AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Üst Sınır İpoteği ile Anapara İpoteği Arasındaki Fark Nedir?

MAKALE ÖZETİ

Üst sınır ve anapara ipoteğinin güvence kapsamı ve alacak sınırları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İpotek kurulurken en önemli ayrımlardan biri, teminatın **üst sınır ipoteği** mi yoksa **anapara ipoteği** mi olduğudur.

Kısa cevap şudur: **borcun miktarı henüz kesin değilse veya gelecekte doğması bekleniyorsa üst sınır ipoteği; mevcut ve miktarı belirli bir alacak teminat altına alınıyorsa anapara ipoteği daha tipik modeldir.**

Bu ayrım yalnız isim farkı değildir. Tapuda yazılı tutarın neyi ifade ettiği, faiz ve takip giderlerinin teminata hangi ölçüde dahil olduğu ve alacaklının ipotekten ne kadar tahsilat yapabileceği bakımından sonuç doğurur.

Üst sınır ipoteği nedir?

Üst sınır ipoteği, miktarı henüz kesin olarak belirlenmemiş, ileride doğabilecek veya değişken hale gelebilecek alacakların teminatı için kullanılan ipotek türüdür.

Türk Medeni Kanunu m. 851, miktarı belli olmayan veya değişebilen alacaklar bakımından taşınmazın karşılayacağı **üst sınırın** tapu sicilinde gösterilmesini öngörür.

Bu sistemde tapuya yazılan miktar, her zaman borçlunun o gün itibarıyla gerçekten borçlu olduğu tutar değildir.

Tapudaki rakam, taşınmazın ipotek kapsamında azami olarak ne kadar sorumlu tutulacağını gösteren teminat sınırıdır.

Anapara ipoteği nedir?

Anapara ipoteği, miktarı belirli mevcut bir alacağın teminatı için kurulan ipotektir.

Kaynakta bu ipotek türü “kar ipoteği” veya “kesin borç ipoteği” adlarıyla da anılmaktadır.

Örneğin borçlu belirli bir tutarda kredi kullanmış ve borcun anaparası ipotek kurulurken kesin olarak belirlenmişse, anapara ipoteği gündeme gelebilir.

Burada tapuya tescil edilen anapara tutarı, üst sınır ipoteğindeki gibi yalnız gelecekteki belirsiz riskler için konulan azami bir çerçeve değildir; belirli alacağın anaparasını gösterir.

En temel fark nedir?

Temel fark, teminat altına alınan alacağın **belirli olup olmamasıdır.**

Konu	Üst sınır ipoteği	Anapara ipoteği
Alacağın niteliği	Miktarı belirsiz, değişken veya gelecekte doğabilecek	Miktarı belirli ve mevcut
Tapudaki tutar	Azami teminat sınırı	Belirli anapara tutarı
Kullanım alanı	Kredi ilişkileri, cari hesap, gelecekteki riskler	Belirli borç veya kredi
Faiz ve giderler	Kural olarak tescilli üst sınır içinde değerlendirilir	Kanunun teminat kapsamına aldığı bazı yan alacaklar anaparaya ek olarak güvence görebilir
Teminatın amacı	Değişebilen alacağı belirli bir tavanla güvenceye almak	Kesin alacağı güvenceye almak

Bu fark, özellikle ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında önem kazanır.

Tapuda 5 milyon TL üst sınır ipoteği varsa borç 5 milyon TL midir?

Hayır.

Üst sınır ipoteğinde tapuda yazan rakam, borçlunun o anda kesin olarak o kadar borçlu olduğunu göstermez.

Örneğin tapuya 5 milyon TL üst sınır ipoteği tescil edilmiş olabilir; ancak fiili kredi borcu 2 milyon TL olabilir.

Alacaklı yalnız gerçekten doğmuş ve ispatlanabilen alacağını talep edebilir. Üst sınır tutarı, taşınmazın teminat sorumluluğunun azami sınırını gösterir.

Bu nedenle “tapuda 5 milyon TL ipotek var, demek ki 5 milyon TL borç var” sonucu doğru değildir.

Borç üst sınırı aşarsa ne olur?

Üst sınır ipoteğinin işlevi tam da burada ortaya çıkar.

Alacak, faiz ve ipotek kapsamında güvence altına alınan diğer kalemlerin toplamı tapuda belirtilen üst sınırı aşarsa, aşan bölüm bakımından ipotek teminatından yararlanılamayabilir.

Alacaklı, kalan alacağı için borçluya karşı kişisel takip hakkına sahip olabilir; ancak ipotekli taşınmazdan tahsil edebileceği tutar üst sınırla sınırlıdır.

Bu nedenle üst sınır ipoteğindeki tescil tutarı, taraflar bakımından ciddi ekonomik sonuç doğurur.

Üst sınır ipoteği neden bankalar tarafından sık kullanılır?

Kredi ilişkileri her zaman tek seferde doğan ve aynı gün kesinleşen sabit bir borçtan ibaret değildir.

Özellikle:

- kredi limitleri,
- cari hesap ilişkileri,
- ileride kullandırılacak kredi dilimleri,
- faiz ve masraf değişiklikleri,
- borcun zaman içinde artıp azalması,
- kredi kartı veya işletme kredisi gibi değişken ilişkiler

nedeniyle alacağın kesin miktarı ipotek kurulurken belirlenemeyebilir.

Üst sınır ipoteği, bu tür ilişkilerde her yeni borç hareketinde yeniden ipotek kurulmasını önleyen esnek bir teminat yapısı sağlar.

Anapara ipoteğinde faiz de teminat kapsamında mıdır?

Anapara ipoteği yalnız tapuda yazılı anaparadan ibaret değildir.

Türk Medeni Kanunu'nun taşınmaz rehni hükümleri, belirli yan alacakların da ipotek teminatından yararlanmasına imkan tanır.

Kaynakta anapara ipoteğinde kanunun koruduğu yan alacaklar arasında özellikle takip giderleri, gecikme faizleri ve belirli dönem faizlerinin önem taşıdığı açıklanmaktadır.

Bu nedenle anapara ipoteğinde “tapuda 1 milyon TL yazıyor, alacaklı ipotekten asla 1 milyon TL'den bir kuruş fazla isteyemez” şeklinde genel bir sonuç kurulamaz.

Hangi faiz ve giderlerin ipotek kapsamında olduğu, TMK m. 875 ve devamındaki hükümler ile somut ipotek ilişkisinin koşullarına göre değerlendirilir.

Üst sınır ipoteğinde faiz ve takip giderleri sınırı aşabilir mi?

Üst sınır ipoteğinin temel mantığı, taşınmazın sorumluluğunu önceden belirlenmiş bir tavanla sınırlamaktır.

Bu nedenle üst sınır ipoteğinde anapara, faiz, gecikme faizi ve teminat kapsamında talep edilen diğer kalemlerin toplamı bakımından tapudaki üst sınır önem taşır.

Alacaklı ile borçlu arasındaki kişisel borç ilişkisi daha yüksek olabilir; fakat taşınmazın ipotek sorumluluğu ayrı bir meseledir.

Gelecekte doğacak borç için ipotek kurulabilir mi?

Evet.

Üst sınır ipoteğinin önemli kullanım alanlarından biri, henüz doğmamış fakat ileride doğması beklenen alacakların teminat altına alınmasıdır.

Örneğin banka bir işletmeye belirli bir kredi limiti tanımış olabilir. Kredi henüz tamamen kullanılmamış olsa bile taraflar ileride doğacak alacaklar için ipotek kurabilir.

Burada önemli olan, teminat altına alınan hukuki ilişkinin belirlenebilir olması ve taşınmazın azami sorumluluk tutarının tapuda gösterilmesidir.

Şarta bağlı alacak için üst sınır ipoteği kurulabilir mi?

Miktarı veya doğumu gelecekteki bir olaya bağlı alacaklar da üst sınır ipoteğinin kullanım alanına girebilir.

Borç henüz doğmamış olabilir veya doğup doğmayacağı belirli bir koşula bağlı olabilir. Böyle durumlarda anapara ipoteğinin gerektirdiği kesin ve belirli borç yapısı bulunmadığından, üst sınır ipoteği daha uygun olabilir.

Aynı ipotek birden fazla borcu teminat altına alabilir mi?

Bu sorunun cevabı ipotek sözleşmesinin ve tescilin kapsamına bağlıdır.

Özellikle üst sınır ipoteklerinde taraflar tek bir kredi ilişkisi yerine belirli bir hukuki ilişki çerçevesinde doğacak çeşitli alacakları güvenceye almak isteyebilir.

Ancak “bankaya olan ve gelecekte doğabilecek her türlü borç” gibi çok geniş ifadelerin kapsamı somut uyuşmazlıkta ayrıca yorumlanabilir.

İpoteğin hangi borçları güvenceye aldığı, resmi senet ve tescil içeriği birlikte incelenmelidir.

Üst sınır ipoteği ile kredi limiti aynı şey midir?

Hayır.

Kredi limiti, bankanın borçluya kullandırmayı kabul ettiği kredi miktarıyla ilgilidir.

Üst sınır ipoteği ise taşınmazın ipotek nedeniyle azami ne kadar sorumlu olacağını gösterir.

Bu iki tutar aynı olabilir; ancak aynı olmak zorunda değildir.

Örneğin 3 milyon TL kredi limiti için 4 milyon TL üst sınır ipoteği kurulmuş olabilir. Bu fark, faiz, masraf ve kredi ilişkisinin değişken yapısından kaynaklanabilir.

İpotek türü tapu kaydından anlaşılır mı?

Tapu kaydı önemli bir başlangıç noktasıdır; ancak her uyuşmazlık yalnız tapu kaydındaki kısa ibareye bakılarak çözülemez.

İpotek resmi senedi, kredi sözleşmesi ve tescilin hukuki sebebi de incelenmelidir.

Özellikle ipoteğin hangi borcu, hangi sınırlar içinde ve hangi ilişki nedeniyle güvenceye aldığı resmi belgelerden anlaşılır.

İpotek türünün yanlış seçilmesi ne gibi sorun çıkarır?

Yanlış veya belirsiz ipotek kurgusu, takip aşamasında ciddi uyuşmazlık yaratabilir.

Örneğin:

- belirsiz bir alacak için kesin borç ipoteği kurulması,
- üst sınır tutarının gerçek riskin çok altında belirlenmesi,
- teminat altına alınan borcun açıkça tanımlanmaması,
- kredi sözleşmesi ile ipotek resmi senedinin uyumsuz olması

halinde alacaklının taşınmazdan tahsil edebileceği tutar tartışmalı hale gelebilir.

Bu nedenle ipotek yalnız “tapuya borç yazılması” değildir; borç ilişkisinin teminat yapısının doğru kurulması gerekir.

Taşınmaz satılırsa ipotek türünün önemi devam eder mi?

Evet.

İpotek ayni bir haktır ve taşınmazın el değiştirmesi kural olarak ipoteği kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Yeni malik, taşınmazı üzerinde mevcut ipotek yüküyle edinebilir.

Bu durumda üst sınır ipoteğinde taşınmazın azami sorumluluk miktarı, anapara ipoteğinde ise tescil edilen alacak ve kanuni kapsam önem taşımaya devam eder.

Borç tamamen ödenince ipotek kendiliğinden silinir mi?

Borcun sona ermesi ile tapu sicilindeki ipotek kaydının terkin edilmesi aynı işlem değildir.

Alacak sona erse bile tapudaki ipotek kaydı ayrıca terkin edilmedikçe sicilde görünmeye devam edebilir.

Bu nedenle borç ödendikten sonra yalnız dekontların saklanması değil, ipoteğin tapudan terkin edilip edilmediğinin de kontrol edilmesi gerekir.

Hangi ipotek türünün kurulduğunu anlamak için hangi belgeler incelenmeli?

Bir ipotek dosyasında en az şu belgeler birlikte incelenmelidir:

- güncel tapu kaydı,
- ipotek resmi senedi,
- kredi veya borç sözleşmesi,
- varsa genel kredi sözleşmesi ve ekleri,
- ödeme planı,
- hesap hareketleri,
- ipotek tesis tarihindeki borç durumu,
- takip başlatılmışsa takip talebi ve hesap dökümü.

Bu belgeler görülmeden yalnız tapudaki rakam üzerinden borcun miktarı veya teminatın kapsamı hakkında kesin sonuç verilmemelidir.

Sonuç

Üst sınır ipoteği ile anapara ipoteği arasındaki fark, yalnız teknik terminoloji değildir.

Üst sınır ipoteği, miktarı belirsiz veya gelecekte doğabilecek alacaklar için taşınmazın sorumluluğunu belirli bir tavanla sınırlar. Anapara ipoteği ise miktarı belirli mevcut bir alacağı teminat

altına alır ve kanunun koruduğu bazı yan alacaklar da teminat kapsamına girebilir.

Bu nedenle ipotekli bir taşınmaz incelenirken yalnız “ipotek var mı?” sorusu değil, **hangi tür ipotek kurulduğu, hangi borcu güvenceye aldığı ve tescil edilen tutarın ne anlama geldiği** de araştırılmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Süleyman Kandemir tarafından kaleme alınan “İpotek” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.