzde yapılan kanuni düzenlemelerde ipotek güvenin sürdürülebilmesi için başvurulan aynî teminat vasıtalarından biridir. İpotekle klasik eserlerde tartışma konusu yapılan birçok meseleyle ilgili hukuki bir sonuca varılabilir.

Anahtar kelimeler: İpotek, rehin, İslâm Hukuku, teminat, borç.

Mortgage (Hypotheca) in Islamic Law

Abstract

Mortgage (hypothec) is one kind of the means of real securities which based on something concrete. Mortgage represents the last part of the mortgage collateral law. Concept of mortgage is discussed generally in the classical works of Islamic law. The first period of Islamic jurists have discussed and have evaluated generally the pledge of garden and field. The legal status of the collecting power, gave rise some discussions related mortgage. While lawyers that accept the necessity of collecting power claim that the mortgage is an illegal operation, lawyers that agree that the collecting power is not mandatory claim that the mortgage is a legal operation in the pledge contract. Mortgage is the means of real securities which are often applied in order to maintain confidence in the statutory regulations which made today. With mortgage can reach a legal conclusion about many subject discussed in the classical works of Islamic law.

Keywords: Mortgage, pledge, Islamic Law, collateral, debt.

* Adıyaman Üniversitesi İslâmî İlimler Fakültesi İslâm Hukuku Ana Bilim Dalı.
rozdemir@adiyaman.edu.tr

1. Giriş

Teminat hukukunun ilk safhasında tapu ve tescil müessesesi gelişmediğinden rehin, rehin alan tarafın zilyetliğine fiilî olarak geçirilmek suretiyle teşekkül etmekteydi.¹ Rehın konusu malın menkul ya da gayrimenkul olmasının burada pek bir önemi yoktu. Konusu bakımından bütün rehin çeşitleri tek bir şekilde teşekkül etmekteydi. Rehın konusu mal menkul olduğunda kabz işlemi fiilî olarak malın rehinli alacaklıya teslimle; rehin akar olduğunda ise teslim işlemi fiilî kabzın yerine geçen tahliye işlemiyle gerçekleşmekteydi. Kıta Avrupası hukuk sistemlerine Roma hukukundan geçen ipotek, eski Yunan hukukunda kanunî rehin şeklinde iptidaî bir yapıda mevcut olduğundan, rehnedilen arazinin üzerine ipotek tesis edildiğini gösteren bir taş konularak, gayrimenkul rehninde kabz işlemi gerçekleştirilmekteydi.²

Roma hukuk sisteminde bulunan rehının ilk merhalesini oluşturan pignus ve inançlı akitde (fiducia) borçlu rehin olarak verdiği malından yararlanmamakta; malını başka borçlar için teminat olarak gösterememekteydi.³ Bu açıdan borçlunun malından istifâde etmesi için rehnin borçluda kalması şartıyla gerçekleştirilen rehin akdi, Roma hukukunda rehin akdinin oluşumunda son aşamayı ifade etmektedir.⁴ Bu son aşamada, sözleşmeyle zilyetlik karşı tarafa geçirilmeden, hukukî kabzla rehin hakkının tesisi sağlanmaktadır. İşte Roma hukukunda, teslim gerektirmeyen rehin bu son aşamasına, yunanca bir tâbirle "hypotheca" adı verilmektedir.⁵

İpotek, ilk örneğini bey bi'l-vefânın oluşturduğu aynı teminatın en son merhalesini ve gelişmiş şeklini oluşturmaktadır. İpotekle, bir taraftan tapu siciline şerh verilerek alacaklının hakları teminat altına alınırken diğer taraftan malın kendisi ve tabii-hukukî semerelerinden mahrum kalmayan borçlunun, borcunu daha rahat bir şekilde ödemesinin imkânı sağlanmaktadır. Bu açıdan ipotek, hem bey bi'l-vefânın hem de fiilî kabza dayanan rehnin sakınca ve eksikliklerini gideren aynı teminatın son merhalesini teşkil etmektedir.⁶

Rehin hukukunun en son ulaştığı merhalede rehin çeşitleri rehnin konusuna göre değerlendirilmekte; rehnin taşınır ya da taşınmaz oluşu rehin

¹ Kâsânî, Alau'd-Din Ebî Bekr b. Suû'd el-Hanefî, *Bedâiyü's-Sanâyi' fi Tertîbi's-Şerâi' I-VI*, Dâru'l-İhyâi't-Turâsî'l-Arabî Beyrut 2010, V, s. 205; İbn Kudâme, Muvaffakuddin Ebî Muhammed Abdillâh b. Ahmed b. Muhammed, *el-Muğnî I-XV*, (3. Baskı), Dâru'l Alemu'l-Kutub, Riyad 1997, VI, s. 186; Yusuf Musa, Muhammed, *el-Emvâl ve Nazariyetu'l-Akd fi Fikhi'l-İslâm*, Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 1987, s. 450; Arsal, Sabri Maksudi, *Umumi Hukuk Tarihi*, (3. Baskı), İstanbul Üniversitesi Yay., İstanbul 1948, s. 141; eş-Şehânebe, Suheyb Abdullâh Beşir, *ed-Damanatü'l-Ayniyye er-Rehn ve Meda Mesruuiyyetu İstismariha fi'l-Mesarifi'l-İslâmiyye*, (1. Baskı), Darü'n-Nefais, Amman 2011, s. 40-41.

² Arsal, s. 141.

³ Erdoğmuş, Belgin, *Roma Eşya Hukuku*, (5. Basım), Der Yay., İstanbul 2012, s. 121.

⁴ Erdoğmuş, *Roma Eşya Hukuku*, s. 121-122.

⁵ Rado, Türkan, *Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul 2006, s. 86; Tahiroğlu, Bülent, *Roma Borçlar Hukuku*, Der Yay., İstanbul trs., s. 176.

⁶ eş-Şehânebe, s. 41; Erdoğmuş, *Roma Eşya Hukuku*, s. 122.

tipinin oluşumunda belirleyici olmaktadır. Beşerî hukuk sistemlerinde rehnin konusu taşınır nitelikte olursa bu rehin taşınır rehni; rehnin konusu taşınmaz bir mal olması halinde ise bu rehin çeşidi taşınmaz rehin kapsamında değerlendirilmeye tâbi tutulmaktadır.⁷

İslâm hukukunun klasik literatüründe ise rehin çeşitleri rehin konusunun ele alındığı kısımda dağınık bir şekilde ele alınmakta; bütün rehin çeşitleri için geçerli olan hükümler vazedilmekte; bazı rehin tipleri için geçerli olan özel hükümler ayrıca belirtilmektedir. Eşya hukuku bölümünde ele alınan ve genel olarak taşınır rehni ve taşınmaz rehni şeklinde bir ayırım İslâm hukukunda görülmez. Klasik literatürde ele alınan rehin çeşitleri, rehnin sadece konusunun taşınır ya da taşınmaz oluşuna göre sınıflandırılması, konunun anlaşılmasını engelleyebilir. Çünkü İslâm hukukunda ödünç rehni, mislî malların rehni, müşterek malın rehni gibi bazı özel rehin tipleri vardır. Bu rehin tipleri ise konusu itibarıyla hem taşınır hem de taşınmaz rehni kapsamında değerlendirilmeye müsait bir mahiyettedir.

2. Genel Olarak İpotek Kavramı

2.1. İpoteğin Tanımı

Bir gayrimenkul rehin çeşidi olarak kabul edilen ipotek,⁸ “*şahsî bir alacağın teminat altına alınması amacını güden ve bir gayr-ı menkulün değerinden alacaklı tarafın alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı aynî hak*” şeklinde tanımlanmaktadır.⁹ Diğer sınırlı aynî haklar gibi ipotek, herkese karşı ileri sürülebilir ve rehin sahibi alacaklıya öncelikle alacağını alma hakkı (rüçhan hakkı) verir.¹⁰

İpotek borçlunun zimmetinde sabit olan asıl alacak hakkına bağlı fer'î bir hak olduğundan geçerliliği asıl alacağın geçerli şekilde borçlunun zimmetinde sabit olmasına bağlıdır. Bundan dolayı ipotekle belirli bir alacak hakkı teminat altına alınmak istendiğinden, soyut veya mevhum bir borcun tanımlanması söz konusu değildir.¹¹

⁷ Esener, Turhan-Güven, Kudret, *Eşya Hukuku*, (4. Baskı), Yetkin Yay., Ankara 2008, s. 451, 577; Oğuzman, M. Kemal- Seliçi, Özer-Oktay, Saibe, *Eşya Hukuku*, (10. Baskı), Filiz Yayınevi, İstanbul 2004, s. 679; Akipek, Jale G., *Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) I-III*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yay., Ankara 1974, s. 162-163.

⁸ İpotek, medeni kanunda eşya hukuku bölümünde 881-897. maddeleri arasında bir taşınmaz rehni çeşidi olarak düzenlenmiştir.

⁹ Senhûrî, Abdurrezzâk Ahmed, *el-Vasit fi Şerhi'l-Kanuni'l-Medeniyyi'l-Cedid: Nazariyyetü'l-İltizam bi-Vechi Am I-X, Dâru İhyâi't-Türâsi'l-Arabî*, Beyrut 1970, X, s. 268; İbrâhîm Sa'd, Nebil, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye Rehnu'r-Resmî-Hakku'l-İhtisâs-Rehnu'l-Hiyâzî Hukûku'l-İmtiyâz -el'Kefîle*, (1. Baskı), Menşûrâtü'l-Halebiyye'l-Hukûkiyye, Beyrut 2010, s. 39; Ahmed Akgündüz, *İslâm ve Osmanlı Hukuku Külliyyatı I-III*, Osmanlı Araştırmaları Vakfı, İstanbul 2012, III, s. 836; Ertaş, Şeref, *Yeni Türk Medeni Kanununa Göre Eşya Hukuku*, (7. Baskı), Seçkin Yay., Ankara 2006, s. 528.

¹⁰ Ardıç, Oğuzhan, *Medenî Hukuk*, (4. Baskı), İstanbul 2004, s. 366; Adal, Erdal, *Hukukun Temel İlkeleri*, (10. baskı), Legal, İstanbul 2009, s. 509; Ertaş, s. 528.

¹¹ Ardıç, s. 366; Adal, s. 510.

İpoteğin ekonomik işlevi, alacağın teminat altına alınmasıdır. İpotek, teminatını sağladığı alacağa bağlı bir haktır. İpoteğin diğer taşınmaz rehinlerinden farklı olarak taşınmazın değerini dolaşıma sokma gibi işlevi yoktur. Çünkü alacağın hukuksal durumundaki değişiklikler ipoteği de etkiler. Gayrimenkulün mâliki, alacağın hukuksal durumunda meydana gelen değişiklikleri herkese karşı ileri sürebilir.¹²

Kural olarak arazi, tapu siciline daimi ve müstakil olarak kaydedilen akar nitelikteki haklar gibi her çeşit gayrimenkul, gayrimenkul rehnine konu olabilir. Gayrimenkul rehninin teminat sağlama ve akarın değerini piyasada tedâvül ettirme şeklinde iki işlevi vardır. Aynî teminatı doğrudan ilgilendiren ve sadece teminat vazifesi icra eden gayrimenkul çeşidi yalnızca ipotektir.¹³ Bugünkü hukuk sistemlerinde gayrimenkul çeşitlerinden yalnızca ipotek yaygın bir şekilde kullanılmaktadır.¹⁴

2.2. İpoteğin Kuruluşu ve Genel Prensipleri

İpotek, resmî şekilde yapılan akdin tapu siciline kaydedilmesiyle kurulur. İpotek, mevcut ve muayyen bir alacak için kurulabildiği gibi henüz zimmette sabit olmayan bir alacak hakkı için de kurulabilir (T.M.K. Mad. 881).¹⁵ Ancak ipotekle teminat altına alınacak borç miktarının belli olmaması durumunda, ipotek yalnızca alacaklının bütün taleplerine cevap verebilecek bir şekilde kurulabilir (T.M.K. Mad. 851/1). Maximal hypothek (üst sınır ipoteği) diye adlandırılan bu ipotek tipiyle borcun belirsizliği ve değişkenliği durumunda ipotek tesis etmek mümkün hale gelmektedir.¹⁶ Taşınır rehninde olduğu gibi ipoteğe konu olan malın borçlunun mülkü olması şart değildir (T.M.K. Mad. 881/f.2).¹⁷

İpoteğin teşekkülünde yapılan ipoteğin tapu kütüğüne tescil edilmesi şekil şartıdır. (T.M.K. Mad. 856/f.1). Söz konusu tescil işleminin geçerli olması için gayrimenkul malikinin yazılı tescil istemi ve geçerli bir hukukî sebebin bulunması gerekir. Geçerli hukukî sebep, rehin sözleşmesi, ölüme bağlı bir tasarruf, yasa hükmü, bir yargı organı kararı veya rehin sahibinin tek taraflı yazılı tescil talebi olabilir.¹⁸

Tescil işleminden sonra, tapu memuru, istediği takdirde rehin sahibine ipoteği gösteren bir belge verir. Sadece tescilin yapıldığını gösteren bu belge kıymetli belge niteliği taşımaz. Tescilin sözleşmeye eklenip onaylanması, ipotek

¹² Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 727; Ardıç, s. 367; Kayıhan, Şaban, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (3. Baskı), Ankara 2012, s. 385-386.

¹³ Oğuzman-Seliçi-Oktay, s. 679; Akipek, s. 162-163.

¹⁴ Ertaş, s. 530; Akıntürk, Turgut- Karaman, Derya Ateş, *Medeni Hukuk*, (19. Baskı), Beta Yay., İstanbul 2013, s. 449.

¹⁵ Ardıç, s. 366; Esener-Güven, s. 454.

¹⁶ Adal, s. 509; Ertaş, s. 529.

¹⁷ Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 728; Adal, s. 509.

¹⁸ Adal, s. 511.

belgesi yerine geçer (T.M.K. Mad. 882/f.2).

İpotek, hükümleri ve tarafların görev ve sorumlulukları açısından gayrimenkul rehnine tâbidir. Buna göre gayrimenkul rehninde geçerli olan hükümler aynı şekilde ipoteye uygulanır. Şu kadar var ki ipotegin gayesi sadece mevcut ya da doğması muhtemel alacak haklarını teminat altına almaktır. İpotek kıymetli bir evrakı dolaşıma sokma görevi icra etmez.¹⁹

3. İslâm Hukukunda İpotek Kavramı

İslâm hukukunun klasik literatüründe ipotek, bir gayrimenkul rehin tipi olarak müstakil bir başlık altında ele alınmamaktadır. Hem klasik literatürün oluşumu döneminde tapu-tescilin gelişmemiş olması hem de ipotegin temel yapısını oluşturan rehin veren tarafın rehin konusu maldan yararlanmasının rehin akdinin gayesi olan teminat düşüncesine zarar vermeyecek şekilde sağlanmasının doktrinde henüz tartışılıyor olması, ipotegin bir müessese olarak İslâm hukukunda mevcut olmamasının temel nedenidir. Buna karşın, özellikle rehinin teşekkül etmesi için kabzın şart olmadığını, hakikî kabzın örfe göre değişebileceğini ve rehin veren tarafın rehinden yararlanmasına, hukukî tasarrufta bulunmasına belli şartlar çerçevesinde cevaz veren tarafların görüşleri çerçevesinde ipoteye hâkim olan hükümlerin İslâm hukukunun rehinle ilgili temel hükümlerine aykırı olup olmadığı tartışma konusu yapılmaktadır.²⁰

İslâm hukuku mahiyeti itibarıyla, faiz yasağı, kamu düzeni, genel ahlak düzenine ve nassın genel ruhuna aykırı olmamak kaydıyla yeni akit ve tasarruflara açık bir hukuk sistemidir. Klasik literatürün şekillendiği dönemde yaşayan İslâm hukukçularının ipotegi ele almamış olmaları, İslâm hukukunda ipotegin prensip olarak var olmayacağını değil, dönemin şartları gereği müçtehitlerin bu akdi tanımadıklarını gösterir.²¹ Bu bağlamda Schacht, İslâm hukukunda ipotegin ilke olarak var olamayacağını değil bilinmediğini söyler.²²

Senhûri'ye göre ise İslâm hukukunda ipotek (Rehnu'r-Resmî) olmamakla birlikte, bu rehin çeşidi klasik doktrinde ele alınan rehinden kaynaklanmakta ve daha ileri seviyeyi temsil etmektedir.²³

Tornauw'a göre İslâm hukukunda ipotek beşerî hukukta olduğu gibi

¹⁹ Ayan, Mehmet, *Eşya Hukuku III (Sınırlı Aynî Haklar)*, (3. Baskı), Mimoza Yay. Konya 2000, s. 193; Cin, Halil-Akgündüz, Ahmed, *Türk Hukuk Tarihi*, Osmanlı Araştırmaları Vakfı, İstanbul 2011, s. 713; Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 727.

²⁰ Muhammed İsmail, *Beyânu Mezahibi'l-Fukaha fi Akdi'r-Rehn*, Matbaatü'l-Emane, Kahire 1986, s. 46-47; Duaylec, Mübarek b. Muhammed b. Hamed, *er-Rehn fi'l-Fikhi'l-İslâm*, (1. Baskı), Riyad 2000, s. 723; Döndüren, Hamdi, *Delilleriyle Ticaret ve İktisat İlmihali*, İstanbul 2012, s. 524; Cin-Akgündüz, s. 713.

²¹ Karaman, Hayreddin, *Anahatlarıyla İslâm Hukuku (1.2.3. Ciltler Bir Arada)*, Ensar Neşriyat, İstanbul 2008, s. 492.

²² Schacht, Joseph, *An Introduction to Islamic Law*, Oxford University Press, Newyork 1982, s. 140.

²³ Senhûri, Abdurrezzâk Ahmed, *Mesâdiru'l-Hak fi'l-Fikhi'l-İslâmî I-VI*, (2. Baskı), Beyrut 1998, I, s. 36-37; Duaylec, s. 723.

müstakil bir müessese şeklinde yer almamakla birlikte, rehin akdinin basit bir yan formu şeklinde borç ilişkilerinde başvurulmaktadır. Ona göre rehin İslâm hukukunda basit bir haciz olarak bulunduğundan, gayrimenkul rehni de buna bağlı olarak yan bir unsur olarak yer almaktadır.²⁴

Rehnin kökeni üzerine üç bölüm halinde makale yazan Wigmore “*Mohammedan Law*” başlığı altında İslâm hukukuna da değinmekte, ilgili yerde hipoteğin aynı kavram (the same generic term) İslâm hukukunda ele alındığını, fakat diğer hukuk sistemlerinden farklı olarak bir mal üzerinde ikinci defa ipoteğin tesisine izin vermediğini belirtmektedir.²⁵

İslâm hukukunda ipoteğin olabileceğini belirten görüşlerin yanı sıra, mevcut olamayacağını savunan görüş sahipleri de vardır. Rehnin teşekkül etmesi için fiilî kabzı şart kabul edenlere göre İslâm hukukunda ipotek yoktur.²⁶

Klasik literatürde ev, arazi, bahçe gibi konusu itibariyle ipoteğe benzeyen bazı gayrimenkul rehin çeşitlerine yer verilmektedir.²⁷ Klasik literatürün oluştuğu dönemin şartları gereği henüz tapu-tescil sistemi mevcut olmadığından, klasik literatürde ele alınan gayrimenkul rehni, beşerî hukukta yer alan ipotekle sınırlı şekilde konu bakımından benzer özellikler taşımaktadır. Konusu itibariyle gayrimenkul rehninin en başta geleni arazi (tarla) rehnidir.²⁸ Bu rehin çeşidinin bazı hükümleri vardır. İslâm hukukuna göre mülkiyeti beytü'l-mala ait araziler üzerinde rehin kurulamaz. Aynı şekilde vakıf arazi ve arsalar da rehin akdine konu olmazlar.²⁹ Bunun yanı sıra mîrî arazilerin de rehin akdine konu olmasının câiz olmadığı belirtilmektedir.³⁰

İslâm hukukunda klasik fıkıh kitaplarında zikredilen bir diğer gayrimenkul rehin çeşidi meyve bahçesinin rehnidir. Taşınmaz rehni kapsamında değerlendirilebilecek meyve bahçenin rehni de kabz işlemi diğer gayr-ı

²⁴ Nicolas Tornauw, *Le Droit Musulman*, Paris 1860, s. 169-170.

²⁵ Wigmore John H., “The Pledge-Idea: A Study in Comparative Legal Ideas II”, *Harvard Law Review*, Vol. 10, No. 7, (389-417), Harvard 1897, s. 416.

²⁶ Mahmud Esad Efendi, *Tarih-i İlm-i Hukuk*, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 264; Louis Milliot, François-Paul Blanc, *Introduction à l'étude du droit musulman*, (2e édition), Dalloz, 1987, s. 602; Sabri Şakir Ansay, *Hukuk Tarihinde İslâm Hukuku*, (3. Baskı), Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Ankara 1958, s. 93; Schacht, s. 148.

²⁷ Şeybânî, Muhammed b. Hasan, *el-Asl I-XIII*, (1. Baskı), Thk. Muhammed Boynukalın, Dâru İbn Hazm, Beyrut 2012, III, s. 134.

²⁸ Şeybânî, *el-Asl III*, s. 134; İbn Hazm, Ebû Muhammed Ali b. Ahmed b. Saîd, *Muhallâ I-XI*, İdâretü'l-Matbaâtu'l-Münir, Kahire 1352, VIII, s. 88; İbn Abdilber, Ebû Ömer Yûsuf b. Abdullah en-Nemerî el-Endülisî, *el-Kâfi fî Fıkhi Ehli'l-Medîne el-Mâlikî*, (3. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut 1992, s. 410; Nevevî, Ebu Zekerîyya Muhyiddin b. Şeref, *Minhâcu't-Talibîn*, (1. Baskı), Dâru'l-Feyhâ, Dimeşk 2013, s. 319.

²⁹ Ali Şafak, *İslâm Arazi Hukuku ve Tatbikâtı-İlk Devirler*, Atatürk Üni. İslâmî İlimler Fak., Ezurum trs., s. 190.

³⁰ Düzdağ, M. Ertuğrul, *Şeyhulislâm Ebussuud Efendi Fetvaları Işığında 16. Asır Türk Hayatı*, Enderun Kitabevi, İstanbul 1972, s. 169; Wilhelm Padel, Camille Louis Steeg, *De La Legislation Fonciere Ottomane*, 1904 Paris, s. 151-152.

menkullerin rehninde olduğu gibi tahliye işlemiyle gerçekleşmektedir.³¹ Bu rehin tipinde rehlin bakım masrafları genel olarak râhine aittir. Söz gelimi, bahçenin sulanması, çapalanması, budanması gibi bakımla ilgili işler râhin tarafından gerçekleştirilmektedir. Mürtehinin râhini bahçeye bakım yapmasından engelleme yetkisi yoktur. Fakat mürtehin, râhini rehne zarar verebilecek fiillerden alıkoyma yetkisine sahiptir. İşte, bahçenin bakım masraflarının rehin veren tarafa ait olması İslâm hukukunda bir gayrimenkul çeşidi olan meyve bahçesinin rehnini ipoteğe yaklaştırmaktadır.³²

İslâm hukukunun klasik literatüründe konusu bakımından sınırlı da olsa bazı rehin çeşitlerine yer verilmiş olmakla birlikte, bu rehin çeşitlerine diğer rehin çeşitlerine kıyasen özel bir anlam yüklemek mümkün değildir. Çünkü İslâm hukukun klasik literatürünün olduğu dönemin şartları gereği rehlin konusuna bakılmaksızın bütün rehin çeşitleri teslim şartına bağlıydı. Bununla birlikte klasik literatürde konusu itibarıyla ipotekle benzer özellikler taşıyan gayrimenkul rehnine yer verildiği de aşikârdır. Fakat söz konusu rehin çeşitlerinde kabz işlemi dönemin şartları gereği tescil işlemi yerine tahliye işlemiyle sağlanmaktaydı. Rehlin teminat fonksiyonu kabzı sağlayan tahliye işlemine bağlıydı. Fukahanın bu konudaki görüşleri rehin akdiyle hedeflenen teminattan doğan maslahatı sağlamaya yöneliktir. Bu sebepten dolayı fukaha, kabz işlemi sağlamaya yönelik rehlin bizzat mürtehinine ya da yed-i emine teslimi konusunda bazı hükümler ortaya koydular. Bu hükümlerin temel amacı, teminat vasıtalarıyla mürtehinin haklarını garanti altına almaktır.

Tapu-tescil sistemleri rehin alanın bir malın aynına taalluk eden haklarını sağlayacak bir yapıdadır. Rehinden beklenen maslahatın temini bakımından kabz işlemiyle tescil işlemi arasında bir fark yoktur. Ayrıca birçok müçtehide göre kabz işlemi rehin akdinde önemli bir konuma sahip olmakla birlikte kabz işleminin rehin akdine olan etkisi konusunda bazı farklı görüşler vardır. Özellikle Mâlikî literatüründe kabzın bir tamamîyet şartı olarak kabul edilmesi bu konuda farklı uygulamaların olabileceğine kapı aralamaktadır.³³ Bunun yanı sıra kabzın şeklinde örf ve âdetin belirleyici olabileceği yönündeki düşünceler ve daha çok Şâfiî mezhebinde kabul gören, rehin alan tarafın akit sürecinde rehni mürtehindan geri alıp rehinden yararlanmasının câiz olduğu ve kabzı ortadan kaldırmadığı şeklindeki görüş, tescille kabzı hükmen gerçekleşen ipoteğin hukukî zemininin oluşumuna katkı sağlayabilir.³⁴

³¹ İbn Kudâme, Muvaffakuddîn Ebî Muhammed Abdillâh b. Ahmed b. Muhammed, *el-Muğnî I-XV*, (3. Baskı), Dâru'l Alemu'l-Kutub, Riyad 1997, VI, s. 520; Aynî, Ebî Muhammed Mahmud b. Ahmet, *el-Binâye fî Şerhi Hidâye I-XII*, (2. Baskı), Dâru'l-Fikr, Beyrut 1990, XI, s. 583.

³² İbn Kudâme, *Muğnî VI*, s. 520.

³³ Karaman, *Ana Hatlarıyla İslâm Hukuku*, s. 495.

³⁴ Şîrâzî, Ebû İshâk İbrahim b. Ali b. Yusuf el-Fîrûzabâdî, *el-Mülhezzeb fî Fikhi'l-İmâmî'ş- Şâfiî I-III*, (1. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut 1995, II, s. 97; Apaydın, H. Yunus, "Kabz", *DİA*, XXIV, (45-

İpoteğin sadece akar üzerine kurulmasının İslâm hukukunun temel ilkelerine aykırı olmaması, rehin verenle rehin alan taraf arasında yapılan ipotek sözleşmesinin tapu siciline kaydedilmesinin hakları güvence altına almasını sağlamasının, İslâm hukukunun hakları güvence altına alma prensibiyle uyumlu olması ve tescil işlemiyle rehinin temel esasını oluşturan kabz işleminin sağlanması sebebiyle ipoteğin şer'an geçerli (câiz) olabileceği benimsenmiştir.³⁵

İpoteğin rehinli alacaklıya haber verilmeden satımının geçerli olması klasik literatürde yer verilen rehnin genel hükümlerine aykırı olması, ipoteğin muteber olmamasını gerektirmez. Kaldı ki İslâm hukukunda râhininin rehni mürtehinin iznini almadan satmasının hukukî sonuçları mürtehinin rehin üzerindeki hapis hakkını etkilemez. Bu noktada önemli olan husus, mürtehinin alacağı oranında tatmin edilmesidir. İpotekte mal satıldığı takdirde, mürtehinin hakkı yine sabit kalmaktadır.³⁶ Burada ya satıcı borcu ödeyerek mal üzerindeki ipotek şerhini kaldırır ya da alıcı, malın mürtehinin elinde kalmasına razı olur. Bu durumda satıcı ile alıcı arasında müstear rehnin hükümleri devreye girer.³⁷

Arap ülkelerinin medeni kanunlarında³⁸ ve Arap dünyasında yapılan tezlerde ipotek, "er-Rehnu't-temînî" veya "er-Rehnu'r-Resmî" terimleriyle ifade edilmektedir. er-Rehnu't-temînî (Rehnu'r-Resmî) de ipotek³⁹ gibi sadece gayri menkuller üzerinde belli bir alacağın temini için kurulan sınırlı aynî bir hak niteliğindedir. İpotek de sicile kaydedilmekle⁴⁰ kurulduğu gibi er-Rehnu't-temînî" de ancak sicile kaydedilmekle kurulabilir.⁴¹

49), İstanbul 2001, s. 46; Atalay, Arif, *İslâm Hukukunda Kabz*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi) Necmettin Erbakan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2012, s. 31.

³⁵ Duaylec, s. 728-730; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'l-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 74; Çalış, Halit - Hacak, Hasan "Rehin", *DİA*, XXXIV, (538-542), İstanbul 2007, s. 541.

³⁶ Derdîr, Ebu'l-Berakât Ahmed b. Muhammed b. Ahmed, *Şerhu's-Sağîr alâ Akrebi'l-Mesâlik İlä Mezhebi'l-İmâm Mâlik I-IV*, Dâru'l-Meârif, Kahire trs, III, s. 329; Desûkî, Şemsuddîn Muhammed b. Arafâ, *Hâşiyetu'd-Desûkî Alâ Şerhi'l-Kebîr I-IV*, Dâru'l-İhyâu'l-Kutubi'l-Arabiyye, Halep trs, III, s. 248.

³⁷ Karaman, *Ana Hatlarıyla İslâm Hukuku III*, s. 496.

³⁸ Arap ülkelerinin kanunlarında bu hususta tam bir mutabakat yoktur. Rehnin hükümleri ve şekli hususunda benzerlikler olmakla birlikte ipotek hükümlerine benzer hükümler taşıyan rehin çeşidinin ismi konusunda ülkelerin medeni kanunları arasında farklılıklar vardır. 1976 tarihli Ürdün Medeni kanununda ipotek hükümlerine tâbi olan gayrimenkulrehin çeşidi "er-Rehnu't-temînî" adı altında dördüncü kitabının "aynî teminatlar" bölümünde 1322-1371. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Aynı konu 1975 tarihli 58-75 sayılı Cezayir Medeni kanununda dördüncü kitabın "el-Hukuku Ayniyyetu't-Tâbiyyetu ve't-Teminâtu'l-Ayniyye" başlığı altında 882-936. maddeleri arasında "er-Rehnu'r-Resmî" adı altında düzenlenmiştir. 1951 tarihli Irak Medeni kanununda ipoteğe benzer hükümler Ürdün medeni kanununa benzer şekilde dördüncü kitab "Teminatu'l-Ayniyye" ana başlığı altında "er-Rehnu't-temînî" başlığı altında 1285-1320. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bkz. Hamdân, Hüseyin Abdillatif, *et-Teminâtu'l-Ayniyye*, (2. Baskı), Menşürâtu'l-Halebi'l-Hukukiyye, Beyrut 2007, s. 50; eş-Şehânibe, s. 41.

³⁹ T.M.K. Md. 881; Ertaş, s. 528.

⁴⁰ T.M.K. Md. 882; Akipek, III, s. 228; Ertaş, s. 529.

⁴¹ Ebû Zehre, Muhammed, *el-Mülkiyye ve Nazariyyetu'l-Akd fi's Şerîa'ti'l-İslâmiyye*, Dâru'l-Fikri'l-Arabiyye, 1976, s. 62; eş-Şehânibe, s. 41, 67; Ebû'r-Reyş, s. 42.

3.1. İpoteğin Teşekkül Etmesi

İpoteğin sahih bir şekilde kurulması için gereken kurucu öğeler, İslâm hukukunun klasik literatüründe ele alınan rehinde geçerli olan kurucu öğelerle benzerdir. Yani ipotekte de rehinde olduğu gibi râhin, mürtehin, merhûn bih ve merhûn şeklinde dört rükün vardır. Aynı şekilde rükünlerde geçerli olan şartlar ipotekte de geçerlidir.⁴² Şu kadar var ki, ipoteğin teşekkül etmesi için rehin sözleşmesinin resmî şekilde yapılması, rehinin konusunun sadece mâlî tasarruflara açık bir akarın olması ve kabzın tescil işlemiyle hukukî olarak sağlanması gerekir. Konusunun akarla sınırlı olması, tescil gibi şekil şartının zorunlu olması dışında ipoteğin rehinden bir farkı yoktur. İpoteğin şekil ve şartlar bakımından teşekkül etmesi, ipotek haklarına dayanak teşkil eden rehin sözleşmesinin resmî olarak yapılması, yapılan rehin sözleşmesinin tapu siciline kaydedilmesi ve rehin verilirken akarın ve karşılığında rehin verilen edimin açık bir şekilde belirlenmesi demektir. Rehin verenle mürtehinin arasında yapılan rehin sözleşmesinin resmî şekilde yapıp tapu siciline kaydedilmesi ipoteğin geçerli olmasının şekil şartıdır. Rehnedilen taşınmazın tapu sicilinde bütün özellikleriyle belirtilmesi ve karşılığında rehin verilen alacak hakkının belirlenerek sicile kaydedilmesi ise ipoteğin in'ikat şartıdır.⁴³

İpotek sözleşmesinin yapılması rizaî olmasına karşın, yapılan sözleşmenin rehin alan açısından sınırlı aynı hak doğurması için tapu siciline kaydedilmesi gerekir. Bu açıdan ipotek şekli akitler grubu arasında yer almaktadır.⁴⁴ İpotek sözleşmesi sadece rehin veren tarafı bağladığı için, "tek taraflı bağlayıcı akitler" arasında yer almaktadır.⁴⁵

İpoteğin akar üzerinde kurulması zorunludur. Çünkü menkul malların kabzının fiilî olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Buna karşın taşınmazın kabzı tapu siciline şerh verilmesiyle sağlanmaktadır.⁴⁶

Üzerinde ipotek kurulan mevzunun bazı sıhhat şartlarını bir arada bulundurması gerekir. Rehin sözleşmesinin geçerli olması için rehin konusu malın akar cinsinden olması, akit esnasında mevcut olması ve mâlî tasarruflara müsait olması gibi merhûnun bazı sıhhat şartlarını bir arada bulundurması zorunludur. Buna göre menkul mallar, akit esnasında mevcut olmayan mallar ve vakıf malı gibi açık artırmayla satışı mümkün olmayan akarlar üzerinde kurulan ipotek sözleşmesi geçersizdir.⁴⁷ Gelecekte var olması muhtemel akar üzerinde yapılan ipotek batıldır.⁴⁸ Akarın rehin veren tarafın mülkü olması şart

⁴² Senhûrî, *Vasît X*, s. 290.

⁴³ Senhûrî, *Vasît X*, s. 279-280; Duaylec, s. 724; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 49.

⁴⁴ İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 87.

⁴⁵ Senhûrî, *Vasît X*, s. 342.

⁴⁶ Zerkâ, Mustafâ Ahmed, *el-Medhalu'l-Fikhiyyu'l-Âmm I-II*, (3. Baskı) Dâru'l-Kal', Dımeşk 2012, I, s. 368; Duaylec, s. 724; eş-Şehânibe, s. 68.

⁴⁷ İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 56-57.

⁴⁸ Senhûrî, *Vasît X*, s. 308.

değildir. Rızası dâhilinde olmak kaydıyla başkasına ait bir akar borca karşılık ipotek edilebilir.⁴⁹

Açık artırmayla satılmayacağı akit esnasında şart kılınan akarlar, yararlanması yalnızca sahibine tahsis edilen akarlar, kumar oynama gibi câiz olmayan işlere tahsis edilen akarlar üzerinde kurulan ipotek geçerli değildir.⁵⁰

İpoteğin konusunda tahsis ilkesi olarak ifade edilen ipoteğe konu olan taşınmazın bütün özelliklerinin tapu sicilinde belirtilmesi, in'ikat şartının tamamlayıcıları hükmündedir. İpotek sözleşmesi tescil edildiğinde üzerinde ipotek kurulan akarın nevi, cinsi, adresi ve yararlanma şekli ve yönünün belirlenmesi gerekir. Aksine bir şart yoksa akar üzerinde bulunan irtifak hakları ve akara sıkı sıkıya bağlı olan inşai eklentiler rehlin kapsamına dâhil olup tapu siciline kaydedilir. Üzerinde ipotek kurulan malın belirlenmesi şeklinde ifade edilen in'ikat şartı sıralanan özelliklerin ifade edilmesiyle sağlanabilir.⁵¹ Konusu bütün yönleriyle tahsis edilmemiş ve tapu siciline kaydedilmemiş ipotek sözleşmesi batıldır.⁵²

Karşılığında akar ipotek edilen edimin belirlenmesi in'ikat şartı olduğu için tapu siciline edimin en ince ayrıntısına kadar yazılması gerekir. Sözleşme esnasında mevcut olan, bir vadeye bağlanan borçlar ve bir şarta bağlanan borçların teminat altına alınması gayesiyle yapılan ipotek sözleşmesi geçerlidir. Fakat bir şarta bağlanan, yani muhtemel bir borç için yapılan ipotek sözleşmesinde üst sınırın belirlenmesi gerekir. Bunun yanı sıra borcun cinsi, nevi, miktarı ve yabancı para olması halinde paranın türünün belirlenmesi gerekir.⁵³

3.2. İpotekte Tescil İşleminin Kabz Yerine Geçmesi

Klasik literatürde rehne konu olan gayrimenkullerin kabzının şekli hususunda âlimler ittifak halindedirler. Buna göre gayrimenkulun rehlinde tahliye tek başına yeterlidir. Tahliye ise merhûn ile mürtehinin arasında bulunan engelleri ortadan kaldırmak, yani akdin mevzû'u olan gayrimenkulu mürtehinin tasarrufuna uygun hale getirmek demektir.⁵⁴ Bu tür bir kabz işlemi hükmi kabz olarak değerlendirilmektedir.⁵⁵

İpotekle rehin arasında en önemli fark, tescilin kabz sayılıp sayılmamasından kaynaklanmaktadır. Kabzın şartiyeti konusundaki ılımlı yaklaşımlar tescilin kabz olarak kabul edilebileceğine işaret etmektedir.⁵⁶

⁴⁹ Senhûrî, *Vasît X*, s. 301.

⁵⁰ Senhûrî, *Vasît X*, s. 352-353.

⁵¹ İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyeye ve'ş-Şahsiyye*, s. 97-98.

⁵² Senhûrî, *Vasît X*, s. 353.

⁵³ Senhûrî, *Vasît X*, s. 368, 494; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyeye ve'ş-Şahsiyye*, s. 98-99.

⁵⁴ İbn Kudâme, *Muğnî VI*, s. 446; Mecelle, Md. 266-271.

⁵⁵ Apaydın, "Kabz", s. 47.

⁵⁶ Cin-Akgündüz, s. 713.

Kadastro faaliyetlerinin ve tapu-tescil müessesinin olmadığı dönemlerde gayrimenkullerin kabzında sadece tahliye ile yetinilmesi şartlar gereği yeterli olmakla birlikte, günümüzde menkul malların kabzı gibi hakikî kabza imkân veren şartların oluşması nedeniyle gayrimenkullerin kabzında günümüz hukuk sistemlerinde uygulandığı gibi tapu siciline kayıt düşmek şeklinde bir yol izlenebilir. Sicil-kayıt işlemlerinin geliştiği günümüzde gayrimenkullerin kabzının taraflar arasında ihtilafa sebep olmayacak şekilde düzenlenebilmesi İslâm hukukunun temel ilkelerine aykırı olmayacağını, aksine bu tür bir kayıt işleminin maslahata daha uygun olacağı kanaatindeyiz. Nitekim ilk dönemlere ait gayrimenkul rehniyle ilgili sicil kayıtları mevcut olmamakla birlikte Osmanlı devletinin sisteminin şer'iyye sicillerinde yapılan rehin akdinin sicile kaydedildiği görülmektedir. Tapu ve kadastro faaliyetlerinin geliştiği Osmanlı hukuk sisteminde dükkân, arazi, ev ve arsa gibi mal varlıklarını kapsayan gayrimenkul rehniinde klasik literatürde benimsenen tahliye işlemiyle yetinilmediği; bunun yerine beşerî hukukta olduğu gibi sicile kayıt işleminin uygulandığı görülmektedir. Söz gelimi, Osmanlı hukuk sisteminde rehni sicile kaydedilerek yapıldığını gösteren 15 Zilhicce 1006/1597 tarihli şer'iyye sicili şu şekildedir:

*“Çengelköy sakinlerinden Yani oğlu Andriye; mahkemede, İstanbul'da bulunan Mehmet Bey vakfı mütevellisi Abdullah oğlu Rüstem Bey huzurunda; “adı geçen Rüstem Bey'e mütevellisi olduğu vakfın malından ödünç olarak almış bulunduğum bu günün rayiç değeri ile yirmi bin akçe ve iki bin akçe çuha pahasından borcum olup bu borca karşılık İstanbul'da bulunan ve hududu civarındaki halk tarafından bilinen dükkânımı rehin koydum” diye beyanda bulunduğu anda adı geçen mütevellinin de bunu tastik etmesi üzerine durum sicile kaydedildi.”*⁵⁷

Zikredilen örnekte ipoteğe yer veren hukuk sistemlerinde uygulanan taşınmaz rehniinin benzer şekilde Osmanlı hukuk sisteminde uygulandığı görülmektedir. Rehin akdinin konusunu teşkil eden dükkânın tam tespit edilmesi ve sicile kaydedilmesi aynı şekilde bir taşınmaz rehni çeşidi olan ipotekle benzer özellikler arz etmektedir. Fakat bunun kanunî bir düzenlemeye istinat etmediğini de burada belirtmemiz gerekir. İpotekle ilgili kanunî düzenleme daha sonra yapılmıştır. Ülkemizde ilk defa 28 Şubat 1331(1913) tarihli *“Emvali Gayr-i Menkullerin Deyn Mukabilinde Temînat İradesine Dair Kanun-ı Muvakkat*'la ipotek uygulaması resmî bir şekilde yapıldı.⁵⁸

Bunun yanında İslâm hukukunda kabz şeklinin örfe ve şartlara göre değişebileceği kabul edilmiş; klasik doktrinde kullanılan kabz şekillerinin günümüzde uygulanabileceği benimsenmiştir.⁵⁹ Bu tür yaklaşımların bir sonucu

⁵⁷ *Şer'iyye Sicilleri I-II*, Türk Dünyası Araştırmalar Vakfı, Özyılmaz Matbası, İstanbul 1989, II, s. 76

⁵⁸ Serkis Karakoç, *Tahşiyeli Kavânin I-III*, Cihan Matbası, İstanbul 1341, I, s. 471; Cin-Akgündüz, s. 713; Ansay, Sabri Şakir, *Hukuk Tarihinde İslâm Hukuku*, (3. Bası), Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Ankara 1958, s. 93.

⁵⁹ Apaydın, “Kabz”, *DİA*, s. 46.

olarak günümüzde rehinin sadece icap ve kabulle kurulabileceği; rehinin bağlayıcı olması için ayrıca bir sıhhat, tamamîyet ya da bağlayıcılık şartı olarak kabzın zorunlu bir öge olmadığı ileri sürülmüştür.⁶⁰

Günümüzde tapu sicil ve kadaströ faaliyetlerinin gelişmesiyle ister müstakil ister müşterek olsun gayrimenkullerin sicile kaydedilerek rehnedilmesi mümkün hale gelmiştir. Bu durumun bir sonucu olarak Hanefîlerin cevaz vermediği müşterek gayrimenkul malın rehininin câiz olabileceği; sicille sağlanan eksiksiz kabz işlemiyle çekincelerin giderilebileceği söylenebilir. Nitekim İslâm dünyasında uygulanan birçok kanunda müşterek gayrimenkulün rehinini düzenleyen hükümler bulunmaktadır.⁶¹

İpoteğe konu olan akarların siciline şerh düşülmesiyle akarın kabzı gerçekleşmektedir. Akar sicilinde açıklamalar bölümünde rehin olduğuna dair şerh düşülmesiyle kabz işlemi hukukî olarak gerçekleşmektedir. Özetle, şerh işlemiyle kanunî teslim gerçekleşmektedir.⁶²

3.3. İpoteğe Hâkim Olan İlkeler

Bir gayrimenkul rehin tipi olan ipotek de diğer rehin çeşitlerinde geçerli olan bazı ilkelere sahiptir. Bu ilkeler genel olarak, aleniyet ilkesi, muayyenlik ilkesi, teminat ilkesi ve sıranın belirlenmesi ilkesi şeklinde sıralanmaktadır.

3.3.1. Aleniyet İlkesi

Teminat hukukunda, aynî teminatların herkese karşı ileri sürülebilmesi yapıları gereği, şahıs tarafından bu hakkın ileri sürülmesinde üçüncü kişiler tarafından net olarak bilinebilecek bir aleniyetin olması gereklidir. “Kamuya açık olma” şeklinde ifade edilen bu prensip, rehin edilen malın tapu siciline kaydedilmesiyle gerçekleşmektedir.⁶³

İslâm hukukunun klasik fıkıh kitaplarında gayrimenkul rehininin kurulması için tescil işlemi bir şart olarak ileri sürülmemiştir. Gayrimenkul rehininde kamuya açıklık prensibinin objektif ölçütü, rehinin tahliye ile rehin alan tarafın zilyetliğine geçirilmesidir.⁶⁴ Fakat hemen şunu belirtmemiz gerekir ki borçların yazılması İslâm dininde önemli bir prensiptir. Kur’ân’da “Ey iman edenler! Belirli bir vadeye kadar birbirinize borçlandığınız zaman onu kaydedin.”⁶⁵ şeklindeki ilahî emir bunun açık bir göstergesidir. Bu ayetin bir gereği olarak,

⁶⁰ Cezerî, Abdurrahman, *Kitâbu'l-Fıkh Alel-Mezâhibi'l-Erbââ I-V*, (2. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut 2003, II, s. 289.

⁶¹ Zerkâ, Mustafâ Ahmed, *Medhal I*, s. 367.

⁶² eş-Şehâne, s. 67; Ebû'r-Reyş, s. 45; İbrahim Sa'd, *et-Teminatu'l-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 39.

⁶³ Zerkâ, Mustafâ Ahmed, *Medhâl I*, s. 368; Esener-Güven, s. 457; Davran, Bülent, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul Üniversitesi Yay., İstanbul 1972, s. 45.

⁶⁴ Kayravânî, Ebû Muhammed Abdillâh b. Abdirrahmân Ebi Zeyd, *en-Nevâdir ve'z Ziyâdât I-XV*, Thk. Muhammed Emin, Dâru'l-Garbu'l-İslâm, Beyrut 1999, X, s. 164; İbn Hazm, V, s. 89; Kâsânî, V, s. 199; İbn Kudâme, *Muğnî VI*, s. 446; Nevevî, *Minhac*, s. 304.

⁶⁵ Bakara, 2/282.

borçların ve hakların kaydedilmesiyle ilgili ortaya çıkan yeni gelişmeler İslâm hukukunun temel prensiplerine aykırılık teşkil etmez. Buna göre tapu siciliyle rehin haklarının kayıt altına alınması ve kabz işleminin bu şekilde gerçekleştirilmesi mümkün hale getirilebilir. Maslahat gereği kamuya açıklık prensibinin yerine getirilmesi için rehin haklarının tescilinin şart koşılması kanunlaştırılabilir.⁶⁶ Nitekim İslâm dünyasında yapılan medeni kanunlarda tescil işleminin kanunlaştırıldığını görmek mümkündür.⁶⁷

3.3.2. Muayyenlik İlkesi

İpotekte muayyenlik ilkesi gereğince, rehin ile teminat altına alınmış borç ve rehne konu olan gayrimenkulün açık ve seçik olarak belirlenmiş olması gerekir. Rehin konusu gayrimenkulün belirli hale getirilmesiyle ifade edilen husus, gayrimenkulün ayrı ve bağımsız bir hale getirilmesi ile aynı hakka konu taşınmazın belirginleştirilmesidir.⁶⁸

İslâm hukukuna göre, akdin mevzû'unun belli, muayyen, mevcut ve teslim elverişli olması akdin geçerlilik şartıdır. Akdin mevzû'yla ilgili garar, cehalet, riziko gibi durumlar akdin fasit olmasına neden olmaktadır.⁶⁹ Buna göre rehinde de akdin kurucu ögesi olan merhûn ve merhûn bihin muayyen, mevcut ve teslim elverişli olması şarttır.⁷⁰ Mahiyeti ve vasıfları bilinmeyen malı rehin vermek ve rehin olarak kabzetmek câiz değildir. Aynı şekilde kaçmış hayvan gibi fiilî olarak mülkiyet altında olmayan mal, teslim elverişli olmadığından rehni geçerli değildir.⁷¹

Muayyenlik ilkesi gereğince Hanefî mezhebinde, rehin konusu malın râhinin malından müferrağ (ayrıştırılmış) ve müşterek olmayacak şekilde başkalarına ait mallardan mümeyyez/gayr-i şâyi' olması da şarttır.⁷² Merhûnun müferrağ olması için râhine ait eşyalarla meşgul olmaması gerekir. Bundan dolayı ev ve dükkân rehneldiği zaman râhine ait şahsî eşyaların tahliye

⁶⁶ Zerkâ, Mustafâ Ahmed, *Medhâl I*, s. 368; Senhûrî, *Vasît X*, s. 428.

⁶⁷ Krş.: Ürdün medeni kanununun 1323. Maddesinde tescil zorunlu olduğu şu şekilde izah edilmektedir:

لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله. Irak medeni kanunu ise 1286. maddede tescil işlemine şu şekilde yer vermiştir: لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله في دائرة العقاري التسجيل. Türk Medeni kanununun 856. maddesinde tescil işleminin kurucu bir unsur olduğu şu şekilde düzenlenmiştir: "Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur."

⁶⁸ Senhûrî, *Vasît X*, s. 353; Davran, s. 45; Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 683; Bülent Köprülü-Selim Kaneti, *Smırlı Aynı Haklar*, (2. Baskı), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Fakülteler Matbası, İstanbul 1982-1983, s. 282.

⁶⁹ Karadâğî, Ali Muhyiddîn, *Mukaddime fi'l-Mâl ve'l-İktisâd ve'l-Milkiyye ve'l-Akd*, (2. Baskı), Dâru'l-Beşâiru'l-İslâmiyye, Beyrut 2009, s. 510; Karaman, Hayrettin, *İş ve Ticâret İlmihali*, İz Yay., İstanbul 2012, s. 110-114.

⁷⁰ Kâsânî, V, s. 195; Senhûrî, *Mesâdiru'l-Hak VI*, s. 87.

⁷¹ Kâsânî, V, s. 202; Şirbînî, II, s. 161; Mecelle, Md. 709; Mahmûd Sa'd, Ahmed, *et-Te'minatü's-Şahsiyye ve'l-Ayniyye fi'l-Kanuneyn el-Mısri ve'l-Yemen: el-Kefale er-Rehni'l-Hayâzî*, (1. Baskı), Dâru'n-Nehdati'l-Arabiyye, Kahire 1990, s. 649.

⁷² Kâsânî, V, s. 202.

edilmeden mürtebine teslim edilmesi câiz değildir.⁷³

Taşınmaz rehni bakımından muayyenlik ilkesinin birçok faydası vardır. Muayyenlik ilkesi, rehinli alacaklının mâlî haklar bakımından güvenliğini sağlamasının yanında, taşınmazın mülkiyetini sonradan devralacak şahıslar bakımından da taşınmazın ne kadarlık bir borç ile yüklü olduğunu görebilmelerini sağlar. Gerek rehinli taşınmazın gerek teminat konusu alacak miktarının belirli olması, taşınmazı sonradan zilyetliğine geçirecek olan kişilerin devralma kararını sağlıklı bir şekilde alabilmelerine imkân sağlamaktadır.⁷⁴

3.3.3. Teminat İlkesi

İpotek, bir taşınmaz rehni tipi olarak aynı teminat vasıtasıdır. İpotekle, rehinli alacaklı, alacağına karşılık bir malı, tapu siciline şerh düşmek suretiyle alacağını garanti altına almaktadır. İpotek de dâhil bütün rehin çeşitlerinde bulunan teminat ilkesi, vade dolduğunda borç ödenmediği takdirde alacaklıya yetkili organlar vasıtasıyla rehni sattırıp hâsıl olan meblağdan alacağını elde etme yetkisi tanımaktadır.⁷⁵

3.3.4. Sıranın Belirlenmesi İlkesi

Aynı gayrimenkul üzerinde birden fazla sınırlı aynı hak oluşturulduğunda, bu hakların birbiriyle çatışmasının önlenmesi için rehin konusu mal üzerinde sınırlı aynı haklar arasında muayyen bir sıranın gözetilmesi gerekir. Rehni hukukunda ister aynı ister farklı yapıda olsun, aynı gayrimenkul üzerinde kurulmuş aynı hakların birbirlerine olan önceliğine ve sonralığına "sıra" adı verilmektedir.⁷⁶

İslâm hukukunda sıranın belirlenmesi ilkesi, teknik olarak bir taşınmazın

⁷³ Kâsânî, V, s. 202.

⁷⁴ Davran, s. 45; Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 683-684.

⁷⁵ eş-Şehâne, s. 41, 103; Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 710-711; İbrahim Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahiyye*, s. 36.

⁷⁶ Aynı akar üzerinde kurulu sınırlı aynı hakların sıralamasında iki farklı sistem öngörülmektedir. Bu iki sistem "ilerleme sistemi" ve "sabit dereceler sistemi" şeklinde isimlendirilmektedir. İlerleme sistemi Roma hukuk sisteminde geçerli olan rehin hukukuna dayanmaktadır. İlerleme sisteminde gayrimenkul rehni, gayr-ı menkulün tamamını kapsar. Bu sistemde rehni rehin konusu malın bir kısmı üzerinde kurulması mümkün değildir. Rehni sahibi, alacağına karşılık malı bir bütün halinde zilyetliğinde bulundurur. Rehni konusu mal üzerinde birden fazla rehin varsa, bunlar arasındaki sıra kuruluş tarihine göre belirlenir. Eski tarihli gayrimenkul rehni, yeni olana göre önceliğe sahiptir. Eski tarihli rehin sona erdiğinde, yeni tarihli rehin kendiliğinden daha eski olanın yerine geçer. Sabit dereceler sistemi ise Cermen hukukunda uygulanan taşınmaz rehni sistemine dayanmaktadır. Cermen hukuk sisteminde, rehin konusu malın takdir edilen değer parçalarına bölünebileceği ve bu parçalar üzerinde birbirinden bağımsız birden fazla rehin hakkı kurulabileceği benimsenmiştir. Bu sisteme göre, Roma hukuk sisteminin aksine rehni malın tamamını kapsamaması zorunlu değildir. Sabit dereceler sisteminde, alacak hakkı, taşınmazın sadece bir kısmı ile teminat altına alınabilir. Bu sistemde birbirinden bağımsız olan parçalara "derece" denilmektedir. Önceki derecedeki taşınmaz rehni sona erince, sonra gelen derecedeki gayrimenkul rehinlerinin onu yerine kendiliğinden geçmesi mümkün değildir. Rehni maliki, her boş dereceyi dilediği gibi kullanabilir. Geniş bilgi için bkz. Oğuzman-Seliçi-Özdemir, s. 698-699; Erdoğan, *Roma Eşya Hukuku*, s. 129; Ertaş, s. 510.

aynı anda birden fazla kimseye rehnedilip edilmemesi ve müşterek bir malın bir kısmının bağımsız şekilde rehne konu olup olmamasıyla ilgilidir. Bu konuda İslâm hukukunda temelde iki farklı yaklaşım söz konusudur.

Roma hukukuna dayanan ilerleme sistemine benzer hükümler taşıyan Hanefilerin benimsediği yaklaşım tarzına göre farklı zamanlarda farklı akitlerle bir malı birden fazla kimseye rehnetmek mümkün değildir. Buna göre bir taşınmaz iki borca karşılık rehnedilmesi halinde, her iki işlem tek akitle yapılması gerekir. Buna ek olarak malda borçlara karşılık gelen hisseler akit esnasında birbirinden bağımsız ifade edilmemesi gerekir. İster ortak olsun ister olmasın iki alacaklıya ancak, bir akitte toplam borca karşılık rehin verilebilir. Her iki borca karşılık gelen oranda mal üzerinde bir belirleme yapılamaz.⁷⁷ Hanefilere göre rehin konusu malda bir belirlenme yapılması halinde malda müştereklik meydana geldiği için akit fasit olur. Zira Hanefilere göre müşterek malın rehni câiz değildir. Rehin akdinin konusu olan mal ister bölünebilen ister bölünemeyen mallardan olsun; müştereklik ister akit esnasında olsun ister sonradan meydana gelsin müşterek malın rehni câiz değildir.⁷⁸ Dolayısıyla Hanefiler rehin konusu malda herhangi bir bölünmeyi kabul etmediği ve borç miktarına bakılmaksızın rehni bütün borca karşılık teminat olduğunu kabul ettiği için kural olarak Hanefi mezhebinde ilerleme sisteminin geçerli olduğu söylenebilir.

İmam Mâlik (ö. 179/ 795), İmam Şâfiî (ö. 204/819), Ahmet b. Hanbel (ö. 240/854), İbn Ebî Leylâ (ö. 148/765), Osman el-Bettî (ö. 143/760), İmam Evzâî (ö. 157/774), Ebû Sevr (ö. 161/778) ve İbn Hazm'ın (ö. 456/1064) da içinde bulunduğu bir grup âlime göre müşterek malın rehni câiz olduğu için, bir taşınmazın muayyen bir payı bağımsız şekilde rehin verilebilir. Satışı câiz olan şeylerde alacağın temin edilmesi mümkün olduğu için satışı câiz olan her şeyin merhûn olması câizdir. Bu açıdan alacağın teminat altına alınması için müfrez mallarda olduğu gibi müşterek malın rehnedilmesi câizdir.⁷⁹ Bu görüş sahiplerine göre, bir kimse bir akarını farazi kısımlara ayırarak rehin vermesinin önünde hiçbir engel olmadığından, bu sistemde Cermen hukuk sisteminde

⁷⁷ Mecelle, Md. 720; Ali Haydar Efendi, *Duraru'l-Hükkâm Şerhu Mecelletu'l-Ahkâm I-IV*, (1. Baskı), Dâru'l- Kutubu'l-İlmiyye, Beyrut 2010, II, s. 108; Karaman, Hayreddin, *Mukayeseli İslâm Hukuku I-III*, İz Yayıncılık, İstanbul 2012, III, s. 169-170.

⁷⁸ Serahsî, Şemseddin, *Kitâbu'l-Mebsût I-XXXI*, Daru'l-Ma'rife, Beyrut trs., XXI, s. 72; Cessâs, Ebû Bekr Ahmed b. Ali er-Râzî, *Ahkâmu'l-Kurân I-III*, (3. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut 2007, I, s. 635; Kâsânî, V, s. 200; Meydânî, Abdulğani el-Ğanimî ed-Dımeşkî, *el-Lübâb fî Şerhi'l-Kitâb I-II*, Dâru'l-Kutubi'l-Arabiyye, Beyrut 2012, II, s. 5.

⁷⁹ İmam Şâfiî Muhammed b. İdrîs, *el-Ümm I-XI*, Thk. Rifat Fevzi Abdulmuttalib, Beyrut 2001, III, s. 181; Kayravânî, X, s. 168; İbn Hazm, VIII, s. 88; İbn Kudâme, *Muğnî VI*, 455; Ensârî, Ebû Yahyâ Zekerîya, *Fethu'l-Vehhâb bi Şerhi Minhaci't-Tullâb I-II*, y.y., trs., I, s. 193; Ebû Hattâb, Mahfûz b. Ahmed b. Hasan Kulûnâzî, *el-Hidâye alâ Mezhebi'l-İmâm Ebî Abdillâh Ahmed b. Muhammed b. Hanbel eş-Şeybânî*, (1. Baskı), Daru'l-Giras, 2003 Kuveyt, s. 259.

geçerli olan sabit dereceler sisteminin geçerli olduğu söylenebilir.⁸⁰

Klasik fıkıh kitaplarında sıralama sistemi hukukî bir kurum şeklinde ele alınmamakla birlikte, fakihlerin müşterek malın rehni ve rehin edilecek malın haiz olması gerekli olan özellikler etrafında yaptığı tartışmalardan konuyla ilgili yapıcı bilgilere ulaşmak mümkündür. Konuyla ilgili bilgiler değerlendirildiğinde Hanefilerin rehin anlayışında ilerleme sisteminin, cumhurun rehin anlayışında ise sabit dereceler sisteminin geçerli olduğu sonucuna ulaşılır.

3.4. İpotekte Tazmin Hükümleri

İpotekte rehin konusu malın mülkiyeti ve hiyâzeti rehin veren tarafın zilyetliğinden çıkmaz. Karşılığında rehin verilen borç sona erinceye kadar rehin veren taraf malından yararlanabilir. Rehin veren taraf malından yararlanma yetkisine sahip olmakla birlikte, onun bu yetkisi sınırsız değildir. Borç ödenmediği takdirde mürtehin alacağını rehnin değerinden temin edebilmesi için rehin veren tarafın sorumluluğu kapsamında bazı emredici hükümlere yer verilmektedir.

İpotekte rehin veren tarafın en başta gelen sorumluluğu, rehnin varlığını güvence altına almaktır. İpotekte rehnin bakım ve koruma masrafları rehin veren tarafa aittir. Rehnin mâlî değerini korumak râhine ait olduğu için akit devam ettiği süre zarfında rehin veren mülkiyeti yok eden tasarruflarda bulunmaz. Bunun yanı sıra rehin konusu akar üzerinde üçüncü kişiler lehine aynı hak tesis edemez.⁸¹

İpotekte rehin veren tarafın mülkiyet hakkı mürtehinin hakkının rehne taalluk etmesi sebebiyle sınırlıdır. Bu sebepten dolayı rehin veren tarafın hukukî tasarruflarda olduğu gibi rehnin mâlî değerini ilgilendiren diğer konularda da yetkileri bazı kayıtlarla sınırlıdır. Söz gelimi rehin veren taraf, rehin konusu akar bina olması halinde binanın bir kısmını ya da tamamını yıkamaz. Rehnin penceresi ya da kapısı gibi önemli parçalarını sökemez; rehni parçalara bölemez. Rehin veren taraf rehnin varlığı akit esnasındaki şekliyle korumak sorumluluğu altındadır.⁸² Normal hallerde gayrimenkul sahibinin mülkiyet hakkının kullanımı sadece başkalarının hakkına zarar vermeyecek şekilde sınırlı olmasının yanında, ipotekte mürtehinin mal üzerindeki aynı hakkı sebebiyle taşınmaz malikinin mal üzerindeki kullanım hakkı daha dardır.⁸³ Yani ipotekte taşınmaz sahibi, hem üçüncü kişilerin hakkına hem malın aynına zarar vermeyecek şekilde malda tasarrufta bulunmak durumundadır.

⁸⁰ Karaman, *Mukayeseli İslâm Hukuku III*, s. 170-171; Akgündüz, *İslâm ve Osmanlı Hukuku Külliyyatı (Özel Hukuku-II) III*, s. 837.

⁸¹ İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 102.

⁸² Senhûrî, *Vasît X*, s. 413; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 102-103.

⁸³ Nuri Kahveci, "İslâm Hukukuna Göre Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu", *KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi*, S. 12, (1-20), Kahramanmaraş 2008, s. 3-4.

İpotekte rehlin korunması rehin veren tarafa ait olmasının zorunlu bir sonucu olarak rehlin yok olması durumunda gündeme gelen tazmin hükümleri rehin veren tarafa rücu eder. Rehlin konusu akar yok olduğunda mürtehin alacağına karşılık yeni bir teminat talep etmekle vadenin dolmasını beklemeden alacağını talep etme arasında muhayyerdir. Bu durumda zararın bizzat rehin veren tarafın ya da üçüncü kişinin fiilinden kaynaklanması arasında fark yoktur. Her durumda tazmin hükümleri rehin veren tarafa rücu eder.⁸⁴

3.5. İpoteğin Benzer Tasarruflardan Farkı

İpoteğin aynî teminata yönelik diğer hukukî tasarruflarla benzer ve farklı yönleri vardır. İpotek temelde alacağın güvence altına alınmasını sağladığı için, teminat yönü bulunan diğer hukukî tasarruflarla gayesi bakımından aynı sınıfı teşkil etmektedir. İpotek hukukî yapısı bakımında da aynî teminata yönelik tasarruflarla benzer yönleri sahiptir. Zira ipoteğin ilgili olduğu rehin, hakku'l-ihhtisâs⁸⁵ ve hakku'l-imtiyâz⁸⁶ sınırlı aynî haklar şeklinde ifade edilmektedir. Bununla birlikte, ipotekte şekil ve mahiyet itibariyle diğer işlemlere kıyasen bazı farklı hükümler söz konusudur.⁸⁷

İpotekle İslâm hukukunda geçerli olan rehin arasındaki en önemli fark rehinde, rehlin konusu malın akar ya da menkul mal olmasına bakılmaksızın rehlin mürtehin tarafından kabz edilmesinin şart olmasıdır. Kabz, etkisi bakımından rehin akdinin illeti hükmündedir. Kabz işleminin fiilî ya da hukukî varlığı, bu gerçeği değiştirmemektedir. İpotekte ise gayrimenkulün kabzında objektif ölçüt olan tahliyenin yerine tapuya tescili geçerlidir. Tapu tesciliyle gayrimenkulün kabzı hukuken ve hükmen gerçekleşmekte; söz konusu malın tahliye işlemiyle rehin alan tarafın zilyetliğine fiilen geçirilmesine gerek kalmamaktadır. Yani, ipotek sözleşmesinden sonra rehin alınan malın hıyazeti

⁸⁴ Senhûrî, *Vasît X*, s. 388; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 104.

⁸⁵ *Hakku'l-ihhtisâs*, Arap dünyasının medeni kanunlarında düzenlenmiş ve aynî teminata yönelik yazılmış eserlerde ele alınan beşeri hukuk sistemlerinin etkisiyle ortaya çıkmış, aynî teminat gayesine yönelmiş sınırlı aynî bir haktr. Hâkim kararıyla borçluya ait bir gayrimenkulya da borçlunun bütün gayr-ı menkulleri üzerinde alacaklı lehine kurulmuş sınırlı aynî bir hak olarak tarif edilen *hakku'l-ihhtisâs*, İslâm hukukunun klasik kaynaklarında yer almamaktadır. Sonraki dönemlerde ortaya çıkan bu teminat vasıtası, genel olarak İslâm hukukunda geçerli olan gayrimenkul rehlinin ilkeleri doğrultusunda ele alınmaya çalışılmaktadır. Bkz. Senhûrî, *Vasît X*, s. 660; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 193.

⁸⁶ *Hakku'l-imtiyâz*, kanunun borçlunun bütün varlığı üzerinde var saydığı sınırlı aynî bir haktr. Kanunun başlangıçta alacaklı lehine var saydığı bu hak, tarafların anlaşması veya mahkeme kararıyla ortadan kaldırılamaz. Hakku'l-imtiyâz, alacaklı lehine kabul edilen kanunî bir haktr. Aynî teminatlar arasında yer alan bu hak çeşidi, borçlunun bütün mal varlığı üzerinde de tesis edilebileceği gibi sadece bir kısmının üzerinde de tesis edilebilir. Modern hukukî düzenlemelerin etkisiyle ortaya çıkan hakku'l-imtiyâz, İslâm hukukunun klasik literatüründe yer almamakla birlikte modern Arap dünyasındaki kanuni düzenlemelerde sınırlı aynî bir hak türü olarak yer almaktadır. Bkz. Senhûrî, *Vasît X*, s. 263, 266;

⁸⁷ Senhûrî, *Vasît X*, s. 396; Çalış-Hacak, "Rehin", 541.

ve mülkiyeti rehin verenin zilyetliğinden çıkmamaktadır.⁸⁸

Rehinle ipotek arasında farklılığın olduğu bir diğer alan, rehinden yararlanma ve rehin üzerinde hukukî tasarruflarda bulunmayla ilgili hükümlerdir. Rehin verenin iznine bağlı olmak şartıyla rehin alan ancak belli şartlar çerçevesinde rehnin aynından, tabiî ve hukukî semerelerinden yararlanabilir.⁸⁹ Aynı şekilde rehinde rehin alanın ve verenin rehin üzerindeki hukukî tasarrufları da tarafların iznine bağlıdır. İpotekte ise rehin verenin rehini, rehin alanın zilyetliğine geçirmesi kurucu bir şart olmadığı için, rehin veren taraf rehin üzerinde hukukî tasarrufta bulunabilir. Klasik literatürde düzenlenen rehin akdinde mülkiyeti giderici tasarruflardan sonra, rehin akdi batıl olmasına karşın, ipotekte rehin akdi batıl olmamaktadır. Rehnin mülkiyeti şerh kaydıyla birlikte yeni malike intikal eder. Bu durumda rehin alan tarafın, rehin kimin eline geçerse geçsin, rehin üzerinde takip hakkı vardır. Şu kadar var ki, rehin veren taraf, ipotekli malı rehin vermek, üzerinde üçüncü kişiler lehine irtifak hakkı kurmak, diğer borçlular lehine hakku'l-ihtisâs ve hakku'l-ımtiyâzla aynı hak tesis etmek gibi ipotekli alacaklının sınırlı aynî hakkına zarar veren tasarruflarda bulunmaz. Çünkü söz konusu tasarruflar, rehin alan açısından bakıldığında ipotekle ulaşılmaya çalışılan teminat gayesine aykırıdır.⁹⁰

İpotegün teşekkülü için tapu siciline kaydedilmesi şarttır. Bu açıdan ipotek şekli bir akit görünümündedir. Fakat rehin akdi, şekli değil rızaî akitler gurubu arasında yer almaktadır. Rehin akdinin geçerli olması için herhangi şekle dayanan kurucu bir işleme gerek yoktur. İşte, ipotekle rehin arasında şekle ilişkin bu özellik ikisinin arasındaki diğer bir farklılıktır.⁹¹

İslâm hukukunun klasik literatüründe geçerli olan rehin akdiyle ve kanunun borçlunun bütün malları üzerinde var saydığı hakku'l-ımtiyâz, hem menkul hem gayrimenkul üzerinde tesis edilmesine karşın, er-Rehnu't-teminî (ipotek), hakku'l-ihtisâsla birlikte sadece gayrimenkuller üzerinde sabit olmaktadır.⁹²

İpotek, kaynağı itibariyle rehine aynı kategoride tasnif edilmesine karşın hakku'l-ihtisâs ve hakku'l-ımtiyâz ile farklı kategorilerde tasnif edilmektedir. Buna göre ipotek ve rehnin kaynağı, tarafların anlaşmasıdır. Yani her iki akit de bir konu üzerinde anlaşılan iki iradeden kaynaklanmaktadır. Hakku'l-ihtisâsın

⁸⁸ Senhûri, *Vasît X*, s. 396; Mahmûd Sa'd, s. 702; eş-Şahâvâ, İbrâhîm Desûkî, "er-Rehn", *Mecelletu'l-Ezher*, C. 45, Sayı:3, (229-234), Kahire 1973, s. 229; Çalış-Hacak, "Rehin", s. 541.

⁸⁹ İbn Kudâme, *Muğnî VI*, s. 515; İbn Âbidîn, Muhammed Emîn, *Reddu'l-Muhtar alâ Durri'l-Muhtar Şerhi Tenvîri'l-Ebsâr I-XII*, Dâru'l Âlemi'l-Kutub, Riyad 2003, X, s. 125.

⁹⁰ Senhûri, *Vasît X*, s. 396; eş-Şahâvâ, İbrâhîm Desûkî, "er-Rehn", s. 229; Çalış-Hacak, "Rehin", s. 541.

⁹¹ Duaylec, s. 725.

⁹² Ebû Zehre, s. 62; Yûsuf Mûsâ, s. 465; Senhûri, *Vasît X*, s. 660; eş-Şahâvâ, İbrâhîm Desûkî, "er-Rehn", s. 229; Wilhelm Padel, Camille Louis Steeg, *De La Legislation Fonciere Ottomane*, Paris1904, s. 151-152; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 36-37.

kaynağı yargı kararıdır. Hakku'l-ımtiyâzın kaynağı ise kanundur.⁹³

3.6. İpotek Hakları

İpotek yapıldıktan sonra rehin alan taraf aynî ve şahsî olmak üzere iki hakka sahip olur. Rehın alan tarafın şahsî hakkı, karşılığında rehin alınan ve parasal bir değer ifade eden rehin veren tarafın zimmetini işgal eden haktır. Rehın alanın aynî hakkı ise doğrudan rehin ipotek edilen akar üzerinde kurulan ve akarın varlığına sıkı sıkıya bağlı olan haktır. Bu haklar rehin hukukunda ipotek hakları şeklinde ifade edilmektedir.⁹⁴ Bu haklar, sahip olunan bir başka hakka dayanılarak elde edildiği için “kurma (tesis) yoluyla elde edilen haklar” şeklinde isimlendirilmektedir.⁹⁵

İpotek sözleşmesiyle doğan haklar, sınırlı aynî haklar arasında yer almaktadır. Bu haklar kendine mahsus bazı özelliklere sahiptir. İpotek hakları sadece akarlar üzerinde gerçekleştiği için “akar niteliğinde aynî hak” şeklinde isimlendirilmektedir. İpotek haklarının bu şekilde isimlendirilmesinin temel nedeni, bu işlemi akarlar üzerinde kurulan ve sınırlı aynî haklar arasında yer alan irtifâk haklarından ayırmaktır. Zira bu haklar da ipotek hakları gibi akara sıkı sıkıya bağlıdır. Bu haklar ipotek haklarının aksine, hak sahibine malı kullanma ve maldan yararlanma salahiyeti tanımaktadır. İpotek hakları ise sadece rehınli alacaklıya teminat sağlamaktadır.⁹⁶

Resmî şekilde yapılan rehın akdinden sonra tapu siciline şerh verilerek alacaklı taraf lehine kurulan ipotek hakları, alacaklıya borcuna karşılık aynî teminat sağlamaktadır. Alacaklı bu hakların sadece borç ödenmediği takdirde diğer borçlulara kıyasen malı öncelikle sattırıp semeninden alacağını elde etme salahiyetine sahip olduğundan bu haklar sınırlı olarak ifade edilmektedir. Yani alacaklı borç ödenmediği takdirde malın rakabesine malik olamamaktadır. Zira temellük yasağı rehın hukukunun temel bir esasını oluşturmaktadır. Alacaklı rakabe mülkiyetinin yanı sıra rehın aldığı malı kullanma ve tüketme yetkisine de sahip değildir. Bu açıdan ipotek hakları, sahibine sınırlı bir yetki vermektedir.⁹⁷

İpotek hakları tebeî bir yapıdadır. Çünkü bu hakların varlığı, rehın veren tarafın yüklendiği edime bağlıdır. İpotek sözleşmesi resmî bir şekilde yapıldıktan sonra ipotek hakları rehın sahibi alacaklı lehine sabit olur. Borç ödendikten sonra, terkîn işleminin yapılmasıyla ipotek hakları sona erer.⁹⁸

⁹³ Senhûrî, *Vasît X*, s. 660; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 36.

⁹⁴ İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 116.

⁹⁵ Gözübüyük, A. Şeref, *Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları*, (30. Bası), Turhan Kitabevi, Ankara 2009, s. 177.

⁹⁶ Senhûrî, *Vasît X*, s. 271.

⁹⁷ eş-Şehâne, s. 78; Senhûrî, *Vasît X*, s. 270; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 39, 120.

⁹⁸ Senhûrî, *Vasît X*, s. 271; İbrâhîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 39.

İpotek hakları bölünmez bir niteliktedir. Karşılığında ipotek sözleşmesi yapılan borcun tamamı ödeninceye kadar, üzerinde ipotek kurulan gayrimenkul rehin kalmaya devam eder. Rehnin bölünmezliği ilkesi, aynı borç karşılığında ipotek edilen iki müstakil akarda da geçerlidir. Borcun tamamı ödenmedikçe akarlardan hiçbiri terkîn işlemiyle tapu sicilinden silinemez. Rehnin bölünmezliği ilkesi emredici bir hüküm olmadığı için, tarafların anlaşmasıyla ödenen borç oranında mal rehin olmaktan kurtarılabilir.⁹⁹

İpotek hakları rehin alan tarafa bazı haklar sağlamaktadır. İpotek sözleşmesi bütün şartları hâiz bir şekilde yapıldıktan sonra rehin alan taraf ipotek konusu akar üzerinde sınırlı aynî hakka sahip olur. Bu hak yapısı itibariyle rehin alan tarafa rehin kimin elinde olursa olsun rehni takip etme (haku't-tatabbu') selâhiyeti tanımaktadır. Söz konusu hakka sahip olan rehin alan taraf, borçlunun bütün malları satıldığı esnada adî borçlulara kıyasen satılan rehnin semeninden alacağını öncelikle talep eder.¹⁰⁰

3.7. İpoteğin Sona Ermesi

Hukukî varlığı tescile bağlı olan ipotek, aslî ve fer'î olmak üzere iki şekilde sona erer. İpotek tescil olmadan kazanılmayacağı gibi tescilin silimi olmadan da sona ermez. Şu halde ipotek hakları, alacağa bağlı fer'î bir hak olmasına rağmen alacak hakkı herhangi bir nedenle sona erdikten sonra kendiliğinden sona ermez. Sicile kayıtlı rehin terkin edilmedikçe şeklen de olsa ipotek devam etmektedir.¹⁰¹

İpoteğin fer'î olarak sona ermesi, ipoteğe esas teşkil eden alacak haklarının sona ermesine bağlı olarak ipotek sözleşmesinin de sona ermesi demektir. Buna göre ipotekle teminat altına alınan borç ifâ, takas, ibrâ, tecdîd, ödemenin imkânsız hale gelmesi ve borç düşüren zamanaşımı gibi borcu sona erdiren nedenlerle sona ermesi halinde, ipotek hakkı da terkîn işlemine bağlı sona ermiş olur.¹⁰²

İpoteğin terkîn işlemine bağlı aslî olarak sona ermesinin birçok yolu vardır. Taşınmazın yok olması, rehin verenle rehin alanın sıfatlarının birleşmesi,¹⁰³ rehin alan tarafın rehin konusu malın hıyazetini kaybetmesi, rehin konusu malın açık artırmayla satılması, borç devam ettiği halde rehin alanın tek taraflı rehni sona erdirmesiyle ya da tarafların anlaşmasıyla rehnin düşürülmesi yoluyla ipotek aslen sona erer. Bu durumda alacaklının talebiyle ipoteğin tapu sicilinden

⁹⁹ Senhûrî, *Vasît X*, s. 271, 377; İbrahîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 43.

¹⁰⁰ İbrahîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 118-120.

¹⁰¹ Senhûrî, *Vasît X*, s. 614; İbrahîm Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 187; Rayâb, Esa'd, *Ebhâs fi't-Teminati'l-Ayniyye*, (1. Baskı), Beyrut 1988, s. 122; Esener-Güven, s. 462.

¹⁰² Senhûrî, *Vasît X*, s. 614-625; Ardıç, s. 366; Ertaş, s. 530; eş-Şehâniye, s. 69.

¹⁰³ Senhûrî borçlu ile alacaklının sıfatlarının birleşmesini zimmetlerin birleşmesi adı altında ipoteğin tebeî yolla sona ermesi dâhilinde zikretmektedir. Bkz. Senhûrî, *Vasît X*, s. 628.

terkîn edilmesiyle ipotek şeklen de sona erer.¹⁰⁴

4. Sonuç

Teminat hukukunda gayrimenkul rehnini hukukî kabz yoluyla işlevsel hale getiren ipotek, sicil-kayıt sistemlerinin tabîî bir sonucudur. Ticaret hayatını ilgilendiren hukukî düzenlemeler, uygulamalar evrensel bir yapıda olduğu için bu konudaki gelişmeler bütün hukuk sistemleri tarafından benimsenerek genel esaslar küçük farklılıklarla kabul görmüştür.

Klasik literatürde ilke olarak yer verilen ipotek, kabz işleminin hikmeti açısından değerlendirildiğinde bu rehin çeşidinin uygulanmasında İslâm hukuku temel ilkeleri açısından hiçbir engel yoktur. Burada tartışmaya neden olan husus, klasik literatürde geniş bir çerçevede ele alınan ve rehnin kurucu ögesi gibi telakki edilen kabzın hukuki durumudur. Zilyetliği sağlanmak kaydıyla kabz işlemi örfe göre değişebilir. Fukahanın rehin akdinde kabza yüklediği anlam tamamen tarafların haklarının korunması ve hakların zayi olması halinde tazminin ne şekilde yapılması gerektiğine yöneliktir. Sicile şerh vermek suretiyle rehni mümkün olan mallarda teslimsiz rehnin yapılmasına İslâm hukukunun genel esasları itibariyle bir engelin olmadığını düşünmekteyiz. Aksine teslimsiz rehnin maslahata binaen tecvîz edilmesi gerektiği ortadadır.

İpotek, uygulamada birçok maslahatın/faydanın oluşmasını sağlamaktadır. İpotek, fiilî kabzın taraflara yükleyeceği mâlî sorumlulukları en aza indirdiği gibi rehin konusu malın rehin veren tarafın zilyetliğinde kalmasını sağladığı için, rehin veren taraf, rehnin tabîî ve hukukî semerelerinden yararlanmak suretiyle borcunu daha kolay bir şekilde ödeme imkânı elde edebilir. İpotekte, zilyetlik fiilî olarak değişmediği için, rehin alan taraf rehnin koruma ve bakımından kaynaklanan mâlî külfetten kurtulmuş olur. İpotekle birlikte klasik fıkıh kitaplarında geniş bir şekilde ele alınan ve mezhepler arasında farklı görüşlerin ortaya çıkmasına sebebiyet veren rehinden yararlanmanın şer'î hükmü ve rehinin telef olması halinde geçerli olan tazmin hükümleriyle ilgili tartışmalar da sona erebilir.

5. Kaynaklar

ADAL, E., 2009, "Hukukun Temel İlkeleri", (10. baskı), Legal, İstanbul.

AKGÜNDÜZ, A., 2012, "İslâm ve Osmanlı Hukuku Külliyatı I-III", Osmanlı Araştırmaları Vakfı, İstanbul.

AKINTÜRK, T.; KARAMAN, D, A., 2013, "Medeni Hukuk", (19. Baskı), Beta Yay., İstanbul.

¹⁰⁴ İbrahim Sa'd, *et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye*, s. 187-190; Rayâb, s. 123.

- AKİPEK, J. G., 1974, "*Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) I-III*", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yay., Ankara.
- ALİ HAYDAR EFENDİ, 2010, "*Duraru'l-Hükkâm Şerhu Mecelletu'l-Ahkâm I-IV*", (1. Baskı), Dâru'l- Kutubu'l-İlmiyye, Beyrut.
- ŞAFAK, A., 1977, "*İslâm Arazi Hukuku ve Tatbikâtı-İlk Devirler*", Atatürk Üni. İslâmî İlimler Fak., Erzurum trs.
- ANSAY, S. Ş., 1958, "*Hukuk Tarihinde İslâm Hukuku*", (3. Bası), Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Ankara.
- APAYDIN, H. Y., 2001, "Kabz", DİA, XXIV, (45-49), İstanbul.
- ARDIÇ, O., 2004, "*Medenî Hukuk*", (4. Baskı), İstanbul.
- ARSAL, S. M., 1948, *Umumi Hukuk Tarihi*, (3. Baskı), İstanbul Üniversitesi Yay., İstanbul.
- ATALAY, A., 2012, "*İslâm Hukukunda Kabz*", (Yayımlanmamış Doktora Tezi) Necmettin Erbakan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- AYAN, M., 2000, "*Eşya Hukuku III (Sınırlı Aynî Haklar)*", (3. Baskı), Mimoza Yay. Konya.
- AYNÎ, Ebî Muhammed Mahmud b. Ahmet, 1990, "*el-Binâye fî Şerhi Hidaye I-XII*", (2. Baskı), Dâru'l-Fikr, Beyrut.
- KÖPRÜLÜ, B.; KANETİ, S., 1982-1983, "*Sınırlı Aynî Haklar*", (2. Baskı), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Fakülteler Matbası, İstanbul.
- CESSÂS, Ebû Bekr Ahmed b. Alî er-Râzî, 2007, "*Ahkâmu'l-Kurân I-III*", (3. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut.
- CEZERÎ, A., 2003, "*Kitâbu'l-Fıkh Alel-Mezâhibi'l-Erbaâ I-V*", (2. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut 2003.
- CİN, H.; AKGÜNDÜZ, A., 2011, "*Türk Hukuk Tarihi*", Osmanlı Araştırmaları Vakfı, İstanbul.
- ÇALIŞ, H.; HACAK, H., 2007, "Rehin", DİA, XXXIV, (538-542), İstanbul.
- DAVRAN, B., 1972, "*Rehin Hukuku Dersleri*", İstanbul Üniversitesi Yay., İstanbul.
- DERDİR, Ebu'l-Berakât Ahmed b. Muhammed b. Ahmed, *Şerhu's-Sağîr alâ Akrebi'l-Mesâlik İlâ Mezhebi'l-İmâm Mâlik I-IV*, Dâru'l-Meârif, Kahire trs.
- DESÛKÎ, Şemsuddîn Muhammed b. Arafa, "*Hâşiyetu'd-Desûkî Alâ' Şerhi'l-Kebîr I-IV*", Dâru'l-İhyâu'l-Kutubi'l-Arabiyye, Halep trs.
- DÖNDÜREN, H., 2012, "*Delilleriyle Ticaret ve İktisat İlmihali*", İstanbul.

- DUAYLEC, Mübarek b. Muhammed b. Hamed, 2000, “*er-Rehn fi'l-Fıkhî'l-İslâm*”, (1. Baskı), Riyad.
- DÜZDAĞ, M. E., 1972, “*Şeyhülislâm Ebussuud Efendi Fetvaları Işığında 16. Asır Türk Hayatı*”, Enderun Kitabevi, İstanbul.
- EBÛ HATTÂB, Mahfûz b. Ahmed b. Hasan Kulûnâzî, 2003 “*el-Hidâye alâ Mezhebi'l-İmâm Ebî Abdillâh Ahmed b. Muhammed b. Hanbel eş-Şeybânî*”, (1. Baskı), Daru'l-Gıras, Kuveyt.
- EBÛ ZEHRE, M., 1976, “*el-Mülkiyye ve Nazariyyetu'l-Akd fi's Şerâ'ati'l-İslâmiyye*”, Dâru'l-Fikri'l-Arabiyye.
- ENSÂRÎ, Ebû Yahyâ Zekeriya, *Fethu'l-Vehhâb bi Şerhi Minhaci't-Tullâb I-II*, y.y., trs.
- ERDOĞMUŞ, B., 2012, “*Roma Eşya Hukuku*”, (5. Basım), Der Yay., İstanbul.
- ERTAŞ, Ş., 2006, “*Yeni Türk Medeni Kanununa Göre Eşya Hukuku*”, (7. Baskı), Seçkin Yay., Ankara.
- ESENER, T.; GÜVEN, K., 2008, “*Eşya Hukuku*”, (4. Baskı), Yetkin Yay., Ankara.
- EŞ-ŞAHÂVÂ, İbrâhîm Desûkî, 1973, “*er-Rehn*”, Mecelletu'l-Ezher, C. 45, Sayı:3, (229-234), Kahire.
- EŞ-ŞEHÂNİBE, Suheyb Abdullah Beşir, 2011, “*ed-Damanatü'l-Ayniyye er-Rehn ve Meda Mesruuiyyetu İstismariha fi'l-Mesarifi'l-İslâmiyye*”, (1. Baskı), Darü'n-Nefais, Amman.
- GÖZÜBÜYÜK, A. Ş., 2009, “*Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları*”, (30. Bası), Turhan Kitabevi, Ankara.
- HAMDÂN, H., Abdillatîf, 2007, “*et-Temînâtu'l-Ayniyye*”, (2. Baskı), Menşûrâtu'l-Halebi'l-Hukukiyye, Beyrut.
- İBN ABDİLBER, Ebû Ömer Yûsuf b. Abdullah en-Nemerî el-Endülüsi, 1992, “*el-Kâfi fi Fıkhî Ehli'l-Medîne el-Mâlikî*”, (3. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut.
- İBN ÂBİDİN, M. E., 2003, “*Reddu'l-Muhtar alâ Durri'l-Muhtar Şerhi Tenvîri'l-Ebsâr I-XII*”, Dâru'l Âlemi'l-Kutub, Riyad.
- İBN HAZM, Ebû Muhammed Alî b. Ahmed b. Saîd, “*Muhallâ I-XI*”, İdâretu'l-Matbaâtu'l-Münîr, Kahire 1352.
- İBN KUDÂME, Muvaffakuddîn Ebî Muhammed Abdillâh b. Ahmed b. Muhammed, 1997, “*el- Muğni I-XV*”, (3. Baskı), Dâru'l Alemu'l-Kutub, Riyad.

- İBRÂHÎM SA'D, N., 2010, "*et-Teminatu'-Ayniyye ve's-Şahsiyye Rehnu'r-Resmî-Hakku'l-İhtisâs-Rehnu'l-Hiyâzî Hukûku'l-İmtiyâz-el'Kefâle*", (1. Baskı), Menşûrâtu'l-Halebiyye'l-Hukûkiyye, Beyrut.
- İMAM ŞÂFÎÎ Muhammed b. İdrîs, 2001, "*el-Ümm I-XI*", Thk. Rifat Fevzi Abdulmuttalib, Beyrut.
- KARADÂĞÎ, Alî Muhyiddîn, 2009, "*Mukaddime fi'l-Mâl ve'l-İktisâd ve'l-Milkiyye ve'l-Akd*", (2. Baskı), Dâru'l-Beşâiru'l-İslâmiyye, Beyrut.
- KARAMAN, H., 2008, "*Anahatlarıyla İslâm Hukuku (1.2.3. Ciltler Bir Arada)*", Ensar Neşriyat, İstanbul.
- KARAMAN, H., 2012, "*Mukayeseli İslâm Hukuku I-III*", İz Yayıncılık, İstanbul.
- KARAMAN, H., 2012, "*İş ve Ticâret İlmihali*", İz Yay., İstanbul.
- KÂSÂNÎ, Alau'd-Dîn Ebî Bekr b. Suû'd el-Hanefî, 2010, "*Bedâiyu's-Sanâyi' fi Tertîbi's-Şerâi' I-VI*", Dâru'l-İhyâi't-Turâsi'l-Arabî Beyrut 2010.
- KAYIHAN, Ş., 2012, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", (3. Baskı), Ankara.
- KAYRAVÂNÎ, Ebû Muhammed Abdillâh b. Abdirrahmân Ebî Zeyd, 1999, "*en-Nevâdir ve'z Ziyâdât I-XV*", Thk. Muhammed Emîn, Dâru'l-Garbu'l-İslâm, Beyrut.
- MILLIOT, L.; BLANC, F.-P., 1987, "*Introduction à l'étude du Droit Musulman*", (2e édition), Dalloz, 1987.
- MAHMUD ESAD EFENDÎ, 2012, "*Tarih-i İlm-i Hukuk*", Yetkin Yayınları, Ankara 2012.
- MAHMÛD SA'D, A., 1990, "*et-Te'minatü's-Şahsiyye ve'l-Ayniyye fi'l-Kanuneyn el-Mısri ve'l-Yemen: el-Kefale er-Rehni'l-Hayâzî*", (1. Baskı), Dâru'n-Nehdati'l-Arabiyye, Kahire.
- MEYDÂNÎ, Abdulğani el-Ğanimî ed-Dimeşkî, 2012, "*el-Lübâb fi Şerhi'l-Kitâb I-II*", Dâru'l-Kutubi'l-Arabiyye, Beyrut.
- MUHAMMED, İ., 1986, "*Beyânu Mezahibi'l-Fukaha fi Akdi'r-Rehn*", Matbaatü'l-Emane, Kahire.
- NEVEVÎ, Ebu Zekeriyya Muhyiddin b. Şeref, 2013, "*Minhâcu't-Talibîn*", (1. Baskı), Dâru'l-Feyhâ, Dimeşk.
- TORNAUW, N., 1860, "*Le Droit Musulman*", Paris.
- KAHVECİ, N., 2008, "*İslâm Hukukuna Göre Taşınmaz Malikin Sorumluluğu*", KSÜ İlahiyat Fakültesi Dergisi, S. 12, (1-20), Kahramanmaraş.
- OĞUZMAN, M. K.; ÖZER, S.; OKTAY, S., 2004, "*Eşya Hukuku*", (10. Baskı), Filiz Yayınevi, İstanbul.

- RADO, T., 2006, "Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku", Filiz Kitabevi, İstanbul.
- ANSAY, S., Ş., 1958, "Hukuk Tarihinde İslâm Hukuku", (üçüncü bası), Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi, Ankara.
- SCHACHT, J., 1982, "An Introduction to Islamic Law", Oxford University Press, Newyork.
- SENHÛRÎ, A., A., 1998, "Mesâdiru'l-Hak fi'l- Fıkhi'l-İslâmî I-VI", (2. Baskı), Beyrut.
- SENHÛRÎ, A., A., 1970, "el-Vasit fi Şerhi'l-Kanuni'l-Medeniyyi'l-Cedid: Nazariyyetü'l-İltizam bi-Vechi Am I-X", Dâru İhyâit-Türâsi'l-Arabî, Beyrut.
- SERAHSÎ, Ş.,-----, "Kitâbu'l-Mebsût I-XXXI", Daru'l-Ma'rife, Beyrut trs.
- KARAKOÇ, S., 1341, "Tahşiyeli Kavânin I-II", Cihan Matbası, İstanbul.
- , 1989, "Şer'iyye Sicilleri I-II", Türk Dünyası Araştırmalar Vakfı, Özyılmaz Matbaası, İstanbul.
- ŞEYBÂNÎ, Muhammed b. Hasan, 2012, "el-Asl I-XIII", (1. Baskı), Thk. Muhammed Boynukalın, Dâru İbn Hazm, Beyrut 2012.
- ŞÎRÂZÎ, Ebû İshâk İbrahim b. Alî b. Yusuf el-Fîrûzabâdî, 1995, "el-Mühezzeb fi Fıkhi'l-İmâmî'ş- Şâfiî I-III", (1. Baskı), Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, Beyrut.
- TAHİROĞLU, B., 2011, "Roma Borçlar Hukuku", Der Yay., İstanbul trs.
- WIGMORE J., H., 1987, "The Pledge-Idea: A Study in Comparative Legal Ideas II", Harvard Law Review, Vol. 10, No. 7, (389-417), Harvard.
- WILHELM P.; STEEG, C., L., 1904, "De La Legislation Fonciere Ottomane", Paris.
- YUSUF MUSA, Muhammed, 1987, "el-Emvâl ve Nazariyetu'l-Akd fi Fıkhi'l-İslâm", Dâru'l-Fikri'l-Arabî, 1987.
- ZERKÂ, Mustafâ Ahmed, 2012, "el-Medhalu'l-Fıkhiyyu'l-Âmm I-II", (3. Baskı) Dâru'l-Kal', Dimeşk.