

**Av. Ahmet Göktuğ KAYA**

**TÜRK HUKUKUNDA  
ÜST SINIR İPOTEĞİ**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1
§1. KONUNUN ÖNEMİ .....	1
§2. ARAŞTIRMA PLANI.....	2

### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK TAŞINMAZ REHNİ VE İPOTEK KAVRAMI

§1. TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ.....	3
§2. TAŞINMAZ REHNİ TÜRLERİ .....	4
A. İpotek.....	5
B. İpotekli Borç Senedi.....	6
C. İrat Senedi .....	7
§3. TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM İLKELER.....	7
A. Belirlilik İlkesi.....	9
1. Alacağın Belirli Olması Zorunluluğu.....	9
2. Taşınmazın Belirli Olması Zorunluluğu .....	11
B. Kamuya Açıklık İlkesi.....	13

1. Kamuya Açıklık İlkesi Bağlamında Taşınmaz Rehnini Kazanma Sebebi.....	14
2. Tescilin Talep Edilmesi.....	17
3. Tescil Kuralı ve İstisnası .....	17
C. Sabit Dereceler İlkesi .....	18
1. Kavram.....	18
2. Boşalan Dereceye İlerleme Yasağı ve İstisnaları .....	20
a. Kanundan Doğan İstisnalar .....	20
b. Sözleşmeden Doğan İstisna .....	21
<b>§4. TAŞINMAZ REHNİ TÜRÜ OLARAK İPOTEK KAVRAMI... 24</b>	
A. İpoteğin Tanımı ve İşlevi.....	24
1. Tanım ve Kavram .....	24
2. İşlevi.....	24
B. İpoteğin Genel Olarak Hukuki Özellikleri.....	25
1. Fer'ilik İlkesine İlişkin Özellikler .....	25
a. İpoteğin Kurulması Bakımından .....	26
b. Alacağın Devri Bakımından .....	27
c. Tapu Siciline Güven Bakımından .....	27
d. İpoteğin Sona Ermesi Bakımından .....	28
2. Aynı Zamanda Taşınmaz Maliki Olan Borçlunun Sorumluluğu.....	30
3. Üçüncü Bir Kişinin Borcu İçin Taşınmazı Üzerinde İpotek Kuran Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu.....	31
a. Taşınmaz Malikin Sorumluluğunun Taşınmazla Sınırlı Olması .....	31
b. Alacağın Muaccel Olmasının İhbara Bağlı Olduğu Hallerde İhbarın Borçlu İle Birlikte İpotekli Taşınmaz Malikine de Yapılması Gerekliliği .....	32
c. Malikin Borçluya Ait Koşullar İçinde Borcu Ödeme Yetkisine Sahip Olması .....	33

d. Ödeme Emri veya İcra Emrinin Borçtan Kişisel Olarak Sorumlu Olmayan Malike Gönderilmesi Zorunluluğu.....	35
4. İpotekli Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyetin Değişmesine İlişkin Özellikler.....	36
a. İpotekli Taşınmazın Devri .....	36
b. İpotekli Taşınmazın Bölünmesi.....	39
C. Alacağın Belirliliği Yönünden İpoteğin Türleri.....	41
1. Anapara İpoteği .....	43
2. Üst Sınır İpoteği.....	44

## İKİNCİ BÖLÜM

### TÜRK HUKUKU BAKIMINDAN ÜST SINIR İPOTEĞİ KAVRAMI VE BUNA BAĞLANAN SONUÇLAR

<b>§1. TÜRK MEDENİ KANUNU BAKIMINDAN ÜST SINIR İPOTEĞİ.....</b>	<b>47</b>
A. Üst Sınır İpoteği ve Anapara İpoteği Ayrımının Yapılması .....	49
B. Üst Sınır İpoteğinin Sağladığı Güvencenin Kapsamı .....	52
1. Alacak Bakımından.....	52
2. Taşınmaz Bakımından.....	61
a. Taşınmaz .....	62
b. Taşınmazın bütünleyici parçaları (mütemmim cüzleri). .....	64
c. Taşınmazın eklentileri (teferruatları).....	66
d. Kira bedelleri .....	69
e. Sigorta ve Diğer Kaim Değerler (Sürrogat).....	70
C. Üst sınır İpoteğinin Yabancı Para Üzerinden Kurulması.....	73
1. Genel Olarak.....	73
2. Mevcut Düzenlemeye Göre Yabancı Para İpoteği Kurulabilmesi İçin Gereken Şartlar .....	75

a. Kredinin Varlığı.....	75
b. Kredinin Bir Kredi Kuruluşu Tarafından Verilmesi.....	76
c. Kredinin Yabancı Para Esas Alınarak Verilmesi.....	78
d. Rehin Yükünün T.C. Merkez Bankası'nca Alım Satım Konusu Yapılan Döviz Cinsleri Üzerinden Kurulması.....	79
3. Taşınmaz Rehnine Hâkim İlkeler Bakımından Yabancı Para İpoteği.....	80
a. Sabit Dereceler İlkesi Bakımından.....	80
b. Belirlilik İlkesi Bakımından.....	83
4. Yabancı Para İpoteğinin Anapara veya Üst Sınır İpoteği Şeklinde Kurulabilmesi.....	84
D. Üst Sınır İpoteğine İlişkin İpotek Sözleşmelerine Dair Özellikler.....	87
E. Üst Sınır İpoteğinde Üst Sınırı Aşan Alacak Kesimi Açısından Zamanaşımı İşlemesi.....	91
F. Alacağın Sona Ermesi Halinde Dahi Üst Sınır İpoteğinin Devam Edebilmesi.....	92
G. Üst Sınırın Taşınmaz Rehni Türlerinden Yalnızca İpotek İçin Geçerli Olması.....	93
H. Anapara ve Üst Sınır İpoteklerinin Birbirlerine Dönüştürülebilmesi.....	94
I. Türk Medeni Kanunu m. 875 Hükmü ile Getirilen Faize İlişkin Sınırlamaların Üst Sınır İpoteği Kurulması Halinde Uygulama Alanı Bulmaması.....	96
<b>§2. İCRA VE İFLAS KANUNU BAKIMINDAN ÜST SINIR İPOTEĞİ.....</b>	<b>98</b>
A. İcra ve İflas Hukukunda Rehinli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi Bakımından Hâkim Olan İlkeler.....	99
1. Önce Rehne Başvurma İlkesi.....	100
a. Kural.....	100
b. İstisnalar.....	103

c. Üst Sınır İpoteği Bakımından İlkenin Değerlendirmesi .....	106
2. Rehinli Alacaklının Rehinli Malı Edinme Yasağı (Lex Commissoria Yasağı).....	108
a. Lex Commissoria Yasağı İçin Gereken Şartlar.....	109
i. Bir “Rehinli Malı Devralma” Anlaşması Olmalıdır.109	
ii. Anlaşma, alacaklının tatmin edilmesine hizmet etmelidir.....	111
iii. Anlaşma alacağın muacceliyetinden önce yapılmış olmalıdır. ....	113
b. Lex Commissoria Yasağını Açıklamaya Çalışan Görüşler .....	114
i. Borçlunun Aşırı Yararlanmaya Karşı Korunması Görüşü.....	114
ii. İhkak-ı Hak Görüşü .....	115
iii. Rehinli Alacaklının Haksız Zenginleşmesinin Önlenmesi Görüşü.....	115
c. Lex Commissoria Yasağı İhlalinin Yaptırımları .....	116
B. Üst sınır İpoteğinde Üst Sınırı Aşan Kısmın Haciz veya İflas Yolu ile Takip Edilmesi .....	117
C. Anapara ve Üst Sınır İpoteği Ayrımının Takip Hukuku Bakımından Sonuçları.....	118
1. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamlı Takip.....	119
a. İİK m. 150/h Uyarınca İlamlı Takip.....	119
b. Kayıtsız Şartsız Para Borcu İçeren İpotek Sözleşmesi ...	120
c. İİK m. 150/1 hükmü .....	121
2. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takip .....	123
3. Menfi Tespit ve İstirdat Davaları .....	126
4. Anapara İpoteği ve Üst Sınır İpoteği Ayrımının Takip Türü Açısından Önemi.....	128
D. İflas Bakımından Üst Sınır İpoteğinin Arz Ettiği Özellikler ....	130
<b>§3. ÜST SINIR İPOTEĞİNİN SONA ERMESİ.....</b>	<b>131</b>
A. İpoteğin Alacağa Bağlı Olmadan Sona Erme Sebepleri .....	131

1. Taşınmazın Kamulaştırılması.....	131
2. Taşınmazın Yok Olması.....	132
3. İpoteğin Süresinin Sona Ermesi .....	133
4. Terkin .....	134
5. Mahkeme Kararı.....	136
6. Taşınmazın İcra Yoluyla Satılması.....	137
B. Alacağa Bağlı Olarak Sona Ermesi .....	138
SONUÇ .....	141
YARARLANILAN VE ATIFTA BULUNULAN KAYNAKLAR .....	143