

**Av. Dr. Tarkan ERDAL**

# **İPOTEK SÖZLEŞMESİ**



**FİLİZ KİTABEVİ**

**İSTANBUL**

**2024**

**Mayıs 2024**

ISBN: 978-975-368-971-7

**BASKI - CİLT**

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Matbaacı Sertifika Numarası: 48596

**YAYINLAYAN**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)  
Vefa-Fatih/İSTANBUL  
Tel: (212) 527 0 718  
(850)441 0 359  
Faks: (212) 519 20 71

[www.filizkitabevi.com](http://www.filizkitabevi.com)

[bilgi@filizkitabevi.com](mailto:bilgi@filizkitabevi.com)

Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

---

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılmaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

## ÖNSÖZ

Taşınmaz ipoteği; borç ilişkilerini kuvvetlendirip, alacak için teminat ve malik için ise kredi sağlayan ülkemizde çok fazla kullanılan taşınmaz mal rehini çeşididir. Taşınmaz ipoteği, taşınmaz mal üstünde kurulan alacaklı kişi açısından herkese karşı ileri sürülmesi mümkün olan aynı bir haktır. Diğer rehin hakkı çeşitlerinden farklı olarak; ipotekte, borçlu kişinin kişisel yükümlülüğünü devam eder. Bu sayede taşınmaz malın değeri alacağın tamamını kapsamamasına rağmen borçlu kişi kendi malvarlığıyla ile alacaklı kişiye karşı sorumlu olur. İpoteğin kişisel bir alacağı teminat altına almasının bir başka sonucu da, ipoteğin geleceğinin alacağa bağlı olması durumudur. Diğer bir ifadeyle; ipoteğin geçerliliği ve varlığı teminat altına almış olduğu alacağın geçerliliğine ve varlığına bağlı olmaktadır. O halde, alacakta oluşan herhangi bir hukukî değişim ipoteği de doğrudan etkileyecektir. Ancak bu ilişki tek taraflı bir bağlantıdır. Çünkü ipotekte gerçekleşmiş olan değişimler alacak açısından herhangi bir etki oluşturmamaktadır.

Bu çalışmada taşınmaz ipoteğinin kuruluşu, şekli, tarafları, ifa edilmesi ve ifa edilmemesinin sonuçları detaylı olarak ele alınmıştır. Çalışmada pratikte yaşanan sorunlar da teorik tartışmalarla birlikte işlenmiştir. İpotek Sözleşmesi olarak taşınmaz ipoteğinin kastedildiği ve aksi belirtilmediği müddetçe ipotek sözleşmesi ile taşınmaz ipoteği sözleşmesinin anlaşılması gerektiğini belirtmek isteriz.

Bu çalışmanın ortaya çıkmasında zamanını hiçbir zaman esirgemeyen, kıymetli fikirlerini benimle paylaşan, çalışmanın bitirilmesinde beni destekleyen Sayın Hocam Prof. Dr. Emrehan İNAL'a minnet ve şükranlarımı sunuyorum. Doktora programına başladığım dönemden bu yana değerli görüşleri ve teşvikleriyle bana her zaman destek olan Sayın Hocalarım Prof. Dr. Burak ÖZEN ve Prof. Dr. İpek SAĞLAM'a teşekkür ederim.

kürü ayrıca borç bilirim. Çalışmanın her aşamasında değerli katkıları ile her zaman yol gösterici olan Sayın Hocam Doç. Dr. Doruk GÖNEN'e tüm destek ve yardımları için içtenlikle teşekkür ederim.

Uzun süren bu çalışmamda bana her anlamda desteğini sunan ve her zaman yanımda olarak beni motive eden biricik eşim Av. Arb. Feyza ERDAL'a, kendilerinin zamanını bazen bu çalışmayla aldığım değerli çocuklarım Nehir ERDAL ve Yusuf Efe ERDAL'a ayrıca sonsuz sevgi ve teşekkürlerimi sunuyorum.

Bu çalışmamı, öğrenmenin yaşam boyu devam eden, zorlu ama bir o kadar da keyifli bir süreç olduğunu kendi yaşamında bana gösterek rol model olan, azmine ve pozitif enerjisine hayranlık duyduğum, beni her zaman destekleyen, kendisine olan sevgimi ve özlemimi kelimelerle tarif edemeyeceğim, bu çalışma sırasında hakkın rahmetine kavuşan değerli annem merhume Suzan ERDAL'a ithaf ediyorum.

Tarkan ERDAL  
İstanbul, 2023.

## İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	3
------------	---

### BİRİNCİ BÖLÜM İPOTEK HAKKI

I. İPOTEĞE HÂKİM OLAN GENEL İLKELER.....	9
1. Belirlilik İlkesi .....	9
2. Tescil ile Kazanım ve Kamuya Açıklık .....	15
3. Sabit Dereceler Sistemi .....	17
4. İpoteğin Feriliği.....	19
4.1. Genel Olarak.....	19
4.2. İpoteğin Devrinde İpoteğin Feriliğinin Hükümleri .....	20
4.3. İpoteğin Sona Ermesinde İpoteğin Feriliğinin Hükümleri .	21
II. İPOTEK HAKKININ KAZANIM YOLLARI.....	22
1. Devren Kazanma-Aslen Kazanma-Tesisen Kazanma .....	22
2. Külli Halefiyet- Cüzi Halefiyet.....	25
3. Tescille İktisap-Tescilsiz İktisap.....	26
4. Tescille İktisapta Hukuki Sebep, Sebebe Bağlılık ve İpoteğin Feriliği ile İlişki .....	27
III. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN TANIMI .....	30

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARI,**  
**UNSURLARI VE ŞEKLİ**

I. TEK TARAFA BORÇ YÜKLEYEN BİR SÖZLEŞME OLMASI..	33
II. RIZAI BİR SÖZLEŞME OLMASI .....	34
III. İSİMSİZ BİR SÖZLEŞME OLMASI .....	34
IV. SAĞLARARASI BİR HUKUKİ İŞLEM OLMASI .....	35
V. TEMİNAT SÖZLEŞMESİ OLMASI.....	36
VI. BORÇLANDIRICI BİR İŞLEM OLMASI .....	36

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI, UNSURLARI VE**  
**ŞEKLİ**

I. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI.....	39
1. Taşınmaz Malikinin Kendi Borcu için İpotek Tesis Etmesi Halinde.....	41
2. Taşınmaz Malikinin Üçüncü Kişinin Borcu İçin İpotek Tesis Etmesi Halinde (Üçüncü Kişi İpoteği) .....	46
3. Taşınmaz Malikenden Farklı Kişilerin İpoteğin Tesisine İlişkin Sözleşme Akdetmesi.....	47
II. İPOTEK SÖZLEŞMESİNDE FİİL EHLİYETİNİN ÖZELLİKLERİ .....	48
1. Gerçek Kişilerin Ehliyeti.....	49
1.1. Tam Ehliyetliler.....	49
1.2. Tam Ehliyetsizler .....	49
1.3. Sınırlı Ehliyetsizler.....	51
1.4. Sınırlı Ehliyetliler .....	52
1.5. Aile Konutu Üzerinde Taşınmaz İpoteği Tesisi .....	53
2. Tüzel Kişilerin İpotek Sözleşmesi Yapma Ehliyeti .....	63
2.1. Medeni Hukuk Tüzel Kişileri .....	63

2.2. Ticaret Şirketleri.....	67
III. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....	70
1. Esaslı Unsurlar .....	70
2. Yan Unsurlar .....	72
IV. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	73
1. Resmi Şekil Zorunluluğu .....	75
1.1. Resmi Şeklin Kapsamı İçerisinde Yer Alması Gereken Noktalar .....	81
1.2. Elektronik İpotek.....	81
1.3. Resmi Şekil Zorunluluğunun İstisnası .....	86
2. Tüketicilerle Kurulan Sözleşmelerde Şekil.....	87
3. Şekle Aykırılığın Yaptırımı .....	88
V. SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜNÜN GENEL SINIRLARINA AYKIRILIK .....	90
1. İpotek Sözleşmesinin Ahlaka, Kamu Düzenine, Kişilik Haklarına Aykırı Olması-Konusunun İmkânsız Olması .....	90
2. İpotek Sözleşmesinde Doğmuş ve/veya Doğacak Alacak Hükmünün Geçerli Olup Olmadığı .....	92
3. Taşınmaz İpoteği Sözleşmesinde Doğmuş ve/veya Doğacak Alacak Hükmünün Geçerli Sayılmaması Halinde Hangi Genel Geçersizlik Sebebinin Uygulanacağı.....	98
4. İpotek Sözleşmesine İpotekli Taşınmazın İpotek Alacaklısına Ait Olacağına İlişkin Hüküm Koyulması .....	108
4.1. Lex Commissira Yasağı .....	108
4.2. Lex Commissira Yasağının Tarihçesi .....	108
4.3. Lex Commissoria Yasağının İpotek Sözleşmesine Etkisi	110
4.4. İpotek Alacaklısı ile İpoteği Paraya Çevirmek İçin Anlaşma Yapılması.....	112

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI VE GEÇERLİLİĞİ**

I. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN TEMSİLCİ ARACILIĞI İLE KURULMASI .....	122
1. Özel Temsil Yetkisi.....	122
1.1. Temsil Yetkisinin Verilmesinin Şekli .....	124
1.2. Yetkinin Kapsamı.....	125
1.3. Yetkinin Sona Ermesi.....	125
2. Temsilcinin Talimata Uymaması .....	126
3. Temsilcinin Yetkisini Kötüye Kullanması.....	127
4. Temsilcinin İki Tarafı da Temsil Etmesi .....	129
II. ARABULUCULUK TUTANAĞI İLE İPOTEK KURULMASI .	130
III. ŞİRKET ORGANLARININ KENDİ BORÇLARI İÇİN ŞİRKETE AİT TAŞINMAZ ÜZERİNDE İPOTEK TESİS ETMESİ .....	133
IV. ÖLÜME BAĞLI TASARRUF İLE İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI .....	133
V. İPOTEK SÖZLEŞMESİ YAPMA VAADİ .....	134
VI. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN YORUMLANMASI .....	136
1. İpotek Sözleşmesini Asıl Borçlu Yaparsa.....	136
2. İpotek Sözleşmesinin Üçüncü Kişi Tarafından Yapılması .....	139
VII. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN İÇERİĞİ, GÖRÜNÜŞ BİÇİMLERİ VE KAPSAMI.....	141
1. İpotek Sözleşmesinin İçeriği ve Görünüş Biçimleri .....	141
1.1. Teminat Miktarına Göre .....	141
1.1.1. Ana Para İpoteğinde .....	141
1.1.1.1. Ana Para.....	142
1.1.1.2. Takip Giderleri.....	142
1.1.1.3. Faiz.....	144
1.1.1.4. Zorunlu Masraflar .....	150
1.1.2. Üst Sınır İpoteğinde.....	154
1.2. Teminat Altına Alınan Alacağın Cinsine Göre .....	159
1.2.1. Türk Lirası İpoteği.....	159



1.2.2. Yabancı Para İpoteği.....	159
1.2.2.1. Yabancı Para İpoteğindeki Yabancı Para Kavramı.....	160
1.2.2.2. Kredinin Yabancı Para veya Yabancı Para Endeksli Kredi Olarak Kullanılması.....	161
1.3. İpoteğin Kaynağına Göre .....	162
1.3.1. Kanuni İpotek .....	162
1.3.2. İradî İpotek.....	162
1.4. İpoteğin Süresine Göre.....	163
1.4.1. Süreli İpotek.....	163
1.4.2. Süreli Olmayan İpotek.....	164
2. İpotek Bedelinin Günün Koşullarına Uyarlanması.....	165
2.1. Genel Olarak.....	165
2.2. İpotek Hakkının Uyarlanabilmesi.....	165
3. Aynı Derecede Değişik Türden İpotek Tesisi.....	171
4. Garame İpoteği.....	171
5. İpotek Sözleşmesinin Kapsamı .....	173

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN İFASI, İFA ETMEMENİN SONUÇLARI VE MAHKEME KARARIYLA TESCİLİN SONUÇLARI**

I. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN İFASI .....	179
1. Tescil Talebi.....	179
1.1. Tescil Talebinin Hukuki Niteliği.....	181
1.2. Tescil Talebine Yetkili Kişiler ve Tescil Talebinin Yapılacağı Kişi .....	181
1.3. Tescil Talebinin Geçerli Bir Hukuki Nedene Dayanması	182
1.4. Tescil Talebinin Şekli.....	182
1.5. Tescil Talebinin Yevmiye Defterine Kaydının Etkisi .....	183
1.6. Tescil Talebinin Geri Alınıp Alınamayacağı .....	184

2. İpotek Hakkının Tapu Siciline Tescili ve Niteliği .....	185
3. İpotekte Kişisel Sorumluluk ve Teminata İlişkin Özellikler...	188
3.1. Genel Olarak.....	188
3.2. İpotek Sözleşmesinde Yer Alan Bazı Kayıtların Kişisel Sorumluluk Açısından Değerlendirilmesi .....	191
3.3. İpotekte Taşınmaz Malikinın Değişmesine İlişkin Özellikler .....	203
3.4. İpotekli Taşınmazın Bölünmesine İlişkin Özellikler.....	205
3.5. İpotekli Taşınmazın Birleşmesine İlişkin Özellikler .....	208
4. Mahkeme Kararı ile İpotek Kurulması .....	209
II. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİ İFA ETMEMENİN SONUÇLARI ...	210
III. İPOTEK SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMSÜZ OLMASININ SONUÇLARI .....	212
IV. İPOTEK SÖZLEŞMESİ'NİN SONA ERMESİ .....	216
1. Rıza İle Sona Ermesi Durumları .....	216
1.1. Terkin İle Sona Ermesi.....	216
1.2. Sözleşme ile Sona Ermesi .....	218
2. Rıza ile Sona Ermemesi Durumları.....	219
2.1. Mahkeme Kararı ile Sona Ermesi.....	219
2.2. İpotekli Taşınmazın Yok Olması .....	220
2.3. Kamulaştırma .....	223
2.4. Taşınmazın İcra Yolu ile Satışı .....	226
2.4.1. Öncelikle Rehne Başvurma Kuralı .....	227
2.4.2. Öncelikle Rehne Başvurma Kuralının İstisnaları .....	229
2.5. Sürenin Dolması .....	233
<b>SONUÇ.....</b>	<b>237</b>
<b>BİBLİYOGRAFYA .....</b>	<b>241</b>

## KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
Art.	: Artikel
AÜEHFD	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
B.	: Baskı
b.	: bent
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Mahkemesinin Kararları)
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
dpn.	: Dipnot
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
Ed.	: Editör/ler
eTKHK	: 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
eTTK	: 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu
f.	: fıkra
H.D.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İİK	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu
İÜHFM.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
Karş.	: Karşı Görüş
Krş.	: Karşılaştırın
KK.	: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

KMK.	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
MBD.	: Manisa Barosu Dergisi
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
N/Nr.	: Nummer
NK.	: 1512 sayılı Noterlik Kanunu
OR.	: Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu)
Örn.	: Örneğin
P.	: Paragraf
R.G.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TAKBİS.	: Tapu Kadastro Bilgi İşlem Sistemi
TBBD.	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM.	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCK.	: 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TK.	: 1435 sayılı Tapu Kanunu
TKHK.	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu
TMK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST.	: Tapu Sicil Tüzüğü
TTK.	: 6102 Türk Ticaret Kanunu
v.d.	: ve diğerleri
vd.	: ve devamı
vol.	: volume
vs.	: versus
Y.	: Yıl / Year
Yarg.	: Yargıtay
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi
ZGB.	: Schweizerisches Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)

# ÖZ

## İPOTEK SÖZLEŞMESİ

### Tarkan ERDAL

Ülkemizde en yaygın kullanılan rehin türlerinden bir tanesi de taşınmaz ipoteğidir. Uygulamada, bankalar, finans kurumları, sigorta şirketleri ve diğer birçok kuruluş tarafından benzer durumdaki işlemlerde kullanılmak üzere, genel işlem koşulları içeren standart ipotek sözleşmeleri kullanılmaktadır.

İpotek sözleşmesi, alacaklı ile tapuda kayıtlı taşınmaz maliki arasında akdedilen ve taşınmaz ile teminat altına alınacak, malike ya da üçüncü kişiye ait borcun, vadesinde ödenmemesi durumunda, alacaklıya taşınmazı paraya çevirme yetkisi ve alacağını, satış bedelinden (ipotekli taşınmazın değerinden) elde etme hakkı veren sözleşmedir. İpoteğin dayanağı hukuki sebep, kanundan, ölüme bağlı tasarruftan ya da taraflar arasında yapılacak iradi bir sözleşmeden kaynaklanabilir. Hukuki sebebin kanundan kaynaklandığı ipoteklere kanuni ipotek, taraflar arasında iradi olarak yapılan sözleşmelere dayalı ipoteklere de iradi ipotek denmektedir.

İpotek sözleşmesinin akdedilmesi sonucunda sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olmaz. Akdedilen bu sözleşme gereği taşınmaz maliki, sözleşmeye konu taşınmazı üzerinde alacaklı lehine ipotek tesis etme borcunu üstlenir. İpotek sözleşmesi alacaklıya, taşınmaz malikine karşı, ipoteğin tesis edilmesi yönünde kullanabileceği kişisel talep hakkı bahşeder.

**Anahtar Kelimeler:** İpotek, ipotek sözleşmesi, ipotek sözleşmesinin hukuki niteliği, ipotek sözleşmesinin ifası, ipotek sözleşmesinin unsurları.

# **ABSTRACT**

## **MORTGAGE AGREEMENT**

**Tarkan ERDAL**

Mortgage is the most widely used as a type of immovable pledge in our country. In practice, standard mortgage contracts with general transaction conditions are used by banks, financial institutions, insurance companies and other large institutions to be used in many transactions in a similar situation.

Mortgage contract is a contract concluded between the creditor and the owner of an immovable registered in the title deed, which will be secured by the concerned immovable, and which gives the creditor the right to convert the immovable into money and the right to obtain the receivable from the sale price (value of the mortgaged immovable), in case the debt belonging to the owner or a third party is not paid in due time. The legal reason for the mortgage may arise from the law, from testamentary disposition, or from a voluntary contract to be made between the parties. Mortgages in which the legal reason arises from the law are called legal mortgages, and mortgages based on contracts made voluntarily between the parties are called voluntary mortgages.

As a result of the conclusion of the mortgage agreement, no mortgage is established on the immovable subject to the contract. Pursuant to this contract, the owner of the immovable undertakes the obligation to establish a mortgage on the immovable subject to the contract in favor of the creditor. The mortgage contract grants the creditor the right of personal claim against the owner of the immovable, which he can use to establish the mortgage.

**Keywords:** Mortgage, mortgage agreement, legal nature of the mortgage agreement, performance of the mortgage agreement, elements of the mortgage agreement.