

**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

MURAT ÖZÜREN

OCAK 2017

Tez Başlığı : **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi**

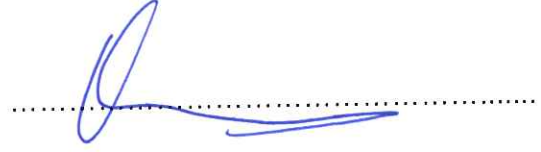
Tezi Hazırlayan : **Murat ÖZÜREN**

Sosyal Bilimler Enstitüsü Onayı



Prof. Dr. Mehmet YAZICI
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Bu tezin yüksek lisans derecesi elde etmek için gerekli koşulları sağladığını onaylarım.



Prof. Dr. Mehmet Turhan
Özel Hukuk Anabilim Dalı Başkanı

Bu tez, tarafımdan incelenmiş olup yüksek lisans tezi olarak uygun bulunmuştur.



Yrd. Doç. Dr. Gamze TURAN BAŞARA
Tez Danışmanı

Tez Jüri Tarihi : 26.01.2017

Tez Jüri Üyeleri :

Prof. Dr. Cemal OĞUZ

(Çankaya Üniv.)



Yrd. Doç. Dr. Yasemin DURAK

(Kırıkkale Üniv.)



Yrd. Doç. Dr. Gamze TURAN BAŞARA (Çankaya Üniv.)



ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu belge ile, bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, tez çalışmamda bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları bilimsel etik kurallar gözeterek ifade ettiğimi ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

Adı, Soyadı: Murat ÖZÜREN

İmza: 

Tarih: 26.01.2017

ÖZET

TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

ÖZÜREN, Murat

Yüksek Lisans Tezi

Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Gamze TURAN BAŞARA

Ocak 2017, 165 sayfa

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilen görüşe göre, bir ön sözleşmedir. Bu sözleşme ile taraflar, ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcunu üstlenmektedirler.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmış olması, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli olan zorunlu bir safha değildir. Ancak, taraflar taşınmaz satış sözleşmesini yapmadan önce kendilerini güvence altına almak amacıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapma yoluna gidebilirler.

Taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi birbirinden ayrı hukuki niteliklere sahip olup, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri noterler tarafından da düzenlenebilmektedir. Buna karşın, taşınmaz satış sözleşmesini düzenleme yetkisi noterlere verilmemiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması ile taşınmazın mülkiyeti doğrudan alıcıya geçmemektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tek başına tapu siciline yapılacak olan tescile hukuki sebep oluşturamaz. Tarafların ayrıca vaad etmiş oldukları taşınmaz satış sözleşmesini resmi şekle uygun olarak akdetmeleri gerekmektedir. Ancak sonradan akdedilmiş bulunan bu taşınmaz satış sözleşmesine dayanılarak tapu siciline tescil işlemi yapılabilir.

Tezde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kavramı detaylı bir şekilde incelenmeye çalışılacaktır. Konu incelenirken taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin mevzuat hükümlerinden, doktrinde yer alan görüşlerden ve Yargıtay kararlarından yararlanılmıştır.

Tez üç ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımına, hukuki niteliğine ve çeşitlerine yer verilmiş olup, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin benzer kavramlarla karşılaştırılması yapılmıştır.

Tezin ikinci bölümünde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için gerekli olan şartlardan bahsedilmiş, bu şartlara uyulmaksızın kurulmuş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine uygulanacak hukuki yaptırımlara değinilmiştir.

Tezin üçüncü ve son bölümünde ise, geçerli olarak akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin gerek sözleşmenin tarafları arasında doğurduğu hükümler, gerekse sözleşmenin tarafları ile üçüncü kişiler arasında doğurduğu hükümler anlatılmıştır. Üçüncü bölümde son olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona ermesi incelenmiş, taraflar arasındaki borç ve borç ilişkisinin sona erme sebeplerinden bahsedilmiştir.

Anahtar Kelimeler : Taşınmaz satış vaadi, ön sözleşme, satış sözleşmesi, noter, resmi şekil, tapu siciline tescil.

ABSTRACT

REAL PROPERTY PRELIMINARY CONTRACT FOR SALE

ÖZÜREN, Murat

Postgraduate Thesis

Institute of Social Sciences
Department of Private Law

Thesis Supervisor: Asst. Prof. Dr. Gamze TURAN BAŞARA

January 2017, 165 pages

According to the mainly acknowledged opinion in the doctrine, real property preliminary contract for sale is a pre-contract. By means of this contract, parties undertake the obligation of execution of real property sales agreement which will be further established.

Having real property preliminary contract for sale executed, is not a mandatory phase for establishment of real property sales agreement. However, parties may choose to execute real property preliminary contract for sale for self-assurance before implementing real property sales agreement.

Real property sales agreement and real property preliminary contract for sale have legal qualifications which are different from each other and real property preliminary contract for sale can also be regulated by public notaries. However, public notaries have not been given the authorization of regulating real property sales agreement.

The ownership of the real property is not transferred to the buyer directly by establishment of real property preliminary contract for sale. Real property preliminary contract for sale does not constitute a legal ground for the registration to be performed to land registry, on its own. Parties are required to formally execute separately real property sales agreement which they have committed. The procedure of registering to the land registry can be performed only after depending on this real property sales agreement which is implemented later.

The concept of real property preliminary contract for sale will be tried to be analyzed in detail in the thesis. While analyzing the topic, legislation provisions with regards to real property preliminary contract for sale, opinions which take place in the doctrine and Supreme Court judgments have been utilized.

The thesis consists of three main chapters. In the first chapter, definition, legal characteristic and types of real property preliminary contract for sale take place and real property preliminary contract for sale has compared with similar concepts.

In the second chapter of the thesis, conditions which are required for validly establishment of real property preliminary contract for sale have been referred. Legal sanctions to be implemented on real property preliminary contracts for sale which are established by disobeying these conditions, are mentioned.

And in the third and last chapter of the thesis, provisions of validly executed real property preliminary contract for sale have been told which are brought forth either for parties of the contract or third parties as well as parties of the contract. Termination of the real property preliminary contract for sale has been reviewed in the last chapter finally and grounds of conclusion of obligation and obligation relationship between parties have been mentioned.

Key Words: Real Property promise for sale, pre-contract, sales agreement, public notary, official form, registration in the land registry.

TEŞEKKÜR

Tez alıŐmalarım sũresince değerli yardım ve katkılarıyla beni bilgilendiren ve yœnlendiren tez danıŐmanım Yrd. Do. Dr. Gamze TURAN BAŞARA' ya, her daim arkamda duran, beni destekleyen ve bugũnlere gelmemi sağlayan aileme teŐekkũrlerimi sunuyorum.



İÇİNDEKİLER

İNTİHAL BULUNMADIĞINA İLİŞKİN SAYFA.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
KISALTMALAR.....	xii
GİRİŞ.....	1
I. BÖLÜM.....	3
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ KAVRAMI.....	3
I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÇEŞİTLERİ.....	3
A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	3
B. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	5
C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	15
1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Kişisel Hak Oluşturması.....	15
2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Kişisel Hakkın Üçüncü Kişilere Devri.....	16
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Kişisel Hakkın Tapu Siciline Şerhi.....	19
D. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLERİ.....	28
II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN BENZER KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	32
A. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	32
B. ALIM, ÖN ALIM VE GERİ ALIM SÖZLEŞMELERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	33
C. MAL DEĞİŞİM (TRAMPA) SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	36
D. VEKALET SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	37
E. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN FİİLİNİ ÜSTLENMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	38
F. ÖNERİ (İCAP) İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	39
G. ÖN GÖRÜŞMELER VE SÖZLEŞME TASLAKLARI İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	40
H. MİRAS PAYININ TEMLİKİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	40
İ. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA DÜZENLENMİŞ DİĞER SATIŞ TÜRLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	42
J. TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUNDA DÜZENLENMİŞ OLAN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	44
II. BÖLÜM.....	55
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI.....	55
I. GENEL OLARAK.....	55

II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KURULABİLMESİ İÇİN	
GEREKLİ OLAN ŞARTLAR	57
A. ESASA İLİŞKİN ŞARTLAR	57
1. Tarafların Karşılıklı ve Birbirlerine Uygun İrade Beyanında	
Bulunması.....	57
2. Tarafların Sözleşme Yapma Ehliyetine Sahip Olması	63
3. Asıl Sözleşme Olan Satış Sözleşmesinin Esaslı Unsurlarının	
Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Bulunması	67
a) Sözleşmenin konusu (taşınmaz).....	67
(1) Taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı olması.....	69
(2) Başkasına ait taşınmazın taşınmaz satış vaadi	
sözleşmesine konu edilmesi.....	71
(3) Elbirliği mülkiyetine konu taşınmazın taşınmaz satış vaadi	
sözleşmesine konu edilmesi.....	73
(4) Paylı mülkiyete konu taşınmazın taşınmaz satış vaadi	
sözleşmesine konu edilmesi.....	75
(5) Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi taşınmazın taşınmaz satış	
vaadi sözleşmesine konu edilmesi	76
(6) Taşınmazın bir parçasının vaad edildiği durumlarda vaad	
edilen parçanın belirli veya belirlenebilir olması	78
(7) Yasal engeli bulunan taşınmazın taşınmaz satış vaadi	
sözleşmesine konu edilmesi.....	81
(8) Vakıf taşınmazının veya kooperatif taşınmazının taşınmaz	
satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi	85
b) Taşınmaz satış bedeli	86
B. ŞEKLE İLİŞKİN ŞARTLAR.....	88
1. Şeklin Türü ve Niteliği	88
2. Şeklin Gerçekleştirilmesi	89
a) Genel olarak.....	89
b) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vekil aracılığıyla	
yapılması halinde buna ilişkin vekalet sözleşmesinin şekli	93
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Karma Sözleşme Olarak	
Düzenlenmesinde Şekil	96
4. Şekle İlişkin Şartlara Uyulmamasının Hukuki Sonuçları	98
a) Genel olarak.....	98
b) Geçersizliği ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması	
durumunu oluşturması	103
5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Değiştirilmesinde Şekil	105
III. BÖLÜM.....	108
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ VE SONA	
ERMESİ.....	108
I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLAR	
ARASINDAKİ HÜKÜMLERİ	108
A. ASIL SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN YAPILMASINI İSTEME HAKKI	
(İFA BORCU)	108
B. İFA BORCUNUN YERİNE GETİRİLMEMESİ (ADEMİ İFA).....	109
1. Vaad Borçlusunun Taşınmaz Satış Sözleşmesini Yapmaktan	
Kaçınması.....	110
2. İfa Engelleri Sebebiyle Taşınmazın Mülkiyetinin Vaad	
Alacaklısına Devredilememesi	114
C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLAR	
ARASINDAKİ DİĞER HÜKÜMLERİ	121
II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE	
KARŞI HÜKÜMLERİ.....	124

A. GENEL OLARAK	124
B. VAAD KONUSU TAŞINMAZIN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE SATILMASI	125
C. VAAD KONUSU TAŞINMAZIN BİR DEN FAZLA SATIŞ VAADİNE KONU EDİLMESİ	128
III. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	132
A. SÖZLEŞMENİN İFASI	132
B. SÖZLEŞMENİN FESHİ	133
C. ZAMANAŞIMI	137
D. KAMULAŞTIRMA	139
E. TAŞINMAZIN TAMAMEN YOK OLMASI	140
F. BORÇLU VE ALACAKLI SIFATLARININ BİRLEŞMESİ	140
SONUÇ	142
KAYNAKÇA	146
ÖZGEÇMİŞ	153



KISALTMALAR

BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BK	: Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
Çev.	: Çeviren
E.	: Esas
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
m.	: madde
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri uygulamada sıkça karşılaşılan sözleşme türlerinden biridir. Günümüzde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine neredeyse taşınmaz satış sözleşmeleri kadar sıkça rastlanmakta, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bir çok Yargıtay kararına konu olmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine atfedilen önem kanun koyucu tarafından da göz ardı edilmemiş olup, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi mevzuatımızda yer alan düzenlemelerde yerini almıştır. Öyle ki, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK'nun) 237. maddesinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ancak resmi şekilde düzenlenebileceği belirtilmiştir.

Toplumumuzda taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilgi de büyüktür. Taraflar çoğu zaman ilgili tapu dairesine giderek taşınmaz satış sözleşmesini akdetmeden önce, kendilerini taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile bağlı kılmak istemektedirler. Ya da kimi durumlarda taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi mümkün olmayıp, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesi mümkün olabilmektedir. Hatta, bazı hallerde taraflar o an için taşınmaz satış sözleşmesini hemen akdetmek istememekte, fakat ileride taşınmaz satış sözleşmesinin aralarında kararlaştırdıkları şekilde yapılacağına ilişkin birbirlerine taahhütte bulunmaktadırlar.

İşte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bu türden ihtiyaçları karşılaması nedeniyle, toplumumuzda taşınmaz satış vaadi sözleşmesine duyulan ilgi günden güne artmaktadır. İnşaat sektörünün gelişimi de göz önüne alınırsa bu ilginin azalmayacağı da kaçınılmazdır.

Toplumumuzda bu kadar ilgi duyulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ne demek olduğu, neye hizmet ettiği, uygulamada, mevzuatta ve doktrinde nasıl ele alındığı incelenmesi gereken bir konudur. Tez konusu olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin seçilmesi de bu sebeptir.

Tezin ilk bölümünde, öncelikli olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımlaması yapılacak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın hukuki niteliği saptanarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin benzer kavramlardan ne gibi farklılıkları olduğu anlatılacaktır. Bu esnada taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de çeşitlerine yer verilecektir.

Tezin ikinci bölümünde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi ve bu suretle hukuki sonuçlar doğurabilmesi için aranan gerekli şartlar üzerinde durulacak, bu kapsamda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi için aranan şartları esasa ilişkin şartlar ve şekle ilişkin şartlar olmak üzere ikiye ayırarak, konu kapsamlı şekilde incelenecektir.

Tezin üçüncü ve son bölümünde ise, geçerli bir şekilde kurulmuş olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin gerek taraflar arasındaki hükümleri, gerekse taraflar ile sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişiler arasındaki hükümleri incelenecek, bu bölümde özellikle uygulamada taraflar arasında sıkça sorunlara sebep olan, sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmemesi ve bunun ne gibi sonuçlar doğurduğu konusuna değinilecektir. Son olarak ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona ermesi konusu işlenecektir.

I. BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÇEŞİTLERİ

Mevzuatımızda taşınmaz satış vaadi kavramından bir çok farklı kaynaktaki¹ söz edilmiş olmasına karşın, kanun koyucumuz ne yürürlükten kaldırılmış olan mevzuatlarda ne de yürürlükte bulunan mevzuatlarda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımına yer vermiştir.

Konuya ilişkin bilimsel eserlerde ise taşınmaz satış vaadinin öncelikli olarak hukuki niteliği tartışılmış, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği tespit edildikten sonra tanımının yapılması yoluna gidilmiştir. Öncelikli olarak tanımının yapıldıktan sonra hukuki niteliğinin belirlenmesi daha sistematik olacağından, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ilk olarak tanımının yapılması daha doğru olacaktır.

A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Kanun koyucumuzun herhangi bir tanımını yapmadığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, doktrinde farklı şekillerde tanımına rastlamak mümkündür:

Çenberci taşınmaz satış vaadi sözleşmesini von Tuhr'un ön sözleşmeye ilişkin açıklamalarından hareketle "*Gayrimenkul satış vaadine ait sözleşme öyle bir akittir ki, onunla taraflardan biri veya her ikisi, ilerde esas akit olan satış akdini yapmayı üzerine alır veya alırlar.*" şeklinde tanımlamıştır.²

¹ Örnek olarak; 818 sayılı mülga BK m. 213, 6098 sayılı TBK m. 237, 1512 sayılı Noterlik Kanunu m. 60/3 ve m. 89, 775 sayılı Gecekondu Kanunu m. 34, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 26, 4721 sayılı TMK m. 1009 vb.

² ÇENBERCİ, Mustafa: Gayrimenkul Satış Vaadi, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 1986, s. 12. Yazar taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, bir ön sözleşme olarak değerlendirmiştir.

Özenli taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, "... ileride gerçek ve eylemli olarak bir taşınmazın kararlaştırılan koşullarla satışının gerçekleştirilmesini sağlayan, tarafları arasında öncelikle kişisel borç doğuran ve fakat alıcısına, gerçek satışı yaptırma olanağı veren, tapu siciline şerhi kendiliğinden olanaklı, iki taraflı ve resmi biçimde düzenleme zorunluluğu olan kendine özgü bir sözleşmedir." şeklinde tanımlamıştır.³

Dalamanlı'ya göre, "karşılıklı olarak satıcının bedel karşılığında tapu memuru önünde belirli taşınmazın ferağ ve takririni vermek, alıcının da bu taşınmazı satın almak ve bedelini ödemek hususundaki vaad ve taahhüt beyanlarını kapsayan Noterlerce düzenlenen ve tarafların, Noterin imzalarını taşıyan sözleşme satış vaadi sözleşmesidir."⁴

Aydoğdu/ Kahveci'ye göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, "sözleşmenin bir ya da iki tarafına bir taşınmazın satışı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkını sağlayan bir ön sözleşmedir."⁵

Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir'e göre de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, "bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir."⁶

Ayan, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, "taraflara, ileride belirli bir taşınmaza ilişkin olarak satış sözleşmesi yapma borcunu yükleyen bir ön sözleşme" olarak tanımlamaktadır.⁷

Gümüş ise, "sözleşmenin kurulmasıyla birlikte taraflardan biri veya karşılıklı olarak her iki taraf, sözleşme konusu taşınmaza ilişkin bir satış sözleşmesini

³ ÖZENLİ, Soysal: Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara, 1986, s. 7.

⁴ DALAMANLI, Lütfü: Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul, 1986, s. 3.

⁵ AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Ankara, 2014, s. 300; Benzer tanımlamayı Zevkliler/Gökyayla da yapmıştır (ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara, 2014, s. 67).

⁶ OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 18. Bası, İstanbul, 2015, s. 387-389.

⁷ AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Konya, 2012, s. 141.

kararlaştırılan Şartlara uygun olarak akdetmeyi borçlanır." demek suretiyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımını yapmıştır.⁸

Görüldüğü üzere, doktrinde yapılan tanımlamaların esas hareket noktası, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olarak kabul edilmesidir. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin 6098 sayılı TBK'nun 29. maddesinde düzenlenen "*ön sözleşme*" olarak nitelendirilebileceği söylenebilir. Zira doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliğinin ne olduğuna ilişkin tartışmalar bu konu üzerinde toplanmaktadır.

B. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde baskın olarak kabul edilen ilk görüş, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme (ön akıt) olduğu yönündedir.⁹ Doktrinde azınlıkta olan görüşe göre ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme değil, doğrudan taşınmaz satış sözleşmesinin kendisidir.¹⁰ Yani satış vaadi ile satış arasında bir fark bulunmamaktadır. Satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğunu kabul etmeyen yazarların görüşlerine değinmekte bu nedenle yarar vardır.

Sungurbey, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olarak kabul edilmesinin, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'ndan önce yürürlükte olan 3456 sayılı mülga Noterlik Kanunu'nun 44/B hükmünün lafzi olarak yorumlanmasından

⁸ GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bası, İstanbul, 2013, s. 131-132.

⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu kabul eden yazarlar için bkz. EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Ankara, 2015, s. 192; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, 1980, s. 104; TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, İstanbul, 1989, s. 691-692; KILIÇ, Halil: Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, Cilt II, Beşinci Baskı, Ankara, 2013, s. 1549; YAVUZ, Cevdet: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Hazırlayanlar: Cevdet YAVUZ/ Faruk ACAR/ Burak ÖZEN, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 13. Baskı, İstanbul, 2014, s. 126; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul, 1959, s. 71; Aydoğdu/Kahveci, s. 300; Ayan, s. 141; Zevkliler/Gökyayla, s. 67; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 387-388; Dalamanlı, s. 3; Çenberci, s. 12; Gümüş, s. 131.

¹⁰ SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul, 1963, s. 13; TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nev'ileri II. Cilt, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul, 1977, s. 285.

kaynaklandığını belirtmiştir. Sungurbey'e göre bu yorum, kanunun gayesine hiç uymayan ve sakıncalı sonuçlar doğuran yanlış bir yorumdur. Her şeyden önce Türk hukukunda, sözleşenlerin birbirleriyle bir borç sözleşmesi kurmayı vaad etmeleri bir ön sözleşme oluşturmaz. Ön sözleşme kavramı Roma hukuku ve Pandekt hukukunda; ödünç, iğreti, rehin, saklama gibi aynı sözleşmelerde, sözleşmenin konusu eşyanın verilmedikçe asıl sözleşmenin değil ön sözleşmenin kurulmuş sayıldığı hallerde mevcuttur. Yine eski hukuklarda sözleşme konusunun belirli olması şartı aranır, eğer sözleşme konusu belirli değil de belirlenebilir durumda ise ön sözleşmenin varlığından bahsedilirdi. Ancak Türk hukuk sistemi bu esasları benimsemediğinden, Sungurbey ön sözleşme kavramını eleştirmiş, hatta satım sözleşmesi ile bir nesnenin mülkiyetini geçirmenin zaten vaad edildiğini, bu nedenle taşınmaz satış vaadi ile bir edimi vaad etmenin tekrar vaad edileceğini ve bunun gereksiz olduğunu belirtmiştir. Sungurbey'e göre, 3456 sayılı mülga Noterlik Kanunu'nun 44/B maddesinde geçen "*taşınmaz satış vaadi sözü*", "*taşınmaz mülkiyetini geçirme vaadi*" yani "*taşınmaz satım sözleşmesi*" şeklinde anlaşılmalıdır. Bu itibarla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi esasen bir ön sözleşme değil, asıl satım sözleşmesinin kendisidir.¹¹

Tunçomağ da Sungurbey'in ileri sürdüğü görüşü benimsemiştir. Yazara göre de satış sözleşmesi vaadi, satış sözleşmesi olarak kabul edilmelidir. İsviçre ve Türk Hukukunda sözleşme yapma vaadi çok istisnai hallerde söz konusu olmaktadır. Özellikle bir kimsenin diğerine üçüncü kişi ile bir satım veya kira sözleşmesi yapmayı vaad etmesi hallerinde sözleşme yapma vadeleri gündeme gelmektedir. Ayrıca Tunçomağ, satış vaadi sözleşmesinin satış sözleşmesi olarak kabul edilmemesi durumunda, sözleşmenin taraflarının daha uzun bir yolla asıl amaçlarına ulaşacaklarını, bunun ise kabul edilemez olduğunu belirtmiştir.¹²

Karahasan da Sungurbey'e paralel olarak, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60/3. maddesinde (3456 sayılı mülga Noterlik Kanunu'nun 44/B maddesinde) geçen "*gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi*" ifadesindeki "*vaad*" kelimesine bakılarak bu sözleşmenin bir ön sözleşme olduğu anlamını çıkarmanın mümkün olmadığını belirtmektedir. Karahasan'a göre, 818 sayılı BK'nun 238. maddesinin kenar

¹¹ Sungurbey, s. 10-13.

¹² Tunçomağ, s. 285. Bu bağlamda Sungurbey ve Tunçomağ noterde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile satıcının doğrudan tapu müdürlüğüne başvurarak tapuya tescil işlemini isteyebileceğini; ayrıca tarafların tekrar tapu memuru önünde bir araya gelerek yeniden harç ödemek suretiyle bir kez daha satım sözleşmesini resmi senede bağlamalarına gerek olmadığını belirtmektedir (Sungurbey, s. 14; Tunçomağ, s. 284).

başlığında geçen "*bağışlama vaadi*" ifadesi de aslında bir ön sözleşmenin değil esasen bir asıl sözleşmenin var olduğunu göstermektedir.¹³

Reisoğlu ise konuya biraz daha farklı yaklaşmaktadır. Yazara göre,¹⁴ taraflardan birinin taşınmazı satmayı, bunun karşılığında ise diğer tarafın bir bedel ödemeyi karşılıklı olarak taahhüt ettikleri durumlarda, ortada iki taraflı bir taşınmaz satış vaadi söz konusudur. İstisnai haller dışında bu tarz durumlarda görünüşte bir taşınmaz satış vaadi söz konusu olsa bile esasen ortada gerçek bir taşınmaz satışının olduğundan bahsedilebilecektir. Zira iki taraflı taşınmaz satış vaadinde satıcı bir bedel karşılığında taşınmazı satmayı vaad etmekte, bu husus bakımından ise taşınmaz satış vaadi, taşınmaz satışına benzerlik göstermektedir. Taşınmaz satış sözleşmesi de benzer şekilde borçlandırıcı bir işlem olup, satıcı taşınmazı devir borcu altına girmektedir. Bu nedenle satıcının "*şu fiata satımı taahhüt ediyorum*" yerine "*şu fiata satmayı vaadediyorum*" demesi arasında bir fark bulunmamaktadır. Kısacası iki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin söz konusu olduğu hallerde, vaad eden taraf, asıl satış sözleşmesini yapmaya değil, satmış olduğu taşınmazın mülkiyetini devre mecburdur. Reisoğlu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin uygulama alanı bulacağı iki durumu öngörmektedir. Bunlardan ilki, vaad edenin henüz tasarruf edemediği taşınmazı satmayı vaad etmesi durumundaki iki taraflı taşınmaz satış vaadleri, ikincisi ise tek taraflı taahhüt altına sokan taşınmaz satış vaadleridir.¹⁵ Reisoğlu, esasen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi denilince akla gelen ilk kurumun, tek tarafı (ki bu taraf Reisoğlu'na göre taşınmazı satmayı vaad eden taraftır) taahhüt altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olması gerektiğini belirtmektedir.¹⁶ Ancak yazara göre, Yargıtay tarafından muteber sayılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, iki taraflı (iki tarafı borç altına sokan) taşınmaz satış vaadi sözleşmeleridir.¹⁷ Yine yazara göre, tek

¹³ KARAHASAN, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Birinci Cilt, İstanbul, 2002, s. 452-453.

¹⁴ REİSOĞLU, Seza: "*Gayrimenkul Satış Vaadi*", Adalet Dergisi, 1957, Yıl:48, Sayı:6-7, s. 554-555.

¹⁵ Tek taraflı satış vaadinden kasıt, bir fiyat karşılığında satıcının bir taşınmazı, alıcının istediği zaman ona satmayı taahhüt etmesidir (Reisoğlu, Seza, s. 640).

¹⁶ Reisoğlu, Seza, s. 640.

¹⁷ Yargıtay 14. HD. 29.05.2006 T. 2006/5221 E., 2006/6071 K. sayılı kararında, açıkça taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, sözleşmenin her iki tarafına da borç yükleyen bir sözleşme olduğunu şu şekilde kabul etmiştir: "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri kaynağını Borçlar Kanununun 22. maddesinden alır. Bu tür sözleşmeler mülkiyet naklini gerektirdiğinden Borçlar Kanununun 213, Türk Medeni Kanununun 706 ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 89. maddeleri uyarınca Noter önünde resen düzenlenmesi gereken bir başka anlatımla geçerliği resmi şekil koşuluna bağlı kılınan tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel*

tarafli (tek tarafli borç altına sokan) taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri Yargıtay tarafından muteber sayılmadığı için, bu tür taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine ilişkin herhangi bir Yargıtay kararına da rastlanılmamaktadır.¹⁸

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, esasen bir taşınmaz satış sözleşmesi olduğunu kabul eden bu görüşlerin aksine doktrinde baskın olan görüş, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğu görüşüdür.¹⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu kabul eden yazarlara değinmeden önce ön sözleşme kavramının da ne demek olduğu üzerinde durmak gerekir.

Ayrancı'ya göre, *"tafların gelecekte borçlandırıcı bir sözleşme kurma konusunda yaptıkları anlaşmaya ön sözleşme denmektedir."*²⁰

von Tuhr ise ön sözleşmeyi (akit yapma vadini), *"akit yapma vaadi (Vorvertrag, pactum de contrahendo) bir akittir, ki onunla taraflardan biri veya her ikisi diğer bir akdi <<yani esas akdi>> yapmayı taahhüt ederler"* şeklinde tanımlamıştır.²¹

Doğan ise ön sözleşmeyi, tarafların ileride bir başka sözleşme (asıl sözleşme) yapacaklarına ilişkin akdettikleri bir sözleşme olarak tanımlamakta, sonradan yapılacak olan esas sözleşmenin ise mutlaka borçlandırıcı bir sözleşme olması gerektiğini belirtmektedir. Yani, sonradan yapılacak olan esas sözleşmesinin tasarruf işlemi olmaması gerekmektedir.²²

Eren ise, *"Taraflardan her ikisinin birbirlerine veya taraflardan yalnız birinin diğerine karşı ileride üçüncü bir kişi ile bir borç sözleşmesi yapma sözü vermesine, "ön sözleşme" ya da "sözleşme yapma vaadi" denir"* demekte, ön sözleşme ile ileride yapılması üstlenilen sözleşmeyi asıl sözleşme olarak tanımlamakta ve ön

hak sağlayan sözleşme türündendir."; Aynı yönde başka bir karar için bkz. Yargıtay 14. HD. 27.02.2013 T. 2013/735 E., 2013/2806 K. sayılı kararı.

¹⁸ Reisoğlu, Seza, s. 648.

¹⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu kabul eden yazarlar için bkz. Eren, Borçlar Özel, s. 192; Feyzioğlu, s. 104; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 691-692; Kılıç, s. 1549; Yavuz, s. 126; Kocayusufpaşaoğlu, s. 71; Aydoğdu/Kahveci, s. 300; Ayan, s. 141; Zevkililer/Gökyayla, s. 67; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 387-388; Dalamanlı, s. 3; Çenberci, s. 12; Gümüş, s. 131.

²⁰ AYRANCI, Hasan: Ön Sözleşme, Ankara, 2006, s. 40.

²¹ von TUHR, Andreas: Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt: 1-2, (Çev. Cevat EDEGE), Ankara, 1983, s. 261.

²² DOĞAN, Gül: Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), İstanbul, 2006, s. 51-52.

sözleşmelerin sadece borç sözleşmeleri hakkında düzenlenebileceğini belirtmektedir.²³

Yine benzer şekilde Kocayusufpaşaoğlu, ön sözleşmeyi taraflardan birinin veya her ikisinin ileride bir sözleşme yapmak borcunu üstlendikleri bir sözleşme olarak görmekte; tarafların üstlenmiş oldukları asıl sözleşmenin ise bir tasarruf işlemi değil borçlandırıcı bir işlem olması gerektiğini belirtmektedir.²⁴

Buraya kadar yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere ön sözleşme, taraflardan her ikisinin ya da taraflardan yalnız birinin, ileride, bir borç sözleşmesi olan esas sözleşmeyi yapmayı üstlendikleri sözleşmedir.

Eren'e göre, ön sözleşme, ileride kurulacak olan esas sözleşmeyi yapmayı birbirlerine karşılıklı olarak üstlenen taraflar arasında yapılmışsa, ortada iki taraflı bir ön sözleşme vardır. Bu durumda ön sözleşmenin tarafları ile ileride kurulacak asıl sözleşmenin tarafları aynı kişilerdir. Buna karşın, ön sözleşmenin taraflarından birisinin, ileride kurulacak olan esas sözleşmeyi üçüncü bir kişiyle yapmayı üstlendiği ön sözleşmeler ise tek taraflı ön sözleşmelerdir. Tek taraflı ön sözleşmeler üçüncü bir kişiyle asıl sözleşme yapılması taahhüdünü içerdiğinden, bu sözleşmeler üçüncü kişiyi bağlamamakta, bu nedenle üçüncü kişi ön sözleşmedeki taahhüdü üstlenen borçluya karşı hiçbir talep hakkına sahip olamamaktadır. Bu durumun aksi ise kararlaştırılabilmekte, böyle bir halde TBK'nun 129. maddesinde düzenlenen "*üçüncü kişi yararına sözleşme*" hükmü uyarınca üçüncü kişinin talep hakkı söz konusu olabilmektedir.²⁵

Eren tek taraflı ön sözleşmeyi sadece üçüncü kişilerle kurulacak olan esas sözleşmelerin varlığı halinde öngörmüş olmasına karşın, Ayrancı isabetli olarak tek taraflı ön sözleşmeyi, ön sözleşmenin taraflarından sadece birinin asıl sözleşmeyi kurma borcunu üstlendiği ön sözleşme türü olarak belirtmiştir. Bu bağlamda ön sözleşmenin taraflarından birinin, diğer tarafa karşı asıl sözleşmeyi yapmayı üstlendiği ön sözleşmeler de; ön sözleşmenin taraflarından birinin, diğer tarafa karşı

²³ EREN, Fikret: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara, 2015, s. 308.

²⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s. 46-47.

²⁵ Eren, Borçlar Genel, s. 308-310.

asil sözleşmenin üçüncü bir kişi ile kurulması borcunu üstlendiği ön sözleşmeler de tek taraflı ön sözleşmelerdir.²⁶

Ön sözleşme kavramının ne olduğuna değinildikten sonra, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu kabul eden görüşlerin değerlendirilmesine geçilebilir.

von Tuhr taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu ancak belli şartlarda kabul etmektedir. Yazara göre, ön sözleşmenin tarafları ile esas sözleşmenin taraflarının aynı olduğu durumlarda ön sözleşmenin varlığını haklı kılacak bir sebep yoktur. Eğer A, B'ye bir şey satmayı vaad etmişse, bu vaad ile esasen bir satış sözleşmesi kurulmuş olup, A yeni bir sözleşme yapmaya değil ancak satmayı vaad etmiş olduğu şeyi devretmeye mecburdur. Bununla birlikte A, B'ye ileride X ile bir sözleşme yapmayı vaad etmişse, bu durumda A ile B arasında bir ön sözleşme yapılmış sayılmaktadır.²⁷

Görüldüğü üzere von Tuhr ön sözleşme ile ileride kurulacak sözleşmenin taraflarının aynı olduğu durumlarda, ön sözleşmenin kurulduğu görüşünü kabul etmemektedir. Bunun istisnasının ise ancak iki şekilde görülebileceğini belirtmiştir. Bunlardan ilki, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, diğeri ise mücerret borç vaadleridir. von Tuhr' a göre, tapu siciline tescilin yapılabilmesi için taşınmaz satış sözleşmesinde, taşınmazın yeteri derecede belirlenmiş olması gerekmektedir. Bununla birlikte eğer sözleşme, bir kimsenin X ile el birliği mülkiyetiyle malik olduğu bir arsa üzerinde kendisine ait olan tüm taşınmazlara veya belirli bir terekeden kendisine isabet eden tüm taşınmazlara ya da bir taşınmazın 100 metrekarelik bir parçasına ilişkin ise, bu tarz durumlarda tapu siciline tescil yapılabilmesi için taşınmaz açıkça belirlenemediğinden bahisle ön sözleşme yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılabilir. Ancak tamamıyla belirli bir taşınmazın bu tarz bir sözleşmeye konu edilerek ona ön sözleşme denmesi kabul edilmemeli, bu tarz bir sözleşme taşınmaz satış vaadi sözleşmesi değil doğrudan taşınmaz satış sözleşmesi olarak kabul edilmelidir.²⁸

Kılıç, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bir ön sözleşme olarak kabul etmekte ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, taşınmaz satış sözleşmesi olarak

²⁶ Ayrancı, s. 158.

²⁷ von Tuhr, s. 261.

²⁸ von Tuhr, s. 262-263.

kabul edenlerin aksine tarafların bu sözleşme ile mülkiyeti devir borcu altına girmediğini sadece taşınmazın ileride satışına ilişkin esas sözleşmeyi kurma borcu altına girdiklerini belirtmektedir.²⁹

Çenberci ise BK'nun taşınmaz satış vaadine, taşınmaz satışından bağımsız bir kimlik tanıdığından bahsetmiş, bir satış sözleşmesinin doğrudan doğruya kurulmasıyla, o satış sözleşmesinin ileride kurulması yönünde anlaşılmasının birbirinden ayrı durumlar olduğunu belirtmiştir. Yani taraflardan birinin diğerine "*ben şu taşınmaz için seninle ileride satış sözleşmesi yapacağım demesi*" taşınmazın satıldığı anlamına gelmemektedir. Burada, sadece tarafların ileride asıl sözleşmeyi yapma borcu altına girdiği görülmektedir. Çenberci ayrıca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi durumunda, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre "*şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz*" ise tapu sicil görevlileri tarafından şerhin resen terkin olunacağını belirtmesinden dolayı, açıkça taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taşınmaz satış sözleşmesinden bağımsız bir kavram kabul edildiğini belirtmiştir.³⁰

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop da Çenberci'nin bu görüşüne paralel olarak, Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, taşınmaz satış sözleşmesinin bir ön safhası olarak saydığına işaret etmektedir.³¹

Reisoğlu da benzer şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğunu kabul etmekte, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi uyarınca taşınmaz mülkiyetinin devri için tarafların ayrıca tapu sicil memurunun önüne giderek asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini akdetmeleri gerektiğini belirtmektedir.³²

Akyiğit ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin amacının, taşınmazın mülkiyetini hemen geçirmek olmadığını, bunu sağlayacak olan kurumun taşınmaz satış sözleşmesi olduğunu belirtmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin amacının ise taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını sağlamak olduğundan

²⁹ Kılıç, s. 1549.

³⁰ Çenberci, s. 11-12.

³¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 691-692; Burada belirtilen ön safha olması niteliğinden, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulabilmesi için öncelikli olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmuş olması zorunluluğu anlaşılmalıdır. Yani taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaksızın doğrudan tapu memuru önünde taşınmaz satış sözleşmesi de yapabilir (Kocayusufpaşaoğlu, s. 71).

³² REİSOĞLU, Safa: Türk Eşya Hukuku Cilt 1, Beşinci Bası, Ankara, 1977, s. 175-176.

bahsetmiştir.³³ Bu bağlamda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğunu kabul etmiştir.

Feyzioğlu ise isabetli olarak taşınmaz satışı ile taşınmaz satış vaadinin aynı nitelikte işlemler olmadığını, taşınmaz satış sözleşmesi ile tarafların alım satım iradelerinin kesin olarak ifade edildiğini ve bunun sonucu olarak da taşınmazın mülkiyetinin devri ile kararlaştırılan bedeli ödeme borçlarının karşılıklı olarak sözleşmenin kurulmasıyla birlikte doğduğunu belirtmiştir. Buna karşın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, taşınmazın satımına ilişkin ortada daha kesin bir irade beyanı bulunmamaktadır. Taraflar sadece ileride kurulacak taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması yönünde birbirleriyle anlaşmışlardır. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşmedir.³⁴

Kocayusufpaşaoğlu ise, yasanın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine taşınmaz satış sözleşmesinden ayrı bir yer verdiği dikkat çekmiştir. Yazara göre de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem olmakla birlikte, taşınmaz satış sözleşmesi ondan daha farklı bir yapıdadır. Kocayusufpaşaoğlu'na göre taşınmaz satış sözleşmesi bizim hukukumuzda göre, içeriğinde hem borçlandırıcı bir işlem olma özelliğini taşır, hem de taşınmazın mülkiyetini geçirecek tasarrufi işlem niteliğindeki tescili içerir. Yani taşınmaz satış sözleşmesi hem borçlandırıcı bir işlem olup, hem de içeriğinde tasarruf işlemi olan tapu siciline tescili içerir. Oysa ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sadece borçlandırıcı bir işlemdir.³⁵

Kocayusufpaşaoğlu'nun görüşü uygulamada görülen sistemi doğrulamaktadır. Ancak yine de bu görüş doktrinde eleştirilmiştir. Zira taşınmazın mülkiyetinin devrini gerçekleştirecek olan tapu kütüğüne tescil işlemi ve buna dayanılarak satıcı tarafından yapılacak tescil talebi bir tasarruf işlemidir. Oysa taşınmaz satış sözleşmesi sadece borçlandırıcı bir işlem olup içeriğinde tasarruf işlemini barındırmaz. Bu nedenle tescil talebi ile taşınmaz satış sözleşmesinin de aynı anda yapılması gerekmez.³⁶

³³ AKYİĞİT, Ercan: Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri, Ankara, 2011, s. 122.

³⁴ Feyzioğlu, s. 104.

³⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 70-71.

³⁶ TANDOĞAN, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkıbasım, İstanbul, 2008, s. 244; Benzer şekilde

Taşınmaz satış sözleşmesinin, içeriğinde tasarrufi bir işlem barındırmadığı görüşü daha isabetlidir.³⁷ Türk eşya hukukunda da benimsendiği üzere aynı haklara ilişkin tapu kütüğüne yapılacak tasarruf işlemleri nitelikleri gereği illi yani sebebe bağlı işlemlerdir.³⁸ Yani bu işlemlerin geçerliliği onlara esas teşkil eden borçlandırıcı işlemin geçerliliğine bağlıdır. Bu bağlamda taşınmaz satış sözleşmesi tapu kütüğüne yapılacak tescil işleminin kazanım sebebini (hukuki sebebini) oluşturan borçlandırıcı bir işlem olup,³⁹ tapu siciline tescil için yapılacak istem⁴⁰ ise bir tasarruf işlemi oluşturmaktadır.⁴¹ Borçlandırıcı işlem olan taşınmaz satış sözleşmesi şarta bağlı olarak kurulabilecekken, tescil işlemi şarta bağlı olarak yapılamamaktadır.⁴² Bu nedenle şarta bağlı bir taşınmaz satış sözleşmesi yaptıktan sonra şartın gerçekleşmesi beklenip, sonradan tescil isteminde bulunulması pekala mümkündür.⁴³ Nitekim TBK'nun 243. maddesinde, "*Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz*" hükmü geçmekte, bu hükümden de açıkça anlaşılacağı üzere şarta bağlı olarak yapılmış satış sözleşmesine dayanılarak tapu siciline tescil talebinde bulunulabilmesi için ancak şartın gerçekleşmiş olması gerekmektedir.⁴⁴

Sungurbey de Kocayusufpaşaoğlu'nun taşınmaz satış sözleşmesinin tasarruf işlemi de içerdiği görüşünü eleştirmiştir (Sungurbey, s. 37-38).

³⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop kanunumuzun tasarruf işlemi satış akdinin içinde saymadığını belirtmiştir (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 328).

³⁸ ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, Ankara, 2015, s. 70; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 324-325. Türk Medeni Kanunu madde 1024: "...Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur..."

³⁹ Buna karşılık taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tek başına, tapu siciline yapılacak olan tescile hukuki sebep oluşturmaz. Yani, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak tapu kütüğüne tescil talebinde bulunulamaz (Ayan, s. 141; Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 175; Tunçomağ, s. 281; Kocayusufpaşaoğlu, s. 145).

⁴⁰ Bu istemde bulunacak kişi kural olarak, tapu sicilinde taşınmaza malik olarak gözüken kişidir.(2013/5150 Karar Sayılı Tapu Sicil Tüzüğü'nün 17. maddesi: "*Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir.*") İstisnai haller için bkz. ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara, 2012, s. 127-128; ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskı, İzmir, 2012, s. 146; AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 296.

⁴¹ Akipek/Akıntürk, s. 289-291; KÖMÜRCÜ, Ayla: Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2001, s. 11; Ertaş, s. 154; Reisoğlu, Seza, s. 554.

Tescil isteminin hukuki mahiyeti de doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre tescil talebi aynı bir sözleşme iken, bir başka görüşe göre tescil talebi aynı etkisi olmayan usuli bir işlem, diğer bir görüşe (ki günümüzde hakim olan görüşe) göre tescil talebi, talepte bulunanın tek taraflı iradesine dayanan bir tasarruf işlemidir (Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Ünal/Başpınar, s. 290-291; Akipek/Akıntürk, s. 292; Esener/Güven, s. 127).

⁴² Ertaş, s. 145; Tunçomağ, s. 271; Ünal/Başpınar, s. 290; Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 123-124.

⁴³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 331; Tandoğan, s. 273.

⁴⁴ Yavuz, s. 124-125; Tunçomağ, s. 271.

Görüldüğü üzere doktrinde kabul edilen görüş taşınmaz satış sözleşmesinin tasarruf işlemi olan tescil talebini içermediği yönündedir. Ancak uygulama bu doğrultuda değildir. Uygulamada tapu memurları taşınmaz satış sözleşmesi ile tescil talebini aynı basılı kağıt üzerinde işleme almakta, tescil sonradan yapılmak üzere sadece taşınmaz satış sözleşmesi yapmaya yanaşmamaktadırlar.⁴⁵ Gerçekten de uygulamada taşınmaz satış sözleşmeleri "*akıtlı işlemler*" olarak tapu dairelerinde işlem görmekte, bu akit ise resmi senet adı altında basılı bir kağıt şeklinde düzenlenmektedir.⁴⁶ Bu senede tarafların taşınmazın satışına ilişkin beyanları yazılmakta ve sayfanın alt kısmında önceden basılı şekilde "*taraflar bu akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler*" şeklinde ibare bulunmaktadır. Bu ibaredeki noktalı yer, taraflar taşınmaz satış sözleşmesini yaparken "*satış*" (akdi) olarak doldurulmaktadır. Bu durumdan da anlaşılacağı üzere taşınmaz satış sözleşmesi esasen tescilden ayrı ve bağımsız bir borçlandırıcı işlem olmasına karşın, uygulamada taşınmaz satış sözleşmesi ile tescil talebi aynı işlem içinde düzenlenmektedir.⁴⁷

Tüm bu doktrindeki tartışmalara baktığımızda sonuç olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğu görüşü ağır basmaktadır. Bununla birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esasen satış sözleşmesi olduğunu öngören yazarların yapmış oldukları açıklamaların da kendi içinde tutarlı olduklarını söylemek yanlış olmayacaktır. Özellikle tarafların taşınmaz satış vaadi sözleşmesini akdettikten sonra tekrar taşınmaz satış sözleşmesi için harç ödemesi ve tapu memurunun önüne gitmesi gerçekten de dolambaçlı bir yol gözükmektedir. Bununla birlikte tarafların bu şekilde davranmayı istemesi, kendilerini güvence altına alarak hareket etmesi de pekala mümkündür. Kaldı ki kanun koyucumuzun taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ayrı bir hukuki nitelik tanıdığı da tartışmasızdır. Pek çok hukuki düzenlemede (6098 sayılı TBK m. 237, 1512 sayılı Noterlik Kanunu m. 60/3 ve 89, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 26, 4721 sayılı TMK m. 1009 vb.) taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesinden ayrı bir şekilde düzenlenmiş, ona ayrı ve bağımsız bir nitelik tanınmıştır. Doktrindeki düşünceler ve mevzuatımızdaki bu düzenlemeler karşısında Yargıtay da onlara paralel şekilde gerek eski tarihli gerek yeni tarihli bir çok kararında taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bir ön sözleşme olarak kabul etmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 08.07.2009 T. 2009/14-238

⁴⁵ Tandoğan, s. 245; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 331-332; Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 124. Yavuz, taşınmaz satış sözleşmesinin borç doğurucu bir sözleşme olduğunu kabul etmiş, bir kişinin kendisine ait olmayan taşınmazı da pekala taşınmaz satış sözleşmesine konu edebileceğini belirtmiştir (Yavuz, s. 117-118).

⁴⁶ KOÇAK, Hüseyin: Tapu-Fen İşlemleri, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2013, s. 17.

⁴⁷ Kömürçü, s. 13; Resmi senet örneği için bkz. Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 125-126.

E., 2009/325 K. sayılı kararında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğu şu şekilde belirtilmiştir: "*Bilindiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın satış akdinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön akittir.*"⁴⁸

Başka bir Yargıtay kararında da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinden farklı bir hukuki niteliğe sahip olduğu şu şekilde belirtilmiştir: "*...taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri Borçlar Kanunumuzun Türk Hukukuna getirdiği yeniliklerdendir ve daha çok da koşulları henüz gerçekleşmediği için kurulması olanaksız olan asıl satım sözleşmesinin görevini yerine getirmek üzere kolay ve güvenli bir yol olarak görülüp, tercih edilen bir sözleşme türüdür.*"⁴⁹

C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliğini belirledikten sonra, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın hukuki niteliğini de belirlemek gerekir.

1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Kişisel Hak Oluşturması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taraflar arasında borç doğuran sözleşmelerdir.⁵⁰ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyeti el değiştirmemekte, sadece sözleşmenin taraflarından birisine veya her

⁴⁸ Benzer kararlar için bkz. Yargıtay HGK. 14.02.1996 T. 1995/14-963 E., 1996/69 K. sayılı kararı; Yargıtay 14. HD. 28.09.2007 T. 2007/9734 E., 2007/10978 K. sayılı kararı: "*Taşınmaz satış vadi sözleşmesi bir satış akdi değil, ileride satım akdinin yapılacağına dair bir ön akittir.*"; Yargıtay 14. HD. 18.04.2007 T. 2007/3765 E., 2007/4443 K. sayılı kararı: "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri kaynağını Borçlar Kanunu'nun 22. maddesinden alır. Bu tür sözleşmeler alacaklısına doğrudan taşınmaz mülkiyetini geçirmez ... taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri, asıl işlem ileride yapılmak üzere yapılan bir ön akit (akit yapma vaadi)dir.*"; Yargıtay 14. HD. 08.11.1983 T. 1983/6969 E., 1983/6808 K. sayılı kararı: "*Satış vaadi sözleşmesi, borç doğuran ve alıcıya ileride adına mülkiyetin nakledilmesini isteme olanağını sağlayan bir ön akittir.*"; Yargıtay 14. HD. 18.05.1982 T. 1982/2485 E., 1982/3186 K. sayılı kararı: "*Satış vaadi sözleşmesi, herhangi bir taşınmazın veya o taşınmazın belli payının mülkiyetini iktisap edebilmek amacı ile düzenlenen bir ön akittir.*"

⁴⁹ Yargıtay HGK. 05.12.2001 T. 2001/13-1021 E., 2001/1101 K. sayılı kararı.

⁵⁰ Kılıç, s. 1150; Özenli, s.15; Kocayusufpaşaoğlu, s. 144.

ikisine, ileride kurulacak olan asıl satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı verilmektedir.⁵¹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan bu hak ise, herkese karşı ileri sürülebilen bir aynı hak değil, sadece taraflar arasında hüküm doğuran kişisel bir hak oluşturur.⁵² Bu hak kişisel bir hak olmakla birlikte kişiye bağlı bir hak da değildir.⁵³ Taraflar sözleşmeden doğan bu kişisel haklarını yalnız birbirlerine ve kanuni haleflerine karşı ileri sürebilmektedir.⁵⁴

Nitekim Yargıtay da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın bir kişisel hak oluşturduğunu belirtmiştir. Buna göre, "*Kaynağını Borçlar Kanununun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanununun 213. maddesiyle Türk Medeni Kanununun 706. ve Noterlik Kanununun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken ... kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür.*"⁵⁵

Bir başka Yargıtay kararında da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın aynı hak oluşturmadığı ilgisine kişisel hak bahsettiği şu şekilde belirtilmiştir: "*Bu haliyle ilgisine şahsi hak sağlayan satış vadi sözleşmesi ... aynı hak gücü taşıdığı kabul edilemez.*"⁵⁶

2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Kişisel Hakkın Üçüncü Kişilere Devri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkın üçüncü kişilere devri mümkündür.⁵⁷ Bu bakımdan kanun koyucumuz herhangi bir sınırlayıcı hüküm

⁵¹ Akyiğit, s. 122; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 390; Yavuz, s. 126.

⁵² SURLU, Mehmet Handan: Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, Yeni Borçlar Kanunu ve HMK'na Göre Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2014, s. 34; Ayan, s. 138; Çenberci, s. 40; Kocayusufpaşaoğlu, s. 144; Eren, Borçlar Özel, s. 194; Feyzioğlu, s. 104-105. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın kişisel hak oluşturması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliğinden bağımsız bir kavramdır. Karahasan'a göre ister taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ön sözleşme olarak kabul edilsin isterse de asıl taşınmaz satış sözleşmesi olarak kabul edilsin, her iki durumda da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak kişisel bir hak oluşturur (Karahasan, s. 453).

⁵³ Akyiğit, s. 122.

⁵⁴ Özenli, s. 15; Kömürcü, s. 29.

⁵⁵ Yargıtay 14. HD. 04.05.2016 T. 2015/3212 E., 2016/5499 K. sayılı kararı; Benzer kararlar için bkz. Yargıtay 14. HD. 04.05.2016 T. 2014/17467 E., 2016/5495 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 04.04.2016 T. 2014/16955 E., 2016/4009 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 27.02.2013 T. 2013/735 E., 2013/2806 K. sayılı kararı.

⁵⁶ Yargıtay 14 HD. 28.09.2007 T. 2007/9734 E., 2007/10978 K. sayılı kararı.

⁵⁷ Karahasan, s. 455; Çenberci, s. 58; Surlu, s. 191; Tunçomağ, s. 298.

getirmemiştir. 6098 sayılı TBK'nun 183. maddesinde düzenlenen alacağın devri hükümlerine göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkın üçüncü kişilere devri yapılabilir.⁵⁸ TBK'nun 184. maddesi gereğince yapılacak devrin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde yapılmış olması gerekmekte, ayrıca borçlunun rızası da aranmamaktadır.⁵⁹ Şayet taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları arasında devri engelleyen bir sözleşme yapılmamışsa, gerek taşınmazın ileride kendisine satışı vaad edilen taraf (vaad alacaklısı), gerekse taşınmazın ileride satışını vaad eden taraf (vaad borçlusu), sözleşmeden doğan kişisel hakkını üçüncü kişilere devredebilecektir.⁶⁰

Vaad alacaklısının da, vaad borçlusunun da sözleşmeden doğan kişisel hakkını üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. Bu bakımdan sözleşmenin diğer tarafını oluşturan kişinin rızasının da alınması gerekmektedir. Kanun koyucunun burada aradığı şart, bu hakların devredilmesini sağlayacak olan üçüncü kişilerle yapılacak sözleşmelerin yazılı şekilde yapılması şartıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkı devralan üçüncü kişi de, bu hakka dayanarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin diğer tarafına karşı, sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmesini isteyebilecektir.⁶¹ Bununla birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkını devreden kişi de, artık bu hakkına dayanarak sözleşmenin diğer tarafına karşı herhangi bir talepte bulunamayacaktır.⁶²

⁵⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 68; Çenberci, s. 58.

⁵⁹ Ayan, s. 141; Eren, Borçlar Özel, s. 194; Kılıç, s. 1575. Yargıtay 14. HD. 17.06.1986 T. 1986/285 E., 1986/4194 K. sayılı kararına göre "... satış vaadi sözleşmesi şahsi hak sağladığından ... borçlunun rıza ve muvafakatına bakılmaksızın üçüncü kişiye devri mümkün bulunduğu hukuken geçerlidir."

⁶⁰ Kılıç, s. 1574. Yargıtay 14. HD. 18.02.2002 T. 2002/1066 E., 2002/1155 K. sayılı kararına göre "Satış vaadi sözleşmeleri şahsi hak doğuran akitlerdendir. Böyle bir sözleşme ile alacaklı durumuna gelen kimsenin hakkını üçüncü bir kişiye devir ve temlik edip edemeyeceği söz konusudur. Kanun veya akit ile yada işin mahiyeti icabı olarak menedilmiş olmadıkça borçlunun rızasını aramaksızın alacaklı alacağını üçüncü bir şahsa temlik edebilir. Satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın 3. bir kişiye temlik edilemeyeceğine ilişkin bir kanun hükmü bulunmadığı gibi bu akitle önlenmiş de değildir. Bu durumda alacağı temellük eden kimse temlik edenin yerine geçerek onun haklarını kullanabilir."

Buna karşılık Kocayusufpaşaoğlu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde aksi kararlaştırılmış ya da sonradan vaad borçlusu tarafından onay verilmiş olmadıkça, vaad alacaklısının sözleşmeden doğan kişisel hakkını (satın alma hakkını) devredemeyeceği görüşündedir (Kocayusufpaşaoğlu, s. 147).

⁶¹ Akyiğit, s. 122; Surlu, s. 191; Ertaş, s. 302. Yargıtay 14. HD. 16.02.1982 T. 1982/141 E., 1982/859 K. sayılı kararına göre "... taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan şahsi hakkın satış vaadinde bulunanın rızası aranmaksızın üçüncü kişiye yazılı şekilde temlik ... geçerlidir. Temellük eden kişi satış vaadinde bulunana karşı ferağa icbar suretiyle tescil davası açabilir."

⁶² Çenberci, s. 58.

Burada, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkını üçüncü kişiye devreden tarafın, hakkını devretmesiyle birlikte, bu sözleşmeden doğan borcunu ifa etmekten de kurtulmuş olup olmadığı sorusu akla gelmektedir. Böyle bir durumda taraflar arasında doğan borç ilişkisinin kendisi değil, ancak ilişkiden doğan alacak hakkının devri söz konusu olacağından, alacağını devreden kişi hala sözleşmeden doğan borçlarını yerine getirmekle yükümlü olacaktır.⁶³ Eğer alacağını devreden kişi sözleşmeden doğan borcunu da devretmek isterse artık burada alacağın devri hükümlerine göre değil borcun nakli hükümlerine göre işlem tahsis edilmelidir.⁶⁴ Zira taşınmazı ileride belirli bir bedel karşılığında satmayı vaad eden taraf yani vaad borçlusunu, TBK'nun 188. maddesi gereği devri öğrendiği sırada devredene karşı sahip olduğu savunmaları, devralana karşı da ileri sürebilecektir. Eğer devralan, devraldığı hakka dayanarak vaad borçlusuna karşı tapu iptal ve tescil davası (ferağa icbar davası) açarsa, bu davada vaad borçlusunu bedelin ödenmediği defini pekala devralana karşı da ileri sürebilecektir.

Bununla birlikte 6098 sayılı TBK'nun 205. maddesi ile düzenlenen ve yeni bir kurum olan sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma hükümlerine göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçların üçüncü bir kişiye devredilebilmesi mümkün gözükmemektedir. Bu sözleşme, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşma olduğundan; şayet taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde asıl satış sözleşmesi için kararlaştırılan bedel bakımından bir ön ödeme yapılmadıysa ve taraflar arasında hak ve borçlar daha yerine getirilmediyse, devralan açısından sözleşmenin devri yoluna gidilmesi daha yerinde olacaktır. Ancak unutmamak gerekir ki, TBK'nun 205/III. maddesi gereğince sözleşmenin devrinin geçerliliği devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır. Kısacası TBK'nun 205. maddesi anlamında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin devri yoluna başvurulabilmesi için, yapılacak devrin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tabi olduğu şekle (ki bu şekil resmi şekil) bağlı olması gerekir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkın, TBK'nun 183. ve 184. maddesi gereği üçüncü kişiye devredilmesi haricinde, bu hakkın sözleşmenin taraflarından birinin ölmesi halinde o kişinin mirasçılara intikal etmesi de

⁶³ Özenli, s. 19; Kılıç, s. 1574; KARATAŞ, İzzet: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, Ankara, 2009, s. 150.

⁶⁴ Özenli, s. 19.

mümkündür.⁶⁵ Bu bakımdan ölen tarafın vaad alacaklısı veya vaad borçlusunu olması fark etmez. Her iki durumda da ölen kişinin sözleşmeden doğan hakları mirasçılara intikal eder.⁶⁶ Hatta vaad borçlusunun ölmesi durumunda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, vaad borçlusunun mirasçılara karşı da ileri sürülebilir.⁶⁷

3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Kişisel Hakkın Tapu Siciline Şerhi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilebilme olanağı vardır. Bu hak, gerek 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 6217 sayılı Kanun ile değişik 26. maddesi ile gerek 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarına tanınmıştır.

Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre, "*... noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ... taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.*"

TMK'nun 1009. maddesine göre de, "*... taşınmaz satış vaadi ... sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.*"

Her iki düzenleme ayrı ayrı incelendiğinde birbirlerine engel teşkil edecek bir durum söz konusu olmayıp, her iki düzenleme de hükmen geçerlidir.⁶⁸ Ancak TMK'nun lafzı, Tapu Kanunu'nun lafzına göre daha yerindedir. Tapu Kanunu'nda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebileceği söylenmiştir. Ancak, tapu siciline şerh edilecek husus taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kendisi

⁶⁵ Surlu, s. 192; Özenli, s. 21; Kocayusufoğlu, s. 147; Karahasan, s. 455.

⁶⁶ Özenli, s. 21; Surlu, s. 192.

⁶⁷ Karahasan, s. 455; Çenberci, s. 61. Yargıtay 14. HD. 06.12.2015 T. 2014/7226 E., 2015/1257 K. sayılı kararına göre "*Satış vaadi sözleşmesinde mülkiyeti nakil borcu yükümlüsünün ölümü halinde dava mirasçılara karşı yöneltilerek tescil istenebilir.*"; Yargıtay 14. HD. 16.09.1975 T. 1975/2515 E., 1975/3715 K. sayılı kararına göre "*Satış vaadi sözleşmesiyle edinilen şahsi hakkın başkasına devri mümkündür. Devralan kişi satıcıya karşı ferağa icbar davacı açabileceği gibi satıcı ölmüşse onun mirasçılara karşı da bu hakkını kullanabilir.*"

⁶⁸ Surlu, s. 163; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 392.

değildir. Tapu siciline şerh edilecek husus, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad alacaklısı lehine doğan satın alma hakkıdır.⁶⁹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın, tapu siciline şerh edilebilmesi imkanı sözleşmenin her iki tarafına da tanınmıştır. Taraflardan birisi tek başına da tapu memurundan bu hakkın tapu siciline şerh edilmesini isteyebilir.⁷⁰ Bunun için ayrıca taraflar arasında bir şerh anlaşmasının yapılması da gerekmez.⁷¹ Yani, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilebilmesi için geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin mevcut olması

⁶⁹ Yavuz, s. 128; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 392; Eren, Borçlar Özel, s. 197; Tandoğan, s. 252; Kocayusufpaşaoğlu, s. 190; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 698; Esener/Güven, s. 206; Kılıç, s. 1577; ARPACI, Ahmet Murat: *"Gayrimenkul Mülkiyetinin, Satış Vaadinin İfa Edilmemesi Sebebiyle Mahkeme Kararı İle Kazanılması"*, Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2011, Cilt:VIII, Sayı:2, 2012, Cilt:IX, Sayı:1, s. 1084.

Kocayusufpaşaoğlu, vaad borçlusu lehine doğan taşınmazın satışını isteme hakkının tapuya şerh edilmesinin lüzumsuz ve manasız olduğunu söylemiş, bu durumda satış vaadi sözleşmesinin aynen ifasını engelleyen ve buna zarar veren tasarruflara karşı korunması amacının mevcut olmadığından bahsetmiştir (Kocayusufpaşaoğlu, s. 190). Gerçekten de şerhin amacı vaad alacaklısının sözleşmeden doğan hakkını, sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde şerhten sonra ileri sürülen haklara karşı korumak olduğundan, vaad borçlusunun taşınmazın satışını isteme hakkının tapu siciline şerh edilmesinin bir anlamı bulunmamaktadır.

⁷⁰ Surlu, s. 163; Ayan, s. 139; Tandoğan, s. 252; Tunçomağ, s. 294; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 392; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 698; Gümüş, Borçlar Özel, s. 132; Ertaş, s. 303. Yargıtay 14. HD. 21.09.2006 T. 2006/9207 E., 2006/9484 sayılı kararına göre *"Dava ... taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine ... ilişkindir. Noterlerin şekline uygun olarak düzenledikleri bu tür sözleşmelerin taraflardan birinin talep etmesi üzerine ilgili taşınmazın siciline şerh olanağı vardır."*

⁷¹ Çenberci, s. 49; Surlu, s. 164; Ayan, s. 139; Kılıç, s. 1577; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 392; Özenli, s. 41; Zevkliler/Gökyayla, s.68-69; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 698; Tandoğan, s. 252; Aydoğu/Kahveci, s. 301; Gümüş, Borçlar Özel, s. 132; Karataş, s. 138; Eren, Borçlar Özel, s.197. Aksi görüşte olan Sungurbey, sözleşme taraflarının şerhin yapılmasına ilişkin şerh anlaşması yapması, aksi takdirde tapu siciline şerh için yapılan tek taraflı başvurunun (bildirim) reddedilmesi gerektiğini belirtmiştir (Sungurbey, s. 47). Aksi görüşte olan Kocayusufpaşaoğlu da tapu siciline şerhin yapılabilmesi için tarafların bu hususta anlaşmış olması gerektiğini belirtmiştir (Kocayusufpaşaoğlu, s. 191).

Yargıtay 15. HD. 13.02.2004 T. 2003/3769 E., 2004/719 K. sayılı kararına göre *"Medeni Kanunumuza göre kanunda açıkça beyan edilen akitlerden doğan şahsi haklar tapu kütüğüne şerh verilebilir. Bunun için genel olarak ayrıca sözleşmede şerh anlaşmasının bulunması gerekmekte ise de Noterler tarafından düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, taraflardan biri isterse tapu siciline şerh verilir."*; Yargıtay 15. HD. 03.12.1991 T. 1991/ 4479 E., 1991/5820 K. sayılı kararına göre *"Şüphesiz ... gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin tapuya şerhi için ayrıca bir şerh anlaşmasına lüzum yoktur. Taraflardan birinin talebiyle bu şerhin verilmesi mümkündür."*; Bununla birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile bir başka sözleşmenin karma şekilde kurulduğu durumlarda Yargıtay ayrıca şerh anlaşmasının varlığını aramıştır. Bu hususta Yargıtay 15. HD. 11.12.1997 T. 1997/4209 E., 1997/5345 K. sayılı kararına göre *"Karma nitelikli "kat karşılığı inşaat sözleşmeleri" satış vaadinden ziyade eser ağırlıklı sözleşmelerdir. Bu nedenle, Tapu Kanunu'nun 26.maddesindeki salt "gayrimenkul satış vaadi"ne ilişkin olan tek taraflı şerh, eser sözleşmelerinde uygulanamaz. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapuya şerh verilmesi için taraflarca bir şerh anlaşmasının yapılması zorunludur."*

yeterlidir.⁷² Ancak taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilemeyeceğini kararlaştırmışlarsa, bu hakkın tapu siciline şerh edilmesi imkanının bulunup bulunmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe⁷³ göre taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesindeki hakkın tapu siciline şerh edilemeyeceği konusunda anlaşmışlarsa, artık bu hakkın tapu siciline şerh edilmesi mümkün değildir. Diğer bir görüşe⁷⁴ göre ise Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde geçen "*gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ... taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir*" ifadesindeki "*şerh verilir*" ibaresi, emredici bir kural olduğundan, tarafların bunun aksini kararlaştırması TBK'nun 26. maddesi (mülga BK'nun 19. maddesi) gereğince geçersizdir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilebilmesi için sözleşmenin taraflarından birinin istemde bulunmasının yeterli olacağı kabul edilmekle birlikte, şayet vaad borçlusuna daha mülkiyeti kendisinde bulunmayan bir taşınmazı vaad alacaklısına ileride satmayı taahhüt etmişse, bu durumda vaad alacaklısı lehine doğan satın alma hakkının tapu kütüğüne şerh edilip edilemeyeceği sorusu gündeme gelecektir. Böyle bir durumda, vaad borçlusunun taşınmaz üzerinde tasarruf salahiyeti bulunmadığından, bu hakkın da tapu siciline şerh edilemeyeceği ileri sürülmektedir.⁷⁵ Bu bağlamda taşınmazın satışını vaad eden tarafla, satışı vaad edilen taşınmaz arasında bir ilgi bulunmalıdır. Şayet bu ilgi yoksa, o taşınmaz üzerine böyle bir şerhin koyulması mümkün değildir.⁷⁶ Ancak bu ilginin, taşınmazın mutlaka vaad borçlusuna adına tapuda kayıtlı olması anlamına gelmemesi gerektiği de doktrinde belirtilmiştir.⁷⁷

El birliği mülkiyetine konu taşınmazdaki ortaklardan birinin payına ilişkin satış vaadi halinde, taşınmazdan ayrılacak bir bölümün satışının vaadi halinde, hakkında

⁷² Özenli, s. 40-41; Kılıç, s. 1577; Çenberci, s. 50. Bununla birlikte geçersiz bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhi, üçüncü kişileri bağlamaz (Çenberci, s. 50); Benzer şekilde noterde usulüne uygun olarak düzenlenmeyen ve bu nedenle geçersiz olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hüküm ve sonuç doğurmayacağından, sözleşmeden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi isteminde de bulunulamaz (Karataş, s.138); Yine benzer şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak belirli bir nedenle sona ererse, ortada şerhe konu olacak bir hak kalmadığından, şerhin sonuç doğurması kendisinden beklenmeyecektir (Surlu, s. 166).

⁷³ Çenberci, s. 49. Aynı görüşte olan Yavuz da sözleşme ile şerhin yapılamayacağı hususunun kararlaştırılabileceğini belirtmiştir (Yavuz, s. 128).

⁷⁴ Özenli, s. 41.

⁷⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 186; Kılıç, s. 1578.

⁷⁶ Surlu, s. 164.

⁷⁷ Çenberci, s. 49-50. Benzer şekilde Özenli de, vaad borçlusuna ile satışı vaad edilen taşınmaz arasındaki ilginin, mülkiyetin geçirilmesi sırasında göz önünde tutulacak ve aranacak derecede çok sıkı bir ilgi olmadığını belirtmiştir (Özenli, s. 43).

ipotek veya haciz bulunan taşınmazın satışının vaadi halinde, bu taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakkın tapu siciline şerh verilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.⁷⁸ Hatta kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan ve bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmadan önce yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerli olacağından, bu taşınmazlara ilişkin yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi de mümkündür.⁷⁹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan satın alma hakkının tapu siciline şerh edilebileceğini açıklamış bulunuyoruz. Şimdi, söz konusu bu kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmekle nasıl bir hukuki sonuç ortaya çıkaracağı hususu üzerinde durmak gerekir. TMK'nun 1009/II. maddesi bu hususta yol gösterici niteliktedir. Söz konusu hükme göre, *"Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."* Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesiyle, bu hak ilgili taşınmaz üzerinde şerhten sonra kazanılan haklara karşı ileri sürülebilir hale gelmektedir. Şerhten sonra kazanılan haklar bakımından ise herhangi bir ayırım yapılmamıştır. Şu halde şerh edilen bu hak, o taşınmaz üzerinde şerhten sonra mülkiyet veya sınırlı ayni hak kazanan kişilere veya tapu siciline şerh verilen şahsi hak sahiplerine karşı da ileri sürülebilir.⁸⁰ Taşınmaz satış vaadinden doğan kişisel hakkın tapuya şerh verilmesi ile bu hak güçlendirilmiş bir kişisel hakka dönüşür ve şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak iktisap eden kişilere karşı bu hak ileri sürülebilir hale gelir. Buna şerhin kişisel hakkı güçlendirici (munzam ayni) etkisi denir.⁸¹ Ancak yine de bu kişisel hakkın ayni hakka dönüştüğü anlamına gelmez.⁸²

⁷⁸ Surlu, s. 164; Çenberci, s. 50; Özenli, s. 43-45; Kömürcü, s. 32.

⁷⁹ Kömürcü, s. 32; Ayan, s. 139; Kılıç, s. 1577. Yargıtay 14. HD. 15.02.1990 T. 1989/1027 E., 1990/1524 K. sayılı kararına göre *"Satış vaadi sözleşmesinin aynı şekilde kütüğe şerhi için Tapu Kanununun 26. maddesi uyarınca ayrıca şerh sözleşmesinin düzenlenmesine zorunluluk mevcut değildir. Demek oluyor ki şerh için sözleşmenin varlığı kafidir. Kat irtifakı ya da kat mülkiyetinin henüz kurulmamış olması davanın reddini gerektirmez. Bulunması gereken plan ve proje getirtilerek incelenmeli, bu suretle arsa payının tesbiti mümkün olmadığı takdirde uzman bilirkişi aracılığı ile 18 numaralı dairenin arsa payının ne olması gerektiği saptanmalı ve bu paya hasren satış vaadinin şerhine karar verilmelidir."*

⁸⁰ Tandoğan, s. 252-253; Akipek/Akıntürk, s. 472.

⁸¹ Zevkililer/Gökyayla, s. 69; Aydoğu/Kahveci, s. 301.

⁸² Karahasan, s. 456; Özenli, s. 51; Çenberci, s. 49; Kocayusufpaşaoğlu, s. 193; Eren, Borçlar Özel, s. 194.

Bir şahsi hak tapu kütüğüne şerh edilmekle ayni hak haline gelmez, sadece bu hakka eşyaya bağlı hak niteliği kazandırılmış olur. Ayni haklar herkese karşı ileri sürülebilir haklar olmasına karşın, tapu siciline TMK'nun 1009/II. maddesi gereğince şerh edilen şahsi haklar, ancak taşınmaz üzerinde sonradan malik olan veya sonradan hak kazanan kişilere karşı ileri

Kişisel hakkın tapu siciline şerhi ile vaad alacaklısı iki şekilde bu hakkını taşınmaz üzerinde sonradan hak iktisap edenlere karşı kullanabilir. İlk olarak, vaad alacaklısı, şerhten sonra o taşınmaz üzerinde malik olan herkese karşı kişisel hakkını ileri sürerek asıl taşınmaz satış sözleşmesinin kendisi ile yapılmasını isteme hakkını kullanabilir.⁸³ Bu nedenle burada eşyaya bağlı bir borç ilişkisinin kurulduğu açıktır.⁸⁴ Hatta vaad alacaklısı, yeni malike karşı şerh edilmiş bulunan bu hakkını ileri sürerek taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isterse, ve yeni malik de satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa, ona karşı dava açarak sözleşmeyi ifaya zorlayabilir, asıl satış sözleşmesinin kurulması için kararlaştırılan satış bedeli de yeni malike ödenir.⁸⁵

İkinci olarak, vaad alacaklısı, şerhten sonra o taşınmaz üzerinde başkaları tarafından kazanılmış olan hakların ortadan kaldırılmasını isteme hakkına sahip olur. Bu bakımdan sonradan kazanılmış olan hakkın aynı hak, sınırlı aynı hak, kişisel hak oluşturması fark yaratmaz. Vaad alacaklısı bu hakların tapu sicilinden terkinini

sürülebilir. Bu nedenle bu haklar tapu siciline şerh edilse de kişisel hak niteliklerini korurlar (Ünal/Başpınar, s. 349-350); Buna karşın bir başka görüş, bu hakların tapu siciline şerh edilmesiyle bu hakların aynı hak oluşturmadığını, ama şerh süresi boyunca bu haklara aynılık kuvveti verildiğini kabul etmektedir (Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 178; Surlu, s. 165; Karahasan, s. 456; Özenli, s.51; Çenberci, s. 49; Kılıç, s. 1577); Ancak, aynılık etkisi kazanma tabirinin pek doğru bir tabir olduğu söylenemez. Çünkü aynılık kazanmadan kasıt herkese karşı bu hakkın ileri sürülebilmesi anlamı taşımasıdır. Ancak tapu siciline şerh edilen bu hak herkese karşı değil, ancak o taşınmaz üzerinde sonradan hak iktisap eden kişilere karşı ileri sürülebilir. Nitekim Kocayusufpaşaoğlu da şerh ile şahsi hakkın niteliğinin değişmediğini, ancak kişisel hakkın aynı hakka benzer hükümler doğurduğundan bahsedilebileceğini belirtmiştir (Kocayusufpaşaoğlu, s. 194); "*Hakikaten şerh verilmiş hak şey üzerinde doğrudan doğruya bir hakimiyet (unmittelbare Sachherrschaft) sağlamadığı gibi, bütün üçüncü şahıslara değil, sadece şerhin himaye müddeti zarfında, şeydeki hak sahiplerine karşı dermayen edilebilmektedir*" (Meier-Hayoz, Arthur: Vom Vorkaufsrecht, ZBJV, 92 (1956) s. 302, naklen Kocayusufpaşaoğlu, s. 194, dipnot. 30); Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop da, kişisel hakkın tapu siciline şerhi ile bu hakka aynı etkililiğin sağlanmış olduğu ve bu nedenle eşyaya bağlı borç ilişkisinin bulunmadığı görüşünü savunan Sungurbey'i eleştirmekte, onlara göre de tapu siciline şerh verilmesi ile eşyaya bağlı bir borç ilişkisi gündeme gelmektedir (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 387-388, dipnot. 12); Bununla birlikte Yargıtay şerh ile birlikte şahsi hak bakımından aynı bir etkinin oluşacağını bazı kararlarında şu şekilde öngörmüştür: Yargıtay 14. HD. 10.07.2012 T. 2012/5952 E., 2012/9387 K. sayılı kararı "*Taşınmaza ilişkin sözleşmelerin tapu kaydına şerh edilmesini taraflar sözleşme ile kararlaştırabilirler. Bu işlemin amacı, ilişkin bulunduğu hukuki durumu üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale getirmek, hukuki duruma aleniyet kazandırmaktır. Bu yönü ile şerh aynı bir etki özelliğini gösterir.*" ; Benzer şekilde Yargıtay 17. HD. 21.05.2013 T. 2012/7284 E., 2013/7365 K. sayılı kararı "*Şahsi hak mahiyetinde olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmediği sürece üçüncü kişiler açısından aynı etkinlik ve aleniyet kazanmaz.*"

⁸³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 698; Tandoğan, s. 253.

⁸⁴ Esener/Güven, s. 206; Tandoğan, s. 253; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 698; Eren, Borçlar Özel, s. 194.

⁸⁵ Tandoğan, s. 253; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 388; Kömürcü, s. 33.

isteyebilir.⁸⁶ Vaad alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen ifa edilmesi için vaad borçlusuna karşı dava açarsa, ve vaad olunan taşınmaz üzerinde de şerhten sonra kazanılmış bu tarz haklar varsa, vaad alacaklısı taşınmazın bu haklardan arındırılarak kendisine verilmesini de isteyebilir. Ancak bu durumda taşınmaz üzerinde hak elde etmiş olan kişilere karşı, vaad borçlusu ile birlikte husumet yöneltmek zorundadır.⁸⁷ Ancak, vaad alacaklısı, hak sahiplerine husumet yöneltmeksizin taşınmazın kendi adına tescil edilmesini sağlamışsa, sonradan açacağı bir dava ile de bu hak sahiplerine husumet yönelterek bu hakların tapu sicilinden terkinini isteyebilir.⁸⁸

Buna karşın sözleşmeden doğan kişisel hakkın şerhi ile taşınmaz malikinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi de engellenmiş olmaz. Taşınmaz maliki yine de taşınmazı üçüncü kişilere satabilir, devredebilir veya üzerinde sınırlı ayni ya da şahsi haklar kurulmasına izin verebilir.⁸⁹

Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre, "*Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.*" Buna göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesi durumunda şerhin etkisi beş yıl ile sınırlıdır.⁹⁰ Bu beş yıllık süre içerisinde, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesi yapılmaz ise yapılmış bulunan şerh etkisini yitirir. Beş yıllık süre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren değil, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesinden itibaren başlar.⁹¹ Ayrıca bu süre şerhin etki süresiyle alakalı olup,

⁸⁶ Ayan, s. 139-140; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 698; Karahasan, s. 457; Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 178-179; Eren, Borçlar Özel, s. 198.

⁸⁷ Surlu, s. 167; Kömürcü, s. 34; Kılıç, s. 1579. Yargıtay 18.12.1997 T. 1997/8619 E., 1997/9292 K. sayılı kararına göre "*Dava, satış vaadi sözleşmesi uyarınca taşınmazın üzerindeki hacizlerden arındırılarak adına tapuya tescili isteminden ibarettir. Bu tür davalarda hem satış vaadi sözleşmesinde bulunan satıcı, hem de lehine haciz konulan şahsi hak sahipleri davalı olarak gösterilir*"; Benzer yönde başka bir karar için bkz. Yargıtay 14. HD. 20.11.2001 T. 2001/7182 E., 2001/8059 K. sayılı kararı.

⁸⁸ Kılıç, s. 1579.

⁸⁹ Esener/Güven, s. 206; Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 178. Yargıtay HGK. 01.04.2015 T. 2013/12-1693 E., 2015/1135 K. sayılı kararına göre "*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kural olarak şahsi hak doğuran bir sözleşme olmakla birlikte, Tapu Kanunu'nun 26 ncı ve Türk Medeni Kanunu'nun 1009 uncu maddesi uyarınca tapu kaydına işlenmekle aynı etkinlik ve aleniyet kazanır. Tapu Kanunu'nun 26 ncı maddesine göre bu hak 5 yıl süreyle üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Fakat bu ileri sürme yetkisi önleyici nitelikte değildir; bir diğer ifade ile taşınmaz satış vaadi alacaklısı taşınmazın rızaen temlik, satışı, bağışlanması veya üzerine ipotek konulması ya da taşınmazın haczedilmesini engelleyemez.*"

⁹⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 198; Ayan, s. 140.

⁹¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 382; Kömürcü, s. 35; Karataş, s. 138; Özenli, s. 52.

sözleşmenin kurulduktan ne kadar süre sonra tapu siciline şerh edilebileceğini belirten bir süre de değildir.⁹²

Tapu Kanunu açık bir şekilde şerhten itibaren beş yılın geçmesi ile satış sözleşmesinin yapılması gerektiğini, şayet satış gerçekleşmezse de tapu siciline yapılan şerhin resen tapu görevlisi tarafından terkin edileceğini belirtmiştir. Ancak doktrindeki bazı yazarlar şerhin resen silinemeyeceği görüşündedir. Ertaş'a göre, şerh beş yıllık sürenin geçmesi ile etkisini yitirir, fakat tapu sicilinden şerhin silinebilmesi için taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının ikisinin de istemde bulunması gerekir; şayet vaad alacaklısı bundan imtina ederse de, taşınmaz maliki TMK'nun 1026. maddesine istinaden şerhin terkin edilmesini isteyebilir.⁹³ Buna karşın bazı yazarlar kanunun açık ifadesi karşısında isabetli olarak ayrıca ilgililerin istemde bulunmasına gerek olmadığını, beş yıllık sürenin bitimi ile şerhin tapu görevlileri tarafından resen terkin edilmesi gerektiğini belirtmiştir.⁹⁴

Şayet şerh beş yıllık süre dolmasına karşın tapu sicilinden resen silinmezse ve tapu sicilinde kalmaya devam ederse, şerhin etkisinin devam etmiş olup olmayacağı sorusunun yanıtlanması gerekir. Kimi yazarlar böyle bir durumda şerhin sürenin dolması ile etkisini yitirdiğini ve bu nedenle üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme vasfını yitirdiğini belirtmiştir.⁹⁵ Ancak uygulamada Yargıtay kesin bir görüş birliği içerisinde hareket etmemektedir. Yargıtay bazı kararlarında, beş yıllık sürenin geçmesi ile şerhin etkisini yitirdiğini belirtmişken,⁹⁶ bazı kararlarında ise resen silinme olgusunu kabul etmeyip ilgilisi tarafından terkin için istemde bulunulmasını şart koştuğundan şerhin etkisinin devam ettiğini belirtmiştir.⁹⁷ Başka

⁹² Tandoğan, s. 254; Çenberci, s. 50; Özenli, s. 45-46; Yavuz, s. 128; Karataş, s. 138.

⁹³ Ertaş, s. 303.

⁹⁴ Çenberci, s. 50; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 699.

⁹⁵ Çenberci, s. 50. Eren'in isabetli görüşüne göre beş yıllık süre dolduktan sonra tapu sicil memurunun şerhi resen terkin etmemesi, hiç kimseye buna dayanma yetkisi vermez (Eren, Borçlar Özel, s. 198).

⁹⁶ Bu yönde bir karar olan Yargıtay 14. HD. 27.11.2001 T. 2001/7169 E., 2001/8258 K. sayılı kararına göre "... Tapu Yasasının 26.maddesinin 6.fıkrası, satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesinden itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa işbu şerhin tapu sicil memuru tarafından doğrudan silineceğini öngörmektedir. Buna göre şerh; 5 yıl süre ile geçerlilik ve kuvvetini korur, bu 5 yıllık sürenin geçmesinden sonra herhangi bir karar veya isteme gerek kalmadan kuvvet ve geçerliliğini yitirir. Dolayısıyla şerhle birlikte aynı etkili hale gelen satış vaadi sözleşmesi bu sürenin geçmesiyle tekrar şahsi hak durumuna dönüşür. Uyuşmazlık konusu olayda şerhin süre yönünden hükmünü yitirmesi nedeniyle satış vaadi sözleşmesinin davalı ... için de bağlayıcı olduğundan söz edilemez. "; Aynı yönde başka bir karar için bkz. Yargıtay 14. HD. 12.04.2002 T. 2002/2018 E., 2002/2822 K. sayılı kararı.

⁹⁷ Yargıtay 14. HD. 09.03.2006 T. 2006/1476 E., 2006/2652 K. sayılı kararına göre "... Tapu Kanununun ... maddesinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün ... maddesi karşısında terkin işleminin Tapu Sicil Müdürlüğü veya memurunca re'sen yapılacağı veya şerhin kendiliğinden hükümsüz

bir kararında ise Yargıtay, beş yıllık sürenin dolması ile şerhin etkisinin yitirildiğini, ancak şerh resen terkin edilmediyse, şerhin ortadan kalktığını iddia etmenin TMK'nun 1023 ve 1024. maddeleri gereğince iyiniyetle bağdaşmadığını belirtmiştir.⁹⁸

2013 tarihli yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69/3. maddesi ise olayı daha da karmaşık hale getirmiştir. Tapu Kanunu'nda şerhin resen silineceği hükmüne karşın tüzükte ayrı bir düzenleme vuku bulmuştur. Buna göre, *"Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerhedilmiş kişisel haklarda ... belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır."* Burada esasen Tapu Kanunu'nun emredici hükmüne aykırı bir tüzük hükmü getirilmiştir. Şu halde, Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre beş yılın dolması ile resen terkin edilmeyen şerhler, ayrıca taşınmaz malikinin istemi üzerine de tapu sicilinden terkin edilebilir. Yani esas olan şerhin beş yıllık süre sonunda resen terkin edilmesidir. Şayet resen terkin edilme hususu gözden kaçtıysa da taşınmaz malikinin de istemiyle şerhin terkin edilmesi sağlanmalıdır. Tüzük maddesi başka türlü yorumlanırsa ve uygulama alanı bulursa, açık bir şekilde tüzüğün kanuna üstünlük kurduğu anlamı çıkar ve bu sakıncalı haller doğurur. Nitekim Ayan da, beş yıllık sürenin geçmesi ile tapu memuru tarafından şerhin terkin edileceğini belirtmiş, ancak taşınmaz malikinin de şerhin terkin edilmesini isteyebileceğini ifade etmiştir.⁹⁹

Yargıtay 14. HD. 01.03.2016 T. 2015/7039 E., 2016/2556 K. sayılı kararında beş yıllık sürenin dolmasına karşın şerhin tapu sicilinden terkin edilmediği için etkisinin devam ettiği yönünde bir karar verilmiş olmakla birlikte karşı oy yazısında belirtildiği üzere *"... şerh beş yıl için geçerli olup beş yılın dolmasıyla tapu memurları tarafından re'sen kayıttan silinir ve anılan gücünü yitirir... Ancak, uygulamada*

kalacağı şeklinde anlamamak, terkin işleminin ancak 5 yıllık sürenin geçmesi ve taşınmaz maliklerinin bu sürenin geçtiğini belirterek terkin talep etmeleri üzerine yapılacağı şeklinde kabul etmek gerekir. Tapu işlemleri uygulanmasındaki durum da böyledir. Başka bir anlatımla Tapu Kanununun 26. maddesine dayanılarak 5 yıl geçtikten sonra satış vaadi sözleşmesinin şerhini kaldıracak olan tapu sicil müdürü veya memuru bu işlemi kendiliğinden değil, aleyhine tapuda şerh bulunan malikin istemesi üzerine kaldırabilir. Böyle bir istem bulunmadığı sürece de Türk Medeni Kanununun 1021 maddesi hükmünce tapu sicilleri herkese açık olduğundan kayıtlarda bulunan şerh taşınmaza sonradan malik olan kişileri bağlar."

⁹⁸ Yargıtay 14. HD. 30.03.2010 T. 2010/1193 E., 2010/3454 K. sayılı kararına göre *"... tapuya şerh edilen satış vaadi sözleşmesi ... şerhten itibaren 5 yıl içinde satış yapılmaz ise şerh, tapu sicil müdürlüğü tarafından re'sen terkin edilir. Şerh, süresi dolduktan sonra terkin edilmez ise, şahsi hakkın bu şerh ile etkisi kuvvetlendirdiğinden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir iken artık bundan sonra satış vaadi alacaklısına sadece kişisel hak sağlayabilir. Satış vaadi sözleşmesi bu sebeple davalıya karşı ileri sürülemez ise de Türk Medeni Kanununun 1023 ve 1024. maddeleri gereğince davalının halen mevcut olan şerh sebebiyle iyiniyetli olduğunun kabulüne olanak yoktur."*

⁹⁹ Ayan, s. 140.

çoğunluk görüşünün dayanağı olan TST m. 69/1 deki "tapu sicilinde terkinin ise tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılacağı" şeklindeki hüküm yasa ile düzenlenmesi gerekirken kanun yapma tekniğine aykırı şekilde tüzükle düzenlenmiştir...Somut olayda da satış vaadi sözleşmesi ... tapuya şerh edilmiş ancak beş yıl süre geçtikten sonra dava konusu taşınmazlara bazı haciz şerhleri işlenmiştir. Kanun'un emredici hükmüne rağmen satış vaadi sözleşmesi şerhi re'sen terkin edilmediğinden beş yıllık sürenin dolmasıyla yolsuz tescil haline gelerek kendiliğinden hükmünü kaybetmiştir. Bu sebeple taşınmaz üzerine haciz şerhi koyduran üçüncü kişileri bağlamayacaktır."¹⁰⁰

Tapu Kanunu'nda belirtilen beş yıllık süre azami bir süre olup, taraflar aralarında anlaşarak bu süreyi daha kısa olarak belirleyebilir.¹⁰¹ Ancak taraflar beş yıldan daha fazla bir süre konusunda anlaşılırsa, bu durumda ne olacak sorusunun yanıtlanması gerekir. Böyle bir durumda, satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın beş yıldan fazla bir süre ile şerh edilemeyeceği, şayet beş yıldan daha uzun bir süreyi öngören şerh yapılmışsa, bunun beş yıllık sürenin dolmasından itibaren taşınmaz malikinin istemi ile şerhin terkin edilebileceğini engellemeyeceği belirtilmiştir.¹⁰² Bir diğer görüş ise, beş yıldan daha uzun süreli şerhin yapılabilmesi için, sözleşme taraflarının bu konu hakkında ayrı bir şerh anlaşması yapması gerektiğini ve şerh talebinin de taşınmaz maliki tarafından yapılması gerektiğini kabul etmektedir.¹⁰³

Peki tapu siciline ikinci kez şerh verilmesi olanağı var mıdır? Bu hususta, tarafların yeniden tapu siciline taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkı şerh ettirebilmesi mümkün olup, bu ikinci şerhin de etki süresinin beş yıl olacağı ifade edilmiştir.¹⁰⁴

¹⁰⁰ Aynı yönde Yargıtay 14. HD. 05.06.2014 T. 2014/2957 E., 2014/7487 K. sayılı kararında verilmiş olan karşı oy yazısında "... şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa şerh tamamen hükümsüz kalacaktır. Kanunda belirtilen beş yıllık süre geçtiğinden şerhin tapu memurlarınca re'sen terkin edilmemesinin bir önemi yoktur. Tüzük hükümleri de kanuna aykırı olamayacağından kanunun açık hükmüne dayanarak ve güvenerek taşınmazı tapudan devralan üçüncü kişilerin haklarının korunması gerekir." ifadesi kullanılmıştır.

¹⁰¹ Özenli, s. 50-51; Surlu, s. 165.

¹⁰² Karataş, s. 140-141; Özenli, s. 50; Feyzioğlu, s. 105.

¹⁰³ Ertaş, s. 303. Benzer şekilde Reisoğlu da şahsi hakkın belirlenen azami sürenin üstünde olacak şekilde tesis edilmesinin istendiği durumlarda, bu istemin yeniden yapılacak bir şerh anlaşmasıyla olması gerektiğini belirtmiş ve şerh talebinin de taşınmaz malikinin istemi üzerine yapılabileceğini bildirmiştir (Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 180, dipnot. 198).

¹⁰⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 198; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir de ilk beş yıllık sürenin bitiminden sonra ancak tarafların şerh anlaşması yapmak suretiyle tapu siciline şerh

Beş yıllık sürenin geçmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan satın alma hakkının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme niteliği kaybolursa bile, bu o hakkın ortadan kalktığı anlamına gelmez. Söz konusu hak, kişisel hak olma niteliğini korur ve hala vaad alacaklısı ile vaad borçlusunu arasında hüküm ifade eder. Bu nedenle vaad alacaklısı, şerh terkin edilmiş olsa bile vaad borçlusundan sözleşmenin gereklerini yerine getirmesini isteyebilir.¹⁰⁵

D. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLERİ

Tüm ön sözleşmeler gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de tek taraflı ya da iki taraflı olabilir.¹⁰⁶ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tek tarafı borç altına sokuyorsa ortada tek taraflı bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden bahsedilir. Eğer taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin her iki tarafını da borç altına sokuyorsa ortada iki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi vardır.¹⁰⁷

İki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad borçlusunu, ileride belirli bir bedel karşılığında taşınmazı satmayı taahhüt etmekte iken, vaad alacaklısı da söz konusu taşınmazı belirli bir bedel karşılığında almayı taahhüt etmektedir.¹⁰⁸

Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise vaad borçlusunu, belirli bir bedel karşılığında bir taşınmazı, vaad alacaklısına onun istediği zaman satma borcu altına girmektedir. Burada tek taraflı bir taahhüt vardır ve taahhütte bulunan kişi de taşınmazı satmayı vaad eden kişi yani satıcıdır.¹⁰⁹

verebileceğini, bu şerhin etki süresinin de beş yıl olacağını dile getirmiştir (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 393).

¹⁰⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 213; Kılıç, s. 1578; Ayan, s. 141; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 699; Kömürçü, s. 35; Arpacı, s. 1084. Yargıtay 14. HD. 21.09.2006 T. 2006/9207 E., 2006/9484 sayılı kararına göre "*Tarafların şerh tarihinden itibaren 5 yıl geçtiği halde satış işlemi yapmaması durumunda taşınmaz malikine tapu sicilinden kayıttaki şerhin silinmesini isteme hakkı sağlar. Yoksa şerhin yazıldığı tarihten itibaren 5 yıl geçmesine rağmen satış işlemi yapılmamışsa vaad alacaklısının sözleşmeden kaynaklanan haklarına dayanarak mahkemeden mülkiyet naklini istemesine engel değildir.*"

¹⁰⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s. 86; Surlu, s. 44; Kömürçü, s. 27-28; Eren, Borçlar Özel, s. 193; BAĞCI, Ömer: "*Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükümü*", Legal Hukuk Dergisi, Yıl:2016, Cilt:14, Sayı:160, s. 2012-2013.

¹⁰⁷ Çenberci, s. 12-13; Eren, Borçlar Özel, s. 193.

¹⁰⁸ Surlu, s. 44; Kocayusufpaşaoğlu, s. 86.

¹⁰⁹ Reisoğlu, Seza, s. 640; Surlu, s. 44; ÖZTÜRK, Gülay: "*Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi (I)*", Yargıtay Dergisi, Ekim 1997, Cilt:23, Sayı:4, s. 524.

Bununla birlikte tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borç altına giren taraf satıcı olabileceği gibi alıcı da olabilir. Yalnız alıcıyı, ileride kurulacak asıl satış sözleşmesini yapma borcu altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de kurulabilir. Bu tür sözleşmelere doktrinde bir taraflı alım vaadi sözleşmesi denildiği görülmektedir.¹¹⁰

Taşınmaz satış vadinin tek taraflı veya iki taraflı olması onun iki taraflı hukuki işlem olduğu gerçeğini ortadan kaldırmaz. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ister tek taraflı ister iki taraflı olsun, her iki durumda da ortada iki taraflı bir hukuki işlem mevcuttur.¹¹¹ Her iki durumda da iki taraf bir araya gelerek ortak iradeleriyle bir hukuki işlem kurmuştur.¹¹² Ancak bir araya gelerek iki taraflı bir hukuki işlem meydana getiren bu taraflar, isterlerse tek tarafı borç altına sokan bir hukuki işlemde bulunabilirler. İşte tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi böyle bir sözleşmedir. Bununla her iki taraf ortak iradeleriyle iki taraflı bir hukuki işlem kurmuş, ancak bu hukuki işlemde doğan borcu taraflardan yalnızca biri üstlenmiştir. Burada üstlenilen borç ise ileride kurulacak asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcudur.

Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ivaz karşılığında yapılabileceği gibi ivazsız olarak da yapılabilir.¹¹³ Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması için ödenen ivazı, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinde ödenecek bedelle karıştırmamak gerekir.¹¹⁴ Birisi ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesini ilgilendiren bir bedel iken, diğeri taşınmaz satış sözleşmesini ilgilendiren bir bedeldir. Örnek vermek gerekirse¹¹⁵, satıcı ileride asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini yapmayı tek taraflı olarak üstlenebilir, ancak bunun için kurulacak olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesini belli bir bedel karşılığında yapar.

¹¹⁰ Kocayusufoğlu, s. 86, dipnot. 159.

¹¹¹ Çenberci, s. 13. Yargıtay 13. HD. 21.04.2003 T. 2003/2061 E., 2003/4882 K. sayılı kararına göre "Gayrimenkul Vaadi Sözleşmesi iki taraflı ve bağlayıcı bir akit olup, bu tür sözleşmelerin tek taraflı bir beyan veya ihbar ile sona erdirilmeleri mümkün değildir."

¹¹² von Tuhr, s. 140; Çenberci, s. 13.

¹¹³ Kocayusufoğlu, s. 86; Çenberci, s. 14; Bağcı, s. 2013.

¹¹⁴ Kocayusufoğlu, s. 86.

¹¹⁵ Kocayusufoğlu şöyle bir örnek vermektedir: "A ile B arasında, A'nın gayrimenkulün ileride B'ye 50.000 liraya satılacağı hususunda bir taraflı bir satış vaadi yapılmış, ancak A satma borcunu B'nin kendisine vaad ettiği 1000 lira mukabili deruhte etmiştir."(Kocayusufoğlu, s. 86).

Bu şekilde alıcı bir bedel ödeyerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasını sağlar ve kendisi bu sözleşmeye dayanarak ileride satıcıyı asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayabilir. Ancak satıcı, bu sözleşmeye dayanarak alıcıyı, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayamaz. Zira kurmuş oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile sadece kendisi (satıcı) borç altına girmiş olup, alıcı herhangi bir borç altına girmemiştir. Satıcı her ne kadar, alıcıyı taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayamaz ise de, alıcı satıcıdan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isterse, artık satıcı vermiş olduğu taahhüdü yerine getirip, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını sağlar. İşte bu durumda her iki tarafta asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getirmek zorundadır. Yani alıcı, kararlaştırdıkları taşınmaz satış bedelini satıcıya ödemekle yükümlüdür.¹¹⁶ Çünkü tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin tek tarafı borç altına sokan şekilde kurulduğu anlamına gelmez. Nitekim böyle bir sözleşme taşınmaz satış sözleşmesi anlamına bile gelmez. Alıcının bedel ödemeksizin taşınmaza sahip olması durumu ortada bir taşınmaz satışının değil, taşınmaz bağışının olduğunu gösterir.

Doktrinde, tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ivaz karşılığında yapılmışsa, esasen bunun tek taraflı bir sözleşme olmadığı hususunu belirten yazarlar vardır. Ayrancı, asıl sözleşmeyi kurma borcu karşılığında bir ivazın kararlaştırıldığı ön sözleşmelere tek taraflı ön sözleşme denilse bile bunun aslında iki tarafa tam borç yükleyen bir ön sözleşme olduğundan bahsetmektedir.¹¹⁷

Tek tarafı borç altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, sözleşmenin taraflarından yalnız birisinin borç altına girdiğinden bahsedildi. Peki bu borç, sözleşmenin karşı tarafına üstlenildiği gibi üçüncü kişilere karşı da üstlenilebilir mi sorusu akla gelmektedir. Örneğin; A, B ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıp, bunun karşılığında ise asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini C ile yapmayı üstlenebilir mi? Bu soruya verilecek cevap taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğunun kabulü ile açıklanabilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön

¹¹⁶ Gümüş, "taşınmaz satış vaadi öyle bir sözleşmedir ki, sözleşmenin kurulmasıyla birlikte taraflardan biri veya karşılıklı olarak her iki taraf, sözleşme konusu taşınmaza ilişkin bir satış sözleşmesini kararlaştıran şartlara uygun olarak akdetmeyi borçlanır" demek suretiyle, taraflardan birinin dahi asıl sözleşmeyi akdetmeyi üstlendiği durumlarda, ileride kurulacak asıl sözleşmenin önceden belirlenen şartlara uygun olarak yapılması gerektiğini kabul etmiştir (Gümüş, Borçlar Özel, s. 131-132).

¹¹⁷ Ayrancı, s. 160. Benzer görüşte bkz. Doğan, s. 61.

sözleşme olduğundan, pekala A, B ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıp, ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesini C ile yapmayı taahhüt edebilir.¹¹⁸

Reisoğlu, Yargıtay'ın tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini muteber saymadığını belirtmektedir.¹¹⁹ Nitekim Yargıtay kimi kararlarında¹²⁰ doktrindeki tanımlamalardan hareket ederek taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tek taraflı veya iki taraflı olabileceğini kabul etmekte, kimi kararlarında¹²¹ ise bu hususu göz ardı ederek taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iki tarafı borç altına sokan bir sözleşme olduğundan bahsetmektedir.¹²² Buna karşın Karahasan'a göre, uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri çoğunlukla tek taraflı olarak düzenlenmekte, vaade bulunan kimse asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması borcu altına girmektedir.¹²³

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin çeşitlerinden bahsetmekle birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şarta bağlı olarak yapılıp yapılamayacağına da değinmek gerekir. Bu bağlamda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, şarta bağlı

¹¹⁸ Genellikle, üçüncü şahıs yararına sözleşme, tek tarafa borç yükleyen bir ön sözleşme şeklinde akdedilmektedir. Bu sözleşmede, ön sözleşme taraflarından vaad eden, sözleşmenin diğer tarafına karşı ileride üçüncü bir şahısla asıl sözleşmeyi akdetmek yönünde bir yükümlülük altına girmektedir (Doğan, s. 63); Tandoğan da benzer şekilde "... A'nın B ile anlaşarak ona taşınmazını C'ye (örneğin ileride kurulacak bir şirkete) satmağı vaad ettirmesi mümkündür." ifadesini kullanmıştır (Tandoğan, s. 247).

¹¹⁹ Reisoğlu, Seza, s. 556.

¹²⁰ Yargıtay HGK. 14.02.1996 T. 1995/14-963 E., 1996/69 K. sayılı kararına göre "*Türk hukuk öğretisindeki baskın görüşe göre; gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın satış akdinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön akittir...*"; Benzer Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 14. HD. 27.03.2000 T. 2000/1485 E., 2000/1766 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 07.10.2002 T. 2002/4606 E., 2002/6535 K. sayılı kararı.

¹²¹ Yargıtay 14. HD. 01.03.2016 T. 2015/14676 E., 2016/2564 K. sayılı kararına göre "*Kaynağını Türk Borçlar Kanununun 29. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanununun 237. maddesiyle Türk Medeni Kanununun 706. ve Noterlik Kanununun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür.*"; Benzer Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 14. HD. 28.01.2016 T. 2014/15719 E., 2016/1076 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 21.01.2016 T. 2014/15450 E., 2016/768 K. sayılı kararı.

¹²² Tandoğan, tek tarafı borç altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine uygulamada fazla rastlanılmadığını, hatta tek tarafı borç altına sokan taşınmaz satış vaadlerine, iştiraa (alım) sözleşmelerinin yanında pratik bakımdan pek yer kalmadığını belirtmiştir (Tandoğan, s. 248); Eren de uygulamada daha çok iki tarafı borç altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine rastlanıldığını vurgulamıştır (Eren, Borçlar Özel, s. 193).

¹²³ Karahasan, s. 551; Kocayusufpaşaoğlu da benzer şekilde çok defa yalnız satıcıya taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcunun yüklenildiğinden bahsetmiştir (Kocayusufpaşaoğlu, s. 152).

olarak düzenlenebileceği doktrinde kabul edilmektedir.¹²⁴ Bu şart geciktirici şart olabileceği gibi, bozucu şart da olabilir.¹²⁵

II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN BENZER KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

A. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de, taşınmaz satış sözleşmesi gibi borç doğuran bir sözleşmedir. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflar ileride kurulacak olan asıl sözleşmeyi yani taşınmaz satış sözleşmesini yapmayı borçlanmakta iken, taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz mülkiyetinin geçirilmesi ve tescilli borçlanılmaktadır.¹²⁶ Bu bağlamda taşınmaz satış sözleşmesi tapu kütüğüne yapılacak tescil işleminin kazanım sebebini (hukuki sebebini) oluşturan borçlandırıcı bir işlem olmakla birlikte, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak tapu siciline tescil talebinde bulunulamaz.¹²⁷

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler olarak kurulabilse de, taşınmaz satış sözleşmesi niteliği gereği iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir.¹²⁸ Taraflardan birisi bedel ödemeyi üstlenirken, karşı tarafta taşınmazın mülkiyetinin geçirilmesi ve tescilli üstlenmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi doktrinde ağırlıklı olarak bir ön sözleşme olarak kabul edilmekteyken, taşınmaz satış sözleşmesi esas sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tarafları bu sözleşmeye dayanarak asıl sözleşmenin yapılmasını isteyebilirler, ancak bu yine de taşınmaz satış sözleşmesinin kurulabilmesi için taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin var olması gerektiği anlamına gelmez. Yani taraflar hiç taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaksızın doğrudan taşınmaz satış sözleşmesi de yapabilirler. Taşınmaz satış sözleşmesinin

¹²⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 194; Tandoğan, s. 273.

¹²⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 194.

¹²⁶ KALYON, Muharrem: Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Ankara, 2004, s. 153; CANBOLAT, Selahattin/ CANBOLAT, Bedrettin: En Son Değişikliklerle Gayrimenkul Satış Vaadi Davaları, Ankara, 1985, s. 10-11; Surlu, s. 51; Çenberci, s. 15; Kömürcü, s. 36.

¹²⁷ Ayan, s. 141; Reisoğlu, Safa, Eşya, s. 175; Tunçomağ, s. 281; Kocayusufoğlu, s. 145.

¹²⁸ Kalyon, s. 153; Canbolat/Canbolat, s. 11; Çenberci, s. 15; Kocayusufoğlu, s. 86; Kömürcü, s. 36.

kurulabilmesi için, öncesinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılması bir zorunluluk teşkil etmez.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borç doğuran işleme (taşınmaz satış sözleşmesine) yönelirken, taşınmaz satış sözleşmesi ise tasarrufi işleme (tescile) yönelir.¹²⁹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini noterler düzenleyebilmekte iken, taşınmaz satış sözleşmesini noterler düzenleyememektedir.¹³⁰ Şayet noter tarafından taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenmişse, söz konusu sözleşme geçersiz olacaktır. Bununla birlikte, bu tür sözleşmeler tahvil¹³¹ yoluyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesine çevrilebilir.¹³² Hatta Yargıtay taşınmaz satış sözleşmesinin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin iradeyi de içerdiğini kimi kararlarında kabul etmiştir.¹³³

B. ALIM, ÖN ALIM VE GERİ ALIM SÖZLEŞMELERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Alım (iştirâ) hakkı, hak sahibine (alıcıya) tek taraflı bir irade beyanıyla bir malın alıcısı olabilme yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır.¹³⁴ Alım hakkının konusu taşınır mallar olabileceği gibi taşınmaz mallar da olabilir.¹³⁵ Bu hakkın alıcıya tanındığı sözleşme ise alım sözleşmesidir.

¹²⁹ Çenberci, s. 15; Kalyon, s. 153; Kömürcü, s. 36-37.

¹³⁰ Canbolat/Canbolat, s. 11; Özenli, s. 8.

¹³¹ Tahvil: *"Bir tasarrufun doğumu, geçerliliği için gerekli koşullara uyulmamakla beraber, var olan koşulların benzeri bir işleme uygun olduğu takdirde, eksik tasarrufun batıl sayılmayarak, benzeri bir işlem olarak geçerliğini kabul etmek."*(YILMAZ, Ejder: Öğrenciler İçin Hukuk Sözlüğü, Yenilenmiş 4. Baskı, Ankara, 2010, s. 718-719).

¹³² Çenberci, s. 16; Kalyon, s. 153-154; Kömürcü, s.37. Yargıtay 15. HD. 25.12.1975 T. 1975/4714 E., 1975/5159 K. sayılı kararına göre *"Noterler önünde yapılan taşınmaz satımı sözleşmeleri, noterlerin düzenlemeye yetkili olduğu taşınmaz satış vaadine çevrilerek (tahvil edilerek) geçerli tutulmak gerekir. Bundan dolayı, aslında taşınmaz satışı niteliğinde bulunan kat mülkiyeti kurulması ya da satışı sözleşmesi, noterlerin düzenlemeye yetkili olduğu taşınmaz satış vaadine çevrilerek (tahvil edilerek) geçerli sayılmalıdır."*

¹³³ Yargıtay HGK. 26.06.1957 T. 70/64 E.,K. sayılı kararı.

¹³⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 307; Zevkililer/Gökyayla, s. 69; Kalyon, s. 155; Surlu, s. 51; Tandoğan, s. 274.

¹³⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 307.

Geri alım (vefa) hakkı, malını başkasına devretmiş olan kişiye tek taraflı irade beyanıyla o malı geri alma yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır.¹³⁶ Bu hakkın alıcıya tanındığı ve bu suretle onun devretmiş olduğu malını geri almaya yetkili kılındığı sözleşme ise geri alım sözleşmesidir.

Ön alım (şufa) hakkı ise, bir malın başka bir kişiye satılması durumunda, ön alıcıya o malı tek taraflı bir irade beyanıyla alma yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır.¹³⁷ Bu hakkın ön alıcıya tanındığı sözleşme ise ön alım sözleşmesidir. Bu hakkın konusu taşınır mallar olabileceği gibi taşınmaz mallar da olabilir.¹³⁸

Alım, ön alım, geri alım haklarına ilişkin sözleşmeler taşınır veya taşınmaz mallara ilişkin düzenlenebilir.¹³⁹ Ancak taşınmazlara ilişkin alım, ön alım ve geri alım sözleşmeleri TBK'nun 237. maddesinde ayrıca düzenlenmiştir. Buna göre ön alım sözleşmelerinin geçerli olabilmesi yazılı şekil şartına, alım ve geri alım sözleşmelerinin geçerli olabilmesi resmi şekil şartına bağlanmıştır. Alım ve geri alım sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmesi gerektiği belirtilmişse de bu resmi makamın kim olduğu yasada belirtilmemiştir. Doktrinde kimi yazarlar alım ve geri alım sözleşmesini düzenleyecek makamın tapu memurları olduğunu belirtmiştir.¹⁴⁰ Ancak Yargıtay, Noterlik Kanunu'nun 60/2. maddesine¹⁴¹ göre alım ve geri alım sözleşmelerinin noterler tarafından da düzenlenebileceğini kabul etmektedir.¹⁴²

Gerek alım, gerek ön alım, gerek geri alım sözleşmeleri ileride kurulacak olan bir taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin kuruluyor olsa da bu sözleşmeler, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi bir ön sözleşme oluşturmaz.¹⁴³ Alım, ön alım veya geri alım hakkı yenilik doğuran haklar olduklarından, hak sahibi bu hakkını tek taraflı bir irade beyanıyla kullandıktan sonra taşınmaz satış sözleşmesi kendiliğinden satıcının iradesine gerek kalmaksızın kurulmuş olur ve tescil hakkı

¹³⁶ Yavuz, s. 130; Aydoğdu/Kahveci, s. 309; Kalyon, s. 155; Surlu, s. 51.

¹³⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 310; Yavuz, s. 131; Kalyon, s. 155; Surlu, s. 51; Tandoğan, s. 274.

¹³⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 200; Akyiğit, s. 115.

¹³⁹ ERZURUMLUOĞLU, Erzan: Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Baskı, Ankara, 2012, s. 41.

¹⁴⁰ Tunçomağ, s. 302-305; Tandoğan, s. 279; Kocayusufpaşaoğlu, s. 121-123; Eren, Borçlar Özel, s. 219; Gümüş, Borçlar Özel, s. 132.

¹⁴¹ 1512 sayılı Noterlik Kanunu madde 60: "Noterlerin görevleri: ... Kanunlarda resmi olarak yapılmaları emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak... "

¹⁴² İlgili Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 6. HD. 10.05.1955 T. 2306/2489 E.,K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD. 29.12.1952 T. 985/3045 E.,K. sayılı kararı.

¹⁴³ von Tuhr, s. 263-264; Çenberci, s. 21; Kalyon, s. 154; Surlu, s. 51.

doğar.¹⁴⁴ Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde böyle bir durum söz konusu değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad alacaklısı, ancak vaad borçlusunu taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayabilir.¹⁴⁵ Yani ortada tek taraflı bir irade beyanıyla kendiliğinden kurulan bir taşınmaz satış sözleşmesi yoktur.

Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile alım sözleşmesi birbirine benzeyen sözleşmeler olsa da esasen farklı sözleşmelerdir.¹⁴⁶ Birisinde alıcıya tek taraflı bir irade beyanıyla satış sözleşmesini kurma imkanı verilirken, diğerinde ise satıcı tek taraflı bir borç altına girerek taşınmaz satış sözleşmesini kurma borcunu üstlenmektedir. Ancak fark şu ki, tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde her ne kadar vaad borçlusunu tek taraflı bir borç altına girse de, vaad alacaklısının tek taraflı bir irade beyanıyla taşınmaz satış sözleşmesi kendiliğinden kurulmuş olmaz. Ancak vaad alacaklısı, vaad borçlusunu borcunu yerine getirmek için zorlayabilir.¹⁴⁷ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile karşı tarafa bir taşınmazın ileride satışı taahhüt edilmiştir.¹⁴⁸ Buna karşın Tandoğan'a göre tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine, alım sözleşmelerinin yanında pratik bakımdan pek yer kalmamıştır.¹⁴⁹

Bir sözleşmenin tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi mi yoksa alım sözleşmesi mi olduğu, sözleşmeyi kuran tarafların iradelerine bakılarak çözümlenmelidir. Eğer taraflar, tek taraflı bir irade beyanıyla taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını istiyorlarsa, kuracak oldukları sözleşmede bu hususu açıkça belirtmeleri onların yararına olacaktır. Şayet kurmuş oldukları sözleşmede muğlak ifadeler varsa, bu sözleşmenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi mi yoksa alım sözleşmesi mi olduğu net bir şekilde anlaşılamaz. Bu yüzden noterler, bu tarz sözleşmeler karşılıklarına geldiklerinde, taraflara bunun bir alım sözleşmesi mi yoksa taşınmaz satış vaadi sözleşmesi mi olacağını özellikle açıklamalıdır. Nitekim Yargıtay'ın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile alım hakkının tanındığı yanılığısına düştüğü değişik kararları da bulunmaktadır.¹⁵⁰

¹⁴⁴ Canbolat/Canbolat, s. 11; Çenberci, s. 21; Kalyon, s. 154; Tunçomağ, s. 301; Surlu, s. 51.

¹⁴⁵ Çenberci, s. 21; Surlu, s. 51; Canbolat/Canbolat, s. 11; Özenli, s. 9.

¹⁴⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir'e göre de tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile alım sözleşmelerinin ayırt edilmesi zor olsa da ikisi birbirinden ayrı sözleşmelerdir (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 388).

¹⁴⁷ Kocayusufoğlu, s. 101; Reisoğlu, Seza, s. 642-643.

¹⁴⁸ Reisoğlu, Seza, s. 642-643; Kalyon, s. 155; Özenli, s. 9-10.

¹⁴⁹ Tandoğan, s. 248.

¹⁵⁰ Yargıtay 14. HD. 23.06.1987 T. 1987/2591 E., 1987/5447 K. sayılı kararına göre "Ceyhan İkinci Noterliği'nce re`sen düzenlenen 12.7.1976 gün 8040 ve 8041 yevmiye numaralı iki ayrı

Alım, ön alım ve geri alım sözleşmesinden doğan haklar da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak gibi tapuya şerh edilebilir. Ancak bu hakların azami şerh süresi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerh süresinden farklı olarak on yıldır.¹⁵¹

C. MAL DEĞİŞİM (TRAMPA) SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Mal değişim (trampa) sözleşmesi TBK'nun 282. maddesinde düzenlenmiş olup, tarafların karşılıklı olarak iki malı, şeyi ya da hakkı karşılıklı olarak değiştirmeyi ve bunlar üzerindeki haklarını birbirlerine devretmeyi üstlendikleri sözleşmelerdir.¹⁵²

Trampa edilecek mallar taşınır veya taşınmaz olabilir. Yani mal değişim sözleşmesinin konusunu taşınırlar da oluşturabilmektedir.¹⁵³ Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi adından da anlaşılacağı gibi sadece taşınmazlara ilişkin olarak kurulabilir.¹⁵⁴

Mal değişim sözleşmesi taşınmazlara ilişkin olarak düzenlendiği takdirde resmi şekle uygun olarak yapılmalıdır. Mal değişim sözleşmesini düzenleyecek resmi makam ise tapu sicil memurlarıdır. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyebilecek olan noterler, mal değişim sözleşmesini düzenleyemezler.¹⁵⁵

Mal değişim sözleşmesinde tarafların birbirlerine karşı üstlenmiş oldukları borç bir malın veya hakkın karşılıklı olarak değiştirilmesidir. Yani karşı tarafın üstlenmiş olduğu ivaz bir bedele ilişkin olmayıp, bir mal veya haktır.¹⁵⁶

Mal değişim sözleşmesi asıl sözleşme olmasına karşın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşmedir.¹⁵⁷

sözleşme ile A., Yumurtalık İlçesi Haylazlı Köyü'nde kain, tapu sicilinin 151 ve 152 parsel sayısında kayıtlı her iki taşınmazda mevcut 846/21024'er paylarını, altmışbin lira karşılığında oğlu K. 'ya satış vaadinde bulunmuş, kendisine beş yıl süre ile iştirah hakkı tanınmıştır."

¹⁵¹ Ertaş, s. 374; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 382; Resioğlu, Safa, Eşya, s. 180.

¹⁵² Eren, Borçlar Özel, s. 269.

¹⁵³ Tandoğan, s. 336; Erzurumluoğlu, s. 73; Eren, Borçlar Özel, s. 270.

¹⁵⁴ Özenli, s. 11; Kalyon, s. 162.

¹⁵⁵ Özenli, s. 11; Canbolat/Canbolat, s. 11; Dalamanlı, s. 4.

¹⁵⁶ Kalyon, s. 163; Surlu, s. 51; Erzurumluoğlu, s. 73.

¹⁵⁷ Özenli, s. 11; Kalyon, s. 163; Surlu, s. 51.

D. VEKALET SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Vekalet sözleşmesi TBK'nun 502. maddesine göre, vekilin vekalet verenin bir işini görmeyi veya işlemi yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Buna göre, vekil, vekalet verenin menfaat ve iradesine uygun olarak belirli bir işi görmeyi veya bir işlemi yapmayı borçlanmaktadır.¹⁵⁸ Ancak vekil, üstlenmiş olduğu borcun sonucundan sorumlu olmayıp, borcun özenle yerine getirilmesinden sorumludur.¹⁵⁹ Bu nedenle vekalet sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden farklılık arz eder. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad eden başkasına ait bir taşınmazı vaad alacaklısına ileride satmayı taahhüt etmişse, yüklenmiş olduğu borcu kendisi yerine getirmekte, şayet borç yerine getirilmezse de bu durumdan bizzat kendisi sorumlu tutulmaktadır.¹⁶⁰ Oysa A, B'ye vekalet vermek suretiyle, C'nin taşınmazının satın alınmasını ve sonrasında kendisine devredilmesini B'den istemişse, B'nin buradaki sorumluluğu verilmiş olan talimatı yerine getirmektir. Yani B, söz konusu devrin gerçekleştirilmesi için gereken faaliyetleri göstermekle yükümlü olup, doğrudan devir ile yükümlü değildir.¹⁶¹

Vekalet sözleşmesinin geçerliliği TBK'na göre herhangi bir şekle tabi değildir.¹⁶² Hatta vekilin yapmayı üstlendiği işlem bir şekle tabi olsa dahi, verilmiş olan vekaletin dayandığı vekalet sözleşmesi için herhangi bir şekil şartı aranmaz.¹⁶³ Buna karşın uygulamada, taşınmazların alım satımlarına ilişkin verilen vekalet sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmaktadır.¹⁶⁴ Oysa taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, TBK'nun 237. maddesi gereğince resmi şekle tabidir.

Bir örnek üzerinden açıklamak gerekirse; A, B'ye, C'nin taşınmazını satın alıp, daha sonradan kendisine devretmesini istediğinde, B, A'nın hesabına hareket ettiğinden burada A ile B arasında vekalet ilişkisi vardır. Ancak B, C'ye ait olan taşınmazı bizzat kendisi alıp, A'ya ileride satmayı bir sözleşme ile taahhüt etmişse; burada B, A'nın hesabına hareket etmediğinden, A ile B arasında kurulan ilişki

¹⁵⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 705; Aydoğdu/Kahveci, s. 776.

¹⁵⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 779; Eren, Borçlar Özel, s. 710; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara, 2014, s. 410.

¹⁶⁰ Kömürcü, s. 38.

¹⁶¹ Kocayusufoğlu, s. 107; BAŞPINAR, Veysel: "Taşınmaz Satımında Vekalet", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1996, Cilt:45, Sayı:1, s. 489.

¹⁶² Eren, Borçlar Özel, s. 713; Aydoğdu/Kahveci, s. 777; von Tuhr, s. 321; Aral/Ayrancı, s. 416.

¹⁶³ von Tuhr, s. 321; Aral/Ayrancı, s. 416.

¹⁶⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 714; Aydoğdu/Kahveci, s. 777.

vekalet ilişkisi olmayıp, aralarında akdettikleri sözleşme taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olacaktır.¹⁶⁵

E. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN FİİLİNİ ÜSTLENMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

TBK'nun 128. maddesine göre, üçüncü bir kişinin fiilini başkasına karşı üstlenen, bu fiilin gerçekleşmemesinden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. Üçüncü kişinin fiilinin üstlenilmesi, üçüncü kişiye ait olan taşınmazın satışının vaad edilmesinden farklı bir durumdur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde A, B'ye, C'ye ait olan bir taşınmazı ileride kendisinin satacağını taahhüt etmekte; üçüncü kişinin fiilinin üstlenilmesinde ise A, B'ye, malın C tarafından satılacağını taahhüt etmektedir.¹⁶⁶ İlk durumda yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde B, A'dan, üstlenmiş olduğu borcu aynen yerine getirmesini isteyebileceken; ikinci durum olan üçüncü kişinin fiilinin üstlenmesi durumunda B, A'dan borcunu aynen yerine getirmesini isteyemeyecektir.¹⁶⁷ Yani A, C'nin, B ile taşınmaz satış sözleşmesini yapacağını B'ye taahhüt etmişse, buna karşın C ile B taşınmaz satış sözleşmesini yapmamışsa, B, A'ya giderek borcun yerine getirilmesini isteyememektedir. Ancak A'dan TBK'nun 128. maddesi gereği bu taahhüdün yerine getirilmemesinden doğan zararını isteyebilmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise B, A'dan üstlenmiş olduğu borcun aynen yerine getirilmesini isteyebilecek, şayet A, C'ye ait olan taşınmazın mülkiyetini kendi üstüne geçiremediyse, bu nedenle aynen ifa mümkün olamayacak, B ise A'dan TBK'nun 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararları isteyebilecektir.¹⁶⁸

Yargıtay üçüncü kişinin fiilinin üstlenilmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin farklı kurumlar olduğunu bir kararında şöyle dile getirmiştir. Buna göre, *"Paydaşlardan sadece (A) ve (B), gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine iştirak etmişlerdir. Her ne kadar (A) ve (B), diğer paydaş (C)'nin de ilerde ferağını temin edeceklerini taahhüt etmişlerse de işbu taahhüt, hukuki nitelikçe Borçlar Kanunu'nun 110 ncu maddesi hükmünce üçüncü şahsın fiilini taahhütten ibarettir.*

¹⁶⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 108-109; Kömürcü, s. 39.

¹⁶⁶ Çenberci, s. 22; Kömürcü, s. 45.

¹⁶⁷ Özenli, s. 11; Surlu, s. 52; Kalyon, s. 165-166.

¹⁶⁸ Kömürcü, s. 45.

Böyle bir sözleşmeye dayanılarak üçüncü şahıs tescile icbar edilemez. Bu sebeple (C)'nin payını adlarına tescilini talep etmeğe hakları bulunmamaktadır."¹⁶⁹

Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekle tabi olarak kurulabilecekken, üçüncü kişinin fiilinin üstlenilmesi herhangi bir şekil şartına tabi değildir.¹⁷⁰

F. ÖNERİ (İCAP) İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Öneri (icap), bir sözleşmenin esaslı unsurlarını içeren ve bağlanma iradesini taşıyan irade beyanıdır.¹⁷¹ Kabul beyanıyla birleştiği takdirde sözleşme kurulmuş olur. Oysa taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, öneri gibi tek taraflı bir irade beyanı olmayıp, sözleşmenin kendisidir. Taşınmaz satış vaadi bir sözleşme olduğundan iki taraflı bir hukuki işlemdir.¹⁷²

Vaad eden taşınmaz alıcı istediği takdirde ona ileride satmak için bir öneride bulunmuş, vaad edilen de taşınmazı ileride alacağı yönünde öneriyi kabul etmiştir.¹⁷³ Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesi içeriğinde öneriyi ve kabulü içermektedir.

Öneride bulunan, önerisiyle bağlı bulunmaktadır.¹⁷⁴ Bu bakımdan taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle benzerlik gösteriyor denebilir. Gerçekten de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad veren, vermiş olduğu taahhülle bağlıdır. Ancak öneride, öneride bulunanın önerisiyle bağlı olması durumu, doğrudan yapmış olduğu öneri nedeniyle. Buna karşın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaad verenin ileride taşınmaz satış sözleşmesini yapma zorunluluğu, ileride asıl sözleşmenin yapılacağına ilişkin düzenlenen akit yapma vaadinden kaynaklanmaktadır.¹⁷⁵

¹⁶⁹ Yargıtay 7. HD. 16.11.1964 T. 3130/7150 sayılı kararı.

¹⁷⁰ AŞULLA, Mustafa: "*Başkasının Fiilini Taahhüt Mukavelesi*", Ankara Barosu Dergisi, 1958, Sayı:4, s. 199. Yargıtay 13. HD. 11.11.2015 T. 2014/39370 E., 2015/32935 K. sayılı kararına göre "... 3.kişinin fiilini taahhütte geçerlik yönünden şekle tabi olmadığı gibi garanti limitinin gösterilmesi zorunluluğu da yoktur."

¹⁷¹ KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 16. Bası (İlave Bası), Ankara, 2012, s. 55.

¹⁷² Kocayusufoğlu, s. 90; Çenberci, s. 22; Kömürcü, s. 44; ESEN, B. N.: "*Akit Yapma Vaitleri*", Adliye Ceridesi, 1939, Sayı: 12, No: 68, s. 1390-1391.

¹⁷³ Reisoğlu, Seza, s. 641.

¹⁷⁴ Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 63.

¹⁷⁵ Özenli, s. 12; Surlu, s. 52; Kalyon, s. 190.

G. ÖN GÖRÜŞMELER VE SÖZLEŞME TASLAKLARI İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Sözleşmenin tarafları, sözleşmeyi akdetmeden önce bir araya gelerek, yapacak oldukları sözleşme hakkında ön görüşmeler yapabilir, hatta bu görüşmeleri yazıya dökebilirler. Yazıya döktükleri bu sözleşme taslakları herhangi bir şekle tabi olmadığı gibi, taslakların tarafları bağlayıcı özelliği de bulunmamaktadır. Bu tür taslaklar, sözleşme kurulmadan önce hazırlayıcı ve öncü bir rol oynar. Buna karşın taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şekle tabi olan ve tarafları bağlayıcı özelliği bulunan bir sözleşmedir.¹⁷⁶

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taraflar kesin bir borç altına girmekte, buna karşın ön görüşmelerde taraflar sadece bazı noktalar üzerinde uzlaşmaya çalışmaktadır.¹⁷⁷

H. MİRAS PAYININ TEMLİKİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Mirasbırakanın ölümü ile mirasın taksimi arasında geçen sürede tereke malları üzerinde tüm mirasçıların elbirliği mülkiyeti söz konusudur. Buna göre, mirasçılar tereke malları üzerinde tek başına tasarruf edemeyip, ancak birlikte hareket etmek zorundadırlar.¹⁷⁸ Çünkü elbirliği mülkiyetinde paylı mülkiyetin aksine, üzerinde tasarrufta bulunulabilecek ayrılmış bir pay yoktur. Miras ortaklığında, mirasçılarının miras payı var olup, bu pay ise tasfiye gerçekleşikten sonra mirasçılara düşecek payı göstermektedir.¹⁷⁹ Her ne kadar miras ortaklığı devam ederken, mirasçılarının bu paylar üzerinde tek başına tasarrufta bulunması olanaksız ise de kanun koyucumuz bu durumun mirasçılarının ekonomik durumunu etkilediğini görmüş ve bu duruma bazı istisnalar getirmiştir.¹⁸⁰ TMK'nun 677. maddesine göre mirasçılar, kendi miras payları üzerinde sözleşme yapabilecek ve bu payları başkasına devredebilecektir.

¹⁷⁶ Kocayusufoğlu, s. 89; Çenberci, s. 21-22; Kalyon, s. 165; Kömürcü, s. 43-44.

¹⁷⁷ Esen, s. 1391.

¹⁷⁸ İMRE, Zahit/ ERMAN, Hasan: Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 6. Basım, İstanbul, 2006, s. 519; DURAL, Mustafa/ ÖZ, Turgut: Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, Yenilenmiş Altıncı Bası, İstanbul, 2012, s. 370.

¹⁷⁹ KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Miras Hukuku, Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2007, s. 284.

¹⁸⁰ ANTALYA, O. Gökhan: Miras Hukuku, İstanbul, 2009, s. 439; Dural/Öz, s. 370.

TMK'na göre, pay devirlerine ilişkin sözleşmeler şayet mirasçılar arasında yapılıyorsa, sözleşme yazılı şekle tabidir. Ancak, mirasçının payını üçüncü kişiye devretmesi durumunda sözleşme resmi şekilde yapılmak zorundadır (TMK m. 677).¹⁸¹ Terekeyi oluşturan mallar arasında taşınmazların olması bu şekil şartlarını değiştirmez. Yani tereke içinde taşınmazlar bulunsada dahi, bir mirasçı miras payını diğer mirasçılara yazılı şekilde devredebilir.¹⁸²

Kanun koyucumuz terekenin tamamı üzerinde miras payının devrine olanak verdiği gibi, terekenin bir kısmı üzerinde de miras payının devrinin olanaklı olduğunu belirtmiştir.¹⁸³ Yani terekeyi oluşturan birden çok malvarlığı değeri var ise, örneğin sadece bir taşınmaz üzerindeki miras payının devri de mümkündür. Böyle bir devir her ne kadar taşınmazla ilgili olsa da mirasçılar arasında yapıldığında resmi şekle değil, TMK'nun 677/l. maddesi gereğince yazılı şekle tabi olacaktır.¹⁸⁴

Görüldüğü üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, miras payının devri sözleşmesinden farklı olarak sözleşmenin taraflarına bakılmaksızın resmi şekle tabi bir sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflar birbirine mirasçı olsa bile resmi şekil şartına uygun olarak sözleşme akdedilmek zorundadır.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, Yargıtay, mirasçının, terekede yer alan ve tüm mirasçıların elbirliği halinde hak sahibi olduğu bir taşınmaz üzerindeki miras payının da, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebileceğini belirtmiştir.¹⁸⁵

¹⁸¹ Dural/Öz, s. 370-371; Kılıçoğlu, Miras, s. 284.

¹⁸² İmre/Erman, s. 522.

¹⁸³ GENÇ ARIDEMİR, Arzu: Mirasın Açılmasından Sonra Yapılan Miras Payının Devri Sözleşmesi, İstanbul, 2012, s. 56; Antalya, Miras, s. 439.

Terekeyi oluşturan münferit mallar üzerindeki miras paylarının temlik edilmesinin mümkün olmadığından bahisle, bu durumu eleştiren yazarlar da mevcuttur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Dural/Öz, s. 371; İmre/Erman, s. 522; Genç Aridemir, s. 54-55; SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkay: Miras Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 2012, s. 483.

¹⁸⁴ Serozan/Engin, s. 483.

¹⁸⁵ Genç Aridemir, s. 56. Yargıtay 14. HD. 01.03.2004 T. 2003/8604 E., 2004/1301 sayılı kararına göre "*Elbirliği ortaklığına (iştirak halinde mülkiyete) konu bir taşınmazda elbirliği ortaklarından birinin, miras payını, ortaklık dışı bir kişiye satmayı vaad etmesi halinde sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerlidir.*"; Yargıtay HGK. 08.11.2000 T. 2000/1-1331 E., 2000/1628 K. sayılı kararına göre "*... iştirak halinde mülkiyet konusu taşınmaz ya da taşınmazlardaki iştirak payının mirasçılardan biri veya bir kaç tarafından üçüncü kişilere satışının vaad edilmesinde yasaya aykırılık yoktur.*"

İ. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA DÜZENLENMİŞ DİĞER SATIŞ TÜRLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Bu kapsamda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile karşılaştırılacak satış türlerinden ilki örnek üzerine satıştır. Örnek üzerine satış TBK'nun 247. maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre örnek üzerine satış, tarafların sözleşmenin konusu olan malın alıcıya veya üçüncü bir kişiye bırakılan bir örneğe ya da tespit ettikleri bir mala uygun olması üzerinde anlaşmalarıyla yapılan satıştır. Bu satış türünde, alıcıya ya da üçüncü bir kişiye bir örnek bırakılmakta, ileride alıcıya teslim edilecek malın ise bu örneğe uygun olacağı taraflar arasında kararlaştırılmaktadır. Bu tür satışlar, çeşidiyle belirlenen taşınırlar hakkında söz konusu olmaktadır. Taşınmazlar veya ferdi ile belirlenen taşınırlarda bir örneğin verilmesi mümkün olmayacağından, bunlar, bu tür satışların konusunu oluşturamazlar.¹⁸⁶ Oysa taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu, taşınmazın ileride satış sözleşmesi yapmak suretiyle satılması vaadi oluşturmaktadır.

Üzerinde durulacak bir diğer satış türü, beğenme şartıyla satıştır. Beğenme şartıyla satış TBK'nun 249-252. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, buna göre beğenme şartıyla satış, alıcının satılanı deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi şartıyla yapılan satıştır. Beğenme şartıyla satış, şarta bağlı bir satış türü olup, buradaki şart iradi geciktirici bir şarttır.¹⁸⁷ Bu tarz satışlarda her ne kadar geciktirici şart söz konusu olsa da esasen satış sözleşmesi kurulmuş olup, sadece sözleşmenin hüküm ve sonuçları şartın gerçekleşmesine bağlı tutulmuştur.¹⁸⁸ Oysa taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde esasen ortada bir satış söz konusu olmayıp, taşınmaz satış sözleşmesinin yapılacağına dair bir vaadde bulunulmuştur. Bununla birlikte şarta bağlı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de kurulabileceğinden, vaad alacaklısının taşınmazı beğenmesi koşuluyla esas sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin kurulacağına ilişkin bir şarta bağlı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması da mümkündür. Örnek vermek gerekirse, daha inşaatına başlanmamış ve sadece proje üzerinden gösterilmiş bir dairenin, yapıldıktan sonra beğenilmesi durumunda satışının yapılacağına ilişkin bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de pekala yapılabilir.

¹⁸⁶ Yavuz, s. 135; Erzurumluoğlu, s. 44.

¹⁸⁷ Tunçomağ, s. 315; Aral/Ayrancı, s. 193; Yavuz, s. 138; Gümüş, Borçlar Özel, s. 189.

¹⁸⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 228.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle karşılaştırılacak bir diğer satış türü, açık artırma yoluyla satıştır. Açık artırma yoluyla satış TBK'nun 274-281. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, buna göre açık artırmaya katılanlar arasında en yüksek bedeli veren kimseyle satışın gerçekleştirileceği satış türüdür. Esasen açık artırma yoluyla satış, özel bir sözleşme türü de olmayıp, özel bir sözleşme yapma yöntemidir.¹⁸⁹ Açık artırma yoluyla satışta ortada üç ayrı taraf vardır. Bunlar artırmayı yöneten kimse, malını satmak isteyen satıcı ve satışa katılan alıcılardır.¹⁹⁰ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açıkça anlaşılacağı üzere, açık artırma yoluyla satış değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ne noterin görevi satışı yönetmektir, ne de ortada birden fazla alıcının bedel önermesi mevcuttur.

Üzerinde durulması gereken bir diğer satış türü de, kısmi ödemeli satıştır. Kısmi ödemeli satış sözleşmesi, taksitle satış sözleşmesi ve ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. TBK'nun 253. maddesine göre *"Taksitle satış, satıcının, satılan taşınırı alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır."* TBK'nun 264. maddesine göre de, *"Ön ödemeli taksitle satış, alıcının taşınır bir malın satış bedelini önceden kısım kısım ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen ödenmesinden sonra satılanı alıcıya devretmeyi üstlendikleri satıştır."* Tanımlardan da anlaşılacağı üzere, taksitle satışta bugün al yarın öde mantığı hakimken, ön ödemeli satışta bugün öde yarın al mantığı hakimdir.¹⁹¹ Gerek taksitle satış sözleşmesi olsun, gerek ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi olsun, sözleşmenin konusu taşınır satışıdır. Yani taşınmazların satışına ilişkin sözleşmeler, TBK'nda düzenlenmiş olan taksitle satış sözleşmesi ile ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinin konusunu oluşturamaz.¹⁹² Oysa taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bir taşınmazın ileride satışının vaad edildiği sözleşmelerdir.

¹⁸⁹ Eren, Borçlar Özel, s. 230; Gümüş, Borçlar Özel, s. 191.

¹⁹⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 231.

¹⁹¹ Gümüş, Borçlar Özel, s. 148.

¹⁹² Yavuz, s. 143-158; Gümüş, Borçlar Özel, s. 149; Aydoğdu/Kahveci, s. 333-352; Eren, Borçlar Özel, s. 239.

J. TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUNDA DÜZENLENMİŞ OLAN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

TBK'nda düzenlenmiş bulunan taksitle satış sözleşmesi ile ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinin konusunu taşınır oluşturmaktadır. Taşınmaz satışlarında bedelin kısım kısım ödeneceği kararlaştırılmış olsa dahi, TBK'ndaki ilgili hükümler bu bakımdan uygulama alanı bulamaz.¹⁹³ Ancak, uygulamada maketten satış, projeden satış veya sat-yap olarak isimlendirilen taşınmaz satışlarında (özellikle konut niteliğindeki taşınmaz satışlarında), henüz ortada bir taşınmaz olmaksızın alıcıların önceden para ödemeye başladığı taşınmaz satışlarına da rastlanılmaktadır.¹⁹⁴ Bu tür satışlarda inşaat şirketi olan satıcı firma inşaatı tamamlamak için gerekli yüksek maliyetleri alıcılardan tedarik etmekte, alıcılar ise inşaat firmasına güvenerek hazır bir projeden taşınmaz satın almaya kıyasla daha ucuza taşınmaz sahibi olabilmektedir.¹⁹⁵ Her ne kadar alıcı taşınmazı bu şekilde daha ucuza alabilmekte ise de, bu tür satışların alıcı nezdinde çok büyük riskler taşıdığı da ortadadır. Gerçekten de alıcı daha ortada tamamlanmış bir yapı olmaksızın satıcıya belirli aralıklarla bedel ödemekte, buna karşın satıcıdan yapının tamamlanarak kendisine devredilmesini istemektedir.

İşte kanun koyucu uygulamada sıkça karşılaşılan bu durumlarda alıcıları korumak amacıyla ön ödemeli konut satışını düzenleme ihtiyacı hissetmiştir. Ön ödemeli konut satışı kavramı ilk kez, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) ile hukuk hayatımızda ayrı bir düzenlemeye konu olmuştur. Esasen bu kanundan önce yürürlükte olan 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, kampanyalı satışlara ilişkin hükümler çerçevesinde ele alınmaktaydı.¹⁹⁶ Ancak ön ödemeli konut satışlarına, kampanyalı satışa ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için ortada belirli bir kampanyanın varlığı aranmaktaydı.¹⁹⁷ 6502 sayılı TKHK ise ön ödemeli konut satışını, 40-46. maddeler

¹⁹³ Aydoğdu/Kahveci, s. 333-352.

¹⁹⁴ ÖZEL, Çağlar: Tüketicinin Korunması Hukuku, 6502 Sayılı Kanuna Göre Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2014, s. 187; Yavuz, s. 163.

¹⁹⁵ ATAMER, Yeşim M.: Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul, 2016, s. 219.

¹⁹⁶ Özel, s. 187; KARAKOCALI, Ahmet/ KURŞUN, Ali Suphi: Tüketici Hukuku (6502 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliklere Göre), İstanbul, 2015, s. 128.

¹⁹⁷ Atamer, s. 213.

arasında özel olarak düzenleme yoluna gitmiştir.¹⁹⁸ Her ne kadar bölüm başlığı ön ödemeli konut satışı olarak düzenlense de, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleri de ilgili maddelerde düzenlemeye konu olmuştur.¹⁹⁹ Hatta Gümüş, kanun koyucunun, ön ödemeli konut satış sözleşmesini, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini de kapsayacak şekilde anladığını belirtmiştir.²⁰⁰

TKHK'nun 40/1. maddesine göre, ön ödemeli konut satış sözleşmesi tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.

TKHK'nun 40/1. maddesi her ne kadar sadece ön ödemeli konut satış sözleşmesini tanımlamışsa da, sözleşmenin şekline ilişkin olarak TKHK'nun 41/1. maddesinde ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesinin, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğundan bahsedilmiştir. Kanun koyucunun bu suretle aynı düzenleme içerisinde hem ön ödemeli konut satış sözleşmesine, hem de ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine yer verdiği anlaşılmaktadır.

Hükümden anlaşılacağı üzere, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi noterde düzenleme şeklinde yapılabilecektir. Esasen bu hüküm TKHK'nun 41. maddesinde düzenlenmiş olmasaydı da Noterlik Kanunu'nun 60. maddesine göre, bu tarz bir sözleşme taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olduğu için noterde düzenleme şeklinde gerçekleştirilebilecekti.²⁰¹

Burada, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin, herhangi bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden farkının tespiti önem arz etmektedir. Yeniocak'a göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir taşınmazın satışına ilişkin ön sözleşme olup,

¹⁹⁸ MAKARACI, Aslı: "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı", Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makaleler - Tartışmalar), Derleyen M. Murat İNCEOĞLU, İstanbul, 2015, s. 239.

¹⁹⁹ Makaracı, s. 240; YURTBİLİR SUYABATMAZ, Feza: "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri", Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Ankara, 2016, Yıl:3, Sayı:1, s. 126.

²⁰⁰ GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt I (Madde: 1-46), İstanbul, 2014, s. 250. Gümüş, ayrıca şu ifadeleri kullanmıştır: "Sonuçta geniş anlamda ön ödemeli konut satış sözleşmesi dar anlamda ön ödemeli konut satış sözleşmesi veya ön ödemeli konut taşınmaz satış vaadi ile gerçekleşebilir." (Gümüş, Şerh, s. 250).

²⁰¹ YENİOCAK, Umut: "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli", Terazi Hukuk Dergisi, 2015, Cilt:10, Sayı:102, s. 50; Yurtbilir Suyabatmaz, s. 126; Karakocalı/Kurşun, s. 131.

tarafklar sözleşme konusu taşınmaza ilişkin tapuda resmi satış sözleşmesini yapmakla yükümlüdür. Ancak, ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin ön sözleşmelerin²⁰² tarafları ise, ileride bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurma borcu altına girerler.²⁰³ Gümüş de, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ile borçlanılan sözleşmenin real sözleşme niteliğindeki ön ödemeli konut satış sözleşmesi olduğunu belirtmiştir. Şayet tüketici, tapu sicil müdürlüğünde satış sözleşmesini yapacağı zaman, konut için belirlenen bedelin tamamını ödemişse, tarafların akdedecekleri sözleşme artık normal bir satış sözleşmesi olacaktır.²⁰⁴

Atamer ise, kat irtifakının devrine ilişkin ön ödemeli sözleşmeyi asıl, noterde yapılan ön ödemeli sözleşmeyi ise bu asıl sözleşmenin ön sözleşmesi olarak kabul etmenin yanlış olacağı değerlendirmesinde bulunmuştur. Yazara göre bu iki sözleşme içerik olarak birbirinden farklı olup, biri diğerinin ön sözleşmesi olamaz. Atamer, noterde yapılan ön ödemeli sözleşmenin, daha sonra tapuda kat irtifakının devrine ilişkin yeni bir ön ödemeli sözleşme yapılması borcu doğurmadığını belirtmiş; noterde yapılan ön ödemeli sözleşmenin ise ileride bağımsız bölümün mülkiyetinin tapuda devrine ilişkin sözleşmenin ön sözleşmesi olduğunu söylemiştir.²⁰⁵

Atamer'in bu eleştirisinin, uygulamadaki taşınmaz satış sözleşmesine atfedilen nitelikten kaynaklandığı söylenebilir. Zira uygulamada tescil işlemi sonraya bırakılmak üzere taşınmaz satış sözleşmesi tapu müdürlüğünde akdedilememektedir.²⁰⁶ Şayet böyle bir imkan olsaydı ön ödemeli konut satış sözleşmesi doğrudan tapu müdürlüğünde akdedilebilecek, bedel ödendikten sonra ise satıcı tescil talebinde bulunabilecekti. Nitekim bu haliyle ön ödemeli konut satış sözleşmesi, TKHK ile daha da güvence altına alınmış bir şarta bağlı taşınmaz satış sözleşmesi olacaktır. Bedelin ödenmesi şartı gerçekleştikten sonra, satıcı tescil isteminde bulunabilecekti. Ancak uygulama buna izin vermediği için, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bile nasıl yapılacağı tartışılır hale gelmiş, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin asıl taşınmaz satış sözleşmesine yönelik bir sözleşme mi, yoksa, tapuda kat irtifakının devrine ilişkin kurulacak ön ödemeli konut satış sözleşmesine yönelik bir sözleşme mi olduğuna ilişkin çeşitli fikirler ileri sürülmüştür.

²⁰² Yazarın burada ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinden bahsettiği kanısına varıyoruz.

²⁰³ Yeniocak, s. 50.

²⁰⁴ Gümüş, Şerh, s. 256.

²⁰⁵ Atamer, s. 222, dipnot. 504.

²⁰⁶ "Uygulamada tapu sicil müdürlükleri resmi senedi düzenledikten hemen sonra tescil işlemini de yerine getirmektedirler." (Yurtbilir Suyabatmaz, s. 128).

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şeklinden bahsedilirken bile TKHK'nun 41. maddesinde çok muğlak ifadeler kullanılmıştır. Söz konusu hükme göre, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.

Madde hükmünde ilk olarak ön ödemeli konut satışının tescil edilmesi ifadesi kullanılmış, sonradan satış vaadi sözleşmesinden bahsedilmiştir. Bahsedilen satış vaadi sözleşmesi ön ödemeli konut satışının yapılması yöntemlerinden birisi mi, yoksa ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılması farklı bir yöntem tabii olup, satış vaadi sözleşmesi bu sözleşmenin de öncesindeki bir safha yani bu sözleşmenin bir ön sözleşmesi mi olduğu açıkça anlaşılamamaktadır.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin, ön ödemeli konut satışının yapılması yöntemlerinden biri olduğu, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin yapılmış olmasının, daha sonradan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin mutlaka yapılması sonucunu doğurmadığı söylenebilir. Başka bir ifadeyle taraflar ön ödemeli konut satışının gerçekleşmesi için ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi akdedebilir ve ön ödemeli konut satışının nasıl gerçekleştirileceğine karar verebilirler. Kararlaştırdıkları şartlar yerine getirilince de artık tapuya giderek taşınmaz satış sözleşmesini akdedebilirler. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi her ne kadar niteliği gereği bir ön sözleşme olsa da, bu durum ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin ön sözleşmesi olduğu anlamına gelmez. Nasıl ki şarta bağlı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesinin ön sözleşmesi ise, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi de taşınmaz satış sözleşmesinin bir ön sözleşmesidir. Şayet ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılmasının borçlanıldığı sonucuna varılırsa, aynı şekilde şarta bağlı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile de şarta bağlı taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasının borçlanıldığı söylenebilir. Ancak bu kabul, bizi gereksiz yere işlemlerin uzatılması sonucuna götürür. Taraflar pekala ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi akdedip, kararlaştırdıkları bedel ödendikten sonra ise doğrudan tapuya giderek taşınmaz satış sözleşmesini yapabilirler.

TKHK madde 41 hükmü bu kadar muğlak olduğu için, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin nasıl yapılacağına ilişkin bir başka kaynağa da bakmak gerekir. Bu bağlamda karşımıza Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 6/1.

maddesi çıkmaktadır. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 6/1. maddesine göre; *"Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi hâlde sözleşme geçersizdir. Satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez."*

Hükümden anlaşıldığı üzere ön ödemeli konut satışının yapılması iki şekilde gerçekleştirilebilmektedir. Bunlardan ilki, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşmedir. İkincisi ise, noterlikte düzenleme şeklinde yapılacak olan satış vaadi sözleşmesidir.²⁰⁷

Yönetmelik maddesine bakıldığı zaman bir takım ifade eksikliklerinin olduğu da göze çarpmaktadır. Her şeyden önce *"Ön ödemeli konut satış sözleşmesi ... noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur"* ifadesi, kanun koyucunun bir takım kavramları birbirine karıştırmış olduğuna işaret etmektedir. Esasen ön ödemeli konut satışının nasıl yapılacağı anlatılmak istenirken, kanun koyucu yanlış bir şekilde ön ödemeli konut satış *"sözleşmesi"* diyerek, sanki ön ödemeli konut satış sözleşmesinin nasıl yapılacağını anlatmıştır. Oysa ön ödemeli konut satış sözleşmesi, bir sözleşme yapma vaadi olan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur demek büyük bir çelişkidir. Bu ifade, taşınmaz satış sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile kurulur demekle aynı yanlış mantığı içermektedir.

Burada bahsedilen şey ön ödemeli konut satışının hangi yöntemle yapılabileceğidir. Bu nedenle ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin, ön ödemeli konut satışının yapılması yöntemlerinden biri olduğu söylenebilir. Kanunun lafzı esas alındığında kanun koyucunun ön ödemeli konut satış sözleşmesini, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini de kapsayacak şekilde düzenlediği sonucuna ulaşılmaktadır.

Bununla birlikte ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin kurulmuş olması, tarafların kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme akdedemeyeceği anlamına da gelmemelidir. Bunu engelleyen bir hüküm bulunmadığı gibi, pekala taraflar ilk olarak ön ödemeli

²⁰⁷ Karakocalı/Kurşun, s. 133.

konut satış vaadi sözleşmesi akdedip, daha sonradan bu yönteme de başvurabilirler.

Şayet, konut üzerinde kat irtifakı daha kurulamamış ise, ilk yönteme başvurulamayacak olup, taraflar ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi yapma yöntemine başvurabilecektir. Zira ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin yapılabilmesi için kat irtifakının kurulmuş olması zorunlu değildir.²⁰⁸

Esasen tüketici açısından, kat irtifakının devrinin gerçekleştiği ilk yöntem, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin yapılması yönteminden daha korunaklıdır. Bu yöntem ile tüketicinin elinde en azından belirli bir arsa değeri olacak ve bina tamamlandıktan sonra kat irtifakı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesi uyarınca resen kat mülkiyetine dönüştürülecek ve tüketiciye kat mülkiyeti tapusu verilecektir. Ancak bu durumda bile inşaat firmasının inşaatı tamamlama borcu devam ettiğinden, inşaatın tamamlanıp tamamlanmayacağı hususu tüketici tarafından beklenecektir.²⁰⁹

Şu halde tarafların taşınmaz bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendiği her taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi olup, TKHK'nun ilgili hükümlerine tabidir denilebilir mi? Bu soruya verilecek cevap olumsuzdur. Her şeyden önce ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin konusunu konut niteliğindeki taşınmazlar oluşturur.²¹⁰ Bu nedenle örneğin işyeri niteliğindeki taşınmazlar gibi konut niteliği taşımayan taşınmazlar, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturamazlar.²¹¹ Bunun dışında, inşaatı tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olan konut niteliğindeki taşınmazlar da ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine konu olabilir.²¹² Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine konu olacak konutun ise ikinci el olup olmaması önem arz etmez. İkinci el bir konut da ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.²¹³

Ayrıca belirtmek gerekir ki, bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin TKHK'nun düzenleme alanına giren ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi

²⁰⁸ Yurtbilir Suyabatmaz, s. 138.

²⁰⁹ Atamer, s. 219-220.

²¹⁰ Yeniocak, s. 44; Makaracı, s. 242; Yurtbilir Suyabatmaz, s. 120.

²¹¹ Makaracı, s. 242.

²¹² Yeniocak, s. 44; Yurtbilir Suyabatmaz, s. 121.

²¹³ Atamer, s. 220-221; Yeniocak, s. 44. Aksi görüşte bkz. Gümüç, Şerh, s. 251.

sayılabilmesi için, öncelikli olarak sözleşmenin bir tüketici işlemi niteliğinde olması gerekir.²¹⁴ Yani, bu sözleşmenin taraflarından birinin tüketici olması karşı tarafın ise ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden satıcı olması gerekmektedir.²¹⁵ Bu nedenle taraflar noterde düzenlemiş oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesine başka bir isim vermiş olsalar dahi, ortada ön ödemenin yapılması kararlaştırılan bir konut satışı varsa, ve taraflardan biri tüketici diğeri ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden satıcı ise, burada bir ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin olduğu söylenebilecektir. Taraflar her ne kadar akdetmiş oldukları sözleşmeye başka bir isim vermiş olsa da, bu sözleşme TKHK'nun ilgili hükümlerine tabi bir ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesidir.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi, herhangi bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden farklı olarak, ayrıca TKHK'nun ilgili maddelerinde düzenlendiğinden, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine uygulanacak bir takım farklı koruma hükümleri de bulunmaktadır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekil şartının düzenlendiği TKHK'nun 41/1. maddesi gereğince, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliği, satıcı tarafından tüketici aleyhine ileri sürülemeyecektir. Söz konusu maddeye göre, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi halde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

Geniş anlamda ön ödemeli konut satış sözleşmesi, ön ödemeli konut taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile de gerçekleştirilebileceğinden²¹⁶ ya da daha doğru bir ifadeyle ön ödemeli konut satış sözleşmesi kanun koyucu tarafından ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini de kapsayacak şekilde düzenleme altına alındığından²¹⁷ maddede geçen "*satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez*" ifadesi, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmelerinin geçersizliğinin ileri sürüldüğü halleri de kapsayacaktır. Buna göre, noterde düzenlenmesi gereken ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleri söz

²¹⁴ Yeniocak, s. 44; KARA, İlhan: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Hazırlanmış Tüketici Hukuku, Ankara, 2015, s. 884.

²¹⁵ Ticari satıcı ile akdedilen her türlü taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, eğer tüketici için önce ödeme yükümlülüğü getiriyorsa ön ödemeli bir konut satışı sayılacaktır (Atamer, s. 221).

²¹⁶ Gümüş, Şerh, s. 250.

²¹⁷ Gümüş, Şerh, s. 250.

konusu Őekle uyulmaksızın dűzenlenirse geŐersiz olacak, ancak geŐersizlik satıcı tarafından tűketicisi aleyhine ileri sűrűlemeyecektir.

Esasen taŐınmaz satıŐ vaadi sűzleŐmelerinde de Őekle aykırılıŐın ileri sűrűlmesi kimi hallerde dűrűstlűk kuralına aykırılık teŐkil edeceĐinden, Őekle aykırılıŐın ileri sűrűlemeyeceĐi Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir. Ancak, űn űdemeli konut satıŐ vaadi sűzleŐmelerinde bu husus doĐrudan kanun koyucu tarafından dűzenleme altına alınarak engellenmek istenmiŐtir.

TKHK'nun 41/2. maddesine gűre, satıcı, geŐerli bir sűzleŐme yapılmıŐ olmadıkŐa tűketiciden herhangi bir isim altında űdeme yapmasını veya tűketicisi borŐ altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Bu hűkűm gereĐince de satıcı geŐerli bir űn űdemeli konut satıŐ vaadi sűzleŐmesi kurulmadan, tűketiciden herhangi bir isim altında űdeme yapmasını veya tűketicisi borŐ altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Őayet, tűketicisi bu durumda bir űdeme yapmıŐ ise, yapmıŐ olduĐu űdemeleri getirileriyle birlikte geri isteme hakkına sahip olacaktır.²¹⁸

TKHK'nun 40/3. maddesi gereĐince, yapı ruhsatı alınmadan, tűketicilerle űn űdemeli konut satıŐ sűzleŐmesi yapılamaz. Her ne kadar maddede űn űdemeli konut satıŐ sűzleŐmesinden bahsedilmiŐ olsa da, űn űdemeli konut satıŐ sűzleŐmesi kanun koyucu tarafından űn űdemeli konut satıŐ vaadi sűzleŐmesini de kapsayacak Őekilde dűzenleme altına alındıĐından, bu madde hűkűműnűn de űn űdemeli konut satıŐ vaadi sűzleŐmelerine uygulanacaĐı sűylenebilir.²¹⁹

Buna gűre, yapı ruhsatı alınmaksızın űn űdemeli konut satıŐ vaadi sűzleŐmesi akdedilemez. Ancak bu kurala uyulmaksızın akdedilen sűzleŐmelere uygulanacak hukuki yaptırımın ne olacaĐı sorusunun yanıtlanması gerekir. GűműŐ'e gűre yapı ruhsatı alınmaksızın kurulan sűzleŐmeler batıl olup kesin hűkűmsűz sayılacaktır.²²⁰ Atamer'e gűre ise yapı ruhsatı alınana kadar sűzleŐmenin askıda hűkűmsűz sayılması daha doĐru olacaktır.²²¹ GerŐekten de kanun koyucunun amacının tűketicisi korumak

²¹⁸ ASLAN, İ. Yılmaz: 6502 Sayılı Kanuna Gűre Tűketicisi Hukuku, 4. Baskı, Bursa, 2014, s.458; Yavuz, s. 164; Yurtbilir Suyabatmaz, s. 134.

²¹⁹ Yurtbilir Suyabatmaz da, űn űdemeli konut satıŐı ya da űn űdemeli konut satıŐ vaadi sűzleŐmesinin yapılmasının bir űn koŐulunun da inŐaat izninin alınması olduĐunu belirtmiŐtir (Yurtbilir Suyabatmaz, s. 136).

²²⁰ GűműŐ, Őerh, s. 253.

²²¹ Atamer, s. 233.

olduğu düşünülürse, kesin hükümsüzlük yaptırımı daha ağır bir yaptırım olup, bazı durumlarda tüketicinin aleyhine sonuçlar doğurabilecektir. Kaldı ki sözleşmenin şekle aykırı olduğunun dahi ileri sürülmesi tüketicinin aleyhine olduğu zamanlarda geçersizlik satıcı tarafından ileri sürülemiyorsa, aynı şekilde böyle bir durumda da askıda hükümsüzlük yaptırımı tüketicinin daha lehine olacaktır.

TKHK'nun 43/1. maddesi gereğince, tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir.

Bu madde hükmünde de her ne kadar ön ödemeli konut satış sözleşmesi ifadesi kullanılmışsa da, yukarıda belirtilen nedenlerle söz konusu maddenin ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulacağı söylenebilir. Buna göre, tüketici on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 8/2. maddesi uyarınca tüketicinin, satıcıya karşı cayma hakkını kullandığına dair yapacağı bildirim noter aracılığıyla yapılmış olması gerekmektedir. Tüketici, noterde sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren on dört gün içinde sözleşmeden cayma hakkını kullanabilir.²²² Oysa ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinden farklı olarak, diğer taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde alıcıya böyle bir cayma hakkı kanun koyucu tarafından tanınmamıştır.

TKHK'nun 44. maddesine göre, ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde de devir ve teslim yapılmış sayılır.

Söz konusu hükmü iki durum bakımından ayrı değerlendirmek gerekir. İlk durum, kat irtifakının zaten devredilmiş olduğu ön ödemeli konut satış sözleşmesinin olduğu durumdur. Burada satıcının borcu, otuz altı ay içerisinde konutu tamamlayarak tüketiciye teslim etmektir. İkinci durum olan taraflar arasında ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin yapılması durumunda ise satıcının borcu,

²²² Kara, s. 896. Yazar noterde düzenlenen sözleşme ile açıkça belirtmiş olmasa da, kuşkusuz ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini kastetmiştir. Bu nedenle ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinde de cayma hakkının kullanılabilmesi açıktır.

otuz altı aylık süre içerisinde tapuda mülkiyetin tüketiciye geçirilmesini sağlamak "ve" bağımsız bölümü tüketiciye teslim etmektir.²²³ Bununla birlikte ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi dışında kalan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, buna benzer olarak taşınmazın devir ve tesliminin ne kadarlık bir azami sürede yapılması gerektiğini gösteren bir kanun maddesi mevzuatımızda bulunmamaktadır.

TKHK'nun 45/1. maddesine göre, ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmidört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila oniki ay arası için yüzde altısına ve oniki ila yirmidört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.²²⁴

İlgili maddenin ilk cümlesinde her ne kadar ön ödemeli konut satışı dense de, ikinci cümlede satış vaadi sözleşmesinden de bahsedilmesi nedeniyle, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmelerinde de kanun koyucu tarafından tüketiciye sözleşmeden dönme hakkının tanındığı sonucuna varmak mümkündür.

Söz konusu madde kapsamında sözleşmeden dönme hakkından bahsedilse de doktrinde, bu hakkın on dört günlük sürenin geçmesinden sonra kullanılan ikinci bir cayma hakkı olduğu belirtilmiştir.²²⁵ Doktrinde başka bir görüş ise, burada kullanılan dönme kavramından kastın aslında fesih kavramı olduğundan bahsetmektedir.²²⁶

Söz konusu hak ister cayma hakkı, ister fesih, isterse de kanunun lafzında belirtildiği gibi dönme hakkı olarak kabul edilmiş olsun, bu hakkın açıkça tüketiciyi korumak amaçlı düzenlendiği anlaşılmaktadır. Ancak, tüketiciye on dört günlük süreye tabi olarak tanınmış olan cayma hakkının kullanılmasından farklı olarak, bu

²²³ Makaracı, s. 255; Gümüş, Şerh, s. 268-269; Atamer, s. 249.

²²⁴ İlgili madde 684 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişikliğe uğramadan önce kanunda şu şekilde düzenlenmişti: "Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir."

²²⁵ Gümüş, Şerh, s. 271.

²²⁶ Atamer, s. 243.

hakkın kullanılması farklı yaptırımlara tabidir. Bu nedenle on dört günlük cayma hakkının tüketicinin daha lehine olan bir hak olduğu söylenebilir. Söz konusu hakkın kullanılması ile tüketiciye herhangi bir yaptırım uygulanması söz konusu olmazken, on dört günlük sürenin geçmesinden sonra kullanılan dönme hakkında tüketiciye belirli bir tazminat ve masrafları ödemek zorunluluğu doğmaktadır.²²⁷ Nitekim, TKHK'nun 45/1. maddesinin ikinci cümlesinde bu husus belirtilmiştir.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmelerinde tüketiciyi koruma altına alan böyle bir düzenleme (TKHK m. 45/1) ise, diğer taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulamaz. Esasen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de sözleşmenin feshedilmesi söz konusu olmaktadır. Ancak sözleşmenin feshedebilmesi için gerekli şartlar TBK'nun genel hükümlerine tabidir.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ile herhangi bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin farklarından biri de, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmelerinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklı olarak satıcının sözleşme öncesi bilgi verme yükümlülüğünü yerine getirmesi ve sözleşmenin, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde sayılan zorunlu hususları içermesi gerektiğidir.²²⁸

²²⁷ Atamer, s. 243.

²²⁸ Yurtbilir Suyabatmaz, s. 133.

II. BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI

I. GENEL OLARAK

Hukukumuzda diğer tüm sözleşmelerin geçerli bir şekilde kurulabilmesi ve hukuki sonuçlar doğurabilmesi için aranan genel şartlar, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından da aranmaktadır.²²⁹ Kuşkusuz bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de bir sözleşme niteliği taşımasından kaynaklanmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için gerekli esasa ilişkin şartlar ile şekle ilişkin şartlar ileride ayrıntılı olarak incelenecektir.²³⁰ Ancak bu şartlara geçmeden önce taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği için aranan diğer şartlara da değinmek gerekir. Esasen şu an belirteceğimiz şartlar, kısmen esasa ilişkin şartları oluşturuyor olsa da sistematik olarak bu bölümde bahsetmek daha doğru olacaktır.

Hukukumuzda her şeyden önce sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir.²³¹ Buna göre taraflar sözleşme konusunu, taraflarını, kapsamını, içeriğini ve süresini diledikleri gibi belirleyebilirler.²³² Nitekim bu husus TBK'nun 26. maddesinde şu şekilde belirtilmiştir: "*Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.*"

Ancak kanun koyucumuz bu serbestiye bir takım sınırlar da getirmiştir. Söz konusu sınırlar TBK'nun 27/1. maddesinde sayılmış olup buna göre, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkansız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.

²²⁹ OLGAÇ, Senai: "*Gayrimenkullerde Satış Vaadi*", Adalet Dergisi, 1962, Yıl:53, Sayı:3-4, s.244; Karataş, s. 9; Kılıç, s. 1553.

²³⁰ Bkz. II. Bölüm II. A., II. B.

²³¹ Eren, Borçlar Genel, s. 297; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 92; KAYAR, İsmail: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Güncellenmiş 10. Baskı, Ankara, 2015, s. 64; Özenli, s. 57.

²³² Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 92.

Hükümden anlaşılacağı üzere kanun koyucu, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olarak düzenlenen sözleşmeleri kesin olarak hükümsüz saymaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de bir sözleşme olduğundan kanun koyucunun saydığı bu kurallara uymadan yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçersiz olacaktır.

Kanun koyucu TBK'nun 27/l. maddesinde, konusu imkansız olan sözleşmeleri de kesin olarak hükümsüz saymıştır. Ancak burada bahsedilen her türlü imkansızlık hali değildir. Sözleşme yapıldığı sırada, sözleşmenin konusunu oluşturan edimlerden birinin objektif olarak imkansız olması halinde sözleşme geçersiz olacaktır.²³³ Bununla birlikte sözleşmenin kurulduğu sırada sözleşmenin konusu imkansız olmakla birlikte tarafların borcun konusunun ifa zamanında mümkün hale geleceği düşüncesiyle yaptıkları sözleşmeler de geçerli olacaktır.²³⁴

Ayrıca belirtmek gerekir ki, sözleşme yapılırken mevcut olan imkansızlığın sözleşmeyi geçersiz kılabilmesi için, bu imkansızlığın objektif bir imkansızlık olması gerekmektedir. Yani sözleşmenin konusu herkes bakımından imkansız olmalıdır. Herkes için imkansız olmayıp, yalnız borcu yüklenen taraf bakımından imkansızlık hali söz konusuysa, ortada bir sübjektif imkansızlıktan bahsedilecek ve sözleşme geçerli olacaktır. Şayet borçlu böyle bir durumda borcunu yerine getirmezse, borcun ifa edilmemesinden dolayı sorumlu olacaktır.²³⁵ Örnek vermek gerekirse, başkasına ait bir taşınmazın satış sözleşmesine konu edilmesi, o sözleşmeyi hükümsüz kılmaz. Böyle bir durumda ortada sübjektif imkansızlık söz konusudur ve satıcı borcunu yerine getiremezse alıcıya karşı TBK'nun 112. maddesine göre sorumlu olacaktır.²³⁶

Yine aynı şekilde sözleşme ile borçlanılan edim sonradan imkansız hale gelirse, sonraki imkansızlık ister objektif olsun ister sübjektif olsun, TBK'nun 27/l. maddesi gereğince sözleşmeyi hükümsüz kılmaz.²³⁷ Zira sözleşmenin konusu ancak baştan imkansız ise, TBK'nun 27/l. maddesi uyarınca sözleşme hükümsüz olur.²³⁸

²³³ OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 11. Bası, İstanbul, 2013, s. 89; NÖMER, Halûk N.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul, 2012, s. 63; Karahasan, s. 552.

²³⁴ Oğuzman/Öz, s. 90; von Tuhr, s. 254; Nomer, s. 63.

²³⁵ Oğuzman/Öz, s. 91; Nomer, s. 63; von Tuhr, s. 253.

²³⁶ Nomer, s. 63; von Tuhr, s. 253, dipnot. 72.

²³⁷ Nomer, s. 63; Karahasan, s. 553.

²³⁸ Kayar, s. 65; Oğuzman/Öz. s. 90.

Tüm sözleşmeler bakımından uygulama alanı bulan TBK'nun 27/1. maddesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de bir sözleşme olduğundan, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine de uygulanır.

II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KURULABİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN ŞARTLAR

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi ve hukuki sonuçlarını doğurabilmesi için, sözleşmenin esasına ve şekline ilişkin şartların yerine getirilmiş olması gerekmektedir.²³⁹

A. ESASA İLİŞKİN ŞARTLAR

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esasına ilişkin şartları, sözleşmenin taraflarının karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarında bulunması, tarafların sözleşme yapma ehliyetine sahip olması ve ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bulunması oluşturur.

Taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarının neler olduğu ise, TBK'nun 207. (mülga BK'nun 182.) maddesine göre belirlenir. Buna göre, taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını; satışa konu olan taşınmaz, satış bedeli ve taşınmaz ile satış bedelinin birbirleriyle değiştirilmesi üzerine anlaşmanın yapılması oluşturmaktadır.²⁴⁰

1. Tarafların Karşılıklı ve Birbirlerine Uygun İrade Beyanında Bulunması

TBK'nun 1/1. maddesine göre, sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de bir sözleşme olduğundan bu kurala uygun olarak kurulması gerekmektedir.

²³⁹ ESMER, Galip: Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara, 1976, s. 795; Karahasan, s. 160; Kömürcü, s. 47.

²⁴⁰ Yavuz, s. 28; Akipek/Akıntürk, s. 465.

Sözleşmeler iki taraflı hukuki işlemlerdir. Sözleşmenin varlığından bahsedebilmek için iki tarafın da karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunması gerekmektedir. Karşılıklı irade beyanlarından birine öneri (icap), diğerine ise kabul adı verilmektedir.²⁴¹

Sözleşmeler, iki taraflı hukuki işlemler olduğundan tek taraflı irade beyanı sözleşmenin kurulabilmesi için yeterli değildir.²⁴² Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de tek taraflı irade beyanına dayalı olarak kurulamaz. Taraflardan yalnızca birisinin irade beyanını ve imzasını taşıyan belgeler, ileride bir taşınmazın satışının vaad edilmesini içeriyor olsa bile, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilemez.²⁴³ Nitekim Yargıtay da tek taraflı olarak düzenlenen belgeleri, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak kabul etmemektedir.²⁴⁴

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarıyla kurulacağını belirttik. Bir sözleşmeyi (ki buna taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de dahildir) meydana getiren karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarının, ayrıca sağlıklı olması da gerekmektedir. Yani irade beyanı, beyanda bulunan kişinin maruz kalmış olduğu hata, hile veya korkutma sebebiyle sakat hale gelmiş olmamalıdır.

Şayet irade sakatlığı nedeniyle bir sözleşme kurulmuşsa, söz konusu sözleşme irade sakatlığına maruz kalan tarafı bağlamayacaktır.²⁴⁵ Hata, hile veya

²⁴¹ REİSOĞLU, Safa: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.7.2012'de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Yirmüçüncü Bası, İstanbul, 2012, s. 62-63; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 54-55; Kayar, s. 57.

²⁴² AKINCI, Şahin: Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Hazırlanmış 7. Baskı, Konya, 2013, s. 66; Kayar, s. 57.

²⁴³ Karahasan, s. 461; Çenberci, s. 69.

²⁴⁴ Yargıtay HGK. 25.09.1985 T. 1984/14-13 E., 1985/729 K. sayılı kararına göre "*Gayrimenkul satış vaadi senedi karşılıklı taahhütleri içeren bir sözleşme olduğundan, tek taraflı olarak düzenlenen belgeye dayanılarak tescil kararı verilemez.*"; Yargıtay 14. HD. 27.06.1978 T. 1978/1990 E., 1978/3500 K. sayılı kararına göre "*... satış vadinin de, noterlikçe ve satışı vaad edenle vaadi kabul edenin karşılıklı irade beyanlarını ihtiva eden sözleşme şeklinde düzenlenmiş olması icap eder.*"

²⁴⁵ TBK'nun 30. vd. maddelerinde sözleşmenin bağlayıcı olmayacağı ifadesi kullanılmıştır. Bu ifadenin anlamı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre sözleşme her iki taraf için de baştan itibaren geçersizdir. Geçersizliği sadece iradesi sakatlanan taraf ileri sürebilecektir (Gauch, Peter/ Schlupe, Walter R.: Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 4. Auflage, Zurich 1987, N. 674 naklen Oğuzman/Öz, s. 120, dipnot. 257). İkinci bir görüşe göre, sözleşme her iki taraf için de baştan itibaren geçerlidir. Ancak, iradesi sakatlanan taraf bir yıl içinde iptal hakkını kullanırsa sözleşme baştan itibaren geçersiz hale gelecektir (Eren, Borçlar Özel, s. 410). Üçüncü bir görüşe göre ise, sözleşme sadece iradesi sakatlanan taraf için geçersiz olup, diğer taraf için geçerli olmaktadır (von Tuhr, s. 302; Oğuzman/Öz, s. 120).

korkutmaya maruz kalan kişinin bir yıl içinde, akdedilmiş bulunan bu sözleşmeyi iptal edebilme hakkı vardır. Bu bir yıllık süre, kişinin yanılma veya aldatmayı öğrendiği andan itibaren ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan itibaren işlemeye başlar. Bir yıllık süre zamanaşımı süresi olmayıp, hak düşürücü bir süredir.²⁴⁶

Bir yıllık süre boyunca irade sakatlığına maruz kalan taraf sözleşme ile bağlı olmayıp, bir yıllık süre içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmezse veya verdiği şeyi geri istemezse sözleşmeyi onamış sayılır (TBK m. 39).

İptal hakkı yenilik doğuran bir hak olup, karşı tarafa varması gerekli tek taraflı irade beyanıyla kullanılabilir. Ayrıca bir mahkeme kararına ihtiyaç yoktur. Doktrinde, bu hakkın dürüstlük kurallarına aykırı şekilde kullanılamayacağı da belirtilmektedir.²⁴⁷

Sözleşmede, taraflardan birinin diğer tarafın zor durumda kalmasından, düşüncesizliğinden veya deneyimsizliğinden yararlanarak, karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık oluşturulmasına aşırı yararlanma (gabin) denilmektedir.²⁴⁸ TBK'nun 28/I. maddesine göre aşırı yararlanma sebebiyle zarara uğrayan taraf, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını karşı tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini isteyebilecek ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilecektir.²⁴⁹ TBK'nun 28/II. maddesine göre zarar gören sahip olduğu bu haklardan birini, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her halde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de borçlanılan edimler arasında aşırı oransızlığın olması durumunda gabin hükümleri uygulama alanı bulabilir. Ancak yasada aşırı oransızlığın ölçüsü gösterilmediğinden, somut olayın özelliklerine göre aşırı yararlanmanın sağlanıp sağlanmadığına bakılmalıdır. Bu kapsamda gerekirse

²⁴⁶ YILDIRIM, Abdülkerim: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 2015, s. 149; Eren, Borçlar Genel, s. 413-414; Oğuzman/Öz, s. 121; Akıncı, s. 99.

²⁴⁷ Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 129-130; Eren, Borçlar Genel, s. 412; Yıldırım, s. 150. İptal beyanı herhangi bir şekle tabi değildir. İptal edilen işlem şekle tabi yapılmış olsa dahi bu durum değişmez (Oğuzman/Öz, s. 121).

²⁴⁸ Akıncı, s. 105; Oğuzman/Öz, s. 136; Nomer, s. 75-76.

²⁴⁹ Oysa mülga BK'nun 21/I. maddesinde zarar gören tarafa sadece sözleşmeyi iptal hakkı tanınmıştı. Bu nedenle, zarar gören tarafın edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteme hakkı yeni bir düzenlemedir (Nomer, s. 76; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 220).

satışı vaad edilen taşınmaza keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak sorun çözülmelidir.²⁵⁰

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli bir şekilde akdedilebilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarında bulunması gerekirken, kimi hallerde taraflar bilerek ve isteyerek gerçek iradeleri ile beyanları arasında bir uygunsuzluk hali yaratabilir. Yani, kimi durumların varlığı halinde taraflar esasen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak istememekte, buna rağmen görünürde bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilmektedir. Tarafların bilerek ve isteyerek iradeleri ile beyanları arasında uygunsuzluk hali yarattıkları bu tür durumlarda muvazaadan söz edilmektedir.²⁵¹

Taraflar şayet bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bulunmak istememesine karşın, sırf üçüncü kişileri aldatmak maksadıyla (taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış gözükmek için) görünüşte bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdediyorlarsa, bu durumda mutlak muvazaadan bahsedilecektir. Bununla birlikte taraflar üçüncü kişilere karşı yapıyormuş gibi gözükmek istedikleri taşınmaz satış vaadi sözleşmesi altında, gerçekten hüküm doğurmasını istedikleri başka bir hukuki işlemi gizleyerek bu sözleşmeyi akdediyorlarsa, bu durumda da nispi muvazaadan bahsedilecektir.²⁵²

TBK'nun 19. maddesine göre, bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.

Kanun kapsamından da anlaşılacağı üzere, hukukumuzda tarafların beyanlarına değil gerçek iradelerine üstünlük tanınmıştır. Bu nedenle, gerek mutlak muvazaa hallerinde olsun gerek nispi muvazaa hallerinde olsun görünüşte akdedilmiş bulunan hukuki işlem yani konumuzla alakalı olarak taşınmaz satış vaadi

²⁵⁰ Karataş, s. 308.

²⁵¹ ÖZKAYA, Eraslan: Açıklamalı-İçtihatlı İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, Beşinci Baskı, Ankara, 2013, s. 172; ANTALYA, O. Gökhan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul, 2012, s. 201; Yıldırım, s. 124; Eren, Borçlar Genel, s. 349; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 172.

²⁵² ADAY, Nejat: "Gayrimenkul Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa", İstanbul Barosu Dergisi, 1988, Cilt: 62, Sayı: 7-8-9, s. 468-469; Aydoğdu/Kahveci, s. 267; Akıncı, s. 90-91.

sözleşmesi, muvazaaa nedeniyle geçersiz olacaktır.²⁵³ Nispi muvazaanın söz konusu olduğu hallerde ise, görünürdeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin altında gizlenmiş bulunan hukuki işlem, kanun koyucunun aradığı emredici hukuk kuralları ve şekil kurallarına uygun olduğu ölçüde tarafların gerçek iradelerini yansıttığından geçerli sayılacaktır.²⁵⁴ Ancak gerek mutlak muvazaanın bulunduğu hallerde gerekse nispi muvazaanın bulunduğu hallerde, görünürde akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tarafların gerçek iradelerini yansıtmadığından geçersiz olacak, bu sözleşmeye dayanarak asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi istenemeyecektir.²⁵⁵

Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine, borçlanılmış olan bir paranın teminatını oluşturmak üzere başvurulduğu görülmektedir. Böyle bir durumda borç alınmış olan para taşınmaz satış bedelini oluşturmakta ve vaad borçlusu bu bedeli belirli vadede vaad alacaklısına geri öderse taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hükmünün sona ereceği taraflarca kararlaştırılmaktadır.²⁵⁶ Yargıtay bu tür durumlarda taraflar arasında esasen bir teminat sözleşmesi ya da karz sözleşmesi kurulmak istendiğini, bu nedenle ortada nispi muvazaaa bulunduğunu belirtmekte, tarafların gerçek iradelerini yansıtmayan görünürdeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de geçersiz olduğunu söylemektedir.²⁵⁷ Buna karşın doktrinde,

²⁵³ Buradaki geçersizlik türü doktrindeki ağırlıklı görüşe göre kesin hükümsüzlük yani butlandır (Oğuzman/Öz, s. 132-133; OĞUZMAN, M. Kemal/ BARLAS, Nami: Medenî Hukuk, 18. Bası, İstanbul, 2012, s. 206; Yıldırım, s. 126-127; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 172; Antalya, Borçlar Genel, s. 205; Nomer, s. 71; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 106; Özenli, s. 209). Buna karşın Eren'e göre buradaki geçersizlik hali yokluk olup, muvazaalı işlem gerçekte kurulmamış ve meydana gelmemiştir (Eren, Borçlar Genel, s. 356).

²⁵⁴ Yıldırım, s. 127; Kayar, s. 82; Oğuzman/Barlas, s. 206; Antalya, Borçlar Genel, s. 207; Akıncı, s. 92; Nomer, s. 72; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 108; Özkaya, s. 195.

²⁵⁵ BAL, Ali: *"Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri ve Bu Sözleşmelerden Doğan Davalarla İlgili Bir İnceleme"*, Adalet Dergisi, 1988, Yıl:79, Sayı:6, s. 41; Çenberci, s. 26; Surlu, s. 467; Kömürcü, s. 74.

²⁵⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 391; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 693; Kılıç, s. 1568; Kömürcü, s. 74; BİYAN, Özgür: *"Vergi Hukuku Açısından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri"*, Ersin Çamoğlu'na Armağan, İstanbul, 2013, s. 701.

²⁵⁷ Yargıtay 14. HD. 03.06.2003 T. 2003/2723 E., 2003/4580 K. sayılı kararına göre *"...gerçekte karz akdi amaçlanıp da görünürde muvazaaa suretiyle satış vaadi sözleşmesi şeklinde düzenlenen sözleşmelerde, tarafların gerçek iradelerine uygun olmayan görünürdeki satış vaadi sözleşmesi hükümsüzdür. Böyle bir satış vaadi sözleşmesine tutunarak tescil istenemez."*; Yargıtay HGK. 10.11.2004 T. 2004/14-464 E., 2004/588 K. sayılı kararına göre *"Teminat sözleşmesinin kurulması amaçlanıp da görünüm olarak gayrimenkul satış vaadi biçiminde düzenlenmesi halinde gerçek bir gayrimenkul satış vaadinden söz edilemez...Borçlar Kanununun 18 nci maddesi uyarınca muvazaaa sebebiyle geçerli olmayan böyle bir sözleşmeye dayalı olarak tescil kararı verilemez."*

Yargıtay kimi kararlarında karz veya teminat amacıyla yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini muvazaaa nedeniyle geçersiz saymakta, buna karşın taşınmaz satış vaadi sözleşmesi altında gizlenen işlemi geçerli kabul etmektedir. Yargıtay 14. HD. 05.06.2008 T. 2008/1867 E., 2008/7303 K. sayılı kararına göre *"...taşınmaz satış sözleşmesinin aslında*

akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafların gerçek iradelerini yansıttığından bahisle ortada bir muvazaanın bulunmadığı da ileri sürülmekte, bu nedenle Yargıtay'ın görüşü eleştirilmektedir.²⁵⁸

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir başka durum da, tarafların daha az harç ödemek amacıyla başvurduğu bedelde muvazaa halleridir. Taraflar aralarında kararlaştırdıkları gerçek taşınmaz satış bedelini, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan harç bedelini daha az ödemek maksadıyla düşük göstermektedir. Doktrinde bu türden durumlarda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların gerçek iradeleri bulunmadığından, akdedilmiş bulunan sözleşmenin muvazaa nedeniyle geçersiz olacağı ileri sürülmektedir. Düşük bedelli olarak gösterilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi altında gizlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise, tarafların gerçek iradeleri noterin düzenlediği sözleşmeye yansımadığından şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olacaktır. Sözleşmenin esaslı unsurlarından olan taşınmaz satış bedeli, noterlikte düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesine doğru olarak yansımadığından, gizli sözleşmenin şekle uygun olarak düzenlendiğinden de bahsedilemeyecektir.²⁵⁹ Ancak gizli işlemin geçersizliğinin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılmasını oluşturduğu hallerde gizli sözleşmenin geçersizliği iddiası dinlenemeyecektir.²⁶⁰

Doktrinde ileri sürülen diğer bir görüşe göre ise, bedelde muvazaa hallerinde taraflar sözleşmenin ana unsurlarını yerine getirmekte, şekil şartına uygun olarak görünüşteki sözleşmeyi düzenlemekte, ancak bedelin bir kısmı görünüşteki sözleşmeye farklı yansıtılmaktadır. Görünüşte akdedilen sözleşmenin tamamının geçersiz sayılması bu nedenle fazla şekilcilik olacaktır.²⁶¹

bağış, karz veya teminat amacıyla yapılması her zaman olanaklıdır. Bunun gibi bir taşınmaz mülkiyetinin ileride geçirilmesi amacıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmış, buna rağmen gerçekte teminat amacı güdülmüşse vaat borçlusu ile vaat alacaklısı arasında yapılan bu işlem muvazaadır...Muvazaanın varlığı saptandığı takdirde kuşkusuz, görünürdeki satış vaadi iradesi geçersizdir. Fakat somut olayda olduğu gibi, satış vaadi sözleşmesi geçersiz olmakla birlikte bunun arkasında gizlenen ve asıl parasal borca ilişkin sözleşme varsa bu sözleşme geçerlidir."

²⁵⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 391-392; Kılıç, s. 1568; Biyan, s. 701.

²⁵⁹ Aday, s. 480; Yıldırım, s. 128; Antalya, Borçlar Genel, s. 206-207; Nomer, s. 75.

²⁶⁰ Oğuzman/Öz, s. 135; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 111; Yıldırım, s. 128; Aday, s. 476-477.

²⁶¹ Özkaya, s. 182; Ertaş da benzer şekilde sözleşmede bedelin düşük gösterilmesinin sözleşmenin muvazaa sebebiyle geçersizliği sonucu doğurmayacağını belirtmiştir (Ertaş, s. 273-274); Zevkililer/Gökyayla'nın ise taşınmaz satış sözleşmesinde bedelin az gösterilmesi halinde muvazaa nedeniyle sözleşmenin geçersiz sayılması yoluna gidilmemesi gerektiğini

Muvazaa iddiaları taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için de geçerli olup, sözleşmelerdeki muvazaaya bağlanan hüküm ve sonuçlar taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hakkında da uygulanacaktır.²⁶² Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin muvazaalı olarak yapıldığı iddiası, bizzat sözleşmenin tarafları tarafından ileri sürülebileceği gibi, akdedilmiş olan sözleşmenin geçersiz olmasında menfaati bulunan üçüncü kişiler tarafından da ileri sürülebilir.²⁶³ Hatta, hakim muvazaanın bulunduğu hallerde sözleşmenin geçersiz olduğunu resen dikkate almalıdır.²⁶⁴ Muvazaa iddiasının üçüncü kişiler tarafından ileri sürüldüğü durumlarda ise, üçüncü kişiler bu iddiasını her türlü delille (tanıkla ispat dahil) ispatlayabilecektir.²⁶⁵

2. Tarafların Sözleşme Yapma Ehliyetine Sahip Olması

Sözleşmeler karşılıklı ve birbirlerine uygun iki irade beyanını içerdiğinden, tarafların böyle bir iradeyi ortaya koyabilme ehliyeti de mevcut olmalıdır. İrade açıklaması bir zihin faaliyeti olduğundan böyle bir zihni olgunluğa erişmemiş kişilerin yaptığı sözleşmeler geçerli olamayacaktır.²⁶⁶

Kişilerin sahip olduğu ehliyet, medeni haklardan yararlanma (hak ehliyeti) ve medeni hakları kullanma (fiil ehliyeti) olarak iki gruba ayrılır. Fiil ehliyeti, bir kimsenin kendi fiil ve davranışlarıyla hukuki sonuçlar doğurabilmesi yeteneğini ifade eder. Fiil ehliyetine sahip kişi aynı zamanda hukuki işlem ehliyetine de sahiptir. Yani fiil ehliyetine sahip olan kişi, kendi fiil ve davranışlarıyla bir hukuki işlem (sözleşme gibi) yapabilir, bu yolla hak sahibi olabilir veya borç altına girebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini akdedecek tarafların sözleşme yapma ehliyetine yani daha doğru bir ifadeyle hukuki işlem ehliyetine sahip olması

belirtmesinden dolayı, benzer şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de aynı fikri benimsemiş olduğu söylenebilir (Zevkliler/Gökyayla, s. 63).

²⁶² Esener/Güven, s. 206.

²⁶³ Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 106; Kayar, s. 82; Oğuzman/Öz, s. 132; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 172; Antalya, Borçlar Genel, s. 206; Özenli, s. 209; Karataş, s. 145.

²⁶⁴ Kayar, s. 82; Antalya, Borçlar Genel, s. 206.

²⁶⁵ Eren, Borçlar Genel, s. 363; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 172; Akıncı, s. 93; Nomer, s. 74; Aday, s. 485; Surlu, s. 468.

²⁶⁶ Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 90; Oğuzman/Öz, s. 81; AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ KARAMAN, Derya: Türk Medenî Hukuku Birinci Cilt Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununa Uyarlanmış Dokuzuncu Bası, İstanbul, 2012, s. 280; DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan: Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku, 15. Baskı, İstanbul, 2014, s. 48.

gerekmektedir.²⁶⁷ Ancak belirtmek gerekir ki söz konusu ehliyet, tarafların her ikisi bakımından da aranmaktadır. Taraflardan yalnız birinin sözleşme yapma ehliyetine sahip olması, sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulması için yeterli değildir. Yine belirtmek gerekir ki, tarafların sahip olması gereken bu ehliyet sözleşmenin kurulduğu anda mevcut olmalıdır. Sözleşmenin kurulmasından sonraki aşamalarda oluşan ehliyetsizlik hali, kurulmuş olan sözleşmenin geçerliliğini etkilemez.²⁶⁸ Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de tarafların sahip olması gereken ehliyet, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu sırada aranmalıdır.

Fiil ehliyetine tam olarak sahip olan kişiler gerek vaad alacaklısı olarak gerekse vaad borçlusunu olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini akdedebilirler. Çünkü ortada tam ehliyetli olan kişilerin bir hukuki işlemde bulunarak kendilerini hak sahibi yapma veya borç altına sokma durumu vardır.

Tam ehliyetsizler ise ayırt etme gücüne sahip olmayan kişilerdir. Bu kişiler kendi fiilleriyle kendi leh veya aleyhlerine hiç bir zaman hak ve borç yaratamazlar. Nitekim bu durum TMK'nun 15. maddesinde açık şekilde belirtilmiştir. Tam ehliyetsizler adına hukuki işlemlerde bulunabilecek kişiler, onların yasal temsilcileridir. Bu bağlamda tam ehliyetsiz adına taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesini ancak onların yasal temsilcileri sağlar. Tam ehliyetsiz bir kişinin tek başına gerek vaad alacaklısı gerek vaad borçlusunu olarak akdettiği taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri kesin hükümsüzdür.²⁶⁹ Yasal temsilcinin izninin veya icazetinin dahi olması bu durumu değiştirmez. Tam ehliyetsiz bir kişi ile hukuki işlem (taşınmaz satış vaadi sözleşmesi vb.) yapan kimsenin iyiniyetli olması da söz konusu işleme geçerlilik kazandıramaz. Ancak tam ehliyetsizin yaptığı hukuki işlem kesin hükümsüz olacağına da, kesin hükümsüzlüğün tam ehliyetsizin aleyhine olacak şekilde ileri sürülmesi, hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturur.

Sınırlı ehliyetsizler ise ayırt etme gücüne sahip olan küçükler ile ayırt etme gücüne sahip kısıtlılardır. Bu kişiler ancak yasal temsilcilerinin olmalarıyla borç altına girebilirler. Yasal temsilci, rızasını hukuki işlem yapılmadan önce verebileceği gibi hukuki işlem sırasında hatta sonradan da verebilir. İki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri karşılıklı iki tarafa da borç yükleyen sözleşmeler olduğundan, bu

²⁶⁷ Kılıç, s. 1553; Kalyon, s. 242; Özenli, s. 90; Çenberci, s. 71.

²⁶⁸ Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 91; Karataş, s. 18.

²⁶⁹ Kömürcü, s. 50; Olgaç, s. 245; Surlu, s. 62; Çenberci, s. 71; Özenli, s. 86.

sözleşmeyi akdedecek sınırlı ehliyetsiz kişi ister vaad alacaklısı olsun ister vaad borçlusu olsun, yasal temsilcisinin rızasıyla bu sözleşmeyi akdedebilir.²⁷⁰

Ancak tek tarafı borç altına sokan tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde durum biraz farklıdır. Şayet ortada ivazlı tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi varsa, sınırlı ehliyetsiz kişi vaad alacaklısı olsa dahi bir ivaz ödeme borcu altına girdiğinden bu sözleşmeyi yasal temsilcisinin oluru almadan akdedemez. Ancak ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, sınırlı ehliyetsiz vaad alacaklısı olarak sözleşmeye taraf olacaksa bu durumda sözleşmeyi yasal temsilcisinin rızasını almadan da akdedebilir.²⁷¹ Nitekim, sınırlı ehliyetsizler kendilerini borç altına sokmayan, kendilerine yarar sağlayan hukuki işlemleri tek başlarına yapabilirler.

Ancak şunu da belirtmek gerekir ki, her ne kadar sınırlı ehliyetsiz tek başına işlem yaparak ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad alacaklısı olabiliyorsa da, bu onun ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesine de tek başına işlem yaparak taraf olabileceği anlamına gelmez.²⁷² Çünkü ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinde tarafların her ikisi de borç altına giriyor olacağından, sınırlı ehliyetsiz bu sözleşmeyi tek başına yapamayacaktır. Ancak sınırlı ehliyetsiz ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yasal temsilcisinin rızasını almaksızın akdedip, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulacağı sırada da tam ehliyetli hale gelirse, artık taşınmaz satış sözleşmesini de tek başına akdedebilir.

Sınırlı ehliyetsizin yasal temsilcisinin oluru almaksızın yapmış olduğu hukuki işlemler eksiklik ile sakat olup, işlemin geçerliliği askıdadır.²⁷³ Yani böyle bir durumda kesin hükümsüzlük gibi bir yaptırım söz konusu olmayıp, tek taraflı bir bağlamazlık söz konusudur.²⁷⁴ Yasal temsilci, askıda olan hukuki işleme sonradan onay verirse, hukuki işlem baştan itibaren geçerli hale gelecektir.²⁷⁵

²⁷⁰ Olgaç, s. 244-245; Özenli, s. 85; Kalyon, s. 242; Kömürcü, s. 49.

²⁷¹ Kocayusufoğlu, s. 110-111; Olgaç, s. 244; Kılıç, s. 1553; Kömürcü, s. 49.

²⁷² Kocayusufoğlu, s. 111; Kömürcü, s. 50; Olgaç, s. 245.

²⁷³ Oğuzman/Barlas, s. 205; SEROZAN, Rona: Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku, 4. Bası, İstanbul, 2013, s. 445; Dural/Öğüz, s. 90; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 61-62.

²⁷⁴ Akipek/Akıntürk/Ateş Karaman, s. 322.

²⁷⁵ Nomer, s. 55; Oğuzman/Barlas, s. 205; Dural/Öğüz, s. 90; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 61-62.

TMK'nun 429. maddesinde, kısıtlanması için yeterli sebep olmadığından dolayı hakkında kısıtlama kararı verilmemiş, ancak kendi menfaatleri doğrultusunda kanunda belirtilen bazı işlemlerin yapılabilmesi için kendisine yasal danışman atanan sınırlı ehliyetliler düzenlenmiştir.²⁷⁶ İlgili madde içeriğinde, sınırlı ehliyetli kişinin yasal danışmanının görüşüne ihtiyaç duyduğu işlemler arasında, taşınmazların alım satımı da sayılmıştır. Söz konusu madde içeriğinde her ne kadar taşınmaz alım satımı denilse de doktrinde, taşınmaz satış vaadinin de alım satım gibi bir bağıllık doğuracağından bahisle taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de sınırlı ehliyetlilerin yasal danışmanlarının görüşünü almak zorunda oldukları ileri sürülmüştür.²⁷⁷

Ancak, ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sınırlı ehliyetli kişi vaad alacaklısı konumunda ise burada yasal danışmanın görüşünün alınmasına gerek olmadığı da ileri sürülmektedir.²⁷⁸

Sınırlı ehliyetlilerin tek başlarına yasal danışmanının görüşünü almaksızın taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmasında bir sakınca bulunmadığını söylemek mümkündür. Kanun maddesinde açıkça taşınmaz alım satımı denilmekte olup, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden bahsedilmemiştir. Esasen sınırlı ehliyetli kişiler, fiil ehliyetine tam olarak sahip olan ancak ya kendilerinin ya da rızası gereken başka bir kişinin korunması düşüncesiyle, kanundan ötürü belli sayıdaki işlemleri ancak başka bir kişinin o işleme rıza göstermesi veya olumlu görüş bildirmesi üzerine yapabilen kişilerdir.²⁷⁹ Kanun koyucu, bu amaç kapsamında olan işlemleri açıkça kanunda saymış ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesini kanun kapsamına dahil etmemiştir. Nitekim taşınmaz satış vaadi sözleşmesi her ne kadar ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin bir ön sözleşmesi niteliğini taşıyor olsa da, daha ortada taşınmazın satımına ilişkin nihai bir irade açıklaması bulunmamaktadır.²⁸⁰ Bu nedenle sınırlı ehliyetlilerin yasal danışmanının görüşünü, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilirken değil ancak taşınmaz satış sözleşmesi akdedilirken almak zorunda olduğu söylenebilir.

²⁷⁶ Kayar, s. 54-55; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 57; Akipek/Akıntürk/Ateş Karaman, s. 337.

²⁷⁷ Kocayusufpaşaoğlu, s. 112; Kömürcü, s. 50; Özenli, s. 86.

²⁷⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s. 112; Kömürcü, s. 50.

²⁷⁹ Akipek/Akıntürk/Ateş Karaman, s. 334.

²⁸⁰ Feyzioğlu, s. 104.

Buraya kadar, gerçek kişilerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedebilmek için sahip olması gereken ehliyetten bahsedildi. Bunun dışında, tüzel kişilerin, hukuki işlem yapmaya yetkili temsilcileri aracılığıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedebilmeleri de mümkündür.²⁸¹

3. Asıl Sözleşme Olan Satış Sözleşmesinin Esaslı Unsurlarının Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Bulunması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile, ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu üstlenilmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, asıl satış sözleşmesinin bir ön sözleşmesi olduğu ağırlıklı olarak kabul edildiğinden, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi asıl satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını içermelidir.²⁸² Taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını; satışa konu olan taşınmaz, satış bedeli ve taşınmaz ile satış bedelinin birbirleriyle değiştirilmesi üzerine anlaşmanın yapılması oluşturmaktadır.²⁸³

a) Sözleşmenin konusu (taşınmaz)

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu, adından anlaşılacağı üzere taşınmazlar oluşturur.²⁸⁴ TBK, taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlemiş olmasına karşın, ayrıca taşınmaz kavramının tanımına yer vermemiştir.²⁸⁵

Genel anlamda taşınmaz, bir yerden alınarak başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, ancak buldukları yerde ve buldukları şekilde kullanılması mümkün olan mallardır.

TMK'nun 704. ve 998. maddelerine göre, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13. maddesine göre kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz malları

²⁸¹ Surlu, s. 59; Özenli, s. 86; Kalyon, s. 242.

²⁸² Yıldırım, s. 120; Karahasan, s. 463; Kılıç, s. 1555; Çenberci, s. 85; Kömürcü, s. 53; Olgaç, s. 245; Kocayusufpaşaoğlu, s. 113.

²⁸³ Yavuz, s. 28; Akipek/Akıntürk, s. 465.

²⁸⁴ Bal, s. 33; Özenli, s. 96; Surlu, s. 96; Zevkliler/Gökyayla, s. 68; Kılıç, s. 1556.

²⁸⁵ Gümüş, Borçlar Özel, s. 127; Aydoğdu/Kahveci, s. 259.

oluşturmaktadır. Mülga Medeni Kanun'da madenlerin de, taşınmaz mal kapsamında olduğu belirtilmekteydi. Ancak yürürlükte bulunan TMK'nda madenler, taşınmaz mal kapsamına dahil edilmemiştir.²⁸⁶ Bununla birlikte İcra İflas Kanunu'na göre gemiler de taşınmaz mal sayılmakta iken, bunlar TMK ve TBK bakımından taşınmaz mal kapsamına dahil değildir.²⁸⁷ Bu nedenle gemilerin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine TBK gereğince konu edilmesi düşünülemez.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturacak taşınmazların neler olduğu, TMK'nun ilgili hükmünden anlaşılmaktadır. Ancak, TMK'nda sayılan taşınmazların, taşınmaz satış vaadine konu olması sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulması için de yeterli değildir. Ayrıca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olacak taşınmazın belirlenmesi veya tereddüde yer bırakmayacak şekilde açık ve seçik olarak taşınmazı belirlemeye yarayacak unsurlarıyla birlikte belirtilmiş olması gerekmektedir.²⁸⁸ Yani taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olması gerekmektedir. Taşınmazın belirli olması gerekmeyip, belirlenebilir olması da yeterli görülmektedir.²⁸⁹ Bu bağlamda taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mevki, sınırları, tapu tarih ve numarası gibi kavramlar belirtilerek taşınmazın belirlenebilir olması sağlanmalıdır.²⁹⁰ Mutlaka taşınmazın ada ve parsel numarasının sözleşmede gösterilmiş olmasına da gerek yoktur.²⁹¹ Yargıtay da bir çok kararında taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olacak taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olması gerektiğini belirtmiştir.²⁹²

²⁸⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 58-59; Aydoğdu/Kahveci, s. 260.

²⁸⁷ Karataş, s. 57; Eren, Borçlar Özel, s. 176; Aydoğdu/Kahveci, s. 260; Akipek/Akıntürk, s. 456; Akyiğit, s. 111.

²⁸⁸ Bal, s. 37; Özenli, s. 103; Kalyon, s. 283; Kömürcü, s. 53-54.

²⁸⁹ Karahasan, s. 463; Çenberci, s. 85; Surlu, s. 120; Zevkliler/Gökyayla, s. 68; Ayan, s. 136; Akipek/Akıntürk, s. 472; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 688.

²⁹⁰ Özenli, s. 103; Bal, s. 37; Kalyon, s. 283; Kılıç, s. 1555.

²⁹¹ Kömürcü, s. 54.

²⁹² Yargıtay 14. HD. 20.03.2014 T. 2014/184 E., 2014/3720 K. sayılı kararına göre "... satılacak gayrimenkulün parsel, bağımsız bölüm numarası veya tapu numarasının satış vaadi sözleşmesinde belirtilmesinde zorunluluk yoktur. Bunların belirli veya belirlenebilir olması gerekli ve yeterlidir. Buna uygun olarak satışı vaat olunan taşınmazın genel ve kapsamlı bir anlatımla sözleşmede yazılı olması ve yerinde tespit edilebilir olması durumunda belirlilik şartının gerçekleşmiş bulunduğu kabul edilmelidir."; Yargıtay 14. HD. 13.10.2008 T. 2008/8767 E., 2008/11491 K. sayılı kararına göre "Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, sözleşme konusunun belirli veya belirlenebilir olması gerekli ve yeterlidir. Belirli veya belirlenebilir olma yönünden önemli olan sözleşmenin kurulduğu an değil, ifa anıdır. İfa anında sözleşmenin konusu belirli veya belirlenebilir durumda ise geçersizlikten bahsedilemez."; Yargıtay 14. HD. 01.03.2004 T. 2003/8604 E., 2004/1301 K. sayılı kararına göre "Satış vaadi sözleşmeleri ile ileride yapılacak asıl satım sözleşmesinin kurulması borcu altına girilir. Bu sözleşmenin hukuken geçerli bir biçimde kurulması sözleşmede tarafların borçlandıkları ana edimlerin belirlenmiş ya da belirlenebilir olmasına bağlıdır. Belirli ya da

(1) Taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olacak taşınmazlar, kural olarak tapu siciline kayıtlı olmalıdır.²⁹³ Esasen tapuya kayıtlı olmayan taşınmazın, taşınmaz mal niteliğinde olup olmadığı dahi tartışmalı bir konudur. Bir görüşe göre, tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı bulunmayıp, ancak zilyetlikten bahsetmek mümkündür.²⁹⁴ Bir başka görüşe göre ise, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların bir kısmı üzerinde mülkiyet hakkı kurulamamış iken, bir kısım tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde ise mülkiyet hakkı doğmuş ve kurulmuş olabilir. Üzerinde mülkiyet hakkı kurulmuş bulunan bu tür tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların hukuki işleme konu edilebilmesi de mümkündür.²⁹⁵

Belirtmek gerekir ki, TBK'nun 237. maddesi gereğince resmi şekle tabi olarak düzenlenmesi gereken taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar oluşturur.²⁹⁶ Bu bağlamda tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmazın satışının vaad edilmesi, TBK'nun 237. maddesi kapsamında bir taşınmaz satış vaadi oluşturmamakla birlikte, bu tür taşınmazların satışının vaad edilmesi de geçersiz olmayacaktır.²⁹⁷ Bu nedenle tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların da satışı vaad edilebilir.²⁹⁸ Ancak TBK'nun 237. maddesi gereğince aranan şekil şartı, tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmazın

belirtilebilir olma yönünden önemli olan, sözleşmenin kurulduğu an değil ifa anıdır. Değişik bir ifadeyle satış vaadi sözleşmesinde, ilerde kurulması amaçlanan satım sözleşmenin temel unsurlarının kesin bir biçimde belirtilmesinde yasal zorunluluk yoktur. Bunların ifa anında belirlenebilir olması yeterlidir. Satış vaadine konu taşınmazların mahkemece yapılacak inceleme sonucu teşhis ve tayini mümkün olmuşsa bu durumda belirli olma özelliğinin var olduğu söylenebilir."

²⁹³ Karahasan, s. 466; Surlu, s. 96; Akyiğit, s. 122.

²⁹⁴ POSTACIOĞLU, İlhan E.: Gayri Menkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti, İstanbul, 1945, s. 80; ARTUS, Amil: "Zilyetlik", İstanbul Barosu Mecmuası, Yıl:1943, Cilt:XVII, s. 337.

²⁹⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 176-177; Yavuz, s. 122-123; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 683-684; Akipek/Akıntürk, s. 473.

²⁹⁶ Karataş, s. 56; Eren, Borçlar Özel, s. 176-177.

²⁹⁷ Surlu, s. 97; Çenberci, s. 114; Karataş, s. 63; Akyiğit, s. 122.

Yargıtay 8. HD. 26.06.1997 T. 1996/9378 E., 1997/4125 K. sayılı kararına göre "Tapusuz mallara ilişkin satış vaadi, gerçek anlamda bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini teşkil etmez. Ancak, geçerli olmasına da engel değildir. Zira, tapusuz taşınmazlara ilişkin satımın gerçek hukuksal niteliği zilyetlik hakkının devri amacını güden satımdan ibarettir."; Yargıtay 8. HD. 25.04.2000 T. 1999/10005 E., 2000/3490 K. sayılı kararına göre "Tapusuz taşınmazların satış vaadine konu olması mümkün değildir. Tapusuz taşınmaz mallara ilişkin satış vaadi gerçek anlamda bir gayrimenkul satış vaadini teşkil etmez ise de, geçerli olmasına da engel değildir. Zira, tapusuz mallara ilişkin satımın gerçek hüviyeti, zilyetlik hakkının devri amacını güden satımdan ibarettir."

²⁹⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s. 80; Kılıç, s. 1557.

satışının vaad edilmesi durumunda aranmayacaktır.²⁹⁹ Yargıtay çoğu kararında tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların, taşınır olarak işlem göreceğinden bahsetmiştir.³⁰⁰ Hatta Yargıtay tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz için akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, zilyetliğin devrine ilişkin bir belge olarak nitelmiştir.³⁰¹

TMK'nun 705. maddesi, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını düzenlemiştir. Buna göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

Kanun kapsamına bakıldığında, bir takım tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların üzerinde de mülkiyet hakkının kurulabileceği anlamı çıkmaktadır.³⁰² Gerçekten de olağanüstü zamanaşımı yoluyla tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda olduğu gibi kimi durumlarda, mülkiyet tescilden önce kazanılmış olmaktadır.

Böyle durumlarda taşınmazın mülkiyeti tapu kütüğüne tescil edilmeden, malik, taşınmaz üzerinde tasarruf işlemlerinde bulunamaz. Ancak tasarruf işlemi olmayıp borç doğuran işlem niteliğinde olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi pekala akdedilebilir.³⁰³

²⁹⁹ Akyiğit, s. 122. Yargıtay 3.HD. 07.04.1960 T. 2492/2229 E.,K. sayılı kararına göre "*Tapuda kayıtlı olmayan gayrimenkuller üzerindeki zilyetliğin devri konusuna taalluk eden anlaşmanın muteberiyeti hiç bir şekilde ve hususile teslim gibi herhangi bir şarta bağlı olmadığından bu nevi gayrimenkullere ilişkin zilyetliğin devri vaadi de caiz ve muteber olup herhangi bir şekilde bağlı değildir.*"

³⁰⁰ Yargıtay 8. HD. 01.04.2014 T. 2013/23335 E., 2014/5844 K. sayılı kararına göre "*Tapusuz taşınmazlar yerleşmiş Yargıtay ve Daire İçtihatlarına göre menkul hükmündedir... menkul hükmüne tabi olan taşınmazların devrinde resmi şekil şartı aranmaz.*"; Yargıtay 8. HD. 08.03.2004 T. 2004/1374 E., 2004/1532 K. sayılı kararına göre "*Tapusuz bir yer satış bakımından menkul hükmünde olup satış ve devri ile mülkiyeti alıcısına geçer.*"

³⁰¹ Yargıtay 8. HD. 02.11.2004 T. 2004/5156 E., 2004/7397 K. sayılı kararına göre "*Dava konusu taşınmaz tapusuz olduğuna göre satış vaadi sözleşmesi zilyetliğin devrine ilişkin bir belge niteliğindedir. Tapusuz taşınmaz satış ve devir bakımından menkul mal hükmündedir.*"

³⁰² Biyan, s. 704; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 684.

Akipek/Akıntürk, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazları ellerinde bulduranların bunlar üzerinde hakkının, mülkiyet hakkı olabileceği gibi sadece zilyetlik olabileceğini de belirtmiştir. Şayet olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmış bir mülkiyet hakkı söz konusuysa, tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı söz konusu olacak; buna karşın, olağanüstü zamanaşımı süresi dolmadan tapuya kayıtlı olmayan taşınmazı elinde bulduran kişinin ise bu taşınmaz üzerinde sadece zilyetlik hakkı söz konusu olacaktır (Akipek/Akıntürk, s. 473).

³⁰³ Karataş, s. 63; Biyan, s. 704; Kocayusufpaşaoğlu, s. 80; Olgaç, s. 256.

Tartışmalı olan, bu tür üzerinde mülkiyet kurulmuş bulunan tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların satışının ve dolayısıyla satışının vaad edilmesinin bir şekle bağlı olup olmadığına ilişkindir. Bir grup yazar, tapuya kayıtlı olmayan ancak üzerinde mülkiyet kurulmuş bulunan bu tür taşınmazlar üzerinde taşınmaz satışının gerçekleştirilebilmesi için resmi şeklin gerçekleştirilmesi gerektiğini belirtmiştir.³⁰⁴ Başka bir grup yazar ise, tapu kütüğüne kayıtlı bulunan taşınmazların tapuda resmi şekilde yapılacak bir sözleşme ile alınıp satılabileceğini, özel mülkiyete konu olmakla birlikte henüz tapuya kaydedilmemiş olan taşınmazların ise ancak haricen, yani tapu dışında satış işlemine konu olabileceğini belirtmiştir.³⁰⁵

(2) Başkasına ait taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad borçlusunun, sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin bulunması şart değildir.³⁰⁶ Bu durum taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borç doğuran bir sözleşme olmasından kaynaklanmaktadır.³⁰⁷ Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde,

³⁰⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 65; Kocayusufpaşaoğlu, s. 82; Tandoğan, s. 262; Akipek/Akıntürk, s. 473.

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop ise tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz üzerinde böyle bir ayırım yapmaksızın, doğrudan tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların satışının resmi şekle uygun olarak yapılması gerektiğini belirtmiştir. Bu kurala uyulmadan yapılan satışlar batıldır. Buradaki butlan, zilyetin malik olmamasından kaynaklanmamaktadır. Esasen tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaz üzerinde de olağanüstü zamanaşımı yoluyla olduğu gibi kimi durumlarda zilyet tapu dışında mülkiyet hakkını kazanmış olabilir (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 683-684).

Tandoğan tapuya kayıtlı olmayan taşınmazın malikinin, geçerli olarak noterce düzenlenen bir satış vaadi sözleşmesini yapabileceğini belirtmiştir (Tandoğan, s. 262-263).

³⁰⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 176-177. Eren'in belirttiği olduğu bu fikirden hareketle, bu tür üzerinde mülkiyet kurulmuş olmasına karşın tapuya daha tescil edilmemiş bulunan taşınmazlar hakkında akdedilecek taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de şekle bağlı olmadığı görüşü ortaya çıkar.

Tunçomağ ise üzerinde mülkiyet hakkı kurulan tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların varlığının kabulü halinde, bu taşınmazlar hakkında ister satış sözleşmesi ister satış vaadi sözleşmesi kurulsun, bu sözleşmeler ile hem zilyetliğin hem de mülkiyetin devri borçlanılacağından, söz konusu hukuki işlemlerin resmi şekle tabi olarak kurulması gerektiğinden bahsetmiştir. Ancak Tunçomağ, uygulamada tapuya kayıtlı bulunmayan bu tür taşınmazların resmi şekle tabi olmaksızın haricen satışlarının da yapıldığını vurgulamıştır. Hatta bu tür taşınmazlar hakkında resmi şekle uyulması zorunluluğunun tam olarak uygulanması durumunda, toplum düzeninin kökünden sarsılabileceğini belirtmiştir (Tunçomağ, s. 264).

³⁰⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s. 113; Kılıç, s. 1553; Ayan, s. 137; Olgaç, s. 245; Karahasan, s. 468.

³⁰⁷ Kocayusufpaşaoğlu, s. 113; Kılıç, s. 1553; Olgaç, s. 245.

vaad borçlusunun mutlaka taşınmazın maliki olması da gerekmemektedir.³⁰⁸ Bir başkasına ait olan bir taşınmazın, taşınmaz satış vaadine konu edilmesi pekala mümkündür.³⁰⁹ Yargıtay bir çok kararında, başkasına ait bir taşınmazın da taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebileceğini kabul etmiştir.³¹⁰

Taşınmazın satışını vaad eden tarafın, o taşınmaza malik olmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez.³¹¹ Böyle bir durumda TBK'nun 27. maddesinde düzenlenmiş bulunan, konusu imkansız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür kuralı gündeme gelmez. Çünkü başkasına ait olan bir taşınmazın satışının vaad edilmesi durumunda ortada objektif bir imkansızlık söz konusu olmayacaktır.³¹² Buradaki imkansızlık, vaad edenden kaynaklı olan subjektif bir imkansızlıktır.³¹³ Vaad eden taraf pekala satışını vaad etmiş olduğu taşınmazın mülkiyetini kazanabilir ve borcunu vaad alacaklısına karşı ifa edebilir.³¹⁴

Vaad alacaklısının, vaad borçlusundan sözleşmenin aynen yerine getirilmesini isteyerek tapu iptal ve tescil davası (ya da uygulamada diğer adlarıyla ferağa icbar- tescile zorlama- cebri tescil davası) açtığı sırada, taşınmazın satışını

³⁰⁸ Ayan, s. 137; Karataş, s. 56; Çenberci, s. 119.

³⁰⁹ Kılıç, s. 1554; Kalyon, s. 243; Akyiğit, s. 122; Karahasan, s. 468; Surlu, s. 57; Olgaç, s. 250.

³¹⁰ Yargıtay 13. HD. 01.05.1990 T. 1990/8 E., 1990/3204 K. sayılı kararına göre "*Satışı vaad edilen taşınmazın, sözleşmenin düzenlendiği tarihte davalı adına tapuda kayıtlı olmaması sonuca etkili değildir. Bir kimse, kendi üzerinde kayıtlı olmayan taşınmazın satışını dahi vaad edebilir ve böyle bir vaad geçerlidir.*"; Yargıtay 20. HD. 23.06.2015 T. 2015/4563 E., 2015/6314 K. sayılı kararına göre "*...başkasına ait taşınmazlar da gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin konusu olabilmektedir. Bu halde, geçersiz bir satış vaadi sözleşmesi bulunmamakta, ancak vaat borçlusunun tasarruf yetkisinden yoksun oluşu sebebiyle öznel imkansızlık hali mevcut olmaktadır.*"; Yargıtay 8. HD. 14.10.2014 T. 2014/6935 E., 2014/18281 K. sayılı kararına göre "*Kural olarak, başkasına ait tapuda kayıtlı taşınmazların noter tarafından düzenlenen satış vaadi sözleşmesi ile satışı, kişisel borç doğuran bir sözleşme olması sebebiyle geçerlidir. Bir başka deyimle, borç doğuran bir sözleşmenin geçerliliği, hiç bir zaman satıcının satış tarihinde veya daha sonra o şeye malik olması şartına bağlı değildir. Vaadde bulunanın, satış vadinin konusunu oluşturan taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin varlığını aramak da gerekmez (Karahasan, M. Reşit, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.4, s.308). Maliki olmadığı bir taşınmazı satmış bulunan kişi aleyhine açılacak (ifa ve mülkiyetin alıcıya geçirilmesi) davasının redde müncer olması, böyle bir satışın BK'nun 20. maddesinde (6098 Sayılı TBK m.27) öngörülen afakî imkansızlık (objektif imkansızlık) sebebiyle geçersiz sayılmasını gerektirmez. Çünkü, böyle bir sözleşme, 'borç doğuran' bir sözleşme olarak geçerlidir ve sonuçta subjektif imkansızlık sebebiyle tasarrufi işlemin, yani ifanın yerine getirilememesi sonunda meydana gelen zararın tazmini, BK'nun 96. maddesi (6098 Sayılı TBK m.112) gereğince satıcıdan istenebileceği gibi, eğer bir ceza şartı kararlaştırılmış ise bunun da ödetilmesi yine BK'nun 158. maddesi (6098 Sayılı TBK m.179) uyarınca alıcı tarafından istenebilir (Yargıtay HGK'nun, 22.12.1982 T., 13-1905 E., 966 K. sayılı ilamı)."*

³¹¹ Canbolat/Canbolat, s. 144; Karataş, s. 56.

³¹² Karahasan, s. 469; Feyzioğlu, s. 123; Çenberci, s. 119; Kömürcü, s. 54.

³¹³ Kılıç, s. 1554; Çenberci, s. 119; Kömürcü, s. 54; Olgaç, s. 250.

³¹⁴ Kömürcü, s. 55.

vaad eden taraf halen taşınmaza malik olamadı ise, vaad alacaklısının açmış olduğu bu dava mahkemece kabul edilmeyecektir.³¹⁵ Ancak bu durumda vaad borçlusu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcunu ifa zamanında yerine getiremediğinden, vaad alacaklısına karşı TBK'nun 112. maddesi gereğince sorumlu olacaktır.³¹⁶

(3) Elbirliği mülkiyetine konu taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi

Elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi mümkündür.³¹⁷ Bu durumu iki ayrı ihtimal üzerinden değerlendirmek daha doğru olacaktır. İlk ihtimalde, elbirliği ile taşınmaza malik olan ortaklardan her biri, taşınmazın tamamının satışını vaad etmektedir. Örneğin, A'nın, B ve C ile elbirliği halinde malik olduğu taşınmazı D'ye satmayı vaad etmesi halinde durum böyledir. Esasen böyle bir durum, başkasına ait olan bir taşınmazın satışının vaad edilmesi durumundan farksızdır.³¹⁸ Sonuçta A, kendisine tamamen ait olmayan bir taşınmazın satışını vaad etmektedir.

İkinci ihtimal ise ortaklardan birinin, ileride kendisine düşecek payını taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edip edemeyeceği üzerinedir. Öncelikli olarak belirtmek gerekir ki, elbirliği mülkiyetinde, paylı mülkiyetten farklı olarak hiç bir ortağın üzerinde tasarruf edebileceği belirli bir payı bulunmamaktadır. Mülkiyet hakkı elbirliği ile ortaklara aittir.³¹⁹ Nitekim bu husus TMK'nun 701/II. maddesinde şu şekilde belirtilmiştir: *"Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır."*

TMK'nun 702/III. maddesine göre de, sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.

Her iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde açıkça anlaşılacağı üzere, elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda, ortakların belirlenmiş payları

³¹⁵ Kılıç, s. 1554; Karahasan, s. 468-469; Karataş, s. 56; Çenberci, s. 120.

³¹⁶ Karahasan, s. 469; Çenberci, s. 120; Kılıç, s. 1554; Kömürcü, s. 55.

³¹⁷ Karahasan, s. 471; Şurlu, s. 114; Kılıç, s. 1563; Kalyon, s. 297; Çenberci, s. 127; Esmer, s. 798; Kömürcü, s. 58.

³¹⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s. 79.

³¹⁹ Karataş, s. 254; Kalyon, s. 297.

bulunmayıp, ancak ileride paylaşma yapıldıktan sonra kendilerine düşecek payları mevcut olacaktır. Ortaklar kendilerine düşecek olan bu payları üzerinde, TMK gereğince tasarrufta bulunamayacaklardır. Buna karşın ortaklardan her birisine düşecek olan payın satışının vaad edilmesi, bir borç doğuran işlem olması nedeniyle, paya ilişkin satış vaadi sözleşmesi akdedilebilecektir.³²⁰ Bu nedenle elbirliği ile mülkiyete konu bir taşınmazın satışının vaad edilmesi ile, bu çeşit bir taşınmazın ileride ortaklardan birisine düşecek payın satışının vaad edilmesi arasında, sözleşmelerin geçerliliği yönünden bir fark bulunmamaktadır.³²¹

Her iki ihtimalde de, akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli olacaktır.³²² Ancak söz konusu sözleşmelerin aynen ifa edilebilmesi için elbirliği ile mülkiyet halinin sona ermesi gerekecektir.³²³ Elbirliği ile mülkiyet halinin devamı yüzünden, vaad edenin sözleşmeden doğan borcunu aynen yerine getirememesi durumunda ortada objektif bir imkansızlık nedeniyle sözleşmenin geçersizliği söz konusu olmayacak, böyle bir durumda ortada vaad edenden kaynaklı sübjektif bir imkansızlık söz konusu olacaktır.³²⁴ Bu nedenle, vaad eden TBK'nun 112. maddesi gereğince vaad alacaklısına karşı sorumlu olacaktır.³²⁵

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilen elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazın, izalei şuyu (ortaklığın giderilmesi) neticesinde satılması durumunda ise, vaad alacaklısının vaad borçlusundan satış parasını ikame değer olarak isteyebileceği Yargıtay tarafından kabul edilmiştir.³²⁶

³²⁰ Karataş, s. 254-255; Kalyon, s. 297; Feyzioğlu, s. 126; Olgaç, s. 251; Karahasan, s. 473; Esmer, s. 799; Kömürcü, s. 58.

³²¹ Çenberci, s. 128.

³²² Yargıtay 13. HD. 16.05.1978 T. 1978/2147 E., 1978/2297 K. sayılı kararına göre "...iştirak halinde mülkiyet payının satışının vaad edilmesi ... borç doğuran bir işlemdir. Nitekim vaadde bulunan kimsenin diğer paydaşlarla anlaşarak taşınmazın tümünü adına tescil ettirmesi veya iştirak halindeki mülkiyeti müşterek mülkiyete çevirtmesi ve böylece taşınmazın tümünü veya müşterek mülkiyet payını davalı alıcılara devretmesi mümkündür. Burada mutlak imkansızlık söz konusu değildir. Bu durumda satış vadinin geçerli olduğunun kabulü gerekir."

³²³ Surlu, s. 114; Karataş, s. 255; Ertaş, s. 303; Kılıç, s. 1563; Feyzioğlu, s. 126; Çenberci, s. 128; Karahasan, s. 473; Dalamanlı, s. 70.

³²⁴ Kalyon, s. 297; Feyzioğlu, s. 126; Olgaç, s. 251; Kömürcü, s. 58.

³²⁵ Olgaç, s. 252; Kömürcü, s. 58.

³²⁶ Yargıtay HGK. 25.12.1981 T. 1979/13-454 E., 1981/857 K. sayılı kararına göre "Satış bedelinden pay istenen taşınmazlar İzmir Altıncı Noterliği'nce düzenlenen 5.3.1973 gün ve 3920 sayılı satış vaadi sözleşmesi ile davacıya satışı vaad edilmiş ve pay bedelleri toplanıp 43.600 lira da davalılar tarafından alınmıştır. Satılan taşınmaz payları davacı adına kayıt ve tescil edilmeden şuyunun giderilmesi davası yoluyla satıldıklarına göre davacı, satış bedelinden satın aldığı paylar oranında talepte bulunmakta haklıdır. Satışı vaad edilen paylar yerine davalılar mamelekine bu payların parası, yani onun (ikame değeri) girmiş, böylece

(4) Paylı mülkiyete konu taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi

Paylı mülkiyete konu taşınmazda, pay sahibi, payını satabileceği gibi,³²⁷ payının satışını da vaad edebilir.³²⁸ Böyle bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Nitekim TMK'nun 688/III. maddesi gereğince, paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.³²⁹

Bununla birlikte pay sahibi, kendi payının satışını vaad edebileceği gibi, paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamını ya da belli veya belirlenebilir bir parçasını da taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edebilir.³³⁰ Taşınmazın tümüne malik olma, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli bir şart değildir. Pekala başkasına ait olan bir taşınmazın da satışı vaad edilebilir.³³¹

Buna karşın pay sahibi, taşınmazın tamamının satışını vaad etmiş, ancak sonradan taşınmazın tümünün mülkiyetini kazanamamışsa, ortada bir ifa imkansızlığı söz konusu olacaktır. Yani vaad alacaklısı, pay sahibi olan vaad borçlusundan, taşınmazın tümünün kendisi adına tescil edilmesini isteyemeyecektir. Burada objektif bir imkansızlık söz konusu olmadığı için sözleşmenin geçersizliğinden de bahsedilemeyecek, vaad borçlusundan kaynaklı bir sübjektif imkansızlık olduğu için vaad borçlusu, vaad alacaklısına karşı TBK'nun 112. maddesi gereğince sorumlu olacaktır.³³²

Pay sahibi kendi payının satışını vaad etmiş ise, vaad alacaklısı borcun aynen yerine getirilmesini isteyebilecek, vaad konusu pay vaad alacaklısı adına tapuya tescil edilebilecektir. Ancak, payın satışının vaad edilmesi durumunda, paylı

davacı, hisselerin temlik yerine bunların değerinin kendisine verilmesini isteme hakkını kazanmıştır."

³²⁷ Taşınmaza ait paylı mülkiyet payının satışı taşınmaz satışının konusunu oluşturur (Gümüş, Borçlar Özel, s. 127).

³²⁸ Karahasan, s. 470; Ertaş, s. 303; Canbolat/Canbolat, s. 144; Kalyon, s. 288; Kılıç, s. 1564.

³²⁹ TMK'nun 688/III. maddesi gereğince, bir taşınmazın paylı mülkiyet payları da birbirinden bağımsız olarak, hukuki işlemlere konu olabilir. Bu bakımdan, uygulamada taşınmaz paylı mülkiyet payları, sanki birer bağımsız taşınmazmış gibi işlem görmektedir (Ertaş, s. 261).

³³⁰ Karahasan, s. 470; Çenberci, s. 124.

³³¹ Kılıç, s. 1554; Kalyon, s. 243; Akyiğit, s. 122; Karahasan, s. 468; Surlu, s. 57; Olgaç, s. 250.

³³² Karahasan, s. 470-471; Kömürcü, s. 59.

mülkiyete konu taşınmazın maddi olarak bölünmemiş olması nedeniyle ifraz edilerek vaad alacaklısı adına ilgili bölümün tescil edilmesi mümkün olmayacaktır.³³³

Doktrinde bir görüş, pay sahibi tarafından, paylı mülkiyete konu taşınmazın belirli ya da belirlenebilen bir parçasının satışının vaad edilmesi halinde, belirli ya da belirlenebilen parçanın, o pay sahibinin payını karşılaması durumunda, yorum kuralları ve tahvil yoluyla, tarafların payın satışı hakkında satış vaadi sözleşmesi akdettiklerini kabul etmekte, bu nedenle aynen ifanın gerçekleştirilmesine izin vermenin daha isabetli olacağını ileri sürmektedir.³³⁴

(5) Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesinde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramları düzenlenmiştir. Buna göre:

"Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir."

Gerek kat mülkiyetine, gerekse kat irtifakına geçmiş olan bağımsız bölümlerin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi mümkündür.³³⁵ Böyle bir durumda üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olan bağımsız bölümler

³³³ Karataş, s. 256-257. Yargıtay 14 HD. 15.10.2008 T. 2008/11226 E., 2008/11684 K. sayılı kararına göre "... satış vaadine konu edilen 100 m²'lik bölümünün davalı payına isabet eden oranı 7/134 olarak belirlenmiştir. O halde 7/134 payın iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi gerekirken, yukarıda değinilen bilirkişi raporuna ek krokide "B" harfi ile gösterilen bölümün müstakil biçimde kullanılabileceği varsayılarak Türk Medeni Kanununun 688. maddesinde öngörülen paylı mülkiyet hükümlerine aykırı biçimde maddi olarak bölünmemiş "B" harfi ile gösterilen 100 m²'lik bölümün davacı adına tesciline karar verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir."

³³⁴ Çenberci, s. 124; Karahasan, s. 471; Kömürcü, s. 59.

³³⁵ Eren, Borçlar Özel, s. 194; Bal, s. 35; Özenli, s. 99.

belirli bir taşınmaz niteliği kazanacağından, pekala taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebilirler.³³⁶

Gerçekten de Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13/IV. maddesine göre kat mülkiyetinin kurulması ile her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanacak, aynı kanunun 15. maddesi gereğince de kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde TMK'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahip olacaktır.³³⁷ Bu nedenle kat sahibi, kendisine ait olan ve kat mülkiyeti kurulmuş bulunan bağımsız bölümün satışını da vaad edebilecektir. Şüphesiz kanun maddesi her ne kadar kat malikinden bahsetse de, önemle belirtmek gerekir ki önceki bölümlerde³³⁸ başkasına ait olan bir taşınmazın da taşınmaz satış vaadine konu edilebileceğini belirttiğimizden, pekala başkasına ait olan ve üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olan taşınmaz hakkında da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenebilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14/II. maddesi gereğince ise kat irtifakı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur. Kat irtifakına konu olan bağımsız bölümlere ilişkin de taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri kurulabilir.³³⁹

Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulduktan sonra, bağımsız bölümün taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebileceği kabul edilmektedir. Ancak, taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmaksızın, bağımsız bölüme ilişkin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilip akdedilemeyeceği konusu uygulamada sorun yaratmaktaydı. Yargıtay 24.04.1978 T. 1978/3 E., 1978/4 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararıyla bu soruna bir çözüm getirdi. Bu karara göre, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra, ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmadan önce bağımsız bölüme ilişkin ve arsa payı ile bağlantılı veya bağlantısız olarak noterlerce düzenlenen kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmeleri geçerli sayılmıştır.³⁴⁰ Aynı karar doğrultusunda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, bağımsız bölüme düşecek arsa payı oranının gösterilmemiş olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecek,

³³⁶ Karataş, s. 40.

³³⁷ Surlu, s. 115; Bal, s. 35; Karahasan, s. 488; Çenberci, s. 106; Özenli, s. 99.

³³⁸ Bkz. II. Bölüm II. A. 3. a. (2).

³³⁹ Surlu, s. 115-116.

³⁴⁰ Kılıç, s. 1556; Surlu, s. 388; Ayan, s. 139; Tandoğan, s. 247.

uyuşmazlık halinde mahkeme, bilirkişiyeye tespit ettirmek suretiyle bağımsız bölüme düşecek olan arsa payını tayin edecektir.³⁴¹

(6) Taşınmazın bir parçasının vaad edildiği durumlarda vaad edilen parçanın belirli veya belirlenebilir olması

Taşınmazın henüz parsellere ayrılmamış bulunan bir parçasının taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi mümkündür. Ancak önemli olan husus, satışı vaad edilen parçanın da belirli ya da belirlenebilir nitelikte olması gerektiğidir.³⁴² Bu nedenle, vaad edilmiş bulunan taşınmazın bir parçasının da geometrik şeklinin çizilerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesine eklenmesi gerekmektedir. Şayet taraflar bu yola başvuramaz ise ilgili parçanın tereddüde yer bırakmayacak şekilde tanımlanmış olması gerekecektir. Bu bağlamda ilgili parçanın sınır ve yüzölçüsünün örneğin taşınmazın kuzey ve doğu sınırlarının kesişme noktasından güneye doğru 200 metre, batıya doğru 150 metre uzaklıktan kuzey ve doğu sınırlarına çizilecek dikey hatların kesiştiği nokta esas alınarak 4 hat içinde kalan alan gibi ifadelerle tereddüde yer bırakmayacak şekilde belirtilmesi gerekecektir.³⁴³ Kuşkusuz vaade konu olan parçanın belirlenmesi yapılacak keşifle de ortaya konabilir.³⁴⁴

Taşınmaza ait olan parçanın açık bir şekilde belirlenemediği, tarafların beyanlarından hangi bölümün satışının vaad edildiğinin anlaşılamadığı durumlarda, taşınmaza ait parçanın belirli veya belirlenebilir olması şartı sağlanamadığından, akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersiz olacaktır.³⁴⁵ Her nasıl taşınmazın belirli veya belirlenebilir olması şartı taşınmazın tümünün satışının vaad edildiği durumlarda aranıyorsa, taşınmazın bir parçasının satışının vaad edildiği durumlarda da bu şart aranır.³⁴⁶

Taşınmazın bir parçasının belirli veya belirlenebilir olması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli olup, bu husus tek başına sözleşmenin ifa edilebilmesi için yeterli değildir. İlgili taşınmazın imar durumu, satışı

³⁴¹ Karataş, s. 45; Surlu, s. 388-389; Kömürcü, s. 57.

³⁴² Çenberci, s. 133-134; Olgaç, s. 254; Surlu, s. 374; Kömürcü, s. 59.

³⁴³ Özenli, s. 104-105; Bal, s. 38; Esmer, s. 803.

³⁴⁴ Surlu, s. 373.

³⁴⁵ Kömürcü, s. 59-60.

³⁴⁶ Akyiğit, s. 122; Surlu, s. 120.

vaad edilen taşınmaza ait parçanın bölünmesi yönünden elverişsiz olabilir.³⁴⁷ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlükten kaldırdığı 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 39. maddesini karşılayan 16. maddesi gereğince, belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesine göre ise, imar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

Söz konusu hükümlerden hareketle, sözleşmenin kurulduğu sırada satışı vaad edilen parçanın bölünmesi imar mevzuatı gereğince mümkün değilse, yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK'nun 27. maddesi gereğince kesin olarak hükümsüz olacaktır. Zira böyle bir durumda, ortada, objektif imkansızlığın bir türü olan hukuki imkansızlık hali bulunmaktadır.³⁴⁸ Başlangıçtan itibaren imkansızlıktan dolayı, sözleşme geçerlilik kazanamamış olacağından kural olarak vaad borçlusunun sorumluluğu gündeme gelmeyecektir.³⁴⁹

Buna karşın, sözleşmenin kurulduğu esnada taşınmazın ilgili parçası imar mevzuatına göre bölünebilecek iken, sonradan imar durumunda yapılan değişiklik nedeniyle bölünebilmesi imkanı ortadan kalkmışsa, ortada sözleşmenin kurulmasından itibaren var olan bir imkansızlık hali söz konusu olmayacak, borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkansızlaştığından, vaad borçlusunun borcu TBK'nun 136. maddesi gereğince sona erecek ve vaad borçlusu borcundan kurtulacaktır.³⁵⁰

İmar durumu bölünmeye elverişli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulmuş, vaad alacaklısı, vaad borçlusuna karşı ifanın yerine getirilmesini istemiş, ancak vaad borçlusu ifadan kaçınıp temerrüde düşmüş, bu esnada taşınmazın ilgili parçasının bölünebilme ihtimali imar durumundaki değişiklikten sonra imkansızlaşmışsa, artık vaad borçlusu TBK'nun 136. maddesi gereğince borcundan

³⁴⁷ Karahasan, s. 478; Esmer, s. 803; Ertaş, s. 303.

³⁴⁸ Çenberci, s. 137; Olgaç, s. 254; Esmer, s. 803; Kömürcü, s. 60; Karahasan, s. 478-479; Kılıç, s. 1556.

³⁴⁹ Karahasan, s. 479.

³⁵⁰ Karahasan, s. 479; Kömürcü, s. 60-61.

kurtulamayacak, aksine temerrüde düşmüş olduğundan ve TBK'nun 112. maddesi gereğince borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmedeğinden dolayı, vaad alacaklısının sözleşmenin ifa edilememesinden doğan zararını gidermekle yükümlü olacaktır.³⁵¹

Taşınmazın ilgili parçasının bölünmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduğu esnada mümkün değilken, sonradan mümkün hale gelmesi durumunda ne olacağı sorusuna değinmek gerekir. Böyle bir durumda, baştan itibaren olan objektif bir imkansızlık söz konusudur. Bu nedenle sözleşme kesin olarak hükümsüzdür. Ancak böyle bir durumda, vaadde bulunanın, sözleşmenin başında imar durumunun elverişli olmadığını ileri sürerek edimini yerine getirmekten kaçınmasının, TMK'nun 2. maddesine aykırılık teşkil edeceği belirtilmektedir.³⁵²

Kocayusufpaşaoğlu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenirken, 6785 sayılı mülga İmar Kanunu'nun 39. maddesinde belirtilen (3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlükten kaldırdığı 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 39. maddesini karşılayan 16. maddesinde belirtilen) ilgili kurumlardan alınması gereken onayın alınıp alınmadığı hususunu, noterlerin aramak zorunda olmadıklarını belirtmiştir. Yazara göre de imar mevzuatına aykırı olan bir bölünmeyi gerektiren taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, mülga BK'nun 20. maddesi (TBK'nun 27. maddesi) gereğince ve hukuki imkansızlık sebebiyle hükümsüz olacaktır. Ancak, Kocayusufpaşaoğlu'na göre böyle bir durumda, taşınmazın henüz bölünmemiş bir parçasının satışı vaad ediliyorsa, sözleşme, mülga İmar Kanunu madde 39'daki (yeni İmar Kanunu m. 16'daki) ilgili kurumlardan onayın alınması şartına bağlı olarak yapılmış sayılmalı, ayrıca açıklık olmadıkça satıcının her şeye rağmen imkansızlığı yenmeyi taahhüt ettiği kabul edilmelidir. Bu halde de imkansız edimi ifa edemeyen satıcı, vaad alacaklısına karşı müspet tazminatla yükümlü olmalıdır.³⁵³

³⁵¹ Karahasan, s. 479; Kömürcü, s. 61.

³⁵² Karahasan, s. 479.

³⁵³ Kocayusufpaşaoğlu, s. 79. Kocayusufpaşaoğlu'nun bu görüşüne paralel olan Yargıtay kararlarına da rastlamak mümkündür. Örneğin, Yargıtay 14. HD. 24.11.2015 T. 2014/14785 E., 2015/10748 K. sayılı kararına göre *"Kural olarak borcun ifa edilmemesi, borçlunun sorumluluğunu meydana getirir ve borcun ifa edilmemesinde borçlu kusurlu kabul edilir. Bu durumda, vaat alacaklısı davacı aynen ifa yerine Borçlar Kanununun 96. vd. maddeleri uyarınca tazminat talep edebilir. Buradaki tazminat, alacaklının müspet zararıdır...davaya konu taşınmazın ifrazının mümkün olmaması sebebiyle satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı bulunmadığından davacı yukarıda açıklanan müspet zararını isteyebileceğinden mahkemece, bu konuda gerekli incelemeler yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir."*

Yargıtay ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazdan ayrılacak parçanın bölünmesinin mümkün olmadığı durumlarda, taşınmazın bütünü ile yapılacak oran sonucu ortaya çıkacak hissenin vaad alacaklısı adına tesciline karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir.³⁵⁴ Böyle bir durumda TBK'nun 19. maddesi göz önüne alınarak sözleşmeye ifa olanağı sağlanmalı, tahvil kuralı gereğince, vaad alacaklısı lehine satışı vaad edilen yere tekabül eden payın tesciline karar verilmelidir.³⁵⁵

(7) Yasal engeli bulunan taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazlar hakkında, kanunlardan kaynaklı bir takım yasaklamalar bulunabilir. Üzerinde yasaklamalar bulunan kimi taşınmazlar hakkında düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli olup olmadığı, yasaklamanın ilgili kanunlarda ne şekilde düzenlenmiş olduğuna bakılarak anlaşılabilir.³⁵⁶

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun, 02.03.1988 tarih ve 3414 sayılı Kanunun 4. maddesi ile değişik 34. maddesine göre; *"Bu kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile*

Kocayusufpaşaoğlu'nun burada belirtmiş olduğu müspet zarardan kastın, BK'nun 96. maddesinde (TBK'nun 112. maddesinde) geçen müspet zarar olduğu anlaşılmaktadır. Ancak, Kocayusufpaşaoğlu hem sözleşmenin hükümsüzlüğünden bahsetmiş olup, hem de sözleşme şarta bağlı olarak kurulmuş sayılmalıdır demiştir. Oysa başlangıçtaki objektif imkansızlıktan dolayı kesin olarak hükümsüz olması gereken bir sözleşmenin, şarta bağlı olarak kurulmuş sayılmak suretiyle ona hukuki sonuçlar doğurma imkanı verilmesi, hatta daha da ileri gidilerek sözleşmeden doğan edimin yerine getirilmemesinden dolayı borçlunun TBK'nun 112. maddesi gereğince sorumlu tutulması isabetli olmayacaktır.

³⁵⁴ Yargıtay 14. HD. 01.07.2015 T. 2014/13671 E., 2015/7355 K. sayılı kararına göre *"Davacı, davalı C.. K.. ile E.. Noterliğinin 06.12.2006 tarihli, 104... yevmiye nolu satış vaadi sözleşmesi ile 387 ada, 50 parsel sayılı taşınmazın 300 m2'lik kısmını satın aldığını belirterek tapu iptali ve tescil istemiştir...dava konusu parselin ifrazının mümkün olduğu takdirde satış vaadindeki miktar kadar yerin davacı adına tesciline, ifrazının mümkün olmaması halinde yine satışı vaat edilen miktarın dava konusu parselin yüzölçümüne oranlanması suretiyle pay tesciline karar verilmesi gerekir."*; Yargıtay 14. HD. 24.05.2002 T. 2002/3420 E., 2002/3854 K. sayılı kararına göre *"Mahkemece, satışa konu yerin ifrazının mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; çoğun içinde az da vardır kuralı gereği, kabul edilen satış vaadi sözleşmesi uyarınca, davacıya tapuda pay tescili olanağı üzerinde durulmaması hatalıdır."*

³⁵⁵ Surlu, s. 374. Yargıtay HGK. 17.03.1999 T. 1999/8-154 E., 1999/156 K. sayılı kararında kullanılmış olan karşı oy yazısında aynı görüş şu şekilde belirtmiştir: *"... ifraz mümkün görülmediğinden çoğun içinde azda vardır ilkesi uyarınca – tahvil kuralına göre pay verilmek suretiyle davanın kabulüne karar verilmek gerekir."*

³⁵⁶ Karahasan, s. 479; Kömürcü, s. 62.

meydana gelen taşınmaz mallar, tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde ...
c) Satış va'di sözleşmesine konu teşkil edemez."³⁵⁷ Hükümden anlaşılacağı üzere bu kapsama giren taşınmazlar, on yıllık süre içerisinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturamazlar.³⁵⁸ Şayet böyle bir sözleşme kurulmuşsa, akdedilmiş olan sözleşme TBK'nun 27. maddesi (mülga BK'nun 19-20. maddeleri) gereğince kesin olarak hükümsüz olacaktır. Yargıtay'ın da bu yönde kararlarına rastlamak mümkündür.³⁵⁹

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 11. maddesine göre; *"Bu Kanuna göre dağıtılan topraklar ... satış vadine konu edilemez ve kiraya verilemez."* Yine aynı Kanunun 4626 sayılı Kanun ile değişik 13. maddesi gereğince; *"Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz."*

İlgili düzenlemeden anlaşılıyor ki söz konusu kanun kapsamına tabi olan taşınmazlar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olamazlar.³⁶⁰ Ancak, Yargıtay bazı kararlarında kanun maddesinin getirdiği yasaklamanın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenebilmesiyle ilgili olmadığını belirtmiştir. Yani düzenlenmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerli olup, beş yıllık kısıtlama süresi sonunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ifa edilebilir hale gelecektir.³⁶¹

³⁵⁷ Kanun maddesinde geçen (on yıllık) süre, düzenleme getirilmeden önceki dönemde yirmi yıllık bir süreyi öngörüyordu.

³⁵⁸ Karahasan, s. 480; Kömürcü, s. 63; Özenli, s. 114; Bal, s. 41; Esmer, s. 801; Karataş, s. 266.

³⁵⁹ Yargıtay HGK. 28.06.1985 T. 1984/13-90 E., 1985/652 K. sayılı kararına göre *"Gecekondu kanununa göre tahsis edilen taşınmaz malların tahsis tarihinden itibaren 20 yıl içinde satışı mümkün olmayıp, satış vaadine de konu teşkil edemeyeceği 775 sayılı kanun hükmü gereği olduğundan; dava konusu satış vaadi işlemi BK. 19 ve 20. maddeleri gereğince batıldır."*; Aynı yönde başka bir karar için bkz. Yargıtay 13. HD. 30.05.1983 T. 1983/3157 E., 1983/4543 K. sayılı kararı.

³⁶⁰ Karataş, s. 263-264; Surlu, s. 236.

³⁶¹ Yargıtay 14. HD. 24.02.2012 T. 2011/13477 E., 2012/2538 K. sayılı kararına göre *"... Ne var ki, kanunun öngördüğü yasaklama şahsi borç doğuran satış vaadi sözleşmesinin yapılışıyla ilgili değil, temlik tasarrufa ilişkindir. Dolayısıyla, davada 22.3.1969 tarihli satış*

5543 sayılı İskan Kanunu'nun 21. maddesine göre; *"Bu Kanuna göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu taşınmazların tapularına bu yolla kayıt düşülür."*

Kanun maddesinde yer alan *"tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz"* ifadesinden, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesine izin verilip, akdedilmiş bulunan sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesine izin verilmeyeceği şeklinde bir sonuca varılması mümkün değildir. Yani kanun kapsamına dahil taşınmazlar üzerinde belirtilen süre içerisinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi serbest olup, bu sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi yasaklanmış olması anlamı çıkarılmamalıdır. Nitekim Yargıtay da söz konusu kanun kapsamına dahil taşınmazların, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilemeyeceği görüşündedir.³⁶² Bununla birlikte doktrinde, on yıllık süre geçmeden önce yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli olduğu, ancak ifa olanaklarının olmadığı da belirtilmektedir.³⁶³

442 sayılı Köy Kanunu Ek Madde 13'e (3367 sayılı Kanun ile ekli) göre; *"Köy tüzelkişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m2 olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır...Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler."*

Kanun kapsamında sadece devir ve temlik yasağı öngörülmüştür. Bu nedenle doktrinde, söz konusu kanun kapsamına dahil olan taşınmazlar hakkında borç doğuran bir sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin

vaadi sözleşmesine dayanılabilir."; Yargıtay 14. HD. 30.05.2003 T. 2003/3696 E., 2003/4446 K. sayılı kararına göre *"3083 Sayılı Yasanın 13.maddesinin getirdiği devir ve temlik yasağı ve bu maddenin son fıkrası hükmü birlikte değerlendirildiğinde yasaklanan şahsi borç doğuran satış vaadi sözleşmesi değil temlik tasarruftur. Yapılan satış vaadi sözleşmesi bu nedenle geçerli bir sözleşmedir. Ancak, anılan yasa hükmü gereğince sözleşmenin yasaklılık süresi içerisinde ifa olanağından söz edilemez. Belirtilen nedenle, eldeki davaya konu satış vaadi sözleşmesi her ne kadar yasaklılık süresi içerisinde yapılmış ise de yukarıda açıklanan nedenlerle, geçerli olup yasa ile getirilen 5 yıllık süre yargılama aşamasında dolmuş olduğundan sözleşmenin ifa olanağının bulunduğu kabulü ile tescil isteğinin değerlendirilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru görülmemiş, hüküm bozmayı gerektirmiştir."*

³⁶² Yargıtay 14. HD. 18.04.2007 T. 2007/3765 E., 2007/4443 K. sayılı kararına göre *"...5543 sayılı İskan Kanununun 21. maddesi hükmüne göre tahsisin dayanağı olan İskan Kanunu uyarınca verilen taşınmaz malların temlik tarihinden itibaren 10 yıl süre ile satış vaadine konu yapılması ve tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulması olanağı yoktur."*

³⁶³ Kılıç, s. 1565; Surlu, s. 240.

akdedebileceği, ancak sözleşmenin ifasının on yıllık süre sonunda gerçekleştirilebileceği ileri sürülmektedir.³⁶⁴ Buna karşın bir başka görüş on yıllık süre içerisinde bu tür taşınmazların, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilemeyeceğini savunmaktadır.³⁶⁵ Yargıtay ise, Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince söz konusu taşınmazlar hakkında on yıllık süre içerisinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenemeyeceğini belirtmiştir.³⁶⁶

İmar Kanunu'nun 18/son. maddesine göre; *"Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz."*

Söz konusu madde kapsamına giren bir yerde bulunan taşınmazın bir parçasının satışı vaad edildiye, ilgili maddenin getirdiği yasak nedeniyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilemeyecektir. Ancak imar planı olan yerlerde, söz konusu madde uygulanmayacağından, herhangi bir yasaktan bahsedilemeyecektir.³⁶⁷ Bu hükme karşın, madde kapsamına giren yerlerde bulunan taşınmazın bir parçasına yönelik taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilirse, akdedilmiş bulunan sözleşme emredici hukuk kurallarına aykırılık teşkil edeceğinden TBK'nun 27. maddesi gereğince kesin olarak hükümsüz olacaktır.³⁶⁸

³⁶⁴ Karahasan, s. 482; Kömürcü, s. 64.

³⁶⁵ Surlu, s. 247.

³⁶⁶ Yargıtay 14. HD. 10.12.2007 T. 2007/13478 E., 2007/15709 K. sayılı kararına göre *"Davadaki istemin dayanağı, davalıya 3367 sayılı Yasa uyarınca yapılan tahsisin 26.03.1997 tarihindeki temlik işlemidir... Köy Yerleşim Alanı Uygulama Yönetmeliğinin 14. maddesinde "peşin veya taksitle satılan arsalar 10 yıl müddetle konut veya zirai kredi veren kuruluşlar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, miras yoluyla intikal işlemi hariç, devir-temlike, satış vaadi sözleşmesine, taksime, şuyunun giderilmesi talebine konu olamaz..." hükmüne yer verilmiştir. Görülüyor ki; 10 yıllık takyit süresi içerisinde yapılan satış vaadi sözleşmesi mahkemenin kabulünün aksine hüküm ve sonuç doğurmaz."*

³⁶⁷ Surlu, s. 375.

³⁶⁸ Karataş da, İmar Kanunu 18/son. maddesi kapsamında kalan bir taşınmazın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi halinde ortada objektif imkansızlığın bulunduğundan bahsetmiştir (Karataş, s. 106).

(8) Vakıf taşınmazının veya kooperatif taşınmazının taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi

Vakıf taşınmazının satışı TMK'nun 113. maddesinde belirli kurallara bağlandığından, doktrinde bu hükümden hareketle vakıf taşınmazının satış vaadine konu edilmesinin mümkün olmadığı ileri sürülmüştür.³⁶⁹ TMK'nun ilgili maddesine göre, amaca özgülenen mal ve hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesini veya paraya çevrilmesini haklı kılan sebepler varsa mahkeme, vakfın yönetim organı veya denetim makamının başvurusu üzerine diğerinin yazılı görüşünü aldıktan sonra gerekli değişikliğe izin verebilir.

Söz konusu madde hükmü incelendiğinde vakfa ait taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda, mahkemeden ilgili organlarca izin alınması gerektiği anlaşılmaktadır. Buna karşın ilgili maddede vakfa ait taşınmazın satışının vaad edilmesini engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır. İlgili hüküm kapsamında taşınmazın satışı halinde, sadece mahkemeden gerekli iznin alınması gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle vakfa ait taşınmazın satışının vaad edilmesinde, TMK'nun 113. maddesi gereğince imkan bulunmadığı sonucuna varmak yerinde olmayacaktır. Şayet, vakfa ait taşınmazın satışı vaad edilmiş, buna karşın taşınmazın satışının gerçekleşeceği sırada ilgili izin alınamamışsa, ortada taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçersizliğinden değil, ancak bir sübjektif imkansızlıktan bahsetmek gerekir. Pekala, vaad borçlusuna, bu iznin alınacağı konusunda vaad alacaklısını ikna etmiş olup, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini akdetmiş olabilir. Böyle bir durumda, vaad borçlusuna, vaad alacaklısına karşı TBK'nun 112. maddesi gereğince sorumlu tutulmalıdır.

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 42/6. maddesine göre ise, taşınmaz alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak taşınmazın niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak taşınmazın asgari fiyatını belirlemek kooperatif genel kuruluna aittir. Kooperatife ait taşınmazın, taşınmaz satış vaadine konu edilmesinde bu kural geçerlidir.³⁷⁰ Nitekim, ilgili kanun maddesinde satılacak taşınmazın asgari fiyatının belirlenmesinden bahsedilmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de taraflar, ileride satılması düşünülen bir taşınmazın satışını vaad ettiğinden, söz konusu madde hükmü gereğince, kooperatif genel kurulu satışı vaad edilen taşınmazın asgari fiyatını belirlemelidir.

³⁶⁹ Surlu, s. 116.

³⁷⁰ Surlu, s. 118.

b) Taşınmaz satış bedeli

Taşınmaz satış bedeli, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad alacaklısının karşı edimini oluşturan, ödenmesi taahhüt olunan bir miktar paradır.³⁷¹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesinin bir diğer koşulu da, taraflar arasında kararlaştırılan taşınmaz satış bedelinin belirli olmasıdır.³⁷² Sözleşmenin tarafları, sözleşme serbestisi çerçevesinde (gabine ilişkin genel hükümlere de uymak kaydıyla) satış bedelini diledikleri şekilde belirleyebilirler.³⁷³

Bununla birlikte, taşınmaz satış bedelinin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde açıkça belirtilmiş olması gerekmeyip, belirlenebilir olması da yeterli görülmektedir.³⁷⁴ Nitekim TBK'nun 207/III. maddesi gereğince, durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir. Bu nedenle, taraflar akdetmiş oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırmış oldukları bedeli açıkça belirtebileceği gibi, örneğin metrekare cinsinden de bedeli belirleyebilirler. Ancak böyle bir durumda taşınmazın kaç metrekarelik bir alana tabi olduğu, metrekare fiyatının ne olduğu da belirtilmelidir.³⁷⁵

Kararlaştırılmış bulunan taşınmaz satış bedeli, vaad alacaklısı tarafından peşin olarak ödenebileceği gibi, taksitler halinde de ödenebilir. Peşin olarak ödenen miktar ile taksitler halinde ödenecek miktar (taksit zamanları da belirtilmek suretiyle) akdedilecek olan sözleşmede gösterilmelidir.³⁷⁶ Bu sayede, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ödendiği yazılı bulunan taşınmaz satış bedelinin tamamının veya bir kısmının, daha sonradan alınmamış olduğunun ileri sürülmesi söz konusu olursa, bu iddiada bulunan kişi senede karşı bir savunmada bulunmuş olacağından, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 201. maddesi gereğince bu iddiasını tanıkla ispatlayamayacaktır.³⁷⁷

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde belirtilen bedelin, gerçek satış bedelinden az ya da çok gösterilmiş olduğunun, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde

³⁷¹ Kömürcü, s. 65; Çenberci, s. 92; Karataş, s. 63.

³⁷² Kocayusufpaşaoğlu, s. 113; Akyiğit, s. 122; Özenli, s. 109; Bal, s. 39; Kılıç, s. 1555; Surlu, s. 126.

³⁷³ Kılıç, s. 1556; Karataş, s. 63; Kömürcü, s. 65.

³⁷⁴ Karahasan, s. 463; Kocayusufpaşaoğlu, s. 113; Olgaç, s. 245; Kılıç, s. 1555; Kömürcü, s. 65; Ayan, s. 136; Akipek/Akintürk, s. 472.

³⁷⁵ Özenli, s. 109; Kömürcü, s. 65.

³⁷⁶ Özenli, s. 109; Bal, s. 39; Karataş, s. 65; Surlu, s. 127.

³⁷⁷ Karataş, s. 65-66; Surlu, s. 127; Çenberci, s. 95.

ödeme yapıldığının yazılmış olmasına karşın gerçekte bir ödemenin yapılmış olmadığını, ya da yazılı bulunandan daha az bir ödemenin yapılmış olduğunun iddia edildiği durumlarda da, bu iddiaya dayanan kişi iddiasını kanıtlamak zorunda olacaktır. HMK'nun 201. maddesi, böyle durumlarda dahi uygulama alanı bulacaktır.³⁷⁸

Taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bedelin ileriki bir tarihte ödenmesini de kararlaştırmış olabilir. Ancak kimi hallerde uzun yıllar geçmiş olmasına karşın söz konusu bedel vaad borçlusuna ödenmemekte ve taşınmaz satış sözleşmesi de bu nedenle akdedilememektedir. Böyle bir durumda, vaad alacaklısının sonradan bu bedeli ödemek istemesi ve bu suretle taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi mümkün olacak mıdır sorusu akla gelebilir. Yani, yıllar öncesinden kararlaştırılmış olan bu bedel halen geçerliliğini koruyacak mıdır sorusunun yanıtlanması gerekir. Yargıtay buna benzer durumlarda, önceden belirlenmiş bulunan bedelin aynen geçerliliğini koruyacağını, vaad alacaklısının vaad borçlusuna karşı ancak bu bedelden sorumlu olacağını belirtmekteydi.³⁷⁹ Ancak, ilerleyen tarihlerde Yargıtay isabetli olarak bu görüşünden kısmen dönmüş, kimi kararlarında kararlaştırılmış olan bedelin günümüz koşullarına göre uyarlanması gerektiğini belirtmiştir.³⁸⁰ Bu tür durumlarda taşınmazın yıllar içerisinde değer

³⁷⁸ Çenberci, s. 95.

³⁷⁹ Yargıtay 14. HD. 28.06.1984 T. 1984/283 E., 1984/4774 K. sayılı kararı bu doğrultu bir karardır. Ancak aynı kararda Yargıtay üyesi Abdurrahman Aksoy isabetli olarak çoğunluk görüşüne katılmamış ve "mahkemenin, satış vadinin yapıldığı 08.08.1958 tarihi ile davanın açıldığı 22.11.1982 tarihi arasındaki para değerindeki azalmayı uzman bilirkişilere tesbit ettirmesi ve aradaki farkı da davacıya ödemek külfetini yüklemesi gerekirken, bakiye satış parasını nominal değeri üzerinden depo ettirmek suretiyle cebri tescile karar vermesini yerinde görmediğimden hükmün bozulması oy ve düşüncesinde olup onamaya ilişkin çoğunluk görüşüne katılmıyorum." ifadesini kullanmıştır.

³⁸⁰ Yargıtay 14. HD. 30.11.2006 T. 2006/12567 E., 2006/14190 K. sayılı kararına göre "Davacı ile davalı ... arasındaki akdi ilişki 2.11.1992 tarihinde kurulmuş, bedel bu tarihe göre belirlenmiş ve kararlaştırılan bedelden 10.000.000 lirası dava tarihine kadar vaad borçlusuna ödenmemiştir. 1992 yılında kararlaştırılan bedelden ödenmeyen 10.000.000 liranın dava tarihinde aynen ödenmesini istemek, Türk Medeni Kanununun 2. maddesindeki dürüst davranma kuralı ile bağdaşmaz ve aksinin düşünülmesi sözleşmedeki yarar dengesinin davalı aleyhine bozulmasına neden olur. Bu nedenlerle 2.11.1992 tarihindeki 10.000.000 liranın dava tarihinde ne olacağı somut olayın özelliğine, ülkemiz parasının yabancı para karşısındaki değer kaybına veya değişik ve objektif bazı temel kriterlere göre bilirkişiye hesaplattırılıp, bulunacak tutar davalı ...'e ödenmek üzere dosyaya depo edildikten sonra davanın şimdiki gibi kabulüne karar verilmesi gerekirken yanılıgılı değerlendirme ve bedelin tümü ödenmişçesine kabul kararı verilmesi doğru olmamış hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir."; Yargıtay 14. HD. 15.11.2011 T. 2011/8224 E., 2011/13630 K. sayılı kararına göre "Davada dayanılan 28.6.1999 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satım bedeli 270,00 TL olarak kararlaştırılmış ise de bu bedelin sözleşmenin vaat borçlusuna ödendiğine dair bir kayıt yoktur...Davacı, satış vadinin konu taşınmazların bedelini davalıya ödemek üzere depo etmek istediğini belirttiğinden, dava satış bedelinin vaat borçlusuna ödenmesi koşuluyla kabul edilebilir. Burada müddeabihi yani dava konusunun değeri sözleşmedeki kararlaştırılan değer değil, davanın açıldığı tarihteki değeridir. Bilirkişiler bu değeri

kazanmasından bahsedilebilecekken, para değerinde de ciddi düşüşlerin gerçekleşebileceği yadsınamaz bir gerçektir. Bu nedenle bedelin günümüz koşullarına uyarlanması daha isabetli olacaktır. Elbette bu görüş, sözleşmenin kurulması ile bedelin ödenmesi arasında uzun bir zamanın geçtiği hallerde uygulanmalıdır.

B. ŞEKLE İLİŞKİN ŞARTLAR

1. Şeklin Türü ve Niteliği

TBK'nun 237/II. maddesi gereğince, taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.

Yine aynı şekilde ön sözleşmeyi düzenleyen TBK'nun 29/II. maddesi gereğince, kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.

Her iki düzenlemeden de açıkça anlaşılacağı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde düzenlenmesi, resmi şekil şartına uyularak yapılmış olmasına bağlıdır.³⁸¹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekle uygun olarak yapılması bir ispat aracı değil, doğrudan sözleşmenin geçerlilik şartını oluşturur.³⁸² Hatta, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekil şartına uygun olarak yapılması emredici bir hukuk kuralı olup, tarafların bunun aksini kararlaştırmak suretiyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapması da mümkün değildir.³⁸³ Yargıtay da resmi şekle uyulmaksızın akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini geçersiz saymıştır.³⁸⁴

407.303,00 TL olarak saptamış olduklarından davacıya bu bedel depo ettirilmeli, dava ancak bu koşulla kabul edilmeli, aksi takdirde satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazlar bedeli ödenmemiş olacağından dava reddedilmelidir."

³⁸¹ Eren, Borçlar Özel, s. 194; Canbolat/Canbolat, s. 126; Akyiğit, s. 122; Aydoğdu/Kahveci, s. 300-301; Akipek/Akıntürk, s. 472;Yavuz, s. 126; Tunçomağ, s. 286; Bağcı, s. 2013; Tandoğan, s. 243.

³⁸² Kocayusufoğlu, s. 126; Eren, Borçlar Özel, s. 194; Bal, s. 32; Tunçomağ, s. 286; Bağcı, s. 2013-2014; Karahasan, s. 488; Surlu, s. 144; Özenli, s. 70.

³⁸³ Bal, s. 32; Özenli, s. 79.

³⁸⁴ Yargıtay 14 HD. 25.05.2015 T. 2015/6622 E., 2015/5800 K. sayılı kararına göre "...davada dayanılan 07.07.2006 tarihli sözleşme Konut Satış Vaadi sözleşmesinin adi yazılı

Yine belirtmek gerekir ki, şekil şartı emredici bir hukuk kuralı olduğundan hakim, her somut olayda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli şekil şartına uygun olarak düzenlenip düzenlenmediğini resen göz önünde bulundurmalıdır.³⁸⁵ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından resmi şeklin getirilmesi, sözleşmenin taraflarını korumaya yöneliktir.³⁸⁶

2. Şeklin Gerçekleştirilmesi

a) Genel olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmesi bir geçerlilik şartı olmakla birlikte, resmi şekli gerçekleştirecek makamın kim olduğu sorusu akla gelmektedir. 14.01.1942 tarih ve 4166 sayılı Kanunla değişik 6217 sayılı mülga Noterlik Kanunu'nun 44/B maddesi gereğince noterlerin yapacağı işlere taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de eklenmiş, 18.01.1972 tarihli yürürlükte bulunan 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesi gereğince de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak noterlerin görevleri arasında sayılmıştır. İlgili düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlemeye yetkili makam noterlerdir.³⁸⁷

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlerce resmi şekilde yapılmış olması gerekmele birlikte, bu sözleşmenin noterlerce onaylama suretiyle akdedilmesi de mümkün değildir. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlerce resen, düzenleme şeklinde yapılmış olması gerekir.³⁸⁸ Bu nedenle, tarafların kendi

biçimde düzenlendiği görülmektedir. Kısaca ifade etmek gerekirse, taraflar arasındaki 07.07.2006 tarihli sözleşme biçim koşuluna uyulmadan yapıldığından, geçersizdir."

³⁸⁵ Karataş, s. 80; Özenli, s. 70; Surlu, s. 160. Yargıtay HGK. 05.12.2001 T. 2001/13-1021 E., 2001/1101 K. sayılı kararına göre "... noterde düzenleme biçiminde (re'sen) yapılmamış olan taşınmaz satış vaadine ilişkin sözleşmeler geçersizdir. Burada kanunun öngördüğü şeklin bir geçerlilik (sıhhat) şartı olarak düzenlendiğini, buna uyulmadan yapılan sözleşmelere "geçersizlik" müeyyidesinin bağlandığını, bunun hukuki mahiyet olarak emredici nitelikte olduğunu, bu nedenle de "geçersizlik" müeyyidesine bağlanan şekil eksikliğinin hakim tarafından taraflar ileri sürmeseler dahi, yargılamanın her aşamasında re'sen göz önüne alınması gerektiğini belirtmekte yarar vardır."

³⁸⁶ Eren, Borçlar Özel, s. 194; Esen, s. 1405; Kocayusufpaşaoğlu, s. 115; Karataş, s. 77.

³⁸⁷ Özenli, s. 62; Ayan, s. 136; Esmer, s. 796; Akipek/Akıntürk, s. 472; Tunçomağ, s. 287; Yavuz, s. 126; Bağcı, s. 2013; Feyzioğlu, s. 106; Çenberci, s. 160.

³⁸⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 194; Zevkililer/Gökyayla, s. 67; Arpacı, s. 1083; Bağcı, s. 2015; Aydoğdu/Kahveci, s. 301; Biyan, s. 700; Ertaş, s. 301; Ayan, s. 136; Esener/Güven, s. 204; Olgaç, s. 246; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 389; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 687; Kocayusufpaşaoğlu, s. 125.

aralarında akdetmiş oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesi adı altındaki bir sözleşmeyi, noterde imzaların onaylanması suretiyle tasdik ettirmeleri geçerli olmayacaktır.³⁸⁹

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesi gereği, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini yapma yetkisi noterlere tanınmıştır. Ancak, yine Noterlik Kanunu'nda belirtilen bazı durumların varlığı halinde bu yetki hakim veya konsoloslara geçebilir. Noterlik Kanunu'nun 77. maddesine göre, Noterlik Kanunu'nun 76. maddesinde belirtilen yasaklılık hallerinin mevcut olması durumunda, noterin yapamadığı noterlik işlemi (yani konumuzla alakalı olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi) o yerde başka bir noter yoksa Noterlik Kanunu hükümlerine göre Asliye Hukuk Hakimi, o yerde Asliye Hukuk Hakimliği mevcut değilse Sulh Hukuk Hakimi tarafından yapılır. Noterlik Kanunu'nun 191. maddesi gereğince de yabancı memleketlerde noterlik işleri konsoloslardan görüleceğinden, yabancı memleketlerde bulunan kişilerin akdetmek istedikleri taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri o yer konsoloslukunda düzenlenebilecektir.³⁹⁰

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, taşınmazın bulunduğu yerdeki noterlikte düzenlenmesi gibi bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Taraflar, taşınmazın bulunduğu yerdeki noterlik dışında başka bir ilçe veya ildeki noterliklerde de taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapabilirler. Yine benzer şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin feshi, iptali veya değiştirilmesi gibi işlemler de, sözleşmenin ilk yapıldığı noterlikte yapılmak zorunda değildir. Ancak, yeni işlemi yapan noterlik, Noterlik Kanunu'nun 81. maddesi gereğince, yapmış olduğu işleme

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi "*Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler*" başlığı altında taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de düzenleme şeklinde yapılması gerektiği şu şekilde belirtilmiştir: "*Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir.*"

³⁸⁹ Arpacı, s. 1083; Bağcı, s. 2015; Biyan, s. 700; Eren, Borçlar Özel, s. 194-195; Ertaş, s. 301; Ayan, s. 136; Esener/Güven, s. 204; Olgaç, s. 246; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 389; Karataş, s. 80; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 687; Kocayusufpaşaoğlu, s. 125.

Yargıtay 14. HD. 08.07.2010 T. 2010/6611 E., 2010/7988 K. sayılı kararına göre "*Davada dayanılan 27.05.1997 günlü sözleşme, noterde onaylama şeklinde yapılmıştır. Oysa, Noterlik Kanununun noterlerin yapacağı işleri düzenleyen 60. maddesinin 3. fıkrası ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin "düzenleme şeklinde yapılmasını" zorunlu kılan 89.maddesi hükümleri uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Kanunun geçerlilik şartı olarak öngördüğü bir hukuki işlemin zorunlu şekil koşuluna uyulmadan yapılması, o sözleşmeyi geçersiz kılar.*"

³⁹⁰ Surlu, s. 139-140; Bal, s. 30-31; Kılıç, s. 1558; Özenli, s. 63-66.

ait kaydın bir nüshasını, gerekli açıklama yapılarak ilk işleme ait kağıda bağlanması için ilk işlemi yapan noterliğe gönderir.

Noterlik Kanunu'nun 83. maddesi gereğince, noterler, noterlik işlemlerini dairelerinde yaparlar. Şu kadar ki, işlemin dairede yapılması gecikmeye sebep olur veya başka bir zorluk arz ederse, sebebi iş kağıtlarında gösterilmek suretiyle daire dışında da işlem yapılabilir. Bu nedenle, noterler kural olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesini dairelerinde yapmak zorundadır. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, daire dışında yapılmasını gerektirecek nedenlerin varlığı halinde, noterler bu sözleşmeyi daireleri dışında düzenleyebilecektir.³⁹¹

Noter tarafından düzenlenecek olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, sözleşmeye katılan her iki tarafın da imzasının bulunması gerekmektedir. Sadece vaad borçlusunun imzasının bulunduğu sözleşmeler geçersizdir.³⁹² Ancak doktrinde bir görüş, tek tarafı borç altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, borç altına girecek olan tarafın tek başına imzasının bulunmasının, sözleşmenin kurulabilmesi açısından yeterli olacağını ileri sürmektedir.³⁹³ Burada isabetli olan, gerek iki taraflı olsun gerek tek taraflı olsun, her iki tür taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de, tarafların her ikisinin birden imzasının bulunmasıdır.³⁹⁴

Noterlik Kanunu'nun açık hükmü gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapma görevinin noterlere ait olduğu tartışmasızdır. Ancak, noterler dışında tapu sicil memurlarının da taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri düzenleyebilmeleri olanaklı mıdır sorusu akla gelebilir. Doktrinde, bu soruya iki farklı cevap verilmektedir. İlk görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme

³⁹¹ Özenli, s. 68-69; Bal, s. 31-32.

³⁹² Zevkliler/Gökyayla, s. 67-68; Aydoğdu/Kahveci, s. 301; Olgaç, s. 246-247; Karahasan, s. 489; Tandoğan, s. 248; Dalamanlı, s. 6.

Yargıtay HGK. 25.09.1985 T. 1984/14-13 E., 1985/729 K. sayılı kararına göre "Gayrimenkul satış vaadi senedi karşılıklı taahhütleri içeren bir sözleşme olduğundan, tek taraflı olarak düzenlenen belgeye dayanılarak tescil kararı verilemez."; Yargıtay 14. HD. 29.05.2006 T. 2006/5221 E., 2006/6071 K. sayılı kararına göre " Açıkça söylemek gerekirse gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde bir akit olması itibarıyla iki tarafın varlığı şarttır. Zira iki taraf bir araya gelip noter huzurunda icap ve kabul şeklindeki iradelerini açıklamadan orta yerde biçimine uygun düzenlenmiş resmi şekil şartına bağlı bir sözleşmeden söz edilemez. Somut olaya gelince; davacı, 30.12.1993 günlü `düzenleme şeklinde taahhütname` başlıklı belgeye dayanmıştır. Noterde düzenleme şeklinde yapılan bu taahhütname ilgilisi N. T. tarafından düzenlenmiş tek taraflı borç doğuran bir tasarruf işlemi ise de hiçbir zaman yukarıdan beri sayılan sözleşme unsurlarını içermediğinden taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi olarak kabul edilemez."

³⁹³ Reisoğlu, Seza, s. 647; Eren, Borçlar Özel, s. 193.

³⁹⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s. 127-129; Karahasan, s. 489.

yetkisi sadece noterlere verilmiş olup, tapu sicil memurlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyebilmesinden söz edilemez.³⁹⁵ Buna karşın isabetli olan diğer bir görüş ise, tapu sicil memurlarının da pekala taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyebileceğini kabul etmektedir.³⁹⁶ Her şeyden önce, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini düzenlemeye yetkili olan bir makamın, onun ön sözleşmesi olduğu kabul edilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyemeyeceğini belirtmek yerinde olmayacaktır.³⁹⁷ Yargıtay da tapu sicil memurlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyebileceğini kabul etmiştir.³⁹⁸ Buna karşın, uygulamada tapu sicil memurlarınca düzenlenmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine de pek rastlanılmamaktadır.³⁹⁹

Üzerinde durulması gereken bir başka husus da, noterin düzenlemiş olduğu sözleşmenin içeriğinin, taşınmaz satış vaadine ilişkin olmayıp doğrudan taşınmaz satışına ilişkin olduğu hallerde, akdedilmiş bulunan sözleşmenin geçerli olup olmayacağı hususudur. Kanun koyucumuz noterlere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapabilme imkanı tanımış olup, ayrıca kanun koyucu tarafından noterlere taşınmaz satış sözleşmesinin yapılabilmesi imkanı tanınmamıştır. Bu nedenle noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi yapabilmeleri ihtimali söz konusu olamaz. Şayet noterler böyle bir sözleşme yapmışlarsa, yapmış oldukları sözleşme taşınmaz satış sözleşmesi hükmü doğuramayacak, ancak tahvil yoluyla akdedilmiş bulunan sözleşme taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilecek ve geçerli sayılabilecektir.⁴⁰⁰ Yargıtay'ın görüşü de bu doğrultudadır.⁴⁰¹

³⁹⁵ Çenberci, s. 161; Biyan, s. 700; Esmer, s. 796; Özenli, s. 62-63.

³⁹⁶ SAYMEN, Ferit H./ ELBİR, Halid K.: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963, s. 283; Kocayusufpaşaoğlu, s. 118-119; Tunçomağ, s. 287; Yavuz, s. 126; Arpacı, s. 1083; Bağcı, s. 2014; Ertaş, s. 301; Feyzioğlu, s. 107; Tandoğan, s. 243; Olgaç, s. 246; Surlu, s. 139; Canbolat/Canbolat, s. 129; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 690.

³⁹⁷ Saymen/Elbir, s. 283; Tunçomağ, s. 287; Arpacı, s. 1083; Bağcı, s. 2014; Feyzioğlu, s. 107; Tandoğan, s. 243; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 689-690.

³⁹⁸ Yargıtay 14. HD. 26.11.1979 T. 1979/5390 E., 1979/5650 K. sayılı kararına göre "... satış sözleşmesini yapmakla görevli tapu sicil muhafızı veya memurunun, mülkiyetin nakli yönünden daha az sonuç meydana getirebilecek olan satış vaadi sözleşmesi yapmasında yasal engel yoktur."

³⁹⁹ Bu konu hakkında Surlu şu ifadeleri kullanmıştır: "Ancak, üyesi ve başkanı olarak görev yaptığım 1990 ile 2004 yıllarını kapsayan 14 yıl içinde gayrimenkul satış vaadine ilişkin tapu iptali davalarının temyiz mercii 14. Hukuk Dairesine gelen dosyalardan hiçbirinde tapuca düzenlenmiş bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine rastlamadığımızı özellikle belirtmek isteriz." (Surlu, s. 139).

⁴⁰⁰ Arpacı, s. 1083; Biyan, s. 700-701; Eren, Borçlar Özel, s. 195; Feyzioğlu, s. 108; Ayan, s. 145; Tandoğan, s. 247; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 389; Karahasan, s. 492; Surlu, s. 144; Kocayusufpaşaoğlu, s. 125; Ertaş, s. 202-203.

b) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vekil aracılığıyla yapılması halinde buna ilişkin vekalet sözleşmesinin şekli

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin taraflarca bizzat yapılması zorunluluğu yoktur. Taraflar yetkili temsilcileri aracılığıyla da taşınmaz satış vaadi sözleşmesini akdedebilirler.⁴⁰² Temsil yetkisinin vekalet verilmek suretiyle gerçekleştirilmesi halinde, vekalet sözleşmesinin herhangi bir şekilde tabi olup olmayacağı sorusunun yanıtlanması gerekir.⁴⁰³

Öncelikli olarak belirtmek gerekir ki, hukukumuzda vekalet sözleşmesinin geçerliliği kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır.⁴⁰⁴ Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkının geçirilmesine ilişkin vekalet sözleşmesinin herhangi bir şekil şartına bağlı olup olmadığı konusunda da ne TMK'nda ne de TBK'nda açık bir hüküm bulunmamaktadır.⁴⁰⁵ Hatta vekilin yapmak ile yetkili kılındığı hukuki işlem bir şekilde tabi olsa bile, vekil ile vekalet veren arasındaki kurulacak olan vekalet ilişkisinin kural olarak bir şekilde tabi olmayacağı doktrinde ileri sürülmektedir.⁴⁰⁶

Bununla birlikte 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi, "*düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler*" başlığı altında şu hükmü düzenlenmiştir: "*Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir.*"

⁴⁰¹ Yargıtay HGK. 13.10.1976 T. 1975/13-108 E., 1976/2617 K. sayılı kararına göre "*Gerek eski Noterlik Kanunu madde 44 ve gerekse yeni Noterlik Kanunu madde 60,b.3' e göre, taşınmaz satış vaadini noterler de düzenleyebilirler. Noterler önünde yapılan taşınmaz satımı sözleşmeleri, noterlerin düzenlemeye yetkili olduğu taşınmaz satış vaadine çevrilerek (tahvil edilerek) geçerli tutulmak gerekir.*"; Benzer yönde diğer kararlar için bkz. Yargıtay 15. HD. 13.05.1976 T. 1976/811 E., 1976/2152 K. sayılı kararı ve Yargıtay 15. HD. 25.12.1975 T. 1975/4714 E., 1975/5159 K. sayılı kararı.

⁴⁰² Esmer, s. 797; Çenberci, s. 75; Kömürçü, s. 71; Özenli, s. 94; Karataş, s. 28; Surlu, s. 76; Kalyon, s. 243; Karahasan, s. 462.

⁴⁰³ Esasen temsil yetkisi ile vekalet birbirlerinden farklı kavramlar olup; vekalet iç ilişkiye, temsil dış ilişkiye yönelik bir kavramdır. Vekalet hukuki bir yükümlülük doğururken, temsil yetkisi ise bir hak verir. Vekalet sebebe bağlı bir işlemken, temsil yetkisi ise hukuki sebepten bağımsızdır. Vekalet bir sözleşme iken, temsil yetkisi tek taraflı bir işlemle verilir (Aral/Ayrancı, s. 414; Aydoğdu/Kahveci, s. 777).

⁴⁰⁴ von Tuhr, s. 321; Özenli, s. 95; Eren, Borçlar Özel, s. 713; Aydoğdu/Kahveci, s. 777; Aral/Ayrancı, s. 416.

⁴⁰⁵ Aral/Ayrancı, s. 416; Esener/Güven, s. 206; Kocayusufpaşaoğlu, s. 106; Tandoğan, s. 255.

⁴⁰⁶ von Tuhr, s. 321; Aral/Ayrancı, s. 414.

Noterlik Kanunu'nda düzenlenen bu özel hüküm gereğince, niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren vekaletnamelerin noterlik tarafından düzenleme şeklinde yapılmış olması gerekmektedir. Doktrinde bu hükmün bir geçerlilik şartı olduğunu savunan yazarlar⁴⁰⁷ olduğu gibi, bu hükmün bir geçerlilik şartı olmadığını, ancak ispat şartı olduğunu belirten yazarlar⁴⁰⁸ da mevcuttur.

Burada, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesi için vekile verilecek olan vekaletnamenin, Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi kapsamına dahil edilip edilemeyeceği sorusunun yanıtlanması gerekir.

Kanun kapsamında tapuda işlem yapılmasını gerektiren vekaletnamelerden bahsedilmektedir. Oysa, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi noterliklerde ve doktrinde baskın olan görüşe göre ayrıca tapu sicil memurları önünde de akdedilebilmektedir. Böyle bir durumda yetkili temsilci vasıtasıyla tapu sicil memurları önünde akdedilmek istenen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, tapuda işlem yapılmasını gerektiren bir vekaletnameden bahsedilecek olup, vekile verilecek vekaletnamenin düzenleme şeklinde noterliklerde yapılması gerekecektir.

Buna karşın, yetkili temsilci vasıtasıyla noterliklerde akdedilmek istenen bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi söz konusu olacaksa, ortada doğrudan tapuda işlem yapılmasını gerektirecek bir vekaletname söz konusu olmayacağından, vekile verilecek vekaletname Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi kapsamına dahil edilemeyecektir. Noterlikte vekil vasıtasıyla akdedilecek taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için vekile verilecek vekaletname, doğrudan tapuda işlem yapılmasını gerektirmez. Ancak, akdedilmiş olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ileride esas sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin bir ön sözleşmesini oluşturacağından, ön sözleşmenin akdedilebilmesi için verilen vekalet, dolaylı olarak ileride tapuda yapılacak işleme (taşınmaz satış sözleşmesine) katkı sağlamış olacaktır. Buna rağmen, ön sözleşmenin akdedilmesi için vekile verilen vekaletname, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin vekil tarafından akdedilmesini doğrudan sağlayamaz.

⁴⁰⁷ TEKİNAY, Selahattin Sulhi: "Noterlik Kanununun 89. Maddesi Hakkında Düşünceler", HUMK'nu Değiştiren 1711 Sayılı Kanun ve Noterlik Kanunu Hakkında Sempozyum, İstanbul, 1976, s. 216-219; ŞENER, Esat: "1512 Sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi karşısında Miras Taksim Sözleşmesi", Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, 1976, Sayı:11, s. 5.

⁴⁰⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 187; Tandoğan, s. 257; Feyzioğlu, s. 101-102.

Görüldüğü üzere kanun lafzına sıkı sıkıya bağlı kalındığında, her ne kadar akdedilmek istenen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri aynı hukuki sonucu doğuracak olsa da, düzenlendiği kuruma (noterlik veya tapu sicil müdürlüğüne) göre vekile verilecek vekaletname farklı şekillere tabi olacaktır. Oysa doktrinde, Noterlik Kanunu'nun 89. maddesinde düzenlenmiş olan şekil şartının bir geçerlilik şartı mı yoksa ispat şartı mı olduğu dahi tartışmalı bir konuyken, bir de üstüne bu iki farklı durum karşısında iki farklı şekil şartının getirildiği kanısına varmak isabetli olmayacaktır.

Doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vekil aracılığıyla akdedilmesi halinde vekile verilecek olan vekaletnamenin herhangi bir şekil şartına bağlı olmadığı, buna karşın ispat bakımından bu tür vekaletnamelerin resmi şekle tabi olarak yapılmasının da gerekli olduğu belirtilmiştir.⁴⁰⁹ Neticede, hiçbir şekle bağlı olmadan verilen bir temsil yetkisine dayanarak yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de geçerlidir, bu nedenle temsil olunan kişiyi borç altına sokar; yeter ki verilmiş olan temsil yetkisi gerçekten var olsun ve ispatlanabilsin.⁴¹⁰

Doktrinde bir başka görüş ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesi için vekile verilecek olan vekaletnamenin, Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi gereğince düzenleme şeklinde noterlerce yapılması gerektiğini savunmaktadır.⁴¹¹ Yargıtay'ın da 14. HD. 12.07.2011 T. 2011/5035 E., 2011/9154 K. sayılı kararından, bu görüşte olduğu anlaşılmaktadır.⁴¹²

Burada üzerinde durulması gereken bir diğer husus, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesi için verilen vekaletnamenin, özel bir yetkiyi içermesinin gerekli olup olmadığına ilişkindir. TBK'nun 504/III. maddesi gereğince, vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo

⁴⁰⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s. 131-132; Kömürcü, s. 72.

⁴¹⁰ Kocayusufpaşaoğlu, s. 132.

⁴¹¹ Surlu, s. 77; Özenli, s. 95; Karataş, s. 28.

⁴¹² Yargıtay 14. HD. 12.07.2011 T. 2011/5035 E., 2011/9154 K. sayılı kararına göre *"...vekalet sözleşmesi özel bir şekle bağlı kılınmamışsa da "düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler" başlıklı Noterlik Kanununun 89. maddesine göre niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerin düzenleme şeklinde yapılması icap eder. Satış vaadi sözleşmesine dayanak vekaletname, yabancı ülkede düzenlenmiş ise de konsolosluk tarafından değil, yabancı noter tarafından yapıldığından ve 1512 Sayılı Noterlik Kanununun 89. maddesi hükmüne göre "düzenleme şeklinde" yapılmadığından, bu vekaletnameye dayanılarak tanzim olunan satış vaadi sözleşmesi hüküm ve sonuç meydana getirmez."*

taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.

İlgili kanun maddesinde vekilin, özel olarak yetkili kılınmadıkça taşınmazı devredemeyeceği ve bir hak ile sınırlandıramayacağı belirtilmektedir. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi ile o an ortada bir devirden bahsedilemeyeceği gibi, bir hak ile sınırlandırmadan da söz edilemez. Akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden vaad alacaklısı lehine doğan satın alma hakkı, taşınmaz üzerinde bir sınırlandırma yapılmış olduğu anlamına gelmez. Buna karşın doktrinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin vekil aracılığıyla akdedilebilmesi için verilecek olan vekaletnamede, vekilin özel olarak yetkili kılınmış olması gerektiği belirtilmektedir.⁴¹³ Yargıtay da 14. HD. 29.11.1977 T. 1977/4734 E., 1977/5904 K. sayılı kararında, taşınmazın satımı için özel olarak yetkili kılınmış vekilin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini de akdedebileceğini belirtmiştir.⁴¹⁴ Bu nedenle Yargıtay'ın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesi için, vekilin özel olarak yetkili kılınması şartını aradığı sonucuna varılabilir.

3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Karma Sözleşme Olarak Düzenlenmesinde Şekil

Bazı durumların varlığı halinde taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile birlikte başka bir sözleşmeyi de aynı sözleşme içinde düzenleyebilirler. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karma bir sözleşmeye⁴¹⁵ konu edilmesi de pekala mümkündür.⁴¹⁶

Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karma sözleşmelere konu edilmesi en çok kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde (arsa payı karşılığı kat yapımı

⁴¹³ Karahasan, s. 462; Çenberci, s. 75; Özenli, s. 94; Karataş, s. 28; Surlu, s. 76-77; Kömürcü, s. 72.

⁴¹⁴ Yargıtay 14. HD. 29.11.1977 T. 1977/4734 E., 1977/5904 K. sayılı kararına göre "Dosyadaki 23.1.1959 günlü vekaletnameye göre (A)nın vekili (M.B.)yi taşınmazlarını satma konusunda da yetkili kıldığı anlaşılmaktadır. Satma yetkisi, satış vaadinde bulunma yetkisini de kapsar. Sözleşme geçerlidir."

⁴¹⁵ Karma sözleşme: "Yasanın çeşitli sözleşme türlerinde öngördüğü öğelerin, yasanın öngörmediği bir biçimde bir araya gelmesi ile ortaya çıkan sözleşme" (Yılmaz, s. 400).

⁴¹⁶ Esener/Güven, s. 204; Özenli, s. 126; Kalyon, s. 390.

sözleşmelerinde) görülmektedir. Bu tür sözleşmelerde eser yapımı ile birlikte arsa payının veya bağımsız bölümün bir kısmının devri öngörülmektedir.⁴¹⁷

Karma sözleşmelere uygulanacak hükümler kural olarak, sözleşmeyi meydana getiren her bir edimin alındığı sözleşmelere uygulanacak olan hükümlerdir. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi başka bir sözleşme ile birlikte karma sözleşmeye konu ediliyorsa, sözleşmenin taşınmaz satış vaadini içeren kısmına taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanacak ve bunun sonucu olarak ilgili kısım resmi şekilde yapılabilecektir.⁴¹⁸ Buna karşılık karma sözleşme eser sözleşmesini de içeriyorsa, eseri meydana getirme edimi bakımından TBK'nun eser sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır.⁴¹⁹

Yargıtay'a göre de, kat karşılığı inşaat sözleşmesi karma bir sözleşme olup⁴²⁰, bünyesinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesini de içerdiğinden resmi şekilde akdedilmek zorundadır.⁴²¹

⁴¹⁷ Surlu, s. 159.

⁴¹⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 389. Yargıtay HGK. 09.06.1982 T. 1979/15-1613 E., 1982/565 K. sayılı kararına göre "Kural olarak, karma sözleşmeye, her bir edimin alındığı sözleşmelerden her birinin kuralları doğrudan doğruya uygulanır. O halde, davalının yüklendiği yapı yapma edimi için BK'nun bu tip sözleşmeyi düzenleyen (355 ve bunu izleyen) maddelerinin uygulanmasına karşılık davacının arsa payı mülkiyetini davalıya devir borcu yönünden, satış vaadine ilişkin yasa hükümleri uygulanacaktır. (MK. 634, BK. 213, Tapu K. 26, Noterlik Yasası m. 60). Hal böyle olunca da, davalının eser meydana getirme borcunu kapsayan sözleşmenin şekle bağlı olmamasına karşılık, davacı arsa sahibinin pay mülkiyetini davalıya aktarma (devir) borcu için, Yasalarda öngörülen resmi şekle uygun bir sözleşmenin varlığı zorunlu olmaktadır. Çünkü, böyle bir sözleşmenin geçerli olması, resmi biçimde yapılmasına bağlıdır...Gerçekten, bir taşınmaz malın veya payının mülkiyetinin başkasına devri, ya da devir vaadini öngören sözleşmelerin geçerli sayılmasına MK'nun 634, BK'nun 213 ve Tapu Kanununun 26. maddeleri uyarınca, tapu sicil muhafızı tarafından veya 1512 sayılı Noterlik Yasasınının 60. maddesi buyruğuna göre noterlerce resen düzenlenmesine bağlıdır."

⁴¹⁹ Karahasan, s. 502.

⁴²⁰ Yargıtay 23. HD. 05.10.2015 T. 2015/3096 E., 2015/6282 K. sayılı kararına göre "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmesini birlikte kapsayan karma bir sözleşmedir."

⁴²¹ Yargıtay 23. HD. 22.04.2015 T. 2014/3973 E., 2015/2836 K. sayılı kararına göre "6098 sayılı TBK'nın 470. vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi", iş sahibinin bir arsanın muayyen bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir inşa (yapı) eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bedel olarak taşınmaz mal mülkiyetinin geçirimi borcunu içerdiğinden, TMK'nın 706. TBK'nın 237. Noterlik Kanunu'nun 60 ve Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri uyarınca resmi şekle bağlı tutulmuştur."

4. Şekle İlişkin Şartlara Uyulmamasının Hukuki Sonuçları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde akdedilmesi bir geçerlilik şartı olup, bu kurala uyulmaksızın akdedilen sözleşmeler geçersiz olacaktır. Nitekim TBK'nun 237/II. maddesi gereğince, taşınmaz satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.

Yine aynı şekilde TBK'nun 12/II. maddesi gereğince, kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.⁴²²

a) Genel olarak

Kanun koyucu geçerlilik şekline uyulmaksızın akdedilmiş bulunan sözleşmelerin geçersiz olduğunu ve hüküm doğurmayacağını belirtmektedir. Doktrinde bu geçersizlik halinin, kesin hükümsüzlük (butlan) olduğu ileri sürülmektedir.⁴²³ Bazı Yargıtay kararlarında ise resmi şekle uyulmadan akdedilen sözleşmelerin geçersiz ve bu nedenle yok hükmünde olduğu belirtilmektedir.⁴²⁴

Yargıtay kararlarında geçen yokluk ifadesinden, gerçek anlamda bir yokluk yaptırımının kast edildiği anlamı çıkarılmamalıdır.⁴²⁵ Yokluk yaptırımı butlana göre

⁴²² Bu sözleşmeler kapsamına, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile taşınmaz satış sözleşmeleri de dahildir. Nitekim taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde şekle aykırılığın hukuki sonuçları doktrinde yer alan temel kaynaklarda ayrıntılı olarak işlenmemiş olup, genellikle taşınmaz satış sözleşmesinin şekle aykırı olarak düzenlenmesi konusu ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Ancak, taşınmaz satış sözleşmesinin şekle aykırı olarak düzenlenmesinden doğan hukuki sonuçlar, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine de uygun düştüğü ölçüde uygulanabilir. TBK'nun 237. maddesi gereğince her iki sözleşme bakımından da, resmi şekilde düzenlenme şartı bir geçerlilik şartıdır.

⁴²³ Kayar, s. 74; Aral/Ayrancı, s. 189; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 146; Olgaç, s. 257; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 81; Oğuzman/Öz, s. 157; Tunçomağ, s. 290; Gümüş, Borçlar Özel, s. 131; Çenberci, s. 175; Karataş, s. 99; Kocayusufpaşaoğlu, s. 137.

⁴²⁴ Yargıtay HGK. 29.01.1986 T. 1984/14-849 E., 1986/57 K. sayılı kararına göre "213. maddede (Gayrimenkule dair satım vaadi ... resmi senede raptedilmedikçe muteber değildir) demek suretiyle akdin resmi biçim koşuluna ve buna uymamanın sonucunu belirtmiştir. Görülüyor ki, davacının dayandığı belgede tarafların imzası bulunsa ve bir sözleşme niteliğinde olsa bile geçersizdir, yok hükmündedir."; Yargıtay HGK. 16.04.2008 T. 2008/8-324 E., 2008/328 K. sayılı kararına göre "Kural olarak tapulu taşınmazların satış ve devirleri resmi şekilde yapılmadıkça hukuki sonuç doğurmazlar. Yapılan bu tür satışlar mutlak butlanla batıl (yok hükmünde) sayılmaktadır."

⁴²⁵ Oğuzman/Barlas bu konu hakkında isabetli olarak şu ifadeleri kullanmıştır: "Bu yüzden, Yarg. HGK, 29.5.2002, 2-441/433'de (Yarg. Dün., Kasım 2002, sh. 55 vd.) şeklin kurucu unsur olması veya geçerlilik şartı teşkil etmesi ayırımı yapılmaksızın, götürü bir ifade ile,

çok daha ağır bir yaptırım olup, sözleşmenin kurucu unsurlarından birinin sözleşmede yer almadığı durumlarda gündeme gelmektedir. Ancak, TBK'nun 12. maddesi gereğince sözleşmeler bakımından getirilmiş bulunan şekil şartı, sözleşmeler için kurucu bir unsur oluşturmayıp sadece geçerlilik unsurunu teşkil eder.⁴²⁶ Kanunun öngördüğü şekil kuralına aykırı olarak akdedilmiş bulunan sözleşmeler, kesin hükümsüz yani batıl olacaktır.

Kesin hükümsüzlük zamanının geçmesi ya da tarafların sonradan icazet göstermesi ile de ortadan kalkmayacaktır.⁴²⁷ Şekle aykırılık iddiası herkes tarafından ileri sürülebileceği gibi, hakim tarafından da resen göz önünde tutulacaktır.⁴²⁸

Buna karşın son zamanlarda ileri sürülen başka bir görüşe de değinmek gerekir. Sözü edilen görüşe göre, şekle aykırı olarak düzenlenmiş bulunan sözleşmelerdeki geçersizlik hali kesin hükümsüzlük olmayıp, kendine özgü bir geçersizlik halidir.⁴²⁹ Şekle aykırılık iddiası ancak sözleşmenin tarafları arasında ileri sürülebilecek olup, hakim resen bu durumu göz önüne alamayacaktır.⁴³⁰ Yine benzer şekilde geçersizlik hali sonradan da düzeltilebilecektir. Doktrinde benimsenen bu farklı görüş, şekle aykırılık iddiasının bir tür iptal edilebilirlik haline dönüşeceğinden bahisle eleştirilmektedir.⁴³¹

şekle aykırılığın yaptırımının "yokluk" olduğunun belirtilmesi ve butlan (kesin hükümsüzlük) hâllerini sayarken şekle aykırılığa yer verilmemesi hatalı olmuştur." (Oğuzman/Barlas, s. 221, dipnot. 226a); Çenberci de resmi şekle uyulmaksızın akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin batıl olduğunu ifade etmiş, Yargıtay'ın ise bu durumu "yokluk" deyimini ile ifade ettiğini belirtmiştir (Çenberci, s. 175-176).

⁴²⁶ Eren, Borçlar Genel, s. 294.

⁴²⁷ Oğuzman/Öz, s. 157; Özkaya, s. 198-199; Karataş, s. 99; von Tuhr, s. 225; Kayar, s. 77; Eren, Borçlar Genel, s. 290.

⁴²⁸ Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 82; Kayar, s. 75; Karataş, s. 99; Eren, Borçlar Genel, s. 291; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 144; Oğuzman/Öz, s. 157; Özkaya, s. 198; Surlu, s. 160; Çenberci, s. 176; von Tuhr, s. 222.

Yargıtay HGK. 13.02.2002 T. 2002/14-17 E., 2002/65 K. sayılı kararına göre "...noterde düzenleme biçiminde (resen) yapılmamış olan taşınmaz satış vaadine ilişkin sözleşmeler geçersizdir. Burada kanunun öngördüğü şeklin bir geçerlilik (sıhhat) şartı olarak düzenlendiğini, buna uyulmadan yapılan sözleşmelere "geçersizlik" müeyyidesinin bağlandığını, bunun hukuki mahiyet olarak emredici nitelikte olduğunu, bu nedenle de "geçersizlik" müeyyidesine bağlanan şekil eksikliğinin hakim tarafından taraflar ileri sürmeseler dahi, yargılamanın her aşamasında resen göz önüne alınması gerektiğini belirtmekte yarar vardır."

⁴²⁹ Bu görüşte olan yazarlar için bkz. Eren, Borçlar Genel, s. 292; Tandoğan, s. 233-234.

⁴³⁰ Eren, Borçlar Genel, s. 292; Tandoğan, s. 233-234; Esener/Güven, s. 201; Özkaya, s. 199.

⁴³¹ Oğuzman/Öz, s. 158.

Geçerlilik şekline uyulmaksızın akdedilmiş bulunan sözleşmeler kesin hükümsüz olacağından sözleşme ile birlikte veya sonradan akdedilmiş bulunan ferî nitelikteki anlaşmalar da geçersiz hale gelecektir. Örnek vermek gerekirse, resmi şekle uyulmadan akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersiz olacağından, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ferî niteliğinde bulunan cezai şart ve pişmanlık veya cayma akçesi gibi anlaşmalar da geçersiz hale gelecektir.⁴³²

Gerekli şekil şartına uyulmadan akdedilmiş bulunan sözleşme geçersiz olacağından, tarafların sonradan eksikliği gidermesi ile de sözleşme geçerlilik kazanamayacaktır. Ancak, taraflar istedikleri takdirde pekala gerekli şekil şartına uyarak yeni bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedebilecektir.⁴³³ Bununla birlikte doktrinde bir görüş, şekle aykırı olarak düzenlenmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak açılan bir davada, vaad borçlusunun şekil eksikliğini ileri sürmeksizin davayı kabul etmesi halinde, söz konusu şekle aykırı düzenlenmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine hüküm ve sonuç bağlanabileceğini belirtmektedir.⁴³⁴

Şekle aykırı olduğu için geçersiz olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ifa edilmişse, her iki taraf da karşı tarafa vermiş olduklarını sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre (duruma göre de istihkak davası ile) geri isteyebilecektir.⁴³⁵ Eğer satışı vaad edilmiş bulunan taşınmazın zilyetliği vaad alacaklısına bırakılmışsa, vaad borçlusu olan malik TMK'nun 683. maddesi gereğince istihkak davası açarak

⁴³² Kocayusufpaşaoğlu, s. 137; Olgaç, s. 257; Çenberci, s. 191-192; Kömürcü, s. 76; Tunçomağ, s. 290; Ertaş, s. 268; Dalamanlı, s. 144; GÜNAY, Erhan: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Ankara, 2016, s. 30.

⁴³³ Karataş, s. 99.

⁴³⁴ Karahasan, s. 491; Surlu, s. 161.

Çenberci bu konu hakkında, şekil ve esasa ilişkin şartın eksikliği nedeniyle geçersiz olan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, duruşmada ferağın kabulü ile geçerli bir hale getirilemeyeceğinden bahsetmiştir (Çenberci, s. 197); Ancak Karahasan açılan davanın kabulünün, sözleşmenin geçerli olup olmadığına bakılmaksızın davacı lehine hüküm doğurması gerektirdiğini belirtmiş, bu nedenle davayı kabulün taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için gerekli olan resmi şeklin yerini tutacağından bahsetmiş, ve sonuç olarak Çenberci'nin görüşüne katılmamıştır (Karahasan, s. 492, dipnot. 524); Çenberci ise, her ne kadar ferağın kabulü ile sözleşmeye geçerlilik tanınamayacağını belirtmişse de, davanın kabulü ile tescile olanak verilebileceğini kabul etmiştir (Çenberci, s. 197).

⁴³⁵ Eren, Borçlar Genel, s. 290; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 144; Tunçomağ, s. 291; Kayar, s. 75; Surlu, s. 161.

Yargıtay HGK. 01.10.2014 T. 2013/1-1117 E., 2014/745 K. sayılı kararına göre "... geçersiz harici satış sözleşmesi nedeniyle yanlar verdiklerini sebepsiz zenginleşme (haksız iktisap) veya mülkiyet (İstihkak MK 618. m. (TMK 683.m.)) davasıyla geri isteyebilirler."

taşınmazı geri alabilecektir.⁴³⁶ Burada taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile devralınan taşınmazın zilyetliği iade edilmiş olacaktır.⁴³⁷

Vaad alacaklısı, vaad borçlusuna bir bedel ödemiş ise de, ödemiş olduğu bu bedeli sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre (TBK m. 77) geri isteyebilecektir.⁴³⁸

Resmi şekle uyulmaksızın akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak, taraflar tapu dairesinde taşınmazın satışını gerçekleştirmişlerse, yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ifa edilmişse, bu takdirde nasıl bir sonucun ortaya çıkacağı hususunu ele almak gerekir. Böyle bir durumda, şekil eksikliği sebebiyle batıl olan bir sözleşmenin, ifa edilmek suretiyle geçerli hale getirilmesine izin vermemek gerekir.⁴³⁹ Nitekim şekle aykırılığın giderilmesi suretiyle batıl olan bir sözleşmeye geçerlilik tanımak hatalı olur. Bu durumu değişik ihtimaller üzerinden değerlendirmekte fayda vardır:

İlk ihtimale göre taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçersiz olduğunu bilmelerine rağmen taşınmaz satış sözleşmesini akdetmişlerdir. Böyle bir durumda akdedilmiş bulunan taşınmaz satış sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden bağımsız olacağından geçerliliğini koruyacaktır. Burada taşınmaz satış sözleşmesi, geçersiz olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası amacıyla akdedilmemiştir. Taşınmaz satış sözleşmesinin kurulabilmesi için taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmuş olması gibi bir zorunluluk da bulunmamaktadır.⁴⁴⁰

İkinci ihtimal ise, tarafların resmi şekle aykırı olarak akdettikleri bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası amacıyla taşınmaz satış sözleşmesini akdetmesidir. Bu ihtimalde taraflar taşınmaz satış sözleşmesinde açıkça, bu sözleşmenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası amacı ile yapıldığını belirtmişlerdir. Yani

⁴³⁶ Kömürcü, s. 77; Tunçomağ, s. 291; Eren, Borçlar Genel, s. 290.

Yargıtay HGK. 09.04.2014 T. 2013/13-1018 E., 2014/508 K. sayılı kararına göre *"...vukubulan iktisabın (çoğalmanın) sebepsiz iktisap kuralları dışında, özel bir hukuk kuralına dayanılarak iadesi mümkün olmamalıdır. Zira böyle bir imkan varsa artık sebepsiz iktisap kuralları değil, sözü edilen özel kurallar uygulanır. İadenin; istihkak davası, haksız inşaat sebebiyle tazminat davası, sözleşmenin ifası davası, sözleşmeden dönme sebebiyle iade davası, vekaletsiz iş görmeye dayanan iade davası gibi yollarla gerçekleştirilmesi mümkünse, artık sebepsiz iktisap kurallarına başvurulamaz."*

⁴³⁷ Karataş, s. 107.

⁴³⁸ Esener/Güven, s. 202; Tunçomağ, s. 291; Çenberci, s. 186; Surlu, s. 161; Karataş, s. 103.

⁴³⁹ Kocayusufoğlu da, İsviçre-Türk hukukunda genel olarak şekil eksikliği sebebiyle batıl olan bir sözleşmenin ifa ile geçerli hale gelmesine olur verilmediğini belirtmiştir (Kocayusufoğlu, s. 138); Benzer görüşte bkz. von Tuhr, s. 232.

⁴⁴⁰ Kocayusufoğlu, s. 138-139; Kömürcü, s. 77.

tarafarca, sebebe bağılı bir taşınmaz satış sözleşmesi kurulmak istenmiştir. Böyle bir durumda taşınmaz satış sözleşmesinin, ifa sebebinin hükümsüz olması nedeniyle batıl olduğu doktrinde savunulmaktadır.⁴⁴¹

Kocayusufpaşaoğlu'na göre, batıl olan bu sözleşmeye dayanılarak tapuya tescil yapılmışsa, satıcı yani vaad borçlusunu esasen mülkiyet hakkını kaybetmeyeceğinden tapu sicilindeki yolsuz tescilin düzeltilmesini talep edebilecektir. Böyle bir durumda geçersiz olan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bulunmasına karşın, sözleşmenin geçerliliğine inanarak nasıl olsa taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasına kendilerinin zorlanacaklarına olan inançları neticesinde işlem yapan kişilerin, bu sözleşmeyi akdetmeleri söz konusu olacaktır. Oysa bu inançla yapılmış olmakla birlikte, esasen geçersiz olan taşınmaz satış sözleşmesine geçerlilik sağlamak, kanun koyucunun amacına aykırılık teşkil edecektir. Aksi düşünce taşınmaz satış vaadi sözleşmesini, taşınmaz satış sözleşmesinden önce yapılması zorunlu olan bir safha haline dönüştürecektir.⁴⁴²

Vaad alacaklısının, vaad borçlusuna bir bedel ödemiş olduğu durumlarda, ödemiş olduğu bu bedeli sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri isteyebileceğinden bahsetmiştik. Ayrıca, taşınmazın zilyetliğinin kendisine bırakıldığı durumlarda vaad alacaklısı, bu bedel kendisine iade edilinceye kadar taşınmaz üzerinde hapis hakkını kullanarak taşınmazı vaad borçlusuna iade etmekten de kaçınabilecektir.⁴⁴³

TBK'nun 80. maddesi gereğince de sebepsiz zenginleşen taraf iyiniyetli ise, yapmış olduğu zorunlu ve yararlı masrafları, geri verme isteminde bulunan taraftan isteyebilecektir. Buna göre, taşınmaza iyiniyetli olarak zilyet olmuş olan vaad alacaklısı, taşınmaz için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı masrafları vaad borçlusundan isteyebilir. Yine TMK'nun 994. maddesi gereğince de, vaad alacaklısının istemiş olduğu bu zorunlu ve yararlı masraflar kendisine ödeninceye kadar, vaad alacaklısı taşınmazı geri vermekten kaçınabilecektir.⁴⁴⁴ Bununla birlikte zenginleşen tarafın iyiniyetli olup olmadığına bakılmaksızın, zorunlu ve yararlı

⁴⁴¹ Kocayusufpaşaoğlu, s. 139; Kömürcü, s. 77. Reisoğlu da buna benzer olarak, şekle uyulmaması nedeniyle geçersiz olan sözleşmelerin, hataen sanki sözleşme geçerliymiş zannedilmesi suretiyle ifa edilmesi halinde, borcunu ifa eden tarafın vermiş olduklarını geri isteyebileceğinden bahsetmiştir (Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 88).

⁴⁴² Kocayusufpaşaoğlu, s. 139-140.

⁴⁴³ Karataş, s. 107; Kocayusufpaşaoğlu, s. 142; Çenberci, s. 197; Esener/Güven, s. 202; Dalamanlı, s. 144; Günay, s. 78.

⁴⁴⁴ Olgaç, s. 258; Tunçomağ, s. 291; Dalamanlı, s. 145; Çenberci, s. 188.

masraflar dışındaki masrafların istenmesi TBK'nun 80/III. maddesi gereğince m¼mk¼n olmayacaktır.

Resmi şekle uyulmaksızın akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi s¼zleřmesine dayanılarak taşınmaz, iyiniyetli vaad alacaklısının zilyetliğine bırakılmışsa ve iyiniyetli vaad alacaklısı da bu taşınmaz ¼zerinde bina inşa etmişse, TMK'nun 724. maddesinin⁴⁴⁵ uygulama alanı bulup bulamayacağı sorusu akla gelebilir. enberci, b¼yle bir durumda vaad borçlusunun vaad etmiş olduğu taşınmaz ¼zerinde tek başına malik olması şartıyla s¼z konusu h¼km¼n uygulanabileceğini ve vaad alacaklısı adına taşınmaz m¼lkiyetinin verilmesinin istenebileceğini belirtmiştir.⁴⁴⁶

b) Geçersizliği ileri s¼rmenin hakkın k¼t¼ye kullanılması durumunu oluşturması

¼ncelikli olarak belirtmek gerekir ki, s¼zleřmenin şekil eksikliği nedeniyle geçersiz olduğunun ileri s¼r¼lmesi kural olarak d¼r¼stl¼k kurallarına aykırı bir davranış olmadığı gibi, haksız fiil olarak da nitelendirilemez.⁴⁴⁷ Buna karşın, kimi durumların varlığı halinde şekil eksikliği sebebiyle s¼zleřmenin geçersizliğinin ileri s¼r¼lmesi hakkın k¼t¼ye kullanılması durumunu oluşturabilir. İşte bu gibi durumların varlığı halinde şekle aykırı olarak akdedilmiş bulunan s¼zleřmelerdeki geçersizlik iddiası TMK'nun 2/II. maddesi gereğince hukuk d¼zeni tarafından korunamaz ve geçersizlik iddiası hakim tarafından dikkate alınamaz. Bu nedenle, s¼zleřme geçerliymiş gibi hukuki sonuçlar doğurur.⁴⁴⁸

Her geçersizliğin ileri s¼r¼lmesi halinin, hakkın k¼t¼ye kullanılması durumunu oluşturduğunu s¼ylemek m¼mk¼n değildir. Aksi d¼ř¼nce, şekle uyulmaksızın akdedilmiş olan ve bu nedenle batıl olan her s¼zleřmeye geçerlilik tanınması imkanı verir ki, bu da şekil şartının anlamını kaybetmesine yol açar. Ancak şu iki durumun varlığı halinde geçersizliği ileri s¼rmenin hakkın k¼t¼ye kullanılması durumunu oluşturduğu s¼ylenebilir. Bunlardan ilki, kanun koyucunun getirmiş olduğu şekle

⁴⁴⁵ TMK m. 724: "Yapının değerı açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyiniyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının m¼lkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir."

⁴⁴⁶ enberci, s. 194.

⁴⁴⁷ Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 82; Eren, Borçlar Genel, s. 290; ¼zenli, s. 80

⁴⁴⁸ Oğuzman/¼z, s. 159; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 151.

ilişkin hükümden, hükmün amacına aykırı olarak yararlanılmaya çalışılması; diğeri ise şekil eksikliği sebebiyle geçersizliği ileri süren tarafın bu duruma kasten kendisinin sebep olmuş bulunmasıdır.⁴⁴⁹

Bu iki örnek durum dışında da somut olayın özelliğine göre geçersizliğin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturabilir. Örneğin, tarafların şekilsizliği bilmesine rağmen bilerek ve isteyerek sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeleri halinde de, sonradan geçersizliğin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturabilir.⁴⁵⁰ Hakim her somut olayda geçersizliğin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturup oluşturmadığını, kendi şartları içinde değerlendirmelidir.⁴⁵¹

İsviçre doktrininde savunulan bir görüşe⁴⁵² göre, şekil eksikliği sebebiyle geçersiz olan sözleşme henüz ifa edilmemiş ise, hakim geçersizliğin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanıldığı durumunu oluşturması halinde dahi sözleşmenin ifasına hükmedemeyecek ve bu nedenle geçersiz bulunan taşınmaz satış sözleşmesine dayanılarak tescile karar verilemeyecektir. Aynı düşünceyle, geçersiz bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi henüz ifa edilmemişse, hakkın kötüye kullanılması durumunun bulunması halinde hakim satışa ve tescile karar veremeyecektir.⁴⁵³ Ancak bu görüşün tersine, böyle durumlarda hakimin borcun ifasına karar verebileceğinden bahsedilmektedir.⁴⁵⁴

⁴⁴⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s. 141; Tunçomağ, s. 267-270; Yavuz, s. 121.

⁴⁵⁰ Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 83; Tandoğan, s. 239; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 389; Tunçomağ, s. 291; Canbolat/Canbolat, s. 144; Yavuz, s. 121; Eren, Borçlar Genel, s. 290.

⁴⁵¹ Karahasan, s. 494; Reisoğlu, Safa, Borçlar Genel, s. 82; Oğuzman/Öz, s. 159; Özkaya, s. 199-200.

⁴⁵² von Tuhr, Andreas/ Siegwart, Alfred: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 2. Auflage, Zurich 1942-1944, § 30, III, s. 224-225 ve not. 27, naklen Kocayusufpaşaoğlu, s. 141, dipnot. 66. İsviçre Federal Mahkemesinin de bu yönde kararları bulunmaktadır. Bkz. BGE 72. II. 39., naklen Kocayusufpaşaoğlu, s. 141, dipnot. 66; BGE 68. II. 236., naklen Tandoğan, s. 240, dipnot. 53a.

⁴⁵³ Kocayusufpaşaoğlu, s. 141-142. Karataş da benzer şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan tüm borçların yerine getirilmesi ile taşınmazın vaad alacaklısına teslim edildiği ancak tescilden kaçınıldığı haller gibi durumlar ayrı kalmak üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekle aykırılık nedeniyle geçersizliğinin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturmayacağını belirtmiştir. Bu nedenle, geçersiz olan bu tür taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine dayanılarak sözleşmenin ifa edilmesi suretiyle tescile karar verilmesi istenemez (Karataş, s. 90-91); Çenberci ise, geçersizliği ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturduğu durumlarda geçersizliğe sebep olan tarafın yükümlülüğünden kurtulamayacağını belirtmiş, yine de diğer tarafa sözleşmenin yerine getirilmesi için dava açma hakkının verilmemesi gerektiğinden bahsetmiştir. Çenberci'ye göre böyle bir durumda şekil şartına uyulmadığından ortada bir taşınmaz satış

İsviçre doktrininde savunulan bu görüşün kabulü, kötü niyetli olan kişilerin, nasıl olsa sözleşmenin ifa edilmeyeceğine güvenerek bu tür sözleşmeleri akdetmesine olanak sağlayacaktır. Batıl olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak taşınmaz satış sözleşmesinin yapıldığı durumlarda, sonradan geçersizliğin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturuyorsa, geçersizlik iddiasının dinlenmemesi gerekir. Böyle bir satışa dayanarak tescil talebinde bulunulabilecektir.⁴⁵⁵ Hatta bir adım daha ileri gidilerek, batıl olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak sözleşmenin ifa edilmesinin istendiği durumlarda (yani taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesinin istendiği durumlarda), karşı taraf, şayet sözleşmenin geçersizliğini hakkın kötüye kullanılması suretiyle ileri sürüyorsa, artık mahkemenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesine de karar verebilmesinin mümkün olduğu söylenebilir.

Önemle belirtmek gerekir ki, şekle aykırılığın kesin hükümsüzlük (butlan) oluşturduğu görüşünü benimsemek, bu geçersizliği ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması sebebiyle önlenmesine de engel teşkil etmemektedir.⁴⁵⁶

5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Değiştirilmesinde Şekil

TBK'nun 13. maddesi gereğince, kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur. Ancak,

vaadi sözleşmesi yoktur ki, ona dayanılarak asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenebilsin. Böyle bir halde zarara uğrayan taraf, geçersizliğe sebep olan taraftan TBK'nun 49/II. maddesi (mülga BK m. 41/II) gereğince menfi zararının giderilmesini isteyebilir (Çenberci, s. 180).

⁴⁵⁴ Oğuzman/Öz, s. 160. Hatta Oğuzman/Öz borcun ifasına karar verilebileceğinden bahsetmekle kalmayıp, sonradan ifanın imkansızlaşması hallerinde zarara uğrayan tarafın zararını TBK'nun 49/II. maddesi gereğince değil, TBK'nun 112. maddesi gereğince isteyebileceğinden bahsetmiştir (Oğuzman/Öz, s. 160, dipnot. 437); Oğuzman/Öz'ün bu görüşüne paralel olarak Yargıtay HGK. 27.11.1996 T. 1996/13-701 E., 1996/840 K. sayılı kararında şu ifadeler kullanılmıştır: "...davalı şirketin şekil eksikliğini ileri sürmesi Medeni Kanunun 2. maddesinde ifadesini bulan iyi niyet kuralına uygun düşmez...Bu durumda ferağın ve teslimin imkânsız hale getirilmesi nedeniyle davacının uygun bir tazminat istemeye hakkı vardır. Bu tazminat ifa menfaati (olumlu zarar) olmalıdır."; Eren ise zarara uğrayan taraf, TBK'nun 49/II. maddesine göre şekil eksikliği sebebiyle uğramış olduğu zararın giderilmesini isteyebilir ifadesini kullanmış, ancak hakimin geçersiz bulunan işlemi geçerli sayarak aynen tazmine hükmetmesinin de mümkün olacağını belirtmiştir (Eren, Borçlar Genel, s. 291).

⁴⁵⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 141.

⁴⁵⁶ Oğuzman/Öz, s. 158.

sözleşme metniyle çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler bu kuralın dışındadır. Bu kural, yazılı şekil dışındaki geçerlilik şekilleri hakkında da uygulanır.

Kanun koyucunun getirmiş olduğu bu kural, özel hukuk alanındaki tüm sözleşme ve hukuki işlemler için geçerlidir.⁴⁵⁷ Her ne kadar maddenin ilk fıkrasında yazılı şekilden bahsedilmiş olsa da, ikinci fıkradaki açık hüküm gereğince bir sözleşmenin yapılması için öngörülen şeklin resmi şekil olması durumunda, sözleşmenin değiştirilmesi için aranacak şekil de resmi şekil olacaktır. Bu nedenle resmi şekilde akdedilmesi zorunlu olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, daha sonradan değişiklik yapılmak istenirse, söz konusu değişiklik ancak resmi şekle uyularak yapılabilecektir.⁴⁵⁸

Buna karşın sözleşme resmi şekle tabi olsa dahi, sözleşmenin esaslı unsurlarını değiştirmeyen tamamlayıcı nitelikte bulunan hususlar resmi şekilde yapılmak zorunda değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesindeki taşınmaz satış bedelini azaltmak veya arttırmak, sözleşmenin konusu olan taşınmazı değiştirmek gibi durumlarda yapılacak olan değişiklikler yine resmi şekle tabi olacakken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırılmamış bulunan vadeyi veya ifa yerini sonradan belirlemek amacıyla yapılacak değişiklikler sözleşmenin esaslı unsurlarını değiştirmeyen tamamlayıcı yan hükümler olacağından herhangi bir şekle tabi olmaksızın düzenlenebilecektir.⁴⁵⁹ Buna benzer olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde belirtilmemiş olmasına rağmen sonradan sözleşmeye konulmak istenen cezai şart da resmi şekle uygun olarak akdedilmek zorunda olacaktır.⁴⁶⁰

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin değiştirilmesi ile ilgili olarak bir başka özel düzenlemeye, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 81/II. maddesinde rastlanmaktadır. İlgili hükme göre, tamamlanmasından sonra bir noterlik işleminin

⁴⁵⁷ Kayar, s. 74.

⁴⁵⁸ Surlu, s. 148.

⁴⁵⁹ Oğuzman/Öz, s. 156; Kayar, s. 74; Eren, Borçlar Genel, s. 288; Kömürcü, s. 71. Yargıtay HGK. 30.03.1974 T. 1969/1-1257 E., 1974/308 K. sayılı kararına göre "Noter sözleşmesinden sonra tarafların tapuya verdikleri yazının arkasına, satış parasını artırdıklarını yazmak suretiyle yaptıkları değişiklik geçerli sayılamaz."

⁴⁶⁰ Olgaç, s. 258; Çenberci, s. 192. Yargıtay HGK. 19.03.2003 T. 2003/15-124 E., 2003/175 K. sayılı kararına göre "Geçerliliği resmi şekilde düzenlenmesine bağlı bulunan bir sözleşmenin değiştirilmesi de resmi şekle tabidir. Diğer bir anlatımla, bir sözleşme hangi şekilde yapılmışsa ancak o şekilde değiştirilebilir. Cezai şarta ilişkin sözleşme yapılması, asıl sözleşmenin değiştirilmesi niteliğindedir. Bu nedenle cezai şarta ilişkin sözleşmenin de resmi şekilde yapılması gerekir."

değiştirilmesi veya fesih ve iptal veyahut evvelki işin nitelik ve değeri değişmemek şartıyla düzeltilmesi, evvelki işlemin yapıldığı şekilde yeni bir işlemle yapılır.

Noterlik Kanunu'nun getirmiş olduğu bu düzenlemeye göre, tamamlanmış bulunan bir noterlik işleminin değiştirilmesi durumunda yapılacak olan ikinci işlem, ilk işlemin şekline tabi olacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesi de bir noterlik işlemi olduğundan, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hükümlerinin değiştirilmek istenmesi durumunda da, bu kural uygulanacaktır. Ancak söz konusu maddede, hukuki işlemde yapılacak olan değişikliğin ilk işlemin konusuyla çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler içermesi durumunda farklı bir yol izlenip izlenilmeyeceği hususu belirtilmemiştir. Yani, yapılacak olan değişiklik her ne olursa olsun, ikinci işlemin, ilk işlemle aynı şekilde mi yapılmak zorunda olduğu, yoksa, böyle bir durumda TBK'nun 13/I. maddesinin 2. cümlesinin uygulama alanı bulup bulamayacağı konusu açıklığa kavuşturulmamıştır.

Noterlik Kanunu'nun 81/II. maddesinin ispat ile ilgili olduğundan bahisle, uygulanacak asıl hükmün TBK'nun 13. maddesi olduğu belirtilmektedir.⁴⁶¹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esaslı unsurlarını değiştirmeyen tamamlayıcı yan hükümlerin düzenlenmesinin istendiği durumlarda, genel kanun olan TBK'nun 13. maddesinin uygulama alanı bulacağını ve bu tür değişikliklerin resmi şekle tabi olmaksızın düzenlenebileceğini söylemek mümkündür.

⁴⁶¹ Kömürcü, s. 71.

III. BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ VE SONA ERMESİ

I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLAR ARASINDAKİ HÜKÜMLERİ

A. ASIL SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN YAPILMASINI İSTEME HAKKI (İFA BORCU)

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde akdedilmesi ile birlikte, kararlaştırılmış olan hükümlere göre taraflardan birisi ya da her ikisi bakımından asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu doğar.⁴⁶²

Doktrinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi ile sözleşmenin taraflarına, taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesini isteme konusunda yenilik doğurucu bir hakkın tanınmış olduğu da savunulmaktadır. Söz konusu hakka sahip olan tarafın bu hakkını kullanması ile karşı taraf, taşınmaz satış sözleşmesini yapma borcu altına girer. Yani taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu, doğrudan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi ile doğmayıp, sözleşmeden kaynaklı yenilik doğurucu hakkın kullanılması ile doğar.⁴⁶³

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop'a göre ise, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması borcu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi ile çoktan doğmuş bulunmaktadır. Tarafların taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması isteminde bulunması halinde, ortada yenilik doğurucu bir hakkın kullanılması söz konusu olmayacak, bu istem olsa olsa karşı taraf

⁴⁶² Gümüş, Borçlar Özel, s. 132.

⁴⁶³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 391; Tandoğan, s. 248-249; Yavuz, s. 127; Biyan, s. 701.

bakımından borcu muaccel hale getirecektir. Bu ise ifa yükümlülüğüne ilişkin bir sonuçtan ibarettir.⁴⁶⁴

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra, sözleşmenin ifa edilmesi için tarafların belirli bir süre beklemesi gerekir mi sorusu akla gelmektedir. TBK'nun 90. (mülga BK'nun 74.) maddesine göre, ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur.

Şayet taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, sözleşmenin ifa edilmesi için belirli bir sürenin geçmesini öngörmüşse, şüphesiz bu süre geçtikten sonra sözleşmenin ifası istenebilecektir. Ancak, taraflar böyle bir süre öngörmemişse, sözleşmenin ifasının hemen istenip taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi zorunluluğunun ortaya çıkıp çıkmayacağı sorusu akla gelmektedir. Böyle bir durumda, şayet sözleşmede açıkça aksi kararlaştırılmamış ise veya sözleşmenin yorumlanması sonucu ayrı bir hüküm konulduğu anlaşılmıyorsa, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından TBK'nun 90. maddesi uygulama alanı bulacaktır. Bunun sonucu olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi, sözleşmenin kurulduğu andan itibaren istenebilecektir.⁴⁶⁵

B. İFA BORCUNUN YERİNE GETİRİLMEMESİ (ADEMİ İFA)

Bu başlık altında vaad borçlusunun taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktan kaçınması ile, ifa engelleri sebebiyle ifa borcunun yerine getirilmemesi ve sonuçları üzerinde durulacaktır.

⁴⁶⁴ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 696. Bağcı ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geciktirici şarta bağlı olarak yapıldığı durumlar haricinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi ile asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcunun muaccel hale geldiğini belirtmiştir (Bağcı, s. 2012, dipnot. 14. Aynı yönde görüş için bkz. Arpacı, s. 1085).

⁴⁶⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 151; Ayan, s. 143; Bağcı, s. 2012, dipnot. 14; Surlu, s. 297; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 700.

1. Vaad Borçlusunun Taşınmaz Satış Sözleşmesini Yapmaktan Kaçınması

Taraflar geçerli olarak akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesine karar verir ve asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesi ilgili tapu dairesinde resmi şekle uygun olarak akdedilirse, bu takdirde ifa borcu yerine getirilmiş olduğundan herhangi bir tartışma söz konusu olmayacaktır.⁴⁶⁶

Taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkına sahip olan taraf bu hakkını kullanır, ancak karşı taraf taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasına yanaşmazsa, bu durumda nasıl bir yol izleneceği meselesi gündeme gelmektedir.

Uygulamada sıkça vaad alacaklısının, vaad borçlusundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimini yerine getirmesini talep ettiği görülmekte, vaad borçlusu ise buna uymayarak taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktan kaçınmaktadır. Böyle bir durumda vaad alacaklısının mahkemeye başvurarak taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını, hatta taşınmazın mülkiyetinin kendisi adına tescil edilmesini istemeye hakkı var mıdır sorusu akla gelebilir. Uygulamada bu soruya verilen cevabın olumlu olduğu görülmektedir.⁴⁶⁷ Yani vaad alacaklısı, vaad borçlusunun edimini yerine getirmediğinden dolayı mahkemeye başvurarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun aynen yerine getirilmesini isteyebilmektedir.

Vaad alacaklısının mahkemeye başvurması halinde verilecek olan kararın hukuki niteliği ise doktrinde tartışmalı olup, üç farklı görüş ileri sürülmektedir.

Doktrinde ileri sürülen ilk görüşe göre, mahkemenin vereceği karar vaad borçlusunun iradesi yerine geçecek olup, vaad alacaklısı mahkemenin vermiş olduğu bu kararla doğrudan tapu dairesine giderek taşınmaz satış sözleşmesini kurabilecektir. Vaad borçlusu olan malik, bu şekilde kurulmuş bulunan taşınmaz satış sözleşmesinin varlığına rağmen, taşınmazın vaad alacaklısı adına tescilini

⁴⁶⁶ Akyiğit, s. 123; Surlu, s. 359.

⁴⁶⁷ Yargıtay HGK. 14.02.1996 T. 1995/14-963 E., 1996/69 K. sayılı kararına göre "*Türk hukuk öğretisindeki baskın görüşe göre; gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın satış akdinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön akittir ve eğer satış vaadi alacaklısı bu hakkını kullandığı halde satıcı taraf, satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa, bu hal alıcıya mahkemeye başvurarak cebri tescil istemi hakkı verir.*"

talep etmekten kaçınırsa, vaad alacaklısı tekrar mahkemeye başvurarak taşınmazın kendisi adına tescil edilmesini TMK'nun 716. maddesi gereğince isteyebilecektir.⁴⁶⁸

Bir diğer görüşe göre ise, mahkemenin vermiş olduğu karar, taşınmaz satış sözleşmesinin yerini tutacaktır.⁴⁶⁹ Vaad borçlusunu olan malik buna rağmen tescil talebinden de kaçınırsa, vaad alacaklısı tekrar mahkemeye başvuracak ve TMK'nun 716. maddesi uyarınca taşınmazın kendi adına tescil edilmesini isteyebilecektir.⁴⁷⁰

Yukarıda yapılan açıklamalardan anlaşıldığı üzere, ilk görüşe göre mahkemenin vermiş olduğu karar, vaad borçlusunun taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması için gerekli olan irade açıklamasının yerini tutar. İkinci görüşe göre ise, mahkemenin vermiş olduğu kararlar taşınmaz satış sözleşmesi kurulmuş olacaktır. Ancak her iki ihtimalde de, taşınmazın vaad alacaklısının mülkiyetine geçebilmesi için vaad borçlusunu olan malikin tescil talebinde bulunmuş olması gerekmektedir.⁴⁷¹ Şayet vaad borçlusunu olan malik, tescil talebinde bulunmaktan kaçınırsa, vaad alacaklısı tekrar mahkemeye başvurarak, bu defa taşınmazın kendi adına tescil edilmesini isteyecektir. İşte bu nedenle Yargıtay'ın da benimsemiş olduğu üçüncü görüşe göre, vaad alacaklısı üst üste iki dava açmak yerine doğrudan tek dava ile hem sözleşmenin ifasını hem de taşınmazın kendi adına tescil edilmesini mahkemeden isteyebilmelidir.⁴⁷²

⁴⁶⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 394; Ertaş, s. 302; Ayan, s. 144-145.

⁴⁶⁹ Akipek/Akıntürk, s. 472; Tunçomağ, s. 294; Olgaç, s. 248; Kocayusufpaşaoğlu, s. 170; Kılıç, s. 1561; Çenberci, s. 217.

⁴⁷⁰ Kocayusufpaşaoğlu, s. 163, dipnot. 55.

⁴⁷¹ İkinci görüşü savunan yazarlar mahkeme hükmünün taşınmaz satış sözleşmesinin yerini tutacağından bahsetmiş, fakat vaad borçlusunun buna rağmen tescil talebinde bulunmadığı hallerde ikinci bir davanın açılması gerekip gerekmediği konusunda net bir açıklama yapmamışlardır (Kocayusufpaşaoğlu, s. 163, dipnot. 55); Hatta kimi yazarlar mahkeme hükmünün taşınmaz satış sözleşmesinin yerini tutacağından bahsetmiş ve Yargıtay'ın benimsemiş olduğu üçüncü görüşe paralel açıklamalarda bulunmuşlardır (Kocayusufpaşaoğlu, s. 170; Tandoğan, s. 249-250).

⁴⁷² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 695; Tandoğan, s. 249-250; Eren, Borçlar Özel, s. 196; Zevkliler/Gökyayla, s. 68; Esener/Güven, s. 205; Çenberci, s. 218.

Yargıtay 14. HD. 16.02.1998 T. 797/972 E..K. sayılı kararına göre *"Satış vaadi sözleşmelerinde öncelikle gayrimenkulün satışının taahhüt edildiğini tespit ve böylece satanın iradesi yerine kaim olmak üzere bir karar almak sonrada tasarruf muamelesine yarayacak tapu iptali ve tescil davasına bu karar ile birlikte giderek sonuçlandırmak gerekir. Yani dava iki aşamalı bir görüntü arzeder. Fakat, bu iki aşamayı tek aşamaya indirmek ve de hem gayrimenkulün satışının vadinin tespiti hem de tasarruf muamelesi yerine geçmek üzere tapu iptali ve tescil davası şeklinde davaları bire indirgeyerek bir davada iki unsuru inceleyip, karara bağlama yolu Yargıtay'ca benimsenmiş ve Türkiye'de bu yol tatbikatta da kabul edilmiştir..."*

Üçüncü görüş her ne kadar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmaz satış sözleşmesi arasındaki farkı ortadan kaldırıyor⁴⁷³ olsa da, taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktan kaçınan vaad borçlusunun pekala tescil talebini istemekten de kaçınacağı açıktır.⁴⁷⁴ Bu nedenle vaad alacaklısının üst üste dava açmak suretiyle hakkını aramak istemesi usul ekonomisi hükümlerine de ters düşecektir.⁴⁷⁵

Uygulamanın kabul ettiği son görüş hem daha pratik, hem de kesin bir sonuç alınmasına yöneliktir. Ayrıca pratikte tescil işlemi sonraya bırakılmak suretiyle taşınmaz satış sözleşmesi yapılmasına imkan verilmediğinden, birinci ve ikinci görüşü benimsemiş olmak pek bir anlam ifade etmeyecek, hatta uygulamada daha büyük sorunlara yol açacaktır. Bu nedenle, birinci ve ikinci görüşler her ne kadar daha tutarlı gözükse de, Yargıtay'ın benimsemiş olduğu görüş doğrultusunda mahkemeden talepte bulunmak kaçınılmaz olacaktır.

Netice itibariyle Yargıtay'ın kabul etmiş olduğu görüşe göre, vaad alacaklısı doğrudan mahkemeye başvurarak tek bir dava ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesini, taşınmazın mülkiyetinin kendisine geçirilmesini ve dolayısıyla taşınmazın tapuda kendi adına tescil edilmesini mahkemeden isteyebilecektir. Uygulamada bu davaya tapu iptal ve tescil davası, ferağa icbar davası, tescile zorlama davası gibi çeşitli isimler verildiği de görülmektedir.⁴⁷⁶

Vaad alacaklısı açmış olduğu bu davada öncelikli olarak vaad konusu taşınmazın kendisi adına tescil edilmesini, şayet tescil yapılması mümkün olmazsa ödemiş olduğu bedel var ise bu bedelin kendisine iade edilmesini, varsa borcun ifa edilmemesinden doğan zararlarının giderilmesini hakimden talep edebilecektir. Yani bu tür davaların kademeli (terditli) olarak açılması mümkündür.⁴⁷⁷

⁴⁷³ Ertaş, s. 302; Ayan, s. 145; Yavuz, s. 128; Bağcı, s. 2018; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 396; Biyan, s. 703.

⁴⁷⁴ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 695.

⁴⁷⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 68, dipnot. 109; Esener/Güven, s. 205; Arpacı, s. 1085; Çenberci, s. 218.

⁴⁷⁶ Karataş, s. 127-128; Surlu, s. 359.

⁴⁷⁷ Ayan, s. 142; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 696-697.

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop öncelikli olarak tescilin istenebileceğini, tescilin mümkün olmadığı durumlarda da kademeli olarak verilen paranın geri alınmasının talep edilebileceğini belirtmiştir. Şayet verilen paranın geri alınması söz konusu olursa, bu sözleşmeden dönme anlamına gelecek ve artık tescil isteminde bulunulamayacaktır (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 697). Belirtmek gerekir ki, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karşılıklı olarak borç yüklediği durumlarda vaad alacaklısı sözleşmeden

Söz konusu dava, vaad edilen taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılacak olup, görevli mahkeme ise taşınmazın değeri ne olursa olsun asliye hukuk mahkemesi olacaktır.⁴⁷⁸ Bununla birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hakkında TKHK hükümlerinin uygulanması gerekiyorsa, görevli mahkeme tüketici mahkemesi olacaktır.⁴⁷⁹

Burada vaad alacaklısının, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen ifa edilmesini isteyebilecek durumdayken bu hakkını kullanmayıp, doğrudan doğruya uğramış olduğu müspet zararın tazminini isteyip isteyemeyeceği sorusu akla gelmektedir.

Sözleşmenin aynen yerine getirilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, vaad alacaklısı pekala TBK 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararın tazminini vaad borçlusundan isteyebilecektir.⁴⁸⁰ Ancak sözleşmenin aynen yerine getirilmesinin mümkün olduğu durumlarda, vaad alacaklısının sözleşmenin aynen yerine getirilmesini istemeksizin müspet zararının tazminini isteyip isteyemeyeceği konusu tartışmalıdır.

Kocayusufpaşaoğlu'na göre, sözleşmenin aynen yerine getirilmesi mümkünse doğrudan müspet zararın tazmini davasının açılmasına izin vermemek gerekir.⁴⁸¹ Hatta, ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde mutlaka sözleşmenin aynen ifası istenmelidir. Bunun nedeni borcun ifasının mümkün olduğu hallerde, kusurlu imkansızlığın neticelerini düzenleyen TBK madde 112 (BK m. 96) hükmünün uygulanamayacağıdır.⁴⁸²

İvazlı tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile iki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler söz konusu olduğundan, vaad alacaklısının aynen ifa yerine müspet zararını isteyebilmesi için belli şartların varlığı aranacaktır. Buna göre, vaad alacaklısı, vaad borçlusunu TBK'nun 117. maddesi gereğince temerrüde düşürmeli, ayrıca TBK'nun 123. maddesi gereğince de vaad borçlusuna sözleşmeden doğan borcunu ifa etmesi için

dönmezsizin, aynen ifa ve gecikme tazminatından da vazgeçtiğini derhal bildirerek TBK'nun 123-125. maddelerine göre borcun ifa edilmemesinden doğan zararlarını da isteyebilir.

⁴⁷⁸ Ayan, s. 142; Kılıç, s. 1582; Günay, s. 112.

⁴⁷⁹ Surlu, s. 533; Günay, s. 112; Karataş, s. 180.

⁴⁸⁰ Çenberci, s. 216; Kılıç, s. 1569.

⁴⁸¹ Kocayusufpaşaoğlu, s. 173. Benzer görüşte olan yazarlar için bkz. Kılıç, s. 1569; Karataş, s. 128; Çenberci, s. 216-217.

⁴⁸² Kocayusufpaşaoğlu, s. 165; Kömürcü, s. 85.

uygun bir süre vermeli ya da uygun bir süre verilmesini hakimden istemelidir.⁴⁸³ Bu şekilde temerrüde düşen vaad borçlusu kendisine verilen süre içerisinde de borcunu ifa etmez ya da TBK'nun 124. maddesi gereğince borcunu ifa etmesi için kendisine süre verilmesine gerek duyulmaz ise, vaad alacaklısı TBK'nun 125. maddesinde sayılan üç seçimlik hakkından birini kullanabilecektir. Bunun sonucu olarak, vaad alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen ifa edilmesini ve sözleşmenin geç ifası nedeniyle uğramış olduğu zararını, veya sözleşmenin ifasından ve gecikme tazminatından vazgeçtiğini hemen bildirerek borcun ifa edilmemesinden doğan müspet zararını ya da sözleşmeden dönerek sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı menfi zararını vaad borçlusundan isteyebilecektir.⁴⁸⁴

Görüldüğü üzere iki tarafa da borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, ifanın mümkün olduğu hallerde doğrudan müspet zararın istenmesine TBK'nun 123-125. maddeleri engeldir.

Burada önemle belirtmek gerekir ki, vaad alacaklısının, vaad borçlusunu aynen ifaya ve borcun geç ifa edilmesinden dolayı gecikme tazminatı ödemeye zorlayabilmesi için, ayrıca TBK'nun 123. maddesinde belirtilen ek süre verilmesine de gerek yoktur.⁴⁸⁵ Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme olarak (iki taraflı ya da ivazlı tek taraflı) kurulmuş olsa dahi, vaad alacaklısı TBK'nun 117. maddesi gereğince vaad borçlusunu temerrüde düşürüp ek süre verilmesine gerek olmaksızın, TBK'nun 118. maddesi gereğince de vaad borçlusundan sözleşmenin aynen ifa edilmesini ve borcun geç ifa edilmesinden dolayı uğradığı zararın giderilmesini isteyebilecektir.

2. İfa Engelleri Sebebiyle Taşınmazın Mülkiyetinin Vaad Alacaklısına Devredilememesi

Yukarıda belirtildiği üzere, vaad alacaklısı mahkemeye başvurarak vaad konusu taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir. Ancak, mahkemenin vaad alacaklısı adına taşınmazın tescil edilmesine karar verebilmesi için, belli şartların

⁴⁸³ Kocayusufpaşaoğlu, s. 165; Kömürcü, s. 85.

⁴⁸⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s. 165; Eren, Borçlar Özel, s. 197; Tandoğan, s. 252; Çenberci, s. 257; Kömürcü, s. 85.

⁴⁸⁵ Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 727; Akıncı, s. 237; Yıldırım, s. 315.

gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Aşağıda bu şartlar ayrı ayrı incelenecek ve bu şartların yerine getirilmemiş olmasının sonuçları değerlendirilecektir.

İfa borcunun yerine getirilmesinin istenebilmesi için her şeyden önce kural olarak, taraflar arasında geçerli bir şekilde akdedilmiş bulunan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bulunması gerekmektedir.⁴⁸⁶ Bu konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalar ilgili bölümde yapıldığından burada sadece belirtmekle yetinilmiştir.

Mahkemenin, taşınmazın vaad alacaklısı adına tescil edilmesine karar verebilmesi için, söz konusu taşınmaz üzerinde vaad borçlusunun tasarruf yetkisine sahip olması gerekir. Her ne kadar vaad borçlusuna başkasına ait olan bir taşınmazın satışını vaad edebiliyor olsa da, vaad alacaklısı adına taşınmazın mahkeme kararı ile tescil edilebilmesi için vaad borçlusunun vaad etmiş bulunduğu taşınmazın mülkiyetini bu süreçte kazanmış olması gerekmektedir. Yani, vaad borçlusuna mahkeme hükmünün verileceği sırada söz konusu taşınmaza halen malik olamamışsa, TMK'nun 716. maddesi uyarınca taşınmazın mülkiyeti vaad alacaklısına devredilemez. Böyle bir durumda vaad alacaklısı, vaad borçlusundan ancak sözleşmenin ifa edilmemesinden dolayı uğramış olduğu zararını, TBK'nun 112. maddesi gereğince isteyebilecektir.⁴⁸⁷

Taşınmaza malik olamama durumu, elbirliği veya paylı mülkiyete konu olan taşınmazın tümünün satışının vaad edildiği hallerde de geçerli olacaktır. Şayet vaad borçlusuna, iştirak veya paylı mülkiyete konu olan taşınmazın tamamının mülkiyetini kendi üzerine geçirememişse ya da diğer ortakların iznini alamamışsa, böyle bir durumda da mahkeme kararı ile vaad alacaklısı adına taşınmazın tescil edilmesi istenemeyecektir. Yine benzer şekilde, vaad borçlusuna vaad konusu taşınmaza malik iken sonradan taşınmazı bir başkasına devretmişse aynı sonuç ortaya çıkacak ve artık mahkeme kararı ile vaad alacaklısı adına taşınmazın tesciline karar verilmesi mümkün olmayacaktır. Vaad borçlusuna ise, sözleşmenin yerine getirilmemesinden dolayı vaad alacaklısına karşı TBK'nun 112. maddesi gereğince sorumlu olacaktır.⁴⁸⁸

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifasının istenebilmesi için taraflar belirli bir sürenin geçmesini öngörmüşse, bu süre geçmeden sözleşmenin ifası istenemez.

⁴⁸⁶ Özenli, s. 163; Surlu, s. 359-360.

⁴⁸⁷ Olgaç, s. 249; Biyan, s. 703-704; Kılıç, s. 1569; Günay, s. 136; Karataş, s. 258; Dalamanlı, s. 32; Karahasan, s. 554; Surlu, s. 315-316; Çenberci, s. 119-120.

⁴⁸⁸ Kılıç, s. 1569; Karahasan, s. 554.

Bu nedenle, sözleşmenin ifa edilmediğinden dolayı mahkemeye başvurarak taşınmazın vaad alacaklısı adına tescilinin yapılması talep edilemeyecektir.⁴⁸⁹ Aynı şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şarta bağlı olarak yapılmışsa ve bu şart gerçekleşmediğinden taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi istenemiyorsa, böyle bir durumda da mahkemeden taşınmazın vaad alacaklısı adına tescili talep edilemeyecektir.⁴⁹⁰

TBK'nun 97. maddesi gereğince karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, sözleşmenin ifa edilmesini isteyen tarafın kural olarak kendi edimini ifa etmiş ya da ifayı teklif etmiş olması gerekmektedir. Aksi halde sözleşmenin karşı tarafı ödemezlik definde bulunabilir. Vaad alacaklısı sözleşmenin aynen yerine getirilmesi için tapu iptal ve tescil davasını açmış ise, TBK'nun 97. maddesi gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kendi edimini yerine getirmiş ya da yerine getirmeyi vaad borçlusuna teklif etmiş olması gerekmektedir.⁴⁹¹

Söz konusu madde karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere uygulanabileceğinden, ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından TBK'nun 97. maddesi uygulama alanı bulamaz.⁴⁹² Kocayusufpaşaoğlu'na göre, iki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de TBK'nun 97. maddesi uygulanamayacaktır. Bunun sebebi, vaad borçlusunun kendi edimini yerine getirmesi ile karşı taraftan talep edeceği edimin de kendiliğinden elde ediliyor olmasıdır, ki bu edim de taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasıdır.⁴⁹³

Buna karşın, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin mahkeme kararı ile ifa edilmesi ile taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması sağlandığından, vaad alacaklısı adına taşınmazın tesciline karar verilebilmesi için her şeyden önce vaad alacaklısının taşınmaz satış bedelini vaad borçlusuna ödemiş ya da ödemeyi teklif etmiş olması gerekmektedir.⁴⁹⁴ Bu itibarla akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ivazsız tek taraflı bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olsa dahi, vaad alacaklısı taşınmazın kendi adına tescil edilmesini mahkemeden istiyor ise taşınmaz

⁴⁸⁹ Karahasan, s. 609; Dalamanlı, s. 3; Özenli, s. 168; Kömürcü, s. 87; Surlu, s. 298; Çenberci, s. 235-236.

⁴⁹⁰ Karataş, s. 260; Surlu, s. 298.

⁴⁹¹ Kocayusufpaşaoğlu, s. 174; Olgaç, s. 249; Özenli, s. 169; Surlu, s. 313-314.

⁴⁹² Kocayusufpaşaoğlu, s. 174-175; Olgaç, s. 249; Surlu, s. 314; Çenberci, s. 244-245.

⁴⁹³ Kocayusufpaşaoğlu, s. 175.

⁴⁹⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s. 175; Olgaç, s. 249; Esener/Güven, s. 206; Kalyon, s. 442; Kılıç, s. 1562; Günay, s. 138; Özenli, s. 164; Karahasan, s. 614; Surlu, s. 314; Çenberci, s. 244.

satış bedelini ya vaad borçlusuna ödemiş olmalı ya da ödemeyi ona teklif etmiş bulunmalıdır. Aksi takdirde vaad borçlusu ödemelik halinde bulunabilir.

Vaad alacaklısının, taşınmaz satış bedelini ödemeksizin tapu iptal ve tescil davası açıp, taşınmazın kendisi adına mülkiyetin aidiyetini ve tescilin yapılmasını istemesi halinde, mahkemenin bu yönde karar verebilmesi için vaad alacaklısının taşınmaz satış bedelini bu sırada vaad borçlusuna ödemesi gerekecektir. Vaad alacaklısı davanın devam ettiği sırada da taşınmaz satış bedelini vaad borçlusuna ödemez, ve bu durumu vaad borçlusu defii olarak ileri sürer ise, mahkeme ancak taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmış sayılmasına karar verebilecek; buna karşılık mahkeme taşınmazın vaad alacaklısı adına mülkiyetin aidiyetine ve dolayısıyla tesciline karar veremeyecektir.⁴⁹⁵

Tapu iptal ve tescil davalarının yerleşik uygulamasına göre ise, vaad alacaklısına, ödememiş olduğu taşınmaz satış bedelini ya da bir kısmını ödemiş olduğu takdirde ödememiş olduğu bakiye bedeli mahkeme veznesine ya da belirlenecek bir tevdi mahalline yatırması için süre verilmekte, vaad alacaklısı bu bedeli ödedikten sonra da davanın kabulüne karar verilmektedir.⁴⁹⁶ Aksi takdirde davanın reddine karar verildiği görülmektedir.⁴⁹⁷

Mahkeme kararı ile taşınmaz mülkiyetinin vaad alacaklısına verilebilmesi için ayrıca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde caymaya imkan verecek düzenlemelerin olmaması gerekmektedir. Şayet taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bir cayma akçesi belirlemişlerse TBK'nun 178. maddesi gereğince sözleşmenin her iki tarafı da cayma hakkını kullanabilecek ve artık bu andan itibaren mahkeme kararı ile

⁴⁹⁵ Kocayusufopaşaoğlu, s. 175; Çenberci, s. 245.

⁴⁹⁶ Kalyon, s. 442; Karahasan, s. 614; Surlu, s. 127.

Yargıtay 14. HD. 07.12.2015 T. 2014/15087 E., 2015/11303 K. sayılı kararına göre "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayanan tescil isteminin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenmiş olmalıdır. Ancak, bedelden ödenmeyen bir kısım var ise, bu bedel depo ettirilmelidir.*"; Yargıtay 14. HD. 13.11.2015 T. 2015/10774 E., 2015/10298 K. sayılı kararına göre "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayanan tescil isteminin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenmiş olmalıdır. Ancak, bedelden ödenmeyen bir kısım var ise, bu bedel Borçlar Kanununun 97. maddesi uyarınca depo ettirilmelidir.*"; Aynı yönde kararlar için bkz. Yargıtay 14. HD. 20.01.2015 T. 2014/8957 E., 2015/639 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 01.02.2016 T. 2014/15759 E., 2016/1192 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 27.10.2015 T. 2015/8956 E., 2015/9538 K. sayılı kararı.

⁴⁹⁷ Yargıtay 14. HD. 15.11.2011 T. 2011/8224 E., 2011/13630 K. sayılı kararına göre "*Dava, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir... davacıya bu bedel depo ettirilmeli, dava ancak bu koşulla kabul edilmeli, aksi takdirde satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazlar bedeli ödenmemiş olacağından dava reddedilmelidir.*"

taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi istenemeyecektir.⁴⁹⁸ Şayet cayma akçesi vaad alacaklısı tarafından vaad borçlusuna verilmiş ise, sözleşmeden cayma hakkını kullanan vaad borçlusu almış olduğu bedelin iki katını vaad alacaklısına geri vermek mecburiyetindedir.

Cayma akçesinden bahsedebilmek için taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu sırada karşı tarafa verilen bir paranın varlığı şarttır. Şayet sözleşmenin kurulduğu sırada karşı tarafa verilmiş bulunan bir para mevcut değilse, buna karşın sözleşmenin yerine getirilmemesi durumunda bir paranın karşı tarafa ödeneceği kabul edilmişse, burada cayma akçesinden değil, bir cezai şartın varlığından bahsedilebilecektir.⁴⁹⁹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bir cezai şart kararlaştırılmış ise, vaad alacaklısı TBK'nun 179/I. maddesi gereğince ya taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesini ya da cezai şartın kendisine ödenmesini isteyebilecektir. Böyle bir durumda, vaad alacaklısına seçimlik bir hak tanınmış bulunmaktadır. Buna karşın cezai şart, sözleşmeden doğan borcun belirlenen zaman ve yerde ifa edilmemesi durumu için kararlaştırılmış olursa, TBK'nun 179/II. maddesi gereğince vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesiyle birlikte cezai şartın kendisine ödenmesini de vaad borçlusundan isteyebilecektir.⁵⁰⁰

İkinci halde açıkça anlaşılacağı üzere cezai şart, sözleşmenin karşı tarafı bakımından ifanın gereği gibi yerine getirilmesinin sağlanması amacıyla konulmuştur. Bu nedenle vaad alacaklısı sözleşmenin aynen yerine getirilmesini isterken aynı zamanda cezai şartın da kendisine ödenmesini talep edebilecektir.

Vaad borçlusunun kararlaştırılmış olan cezai şartın ödenmesi suretiyle sözleşmeden dönme hakkına sahip olduğunu kanıtlaması, TBK'nun 179/III. maddesi gereğince muhtemeldir.⁵⁰¹ Şayet tarafların kararlaştırmış oldukları cezai şart, vaad borçlusuna sözleşmeden dönme imkanı sağlamak amacıyla kabul edilmişse, artık vaad alacaklısının sözleşmenin aynen yerine getirilmesini isteme imkanı kalmayacaktır. Vaad borçlusu kararlaştırılmış olan cezai şartın ödenmesi suretiyle

⁴⁹⁸ Olgaç, s. 249-250; Kılıç, s. 1567; Dalamanlı, s. 56; Surlu, s. 305; Çenberci, s. 237; Kocayusufpaşaoğlu, s. 175.

⁴⁹⁹ Çenberci, s. 237-238; Kılıç, s. 1567; Karataş, s. 281; Surlu, s. 305-306; Dalamanlı, s. 56.

⁵⁰⁰ Olgaç, s. 250; Kılıç, s. 1568; Dalamanlı, s. 49; Kocayusufpaşaoğlu, s. 175-176.

⁵⁰¹ Kılıç, s. 1568; Kocayusufpaşaoğlu, s. 176; Kömürcü, s. 87; Dalamanlı, s. 50.

kendisine bir dönme hakkı tanınmış olduğunu ispat eder ve cezai şartı da vaad alacaklısına öder ise, artık vaad alacaklısının sözleşmenin aynen ifasını talep edebilmesi mümkün olmayacaktır.⁵⁰²

Cayma akçesinden indirim yapılması mümkün değilse de, TBK'nun 182/III. maddesi gereğince hakim aşırı gördüğü cezai şartın indirilmesine kendiliğinden karar verebilecektir.⁵⁰³

Buraya kadar vaad borçlusunun taşınmaz satış vaadi sözleşmesini aynen ifa etmekten kaçındığı durumlarda, vaad alacaklısının tapu iptal ve tescil davası açarak taşınmazın kendisi adına mülkiyetinin geçirilmesini ve dolayısıyla tescilin yapılmasını mahkemeden isteyebileceği belirtildi. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaad alacaklısının da, taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi borcu altına girebileceği unutulmamalıdır. Örneğin, iki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde durum böyledir. Böyle bir sözleşme karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme olduğundan, vaad borçlusu da pekala TBK'nun 123-125. maddelerinde belirtilen hükümlerden yararlanabilmelidir. Zira karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde iki taraf da hem alacaklı hem de borçlu konumundadır.⁵⁰⁴

Vaad alacaklısının, taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu altına girdiği durumlarda vaad borçlusu da, vaad alacaklısını asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması için zorlayabilir.⁵⁰⁵ Vaad alacaklısının tek bir dava ile hem taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesini hem de taşınmaz mülkiyetinin kendisine aidiyetini ve kendi adına tescilin yapılmasını mahkemeden istemesi mümkün olacakken, vaad borçlusunun tek bir dava ile buna benzer bir hüküm kurdurması pek mümkün gözükmemektedir. Vaad borçlusunun kendi adına kayıtlı bulunan taşınmaza ait tapu kaydının iptal edilerek, vaad alacaklısı adına tescilini istemesi pek beklenebilir bir davranış değildir. Bir an için bunun gerçekleştiği

⁵⁰² Karahasan, s. 612; Surlu, s. 307; Çenberci, s. 241.

⁵⁰³ Kılıç, s. 1567; Çenberci, s. 238.

⁵⁰⁴ Kömürcü, s. 85.

⁵⁰⁵ Karahasan, s. 551; Çenberci, s. 13.

Kılıç, açılacak olan tapu iptal ve tescil davalarında davalı tarafın genellikle (uygulamada en çok karşılaşılan haliyle) taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimini yerine getirmeyen vaad borçlusu olan malik olduğunu belirtmekte, ayrik hallerde ise (vaad alacaklısının sözleşmeden doğan edimini yerine getirmemesinde olduğu gibi) davalı tarafın vaad alacaklısı da olabileceğine işaret etmektedir (Kılıç, s. 1581); Özenli de benzer şekilde vaad alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimini yerine getirmekten kaçınması halinde, vaad borçlusunun tapu iptal ve tescil davası açarak yararına alacağı bir kararlar, vaad konusu taşınmazın mülkiyetinin vaad alacaklısına geçirilebileceğini belirtmiştir (Özenli, s. 221-222).

düşünülse bile, vaad alacaklısının taşınmaz satış bedelini ödeyip ödemeyeceği konusu kuşkuludur. Vaad alacaklısı tapu iptal ve tescili istediği durumlarda, taşınmaz satış bedelini mahkeme veznesine yatıracaktır. Ancak, vaad borçlusunun tapu iptal ve tescili istediği durumlarda, vaad alacaklısının mahkeme veznesine taşınmaz satış bedelini yatırmaktan imtina etmesi söz konusu olabilir. İşte bu nedenle mahkemenin tek dava ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi ile birlikte taşınmazın vaad alacaklısı adına tesciline karar vermesi ancak vaad alacaklısının bunu talep etmesi halinde mümkün gözükmetedir.

Vaad borçlusu ancak, borcunu yerine getirmeyen vaad alacaklısı adına taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi için gerekli beyanda bulunmasını mahkemeden isteyebilecektir.⁵⁰⁶ Vaad borçlusu mahkemeden aldığı hükümlerle (vaad alacaklısı adına alınmış bulunan beyan ile) ilgili tapu dairesine giderek taşınmaz satış sözleşmesini akdetmek isterse, yaygın uygulamaya göre tescil istemi de aynı resmi senette yer alacağından, vaad borçlusu olan malik mecburen tescil isteminde de bulunmuş sayılacaktır. Bu durum ise, daha bedeli alınmamış bir taşınmazın, vaad alacaklısına mülkiyetinin geçirilmesi ve adına tescilin yapılması ile sonuçlanacaktır. Vaad borçlusu ise bedelin tahsili için tekrar mahkemeye başvurmak mecburiyetinde kalacaktır.

Netice itibariyle vaad borçlusunun yapması gereken, ilk olarak vaad alacaklısından taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen yerine getirilmesini istemek olacaktır. Şayet vaad alacaklısı buna uymaz ise, karşılıklı borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin söz konusu olduğu hallerde, vaad borçlusu TBK'nun 123-125. maddelerine göre seçimlik haklarından birini (aynen ifa ve gecikme tazminatını isteme dışında) kullanabilecektir. Şüphesiz bu sonuç onun daha lehine olacaktır.

Ancak vaad borçlusu tapu iptal ve tescil davasını açmakta ısrar ederse pekala mahkemeden alacağı hüküm ile vaad konusu olan taşınmazın mülkiyetini

⁵⁰⁶ Yargıtay 14. HD. 22.12.1980 T. 1980/4882 E., 1980/6335 K. sayılı kararına göre "Taraflar arasında Üsküdar İkinci Noterliği'nce düzenlenen 7.9.1976 gün ve 27783 sayılı satış vaadi sözleşmesi münderecatından, her iki tarafa asıl satış akdinin yapılmasını isteme hakkının verildiği ve iki taraflı olduğu anlaşılmaktadır. Bu sözleşme ile davacı "satmak" ve davalı da "satın almak" borcunu yüklediği ve davalıya muhayyerlik hakkı tanınmadığı halde tapuda teferruğ işlemini yapmaktan kaçındığına göre davacının davalıyı tapu sicil muhafızlığı önünde beyanda bulunmaya zorlamak için açtığı bu davanın kabulü gerekir iken yazılı neden ve düşüncelerle reddi usul ve kanuna aykırıdır."

vaad alacaklısı adına geçirebilecektir.⁵⁰⁷ Bu durumda, hüküm kurulurken tahsil edemediği taşınmaz satış bedelinin de sonradan tahsil edilip edilememesi riskine şüphesiz kendisi katlanacaktır.

Vaad borçlusu olan malik tapu iptal ve tescil davası açarsa ve vaad alacaklısı da taşınmaz satış bedelini kendi isteğiyle mahkeme veznesine yatırır ise, bu durumda mahkeme davanın kabulüne de karar verebilecektir.

C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLAR ARASINDAKİ DİĞER HÜKÜMLERİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasındaki hükümlerinin başında asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu gelir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasında doğurduğu hükümler bununla sınırlı olmayıp, aşağıda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasındaki diğer hükümleri ele alınacaktır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra, henüz taşınmaz satış sözleşmesi yapılmaksızın ve dolayısıyla vaad alacaklısı adına tescil isteminde bulunulmadan önce vaad alacaklısı taşınmazı zilyetliğine geçirir ise, vaad borçlusu olan malik mülkiyet hakkına dayanarak TMK'nun 683. maddesi gereğince elatmanın önlenmesini mahkemeden isteyebilecektir.⁵⁰⁸ Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bulunması vaad alacaklısının taşınmaza elatmasını haklı kılmaz. Ancak, vaad alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesini isteme hakkı bu halde dahi varlığını sürdürür. Yani vaad alacaklısı kendisi aleyhine elatmanın önlenmesi davası açılmış olsa dahi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi amacıyla mahkemeye başvurarak tapu iptal ve tescil davası açabilecektir.⁵⁰⁹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra vaad borçlusu olan malik, taşınmaz satış sözleşmesi kurulana kadar geçen sürede muhafaza borcuna

⁵⁰⁷ Özenli, s. 222.

⁵⁰⁸ Günay, s. 82; Özenli, s. 153-154.

⁵⁰⁹ Kömürcü, s. 88. Yargıtay HGK. 26.01.1978 T. 1978/531 E., 1978/715 K. sayılı kararına göre "Elatmanın önlenmesi davasında, taşınmazın satışının vaad edildiği savunulduğunda, bu vaade dayalı tescil davası açılmış ise sonucu beklenmeli veya satış vaadi sözleşmesinden doğan tescil isteyebilme hakkı saklı tutularak elatmanın önlenmesine karar verilmelidir."

aykırı davranarak taşınmazda bir takım değer kayıplarına yol açmış ise (taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurulmasını sağlamış ise veya taşınmazın hasara uğramasına sebep olmuş ise vb.), ifayı kabul eden vaad alacaklısının ayrıca TBK'nun 112. maddesi gereğince tazminat isteyebileceğinden bahsedilmektedir.⁵¹⁰ Bununla birlikte asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesi yapılanaya kadar taşınmaz üzerinde böyle değer kayıplarına sebep olunmuşsa, vaad alacaklısı taşınmaz satış bedelinden indirim yapılmasını da isteyebilmelidir.⁵¹¹ Keza aynı şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile vaad borçlusu taşınmaz üzerinde yapmayı üstlendiği hususları yerine getirmez ise vaad alacaklısı taşınmaz satış bedelinden indirim yapılmasını talep edebilir.⁵¹²

Bunun aksine vaad borçlusu olan malik, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra taşınmaz üzerinde yeni bir inşaat yapmış veya benzer şekilde taşınmazın değerinin artmasına sebep olmuş ise, taşınmaz satış bedelinin arttırılmasını isteyebilmelidir.⁵¹³ Ancak burada, vaad borçlusu olan malik sırf bedelin yükseltilmesi ile vaad alacaklısını zor durumda bırakmak suretiyle bu yola başvurmuşsa, vaad alacaklısı TBK'nun 49/II. maddesi gereğince ahlaka aykırı bir fiil nedeniyle uğramış olduğu zararın giderilmesini vaad borçlusundan talep edebilmelidir.

TBK'nun hasar ve yarara ilişkin hükümlerinin (TBK m. 245, m. 208) taşınmaz satış vaadi sözleşmesine uygulanamayacağı doktrinde belirtilmektedir.⁵¹⁴ Yine benzer şekilde (TBK m. 246 yollaması ile) TBK'nun 219. maddesinde düzenlenmiş olan ayıp hakkındaki hükümler de taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hakkında uygulanamaz.⁵¹⁵ Bunun nedeni, bu hükümlerin satış sözleşmelerine ilişkin olmasıdır. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşmedir. Hasar ve yarara ilişkin hükümlerle, ayıp hakkındaki hükümler ancak taşınmaz satış sözleşmesi akdedildikten sonra uygulama alanı bulabilir.⁵¹⁶ Bu nedenle taşınmaz satış sözleşmesi akdedilip tescil işlemi yapılanaya kadar taşınmazın mülkiyeti vaad borçlusu olan malik üzerinde kalacağından, taşınmazda meydana gelen hasardan vaad

⁵¹⁰ Kocayusufpaşaoğlu, s. 149; Kömürcü, s. 88.

⁵¹¹ Karataş, s. 110.

⁵¹² Çenberci, s. 98.

⁵¹³ Kocayusufpaşaoğlu, s. 149; Kömürcü, s. 88.

⁵¹⁴ Çenberci, s. 269; Kocayusufpaşaoğlu, s. 149; Karataş, s. 110; Surlu, s. 296; Kılıç, s. 1580.

⁵¹⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 149; Kılıç, s. 1580.

⁵¹⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s. 149; Çenberci, s. 269; Kılıç, s. 1580.

alacaklısı değil vaad borçlusu sorumlu olacaktır.⁵¹⁷ Fakat doktrinde TBK'nun 245. maddesinin emredici bir hukuk kuralı olmadığından bahisle, hasar ve yarara ilişkin hükümlerin şayet taraflar aralarında kararlaştırmışlar ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesine de uygulanabileceğinden bahsedilmektedir.⁵¹⁸

TBK'nun 136. maddesi gereğince, borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşır, borç sona erer.

Borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebepten ötürü edimin imkansızlaşması söz konusu olur ve borç ilişkisi bu nedenle konusuz kalırsa, bunun sonucu olarak gerek bir yana gerekse iki yana borç yükleyen sözleşmelerde borç ilişkisi sona ermiş olur.⁵¹⁹ Ancak, imkansızlaşan edimin yerine bir başka değer (ikame değer) geçmesi durumunda borç ilişkisinin esasen son bulmayıp konusunun değişerek devam edeceği doktrinde belirtilmiştir. Borçlu, asıl edimi yerine geçen bir değer ya da alacak iktisap etmiş ise, alacaklı bu değer kendisine verilmesini talep edebilir.⁵²⁰ Bununla birlikte ikame değeri talep etmek isteyen alacaklının her şeyden önce kendi edimini yerine getirmiş olması gerekmektedir.⁵²¹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmazın kamulaştırılması veya elbirliği mülkiyetine tabi olması halinde izalei şuyu (ortaklığın giderilmesi) ile satılması sonucunda vaad borçlusunun edimini ifa etmesi her ne kadar onun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkansızlaşmış olsa da, vaad borçlusunun ediminin yerine başka bir değer (kamulaştırma sonucu veya ortaklığın giderilmesi sonucu vaad borçlusunun malvarlığına geçmiş olan bedel) geçmiş olduğundan, vaad alacaklısı bu değer kendisine verilmesini isteyebilecektir.⁵²²

⁵¹⁷ Karataş, s. 110; Kılıç, s. 1580.

⁵¹⁸ Surlu, s. 296; Çenberci, s. 269.

⁵¹⁹ Karahasan, s. 563; Eren, Borçlar Özel, s. 196-197; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 697; Günay, s. 80.

⁵²⁰ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 697; Karahasan, s. 563.

⁵²¹ ÖZÇELİK, Ş. Barış: "Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık Ve Sonuçları", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, Cilt:63, Sayı:3, s. 594; Kömürcü, s. 90.

⁵²² Tandoğan, s. 251; Kılıç, s. 1563; Karataş, s. 295; Dalamanlı, s. 113; Özçelik, s. 593-594. Yargıtay 13. HD. 22.03.1983 T. 1982/8322 E., 1983/2048 K. sayılı kararına göre "Olayda uygulanması gereken Borçlar Kanununun 117. maddesi gereğince kusursuz imkansızlıkta borçlu borcundan kurtulur, karşı edimi isteme hakkını kaybeder ve aldığı geri vermekle yükümlü olur. Fakat borçlu kusuru olmadan imkansız hale gelen edimin yerini tutan bir menfaat elde etmiş ise alacaklı bu değer kendisine devrini isteyebilir. Olayda, davalıların mal varlıklarına satışını vaad ettikleri paylar yerine bu payların parası, başka ifade ile,

II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI HÜKÜMLERİ

A. GENEL OLARAK

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, sözleşmenin tarafları arasında hüküm doğurması mümkün olduğu gibi sözleşmenin tarafları ile üçüncü kişiler arasında hüküm doğurması da muhtemeldir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi durumunda, vaad alacaklısının şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak iktisap eden kişilere karşı ne tür haklara sahip olacağı ilgili bölümde ayrıntılarıyla incelenmiştir.⁵²³ Burada özellikle uygulamada en çok karşılaşılan durumlardan olan vaad konusu taşınmazın üçüncü kişilere satılması ve vaad konusu taşınmazın birden fazla taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi meselesi üzerinde durulacaktır. Ancak bunlara geçmeden önce, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının bu sözleşmeye dayanarak üçüncü kişilere karşı kullanabileceği başka haklarına da değinmekte yarar vardır.

Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra vaad konusu olan taşınmazın zilyetliği vaad alacaklısına bırakılır ise, vaad alacaklısı taşınmaza haksız olarak elatan üçüncü kişilere karşı elatmanın önlenmesini mahkemeden isteyebilecektir. Vaad alacaklısının bu isteminin kaynağı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kendisi lehine doğan kişisel hak ile bu sözleşme uyarınca vaad konusu taşınmazın zilyetliğinin kendisine bırakılmış olmasıdır.⁵²⁴ Ancak burada şu hususu karıştırmamak gerekir. Vaad borçlusu olan malik, taşınmaza haksız olarak elatan üçüncü kişilere karşı TMK'nun 683. maddesi gereğince mülkiyet hakkına dayanarak elatmanın önlenmesi davası açabilecekken,

payların ikame değeri girmiştir. O halde davacı payların kendisine geçirilmesi yerine bunların değerinin kendisine verilmesini isteyebilir."; Yargıtay 13. HD. 17.11.1986 T. 1986/4826 E., 1986/5536 K. sayılı kararına göre "...satışı vaad edilen taşınmaz yerine davalının malvarlığına bu taşınmazın kamulaştırma bedeli, eş deyişle onun yerini tutan ikame değeri girmiştir. Böylece davacı taşınmazın temlikini yerine onun değerinin kendisine verilmesini isteme hakkını kazanmıştır."

⁵²³ Bkz. I. Bölüm I. C. 3.

⁵²⁴ Surlu, s. 623; Karataş, s. 133. Yargıtay 14. HD. 24.10.2005 T. 2005/7229 E., 2005/9462 K. sayılı kararına göre "Dava, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayanan elatmanın önlenmesi istemine ilişkindir. Vaad alacaklısı sözleşmeden doğan edimlerini yerine getirdiğinde mülkiyetin devrini isteyebileceği gibi sözleşme ile kazandığı kişisel hakkına dayanarak üçüncü kişilerin haksız elatmalarının önlenmesini de isteyebilir."

taşınmazın zilyetliği kendisine geçmiş bulunan vaad alacaklısı ancak taşınmaz zilyetliğine vaki saldırının önlenmesini isteyebilecektir.⁵²⁵

B. VAAD KONUSU TAşINMAZIN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE SATILMASI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı bir hukuki işlem olduğundan, vaad borçlusunu olan malik kişi, vaad konusu taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kaybetmiş olmaz. Vaad borçlusunu mülkiyetini kaybetmemiş olduğu bu taşınmazı da pekala üçüncü bir kişiye satıp, mülkiyetini ona geçirebilir.⁵²⁶

Vaad alacaklısı böyle bir durumda, kural olarak taşınmazın yeni malikine karşı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını ileri süremez. Yani taşınmaza sahip olan yeni malikin, vaad alacaklısına karşı herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Vaad alacaklısının kişisel hakkı ile taşınmazın mülkiyetini sonradan kazanmış olan yeni malikin ayni hakkı atışacağından, ayni hakka üstünlük tanınacak ve vaad alacaklısı sözleşmeden doğan kişisel hakkını yeni malike karşı ileri süremeyecektir.⁵²⁷ Ancak, yeni malike karşı herhangi bir talepte bulunamayacak olan vaad alacaklısı, sözleşmeden doğan edimini yerine getirmemiş bulunan vaad borçlusundan TBK'nun 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararın giderilmesini isteyebilecektir.⁵²⁸

Vaad alacaklısının kişisel hakkını yeni malike karşı ileri sürememesi kural olmakla birlikte, bu durumun istisnasını taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi oluşturur. Yukarıda da ayrıntılı olarak bahsedilmiş olmakla birlikte burada da tekrar değinmek gerekirse, şayet taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmiş olursa, vaad alacaklısı sözleşmeden doğan kişisel hakkını, şerhten sonra kazanılan haklara karşı ileri sürebilecek, bu nedenle

⁵²⁵ Günay, s. 82.

⁵²⁶ Karataş, s. 134; Kocayusufpaşaoğlu, s. 144.

⁵²⁷ Surlu, s. 211; Karataş, s. 134; Kocayusufpaşaoğlu, s. 144; Z, Turgut: *"Taşınmazda Mevcuttan Fazla Pay Satımında şerhedilmiş Satış Vaadinin nceliği Ve Bu Konudaki Yargıtay Kararının Eleştirisi"*, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 735.

⁵²⁸ Esener/Güven, s. 205; Oğuzman/Seliçi/Oktay-zdemir, s. 396; Biyan, s. 703; Kılıç, s. 1573; Kocayusufpaşaoğlu, s. 144; Surlu, s. 211; öz, s. 735-736.

vaad alacaklısı yeni malikten, taşınmaz satış sözleşmesinin kendisi ile yapılmasını isteyebilecektir.⁵²⁹

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmemiş olsa bile şayet vaad borçlusunu üçüncü kişiye vaad konusu taşınmazı muvazaalı olarak devretmişse, vaad alacaklısı yeni malike karşı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkını ileri sürebilecektir. Bu nedenle, vaad alacaklısı, vaad borçlusunu ile taşınmazı devralmış bulunan yeni malik arasında yapılan taşınmaz satış sözleşmesinin gerçek bir sözleşme olmadığını, kendisini zarara uğratmak için vaad borçlusunun böyle bir işlem gerçekleştirdiğini her türlü delille ispat ederek, tapuda yeni malik adına kayıtlı olan taşınmazın kendi adına tescilinin yapılmasını mahkemeden isteyebilecektir.⁵³⁰ Vaad alacaklısının açacağı böyle bir davada husumet, hem vaad borçlusuna hem de yeni malike karşı yöneltilmelidir.⁵³¹

Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesi için açmış olduğu tapu iptal ve tescil davası sürerken de, vaad borçlusunu söz konusu taşınmazı üçüncü bir kişiye satabilir ve taşınmazı o kişi adına tescil ettirebilir. Şayet dava devam ederken, vaad borçlusunu dava konusu olan taşınmazı üçüncü bir kişiye devrederse, vaad alacaklısı HMK'nun 125. maddesinde (HUMK'nun 186. maddesinde) belirtilen seçimlik haklardan birini kullanabilecektir. Buna göre, vaad alacaklısı isterse vaad borçlusunu ile olan davasından vazgeçerek, dava konusu taşınmazı devralmış olan üçüncü kişiye karşı bu davaya devam edebilir, isterse de vaad alacaklısı aleyhine açmış olduğu tapu iptal ve tescil davasını tazminat davasına dönüştürür.⁵³²

⁵²⁹ Tandoğan, s. 253. Vaad alacaklısı bu talebe uymayan yeni malike karşı, TMK'nun 716. maddesine göre tescile zorlama davası açabilecektir (Eren, Borçlar Özel, s. 197).

⁵³⁰ Kömürcü, s. 91; Karahasan, s. 606; Kocayusufpaşaoğlu, s. 145; Günay, s. 155; Karataş, s. 135. Yargıtay HGK. 01.07.1992 T. 1992/14-284 E., 1992/429 K. sayılı kararına göre "...satışı vaad edilen bir taşınmaz malın, vaad alacaklısından başka bir kimse tarafından vaadin bilinmesine rağmen kayden iktisap edilmesi geçerlidir. Ancak, vaad borçlusunu ile kayden iktisap eden kişi, vaad alacaklısının sözleşmeden doğan hakkını kullanmasına engel olmak amacıyla el ve düşünce birliği içerisinde tamamen alacaklının zararına hareketle muvazaalı olarak bu temlik tasarrufu gerçekleştirmiş olmaları halinde yasal himayeden yararlanamazlar."

⁵³¹ Kömürcü, s. 91.

⁵³² Kılıç, s. 1574; Karahasan, s. 616; Surlu, s. 212. Yargıtay 14. HD. 07.04.2011 T. 2011/3594 E., 2011/4493 K. sayılı kararına göre "Vaad borçlusunu N.'in taşınmazı 9.11.2010 tarihinde dava dışı İ.R'ye sattığı anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş, H.U.M.K.'nin 186. maddesi uyarınca davacıya tercih hakkını sormak, bunun sonucuna uygun hareket ederek bir karar kurmak olmalıdır."

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi önceden tapu siciline şerh edilmiş ise ya da tapu iptal ve tescil davası açıldığı sırada mahkemeden vaad konusu taşınmazla ilgili olarak tedbir kararı alınmış ise, vaad alacaklısının yeni malike karşı davayı devam ettirmesi onun lehine olacaktır. Zira bu tür durumlarda, vaad alacaklısının istemi kabul görecek ve taşınmaz onun adına tescil edilebilecektir. Ancak, bunun dışında kalan hallerde tapu iptal ve tescil davasının yeni malike karşı devam ettirilmesi vaad alacaklısının aleyhine olacaktır.⁵³³

Yeni malik, TMK'nun 1023. maddesi gereğince taşınmaza iyiniyetli olarak malik olduğundan, vaad alacaklısının yeni malike karşı davayı devam ettirmesi onun aleyhine olacak ve davası kabul edilmeyecektir. Tabi ki yeni malikin kötü niyetinin kanıtlandığı ya da muvazaalı olduğunun ispat edildiği durumlarda vaad alacaklısının davasını yeni malik aleyhine devam ettirmesi kabul olunabilir. Ancak tekrar belirtmek gerekir ki, bunların dışında kalan hallerde vaad alacaklısının açmış olduğu tapu iptal ve tescil davasını yeni malike karşı devam ettirmesi onun aleyhine olacak, bunun yerine açmış olduğu davayı tazminat davasına dönüştürerek davasına devam etmesi onun adına daha yerinde bir karar olacaktır.⁵³⁴

Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesi için açmış olduğu tapu iptal ve tescil davasını kazanırsa, kesinleşmiş mahkeme kararı ile birlikte TMK'nun 705. maddesi gereğince taşınmazın mülkiyetini tapu kütüğüne yapılacak olan tescilden önce kazanacaktır.⁵³⁵ Vaad alacaklısı kesinleşmiş olan mahkeme kararına dayanarak tapu kütüğüne tescilin yapılmasını istemeden önce, vaad borçlusu söz konusu taşınmazı üçüncü bir kişiye satabilir ve tescil isteminde bulunabilir.⁵³⁶ Taşınmaza malik olan üçüncü kişinin iyiniyetli olması halinde TMK'nun 1023. maddesi gereğince, tapu kütüğüne güvenerek elde etmiş olduğu mülkiyet hakkı korunacaktır.⁵³⁷ Bu nedenle, vaad alacaklısı yeni malike karşı herhangi bir

⁵³³ Surlu, s. 212-213.

⁵³⁴ Surlu, s. 212-213. Karahasan'a göre, yeni malikin açılmış bulunan tapu iptal ve tescil davasını bilmesine rağmen tapu kaydına dayanarak taşınmazın mülkiyetini kazanmış olması geçerli sayılmalıdır. Yani vaad alacaklısı, vaad borçlusu aleyhine açmış olduğu tapu iptal ve tescil davasında, HMK'nun 125. maddesinde yer alan seçimlik hakkını kullanıp davaya yeni malik aleyhinde devam ederse, dava sonunda istemi reddedilmelidir. Yazara göre böyle bir durumda kötü niyeti aramak, şerh edilmemiş bulunan kişisel hakkın kullanım alanının genişletilmesi sonucunu doğurur. Kısacası, yeni malikin, tapu iptal ve tescil davasının açılmış olduğunu bile bile vaad konusu taşınmazın mülkiyetini kazanmış olması yasaklanmış değildir. Ancak yeni malikin muvazaalı olarak taşınmazın mülkiyetini kazanması söz konusu olursa durum değişecektir (Karahasan, s. 617-618).

⁵³⁵ Arpacı, s. 1086; Kılıç, s. 1573; Surlu, s. 213; Kömürcü, s. 92.

⁵³⁶ Zira tapu kütüğünde malik olarak hala kendisi gözükmemektedir.

⁵³⁷ Arpacı, s. 1086; Kılıç, s. 1573; Surlu, s. 213; Çenberci, s. 263-264.

talepte bulunamaz. Vaad alacaklısı ancak, vaad borçlusundan uğramış olduğu zararın giderilmesini talep edebilecektir.

Doktrinde böyle bir durumda, vaad alacaklısının TBK'nun 112. maddesi (BK'nun 96. maddesi) gereğince uğramış olduğu müspet zararın giderilmesini isteyebileceğinden bahsedilmektedir.⁵³⁸ Ancak, böyle bir durumda ortada hiç veya gereği gibi ifa edilmemiş bir borç bulunmadığından, bu görüşün kabulü mümkün görünmemektedir. Burada, sözleşme mahkeme kararı ile çoktan ifa edilmiştir. Vaad alacaklısı, kesinleşmiş olan mahkeme kararı ile taşınmazın mülkiyetini kazanmıştır. Yani, ortada gereği gibi ifa edilmemiş bir borçtan bahsetmek mümkün değildir.⁵³⁹ Bu ihtimalde vaad alacaklısı, uğramış olduğu zararı vaad borçlusundan TBK'nun haksız fiile ilişkin hükümlerine göre isteyebilecektir.⁵⁴⁰

Taşınmazı satın alan üçüncü kişi şayet kötü niyetli ise, örneğin taşınmazın mülkiyetinin vaad alacaklısı tarafından mahkeme kararı ile kazanıldığını biliyorsa, TMK'nun 1024. maddesi gereğince tescile dayanma olanağı söz konusu olmayacak ve vaad alacaklısı TMK'nun 1025. maddesine dayanarak tapu sicilinin düzeltilmesini talep edebilecektir.⁵⁴¹

C. VAAD KONUSU TAŞINMAZIN BİRDEN FAZLA SATIŞ VAADİNE KONU EDİLMESİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmiş olan taşınmazın, üçüncü bir kişiye bir kez daha satışının vaad edilmesi olanaklıdır. Yani aynı taşınmaz, birbirinden farklı taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebilir.⁵⁴² Bu husus, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlandırıcı bir hukuki işlem olmasından kaynaklanmaktadır.

⁵³⁸ Kömürcü, s. 92.

⁵³⁹ Eren'e göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile tarafların yüklenmiş oldukları borç, vaad konusu taşınmazın mülkiyetinin geçirilmesi olmayıp, ileride asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasıdır (Eren, Borçlar Özel, s. 195); Çenberci de, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile vaad borçlusunun yüklenmiş olduğu borcun, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması olduğunu belirtmiş, yüklenilen borcun mülkiyetin karşı tarafa geçirilmesi olmadığını vurgulamıştır (Çenberci, s. 217); Buna karşılık Karataş, vaad borçlusunun ediminin, satış vaadinde bulunduğu taşınmazın zilyetlik ve mülkiyetinin vaad alacaklısına devredilmesi olduğunu belirtmiştir (Karataş, s. 130).

⁵⁴⁰ Çenberci, s. 264.

⁵⁴¹ Şurlu, s. 213; Kömürcü, s. 92.

⁵⁴² Çenberci, s. 154; Şurlu, s. 207.

Yargıtay bu tür durumlarda önceki tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine üstünlük tanıma yoluna gitmiştir.⁵⁴³ Bu nedenle ilk sözleşmenin vaad alacaklısı, eski tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak, vaad borçlusundan edimini yerine getirmesini isteyebilecek, vaad borçlusunun edimini yerine getirmekten kaçınması halinde de tapu iptal ve tescil davasını açabilecektir. Şayet eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısı bu hakkını kullanmadan önce, taşınmaz yeni tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısına devredilmişse, artık eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısının, taşınmazın yeni malikine karşı herhangi bir talepte bulunması mümkün olmayacaktır.⁵⁴⁴ Eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısı, ancak vaad borçlusundan TBK'nun 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararların giderilmesini isteyebilecektir.⁵⁴⁵

Eski tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmiş olmasında veya yeni tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak yapılan taşınmaz satış sözleşmesinin muvazaalı olmasında ise durum farklılık gösterecek, artık eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısının, taşınmazın yeni maliki olan yeni tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısına karşı talep hakkı doğacaktır.⁵⁴⁶

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi ile bu hak, şerhten sonra taşınmaz üzerinde gerek şahsi hak kazanan gerek aynı hak kazanan tüm kişilere karşı ileri sürülebileceğinden, eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısı sözleşmeden doğan kişisel hakkını taşınmaz üzerinde sonradan mülkiyet hakkı kazanan ikinci sözleşmenin vaad alacaklısına karşı da ileri sürebilecektir.⁵⁴⁷

Eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısı, yeni malike karşı bu hakkını ileri sürerek taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isterse ve

⁵⁴³ Akyiğit, s. 123; Ertaş, s. 303; Kılıç, s. 1574; Günay, s. 144-145; Karataş, s. 133. Yargıtay 14. HD. 13.10.1988 T. 1987/4244 E., 1988/6494 K. sayılı kararına göre "*Bir taşınmazın birden çok kişilere satışının vaadi olunması halinde geçersiz olmadıkça veya müfeseh hale gelmedikçe ilk defa yapılan sözleşmeye değer verilir.*"; Benzer kararlar için bkz. Yargıtay 14. HD. 24.09.2013 T. 2013/8243 E., 2013/12094 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 15.02.2001 T. 2001/763 E., 2001/1128 K. sayılı kararı.

⁵⁴⁴ Çenberci, s. 154; Surlu, s. 207; Öz, s. 735-736.

⁵⁴⁵ Surlu, s. 207; Öz, s. 735-736.

⁵⁴⁶ Surlu, s. 207.

⁵⁴⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 388; Çenberci, s. 154; Surlu, s. 207; Tandoğan, s. 253.

yeni malik de taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa, ona karşı dava açarak sözleşmeyi ifaya zorlayabilecek, asıl satış sözleşmesinin kurulması için kararlaştırılan satış bedelini de yeni malike ödeyebilecektir. Yani, eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısı tapu siciline şerh edilmiş bulunan hakkına dayanarak, yeni malik aleyhine dava açmak suretiyle taşınmazın kendi adına tescil edilmesini isteyebilecektir.⁵⁴⁸

Yargıtay'a göre, yeni tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi de herhangi bir farklılık göstermeyecektir. Yani, eski tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmeyip, yeni tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edildiği hallerde dahi, eski tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine üstünlük tanınacaktır. Bunun nedeni tapu siciline yapılacak şerhin, ancak şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilecek olmasıdır. Yani ikinci sözleşmeden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmiş olması, eski tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkı etkilemeyecektir.⁵⁴⁹

Ancak, burada dikkat edilmesi gereken husus, her ne kadar ilk sözleşmeye üstünlük tanınacak olsa da, ilk sözleşmeden doğan hakkın kişisel bir hak oluşturduğudur. Vaad alacaklısı bu kişisel hakkına dayanarak vaad borçlusundan sözleşmenin yerine getirilmesini isteyebilir. Yeni tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesinden sonra ise, o taşınmaz üzerinde hak iktisap eden kişilere karşı bu hak ileri sürülebilir hale gelir. İlk sözleşmeden doğan kişisel hak kullanılarak vaad borçlusundan sözleşmenin yerine getirilmesi istenir, ilk sözleşmenin vaad alacaklısı ile taşınmaz satış sözleşmesi yapılır ve taşınmaz ilk sözleşmenin vaad alacaklısı adına tescil edilirse artık ortada bir kişisel haktan bahsedilemeyecek, vaad alacaklısının kazanmış olduğu mülkiyet hakkından yani bir aynı haktan söz edilecektir. Yeni tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesinden sonra, şerh edilmemiş bulunan eski tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak

⁵⁴⁸ Surlu, s. 207; Tandoğan, s. 253; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 388; Çenberci, s. 154.

⁵⁴⁹ Ertaş, s. 303; Surlu, s. 207. Yargıtay 14. HD. 09.06.2011 T. 2011/6337 E., 2011/7613 K. sayılı kararına göre "Aynı taşınmazın değişik kişilere satışının vaadi halinde, Dairemizin uygulamasına göre kadim tarihli yani önceki tarihli olanına değer verilmelidir. Davacının dayandığı 10.03.2008 tarihli, sözleşme eski tarihli olduğundan ve 12.08.2009 tarihli sözleşme, bu sözleşmenin yapıldığı tarihten çok sonra tapu kütüğüne aynı tarihte şerh edildiğinden, davacının önceki tarihli sözleşmesine değer tanınarak istemin hüküm altına alınmasında bir yanlışlık yoktur."

taşınmazın ilk vaad alacaklısına devredilmesi halinde, vaad konusu taşınmaz hakkında şerhten sonra bir hak iktisabı gündeme gelmiş olur.

Netice itibariyle, Yargıtay'ın benimsediği görüş olan ilk sözleşmenin, tapu siciline şerh edilmiş olan ikinci sözleşmeye de üstünlük sağladığı görüşünün yerinde olduğu söylenemez. Gerçekten de, tapu siciline şerhten önce taşınmaz üzerinde kazanılmış bulunan haklara karşı herhangi bir hak ileri sürülemeyecektir. Bu nedenle örneğin vaad konusu taşınmaz üzerinde şerhten önce bir itifak hakkı kurulmuşsa, artık bu hak geçerliliğini koruyacaktır. Oysa şerhten önce kazanılmış bulunan kişisel bir hak, şerhten sonra bu hak kullanılmak suretiyle bir aynı hakkın doğumuna sebep oluyorsa artık şerhten sonra ortaya çıkan bir hak iktisabından söz edilebilecektir. Çünkü sözleşmenin ifa edilmesi ile ortaya çıkan mülkiyet hakkı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel haktan ayrı bir hukuki niteliğe sahiptir. Yargıtay ise, şerhten önce kazanılmış olan kişisel hakka dayanarak sözleşmenin ifa edilmesi suretiyle o taşınmaz üzerinde başka bir hakkın yani mülkiyet hakkının doğduğu gerçeğini göz ardı etmiş olmaktadır.

Nitekim doktrinde bir görüşe göre, vaad alacaklısını şerh yapmaya iten sebep, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borç doğurucu özelliği ile yetinilmeyip, ona aynı etki kazandırılmak istenmesidir. Ancak Yargıtay şerhe rağmen, kendisinden önce yapılmış borçlandırıcı işlemlerin ifası amacıyla yapılan tasarruf işlemleri sonucu yaratılan aynı haklar karşısında vaad alacaklısını savunmasız bırakmaktadır.⁵⁵⁰ Bu durumda vaad alacaklısının tapu siciline şerh işlemini yaptırmasında güttüğü amaç da kaybolmuş durumdadır.

Vaad alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdetmeden önce ilgili taşınmazla ilgili daha önceden taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulup kurulmadığını bilmeksizin sözleşme yapma riskine girecek, ya da tüm noterliklerde böyle bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmiş olup olmadığı araştırmasına girecektir.⁵⁵¹ Görüldüğü üzere bu durum tarafları taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdetmekten çekinir hale getirir.

⁵⁵⁰ ÖZMEN, Saba/ YÜCE, Melek Bilgin: "*Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler*", Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı, II. Cilt, İstanbul, 2001, s. 989.

⁵⁵¹ Özmen/Yüce, s. 991-992.

Şerhten önce kazanılmış nispi haktan doğan talebin konusu tasarruf işlemi şerhten sonra yapılsa bile, hiçbir şekilde şerhe bağlı talep haklarının önüne geçemez.⁵⁵²

III. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Taraflar arasındaki borç ilişkisinin, bir doğum anı olduğu gibi bir de sona erme anı vardır. Geçerli bir şekilde akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçların da bir takım yollarla sona ermesi mümkündür.⁵⁵³

Bu bölümde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçların sona ermesi, geniş anlamda borç ilişkisinin sona erme yolları ele alınacaktır.

A. SÖZLEŞMENİN İFASI

Taraflar arasında sözleşmeden doğan borcu sona erdiren sebeplerden ilki, o borcun yerine getirilmesi yani ifa edilmesidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde akdedilmesi ile birlikte, kararlaştırılmış olan hükümlere göre taraflardan birisi ya da her ikisi bakımından asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu doğduğundan, bu borcun yerine getirilmesi ile yani ifa edilmesi ile borcun konusu ortadan kalkacak ve taraflar arasındaki borç ilişkisi sona ermiş olacaktır.⁵⁵⁴

Taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini ifa etmek amacıyla kendi istekleri doğrultusunda ilgili tapu dairesine giderek resmi şekilde taşınmaz satış sözleşmesini akdedersen, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç ilişkisi sona ermiş olacaktır.⁵⁵⁵

Sözleşmenin ifa edilmesi tarafların kendi istekleri doğrultusunda gerçekleşebileceği gibi, mahkeme kararı ile de gerçekleşebilir.⁵⁵⁶ Her iki durumda da

⁵⁵² Özmen/Yüce, s. 997.

⁵⁵³ Özenli, s. 24; Surlu, s. 179.

⁵⁵⁴ Özenli, s. 24; Bal, s. 16; Olgaç, s. 260; Kılıç, s. 1582; Çenberci, s. 64; Kömürcü, s. 101; Kocayusufpaşaoğlu, s. 209.

⁵⁵⁵ Kalyon, s. 446; Özenli, s. 24.

⁵⁵⁶ Akyiğit, s. 124; Kalyon, s.446-447; Bal, s. 16; Günay, s. 79; Özenli, s. 24; Surlu, s. 179.

taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu ifa edilmiş olacak, ortada başka bir borcun ifa edilmesi söz konusu olmayacağından, taraflar arasındaki borç ilişkisi de son bulacaktır.

B. SÖZLEŞMENİN FESHİ

Tarafların anlaşarak yeni bir sözleşme ile, daha önce akdetmiş oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden dönebilmelerinin ya da mülga Kanunu'muzda kullanılan tabirle taşınmaz satış vaadi sözleşmesini feshedebilmelerinin mümkün olduğu doktrinde belirtilmiştir.⁵⁵⁷

Fesih, sürekli borç ilişkisinin söz konusu olduğu hallerde taraflardan birinin tek taraflı irade beyanıyla bu borç ilişkisini geleceğe etkili olarak sona erdirmesidir.⁵⁵⁸ Dönme ise, ani edimli borç ilişkilerinde taraflardan birine tanınan yasada veya sözleşmede öngörülen nedenlerin gerçekleşmesi halinde yasada ya da sözleşmede tanınan süreler içinde ve belirtilen usulle sözleşmeden doğan borç ilişkisinin geçmişe etkili olarak sona erdirilmesidir.⁵⁵⁹

Fesihte bir borç ilişkisinin ileriye etkili olarak sona erdirilmesi söz konusu iken, dönmede borç ilişkisi geçmişe etkili olarak sona erdirilmiş olduğundan, tarafların yerine getirmiş oldukları edimlerin iadesi gündeme gelecektir.⁵⁶⁰

Görüldüğü üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin olarak doktrinde çoğunlukla fesih kavramı kullanılmış ise de, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde esasen fesihten değil dönmeden bahsedilebilecektir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların anlaşarak aralarındaki borç ilişkisine son vermeleri de pekala mümkündür. Böyle bir durumda tek taraflı bir irade

⁵⁵⁷ Günay, s. 80; Kalyon, s. 447; Bal, s. 16; Özenli, s. 25; Surlu, s. 179.

⁵⁵⁸ İNAN, Ali Naim/ YÜCEL, Özge: İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, 2014, s. 655; Akıncı, s. 292; Yıldırım, s. 324; Nomer, s. 291.

⁵⁵⁹ İnan/Yücel, s. 655.

⁵⁶⁰ İnan/Yücel, s. 655.

beyanından değil, tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarıyla aralarındaki borç ilişkisine son vermeleri gündeme gelecektir.⁵⁶¹

Geçerli olarak doğmuş bulunan borç ilişkisine tarafların anlaşarak son vermesi durumunda ortada bir bozma (ikale) sözleşmesi var demektir.⁵⁶² Bozma sözleşmesi her ne kadar TBK'nda düzenlenmemiş ise de, sözleşme serbestisi ilkesi gereğince tarafların böyle bir sözleşme yapmaya haklarının olduğu kabul edilmektedir.⁵⁶³ Tersini düşünmek, taraflara sözleşmeyi akdederken verilmiş olan serbestinin, sözleşmeye son verilmek istenmesi halinde sınırlandırılması anlamına gelir.

Bozma sözleşmesinin herhangi bir şekil şartına bağlı olmadığı doktrinde belirtilmektedir. Hatta taraflar arasındaki borç ilişkisinin doğumu belirli bir şekil şartına bağlı olsa bile, bozma sözleşmesi kural olarak herhangi bir şekle tabi değildir.⁵⁶⁴

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç ilişkisine de bozma sözleşmesi ile son verilmesi mümkündür.⁵⁶⁵ Doktrinde bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iki taraflı (karşılıklı iradeleri ile) feshedilmesi olarak da ifade edilmiştir.⁵⁶⁶

Hangi tabir kullanılmış olursa olsun (bozma sözleşmesi, fesih sözleşmesi gibi), doktrinde bu sözleşmenin resmi şekle uygun olarak akdedilmesi gerektiği savunulmaktadır.⁵⁶⁷ Bu görüşü savunan yazarlar, bunun gerekliliğini Noterlik Kanunu'nun 81/II. maddesi ile TBK'nun 13. maddesine dayandırmaktadır. Kocayusufpaşaoğlu ise, bozma sözleşmesinin geçerli olması için resmi şekil şartının aranmasına gerek olmadığını belirtmiş, fakat ispat şartı olarak yazılı şekil şartına uyulması gerektiğine işaret etmiştir.⁵⁶⁸ Kocayusufpaşaoğlu'nun görüşünün, HMK madde 200-201 hükümleri bakımından da isabetli olduğu söylenebilir.⁵⁶⁹

⁵⁶¹ İnan/Yücel, s. 654; Kalyon, s. 447; Bal, s. 16; Özenli, s. 25.

⁵⁶² Yıldırım, s. 323; Eren, Borçlar Genel, s. 1270; Akıncı, s. 292; Nomer, s. 299; İnan/Yücel, s. 654.

⁵⁶³ Akıncı, s. 292; İnan/Yücel, s. 654.

⁵⁶⁴ von Tuhr, s. 638; İnan/Yücel, s. 654.

⁵⁶⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s. 210; Çenberci, s. 64-65; Olgaç, s. 260; Özmen/Yüce, s. 976.

⁵⁶⁶ Özenli, s. 25; Bal, s. 16; Surlu, s. 179.

⁵⁶⁷ Özenli, s. 25-26; Bal, s. 16; Günay, s. 80-81; Dalamanlı, s. 106; Surlu, s. 179; Çenberci, s. 65; Karataş, s. 305-306; Kömürcü, s. 101.

⁵⁶⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s. 210, dipnot. 4. Benzer görüşte bkz. Olgaç, s. 260.

⁵⁶⁹ Taraflar geniş anlamda borç ilişkisini sona erdirmek istediklerinde bozma sözleşmesi akdetmek durumundayken, dar anlamda borcu sona erdirmek istediklerinde ibra sözleşmesi

Taraflardan birinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimini yerine getirmemesi nedeniyle temerrüde düşmesi halinde, sözleşmenin karşı tarafının bu sözleşmeden tek taraflı olarak dönmeye hakkının bulunduğu söylenebilir.⁵⁷⁰ Bu bağlamda vaad borçlusunun temerrüde düşmesi olanaklı olduğu gibi vaad alacaklısının da temerrüde düşmüş olması muhtemeldir.⁵⁷¹ Örneğin, vaad borçlusunun taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi önerisinde bulunmasına karşın, vaad alacaklısı haklı bir sebep olmaksızın bu öneriyi reddediyorsa, vaad alacaklısı temerrüde düşmüş olacaktır.⁵⁷² Böyle bir durumda vaad alacaklısı bakımından alacaklının temerrüdü söz konusu olacaktır. Vaad alacaklısının, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimi bir yapma edimi olduğundan, TBK'nun 110. maddesi⁵⁷³ gereğince vaad borçlusu, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönebilecektir.⁵⁷⁴

TBK'nun 110. maddesi borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre borçlunun sözleşmeden dönmelerinden bahsettiği için, TBK'nun 123-125. maddeleri uygulama alanı bulacaktır.⁵⁷⁵ Vaad borçlusu TBK madde 123 uyarınca vaad alacaklısına borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verecek,⁵⁷⁶ sürenin bitiminden sonra ise 125. madde gereğince sözleşmeden dönebilecektir.

Alacaklının temerrüdü sonucunda, borçlunun TBK'nun 110. maddesi uyarınca sözleşmeden dönmeleri halinde, menfi zararın istenip istenemeyeceği hususu tartışmalıdır. Bu konuda doktrinde bir görüş menfi zararın istenemeyeceğini

akdetme yoluna başvurabilirler. İbra sözleşmesi de mülga BK'nda düzenlenmemiş olduğundan hangi şekilde tabi olarak akdedilmesi gerektiği o dönemde dahi tartışmalıydı. Ancak TBK'nun 132. maddesi ile ibra sözleşmesinin herhangi bir şekilde bağlı olmaksızın akdedilebileceği düzenlemesi getirilmiştir. Bu bağlamda, her nasıl ibra sözleşmesinde şekil şartı aranmıyor ise, bozma sözleşmesinde de şekil şartı aranmamalıdır.

⁵⁷⁰ Bal, s. 17; Kalyon, s. 447; Günay, s. 81; Özenli, s. 26; Surlu, s. 179-180.

⁵⁷¹ Karahasan, s. 581; Çenberci, s. 252. Yargıtay 1. HD. 06.05.1987 T. 1987/3717 E., 1987/4315 K. sayılı kararına göre "... taşınmaz mal satış vaadinde, vaad edilen için olduğu gibi vaad eden için de temerrüt söz konusudur. Hukuk Genel Kurulu'nun 7.10.1964 tarih 1178/616 sayılı kararında değinildiği üzere (... ferağ vermektan kaçınmak veya ferağ almaktan kaçınmak durumları arasında herhangi bir ayırım yapılamaz). Kuşkusuz, vaad eden (satıcı) satış sözleşmesini yerine getirmeyi önerdiği halde, vaad edilen (alıcı) haklı bir sebep olmaksızın bu öneriyi reddetmiş ise, vaad edilen temerrüde düşmüş ve vaad eden (satıcı) sözleşmeyi feshetme hak kazanmış olur."

⁵⁷² Kocayusufpaşaoğlu, s. 151-152; Çenberci, s. 252; Karahasan, s. 581-582; Karataş, s. 282.

⁵⁷³ TBK m. 110: "Borcun konusu bir şeyin teslimini gerektirmiyorsa, alacaklının temerrüdü hâlinde borçlu, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönebilir."

⁵⁷⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s. 151-152.

⁵⁷⁵ Eren, Borçlar Genel, s. 1025; Oğuzman/Öz, s. 374-375; Nomer, s. 240; Karataş, s. 284.

⁵⁷⁶ TBK madde 124 uyarınca süre verilmesini gerektirmeyen durumlar ayırık olmak üzere.

belirtmektedir.⁵⁷⁷ İsaletli olan bir diğer görüşe göre ise, TBK'nun 125. maddesinde olduğu gibi böyle bir durumda da menfi zarar istenebilecektir.⁵⁷⁸ Nitekim TBK'nun 123-125. maddeleri karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere uygulanacağından, pekala sözleşmenin iki tarafı da sözleşmenin hem alacaklısı hem de borçlusunu konumunda olacaktır.⁵⁷⁹ Bu nedenle, TBK'nun 110. maddesinin açık hükmü bulunmasaydı dahi, karşı tarafı temerrüde düşürmüş olan kişinin doğrudan TBK'nun 123-125. maddeleri gereğince sözleşmeden dnebilmesinin mümkün olduğunu belirtmek yanlış olmayacaktır.⁵⁸⁰

Görüldüğü üzere gerek vaad alacaklısının temerrüde düşmesi halinde gerekse vaad borçlusunun temerrüde düşmesi halinde, karşı tarafın belirtilen kurallar çerçevesinde sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır.⁵⁸¹ Ancak, TBK'nun ilgili hükümleri yani 123-125. maddeleri karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde uygulama alanı bulacaktır. Bu nedenle, ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme olmadığından dolayı sözleşmeden dönme imkanının varlığından bahsedilip bahsedilemeyeceği sorusu gündeme gelmektedir.

Doktrinde, tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde sözleşmeden dönmenin pratik sonuçları itibariyle gereksiz ve anlamsız olduğu belirtilmiştir. Bu tür sözleşmelerde, alacaklı için dönme eliyle kurtarılacak bir sözleşme edimi söz konusu değildir. Alacaklı, sözleşmeye aykırı davranan borçlusuna karşı aynen ifa istemi ve sözleşmeye aykırılıktan doğan zarar istemi ile zaten yeterince korunmuştur.⁵⁸²

⁵⁷⁷ Zira hakkını almaktan kaçınan bir kimse bundan dolayı sorumlu tutulamaz (Nomer, s. 240). Oğuzman/z ise borcun ifasını kabul, alacaklı açısından bir borç sayılabildiği oranda dönme halinde tazminat istenebileceğinden bahsetmiştir (Oğuzman/z, s. 375).

⁵⁷⁸ Bu görüşte olan yazarlar için bkz. İnan/Yücel, s. 600; Eren, Borçlar Genel, s. 1025-1026; Akıncı, s. 225; Yıldırım, s. 288; Karataş, s. 284.

⁵⁷⁹ İnan/Yücel, s. 624; Kömürcü, s. 85.

⁵⁸⁰ *"Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde alacaklı temerrüdü aynı zamanda borçlunun karşı ediminde temerrüt oluşturacağından, borçlu doğrudan borçlu temerrüdü hükümlerine gidebilecektir."* (CANSEL, Erol/ ÖZEL, ağlar: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, Ankara, 2014, s. 270).

⁵⁸¹ Karahasan, s. 581-582; Karataş, s. 329.

⁵⁸² SEROZAN, Rona: Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, 2007, s. 155. Tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde tek bir edim borçlanılmış olduğu için, birbirleriyle değiştirilmesi gereken edimlerin varlığından bahsedilemeyeceğinden, bu tür sözleşmelerde TBK'nun 125. maddesi uygulanamaz (Eren, Borçlar Genel, s. 1110). Tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde TBK'nun 125. maddesinin uygulanamayacağını belirten diğer görüşler için bkz. Akıncı, s. 236; Oğuzman/z, s. 515-516.

Kocayusufpaşaoğlu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karşılıklı borç yüklediği durumlarda TBK'nun 123-125. maddelerinin uygulama alanı bulacağından bahsetmiş, ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise alacaklı durumunda olan tarafın mutlaka sözleşmenin ifasını talep edebileceğini belirtmiştir.⁵⁸³

Netice itibarıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karşılıklı borç yüklediği durumlarda gerek vaad alacaklısının gerek vaad borçlusunun temerrüde düşmesi halinde, sözleşmenin karşı tarafının TBK'nun 123-125. maddeleri gereğince sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceğini söylemek mümkündür.

C. ZAMANAŞIMI

Zamanaşımı esasen borcu sona erdiren sebeplerden biri değildir. Bir alacak zamanaşımına uğrar ise, alacak veya borç sona ermeyecek olup, sadece o hakka dayalı talep ve dava hakkının ileri sürülmesi engellenebilir hale gelecektir.⁵⁸⁴ Kısacası, borçlu olan taraf zamanaşımına uğramış olduğu borcu dolayısıyla alacaklıya karşı bir defa ileri sürebilecektir.⁵⁸⁵

Zamanaşımı süresi esasen o borcu ortadan kaldırmayacağından, söz konusu borç eksik borca dönüşecektir.⁵⁸⁶ Yani, borçlu tarafından zamanaşımı defa ileri sürülmez ise pekala borç yerine getirilebilecektir. TBK'nun 161. maddesi gereğince de zamanaşımı, defa olarak ileri sürülmez ise hakim bunu kendiliğinden göz önüne alamayacaktır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan talep hakkının zamanaşımına uğraması da mümkündür. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan taleplere ilişkin zamanaşımını düzenleyen özel bir hükme herhangi bir mevzuatta

⁵⁸³ Kocayusufpaşaoğlu, s. 165.

⁵⁸⁴ Günay, s. 81; Surlu, s. 189; Kalyon, s. 498; Kılıç, s. 1575; Bal, s. 17; Özenli, s. 26-27; Akıncı, s. 298; Yıldırım, s. 341; İnan/Yücel, s. 652; Çenberci, s. 270; Karataş, s. 298; Kömürçü, s. 101; Eren, Borçlar Genel, s. 1281; Nomer, s. 309; İnan/Yücel, s. 646; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 862; Oğuzman/Öz, s. 603.

⁵⁸⁵ Yargıtay 14. HD. 06.06.2011 T. 2011/6339 E., 2011/7351 K. sayılı kararına göre "Aslında zamanaşımı, borcu gerçek anlamda sona erdiren bir sebep değildir. Zamanaşımı borcun nispi bir sona erme sebebidir. Belirli bir zamanın geçmesi borcu doğrudan doğruya sona erdirmez. Ancak alacaklının elinden borçlu istemediği takdirde alacağı dava yoluyla takip ve tahsil etme imkanını alır. Zamanaşımı borçluya sadece bir defa hakkı verir. Bu zamanaşımı defidir."

⁵⁸⁶ Eren, Borçlar Genel, s. 1281; Kalyon, s. 497; Akıncı, s. 298; Yıldırım, s. 342; İnan/Yücel, s. 646; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s. 862.

rastlanılmamaktadır. TBK'nun 146. maddesi gereğince kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımı süresine tabi olacağından, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan talep haklarına da genel zamanaşımı süresi olan on yıllık süre uygulanacaktır.⁵⁸⁷

On yıllık zamanaşımı süresi kural olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlendiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır.⁵⁸⁸ Nitekim TBK'nun 149/l. maddesi gereğince zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. Yine TBK'nun 90. maddesi gereğince ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olacaktır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ifanın istenebilmesi için belirli bir sürenin geçmesi öngörülmüş ya da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şarta bağlı olarak akdedilmişse, zamanaşımı süresi bu sürenin geçmesi ile ya da benzer şekilde şartın gerçekleşmesi ile işlemeye başlayacaktır.⁵⁸⁹ Yani ifa olanağının doğduğu andan itibaren on yıllık zamanaşımı süresi işlemeye başlar.⁵⁹⁰ Mirasçılar arasında ise zamanaşımı süresi işlemeyecektir.⁵⁹¹

Yargıtay'a göre, elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazın satışının vaad edildiği durumlarda zamanaşımı süresi, ifa olanağının doğduğu tarihten itibaren başlayacaktır ki bu an elbirliği mülkiyetinin sona ermesi anıdır.⁵⁹²

⁵⁸⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 700; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 396; Kalyon, s. 498; Çenberci, s. 271; Kocayusufpaşaoğlu, s. 209; Ayan, s. 143; Olgaç, s. 259; Kılıç, s. 1575; Akyiğit, s. 124; Bal, s. 17; Arpacı, s. 1084; Esmer, s. 804; Özenli, s. 27; Surlu, s. 189; Karataş, s. 302.

⁵⁸⁸ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 700; Ayan, s. 143; Olgaç, s. 259-260; Kılıç, s. 1576; Bal, s. 17; Günay, s. 81; Arpacı, s. 1084; Özenli, s. 28-29; Surlu, s. 189; Çenberci, s. 273; Karataş, s. 302.

⁵⁸⁹ Kılıç, s. 1576; Ayan, s. 143; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 700; Olgaç, s. 259; Esmer, s. 804; Dalamanlı, s. 94; Özenli, s. 29.

⁵⁹⁰ Yargıtay 14. HD. 21.09.2006 T. 2006/9207 E., 2006/9484 K. sayılı kararına göre "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri ile ilgili yasalarımızda özel bir zaman aşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanununun 125. maddesi hükmünce satış vaadi sözleşmesine dayanılarak açılan davalarda 10 yıllık zaman aşımı süresi uygulanır. Zamanaşımının başlangıç tarihinin belirlenmesinde ise sözleşmenin ifa olanağının doğumu tarihine bakmak gerekir.*" Benzer başka bir karar için bkz. Yargıtay 14. HD. 29.05.2007 T. 2007/2287 E., 2007/6454 K. sayılı kararı.

⁵⁹¹ Yargıtay 14. HD. 13.10.2015 T. 2015/10407 E., 2015/8840 K. sayılı kararına göre "*Öncelikle, satış vaadi sözleşmesinde zamanaşımından söz edebilmek için sözleşmenin ifa olanağının doğmasından itibaren 10 yıl geçmiş olması gerekir. Ayrıca, mirasçılar arasında zamanaşımı süresi de işlemez.*"

⁵⁹² Yargıtay 14. HD. 13.04.2000 T. 2000/2066 E., 2000/2448 K. sayılı kararına göre "*İştirak halinde mülkiyete konu taşınmazlarla ilgili gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, bu mülkiyet*

Yargıtay bir başka kararında taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın, vaad alacaklısına teslim edilmesi halinde zamanaşımı süresinin işlemeyeceğini, bu gibi durumlarda zamanaşımı definin ileri sürülmesinin iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayacağını belirtmiştir.⁵⁹³

D. KAMULAŞTIRMA

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesinden önce, vaad konusu olan taşınmaz hakkında kamulaştırma yapılması olanaklıdır. Böyle bir durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu ortadan kalkmış bulunmaktadır. Konusu ortadan kalkmış bulunan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de aynen ifa edilmesi mümkün olmayacağından, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç sona ermiş olacaktır.⁵⁹⁴ Nitekim TBK'nun 136. maddesi gereğince, borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşırsa, borç sona erer.

Kamulaştırma sonucu vaad borçlusuna yüklenemeyecek bir nedenle borcun aynen yerine getirilmesinin imkansızlaşması söz konusu olacakken, bu borcun yerine bir değer geçmiş ise, taraflar arasındaki borç ilişkisi son bulmayacak olup, konusu değişerek devam edecektir. Bu nedenle vaad alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen yerine getirilmesini isteyemez ise de, kendi borcunu yerine getirmiş olmak kaydıyla vaad borçlusunun malvarlığına geçmiş olan kamulaştırma bedelini vaad borçlusundan isteyebilecektir.⁵⁹⁵

sona erdiğinde ifa kabiliyetini kazanır. Satış vaadine konu taşınmazlar, 19.3.1997 tarihinde müşterek mülkiyete dönüştürüldüğünden ve zamanaşımı da bu tarihten başlayacağından, asli müdahillerin davasının açılış tarihine göre dayandıkları satış vaadi sözleşmelerinin on yıllık zamanaşımına uğradığından söz etmek mümkün değildir."

⁵⁹³ Yargıtay 13. HD. 30.11.2015 T. 2014/31874 E., 2015/34702 K. sayılı kararına göre "...satışı vaad edilen taşınmaz, sözleşme ile veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye yani vaat alacaklısına teslim edilmiş ise on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunması Türk Medeni Kanununun 2. maddesinde yer alan "dürüst davranma kuralı" ile bağdaşmayacağından dinlenmez."; Benzer kararlar için bkz. Yargıtay 14. HD. 13.11.2015 T. 2014/14451 E., 2015/10314 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD. 25.05.2015 T. 2014/21572 E., 2015/16757 K. sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 05.05.2015 T. 2015/3651 E., 2015/5023 K. sayılı kararı.

⁵⁹⁴ Özenli, s. 29; Bal, s. 18; Günay, s. 81; Dalamanlı, s. 106; Surlu, s. 285; Çenberci, s. 66; Karataş, s. 293-294; Kömürcü, s. 101.

⁵⁹⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 697; Karahasan, s. 563.

E. TAŞINMAZIN TAMAMEN YOK OLMASI

TMK'nun 717. maddesi gereğince taşınmaz mülkiyeti, taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

Böyle bir durumda artık ortada vaade konu olacak bir taşınmaz bulunmadığına göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi konusuz kalacaktır.⁵⁹⁶ TBK'nun 136. maddesi gereğince de borcun ifa edilmesi borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkansızlaşmış olacağından, taraflar arasındaki borç ilişkisi sona ermiş olacaktır.⁵⁹⁷

Ancak, taşınmazın tamamen yok olması vaad borçlusunun kusuru nedeniyle meydana gelmiş ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç, borçlunun kusuru nedeniyle imkansız hale gelmiş olacağından, vaad alacaklısı TBK'nun 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararın tazminini vaad borçlusundan isteyebilecektir.⁵⁹⁸

F. BORÇLU VE ALACAKLI SIFATLARININ BİRLEŞMESİ

TBK'nun 135. maddesi gereğince alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borç sona ermiş olur. Böyle bir halde o kişi, aynı borcun hem alacaklısı hem de borçlusu konumuna gelmiş olmaktadır.⁵⁹⁹

Örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad alacaklısının vaad borçlusunun tek mirasçısı olması halinde, tereke ile birlikte muris olan vaad borçlusunun tüm hak ve borçları vaad alacaklısına geçeceğinden, vaad alacaklısı artık taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun hem alacaklısı hem de borçlusu konumuna gelecek ve TBK'nun 135. maddesi gereğince borç sona erecektir.⁶⁰⁰

⁵⁹⁶ Bal, s. 18; Surlu, s. 190.

⁵⁹⁷ Çenberci, s. 66; Kılıç, s. 1582.

⁵⁹⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s. 210; Çenberci, s. 66; Kömürcü, s. 101.

⁵⁹⁹ Eren, Borçlar Genel, s. 1267-1268; Akıncı, s. 296.

⁶⁰⁰ Günay, s. 81; Kılıç, s.1582; Dalamanlı, s. 106; Akıncı, s. 296; Nomer, s. 307; İnan/Yücel, s. 653; Çenberci, s. 66; Kocayusufpaşaoğlu, s. 211.

Bunun dışında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde borçlu ve alacaklı sıfatları temlik ve miras gibi nedenlerle birleşebilecek olup, aynı şekilde TBK'nun 135. maddesi gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç sona ermiş olacaktır.⁶⁰¹



⁶⁰¹ Kömürcü, s. 101; Özenli, s. 29; Bal, s. 18; Surlu, s. 190.

SONUÇ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine atfedilen önem günümüzde halen geçerliliğini korumaktadır. Hatta bir ön sözleşme olarak uygulamamızda en çok yer bulan sözleşme türlerinden birinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Taşınır satışına göre taşınmaz satışı çok daha büyük riskler içerdiğinden, tarafların kendilerini güvence altına alarak hareket etmesi de kaçınılmaz olacaktır. Bu bağlamda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hukukumuzda göz ardı edilemeyecek, ihtiyaçlara cevap verecek bir sözleşme olarak da önemini her daim koruyacaktır.

Doğrudan tapu dairesine giderek taşınmaz satış sözleşmesi akdetmek kimi zaman taraflar açısından sıkıntı yaratmakta, buna nazaran tarafların öncelikli olarak noter huzurunda anlaşarak taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri akdetmeleri hem daha sağlıklı olmakta hem de taraflara kolay gelmektedir. Bunun dışında, uygulamada tescil işlemi sonraya bırakılmak üzere taşınmaz satış sözleşmesi yapılmasına imkan verilmediğinden, taşınmaz mülkiyetinin de bu suretle doğrudan alıcıya geçirilmesinin istenmediği durumlarda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine başvurmak neredeyse kaçınılmaz hale gelecektir. Tarafların o an için, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu sicil müdürlüğüne giderek taşınmaz satış sözleşmesini akdetmesi mümkün değilken, yine de kendilerini taşınmazın ileride alımı ve satımı konusunda bağlamak istemesi söz konusu olduğunda, bu ihtiyaca taşınmaz satış vaadi sözleşmesi cevap verecektir. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı olmamakla birlikte ileride bağımsız bölüm teşkil edecek taşınmazlara ilişkin olarak o an için taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda da, yine benzer şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi yoluna gidilebilecektir.

Görüldüğü üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir çok gereksinime cevap veren, noterler tarafından da düzenlenebilen ve bu suretle başvurulması kolay olan bir sözleşme türüdür.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin doktrinde ağırlıklı olarak kabul edildiği üzere bir ön sözleşme olması, onu taşınmaz satış sözleşmesinden de tamamen bağımsız bir hale getirmez. Neticede taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmasındaki amaç, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin ileride yapılmasının sağlanmasıdır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taraflar arasında borç doğuran bir sözleşme olup, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmuş olması tek başına taşınmazın mülkiyetinin alıcıya devredilmesi sonucunu doğurmaz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile tarafların birisine ya da her ikisine birden, ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasının istenmesi imkanı verilmiş olmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak kişisel bir hak oluşturmakta, söz konusu kişisel hakkın üçüncü kişilere devri de mümkün bulunmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi resmi şekle tabi iken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın üçüncü kişilere devrinde yazılı şekil şartı yeterli görülmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilebilmesi, bu hakkın taşınmaz üzerinde sonradan hak iktisap eden kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelmesi de, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaad alacaklısına sağlamış olduğu faydalar arasındadır. Bu suretle vaad alacaklısı kendisini bir nevi güvence altına almaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için, sözleşmeyi akdedecek tarafların sözleşme yapma ehliyetine sahip olması ve karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanında bulunması gerekmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile, ileride kurulacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu üstlenildiğinden, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarının da bulunması gerekir. Bu kapsamda gerek sözleşmenin konusu olan taşınmaz, gerekse taşınmaz satış bedeli, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kuşkuya yer bırakmayacak şekilde belirli ya da belirlenebilir olmalıdır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin çok fazla tercih edilen bir sözleşme türü olduğu gerçeği kabul edilmekle birlikte, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin doğurduğu hüküm ve sonuçlarda dikkate alındığında, tarafları daha dikkatli davranmaya sevk etmek amacıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekle tabi tutulması da son derece yerindedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun ifa edilmesi tarafların kendi istekleri doğrultusunda gerçekleştirebileceği gibi, mahkeme kararı ile de gerçekleştirilmektedir. Uygulamada yer etmiş şekle göre, mahkeme vermiş olduğu hükümde hem taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesine karar vermekte, hem de taşınmazın vaad alacaklısı adına tescil edilmesine hükmetmektedir. Esasen bu haliyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmaz satış sözleşmesi arasındaki fark ortadan kalkmaktadır. Ancak, usul ekonomisi hükümleri de düşünüldüğünde, Yargıtay'ın benimsemiş olduğu görüşün, varılmak istenen sonuca daha kolay yoldan ulaşılmasına imkan verdiği de göz ardı edilemez.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı bir hukuki işlem olduğundan, vaad borçlusu olan malik kişi, vaad konusu taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kaybetmemektedir. Bu nedenle vaad borçlusu olan malik kişi, vaad konusu taşınmazı isterse üçüncü bir kişiye satabilir, üçüncü bir kişiye bir kez daha taşınmazın satışını taahhüt edebilir, ya da taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler tarafından hak iktisap edilmesine izin verebilir. Tüm bu ihtimallerde, vaad alacaklısını korumaya yönelik en önemli tedbir, şüphesiz taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi halinde şerhin etki süresinin beş yıl olması, buna karşın alım, ön alım, geri alım sözleşmelerinden doğan hakların on yıllık şerh süresine tabi olması eleştirilebilir. Bu bağlamda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi durumunda, şerhin etki süresinin on yıllık süreyi kapsamaması konusunda yeni bir düzenlemeye gidilebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçların sona ermesinin temel nedeni sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmesidir. Taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırmış oldukları esaslara göre taşınmaz satış sözleşmesini resmi şekle uygun olarak akdedersen, taşınmaz satış vaadi

sözleşmesinden doğan hak ve borçlar yerine getirilmiş olacaktır. Taraflar bu işlemi kendi istekleri doğrultusunda yapmaz ise, mahkeme kararı ile de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç yerine getirilebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçlar sadece borcun ifa edilmesi ile de son bulmayacak olup, kimi durumların varlığı halinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona ermesi gündeme gelecektir. Bu durumlar arasında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin feshedilmesi (yürürlükte bulunan TBK lafzına uygun olarak sözleşmeden dönülmesi), taşınmaz satış vaadi sözleşmesine bağlı talep hakkının zamanaşımına uğraması, vaad konusu taşınmazın kamulaştırılması, taşınmazın tamamen yok olması, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde alacaklı ve borçlu konumundaki kişilerin bu sıfatlarının birleşmesi gelmektedir.

İnşaat sektöründeki hızlı gelişim de dikkate alındığında, kanun koyucunun TKHK'nda, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini düzenleme yoluna gitmesi de yerinde olmuştur. Bu suretle tüketici konumunda bulunan kişilerin kendilerini daha da güvence altına alarak bu tür sözleşmeler akdetmesi kolaylaşacaktır. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden ayrı olarak TKHK'nda düzenlenmiş olan tüketiciyi korumaya yönelik hükümlere de tabi olacağından, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin kurulmasına yönelik ilgi de artacaktır.

KAYNAKÇA

ADAY, Nejat: "*Gayrimenkul Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa*", İstanbul Barosu Dergisi, 1988, Cilt: 62, Sayı: 7-8-9, s. 467-489.

AKINCI, Şahin: Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Hazırlanmış 7. Baskı, Konya, 2013.

AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.

AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ KARAMAN, Derya: Türk Medenî Hukuku Birinci Cilt Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, 6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununa Uyarlanmış Dokuzuncu Bası, İstanbul, 2012.

AKYİĞİT, Ercan: Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri, Ankara, 2011.

ANTALYA, O. Gökhan: Miras Hukuku, İstanbul, 2009. (*Miras*)

ANTALYA, O. Gökhan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul, 2012. (*Borçlar Genel*)

ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara, 2014.

ARPACI, Ahmet Murat: "*Gayrimenkul Mülkiyetinin, Satış Vaadinin İfa Edilmemesi Sebebiyle Mahkeme Kararı İle Kazanılması*", Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2011, Cilt:VIII, Sayı:2, 2012, Cilt:IX, Sayı:1, s. 1081-1087.

ARTUS, Amil: "*Zilyetlik*", İstanbul Barosu Mecmuası, Yıl:1943, Cilt:XVII, s. 328-371.

ASLAN, İ. Yılmaz: 6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. Baskı, Bursa, 2014.

AŞULLA, Mustafa: "*Başkasının Fiilini Taahhüt Mukavelesi*", Ankara Barosu Dergisi, 1958, Sayı:4, s. 198-205.

ATAMER, Yeşim M.: Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul, 2016.

AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Konya, 2012.

AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Ankara, 2014.

AYRANCI, Hasan: Ön Sözleşme, Ankara, 2006.

BAĞCI, Ömer: *"Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükmü"*, Legal Hukuk Dergisi, Yıl:2016, Cilt:14, Sayı:160, s. 2007-2021.

BAL, Ali: *"Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri ve Bu Sözleşmelerden Doğan Davalarla İlgili Bir İnceleme"*, Adalet Dergisi, 1988, Yıl:79, Sayı:6, s. 7-43.

BAŞPINAR, Veysel: *"Taşınmaz Satımında Vekalet"*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1996, Cilt:45, Sayı:1, s. 483-504.

BİYAN, Özgür: *"Vergi Hukuku Açısından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri"*, Ersin Çamoğlu'na Armağan, İstanbul, 2013, s. 699-714.

CANBOLAT, Selahattin/ CANBOLAT, Bedrettin: En Son Değişikliklerle Gayrimenkul Satış Vaadi Davaları, Ankara, 1985.

CANSEL, Erol/ ÖZEL, Çağlar: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, Ankara, 2014.

ÇENBERCİ, Mustafa: Gayrimenkul Satış Vaadi, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 1986.

DALAMANLI, Lütfü: Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul, 1986.

DOĞAN, Gül: Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), İstanbul, 2006.

DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan: Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku, 15. Baskı, İstanbul, 2014.

DURAL, Mustafa/ ÖZ, Turgut: Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, Yenilenmiş Altıncı Bası, İstanbul, 2012.

EREN, Fikret: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara, 2015. (*Borçlar Genel*)

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Ankara, 2015. (*Borçlar Özel*)

ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskı, İzmir, 2012.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan: Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Baskı, Ankara, 2012.

ESEN, B. N.: "Akit Yapma Vaitleri", Adliye Ceridesi, 1939, Sayı: 12, No: 68, s. 1385-1418.

ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara, 2012.

ESMER, Galip: Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara, 1976.

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, 1980.

GENÇ ARIDEMİR, Arzu: Mirasın Açılmasından Sonra Yapılan Miras Payının Devri Sözleşmesi, İstanbul, 2012.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bası, İstanbul, 2013. (*Borçlar Özel*)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt I (Madde: 1-46), İstanbul, 2014. (*Şerh*)

GÜNAY, Erhan: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Ankara, 2016.

İMRE, Zahir/ ERMAN, Hasan: Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 6. Basım, İstanbul, 2006.

İNAN, Ali Naim/ YÜCEL, Özge: İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, 2014.

KALYON, Muharrem: Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Ankara, 2004.

KARA, İlhan: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Hazırlanmış Tüketici Hukuku, Ankara, 2015.

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Birinci Cilt, İstanbul, 2002.

KARAKOCALI, Ahmet/ KURŞUN, Ali Suphi: Tüketici Hukuku (6502 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliklere Göre), İstanbul, 2015.

KARATAŞ, İzzet: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, Ankara, 2009.

KAYAR, İsmail: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Güncellenmiş 10. Baskı, Ankara, 2015.

KILIÇ, Halil: Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, Cilt II, Beşinci Baskı, Ankara, 2013.

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 16. Bası (İlave Bası), Ankara, 2012. (*Borçlar Genel*)

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Miras Hukuku, Genişletilmiş 2. Bası, Ankara, 2007. (*Miras*)

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul, 1959.

KOÇAK, Hüseyin: Tapu-Fen İşlemleri, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2013.

KÖMÜRCÜ, Ayla: Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2001.

MAKARACI, Aslı: "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı", Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makaleler - Tartışmalar), Derleyen M. Murat İNCEOĞLU, İstanbul, 2015, s. 239-259.

NOMER, Halûk N.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul, 2012.

OĞUZMAN, M. Kemal/ BARLAS, Nami: Medenî Hukuk, 18. Bası, İstanbul, 2012.

OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 11. Bası, İstanbul, 2013.

OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 18. Bası, İstanbul, 2015.

OLGAÇ, Senai: *"Gayrimenkullerde Satış Vaadi"*, Adalet Dergisi, 1962, Yıl:53, Sayı:3-4, s. 243-260.

ÖZ, Turgut: *"Taşınmazda Mevcuttan Fazla Pay Satımında Şerhedilmiş Satış Vaadinin Önceliği Ve Bu Konudaki Yargıtay Kararının Eleştirisi"*, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 727-751.

ÖZÇELİK, Ş. Barış: *"Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık Ve Sonuçları"*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, Cilt:63, Sayı:3, s. 569-621.

ÖZEL, Çağlar: Tüketicinin Korunması Hukuku, 6502 Sayılı Kanuna Göre Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2014.

ÖZENLİ, Soysal: Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara, 1986.

ÖZKAYA, Eraslan: Açıklamalı-İçtihatlı İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, Beşinci Baskı, Ankara, 2013.

ÖZMEN, Saba/ YÜCE, Melek Bilgin: *"Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler"*, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı, II. Cilt, İstanbul, 2001, s. 951-998.

ÖZTÜRK, Gülay: *"Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi (I)"*, Yargıtay Dergisi, Ekim 1997, Cilt:23, Sayı:4, s. 520-538.

POSTACIOĞLU, İlhan E.: Gayri Menkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riyet Mecburiyeti, İstanbul, 1945.

REİSOĞLU, Safa: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.7.2012'de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Yirmiüçüncü Bası, İstanbul, 2012. (*Borçlar Genel*)

REİSOĞLU, Safa: Türk Eşya Hukuku Cilt 1, Beşinci Bası, Ankara, 1977. (*Eşya*)

REİSOĞLU, Seza: "*Gayrimenkul Satış Vaadi*", Adalet Dergisi, 1957, Yıl:48, Sayı:6-7, s. 551-562, s. 640-649.

SAYMEN, Ferit H./ ELBİR, Halid K.: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.

SEROZAN, Rona: Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku, 4. Bası, İstanbul, 2013. (*Kişiler Hukuku*)

SEROZAN, Rona: Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, 2007. (*Sözleşmeden Dönme*)

SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkay: Miras Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 2012.

SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul, 1963.

SURLU, Mehmet Handan: Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, Yeni Borçlar Kanunu ve HMK'na Göre Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2014.

ŞENER, Esat: "*1512 Sayılı Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi karşısında Miras Taksim Sözleşmesi*", Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, 1976, Sayı:11, s. 3-7.

TANDOĞAN, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkıbasım, İstanbul, 2008.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi: "*Noterlik Kanununun 89. Maddesi Hakkında Düşünceler*", HUMK'nu Değiştiren 1711 Sayılı Kanun ve Noterlik Kanunu Hakkında Sempozyum, İstanbul, 1976, s. 213-221.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, İstanbul, 1989.

TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nev'ileri II. Cilt, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul, 1977.

ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7. Baskı, Ankara, 2015.

von TUHR, Andreas: Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt: 1-2, (Çev. Cevat EDEGE), Ankara, 1983.

YAVUZ, Cevdet: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Hazırlayanlar: Cevdet YAVUZ/ Faruk ACAR/ Burak ÖZEN, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 13. Baskı, İstanbul, 2014.

YENİOCAK, Umut: "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli", Terazi Hukuk Dergisi, 2015, Cilt:10, Sayı:102, s. 42-53.

YILDIRIM, Abdulkerim: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 2015.

YILMAZ, Ejder: Öğrenciler İçin Hukuk Sözlüğü, Yenilenmiş 4. Baskı, Ankara, 2010.

YURTBİLİR SUYABATMAZ, Feza: "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri", Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Ankara, 2016, Yıl:3, Sayı:1, s. 119-148.

ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara, 2014.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Soy isim, İsim : ÖZÜREN, Murat
Uyruğu : T.C.
Doğum Tarihi ve Yeri : 11.11.1991 Ankara

Tel : 536 782 71 30

E-Posta : murt_06@hotmail.com

Meslek : Avukat (Ankara Barosuna Kayıtlı)

EĞİTİM

Lisans : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi, 2013 Mezuniyet Yılı, Diploma Notu: 2.90/ 4.00

Lise : Çağrıbey Anadolu Lisesi, 2009 Mezuniyet Yılı

YABANCI DİL : İngilizce – Orta Seviye