



## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
KISALTMALAR CETVELİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM İPOTEK SÖZLEŞMESİ KAVRAMI, SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE İŞLEVİ

I. Taşınmaz Rehni ve İpotek Sözleşmesi Kavramları.....	5
A. Genel Olarak Taşınmaz Rehni Kavramı ve Türleri .....	5
B. Taşınmaz Rehninin Temelindeki Hukuki Sebebe Göre Sınıflandırılması .....	9
C. Taşınmaz Rehni Sözleşmesi Kavramı ve Kanundaki Düzenleniş Biçimi.....	10
II. İpotek Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve İşlevi .....	14
A. Genel Olarak.....	14
B. İpotek Sözleşmesinin Borçlandırıcı İşlem Teşkil Etmesi .....	15
1. Genel Olarak.....	15
2. Rehin Verenin İpotek Sözleşmesinden Doğan Borçları .....	17
3. Rehinli Alacaklının İpotek Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkı .....	20
4. Rehin Verenin Borca Aykırı Davranışı.....	22
C. İpotek Sözleşmesinin Tescilin Hukuki Sebebini Teşkil Etmesi .....	28
1. Hukuki Sebebin Belgelenmesi İşlevi.....	28
2. Tescilin Yapılması.....	30

3. İpotek Sözleşmesi ile Tescil Arasındaki İlişki .....	32
D. İpotek Sözleşmesi, Teminat Altına Alınan Alacak ve Alacağı Doğuran Temel Borç İlişkisi Arasındaki Bağlantı.....	35
1. Temel Borç İlişkisi ve İpotek Sözleşmesi Arasındaki İlişki .....	35
a. Genel Olarak .....	35
b. Temel Borç İlişkisinin Ön Sözleşme Sayılması .....	37
c. Temel Borç İlişkisinin İpotek Kurulması Yönünde Bir Şart İçermesi .....	38
d. Temel Borç İlişkisindeki Geçersizlik Sorunu .....	40
2. Zamanaşımı Bakımından Değerlendirme .....	42
3. İpotek ve Alacağa Bağlılık İlkesi .....	44

## İKİNCİ BÖLÜM

### İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI, TARAFLARI VE ŞEKLİ

I. İpotek Sözleşmesinin Kurulması ve Geçerliliği .....	47
A. Genel Olarak .....	47
B. İpotek Sözleşmesinin Esaslı Unsurları .....	48
C. İpotek Sözleşmesinin İhtiyari İçeriği.....	51
D. İpotek Sözleşmesinin Geçersizlik Nedenleri ve İrade Sakatlıkları Bakımından Değerlendirilmesi.....	53
II. İpotek Sözleşmesinin Tarafları .....	55
A. Genel Olarak .....	55
B. Üçüncü Kişinin Borcu için İpotek Kurulması.....	57
C. Tarafların Fiil Ehliyeti.....	58
1. Genel Olarak .....	58
2. Tam Ehliyetli ve Tam Ehliyetsiz Kişilerin Durumu .....	59
3. Sınırlı Ehliyetsizlerin Durumu .....	60
4. Kendisine Kayyım veya Yasal Danışman Atanan Kişilerin Durumu .....	62

5. Aile Konutu Üzerinde İpotek Kurulması Sorunu.....	62
D. Tarafların İradi Temsili.....	64
III. Sözleşmenin Şekli .....	66
A. Resmi Şekil Şartı .....	66
1. Genel Olarak.....	66
2. Şekil Şartının Amacı .....	67
3. Şekil Şartının Kapsamı.....	69
a. Genel Olarak.....	69
b. Taraflar ve İradeleri Bakımından.....	72
c. Diğer Unsurlar Bakımından .....	76
4. Resmi Şekil Şartının Türk Hukuku Bakımından İstisnaları.....	79
B. Şekil Şartına Aykırılığın Sonuçları.....	80
1. Genel Olarak.....	80
2. Hükümsüzlüğün Türü.....	80
3. Hükümsüzlüğü İleri Sürmenin Hakkın Kötüye Kullanılmasını Teşkil Etmesi .....	83
IV. Üçüncü Kişinin Borcu İçin İpotek Kurulması.....	85
A. Genel olarak .....	85
B. Alacaklı ve Borçlu Arasındaki İlişki .....	86
C. Taşınmaz Maliki ve Borçlu Arasındaki İlişki .....	87
D. Taşınmaz Maliki ve Alacaklı Arasındaki İlişki .....	90

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İPOTEK SÖZLEŞMESİNİ İÇERİĞİ

I. İpoteğin Konusu Olan Taşınmazın Belirlenmesi.....	95
A. Genel olarak .....	95
B. Taşınmazın Belirli Olması .....	96
1. Genel Olarak Belirlilik Kavramı.....	96
2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Teminat Teşkil Etmesi .....	101

---

a. Genel Olarak.....	101
b. Toplu İpotek Sözleşmesinin Geçerlilik Şartları.....	103
c. Toplu İpotegın Kurulması Hususunun Sözleşmede Kararlaştırılması .....	109
C. İpotegın Sağladığı Teminatın Kapsamının Belirlenmesi.....	110
1. Genel Olarak.....	110
2. İpotek Sözleşmesinde Kararlaştırılması.....	112
a. Bütünleyici Parçalar.....	113
b. Eklentiler.....	114
c. Kira Bedelleri ve Sigorta Tazminatı.....	117
II. Rehin Türünün Belirlenmesi.....	118
A. Taşınmaz Rehninde Sınırlı Sayı ve Tıpe Bağlılık İlkesi.....	118
B. Rehin Türünün Sözleşmede Belirlenmesi .....	123
III. Teminat Altına Alınan Alacağın (Rehin Yükünün) ve Alacağın Dođduđu Hukuki Sebebin Belirlenmesi.....	127
A. Genel Olarak Taşınmaz Rehninde Rehin Yükünün Belirliliđi ....	127
B. Sözleşmede Belirlenen Rehin Yükünün Sınırı.....	130
C. Yabancı Para Üzerinden İpotek Kurulması.....	130
D. Teminat Altına Alınan Alacağın Belirli Olması ile Hukuki Sebebin Belirlenmesi Arasındaki İlişki .....	132
1. Genel Olarak.....	132
2. Gelecekte Dođacak Alacakların Durumu.....	134
3. Alacak Yönünden Genel Teminat Kaydının Geçerliliği .....	140
4. Yeniden Ödeme Kayıtları .....	142
IV. İpotegın Teminat Altına Aldığı Alacak Yönünden Kapsamının Belirlenmesi .....	146
A. Genel Olarak.....	146
B. Anapara Bakımından.....	149
C. Faiz Bakımından.....	150
1. Sözleşme Faizi.....	150
2. Temerrüt Faizi .....	152

---

D. Takip Giderleri Bakımından .....	153
V. İpoteğin Sırasının Belirlenmesi .....	154
A. Genel Olarak .....	154
B. Diğer Rehin Hakları ile Sıra İlişkisi .....	157
C. İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yüğü ile Sıra İlişkisi .....	157
VI. Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukuna İlişkin Kayıtlar .....	159
A. Paraya Çevirme Usulüne İlişkin Kayıtlar .....	159
B. Yetki Sözleşmesine İlişkin Kayıtlar .....	163
VII. İpotek Sözleşmesinde Genel İşlem Şartları Denetimi .....	163

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN**  
**DEĞİŞTİRİLMESİ, DEVRİ VE SONA**  
**ERMESİ**

I. İpotek Sözleşmesinde Değişiklik Yapılması .....	167
A. Genel olarak .....	167
B. Taşınmaz Maliki, Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Değişmesi .....	170
1. Taşınmaz Malikinin Değişmesi .....	170
2. Alacaklının Değişmesi .....	171
3. Borçlunun Değişmesi .....	173
C. İçerikte Değişiklik .....	176
1. Rehin Yükünün Değiştirilmesi .....	177
a. Rehin Yükünün Artırılması .....	177
b. Özel Olarak Faizin Durumu .....	177
c. Rehin Yükünün Azaltılması .....	180
2. Teminat Altına Alınan Alacağın Değiştirilmesi .....	182
3. İpotekli Taşınmazın Değiştirilmesi .....	185
4. Rehin Türünün Değiştirilmesi .....	189
5. İpoteğin Sırasının Değiştirilmesi .....	190

a. Boşalan Dereceye İlerleme Hakkı.....	190
b. İpoteğin Diğer Rehin Haklarıyla ve Sınırlı Aynı Haklarla Sıra Değiş­ tirmesi.....	194
6. İpotek Hakkına İlişkin Olmayan Değişiklikler.....	199
II. İpotek Sözleşmesinin Devri.....	200
III. İpotek Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	201
A. Genel Olarak.....	201
B. Tarafların Sözleşmede Kararlaştırdığı Sona Erdirme Sebepleri..	203
SONUÇ.....	207
KAYNAKÇA.....	211