

## ÜST SINIR İPOTEĞİ İLE KARŞILAŞTIRMALI OLARAK ANAPARA İPOTEĞİNİN SAĞLADIĞI GÜVENCENİN ALACAK BAKIMINDAN KAPSAMI

Dr. Öğr. Üyesi Eray Aksın ATAR\*

### Öz

İpotek hakkı, diğer aynı haklardan farklı olarak konusunu teşkil eden eşyaya değil de aslında onun teşkil ettiği değere dayalı bir haktır. Bu nedenle güvencenin alacak bakımından kapsamının tespiti aynı zamanda aynı haklardaki belirlilik ilkesiyle yakından bağlantılıdır. Güvencenin alacak bakımından kapsamı açı-sından anapara ve üst sınır olmak üzere iki türlü ipoteğin söz konusu olabileceği kabul edilmektedir. Anapara ipoteğinin kapsamı TMK m. 875/I'de sınırlanmıştır. Üst sınır ipoteğinde ise bu sınırlama tapu kütüğüne tescil edilen tutardır. Üst sınır ipoteğinde kararlaştırılan ipotek bedeli, anaparanın yanı sıra yan alacakları da güvence altına alan bir üst sınır teşkil etmektedir. TMK m. 865/III, m. 867/II ve m. 876 çerçevesinde taşınmazın korunmasına yönelik önlemler için alacaklının yapmış olduğu giderler ise asıl ipoteğe ilişkin güvence kapsamında yer alma-maktadır. Tescile tabi olmadan kanundan doğan bu rehin hakları ipotek hakkına bağlı olmakla birlikte ondan ayrı ve farklıdır.

\* Dr. Öğr. Üyesi, Kırklareli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Kırklareli, Türkiye | Asst. Prof., Kırklareli University Faculty of Law, Department of Civil Law, Kırklareli, Turkey.

✉ erayaksinatar@klu.edu.tr • ORCID 0000-0002-8652-3843

✎ **Atıf Şekli** | Cite As: ATAR Eray Aksın, "Üst Sınır İpoteği İle Karşılaştırmalı Olarak Anapara İpoteğinin Sağladığı Güvencenin Alacak Bakımından Kapsamı", *SÜHFD.*, C. 30, S. 3, 2022, s. 943-966.

✎ **İntihal** | **Plagiarism**: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✎ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

## Anahtar Kelimeler

Taşınmaz Rehni • İpotek • Anapara İpoteği • Üst Sınır İpoteği • İpoteğin Kapsamı

## SCOPE OF LIABILITY OF THE GUARANTEE OF THE CAPITAL MORTGAGE COMPARED TO THE UPPER LIMIT MORTGAGE

### Abstract

The right of mortgage, unlike other limited right in rem, is a right based on the value it constitutes, not on the goods that constitute its subject. For this reason, the determination of the scope of the assurance in terms of claims is also closely related to the principle of certainty in right in rem. It is accepted that there may be two types of mortgages, the capital and the upper limit. Scope of capital mortgage restricted in TMK Art. 875/I. In the upper limit mortgage, this limitation is the amount registered in the land registry. The mortgage price determined in the upper limit mortgage constitutes an upper limit that secures the side receivables as well as the principal. TMK Art. 865/III, 867/II and 876 the expenses incurred by the creditor for the measures to protect the real estate within the framework are not included in the scope of the guarantee regarding the principal mortgage. The-se rights arising from the law without being subject to registration on land re-gistry are dependent on the principal mortgage right, but are different from it.

### Key Words

Hypothec • Mortgage • Scope of Hypothec • Capital Hypothec • Upper Limit Hypothec

## GİRİŞ

Rehin hukuku açısından belirlilik ilkesinin konusunu güvence altına alınan alacağın ve güvence konusu taşınmazın belirlenmesi oluşturur. Taşınmazın ne miktar alacak için güvence teşkil ettiğinin tapuda belirlenmiş olması gerekir. Bu aynı zamanda rehin hukukundaki kamuya açıklık ilkesinin de bir sonucudur.

TMK m. 881/I'de yer alan "*Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.*" düzenlemesinde, miktarı belirli ya da belirsiz, doğmuş veya doğması muhtemel herhangi bir alacağın ipotekle teminat altına alınabileceğine yer verilmiştir. TMK m. 851/I'de ise "*Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir.*" şeklinde

bir düzenleme yer almaktadır. Söz konusu bu düzenlemeler rehin hukukundaki belirlilik ilkesinin bir görünümüdür. TMK m. 851 ve 852, güvence altına alınan alacağın kapsamının belirlenmesine ilişkin devamında gelen TMK m. 853 ise güvencenin konusunu teşkil eden taşınmaza dair bir hükümdür.

Diğer sınırlı aynı haklardan farklı olarak rehin hakkı, konusunu teşkil eden eşyaya değil de onun teşkil ettiği değere dayalı bir haktır. Bu nedenle güvencenin alacak bakımından kapsamının tespiti aynı zamanda aynı haklardaki belirlilik ilkesinin bir görünümünü oluşturmaktadır.

Güvencenin alacak bakımından kapsamının belirlenmesi, başlangıçta güvence altına alınan alacakta meydana gelen değişimlerin güvence bedeli üzerinde ortaya çıkardığı sonuçların tespiti bakımından önemlidir. Bunun yanı sıra güvencenin alacak bakımından kapsamının belirlenmesi, ileride ipotekli taşınmaz üzerinde daha alt sıralarda ipotek hakkı sahibi olacak kişiler için de önemlidir. İleride ipotekli taşınmazın el değiştirmesi sonucu mülkiyet hakkı kazanacak kişiler için güvence altına alınan alacağın miktar olarak belirlenmesi önemlidir. Elbette taşınmaz malikinin adi alacaklıları da rehinli alacaklıların taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilecek meblağda ne miktarda öncelik hakkına sahip olduğunu bilmekte menfaat sahibidirler. Dolayısıyla adi alacaklılar için de ipoteğin alacak bakımından kapsamının belirlenmesi önemlidir.

## I. GENEL OLARAK

Kanunun sistematik yapısına uygun bir biçimde öğretilde güvencenin alacak bakımından kapsamı açısından iki türlü ipoteğin söz konusu olabileceği kabul edilmektedir. İpotek hakkının sağladığı güvencenin alacak bakımından kapsamının belirlenmesi ipotek hakkının türüne göre farklılık arz etmektedir.

İpotekle güvence altına alınacak olan doğmuş bir alacağın tutarının belirli olması halinde taraflar, alacağın ne kadarlık bir kısmının ipotekle güvence altına alınabileceğine kendi aralarında karar verebilirler ve bu tutarın tapu kütüğüne tescil edilmesini talep edebilirler. Taşınmaz malikinin, taşınmazın değeriyle sorumlu olacağı doğmuş ve tutarı belirli olan bir alacağın güvence altına alındığı ipotek türü anapara ipoteğidir.

Anapara ipoteğinde belirlenen alacak tutarı, anapara alacağı için üst sınır teşkil ederken, yan alacaklar bakımından bir sınır söz konusu değildir<sup>1</sup>.

Tarafların ipotekle güvence altına alınacak henüz doğmamış veya doğmuş olmakla birlikte tutarı belirli olmayan ya da tutarı belirli olmakla birlikte ileride değişmesi kuvvetle muhtemel bir alacağın, alacaklının tüm talepleri için ne kadarlık bir tutara kadar güvence teşkil edeceğini kararlaştırdıkları ipotek türü ise üst sınır ipoteğidir. Üst sınır ipoteğinde tapu kütüğüne tescil edilen tutar, anaparanın yanı sıra yan alacakları da güvence altına alan bir üst sınır teşkil etmektedir. Özellikle paradan başka bir şey verme, yapma ve yapmama borçlarının güvence altına alındığı durumlarda da ipotekle güvence altına alınan alacaklının borcun ifa edilmemesi halinde para olarak isteyebileceği tazminat alacağı tutarı için üst sınır ipoteği tesis edilecektir<sup>2</sup>. Üst sınır ipoteği çoğunlukla belirli olmayan gelecekte doğması muhtemel alacaklar için örneğin cari hesap ilişkilerinde, volatilitesi yüksek borçlanmalarda, paradan başka bir şey verme, yapma ve yapmama borçlarında güvence oluşturmayı sağlar<sup>3</sup>. Yukarıda da bahsettiğimiz belirlilik ilkesinin bir sonucu olan

<sup>1</sup> GÜLEKLİ Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul, 1992, s. 65; SEROZAN Rona, "Taşınmaz Rehni, İÜHFİM, C. LXIV, Sa. 2, 2006, s. 316; AKİPEK Jale/AKINTÜRK Turgut/ATEŞ Derya, Eşya Hukuku, İstanbul, 2018, s. 756; ÜNLÜTEPE Mustafa, "İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı", TBB Dergisi, Sa. 102, 2012, s. 176; DÜRR David, ZK - Zürcher Kommentar, ZGB Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Zivilgesetzbuch, Das Grundpfand, Band/Nr. IV/2b, Art. 793-804 ZGB, (Hrsg. GAUCH Peter/SCHMID Jörg), Zürich, 2009, ZGB 794 N. 1, 3; SCHMID-TSCHIRREN Christina, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, (Hrsg. HONSELL Heinrich/VOGT Nedim Peter/GEISER Thomas), Basel, 2019, ZGB 794 N. 2; THIER Andreas, KUKO-Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, (Hrsg. BÜCHLER Andrea/JAKOB Dominique), Basel, 2018, ZGB 794 N 1; KUNTALP Erden, Ana Para ve Üst Sınır İpoteği, Ankara, 1989, s. 1; HELVACI İlhan, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008, s. 142; ÇETİNER Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, İstanbul, 2015, s. 144; AKÇAAL Mehmet, Eşya Hukuku, Ankara, 2021, s. 670.

<sup>2</sup> HELVACI, s. 142, 145.

<sup>3</sup> Temel borç ilişkisinin belirlendiği ancak borç tutarının miktar olarak henüz belirlenmediği durumlarda üst sınır ipoteği kurulabileceği gibi ileride herhangi bir borcun doğup doğmayacağına belirli olmadığı örneğin bir sözleşmenin ihlali durumunda ortaya çıkacak tazminat tutarının da üst sınır ipoteğiyle güvence altına alınması mümkündür. Ancak temel borç ilişkisinin belirli olmadığı durumlarda ge-

TMK m. 851/I'de yer alan düzenleme üst sınır ipoteği ile aşılabilmektedir<sup>4</sup>. Kanunda sayılı durumlar haricinde yabancı para üzerinden ipotek

lecekte ortaya çıkacak tüm alacaklar için üst sınır ipoteği tesis edilmesi kişilik hakkının sınırlandırılmasına sebebiyet verebilir. Güvencenin alacak bakımından kapsamı çok geniş ve ucu açık bir şekilde belirlenirse rehin veren kişi nihayetinde rehin konusu eşyayı rehinden kurtaramayacak her zaman rehin hakkı sahibine karşı bir yükümlülük altında kalmaya devam edecek bu durumda kişilik hakkının ihlaline sebebiyet verecektir. Taraflar arasında rehin sözleşmesi kurulduğu sırada yeterli açıklığın sağlanması halinde özellikle güvence altına alınan alacağın dayandığı hukuki sebebe ipotek sözleşmesinde yer verilmesi durumunda kişilik hakkı ihlali oluşmayacaktır. FASEL Urs, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Band 3, (Hrsg. BREITSCHMID Peter /JUNGO Alexandra), Zürich - Basel - Genf, 2016, ZGB 794 N 5; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 794 N 4; ZK-DÜRR, ZGB 794 N. 88 vd. İsviçre Federal Mahkemesi'ne konu olan bir olayda SBG (İsviçre Bankası) ile müşterilerden Borçlu (B) arasında yapılan sözleşmede SBG lehine 1.680.000 CHF tutarında üst sınır ipoteği kurulmuştur. Mahkeme, ZGB Art. 824 (1) uyarınca ipotek hakkının mevcut veya gelecekte doğması muhtemel alacakları güvence altına almak için kurulabileceğini ve ZGB Art. 882 (1)'de de miktarı belirli olmayan veya değişebilen alacakların da güvence altına alınabileceğinin düzenlendiğini belirtmiştir. Bankanın, müşterisine karşı gelecekte gerçekleşmesi muhtemel, olası tüm sonuçlarda ortaya çıkabilecek alacağı üst sınır ipoteği ile güvence altına alması bir kredi ilişkisini güvence altına almanın ötesine geçmektedir. Bu tarz bir güvence belirlenmesi halinde rehin verenin, rehne konu eşya ile ilgili hesabı mümkün olmayan bir yük altına girdiği anlaşıldığından böyle bir taahhüdün ZGB art. 27 gereğince geçersiz olduğu kabul edilmelidir. BGE 108 II 47, 49 E 2. Benzer yönde diğer bir karar için bkz. BGE 106 II 257, 263 E 4, 5. Mahkeme bahse konu bu kararında şu hususa dikkat çekmektedir; bankanın ileride doğması muhtemel tüm alacakları için müşterinin maliki olduğu eşya üzerinde rehin hakkına sahip olması üst sınır ipoteği çerçevesinde mümkündür. Ancak böyle bir durumda üst sınır ipoteğinin sağladığı güvence banka ile müşteri arasındaki ticari işlemlerden kaynaklanan talepler için geçerlidir. Benzer yönde diğer bir karar için bkz. BGE 120 II 35, 38 E 3. Yargıtay'ın aksi yönde vermiş olduğu kararlar için bkz. Y., 19. HD., E. 2004/12369, K. 2004/12988, T. 23.12.2004, "... Davacı bankanın ipoteğinin paraya çevrilmesi yolu ile yaptığı takibin dayanağı olan ipotek akit tablosunda, borçlu Ümit Yazan'ın bankaya doğmuş ve doğacak tüm borçlarının 7.000.000.000 TL. sına kadar olan kısmının ipotek konusu taşınmazın bedeliyle teminat altına alındığı yazılıdır. Bu ibare, davacı ipoteğinin üst sınır ipoteği olduğunu göstermektedir. Anılan ipotek türünde alacaklı, temel ilişki nedeniyle alacağı hangi miktara ulaşırsa ulaşsın, taşınmazın bedelinden en çok ipotek üst sınırı kadar faydalanabilecektir..."; Y., 12. HD., E. 2010/25840, K. 2010/26725, T. 11.11.2010 "... Takip dayanağı ipotek akit tablosunun incelenmesinde; borçlu adına kayıtlı taşınmazın S...İnşaat Şti. ve Tic. Ltd. Şti. 'nin doğmuş ve doğacak tüm kredilerin teminatını teşkil etmek üzere 160.000.000.000 TL (Yüzaltmış milyar) limit ipoteği biçiminde kurulduğu görülmüştür...", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, e.t.: (09.09.2020).

<sup>4</sup> Belirlilik ilkesi aynı hakların ayrı bir varlık teşkil edebilen sınırları belirli eşyalar üzerinde kurulabileceğine dair eşya hukukunun genel ilkelerinden biridir. Rehlin

kurulması mümkün görülmemiştir. Ancak taraflar özellikle günümüz ekonomik koşullarında diğer para birimlerine ya da emtia fiyatlarına karşı volatilitesi yüksek olan Türk Lirası ile borç altına girmek ya da alacaklı olmak istemeyebilir. Taraflar alacaklı veya borçluyu para değerindeki değişimlere karşı koruyabilmek için sözleşmeye bir değer kaydı ekleyebilirler. İşte bu tür alacaklar için kurulacak ipotek türü de üst sınır ipoteği olacaktır. Değer kaydına tabi bir alacak söz konusu olduğunda alacağın vade tarihinde Türk Lirası cinsinden ifade edilecek miktarı henüz belli olmadığından parada yaşanabilecek tahmini değişim oranı göz önünde bulundurularak belirli bir marj bırakılır ve tapuda rehin yükü Türk Lirası cinsinden üst sınır belirlenmek suretiyle kurulur<sup>5</sup>. Üst sınır ipoteğinde alacaklının, rehinin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen bedel üzerinde talep edebileceği miktar tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarını aşamayacaktır. Tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarı alacaklının alacak talepleri için bir üst sınır teşkil etmektedir. Tapu kütüğünde yer verilen bu üst sınır ileride taşınmaz üzerinde hak sahibi olacak kişilerin korunmasını sağlayarak belirlilik ilkesinin gerçekleşmesini sağlar. Üst sınır ipoteğinde tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarını aşan kısım adi alacak niteliğindedir ve rehinle güvence altına alınan alacak hakkında zamanaşımının işlemeyeceği TMK m. 864 düzenlemesi, yük miktarını aşan kısım için uygulama alanı bulmaz<sup>6</sup>.

İpotek sözleşmesinde anapara ya da üst sınır ipoteğinden hangisinin kararlaştırıldığı tespit edilemediği durumlarda sözleşme hükümlerinin yorumu ile bunlardan hangisinin kurulmak istendiği belirlenebilir. Özellikle belirli bir faiz oranının kararlaştırılması ya da faizsiz ibaresine yer verilmesi durumunda anapara ipoteğinin kurulmak istendiği sonucuna varılabilecekken faizle ilgili herhangi bir ibareye yer verilmesi durumunda üst sınır ipoteğinin kurulmak istendiği sonucuna varı-

---

hukukunda belirlilik ilkesi de taşınmaz rehninde rehin kurulurken, rehin konusu olan eşyanın belirlenmesine yönelik bir ilkedir. Rehin hukukunda belirlilik ilkesinin diğer bir görünümü de rehinle güvence altına alınan alacağın kapsamının belirlenmesidir. ANTALYA Gökhan, MHY Eşya Hukuku: C. IV/I, Giriş, Temel Kavramlar ve İlkeler, (Ed. ANTALYA Gökhan), Ankara, 2019, N. 516.

<sup>5</sup> GÜLEKLİ, s. 66; ZK-DÜRR, ZGB 794 N. 16.

<sup>6</sup> ACAR Faruk, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, 2017, § 6, N. 331; ÜNLÜTEPE, s. 207.

labilecektir. İpotek sözleşmesinde kararlaştırılan ipotek bedelinin alacak miktarından fazla olduğu durumlarda da üst sınır ipoteği kararlaştırıldığı düşünülebilir<sup>7</sup>.

Anapara ipoteği ve üst sınır ipoteğinin birbirine dönüştürülmesi hukuken mümkündür. Anapara ipoteği, üst sınır ipoteğine dönüştürülecek ve tapuda tescil edilmiş tutarda değişiklik yapılmayacaksa faiz ve giderlerin güvence kapsamında çıkıyor oluşu teminat yükünü azaltacağından ipotek alacaklısı herhangi bir şekilde ve rızaya tabi olmadan bu dönüşümü gerçekleştirebilir. Anapara ipoteği, üst sınır ipoteğine dönüştürülecek ve tapuda tescil edilmiş tutar artırılabilecekse ya da üst sınır ipoteği anapara ipoteğine dönüştürülecekse ipotek alacaklısı ancak resmi şekilde tabi bir anlaşmayla ve sonradan gelen ipotek alacaklarının rızasını alarak bu dönüşümü gerçekleştirebilir<sup>8</sup>.

## II. ANAPARA İPOTEĞİNİN GÜVENCE ALTINA ALDIĞI ALACAKLAR

Anapara ipoteğinde güvence kapsamında nelerin yer aldığı TMK m. 875/I'de "*Taşınmaz rehninin alacaklıya sağladığı güvencenin kapsamına şunlar girer: 1. Ana para, 2. Takip giderleri ve gecikme faizi, 3. İflasın açıldığı veya rehlin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz.*" şeklinde sınırlı olarak sayılmıştır<sup>9</sup>.

Üst sınır ipoteğinin sağladığı güvencenin alacak bakımından nele-ri kapsadığı ise TMK m. 851/I'de "*... Alacağın miktarının belli olmaması halinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence*

<sup>7</sup> ALTOP, s. 37; ÇETİNER, s. 174; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 794 N 7; CHK-FASEL, ZGB 794 N 2; KUKO-THIER, ZGB 794 N 4.

<sup>8</sup> BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 794 N 10; KUKO-THIER, ZGB 794 N 4; ÇETİNER, s. 173; GÜLEKLİ, s. 98; ZK-DÜRR, ZGB 794 N. 42, 108; CHK-FASEL, ZGB 794 N 3; BGE 110 II 37, 41 E 4a.

<sup>9</sup> ALTOP Atila, "4489 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği-Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayrımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları", MHB, C. 19, Sa. 1-2, 1999, s. 13; SİRMEN Lale, Eşya Hukuku, Ankara, 2021, s. 676; SARI Suat, "Taşınmaz Rehinde Belirlilik İlkesi", Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 967; GÖNEN Doruk, "Anapara ve Üst Sınır İpoteği Kavramları", Legal Hukuk Dergisi, C. 2, Sa. 16, 2004, s. 1008; SE-ROZAN, s. 316.

*altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir.”* hükmünde düzenleme altına alınmıştır. Üst sınır ipoteği çoğunlukla belirsiz alacaklar için kurulurken, hâlihazırda mevcut belirli bir alacağı güvence altına almak için de üst sınır ipoteği kurulmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak belirsiz bir alacağı güvence altına almak için anapara ipoteği kurulması mümkün değildir. Doğmuş ya da doğması muhtemel bir alacağı güvence altına almak için kurulan üst sınır ipoteğinde anapara ipoteği kapsamında sayılı hususların üst sınır ipoteğinin de kapsamında da yer alabilmesi için bunların anapara ipoteğinden farklı olarak tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarı sınırının altında olması gerekmektedir<sup>10</sup>. Üst sınır ipoteğinde ipoteğin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen meblağ tapuda tescil edilmiş yük miktarını aşan kısmı karşılamaya yetse bile üst sınırı aşan kısım adi alacak olarak kabul edilmeli ve güvence kapsamına dâhil edilmemelidir<sup>11</sup>.

TMK m. 875’te yer alan düzenleme, TMK m. 873 ve 874’le birlikte rehnin paraya çevrilmesinin ortaya koyacağı hukuki sonuca ilişkindir. TMK m. 875’e ek olarak öğretinin büyük çoğunluğu tarafından TMK m. 876’da yer verilen zorunlu masrafların da rehnin genişlemesi suretiyle güvence kapsamında yer aldığı kabul edilmektedir<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> DÜRR David/ZOLLINGER Daniel, ZK - Zürcher Kommentar, ZGB Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Zivilgesetzbuch, Das Grundpfand, Band/Nr. IV/2b/2, Art. 805-823 ZGB, (Hrsg. SCHMID Jörg), Zürich, 2013, ZGB 819 N. 14; ZK-DÜRR, ZGB 794 N. 79; SEROZAN, s. 316.

<sup>11</sup> ÜNLÜTEPE, s. 209; HELVACI, s. 157.

<sup>12</sup> ZK-DÜRR, ZGB 794 N. 22; CHK-FASEL, ZGB 818 N. 4; SİRMEN, s. 677; ACAR, §6, N. 329; ALTOP, s. 13; ÜNLÜTEPE, s. 179; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 759; AKÇAAL, s. 689; GÖNEN, s. 1010. *Helvacı*, ipotek alacaklısının taşınmazın değerini korumak için zorunlu masraflar yapması sonucunda ortaya çıkan bu alacak hakkını vekâletsiz iş görmeye dayalı doğrudan doğruya kanundan kaynaklı bir alacak hakkı olarak nitelendirmektedir. HELVACI, s. 146, 156; GÜLEKLİ, s. 93. *Helvacı*, aynı eserinde taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar bakımından alacaklının asıl ipotekten ayrı, tescile tabi olmayan bir kanuni ipotek hakkına sahip olduğunu da ifade etmekte ve üst sınır ipoteğinde tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarının, ipotek alacaklısının TMK m. 876 çerçevesinde yaptığı zorunlu masraflar bakımından üst sınır teşkil etmeyeceğini ifade etmektedir. HELVACI, s. 158. *Çetimer* ise savunduğu görüş doğrultusunda bu giderlerin, anapara ipoteğinde bir tür yan alacak olarak, üst sınır ipoteğinde ise ancak tescil edilen yük miktarı üst sınırı içinde kalmak kaydıyla güvence kapsamında yer alabileceğini ifade etmektedir. ÇETİNER, s. 160. Öğretide diğer bir görüş ise TMK m. 876’nun yanı sıra TMK m. 865/III



Kanaatimizce TMK m. 875/I'de anapara ipoteğinde güvencenin kapsamında yer alanlar sınırlı sayı ilkesine tabi olarak sayılmıştır. TMK m. 876'da "*zorunlu masrafların güvencesi*" başlığı altında yer alan "*Alacaklı, rehinli taşınmazın korunması için zorunlu masraf yapmışsa ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemişse, bundan doğan alacakları tescile gerek olmaksızın aynen rehinli alacağı gibi güvenceden yararlanır.*" düzenlemesi tescile tabi olmadan doğan, ipotek hakkına bağlı nitelikte olan ama ondan farklı ve ayrı bir kanuni rehin hakkını düzenlemektedir.

Öğretide, TMK m. 876'da yer verilen zorunlu masraflara ilişkin düzenlemenin TMK m. 875'in devamı niteliğinde olduğu ve Kanunun sistematik yapısının da bu sonuca uygun olduğu söylenmektedir<sup>13</sup>. Kanaatimizce, zorunlu masrafların güvence altına alınmasına ilişkin hükmün TMK m. 875'in peşi sıra gelmesinin sebebi onu tamamlayan bir hüküm olmasından ziyade bir bütün olarak TMK m. 873, 874 ve 875 ile birlikte rehnin paraya çevrilmesi sırasında her bir alacaklının satış gelirden elde edeceği alacağın belirlenmesinin sağlanmasıdır<sup>14</sup>.

TMK m. 876'da yer verilen düzenleme TMK m. 865/III ve 867/II'ye benzer niteliktedir. Ancak TMK m. 865 vd. yer alan düzenlemeler taşınmazda gerçekleşmesi muhtemel veya gerçekleşmiş değer düşmesi tehlikelerine karşı taşınmazın korunmasını sağlamaya yönelik düzenlemeler olduğundan 1. "*Değer düşmelerine karşı*" başlığı altında yer almıştır. TMK m. 876'da yer alan düzenleme ise değer düşmesine yönelik herhangi bir tehlike tehdidi olmasa dahi taşınmazın korunmasına yönelik yapılan giderlerin güvence altına alınmasına ilişkindir. Hem TMK m. 876'da hem de TMK m. 865 vd. yer alan düzenlemeler neticesinde ortaya çıkan alacak talepleri yan alacaklara ilişkindir. Ancak bu yan alacaklar anapara ipoteğinin kapsamında doğrudan asıl ipotekle güvence altına alınan alacağın bir parçası değildir<sup>15</sup>. TMK m. 875'te anapara ipoteğinin güvence altına aldığı alacaklar sınırlı olarak sayılmıştır ve bahse konu

---

ve 867/II çerçevesinde yer alan taşınmazın korunmasına yönelik önlemler için alacaklının yapmış olduğu giderlerin de güvence kapsamında yer aldığını kabul etmektedir. BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 2.

<sup>13</sup> ÇETİNER, s. 160; ACAR, § 6, N. 330.

<sup>14</sup> ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 819 N. 1.

<sup>15</sup> ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 13; KUKO-THIER, ZGB 819 N. 1.

bu yan alacaklara burada yer verilmemiştir. Dolayısıyla TMK m. 865/III, 867/II ve 876'da öngörülen kanuni rehin haklarının her biri yan alacaklara ilişkindir ancak bunlar ipotekle güvence altına alınan alacağın bir parçası değil ondan *"ayrı"* ve ona *"paralel"* nitelikte farklı birer rehin hakkıyla güvence altına alınmıştır<sup>16</sup>.

Kanaatimizce TMK m. 876'da yer alan zorunlu masrafların anapara ipoteği kapsamında güvence altında olması halinde söz konusu bu giderlerin üst sınır ipoteğinde tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarını aşması halinde talep edilememesi sonucu ortaya çıkar<sup>17</sup>. Madde metninde kullanılan *"aynen rehinli alacağı gibi"* ifadesinin lafzi yorumu da bizi bu sonuca götürmektedir. Oysa kanaatimizce burada ifade edilmek istenen husus söz konusu bu kanuni rehin hakkının bağlı olduğu asıl ipotekteki sıranın, kanuni rehin hakkı için de geçerli olacaktır.

Alacaklı, anapara ipoteğinde rehnin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen bedel üzerinden zorunlu masraflara ilişkin yapmış olduğu gideri sahip olduğu ipotek hakkıyla aynı sırada kanuni rehin hakkı güvencesine dayanarak talep edebilecektir<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul, 2021, N. 3367; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 13; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 808 N. 70; KUKO-THIER, ZGB 819 N. 1. Aksi yönde görüş için bkz. ÇETİNER, s. 160; HELVACI, s. 15; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N. 2.

<sup>17</sup> Aksi yönde görüş için bkz. ACAR, § 6, N. 335; GÜLEKLİ, s. 100; ÜNLÜTEPE, s. 209; SİRMEN, s. 680.

<sup>18</sup> Kanaatimizce, ipotek alacaklısının yapacağı bu giderler taşınmaz üzerinde diğer alacaklıların da lehine sonuçlar doğurduğundan İsviçre'de yer alan düzenleme olduğu gibi söz konusu bu kanuni rehin hakkı, diğer rehin haklarına nazaran öncelikli hale getirilmelidir. İsviçre Medeni Kanunu'nda 2012 yılında gerçekleştirilen revizyon neticesinde ZGB art. 819'da yer alan kanuni rehin hakkı diğer rehin haklarına nazaran öncelikli hale gelmiştir ve yine aynı revizyonda hükmün son fıkrasına rehin yükünün 1000 İsviçre Frangını aşması durumunda önlemlerin alınmasının nihayete ermesinden itibaren kanunun aradığı süre olan dört ay içerisinde tapu kütüğüne tescil edilmeyen bu rehin hakkı tapu kütüğüne güvenen iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyecektir. Benzer bir düzenlemeye diğer kanuni rehin hakları olan ZGB Art. 808 ve 810'da da yer verildiği görülmektedir. Dolayısıyla ZGB Art. 819 revizyon sonrası diğer kanuni rehin hakları olan 808 ve 810'un devamı niteliğinde onlara büyük ölçüde benzer bir hüküm haline getirilmiştir. Buna karşın ZGB Art. 819 ve 808/810 arasındaki taşınmaza yönelik değer düşmesinin gerçekleşmesi ya da böyle bir tehlikenin mevcut olması şartı revizyon sonrasında da bu kanuni rehin hakları arasındaki temel farkı teşkil etmeye devam etmektedir.

Alacaklının TMK m. 876'da yer alan kanuni rehin hakkı kapsamında talep edebileceği alacak, üst sınır ipoteğinde de tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarıyla sınırlı değildir. Zira yukarıda da ifade ettiğimiz üzere TMK m. 876'da yer alan asıl ipotekten ayrı bu kanuni ipotek hakkının sağladığı güvence, anapara için tesis edilmiş üst sınır ipoteği ile belirlenen azami meblağ ile sınırlı değildir<sup>19</sup>. Alacaklı üst sınır ipoteğinde de zorunlu masraflara ilişkin yapmış olduğu gideri üst sınırı aşıyor olsa dahi rehnin paraya çevrilmesi sonucu elde edilen bedel üzerinden sahip olduğu asıl ipotek hakkıyla aynı sırada talep edebilecektir.

### A. Anapara Alacağı

Anapara ipoteğinde güvence kapsamında yer alan ilk kalem anapara alacağıdır. TMK m. 875/I/b.1'de yer verilen anapara alacağı, tapu kütüğüne tescil edilen ipotek yükünün sınırları içinde kalmak şartıyla, alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesini talep ettiği ya da iflasın açıldığı andaki alacağıdır. Anapara alacağının hukuki dayanağı çok çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilir. Bu dayanak çoğu zaman bir kredi sözleşmesinden kaynaklı olabileceği gibi TBK m. 17 kapsamında soyut borç tanınmasından dahi ileri gelebilir<sup>20</sup>. Anapara alacağı olarak tapu kütüğüne tescil edilen ipotek bedeli miktarı, belirlenen üst sınır kapsamında yer alması koşuluyla üst sınır ipoteğinde de güvence kapsamındadır. Teminat altına alınan alacağın konusu para olmak zorunda da değildir. Yapma, yapmama ya da para dışında verme borcunun ipotekle güvence altına alındığı hallerde ipotek, borcun yerine getirilmemesi sonucu ortaya çıkacak tazminat miktarı için kurulmaktadır<sup>21</sup>.

---

ATAR Eray Aksın, Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkında Güvencenin, Güvenceyi Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Taşınmazdaki Değer Düşmesine Karşı Alacaklının Korunması, İstanbul, 2021, s. 105; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 819 N. 1.

<sup>19</sup> Öğretide bazı yazarlar, TMK m. 876'da yer alan zorunlu masraflara ilişkin alacakları her ne kadar anapara ipoteğinde güvence altına alınan yan alacaklardan biri olarak kabul etseler de üst sınır ipoteğinde de zorunlu masraflara ilişkin alacağın tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarıyla sınırlı olmayacağını ifade etmektedirler. CHK-FASEL, ZGB 818 N. 3; HELVACI, s. 158; GÜLEKLİ, s. 100.

<sup>20</sup> GÜRİSOY Kemal Tahir/EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984, s. 964; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 17

<sup>21</sup> SARI, s. 968.

Anapara alacağının zaman içerisinde artması, azalması ya da sona ermesi mümkündür. Ancak anapara alacağı her ne kadar ipotekle güvence altına alınmış olsa da alacaklı alacağın varlığını ve tutarını ispat etmekle yükümlüdür. Alacaklı, anapara alacağının tapu kütüğüne yazılan miktardan fazla olduğunu ispat etse dahi tapu kütüğüne tescil edilen alacak miktarından fazlası güvenceye dâhil olmayacaktır. Anapara alacağı zaman içerisindeki değişimler sonucunda tapu kütüğüne tescil edilen ipotek yükünden az da olabilir. Bu durumda da alacaklı, hâlihazırda var olduğunu ispat ettiği alacağı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe koyabilir. İpoteğin, alacağın belirli bir kısmını güvence altına aldığı durumlarda borçlu, yaptığı kısmi ifanın ipotekle güvence altına alınmış kısmına sayılmasını TBK m. 100 gereğince talep edemez. TMK m. 864 gereğince tapu kütüğüne tescil edilen alacak için zamanaşımı işlemez<sup>22</sup>.

Zaman içerisinde değişen alacak miktarı sebebiyle sona eren ipoteğin tapu kütüğünde güncellenmesi zorunlu değildir. Alacak tapu dışı tanımlanan bir unsur olduğundan alacağa bağlı olarak sona eren ipoteğin iyiniyetli üçüncü kişiler tarafından kazanılması halinde yolsuz tapu kaydına güven korunmamaktadır<sup>23</sup>.

## B. Takip Giderleri ve Gecikme Faizi

### 1. Takip Giderleri

Anapara ipoteğinde güvence kapsamında yer alan ikinci kalem, takip giderleri ve gecikme faizidir. TMK m. 875/I/b.2’de yer verilen takip giderleri, İİK 149 vd. hükümlerine göre icra takibinin sonuçlanması için yapılan icra harç ve icra organlarının icra takibini gereği gibi yürütebilmek için yaptıkları giderlerdir. Üst sınırı aşmamak kaydıyla dava ve takip giderleri ile faiz gibi yan alacaklar da üst sınır ipoteği kapsamında

<sup>22</sup> SİRMEN, s. 676; AKÇAAL, s. 689; ACAR, § 6, N. 298; ÜNLÜTEPE, s. 180; HELVAÇI, s. 147; ÇETİNER, s. 146; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 3; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 17; CHK-FASEL, ZGB 818 N. 3; KUKO-THIER, ZGB 818 N 1. Y. 14. HD., E. 2005/10091, K. 2006/3931, T. 04.04.2006, “... bir alacağı temin etmek üzere konulan ipotek, alacağın varlığını belgelemez. Alacak, ipotekten bağımsızdır. Alacağın doğumu, muaccel olması veya son bulması kendi özel kurallarına tabidir. ...”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, e.t.: (09.09.2020).

<sup>23</sup> SİRMEN, s. 677; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 20; ÇETİNER, s. 146; BGE 88 II 422, 425.

da güvenceye dâhildir. Takip giderleri kanun gereği güvence kapsamında yer aldığından ayrıca tapuda tescil edilmesi gerekmez<sup>24</sup>.

Takip giderlerinin kapsamına en başta icra harçları girmektedir<sup>25</sup>. İcra harçlarının bedeli İİK m. 15/I uyarınca 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre belirlenir. Söz konusu düzenleme uyarınca kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça bütün harç ve masraflar borçluya aittir. İcra harçları olarak maktu başvuru harcı, ilamsız icrada alınan peşin harç, takip sonucunda alınan tahsil harcı ve icra dairesi dışında icra mahkemesine başvurulmuşsa alınan başvuru, karar ve ilam harcı sayılabilir<sup>26</sup>.

Harçların yanı sıra takip giderlerinin diğer kısmını ise icra giderleri teşkil eder. İcra giderleri, satış ve ilan masrafları, paylaşırma, posta, bilirkişi, yol giderleri gibi icra organlarının icra takibine ilişkin hizmetlerine karşılık belirli kişilere ödediği ücretlerdir. İcra giderlerinden, bir takibin avukat aracılığıyla yapılması durumunda ayrıca Avukatlık Ücret Tarifesi üzerinden hesaplanacak vekâlet ücreti de takip gideri olarak kabul edilecektir. Bilirkişilik Asgari Ücret Tarifesi ya da Avukatlık Ücret Tarifesinde belirlenen tutarlar üzerinde bir ücret kararlaştırılması durumunda tarifeyi aşan giderler güvence kapsamında yer almayacaktır. İleride cebri icraya sebebiyet verse de konusunu maddi hukuk meselelerinin teşkil ettiği bir davaya ilişkin yargılama giderleri ile yargılama dışı ihtar, ihbar veya fesih bildiri masrafları için alacaklı güvenceden yararlanamayacaktır. Keza, cezaevi harcı ve iflas halinde İİK m. 236/II gereğince vaktinde deftere kaydettirilmeyen alacaklar sebebiyle geç kalmadan ileri gelen masraflar gibi kanunun alacaklıya yüklemiş olduğu giderler de anapara ipoteği kapsamında yer almamaktadır<sup>27</sup>.

<sup>24</sup> SİRMEN, s. 677; AKÇAAL, s. 690. Alacaklı takibi sonuçlandırmadan kendi isteğiyle sona erdirirse, borçlu takip giderlerinden sorumlu tutulamayacaktır. GÖNEN, s. 1008.

<sup>25</sup> İcra harcı, devletin, icra hukukundaki faaliyetine karşılık olmak üzere aldığı paradır. KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara, 2017, s. 47; YILDIRIM Kamil/DEREN-YILDIRIM Nevhis, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul, 2016, s. 60.

<sup>26</sup> KURU, s. 47; YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s. 60; GÖNEN, s. 1008.

<sup>27</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 964; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 758; ACAR, § 6, N. 314; HELVACI, s. 148; ÇETİNER, s. 146, 147; ÜNLÜTEPE, s. 182; GÖNEN, s. 1008; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 26; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 7; BGE 103 III 44, 45 E. 1.

Öğretide bir görüşe göre takip giderleri yanı sıra tüm dava masraflarının da güvence kapsamında kabul edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle takip nedeniyle icra mahkemesinde görülen davalarda yapılan giderler güvence kapsamında kabul edilmeliyken genel mahkemelerde açılacak olan davalar için yapılan giderler güvence kapsamı dışında tutulmalıdır<sup>28</sup>. İcra inkâr tazminatının taraflarca açıkça kararlaştırılmadığı takdirde takip gideri olarak kabul edilemeyeceği öğretisi ve uygulamada kabul edilmektedir<sup>29</sup>.

Öğretide yer alan bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise ipotek konusu taşınmazın kapsamının belirlenmesine, ipotek konusu alacağın ya da ipotek hakkının varlığının tespitine ilişkin ortaya çıkabilecek itilafları çözüme kavuşturmaya ve ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini sağlamaya yönelik açılacak davalara ilişkin masraflar da takip masrafları olarak kabul edilmeli ve güvenceden yararlanmalıdır<sup>30</sup>.

## 2. Gecikme Faizi

Güvence kapsamında TMK m. 875/I/b.2'de yer verilen diğer bir husus gecikme faizidir. Gecikme faizinden anlaşılması gereken ise temerrüt faizidir<sup>31</sup>. Borçlu, ipotekle güvence altına alınan para borcunu zamanında uygun bir şekilde ifa edememesi durumunda temerrüde düşecek ve temerrüt faizi ödemekle yükümlü olacaktır<sup>32</sup>.

<sup>28</sup> ACAR, § 6, N. 315; ÇETİNER, s. 148; ÜNLÜTEPE, s. 182.

<sup>29</sup> ÜNLÜTEPE, s. 206; HELVACI, s. 154; ÇETİNER, s. 170; GÜLEKLİ, s. 99; Y. 12. HD., E. 2013/5953, K. 2013/14638, T. 16.04.2013, " ... İleride gerçekleşecek veya gerçekleşmesi muhtemel olan bir alacağın teminatı olarak tesis edilen ve M.K.nun 851 ve 881. maddelerinde ifadesini bulan azami meblağ ipoteğinde (üst sınır ipoteği) borcun ulaşacağı miktar belirsiz olduğundan taşınmazların ne miktar için teminat teşkil edeceği ipotek akit tablosundaki limitle sınırlanabilir. M.K.nun 875.maddesinde belirtilen ve ipotekle teminat altına alınan ana borç, faiz, icra takip giderleri ve taraflarca kararlaştırılan eklentilerden oluşan toplam borç miktarının bu limiti aşması mümkün değildir. Ancak icra inkâr tazminatı, ana borç, faiz, icra takip gideri ve taraflarca kararlaştırılan eklentilerden olmadığından üst sınır ipoteği teminatı kapsamında değildir. ...", Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, e.t.:(09.09.2020).

<sup>30</sup> SARI, s. 971; ALTOP, s. 15; CHK-FASEL, ZGB 818 N 6.

<sup>31</sup> ÜNLÜTEPE, s. 188; HELVACI, s. 149.

<sup>32</sup> Temerrüt faizi kural olarak temerrüt anından itibaren işlemeye başlayarak taşınmazın paraya çevrildiği ana kadar devam eder. TMK m. 875/I/b.3'te anapara faizi için öngörülen üç yıllık süre sınırı temerrüt faizinin hesaplanması için öngörülmemiştir. Öğretide bir görüş, üç yıllık süre sınırlamasının ipoteğin kapsamına giren temerrüt

Temerrüt faizinin 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun hükümleri çerçevesinde belirlendiği durumlarda temerrüt faizi oranının ayrıca tapu kütüğüne tescil edilmesine gerek yoktur. Bu durumda temerrüt faizi kendiliğinden ipoteğin kapsamı içerisinde yer alacaktır<sup>33</sup>. Tarafların 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun hükümlerinde belirlenen kanuni temerrüt faizi oranı üzerinde bir faiz oranı kararlaştırmaları halinde ise kanuni faiz oranı üzerinde kararlaştırılan kısım ipoteğin kapsamına kural olarak dâhil olmayacak yalnızca kanuni temerrüt faizi üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi tutarı ipoteğin sağladığı güvenceye dâhil olacaktır. Ancak kanuni temerrüt faizi üzerindeki oranın tapu kütüğüne tescil edilmesi durumunda bu oran üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi tutarı da TMK m. 875/I/b.3'te öngörülen süre sınırlaması çerçevesinde ipoteğin sağladığı güvenceden yararlanabilecektir<sup>34</sup>.

İpoteğin, tapu kütüğünde faizsiz olduğuna dair kayıt düşülmesi durumunda dahi temerrüdün gerçekleşmesi ile alacaklının temerrüt

---

faizlerinin hesaplanmasında da uygulanması gerektiğini ileri sürmektedir. Özellikle alacaklının uzun bir süre takip talebinde bulunmamasından dolayı taşınmazın paraya çevrilme anının gecikmesi ve temerrüt faizi tutarının tapuda kayıtlı anapara alacağı tutarına yaklaştığı ya da üzerine çıktığı durumlarda dürüstlük kuralı gereğince temerrüt faizi tutarının hesaplanması makul bir süreyle sınırlandırılabilir. ÇETİNER, s. 151; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 43.

<sup>33</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 758.

<sup>34</sup> TEKİNAY Selahattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1994, s. 99; KÖPRÜLÜ Bülent/KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983, s. 284; SARI, s. 973; KUNTALP, s. 32; ACAR, § 6, N. 320; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 964; CHK-FASEL, ZGB 818 N 7; GÜLEKLİ, s. 83; GÖNEN, s. 1009; ÇETİNER, s. 149; ACAR, § 6, N. 318. Öğretide yer alan diğer bir görüşe göre ise tarafların 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun hükümlerinde belirlenen kanuni temerrüt faizi oranı üzerinde bir faiz oranı kararlaştırmaları temerrüt faizine sözleşmesel faiz niteliği kazandırmaz. Bu nedenle TMK m. 875/I/b.3'te öngörülen süre sınırlaması işlemiş olan temerrüt faizi için uygulanmaz ve temerrüt faizi süre sınırına tabi olmaksızın güvenceden yararlanır. ÜNLÜTEPE, s. 189. Üçüncü kişi ipoteğinin söz konusu olması durumunda alacağın muaccel olması alacaklının ihbarına bağlanmışsa bu ihbarın taşınmaz malikine de yöneltilmesi gerekir. Aksi takdirde malik takibe itiraz edebilir ve bu ihbarın yapılacağı ana kadar işleyecek temerrüt faizleri ipotekle sağlanan güvenceye dâhil olmaz. HELVACI, s. 151.

faizi talebinin, ipotek güvencesinden yararlanabileceği kabul edilmektedir<sup>35</sup>.

Yabancı para üzerinden kurulmuş ipoteklerde temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ya da yabancı para borcunun faizi, 3095 sayılı Kanunun 4a maddesine göre Devlet Bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranından düşük kararlaştırılmışsa hesaplanacak temerrüt faizi tutarı ipoteğin sağladığı güvenceye dâhil olacaktır<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> ÜNLÜTEPE, s. 188. Y. 19. HD., E. 1997/7887, K. 1997/10322, T. 04. 12. 1997 “... Davacı banka ile borçlu arasında düzenlenen borçlanma sözleşmesinin 17. maddesine göre taşınmaz üzerinde 171. 449. 400. - TL'lık ipotek tesis edilmiştir. İpotekli borç miktarı 171. 449. 400. - TL. olarak kabul edildiğinden taraflar arasındaki ilişki sonucu daha fazla borç doğmuş ve bu husus sözleşme ile yüklenilmiş olsa bile gayrimenkulün sorumlu olduğu miktar kararlaştırılan miktardır. İpotek kesin borç ipoteği olup faizsiz olduğu kararlaştırılmış olsa bile borçlu temerrüde düşürülmüşse alacaklı faiz isteyebilir. MK'nun 766-a maddesine uygun olarak kurulmuş bir ipotek olmadığından davacının yabancı para alacağıının tamamından ipotekli taşınmazın sorumlu tutulması mümkün değildir. Bu durumda mahkemece borçlunun temerrüde düşürülüp düşürülmediği araştırılarak, temerrüde düşürülmüşse 171. 449. 400. - TL. alacağın satış tarihine kadar işleyecek faiziyle birlikte davacı bankaya ayrılmasına, aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerekirken...”; ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, 2007, s. 359-360; Y. 12. HD., E. 2002/8420, K. 2002/9545, T. 06. 05. 2002 “... Takip dayanağı ipotek, 1 yıl süreyle faizsiz olarak tesis edilmiş ise de bu kayıt, vade tarihine kadar anapara için faiz istenemeyeceğini göstermekte olup, temerrüdün oluşması halinde temerrüt faiz istenmesine engel teşkil etmemektedir. İpotek akit tablosunda borcun ifa edileceği gün tayin edilmiş ise, sözü edilen tarihten itibaren, aksi halde borçlunun temerrüde düşürüldüğü tarihten itibaren alacaklı faiz talep edebilir. Mercice alacaklıların itirazını kaldırılması isteminin bu doğrultuda değerlendirilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken...”, ALTAY/ESKİOCAK, s. 364.

<sup>36</sup> SİRMEN, s. 677; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 758.



Temerrüt faizini aşan aşkın zararlar ve taraflarca kararlaştırılan ceza koşuluna bağlı alacaklar ise kendiliğinden ipoteğin sağladığı güvenceye dâhil olmaz<sup>37</sup>.

### C. Anapara Faizi ve Kanuni Faiz Oranından Yüksek Belirlenmiş Temerrüt Faizi

Anapara ipoteğinde güvence kapsamında yer alan üçüncü kalem anapara faizi ve kanuni faiz oranından yüksek belirlenmiş temerrüt faizidir<sup>38</sup>.

Anapara faizinin, ipotekle sağlanan güvenceden yararlanabilmesi için bir süre sınırlaması öngörülmüştür. Buna göre, rehnin paraya çevrilmesinin talep edildiği veya iflasın açıldığı ana kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz ipoteğin sağladığı güvenceden yararlanabilecektir. TMK m. 875/I/b.3'te anapara faizi için

<sup>37</sup> SİRMEN, s. 676; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 29; ÇETİNER, s. 150; GÜLEKLİ, s. 83; ÜNLÜTEPE, s. 190; SARI, s. 974. Aksi yönde bir karar için bkz. Y. 19. HD, E. 2000/2837, K. 2000/5953, T. 21. 09. 2000, "... Taraflar arasındaki uyumsuzluk 22. 9. 1988 tarihli sözleşmeden kaynaklanmakta olup, davacı 8.9.1993 tarihinde 184.069.256 TL üzerinden ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmiştir. Takip tarihine göre davada BK. nun 83. maddesine eklenen fıkra hükmü uygulanacağından, borçludan yabancı paranın vade veya fiili ödeme günündeki kur üzerinden Türk parası olarak tahsili olanağı bulunmaktadır. Ancak, taraflar arasında mevcut kredi sözleşmesi yabancı para (DM.) üzerinden düzenlenmiş olmasına karşın ipotek MK. nun 766/la maddesinde öngörüldüğü şekilde yabancı para ipoteği olarak tesis edilmediğinden, davacının Türk parası üzerinden takibe geçmesi zorunludur. Bu nedenle BK. nun 83. maddesine eklenen fıkayla tanınan tercih hakkını Türk parası olarak kullandığı kabul edilemeyeceğinden davacı kur farkından dolayı munzam zarar isteyebilir. Munzam zarar hesaplanırken davaya esas olan takibin başladığı 13.2.1997 tarihindeki kur gözetilmeli ve 1.000.000.000 TL'lik talebin haklı olup olmadığı saptanmalıdır...", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, e.t.: (09.09.2020). Temerrüt faizi yalnızca para borçları için söz konusu olabileceğinden para borcu dışında güvence altına alınan alacaklarda gecikme, gecikme faizi meydana getirmeyecektir. Bunlar bakımından TBK m. 112 kapsamında tazminat yükümlülüğü doğmuş olsa bile tazminat alacağı anapara ipoteğinde kendiliğinden güvence kapsamında yer almayaacaktır. Ancak tarafların söz konusu bu tazminat alacağını da kapsayacak şekilde üst sınır ipoteği tesis etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır. ACAR, § 6, N. 316. Tarafların kendi aralarında yapacakları bir anlaşma ve bu anlaşmanın tapu kütüğüne tescili ile birlikte rehinli alacağa bağlı diğer fer'i hakların da güvence kapsamında yer alabileceği ilişkin bir görüş için bkz. AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 759.

<sup>38</sup> Faiz, bir alacaklının kendisine borçlu olunan miktar ve borcun süresine göre bu ücretin belirlenmesi koşuluyla, kendisine borçlu olunan paradan mahrum bırakılması için talep etmesi gereken ücrettir. CHK-FASEL, ZGB 818 N 8; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 9a.

öngörülen üç yıllık süre, üst sınır ipoteğinde uygulanmayacaktır. Zira üst sınır ipoteğinde sonradan ipotek hakkı veya mülkiyet hakkı kazanan kişiler bu bakımdan korunmaya ihtiyacı bulunmamaktadır. Bu kişiler tapuda yazılı miktarın tüm alacaklar için üst sınır teşkil ettiğini bilebilecek durumdadırlar. Üst sınırı aşan alacaklar ise adi alacak kabul edilecek ve güvence kapsamında yer almayacaktır<sup>39</sup>.

Süre sınırlamasında iki farklı zaman dilimi öngörülmüştür. Bunlardan ilki, rehnin paraya çevrilmesinin talep edildiği veya iflasın açıldığı andan geriye doğru muaccel olmuş üç yıllık süreye tekabül eden faizdir. İkinci zaman dilimi ise son vade tarihinden ipotekli taşınmazın satışının tamamlandığı ana kadarki süreye tekabül eden faizdir. Son vade ile rehnin paraya çevrilmesinin talep edildiği tarih arasındaki süredeki faiz ise üç yıllık faize dâhil olmayacaktır<sup>40</sup>.

Anaparaya ilişkin diğer faiz alacakları ise adi alacak olarak kabul edilecektir. TMK m. 852/I uyarınca, taraflar, faiz oranını aşırı yararlanma hükümlerine, emredici kurallara ve ahlaka aykırı olmamak koşuluyla diledikleri şekilde kararlaştırabilirler. Ancak kararlaştırdıkları anapara faizi oranı üzerinden hesaplanacak faiz tutarının ipotek kapsamında yer almasını istiyorlarsa TST m. 31/I/ç uyarınca ipotek hakkı tescil edildiği sırada faiz oranını da taşınmazın kütükteki sayfasının faiz sütununa yazmaları gerekmektedir<sup>41</sup>.

Tarafların anapara için ayrı bir faiz oranı yerine kanuni faiz oranında karar kılmaları durumunda tapu kütüğünde kanuni faiz oranının geçerli olacağına dair bir ibareye yer vermeleri gerekir. Taraflarca kendi aralarında faiz oranı kararlaştırılmış olmasına karşın faiz isteneceğine dair bir ibareye tapu kütüğünde yer verilmediği ya da kararlaştırılan faiz oranının tescil edilmediği durumlarda tescil edilmeyen faiz oranı üzerinden hesaplanacak faiz alacağı adi alacak niteliğinde olacaktır<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 968; ACAR, § 6, N. 332; AKÇAAL, s. 691; ÜNLÜTEPE, s. 206; GÖNEN, s. 1010.

<sup>40</sup> ACAR, § 6, N. 328; GÖNEN, s. 1010.

<sup>41</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 964.

<sup>42</sup> GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 964; ACAR, § 6, N. 325; HELVACI, s. 152; GÖNEN, s. 1009; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 819 N. 123. Tapu kütüğüne faizsiz kaydı tescil edilmiş ise anapara faizleri ipotek kapsamında yer almayacaktır. Tapu kütüğüne

Anapara ipoteğinden farklı olarak taraflarca kararlaştırılan anapara faizi ve kanuni faiz oranını aşan temerrüt faizi miktarı da tapu kütüğüne tescil edilmese dahi üst sınır dâhilinde ipotek kapsamında yer alacaktır<sup>43</sup>.

Anapara ipoteğinde taraflar arasında kararlaştırılan ve tapu kütüğüne yazılan faiz oranının sonradan arttırabilmesi için TMK m. 875/II gereğince varsa alt derecedeki ve aynı derecedeki diğer ipotekli alacaklıların rızasını almak gerekir. İpotek alacaklısının diğer ipotek alacaklılarının rızasını almadan borçlu ile anlaşarak faiz oranını arttırması halinde eski faiz oranı üzerinden güvence devam edecek yeni anlaşmaya dayanan artış kısmı sonra gelen ipotek alacaklılarına karşı etkisiz olacaktır. Rehnin paraya çevrilmesi sonrası elde edilen meblağdan, sonra gelen ipotek alacaklıları tatmin edilmiş ve geriye bir miktar para kaldıysa bu kalan tutardan artırılan faiz oranı çerçevesinde ipotek hakkı sahibi yararlanacaktır<sup>44</sup>. Üst sınır ipoteğinde ise taraflar arasında kararlaştırılan

---

belirli bir süre ile faizsiz kaydı tescil edilmişse, belirlenen sürenin tamamlanmasının ardından üç yıllık sürenin kalanı için kanuni faiz oranına göre hesaplanacak anapara faizi ipoteğin kapsamında yer alacaktır. ÇETİNER, s. 156. Y. 12. HD., E. 2005/15879, K. 2005/19438, T. 10.10.2005, "... Somut olayda, akit tablosunda yer alan bir yıllık süre, faiz ödenmeden geçecek zamanı ifade etmekte olup, bu dönemin geçmesinden sonra talep tarihine kadar anapara ve eklentilerinin ödenmesi halinde ipoteğin kaldırılmasına karar verilebilir ...", ALTAY/ESKİOCAK, s. 96. Öğretide yer alan bir görüşe göre, tapu kütüğüne tescil edilmiş bulunan faiz oranının taraflar arasındaki sözleşme ile tayin edilmiş bulunan faiz oranından daha yüksek olması durumunda yüksek tescil edilmiş faiz oranı kanuna karşı hile olarak değerlendirilmeli ve sözleşme ile belirlenen faiz oranı uygulanmalıdır. ÜNLÜTEPE, s. 199.

<sup>43</sup> SİRMEN, s. 678. Belirlilik ilkesi ve alacağın kapsamını tayin eden hükümler emredici nitelikte olduğundan tarafların üst sınır ipoteğinde tapuda tescil edilen yük miktarını aşan kısmın da ipotek güvencesinden yararlanabileceğini kararlaştırmaları mümkün değildir. ÜNLÜTEPE, s. 208. Y. 11. HD., E. 1988/9717, K. 1990/1883, T. 08.03.1990, "... Davacı dava dışı bir şirketin kredi borcu için kendi taşınmazlarını rehnetmiştir. M. K. 766. maddesi uyarınca ipotek, ancak muayyen bir alacak için miktarı Türk parasıyla gösterilmek suretiyle tesis olunabilir. İpotek veren kişinin sorumluluğu, ipotek sözleşmesinde belirtilen miktar ile sınırlıdır. Taraflar arasındaki akit tablolarına göre toplam 9.950.000 lira üst limit olup buna ek olarak ve limiti aşan faiz vs. masrafların da ayrıca alınacağı şartı geçersizdir. Binnetice tüm alacaklar dahil taşınmaz 9. 950. 000 lira ile sorumlu olup ipoteği verenin temerrüdü ve sonuçlarından taşınmazın sorumlu tutulması mümkün değildir. Bu durumda; davacının, davalı bankaya 9. 950. 000 lira ödediği uyuşmazlık konusu olmadığına göre mahkemece, ipoteğin kaldırılmasını teminen davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken...", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, e.t.: (09.09.2020).

<sup>44</sup> ACAR, § 6, N. 327; ÜNLÜTEPE, s. 200; HELVACI, s. 154; ÇETİNER, s. 159. İsviçre Hukuku'nda, önceden kararlaştırılan faiz oranının sonraki ipotek alacaklılarının

ve tapu kütüğüne yazılan faiz oranının sonradan arttırılması durumunda sonradan gelen alacaklılar rıza göstermese dahi alacak üst sınır dâhilinde güvence kapsamında yer almaya devam edecektir<sup>45</sup>.

TBK m. 387/II'de ticari tüketim ödücü sözleşmelerinde olduğu gibi anapara faizinin Kanun tarafından doğrudan öngörüldüğü durumlarda, kanuni faiz oranı üzerinden hesaplanacak anapara faizi tapu kütüğüne tescil şartı aranmaksızın ipotek kapsamında yer alacakken, kanuni faiz oranı üzerindeki oranla hesaplanan anapara faizi alacağı ise ancak bu orana tapu kütüğünde yer verildiği takdirde ipotek kapsamında yer alacaktır<sup>46</sup>.

## SONUÇ

İpotek hakkında güvencenin alacak bakımından tespiti belirlilik ilkesinin bir sonucudur. Güvencenin alacak bakımından belirlenebilmesi ise ipoteğin türü ile yakından bağlantılıdır. Kanunun sistematik yapısına uygun şekilde öğretisi ve uygulamada anapara ve üst sınır olmak üzere iki tür ipotek türünün varlığı kabul edilmektedir.

Anapara ipoteğinde güvence kapsamında nelerin yer aldığı TMK m. 875/I'de sınır olarak sayılmıştır. Üst sınır ipoteğinin sağladığı güvencenin alacak bakımından neleri kapsadığı ise TMK m. 851/I'de düzenleme altına alınmıştır.

TMK m. 876'da öngörülen kanuni rehin hakkı yan alacaklara ilişkindir. Zorunlu masraflara ilişkin alacakları güvence altına alan bu rehin hakkı asıl ipotek hakkına bağlı ancak ondan "*ayrı*" ve ona "*paralel*" nite-

---

aleyhine %5'ten fazlaya çıkarılmayacağı düzenlemesi Türk Hukuku'nun aksine mevcudiyetini korumaktadır. Faiz oranının sonraki ipotek alacaklarının aleyhine %5'ten fazlaya çıkarılması durumunda yalnızca %5'i aşan kısım geçersiz olacaktır. CHK-FASEL, ZGB 818 N 10; ZK-DÜRR, ZGB 794 N. 22; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 14; KUKO-THIER, ZGB 818 N 1; BGE 101 III 74, 75. %5'in altında kararlaştırılan faiz oranının güvence kapsamında yer alabilmesi için tapu kütüğüne tescil edilmesine de gerek olmadığı öğretilerde bazı yazarlarca kabul edilmektedir. BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 10. Taraflar ipotek kurulurken bir üst sınır faiz oranını da tapu siciline kaydettirebilirler. Böyle bir durumda faizin, kaydettirilen faiz oranına kadar arttırılması için sonra gelen alacaklıların rızasının alınması ihtiyacı ortadan kalkar. SİRMEN, s. 678.

<sup>45</sup> SARI, s. 986; GÖNEN, s. 1012.

<sup>46</sup> ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 819 N. 57; ÇETİNER, s. 155.

likte farklı bir rehin hakkıdır<sup>47</sup>. Alacaklı TMK m. 876 çerçevesinde zorunlu masraflara ilişkin yapmış olduğu gideri hem anapara ipoteğinde hem de üst sınır ipoteğinde sahip olduğu ipotek hakkıyla aynı sırada olmak üzere talep edebilecektir. Alacaklının TMK m. 876'da yer alan kanuni rehin hakkı kapsamında talep edebileceği alacak, üst sınır ipoteğinde tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarıyla sınırlı olmamalıdır.

TMK m. 875/I/b.1'de yer verilen anapara alacağı, tapu kütüğüne tescil edilen ipotek yükünün sınırları içinde kalmak şartıyla, alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesini talep ettiği ya da iflasın açıldığı andaki alacağıdır. Anapara alacağı olarak tapu kütüğüne tescil edilen ipotek bedeli miktarı, belirlenen üst sınır kapsamında yer alması koşuluyla üst sınır ipoteğinde de güvence kapsamındadır. Alacak tapu dışı tanımlanan bir unsur olduğundan alacağa bağlı olarak sona eren ya da miktarı değişen ipoteğin iyiniyetli üçüncü kişiler tarafından kazanılması halinde yolsuz tapu kaydına güven korunmamaktadır.

Tapuda tescil edilmelerine gerek olmaksızın icra harç ve icra organlarının icra takibini gereği gibi yürütebilmek için yaptıkları giderler anapara ipoteğinde güvence kapsamındadır. İpotek konusu taşınmazın kapsamının belirlenmesi, ipotek konusu alacağın ya da ipotek hakkının varlığının tespitine ilişkin ortaya çıkabilecek itilafları çözüme kavuşturmak ve ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesini sağlamaya yönelik açılacak davalara ilişkin masraflar da takip masrafları olarak kabul edilmeli ve güvenceden yararlanmalıdır. Üst sınırı aşmamak kaydıyla dava ve takip giderleri ile faiz gibi yan alacaklar da üst sınır ipoteği kapsamında da güvenceye dâhildir.

Tarafların 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun hükümlerinde belirlenen kanuni temerrüt faizi oranı üzerinde bir faiz oranı kararlaştırmaları halinde kanuni faiz oranı üzerinde kararlaştırılan kısım ipoteğin kapsamına kural olarak dâhil olmayacak yalnızca kanuni temerrüt faizi üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi tutarı ipoteğin sağladığı güvenceye dâhil olacaktır. Yabancı para üzerinden ku-

<sup>47</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, N. 3367; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 818 N. 13; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, ZGB 808 N. 70; KUKO-THIER, ZGB 819 N. 1. Aksi yönde görüş için bkz. ÇETİNER, s. 160; HELVACI, s. 15; BSK-SCHMID-TSCHIRREN, ZGB 818 N 2.

rumuş ipoteklerde temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ya da yabancı para borcunun faizi, 3095 sayılı Kanunun 4a maddesine göre Devlet Bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranından düşük kararlaştırılmışsa hesaplanacak temerrüt faizi tutarı ipoteğin sağladığı güvenceye dâhil olacaktır.

Rehnin paraya çevrilmesinin talep edildiği veya iflasın açıldığı ana kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz anapara ipoteğinin sağladığı güvenceden yararlanabilecektir. Anapara faizi için öngörülen süre sınırlaması üst sınır ipoteğinde uygulanmayacaktır. Anapara ipoteğinden farklı olarak taraflarca kararlaştırılan anapara faizi ve kanuni faiz oranını aşan temerrüt faizi miktarı da tapu kütüğüne tescil edilmese dahi üst sınır dâhilinde ipotek kapsamında yer alacaktır.

## KAYNAKLAR

- ACAR Faruk, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul, 2017.
- AKÇAAL Mehmet, *Eşya Hukuku*, Ankara, 2021.
- AKİPEK Jale/AKINTÜRK Turgut/ATEŞ Derya, *Eşya Hukuku*, İstanbul, 2018.
- ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali, *Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni*, İstanbul, 2007.
- ALTOP Atilla, "4489 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği-Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayırımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları", *MHB*, C. 19, Sa. 1-2, 1999, s. 11-41.
- ANTALYA Gökhan, *MHY Eşya Hukuku: C. IV/I, Giriş, Temel Kavramlar ve İlkeler*, (Ed. ANTALYA Gökhan), Ankara, 2019.
- ATAR Eray Aksın, *Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkında Güvencenin, Güvenceyi Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Taşınmazdaki Değer Düşmesine Karşı Alacaklının Korunması*, İstanbul, 2021.
- ÇETİNER Bilgehan, *Taşınmaz Teminatı*, İstanbul, 2015.
- DÜRR David, *ZK - Zürcher Kommentar, ZGB Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Zivilgesetzbuch, Das Grundpfand, Band/Nr. IV/2b, Art. 793-804 ZGB*, (Hrsg. GAUCH Peter/SCHMID Jörg), Zürich, 2009.
- DÜRR David/ZOLLINGER Daniel, *ZK - Zürcher Kommentar, ZGB Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Zivilgesetzbuch, Das Grundpfand, Band/Nr. IV/2b/2, Art. 805-823 ZGB*, (Hrsg. SCHMID Jörg), Zürich, 2013.
- FASEL Urs, *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Band 3*, (Hrsg. BREITSCHMID Peter /JUNGO Alexandra), Zürich - Basel - Genf, 2016.
- GÖNEN Doruk, "Anapara ve Üst Sınır İpoteği Kavramları", *Legal Hukuk Dergisi*, C. 2, Sa. 16, 2004 s. 996-1016.

- GÜLEKLİ Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul, 1992.
- GÜRSOY Kemal Tahir/EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984.
- HELVACI İlhan, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008.
- KÖPRÜLÜ Bülent/KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1982-1983.
- KUNTALP Erden, Ana Para ve Üst Sınır İpoteği, Ankara, 1989.
- KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara, 2017.
- OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul, 2021.
- SARI Suat, "Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi", Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000.
- SCHMID-TSCHIRREN Christina, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, (Hrsg. HONSELL Heinrich/VOGT Nedim Peter/GEISER Thomas), Basel, 2019.
- SEROZAN Rona, "Taşınmaz Rehni, İÜHFİM, C. LXIV, Sa. 2, 2006, s. 301-324.
- SİRMEN Lale, Eşya Hukuku, Ankara, 2021.
- TEKİNAY Selahattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1994.
- THIER Andreas, KUKO-Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, (Hrsg. BÜCHLER Andrea/JAKOB Dominique), Basel, 2018.
- ÜNLÜTEPE Mustafa, "İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı", TBB Dergisi, Sa. 102, 2012, s. 173-218.
- YILDIRIM Kamil/DEREN-YILDIRIM Nevhis, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul, 2016.