

T.C
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

TEZİ YAZAN
Selen DEMİRKAYA

Danışman: Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (Akdeniz Üniversitesi)
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Burhan ÖZDEMİR
Jüri Üyesi: Dr. Öğr. Üyesi Şenol KANDEMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MERSİN / TEMMUZ 2020

ONAY

T.C

ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ' NE

20173047 numaralı öğrencimiz olan **Selen DEMİRKAYA** tarafından hazırlanan “**Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi**” başlıklı bu tez çalışması jüri üyelerimiz tarafından **oy birliği** ile **Özel Hukuk** Anabilim Dalında **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Enstitü Müdürlüğünde kalan asıl sureti imzalıdır.

Üniv. Dışı asıl üye - Tez Danışmanı - Jüri Başkanı: Doç. Dr. Selin Sert SÜTÇÜ
(Akdeniz Üniversitesi)

Enstitü Müdürlüğünde kalan asıl sureti imzalıdır.

Üniv. İçi – Jüri asıl Üyesi: Doç. Dr. Burhan ÖZDEMİR

Enstitü Müdürlüğünde kalan asıl sureti imzalıdır.

Üniv. İçi - Jüri asıl Üyesi: Dr. Öğr. Üyesi Şenol KANDEMİR

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını onaylarım.

Enstitü müdürlüğünde kalan asıl sureti imzalıdır.

13 / 07 / 2020

Doç. Dr. Murat KOÇ

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Not: Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu’ndaki hükümlere tabidir.

İTHAF

Beni bugünlere getiren sevgili Ailem' e...

ETİK BEYANI

Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde ve ortaya çıkan sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

Bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

13/07/2020

Selen Demirkaya

TEŞEKKÜR

Tez hazırlık sürecimde benden inancını, desteğini ve güler yüzünü hiçbir zaman esirgemeyen; her fırsatta yanına çekinmeden gidip yardım isteyebileceğim, meslek hayatında bir idol ve ikinci annem olarak gördüğüm, çok kıymetli danışmanım Doç. Dr. Selin Sert SÜTÇÜ'ye; üniversite hayatımın şekillenmesinde ve bugünlere gelmemde çok fazla payı ve emeği olan; her fırsatta gerek hukuk nosyonu gerekse genel kültürü ve dünyaya bakış açısı ile fikirlerini dinlemekten keyif aldığım ve jürimde bulunmasından müteşekkir olduğum çok kıymetli sayın hocam Doç. Dr. Burhan ÖZDEMİR'e; kıymetli vaktini ayırarak tezim için değerlendirmelerde bulunan, yüksek motivasyonu ve enerjisiyle hayatını her daim öğrencilerinin gelişimine adayan, adalet duygusuna yalnızca mesleki değil hayatının her noktasında önem veren, mesleğine aşık değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Şenol KANDEMİR'e teşekkürlerimi bir borç bilirim. Bugünlere gelmemde emeği ve payı olan bütün Hukuk Fakültesi hocalarıma ve benden maddi manevi desteğini hiçbir zaman esirgemeyen kıymetli aileme ve arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Selen DEMİRKAYA

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ

Temmuz 2020, 161 sayfa

Taşınmaz satış vaadi, taraflarına taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep edebilme yetkisi veren, tam iki tarafa borç yükleyen ve doktrinde ağırlıklı olarak kabul edildiği üzere bir ön sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile taraflar sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmesi adına kişisel bir hakka sahiptir. Bu kişisel hak, tapu kütüğüne şerh ile birlikte aynı bir hak vasfı kazanmaz; ancak üçüncü kişilere karşı tıpkı aynı bir hak gibi kuvvete sahiptir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tıpkı taşınmaz satış sözleşmesi gibi resmi şekilde düzenlenmektedir. Ancak taşınmaz satış sözleşmelerinden farklı olarak satış vaadi sözleşmelerini düzenleyen makam ise tapu memur ve muhafızları değil; noterlerdir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borcunu yerine getirmeyen vaat borçlusuna karşı tapu iptal ve tescil davası açılıp borcun hükmen yerine getirilmesi talep edilebilir.

Çalışmamız üç ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde sözleşmenin kurulması ve özellikle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karakteristiği ve hukuki nitelendirilmesi üzerine inceleme yapılacaktır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde sözleşmenin hükümleri, sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmemesi halinde tarafların birbirlerine karşı açabileceği davalar incelenecektir.

Çalışmamızın son bölümünde ise sözleşmenin sona ermesi ile uyuşmazlığın çözümü için tarafların hangi çözüm yollarına başvurabileceği hakkında değerlendirmelerde bulunulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Satış Vaadi, Taşınmaz, Tapu İptal ve Tescil, Şerh, Vaat, Ön Sözleşme

ABSTRACT

PRELIMINARY CONTRACT FOR REAL ESTATE SALE

Selen DEMİRKAYA

Master's Thesis, Department of Private Law

Supervisor: Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ

July 2020, 161 pages

Promise to sell of real property is a preliminary agreement that predominantly accepted in the doctrine, which empowers the parties to request the establishment of real property sales contract and imposes debt on both sides. The parties have a personal right to fulfil the debt arising from the contract with real property promise to sell contracts. This personal right does not qualify as a right in kind to the land registry with the annotation; however, it has power against third parties just like a right in kind.

Real property promise to sell agreement is arranged officially, just like the real property sale contracts; however, unlike the real property sales contracts, the authorities regulating the promise to sell agreements are not the land registry officers and guards; are notaries.

In the real property promise to sell agreements, the deed cancellation and registration case can be sued against the promise debtor who does not fulfil his debt and the debt can be requested to be fulfilled.

Our study consists of three main sections. In the first part, an examination will be made on the establishment of the contract and especially on the characteristic and legal characterization of the real property promise to sell agreements.

In the second part of our study, the provisions of the contract, the cases that the parties may sue against each other if the debt arising from the contract are not fulfilled, will be examined.

In the last part of our study, evaluations will be made about which solutions can be used by the parties for the resolution of the dispute with the termination of the contract.

Keywords: Promise to Sell, Real Property, Deed Cancellation and Registration, Annotation, Promise, Preliminary Agreement

ÖNSÖZ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi konulu çalışma Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı kapsamında yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflarına taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması yetkisi veren bir ön sözleşmedir. Kanunda açık olarak tanımlanmayan bu sözleşmeye daha çok şekil ve şerh konuları ile yer verilmiştir. Bu sebeple konunun daha iyi anlaşılabilmesi açısından bu çalışmada doktrin ve Yargıtay kararları birlikte incelenmiştir.

Son yıllarda artan kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte gerek yüklenicinin finansal ihtiyacını karşılamak, gerekse arsa sahiplerinin konut ihtiyacına cevap verebilmek amacıyla kat karşılığı inşaat sözleşmelerine olan rağbet artmıştır. Karma bir sözleşme olan ve bünyesinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesini de içeren kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin daha iyi yorumlanabilmesi açısından taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin ayrıntılı olarak incelenmesi gereklidir. Öbür yandan, hali hazırda düzenlenemeyen ve konusu imkansız olan taşınmaz satış sözleşmeleri yerine kurulabilmesi sebebiyle de uygulamada sıklıkla başvurulabilir bir tercih olan satış vaadi sözleşmeleri incelenmeye açıktır. Borçlandırııcı bir sözleşme olması sebebiyle özellikle henüz malik olunmayan bir taşınmazın dahi sözleşmenin kurulabilmesi açısından yeterli olması satış vaadi sözleşmelerine olan ilgiyi arttırmaktadır. Bütün bu satış vaadi sözleşmelerinin tezimiz konusunu oluşturmaktadır.

13/07/2020

Selen DEMİRKAYA

İÇİNDEKİLER

KAPAK	i
ONAY	ii
İTHAF	iii
ETİK BEYANI	iv
TEŞEKKÜR	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
ÖNSÖZ	viii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xiii
EKLER LİSTESİ	xiv
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, KONUSU, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI VE TARAFLARI

1.1. Tanımı	4
1.2. Konusu	7
1.2.1. Genel olarak	7
1.2.2. Taşınmaz Mal Kavramı	7
1.3. Hukuki Niteliği	12
1.4. Mevzuattaki Yeri	15
1.5. Benzer Sözleşmelerden Farkı	16
1.5.1. Sözleşme Görüşmeleri ve Sözleşme Taslaklarından Farkı	16
1.5.2. Öneri(İcap) tan Farkı	17
1.5.3. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkı	17
1.5.4. Diğer Satış Türlerinden Farkı	19
1.5.5. TKHK’ da Düzenlenen Ön Ödemeli Konut Satışından Farkı	24
1.5.6. Alım, Ön Alım ve Geri Alım Sözleşmelerinden Farkı	27

1.5.7. Mal Değişim Sözleşmelerinden Farkı	30
1.5.8. Vekâlet Sözleşmesinden Farkı.....	31
1.5.9. Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhütten Farkı.....	33
1.5.10. Miras Payının Temlikinden Farkı	34
1.6. Tarafları	35
1.6.1. Vaat Alacaklısı	36
1.6.2. Vaat Borçlusu	37
1.6.3. Yüklenici	38
1.7. Unsurları	38
1.7.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleme.....	38
1.7.2. Sözleşme Konusunun Belirli ya da Belirlenebilir Olması.....	39
1.7.2.1. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulmuş Taşınmazların Satış Vaadi.....	40
1.7.2.2. Kat İrtifakı Kurulmamış Taşınmazdan Bağımsız Bölüm Satış Vaadi.....	42
1.7.2.3. Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmazın Satış Vaadi.....	42
1.7.2.4. El Birliği Mülkiyetine Tabi Taşınmazın Satış Vaadi.....	43
1.7.3. Taşınmaz Satış Bedelinin Belirlenmiş Olması ve Ödenmesi	44
1.7.4. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olma Zorunluluğu.....	46
1.7.4.1. Tapusuz Taşınmazlarda Satış Vaadi	47
1.7.5. İrade Açıklamasının Noter Huzurunda Yapılmış Olması.....	49

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

2.1. Genel Olarak	50
2.2. Tarafların Hak ve Yükümlülükleri	50
2.2.1. Genel Olarak İfa Kavramı	50
2.2.2. Vaat Alacaklısının Hak ve Borçları.....	52
2.2.2.1. Vaat Alacaklısının İfayı Talep Yetkisi.....	52
2.2.2.1.1. Tapu İptal ve Tescil Talebi	54
2.2.2.1.2. Malike Karşı El Atmanın Önlenmesi Davası	59

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1. Sözleşmenin İfası	92
3.2. İbra	92
3.3. Taşınmazın Tamamen Yok Olması	94
3.4. Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi	95
3.5. Taşınmaz Üzerinde İpotek, Haciz, İhtiyati Haciz veya İhtiyati Tedbir Şerhi Bulunması.....	96
3.6. Sözleşmenin Feshi	98
3.6.1. İrade Sakatlığı Halleri.....	100
3.6.1.1. Yanılma	101
3.6.1.2. Aldatma	102
3.6.1.3. Korkutma	103
3.7. Borcun Yerine Getirilmemesi	104
3.7.1. Vaat Borçlusunun Temerrüdü	104
3.7.1.1. Borcun Muaccel Olması.....	106
3.7.1.2. Vaat Alacaklısının İhtarı	106
3.7.1.3. Borcun İfasının Olanaklı Olması	107
3.7.1.4. Vaat Alacaklısının İfayı Kabule Hazır Olması	108
3.7.1.5. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları.....	108
3.8. Sözleşmeden Dönme.....	111
3.9. Zamanaşımı.....	112
3.10. Görevli ve Yetkili Mahkeme	114
3.11. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim	116
3.11.1. Arabuluculuk	116
3.11.2. Tahkim.....	119
SONUÇ	121
KAYNAKÇA	124
EKLER	136
ÖZGEÇMİŞ	147

KISALTMALAR

AY	: Anayasa
b.	: Bend
Bknz.	: Bakınız
BK.	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
C.	: Cilt
E.	: Esas
f.	: fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.T.	: Karar Tarihi
İİK	: 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu
MK	: 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi
md.	: madde
K.	: Karar
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
SBE	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
ss.	: sayfa aralığı
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
YİBGK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu

EKLER LİSTESİ

EK 1. Etik Kurul Onay Belgesi	136
EK 2. Çağ Üniversitesi Tez Etik Kurul İzin E-posta Onayları	138
EK 3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Örneği.....	145



GİRİŞ

Kanunda açıkça düzenlenmeyen fakat sıklıkla başvuru alan sözleşmelerden biri taşınmaz satış vaadidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri taraflarına taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep yetkisi verir. Böylece tapuda devri henüz mümkün olmayan, fakat ileride malik olma potansiyelini taşıyan kimseler daha az maliyetli bir yol ile taşınmaza malik olabilme; karşı taraf ise daha kolay yoldan kar sağlama amacıyla bu sözleşmelere başvurur. Bu nedenle kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulamadığı ve bağımsız bölüm satışının mümkün olmadığı durumlarda, masrafları en aza indirmek ve inşaat çalışmalarına devam etmek isteyen yüklenicilerin de başvurduğu bir yoldur.

Son yıllarda artan konut ihtiyaçları sebebiyle ve özellikle zorunlu kentsel dönüşüm projelerinin yaygınlaşması ile birlikte, arsa sahiplerinin kendi payları üzerinde anlaştıkları karma nitelikteki kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin de yorumlanabilmesi adına taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin iyi anlaşılması gereklidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleriyle ilgili kanunlarda açıkça düzenlenmiş az sayıda hüküm bulunmaktadır. Kanun koyucunun yalnızca şekil ve şerh konuları ile açıklamakla yetindiği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin kurulması, sözleşmenin hükümleri ve sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmemesinden doğan davalar ve sözleşmenin sona ermesi gibi hususlar tezimizde inceleme alanı bulmuştur. Özellikle var olan hukuki boşluğun doldurulmasında Yargıtay kararlarının adeta bir kanun hükmü gibi yer aldığı ve doktrinde uzun yıllardır var olan hakim görüşler tezimizin kapsama alanını oluşturmaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde öncelikle sözleşmenin tanımı, konusu, hukuki niteliği, mevzuattaki yeri ve benzer sözleşmelerden farkı incelenecek olup; daha sonra sözleşmenin tarafları ve unsurları ele alınacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin mevzuattaki yeri incelenir iken, özellikle daha genel nitelikteki kanunlar göz önüne alınarak değerlendirmeler yapılacaktır; satış vaadini bir veya birkaç cümlede belirten özel nitelikteki kanunlar konunun genişliği sebebiyle tez kapsamına alınmayacaktır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hükümleri ve özellikle bu sözleşmenin belkemiğini oluşturan sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmemesi sebebiyle tarafların başvurabileceği davalar ayrıntılı olarak incelenmektedir. Bu bölümde ayrıca sözleşmenin geçerliliği üzerinde de durulacak olup; şekil ve şerh konuları ile şekle uymamanın sonuçlarına yer verilecektir.

Çalışmamızın son bölümünde ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sona erme sebepleri ile vaat borçlusunun sözleşmeden doğan borcu yerine getirmemesi halleri, irade sakatlığı halleri ile davanın nerede görüleceği ve daha önce ele alınmamış bir husus olan alternatif uyuşmazlık çözüm yolları hakkında değerlendirmeler yapılacaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, KONUSU, HUKUKİ NİTELİĞİ, UNSURLARI VE TARAFLARI

Mülkiyet hakkı; kişinin başkalarının haklarına zarar vermeden hukuk düzeni sınırları içinde; o şey üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerine sahip olduğu aynı bir haktır¹. Bu hak kişilere, eşya üzerinde en geniş yetkilere sahip olma imkanı tanımakla birlikte; onlara belirli ödevler de yüklemektedir². Mülkiyet hakkının en önemli özelliği, yalnızca sözleşmenin diğer tarafına değil; üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesidir³.

Mülkiyet hakkının konusunu taşınır ve taşınmaz mal mülkiyeti oluşturmaktadır⁴. Taşınırlarda mülkiyet zilyetliğin devri; taşınmazlarda ise tapu siciline tescil ile mümkün olmaktadır⁵. Tescil taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında kurucu nitelik taşımaktadır⁶. Bazı durumlarda istisna olarak mülkiyet tescilden önce kazanılabilmektedir; miras, mahkeme kararı, kamulaştırma, işgal, cebri icra gibi hallerde durum böyledir⁷. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında tescilin dışında bir diğer aranacak husus hukuki

¹ Kemal, Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984, s.341; Mustafa Reşit Karahasan, **Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku İki Cilt**, Sevin Matbaası, Ankara 1977, s.6; Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, **Eşya Hukuku**, Beta Yayıncılık, İstanbul 2018, s.378; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku**, 17.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014, s.272; Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2013, s.262; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku II**, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s.29; Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2016, s.21; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, **Eşya Hukuku**, İkinci Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s.122; Selahattin Sulhi Tekinay, **Eşya Hukuku**, Cilt I, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s.327; Turhan Esener ve Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, 6.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2015, s.171; Rona Serozan, **Eşya Hukuku I**, Genişletilmiş 3. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014, s.41; Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Fakülteler Yayınevi, İzmir 2014, s. 212; Gökhan Antalya ve Murat Topuz, **Medeni Hukuk**, Birinci Baskıya Ek Tıpkı Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul 2016, s.100; Şeref Gözübüyük, **Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları**, 20.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2004, s.129;

² Sirmen, s.263; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.31; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.6; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.379.

³ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.30; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.381; Michael Bridge, **Personal Property Law**, Clarendon Series, Fourt Edition, Oxford University Press, United Kingdom 2015, s.1-2; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.329.

⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.299; Eren, **Mülkiyet**, s.22; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.35; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.54; Ertaş, s.218.

⁵ Tekinay, s.21; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 28; Serozan, s.248.

⁶ Gürsoy, Eren ve Cansel, s.474; Tekinay, s.446; Sirmen, s.338; Eren, **Mülkiyet**, s.203; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.354; Aybay ve Hatemi, s.164; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.157; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.462; Esener ve Güven, s.205; Ertaş, s.267.

⁷ Tekinay, s.446; Eren, **Mülkiyet**, s.204; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.295; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.353; Sirmen, s.338; Ertaş, s.267.

sebeptir⁸. Hukuki sebebe örnek olarak taşınmaz satış sözleşmesi verilebilir⁹. Taşınmaz satış sözleşmesi ile satıcı taşınmaz mülkiyetini alıcıya devir etmek; alıcı ise bunun karşılığında bir bedel ödemekle yükümlüdür. Bazı hallerde tapuda tescilin hukuki sebebi oluşamaz veya hal ve şartlar henüz müsait olamaz ise; taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesine başvurmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarından vaat borçlusu taşınmaz mülkiyeti devrini taahhüt etmekte; vaat alacaklısı ise bunun karşılığında bir satış bedeli ödemektedir. Ancak sözleşmenin kurulması ile birlikte mülkiyet doğrudan vaat alacaklısına geçmemektedir. Taraflar, sözleşmenin yerine getirilmesine ilişkin birbirlerine karşı ileri sürebilecekleri kişisel bir hakka sahiptir¹⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesindeki amaç, ileride taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını sağlamaktır¹¹. Böylece taşınmaz satış vaadi her iki tarafa birden taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep yetkisi vermektedir¹².

1.1. Tanımı

Taşınmaz mal; bir yerden başka bir yere taşınması olanaksız mallar anlamına gelmektedir.¹³ Vaat (vaad) kelimesi ise Arapça “va’d” sözcüğünden türemiş olup “bir işi yerine getirmek üzere verilen söz” anlamına gelir¹⁴. Satış vaadi sözleşmesi; “bir kimsenin taşınmaz malını bir başkasına satmayı taahhüt ettiği sözleşme” olarak tanımlanmaktadır¹⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili gerek Türk Medeni Kanunu’nda (TMK)¹⁶, gerek diğer kanunlarda açık bir tanıma rastlanmamaktadır. Bununla birlikte, kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu(TBK)¹⁷ madde (md.) 237 hükmü, Tapu Kanunu¹⁸

⁸ Gürsoy, Eren ve Cansel, s.474; Sirmen, s.340; Eren, **Mülkiyet**, s.207; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.159; Serozan, s.84.

⁹ Gürsoy, Eren ve Cansel, s.474; Karahasan, **Eşya Hukuku**,s.288; Tekinay, s.448; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.354; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.159.

¹⁰ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.391.

¹¹ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s.192.

¹² Gürsoy, Eren ve Cansel, s.490; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 15. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2015, s.71; Cevdet Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 16.Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2019, s.140; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2018, s.193; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 4.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s.261.

¹³ Ejder Yılmaz, **Hukuk Sözlüğü**, 5.Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara 1996, s.789.

¹⁴ Türk Dil Kurumu Yayınları, **Türkçe Sözlük**, 11.Baskı, Ankara 2011, s.2463.

¹⁵ <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/vaad>, (Erişim Tarihi: 05.09.2019).

¹⁶ Türk Medeni Kanunu, 22.11.2001 kabul tarihli ve 4721 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

¹⁷ Türk Borçlar Kanunu, 11.1.2011 kabul tarihli ve 6098 sayılı kanun ile kabul edilmiştir

md. 26 hükmü, Noterlik Kanunu¹⁹ md. 60/3 ve md. 89 hükmü ile TMK md. 1009 hükmü ile taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine daha çok şekil ve şerh konuları itibarıyla yer vermiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile ilgili doktrinde farklı tanımlar mevcuttur:

Bir görüşe göre; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, taraflardan biri veya her ikisine, ilerde asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini yapma borcunu yüklemektedir²⁰. Satış vaadi sözleşmesi, her iki tarafa asıl satış sözleşmesinin yapılmasını talep hakkı vermektedir.

Diğer bir tanımlama ise; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, tarafların karşılıklı olarak tapu memuru önünde; satıcının belirli bir taşınmazın devrini, alıcının ise bu taşınmazı bir bedel karşılığı satın alması hususundaki taahhütlerini ve beyanlarını içeren, noterler tarafından düzenlenen ve noterlerin imzalarını taşıyan iki taraflı bir hukuki işlemdir²¹.

Bir başka tanımlamaya göre taşınmaz satış vaadi, ilerde gerçek ve eylemli olarak bir taşınmazın kararlaştırılan koşullarla satışının gerçekleştirilmesini sağlayan, tarafları arasında öncelikle kişisel borç doğuran ve alıcısına; taşınmaz satışını isteme olanağı veren, tapu siciline şerhi mümkün olan, iki taraflı ve resmi biçimde noterde düzenleme şeklinde düzenlenmesi gereken kendine özgü bir sözleşmedir²².

Doktrinde çoğunluk görüşüne göre; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, bir taşınmazın ileride belirli şartlarla belirli bir kişiye satılması borcunu içeren; bir tarafa veya iki tarafa birden taşınmazın satışı sözleşmesinin yapılmasını talep etme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir²³. Ön sözleşme veya sözleşme yapma vaadi, tarafların birbirleri ile ileride belirli bir sözleşmeyi yapmayı taahhüt etmeleridir²⁴.

¹⁸ Tapu Kanunu, 22.12.1934 kabul tarihli ve 2644 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

¹⁹ Noterlik Kanunu, 18.1.1972 kabul tarihli ve 1512 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

²⁰ Mustafa Çenberci, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Olgaç Matbaası, Ankara 1986, s.12; Von Andreas, Von Tuhr, **Borçlar Hukukunun Umumi Kısım**, Cevat Edege (çev.), Cilt 1-2, Olgaç Matbaası, Ankara 1983, s.261: “*Akit yapma vaadi öyle bir akittir ki onunla taraflardan biri veya her ikisi diğer bir akdi yani esas akdi yapmayı taahhüt ederler*”.

²¹ Lütfü Dalamanlı, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Kazancı Matbaacılık, 1986, s.3.

²² Soysal Özenli, **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar**, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara 1986, s.7.

²³ Selahattin Sulhi Tekinay, Haluk Burcuoğlu, Sermet Akman ve Atilla Altop, **Tekinay Eşya Hukuku**, Cilt I, Filiz Kitabevi, İstanbul 1989, s.692; Eren, Borçlar Özel, s.192; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.385; Rona, Serozan, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s.254; Mehmet Handan Surlu, **Açıklamalı ve İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali ve Tescil El Atmanın Önlenmesi Davaları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007, s.26; Ahmet Cemal Ruhi ve Canan Ruhi, **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s.18; İzzet Karataş, **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar**, Adalet Yayınevi, Ankara 2009, s.2; Aydoğdu ve Kahveci, s.261; Şebnem Akipek ve Erkan Küçükgüngör, **Sözleşmeler Rehberi**, 2.Baskı, Yetkin Yayıncılık,

Bütün bu tanımlamalardan hareketle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi “şartları henüz gerçekleşmediği için kurulamayan, ileride esas sözleşme olan taşınmazın satış sözleşmesinin kurulmasını taraflara talep hakkı veren bir ön sözleşme” olarak ifade edilebilir. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, bu sözleşme borçlar hukukunun konusunu oluşturan bütün diğer sözleşmeler gibi, mahiyeti itibariyle iki taraflı bir sözleşmedir; taraflardan biri söz konusu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısı, diğeri ise sözleşmenin vaat borçlusudur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflar arasında borçlandırııcı bir etki taşır²⁵. Vaat borçlusu söz konusu taşınmazın mülkiyetini alıcıya devretmek; vaat alacaklısı ise bunun karşılığında bir bedel ödemekle yükümlüdür²⁶. Vaat borçlusunun esas borcu mülkiyetin vaat alacaklısına devrini yerine getirmektir; dolayısıyla borçlu kendisinden beklenen edimi ifa etmediği takdirde vaat alacaklısı TMK md. 716 hükmüne dayanarak tapu iptal ve tescil davasıyla borcun hükmen yerine getirilmesini talep edebilir²⁷. Ancak sözleşmenin vaat alacaklısı, tescili dava yoluyla talep edebilmek için kendisinden beklenen bedelin en azından bir kısmını ödemiş olmalıdır²⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, TBK md. 237 hükmü, TMK md. 706 hükmü, Noterlik Kanunu md. 60 ve md. 89 hükümleri gereğince geçerliliği resmi şekle bağlıdır²⁹. Her ne kadar doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin niteliği hakkında aksi görüşler mevcut olsa da, hakim görüş ön sözleşme görüşüdür; bu sebeple şekil açısından TBK md 29/ II’ deki ön sözleşmenin asıl sözleşmenin şekline tabi olması kuralı uyarınca, açıkça yukarıda sayılan maddelerde belirtilmemiş olsaydı da, sözleşme yine resmi şekle tabi olacaktı³⁰. Ancak buradaki resmi şekil, esas sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmelerinden farklı olarak, tapu sicil memurlarınca düzenlenme ile

Ankara 2002, , s.401; Zevkliler ve Gökyayla, s.71, Murat Topuz, **Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, ss.169-170.

²⁴ Oğuzman ve Öz, **Borçlar Genel**, s.197; Ayrıntılı bilgi için bkz. Hasan Ayrancı, **Ön Sözleşme**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2006.

²⁵ Dursun Ali Demirboğa, “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu*”, **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi**, Yıl 6, Sayı 11, 2018, s.93, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/495043>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Ruhi ve Ruhi, s.18; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.171; Topuz, s.172.

²⁶ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.398; Karataş, s.2.

²⁷ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.472.

²⁸ Yargıtay(Yarg.) 14. Hukuk Dairesi(HD) Esas(E.):2014/9519, Karar(K.):2014/11489, Karar Tarihi(K.T.):6.11.2000 “...*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 81. maddesi uyarınca depo ettirilmelidir...*”, www.hukukmedeniyeti.org/karar, (Erişim Tarihi: 5.09.2019) ;

²⁹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.472.

³⁰ Zevkliler ve Gökyayla, s.71.

değil; noterde düzenleme şeklinde hazırlanma şeklinde gerçekleşir³¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekli ilerleyen kısımlarda ayrıntılı olarak incelenecektir³²

1.2. Konusu

1.2.1. Genel olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taraflar, bir takım sebeplerle hali hazırda düzenlenemeyen asıl satış sözleşmesinin ilerde yapımını hızlandırmayı amaçlamaktadır³³. Özellikle şartları henüz gerçekleşmediği için taşınmaz satış sözleşmesinin yapılamaması, tapuda şarta bağlı sözleşme yapılamaması³⁴ ve cezai şart ile cayma akçesi gibi tarafların güven ihtiyacına cevap verebilmesi açısından uygulamada sıklıkla taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine başvurulmaktadır³⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu bir taşınmaz satış akdinin yapılmasıdır³⁶. Bütün sözleşmelerde olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de, kural olarak tarafların iradelerinin uyuştugu anda sözleşme kurulmuş olur³⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarından yalnızca satıcıyı borç altına sokan tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenebileceği gibi; yalnız alım vaadinde de bulunulabilir³⁸. Ancak Yargıtay taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yalnızca tek taraflı olarak düzenlenemeyeceği ifade etmiştir³⁹. Biz de Yargıtay ile aynı görüşteyiz.

1.2.2. Taşınmaz Mal Kavramı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu tapuda kayıtlı taşınmazlar oluşturmaktadır⁴⁰. TMK dışında diğer kanunlarca taşınmaz olarak kabul edilen bir mal,

³¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.472.

³² Bknz. İkinci Bölüm s.80 vd.

³³ Erhan Günay, **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s.1.

³⁴ Aral ve Ayrancı, s.193.

³⁵ Çenberci, s.1-2.

³⁶ Esener ve Güven, s.215; Akıncı, Müslüm, **Gayrimenkul Rehberi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s.32.

³⁷ Necip Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 1.Cilt, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2008, s.171. (Cilt I)

³⁸ Eren, s.193.

³⁹ Yarg. 11. HD. E:2015/7521, K:2015/13627, K.T: 17.12.2015: "... zira gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin geçerlilik kazanabilmesi için Noterlik Kanunu'nun 60/3 ve 89. maddelerine göre noterde düzenlenmesinin zorunlu olduğu, ayrıca her iki tarafın iradelerini açıkça ortaya koymalarının gerekli bulunduğu, tek taraflı bir irade beyanı içeren belgenin satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilemeyeceği...", www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 08.07.2020.

⁴⁰ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.401.

eğer tapu siciline kaydedilebilen ve TMK md.704 hükmünde sayılanlardan biri değil ise; adına taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de düzenlenemez⁴¹.

Eşya Hukuku'nun temelini oluşturan taşınır ve taşınmaz mal ayrımı esasen eşyanın bir yerden başka bir yere götürülüp götürülemeyeceği olgusuna dayanır⁴². Ancak bir yerden başka bir yere hareketi mümkün olmayan, sabit şekilde duran taşınır eşyalar da vardır⁴³. Bu hususta önemli nokta; eşyanın bulunduğu noktadan başka bir noktaya, içeriğinde herhangi bir değişiklik olmadan taşınabilmesinin mümkün olup olmamasıdır⁴⁴. Öyleyse eşyanın mahiyetinde bozulma olmadan bir yerden başka bir yere taşınabilen mallar taşınır mal; hareket kabiliyeti mümkün olmayan, sabit duran mallar ise taşınmaz mallar olarak kabul edilir. TMK md. 704 hükmü ve tekraren md. 998 hükmüne göre “taşınmaz mülkiyetinin konusu:

- 1- Arazi,
- 2- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- 3- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.” dir⁴⁵.

Buradan hareketle TMK yalnızca toprak parçalarını taşınmaz mal olarak kabul etmemiş; kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ve bazı hakları da taşınmaz olarak tanımlamıştır. Arazinin kanunda açık bir tanımı bulunmamaktadır, kısaca “*sınırlarının belirlenebilir olduğu toprak parçaları*” olarak açıklanabilmektedir⁴⁶. Arazi yalnızca bulunduğu alandaki yüzeyi değil; onun altındaki toprak parçasını ve üstündeki havayı da kapsayan üç boyutlu bir hacmi ifade eder⁴⁷. Arazinin taşınmaz mal olarak kabul edilebilmesi için tapu kütüğüne kayıt edilmesi gerekir; eğer tapuya kaydedilmemişse

⁴¹ Ahmet Sezer, “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt: 90, Sayı: 4, 2016, s.44, <https://021283pfp-y-https-www-jurix-com-tr-proxy.altinbas.deepknowledge.io/article/16131>, (Erişim Tarihi:30.06.2020) ; Ayan, *Eşya Hukuku II*, s.203; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.351.

⁴² Sirmen, s.13; Ertaş, s.8; Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2012, s.74; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.455; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I*, 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2016, s.42; Eren, *Mülkiyet*, s.200; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, 6. Baskı, Der Yayınları, İstanbul 2016, s.4. ; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.32; Adnan Güriz, *Hukuk Başlangıcı*, Gözden Geçirilmiş 15. Baskı, Siyasal Kitabevi, Ankara 2013, s.181; Tekinay, s.19.

⁴³ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.456; Karahasan, *Eşya Hukuku*, s.278.

⁴⁴ Ünal ve Başpınar, s.74.

⁴⁵ Serozan, s.253; Eren, *Mülkiyet*, s.200; Ayan, *Eşya Hukuku II*, s.155; Esener ve Güven, s.43; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.456; Tekinay, s.186; Sirmen, s.337; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.157; Eren, *Mülkiyet*, s.199; Ünal ve Başpınar, s.328.

⁴⁶ Sirmen, s.159; Akipek Akıntürk ve Ateş, s.457; Karahasan, *Eşya Hukuku*, s.278; Ayan, *Eşya Hukuku II*, s.153; Tekinay, s.187; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, s.157; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.194.

⁴⁷ Mustafa Reşit Karahasan, *Mülkiyet Hukuku*, İstanbul Matbaası, İstanbul 1975, s.12; Tekinay, s.187; Eren, *Mülkiyet*, s.200; Ünal ve Başpınar, s.323.

yani ortada tapusuz bir arazi varsa, doktrin ve yargı kuralları uyarınca taşınır mallar ile aynı muameleye tabi tutulmaktadır⁴⁸.

Kural olarak haklar taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturmazlar⁴⁹. Ancak bağımsız olarak devredebilen ve sürekli nitelikte haklar kanun koyucu tarafından taşınmaz mal olarak sayılmaktadır⁵⁰. Bu haklara örnek olarak üst hakkı ve kaynak hakkı taşınmaz siciline kaydedilebilir⁵¹. Üst hakkı bir taşınmaz üzerinde veya altında inşa etme veya mevcut yapıyı muhafaza yetkisi veren bir irtifak hakkıdır⁵². Kaynak hakkı ise devamlı bir mahiyete sahip olan ve toprağın derinliklerinden gelen yer altı sularının doğal bir yolla toprağın yüzeyine çıktığı sular üzerinde tasarruf yetkisi veren bir irtifak hakkıdır⁵³.

Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türü olarak tanımlanmış ve Kat Mülkiyeti Kanunu⁵⁴ ile düzenlenmiştir⁵⁵. Kat mülkiyeti, kişilerin tek başlarına kullanmaya elverişli bağımsız bölümleri ile ortak kullanıma elverişli paylı malik oldukları alanların toplamıdır⁵⁶. Tapu kütüğüne kaydedilebilecek olanlar ise, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerdir⁵⁷.

Kanunda sınırlı olarak sayılanlar (numerus clausus) dışında, bir eşya herhangi bir kanun uyarınca taşınmaz mal olarak kabul edilmişse bile, TMK anlamında birer taşınmaz mal sayılamaz⁵⁸. Ayrıca TMK md. 999 hükmü uyarınca, özel mülkiyete tabi olmayan ve devlete ait kamunun yararlanmasına ait taşınmazlar İdare Hukuku'nun kapsamına girer ve özel mülkiyete konu oluşturmazlar⁵⁹.

⁴⁸ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.32; Yarg. 16. HD, E: 2015/21185, K:2018/112: “tapusuz taşınmazlar taşınır mal hükmünde olduğundan mülkiyetin nakli için zilyetliğin devri zorunludur.” www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.03.2020); Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s.47.

⁴⁹ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.154.

⁵⁰ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.203; Akıntürk, Akipek ve Ateş, s.458; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.280; Tekinay, s.188; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, s.158; Eren, **Mülkiyet**, s.200; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.191.

⁵¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.458-459; Tekinay, s.189; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.280; Eren, **Mülkiyet**, s.200; Ünal ve Başpınar, s.327; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/I, 6.baskı, 4.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s.224.

⁵² Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.704; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.280.

⁵³ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.281.

⁵⁴ Kat Mülkiyeti Kanunu, 23.6.1965 kabul tarihli ve 634 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

⁵⁵ Esener ve Güven, s.157; Tekinay, s.191; Ünal ve Başpınar, s.329.

⁵⁶ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.416.

⁵⁷ Esener ve Güven, s.157-158; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.460; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, s.162; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.191.

⁵⁸ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.351.

⁵⁹ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu(YİBGK), E:2004/1 K:2010/1 KT: 30.4.2010 “...Orman Kanunu'nun yürürlükte bulunduğu dönemde orman kadaastro komisyonlarınca yapılarak kesinleşen ve tapuya tescil edilmeyen orman tahdidi alanlarında, maki tefrik komisyonlarınca olarak belirlenen yerlerin imar-ihya yoluyla mülk edinilip edinilemeyeceği...” www.kazanci.com, (Erişim Tarihi): (05.09.2019); Tekinay, s.192.

Taşınmazları diğer eşyalardan ayıran noktanın, bir yerden başka bir yere götürebilme vasfının olup olmamasına göre açıklamakla birlikte, hukuk düzeni birtakım taşınırları da taşınmaz mal statüsünde kabul etmektedir. Örneğin; gemiler niteliği itibarıyla Türk Ticaret Kanunu(TTK)⁶⁰ md. 936⁶¹ ve İcra İflas Kanunu(İİK)⁶² md. 23⁶³ hükümleri uyarınca taşınır mal olarak kabul edilmektedir⁶⁴. Gemilerin bir yerden başka bir yere hareket fonksiyonu, açıklamaya yer bırakmayacak şekilde taşınır mal kabul etmeye yeterdir⁶⁵. Ancak TTK' ya göre gemiler, gemi siciline kayıtlı olup olmamalarına göre tasnif edilmekte ve bu ayrıma bağlı olarak farklı hükümler uygulanmaktadır⁶⁶. TTK md. 996⁶⁷ hükmünde, mülkiyet ve diğer ayni haklara ilişkin md.996 vd. hükümleri ancak sicile kayıtlı gemiler için uygulanmaktadır⁶⁸. TTK md. 997⁶⁹ hükmünde ise, sicile kayıtlı olmayan gemilere ilişkin mülkiyet ve sınırlı ayni haklar için TMK taşınır hükümleri uygulanmaktadır⁷⁰.

Diğer kanunlarda taşınır mal kabul edilen gemiler, İİK md. 136⁷¹ hükmünde de benzer şekilde gemi siciline kayıtlı olup olmamalarına göre bir ayrılmış olup; sicile kayıtlı gemiler için gemi satışlarındaki taşınmaz mal hükümleri uygulanmaktadır⁷². Gemi siciline kayıtlı olan gemiler hakkında taşınmaz mal hükümleri uygulanması gemilerin TMK anlamında taşınmaz mal mülkiyetinin kapsamına gireceği anlamına gelmez; nitekim gemiler sicile kayıtlı olsalar bile TMK md. 704'te sayılan taşınmazlardan biri değildir⁷³.

⁶⁰ Türk Ticaret Kanunu, 13.11.2011 Kabul Tarihli ve 6102 sayılı kanun ile kabul edilmiştir

⁶¹ TTK md.936: “ Sicile kayıtlı olup olmadıklarına bakılmaksızın bütün gemiler bu Kanunun ve diğer kanunların uygulanmasında taşınır eşyadandır.”

⁶² İcra İflas Kanunu, 9.6.1932 kabul tarihli ve 2004 sayılı kanun ile kabul edilmiştir

⁶³ İİK md.23: “Açıkça öngörülen istisnalar dışında, bayrağına ve bir sicile kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın bütün gemiler hakkında bu Kanunun taşınırlara ilişkin hükümleri uygulanır.”

⁶⁴ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.456.

⁶⁵ Bülent Sözer, **Deniz Ticareti Hukuku – I**, 3. Baskı Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s.14; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.456; Eren, **Mülkiyet**, s.201; Sami, Akıncı, Gemi Mülkiyeti, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt 23, Sayı 3-4, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/96283>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020)

⁶⁶ Aydoğdu ve Kahveci, s.231.

⁶⁷ TTK md.996: “Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, bu Bölüm hükümleri yalnız Türk Gemi Siciline kayıtlı bulunan gemiler hakkında uygulanır.”

⁶⁸ Aral, Ayrancı, s.80.

⁶⁹ TTK md.997'e göre : “ Türk Gemi Siciline kayıtlı bulunmayan Türk gemileri üzerindeki mülkiyet ve sınırlı ayni haklara, Türk Medenî Kanununun taşınırlara ilişkin hükümleri uygulanır.”

⁷⁰ Yavuz, Borçlar Özel, s.123; Esener ve Güven, s.204; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.351.

⁷¹ İİK md. 136'ya göre : “Taşınmaz malların satışına ilişkin hükümler, bayrağı dikkate alınmaksızın gemi siciline kayıtlı bütün gemiler hakkında da uygulanır.”

⁷² Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.456; Eren, **Mülkiyet**, s.201; Ünal ve Başpınar, s.75.

⁷³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.351; Sirmen, s. 337.

743 sayılı Türk Kanunu Medeni'si (MK)⁷⁴ md. 632⁷⁵ hükmü ile madenler de birer taşınmaz mal olarak kanunda sayılmıştır⁷⁶; ancak daha sonra madenlere özgü bir maden sicili kurulmasıyla TMK kapsamından çıkarılmıştır⁷⁷. TMK md. 998 hükmünün gerekçesinde⁷⁸ madenlerin, 6309 sayılı Maden Kanunu⁷⁹ ve 1961 yılında yürürlüğe giren Maden Sicil Tüzüğü hükümleri ile özel mülkiyet konusu olmaktan çıkarılıp ayrı bir maden siciline⁸⁰ tabi tutulması gerektiği ifade edilmiştir⁸¹. Bu kanun ve tüzükte, madenlerin işletme haklarının kullanılması, kurulması, devredilmesi ve rehnedilmesi gibi hususları gösteren yeni bir maden sicili kurulmuştur⁸².

3213 sayılı Maden Kanunu'na⁸³ göre; madenler devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunmaktadır⁸⁴. Devletin madenler üzerindeki kamusal mülkiyeti taşınmaz mülkiyeti olmamakla birlikte, devlet Anayasa(AY)⁸⁵ md. 168'e⁸⁶ göre kamusal mülkiyet hakkını özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerine, maden arama ve işletme ruhsatı vererek kullanılabilmektedir⁸⁷. Bütün bu açıklamalar ile birlikte madenler TMK anlamında taşınmaz mal kavramına girmemekle birlikte, maden işletme devrine ilişkin

⁷⁴ Türk Kanunu Medenisi, 17.02.1926 kabul tarihli ve 743 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

⁷⁵ Eski Medeni Kanun(MK) md 632'ye göre : “Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu, yerinde sabit olan şeylerdir. Bu kanuna göre aşağıdaki şeyler gayri menkuldür:

1 - Arazi,

2 - Tapu sicilinde müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar,

3 - Madenler.”

⁷⁶ Tekinay, s.190; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.282; Akıntürk ve Ateş, s.458; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.200.

⁷⁷ Ertaş, s.281; Safa Reisoğlu, **Türk Eşya Hukuku**, Cilt I, 6.Baskı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:440, Ankara Üniversitesi Basımevi: Ankara,1980, s.119; Ünal ve Başpınar, s.329; Aydoğdu ve Kahveci, s.231; Akıntürk, Akipek ve Ateş, s.458; Tandoğan, s.225.

⁷⁸ TMK md. 998 gerekçesi: “Yürürlükteki madde, tapu siciline "gayrimenkul" olarak kaydedilecekler arasında "madenler" i öngörmektedir. Ülkemizde madenler 6309 sayılı Maden Kanunu ile özel mülkiyet konusu olmaktan çıkarılmış ve Medenî Kanun dışında ayrı bir rejime tâbi tutulmuştur. Bu nedenle maddede madenlere yer verilmemiştir.”

⁷⁹ Maden Kanunu, 3.3.1954 kabul tarihli ve 6309 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

⁸⁰ 3213 sayılı Maden Kanunu md.3: “Maden Sicili: Tüm madencilik faaliyetleri ile ilgili bilgilerin kaydedildiği yer.”

⁸¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.458; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/I, , 6.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s.225; Esener ve Güven, s.157; Ünal ve Başpınar, s.330.

⁸² Tekinay, s.191; Aral ve Ayrancı, s.185.

⁸³ Maden Kanunu, 4.6.1985 kabul tarihli ve 3213 sayılı kanunla kabul edilmiştir.

⁸⁴ Mustafa Topaloğlu, Maden Haklarının Devri ve Devir Kısıtlamaları, s.2, <http://www.mtopaloglu.av.tr/img/makaleler/maden-haklarInIn-devri-ve-devir-kisItlamalarI-83.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Karahasan, Eşya Hukuku, s.282; Esener ve Güven, s.157; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.202; Ünal ve Başpınar, s.329.

⁸⁵ Anayasa, 18.10.1982 kabul tarihli ve 2709 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

⁸⁶ AY. md. 168: “Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bunların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir. Devlet bu hakkını belli bir süre için, gerçek ve tüzelkişilere devredebilir. Hangi tabii servet ve kaynağın arama ve işletmesinin, Devletin gerçek ve tüzelkişilerle ortak olarak veya doğrudan gerçek ve tüzelkişiler eliyle yapılması, kanunun açık iznine bağlıdır.”

⁸⁷ Gürsoy, Eren ve Cansel, s.202.

kanunda düzenlenmeyen hususlarla ilgili taşınmaz satışı hükümlerinden; örneğin TBK'daki ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurulabilecektir⁸⁸.

1.3. Hukuki Niteliği

Doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği konusunda farklı görüşler mevcuttur. Hakim görüşe göre, taşınmaz satış vaadi; bir taşınmazın ileride belirli bir kişiye belirli şartlarda satılması borcunu içeren, bir veya birden fazla tarafa taşınmazın satışını talep edebilme yetkisini veren bir ön sözleşmedir⁸⁹.

Baskın görüşü eleştiren görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme değil asıl satış sözleşmesinin kendisidir⁹⁰. Eski dönem sözleşmelerinden farklı olarak, modern hukuktaki borçlandırıcı işlemlerle ilgili sözleşmelerin konusunun belirli değil belirlenebilir olmasının yeterli olduğunu, bu sebeple ileride kurulacak sözleşmenin konusunun önceden belirlenebilir nitelikte ise, ön sözleşme yolunun tercih edilmesinin gereksiz olduğu savunulmaktadır⁹¹. Bir kere sözleşme konusu vaat edilmekle, asıl satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin irade açıklaması sözleşmenin kurulması için yeterli olup; sözleşmenin ayrıca vaat edilmiş olması gereksiz ve işlemi dolandıran bir yoldur, çünkü borçlandırıcı işlemler⁹² için bir kere sözleşme konusunun vaat edilmesiyle sözleşme kurulmuştur⁹³. Dolayısıyla, eski Roma Hukuku sözleşmelerinden farklı olarak nesnel sözleşmelerdeki nesne verilmeden sözleşmelerin kurulamaması durumunu ön sözleşmeler için bir sebep sayan yazarlar, günümüz sözleşmelerinde borçlandırıcı işlemler için nesnelerin verilmesi şartını aramadan da geçerli sayılabileceğini söylemektedir⁹⁴.

⁸⁸ Tandoğan, s.224.

⁸⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini ön sözleşme olarak kabul eden yazarlar hakkında; Necip, Kocayusufpaşaoğlu, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959, s.44; Gürsoy, Eren ve Cansel, s.490; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.386; Eren, Borçlar Özel, s.192; Yavuz s. 140; Zevkliler ve Gökyayla, s.71; Sirmen, s.363; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2019, s.121; Serozan, s.254; Çenberci, s.7; Karataş, s.2; Tandoğan, s.244; Karahasan, Mülkiyet Hukuku, s.318; Haluk Nami, Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 16. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2018, s.53; Aral ve Ayrancı, s.193; Aydoğdu ve Kahveci, s.261; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.168; Tekinay, s.476; Esener ve Güven, s.215; Eren, **Mülkiyet**, s.235.

⁹⁰ İsmet Sungurbey, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, Sermet Matbaası, İstanbul 1963.

⁹¹ Sungurbey, s.11.

⁹² Doğan, s.20: Ön sözleşmedeki borçlandırıcı işlem ilerideki kurulacak esas sözleşmedeki edimin ifasını talep olarak ortaya çıkmaktadır.

⁹³ Sungurbey'in görüşünü savunan diğer yazarlar için Aybay ve Hatemi, s.175; bknz: Gül Doğan, "Ön Sözleşme(Sözleşme Yapma Vaadi)" , **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmış Doktora Tezi, İstanbul, 2004, s.5, dpn. 13.

⁹⁴ Karahasan, **Mülkiyet Hukuku**, s.122. : Yazar, Sungurbey'in yaptığı açıklamaları alıntı yapmıştır. Karahasan, baskın görüşün eleştirilmesinde Sungurbey ile aynı görüştedir.

Bir diğerk baskın görüş eleştirisi ise, TBK md. 288⁹⁵ hükmünü örnek göstererek, bağışlama sözü vermenin madde başlığında sırf “söz verme(vaad)” biçiminde yazılmış olmasının, ona bir ön sözleşme karakteri vermeyeceğı gibi; benzer şekilde Noterlik Kanunu md. 60 hükmündeki taşınmaz satış vaadi ibaresinin de, satış vaadi sözleşmelerine ön sözleşme karakteri atfedilemeyeceğini savunmaktadır⁹⁶. Yazar, madde hükmünde geçen bağışlama sözü vermenin gerçekte bir “bağışlama taahhüdü” olduğunu ve bunun bir ön sözleşme değil; asıl sözleşmenin kendisi olduğunu savunmaktadır⁹⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili her ne kadar doktrinde farklı görüşler mevcut olsa da, kanaatimiz sözleşmenin bir ön sözleşme görüşü olduğu yönündedir. Tapu Kanunu md. 26 hükmü uyarınca, “*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.*” Şeklinde ifade edilerek satış ve satış vaadi sözleşmesi kanun koyucu tarafından birbirinden ayrı tutulmuştur⁹⁸. Ayrıca Borçlar Hukukuna hakim olan sözleşme serbestisi prensibine dayalı bir hukuk sisteminde, tarafların diledikleri şekil ve içerikte sözleşmeler hazırlayabilmesi mümkün iken, satış vaadi niyetiyle hazırlanmış bir sözleşmenin tekrardan satış sözleşmesi olarak yorumlanması prensibin ruhuna aykırıdır⁹⁹. Öte yandan, TBK md. 237 hükmü birinci ve ikinci fıkralarında “*Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz*” ibarelerinden de anlaşılacağı gibi; kanun koyucu taşınmaz satışı ve satış vaadi sözleşmelerini ayrı ayrı belirtme ihtiyacı duymuş; iki sözleşmeyi birbirinden bağımsız olarak ifade etmiştir. Tüm açıklamalardan hareketle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşmedir.

Türk Borçlar Hukuku’nda asıl olan şekil serbestisidir; kural olarak kanunda sözleşmenin geçerliliğı için herhangi bir şekil şartı belirtilmemiş ise, taraflar diledikleri şekilde sözleşme hazırlayabilmektedirler; ancak bu, tarafların mutlak anlamda sınırsız

⁹⁵ TBK md 288: “*Bağışlama sözü vermenin geçerliliğı, bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Bir taşınmazın veya taşınmaz üzerindeki aynı bir hakkın bağışlanması sözü vermenin geçerliliğı, ancak resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır. Şekle uyulmaması sebebiyle geçersiz olan bağışlama sözü verme, bağışlayan tarafından yerine getirildiğinde, elden bağışlama hükmündedir. Ancak, geçerliliğı resmî şekle bağlanmış olan bağışlamalarda bu hüküm uygulanmaz.*”

⁹⁶ Karahasan, s.124; Tandoğan, s.245.

⁹⁷ Karahasan, **Mülkiyet Hukuku**, s.124.

⁹⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s.192; Çenberci, s.12; Ayan, s.168; Ömer Bağcı, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **Legal Hukuk Dergisi**, Cilt:14, Sayı:160, 2016, s.201, , <https://legal.com.tr/urun/legal-hukuk-dergisi-yil-2016-sayi-160/367306>, (Erişim Tarihi: 30.06.2016); Tekinay, s.476.

⁹⁹ Kocayusufpaşaoğlu ve Diğerleri, s.102.

olacakları anlamına gelmemektedir¹⁰⁰. Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olmamak üzere taraflar, kendi aralarında diledikleri içeriğe sahip sözleşmeler hazırlayabilirler¹⁰¹. Ön sözleşme ile taraflar, yapmış oldukları sözleşmedeki taahhütten doğan bir sözleşme hazırlama borcu altına girmektedirler. Dolayısıyla ön sözleşme, sözleşme yapma özgürlüğünün bir istisnası olarak kanunda belirtilen sözleşme yapma zorunluluklarından birini oluşturmaktadır¹⁰². Yani ön sözleşme, taraflara asıl sözleşmeyi kurma borcu yükleyeceğinden sözleşme hazırlama özgürlüğünün bir istisnasını oluşturmaktadır. Ön sözleşme borçlusunun aslı borcu, ilerideki asıl sözleşmeyi kurmaktır¹⁰³.

Ön sözleşme kanunda açıkça tanımlanmamıştır, ancak Türk Borçlar Kanunu md. 29 hükmünde içeriğine ilişkin genel bir düşünce imkânı vermektedir¹⁰⁴. Ön sözleşme; bir kimsenin başka bir kimseyle konusu önceden belirli asıl sözleşmenin yapılması borcu altına girdiği iki taraflı bir hukuki işlemdir¹⁰⁵. Bir sözleşmenin ön sözleşme olarak hazırlanabilmesi için, öncelikle o sözleşmenin niteliği itibarıyla borçlandırıcı bir işlem olması gerekmektedir¹⁰⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise vaat borçlusu, taşınmazın mülkiyetini devir borcu altındadır¹⁰⁷. Ön sözleşmenin konusu bu sebeple bir tasarruf işlemi olmamaktadır, eğer böyle olmuş olsa idi en önemli mülkiyeti devir sözleşmelerinden biri olan satış sözleşmelerini dahi, birer ön sözleşme saymak gerekirdi¹⁰⁸. Mesela; alacağın devri bir tasarruf işlemi olduğu için alacağın devri vaadi veya bağışlama vaadi şeklinde bir ön sözleşme hazırlamak mümkün değildir, çünkü bu

¹⁰⁰ Yavuz, s.6; Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 23.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2018, s.17 : “Sözleşme özgürlüğü kişilere sözleşmede kişisel ilişkilerini diledikleri şekilde sınırlı da olsa tayin etmek; aralarında geçerli bir hukuk düzeni yaratmak imkanını verir.”

¹⁰¹ Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, 9.Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2018, s.28.

¹⁰² Doğan, s.6.

¹⁰³ Eren, **Borçlar Genel**, s.329.

¹⁰⁴ Hakan Albayrak, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, **Uyusmazlık Mahkemesi Dergisi**, Cilt: 5, Sayı 10, 2017, s. 46, <http://www.uyusmazlik.gov.tr/Resimler/Pdfler/Makaleler/26-12-20172.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).

¹⁰⁵ Benzer yöndeki tanımlamalar için: Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 17.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2013, s.266; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt I, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, s.197; Gümüş, s.131; Doğan, s.19; Tan Tahsin Zapata, **Borçlar Hukuku**, 17.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2016, s.116; Abdülkerim Yıldırım, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 6.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s.103; Ali Naim İnân ve Özge Yücel, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 4.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s.251.

¹⁰⁶ Kenan Tunçomağ, **Borçlar Hukuku Cilt I**, 2.Baskı, Fakülteler Matbaası, 1965, s.90.

¹⁰⁷ Yarg. 14. HD. E:2014/7834, K:2014/13279, K.T: 5.8.2003 www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 20.10.2019)

¹⁰⁸ Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu, Atilla Altop, **Tekinay Borçlar Hukuku**, 1993, s.142.

sözleşmeler yapılarında tasarruf işlemi yapma vaadi içeren borç ilişkileridir¹⁰⁹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde bahsi geçen borçlandırıcı işlem, ilerde hazırlanacak sözleşmeyi ifa yükümlülüğüdür¹¹⁰. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bir tarafın veya her iki tarafın birden borç altına girdiği şekilde hazırlanmış olmalıdır. Ancak bir ön sözleşme taraflardan birinin tek taraflı yenilik doğuran bir irade beyanı ile kurulacak ise, o da bir ön sözleşme sayılamaz. Örneğin, alım, geri alım haklarını doğuran sözleşmelerinin ön sözleşme niteliği bulunmamaktadır¹¹¹.

1.4. Mevzuattaki Yeri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK md. 237 hükmü, TMK md. 1009 hükmü, Tapu Kanunu md. 26 hükmü ile Noterlik Kanunu md. 60/3 ve md. 89 hükümlerinde düzenlenmiştir. Bunun dışında özel kanunlarda da, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili çeşitli hükümler yer almaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olarak kabulü sebebiyle, sözleşmenin asıl sözleşmenin şekline tabi olduğuna ilişkin TBK md. 12 ve 29 hükümlerinin de ayrıca göz önüne alınması gerekmektedir¹¹².

Türk Borçlar Kanunu md. 237 hükmüne göre; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde düzenlenmesi gereken sözleşmelerdendir¹¹³. Maddede resmi şeklin sözleşmenin geçerlilik şekli olduğundan bahsedilmiş ancak bunun nasıl olması gerektiği açıkça belirtilmemiştir. Bu husus, Noterlik Kanunu md. 60 hükmüyle açıklığa kavuşmuş; resmi şekli düzenlenmeye yetkili mercii noterler olduğu belirtmiştir¹¹⁴. Aynı kanunun md. 89 hükmüyle ise, noterlerin bunu düzenleme şeklinde yapmaları gerektiği açıklanmıştır¹¹⁵. Bu hususlar ileride şekil başlığı altında ayrıntılı olarak düzenlenecektir¹¹⁶.

¹⁰⁹ Nomer, s.54.

¹¹⁰ Oğuzman ve Öz, s.195; Doğan, s.20; Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s.100.

¹¹¹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s.143 .

¹¹² Aral ve Ayrancı, s.193.

¹¹³ TBK md 237: “*Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.*”

¹¹⁴ Noterlik Kanunu md 60: “*Noterlerin görevleri: 1. Yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemleri düzenlemek, 2. Kanunlarda resmi olarak yapılması emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak, 3. Gayrimenkul satış va'di sözleşmesi yapmak, ...*”

¹¹⁵ Noterlik Kanunu md 89: “*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.*”

¹¹⁶ Bknz. İkinci Bölüm s.80 vd.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleriyle ilgili bir başka kanuni düzenleme ise TMK md. 1009 hükmüdür¹¹⁷. Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Tapu kütüğüne şerh ile birlikte, taraflar arasındaki kişisel hak alenileştirilmiş olup; üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelmiştir¹¹⁸. Tapu Kanunu md. 26 hükmünde ise, eski 4166 sayılı Noterlik Kanunu md 44¹¹⁹ hükmüne yapılan atıfla, noterlerin düzenleyebileceği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin, tapu siciline şerh edilebileceği ifade edilmektedir¹²⁰. Aynı zamanda şerhin süresinin de 5 yıl olduğunu; bu süre içinde tescil yapılmazsa tapu sicil muhafızları veya görevlileri tarafından şerhin re'sen terkin edilebileceği açıklanmaktadır.

Bu kanunlar dışında bazı özel kanunlarda da taşınmaz satış vaadi sözleşmesine yer verilmiştir. Burada bu hususlar ayrıca inceleme konusu yapılmayacaktır¹²¹.

1.5. Benzer Sözleşmelerden Farkı

1.5.1. Sözleşme Görüşmeleri ve Sözleşme Taslaklarından Farkı

Taraflar, bazen sözleşme kurulmadan önce bir araya gelip, sözleşmenin bazı hususlarında anlaşabilir ve hatta bunu yazıya dökmek isteyebilirler¹²². Bu görüşmelerin yazıya dökülüp birer anlaşma şeklinde düzenlenmiş olması halinde bile bu husus tarafları bağlamamaktadır; çünkü tarafların sözleşmeyi kurma iradeleri bulunmadığından böyle bir yükümlülükleri de bulunmamaktadır¹²³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini sözleşme görüşmelerinden ayıran nokta işte buradadır; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri taraflara taşınmaz satış sözleşmesini kurma borcu

¹¹⁷ TMK md 1009: “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*”

¹¹⁸ Günay, s.39.

¹¹⁹ 4166 sayılı Noterlik Kanunu’nu değiştiren kanun, Kabul Tarihi: 14/1/1942, md 44: “*Noterler: ...Ölüme bağlı tasarruflara, mülkiyeti muhafaza kaydile yapılan satışlara, gayrimenkul satış vaitlerine ait senet ve mukavelelerle evlenme mukavelelerini tanzim ve deftere tescil etmek ve hariçte yazılıp tevdi edilen vasiyetnameleri saklamak... vazifelerile mükelleftirler.*”

¹²⁰ Tapu Kanunu md 26 hükmü: “*Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir. 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.*”

¹²¹ 20.07.1966 kabul tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu md. 30: ve md.34;24.4.1969 kabul tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu md.59/f.4; 3.5.1985 kabul tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu md.18; 22.11.1984 kabul tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu md.13; 19.9.2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanunu md.21/ f.1.

¹²² Kocayusufpaşaoğlu, s.88.

¹²³ Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt 1, Legal Yayıncılık, İstanbul 2016, 1.Baskı, s.170; Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s.111.

yüklemektedir; ancak sözleşme görüşmelerinde herhangi bir sözleşme kurma yükümlülüğü bulunmamaktadır¹²⁴. Ayrıca sözleşme öncesi görüşmeler, herhangi bir şekle tabi değildir; ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri resmi şekle tabidir¹²⁵.

1.5.2. Öneri(İcap) tan Farkı

Öneri; taraflardan birinin diğerine sunduğu ve diğer tarafın kabulü ile sözleşmenin kurulmasını sağlayan tekliftir¹²⁶. Bir sözleşmenin kurulması için karşı tarafa varması gereken beyanlardan ilki öneridir¹²⁷. Önerinin borçlar hukuku anlamında bir etki taşıyabilmesi için, sözleşmenin esaslı unsurlarını içermesi gerekmektedir¹²⁸. Borç doğuran bir öneri, herhangi bir sözleşmenin alacaklısı tarafından yapılabileceği gibi; borçlusu tarafından da yapılabilmektedir¹²⁹.

Öneri, tek taraflı karşı tarafa yöneltilmesi gereken bir hukuki işlemdir; taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise iki taraf vardır ve bu iki taraftan biri sözleşmenin vaat alacaklısı; diğeri ise vaat borçlusudur¹³⁰. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri içerisinde öneriyi de barındıran iki taraflı bir hukuki işlemdir.

Öneren, önerisini geri almadığı ve karşı taraf da kabul iradesini açıklamadığı süre boyunca, önerisiyle bağlıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de, tıpkı öneride olduğu gibi gerek vaat alacaklısı gerekse vaat borçlusu, ileride kurulacak asıl satış sözleşmesinin taahhüdü ile bağlıdır. Bu yönüyle iki kurum birbirine benzemektedir, ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde taraflar sözleşme yapma borcu altındadır, öneride ise; yalnızca öneren yaptığı öneri ile belirli bir süre ile bağlı olmaktadır¹³¹.

Bir diğer fark ise; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri kanunda resmi şekle tabi sözleşmelerdendir; öneride ise herhangi bir şekil şartı yoktur¹³².

1.5.3. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkı

Taşınmaz satış sözleşmesi; alıcının ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında, satıcının ise TMK md. 704 hükmünde sayılan taşınmazlardan birinin mülkiyetini ve

¹²⁴ Albayrak, s.67.

¹²⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s.89.

¹²⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s.82; Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s. 179; Oğuzman ve Öz, s.53.

¹²⁷ Oğuzman ve Öz, s.53; Tunçomağ, s.127; Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s. 179.

¹²⁸ Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s.180; Gökhan Antalya, s.239.

¹²⁹ Von Tuhr, s.176.

¹³⁰ Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s.193.

¹³¹ Özenli, s.12.

¹³² Kocayusufpaşaoğlu, s.90; Oğuzman ve Öz, s.57; Özenli, s.12.

zilyetliğini devretmeyi üstlendiği bir sözleşme türüdür¹³³. Taşınmaz satış sözleşmesinin kurulabilmesi için sözleşmeye konu taşınmaz bir mal, bu taşınmaz malın karşılığında ödenecek bir satış bedeli ve taraflar arasında taşınmaz mülkiyetinin devri konusunda bir anlaşma bulunması gereklidir¹³⁴. Taşınmaz satış sözleşmeleri ile ilgili kanunda taşınır satışı sözleşmeleri kadar ayrıntılı hükümlere rastlanmamaktadır. Bu sebeple niteliği uygun düştüğü ölçüde taşınır satışına ilişkin hükümler, kıyas yoluyla taşınmaz satışlarına da uygulanmaktadır¹³⁵.

Taşınmaz satış sözleşmeleri de tıpkı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri gibi borç doğuran hukuki işlemlerdendir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, ileride kurulacak taşınmaz satış sözleşmesine göre mülkiyetin devrine ilişkin bir taahhüt düzenlenmekte iken; taşınmaz satış sözleşmelerinde sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetinin devri ve tapu siciline tescili borçlanılmaktadır¹³⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, niteliği gereği tek başına bir borçlandırıcı işlem iken; taşınmaz satış sözleşmeleri borçlandırıcı işlemin yanında tasarruf işlemini de barındırmaktadır¹³⁷. Taşınmaz satış sözleşmeleri bu sebeple esas sözleşmedir; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise doktrindeki hakim görüşe göre bir ön sözleşme olarak kabul edilmektedir¹³⁸. Ön sözleşme hukuki niteliği sebebiyle, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri tapuda tescilin hukuki sebebini oluşturmaz¹³⁹. Ayrıca taşınmaz satış sözleşmelerinin düzenlenebilmesi için öncesinde mutlaka bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi gerekmemektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini taşınmaz satış sözleşmelerinden ayıran bir başka husus; sözleşmenin şeklidir. Buna göre; taşınmaz satış sözleşmeleri, TBK md. 237 ve TMK md. 706 hükümleri uyarınca resmi şekle tabidir¹⁴⁰. Tapu Kanunu md. 26/f.1 hükmü ile taşınmaz satış sözleşmelerini düzenleyen makam, tapu sicil memurları ve muhafızları olarak belirtilmiştir¹⁴¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de aynı şekilde, TBK md 237/f.2 hükmü uyarınca resmi şekle tabidir; ancak Noterlik Kanunu md. 60/f.3 hükmü uyarınca bunu düzenleme yetkisi noterlere aittir¹⁴². Noterlik Kanunu md. 89

¹³³ Eren, **Borçlar Özel**, s.175; Yavuz, s.123.

¹³⁴ Aral ve Ayrancı, s.187; Aydoğdu ve Kahveci, s.52.

¹³⁵ Tandoğan, s.226; Yavuz, s.123; Serozan, s.247; Aydoğdu ve Kahveci, s.259; Yavuz, s.123.

¹³⁶ Çenberci, s.15; Özenli, s.8.

¹³⁷ Kocayusufoğlu, s.70; Serozan, s.249.

¹³⁸ Sirmen, s.363.

¹³⁹ Canbolat ve Canbolat, s.11.

¹⁴⁰ Aydoğdu ve Kahveci s.231; Yavuz, s.125; Gümüş, s.117; Aral ve Ayrancı, s.186; Tandoğan, s.226; Zevkliler ve Gökyayla, s.63; Serozan, s.250.

¹⁴¹ Yavuz, s.125; Gümüş, s.117; Aydoğdu ve Kahveci, s.234; Aral ve Ayrancı, s.186; Zevkliler ve Gökyayla, s.117.

¹⁴² Gümüş, s.121; Zevkliler ve Gökyayla, s.63; Serozan, s.254; Yavuz, s.140.

hükmü uyarınca noterler, bu sözleşmeleri düzenleme şeklinde hazırlamaktadırlar. Doktrinde birtakım yazarlar taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini aynı zamanda tapu sicil memurlarının da düzenleyebileceğini savunmaktadır¹⁴³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geciktirici veya bozucu koşula bağlı olarak düzenlenebilmekte; taşınmaz satış sözleşmeleri ise ancak geciktirici koşula bağlı olarak yapılabilmektedir¹⁴⁴. TBK md. 243/1 hükmüne göre; bir taşınmazın koşula bağlı satışında koşul gerçekleşmedikçe taşınmaz satışı yapılamaz¹⁴⁵. Maddenin ifade tarzından taşınmaz satış sözleşmelerinin ancak geciktirici koşula bağlı olarak düzenlenebileceği anlaşılmaktadır¹⁴⁶. Bozucu şarta bağlı olarak kurulamayan taşınmaz satış sözleşmeleri sebebiyle taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini tercih etmektedir¹⁴⁷.

Taşınmaz satış sözleşmeleri için düzenlenecek resmi senette satış bedelinin, belirlenebilir olması yeterli değildir; belirli olması gerekmektedir¹⁴⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise satış bedelinin belirlenebilir olması, sözleşmenin kurulması için yeterlidir. Uygulamada tapu memurlarının, taşınmaz satış sözleşmelerinin beyanları ve tescil talebini eş zamanlı olarak kağıda geçirmeleri ve tarafları da satış bedelini kesin olarak belirlemeye mecburiyetleri sebebiyle taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini tercih etmektedir¹⁴⁹.

1.5.4. Diğer Satış Türlerinden Farkı

Örnek üzerine satış; TBK md. 247 hükmüne göre, satılan malın, bir örneğe uygun olarak ifa edileceğine ilişkin tarafların anlaşmasıdır; taraflardan birine veya üçüncü bir kişiye bu örneğin bırakılması üzerine sözleşme kurulmaktadır¹⁵⁰. Örnek üzerine satış sözleşmesi; şarta bağlı satış olarak kabul edilmemekte; bırakılan örneğin vasıflarına

¹⁴³ Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku Hususi Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri**, Cilt I, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1961, s.50; Yavuz, s.140; Gümüş, s.131; Aydoğdu ve Kahveci, s.261; Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s. 83 vd.

¹⁴⁴ Eren, **Borçlar Özel**, s.194, Burada satışın koşula bağlanabileceği tescilin ise hiçbir şekilde koşula tabi olamayacağı ve taşınmaz satış sözleşmelerinin bozucu koşula da bağlı düzenlenebileceğini savunan yazarlar hakkında: Yavuz, s.135; Aydoğdu ve Kahveci s.244; Taşınmaz satışının şarta bağlanamayacağını savunan yazarlar hakkında: Serozan, s.249.

¹⁴⁵ Aydoğdu ve Kahveci s.245: Yazara göre, burada bahsedilen koşul taşınmazın satışının koşula bağlanmasıdır; tescilin koşula bağlanması ise pratikte mümkün değildir.

¹⁴⁶ Tandoğan, s.273.

¹⁴⁷ Aral ve Ayrancı, s.193.

¹⁴⁸ Yavuz, s.135; Zevkliler ve Gökyayla, s.66; Aydoğdu ve Kahveci, s.238.

¹⁴⁹ Tandoğan, s.245.

¹⁵⁰ Tandoğan, s.292; Zevkliler ve Gökyayla, s.80; Aral ve Ayrancı, s.218; Eren, **Borçlar Özel**, s.226; Yavuz, s.152; Aydoğdu ve Kahveci, s.287; Gümüş, s.160.

uygun olarak satış konusu mal vaat edilmektedir¹⁵¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de taşınmaz malın satışı vaat edilmekte; ancak taşınmaz bir malın örneğini bırakmak elbette mümkün olmamaktadır¹⁵².

Beğenme koşuluyla satış; TBK md.249-250 hükümlerinde düzenlenmiş olup; alıcının satılanı deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi geciktirici koşuluna dayanan; beğenip beğenmeme hususunda iradesinin serbest olduğu ve hiçbir sebep göstermesine gerek olmadan da malı geri iade edebileceği kararlaştırılan bir sözleşmedir¹⁵³. Sözleşmenin kurulma anı, malın zilyetliği alıcıya geçmiş olsa dahi; alıcının deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi koşuluna dayanmaktadır¹⁵⁴. Bu sebeple, malın mülkiyeti, alıcıya geçtiği andan beğenme anına kadar satıcıda kalarak sözleşmenin kurulumu iradi geciktirici bir şarta bağlanmıştır¹⁵⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise; yukarıda açıklandığı gibi sözleşme konusu mal tapuya kayıtlı taşınmazlardır ve beğenme koşuluyla satışlardaki gibi deneyip gözden geçirme eylemleri ile beğenme şartına bağlı olarak sözleşme kurulamamaktadır. Ayrıca beğenme koşuluyla satışlarda malın zilyetliği alıcıya önceden teslim edilmektedir, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise, böyle bir durum aksi sözleşmede kararlaştırılmadıkça mümkün değildir¹⁵⁶.

Taksitle satış; kısmi ödemeli bir satış türü olup; TBK md. 253 hükmü ve ayrıca Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun(TKHK)¹⁵⁷ md. 17 hükmünde düzenlenmiştir. TBK hükmüne göre taksitle satış; satıcının, taşınır malı alıcıya satış bedeli ödenmeden teslim ettiği; alıcının da bunun karşılığında satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendiği sözleşmedir¹⁵⁸. TKHK md.17 hükmüne göre ise, satıcı veya sağlayıcının malın teslimi veya hizmetin ifasını üstlendiği, tüketicinin de bunun karşılığında bedeli kısım kısım ödemeyi kararlaştırdığı sözleşmelerdir¹⁵⁹. Taksitle satış sözleşmesinin

¹⁵¹ Eren, **Borçlar Özel**, s.227; Aral ve Ayrancı, s.218; Zevkliler ve Gökyayla, s.80; Aydoğdu ve Kahveci, s.288; Gümüş, s.160.

¹⁵² Zevkliler ve Gökyayla, s.80; Yavuz, s. 152.

¹⁵³ Aral ve Ayrancı, s.218; Eren, **Borçlar Özel**, s.228; Zevkliler ve Gökyayla, s.82; Aydoğdu ve Kahveci, s.289; Gümüş, s.161; Yavuz, s.155; Serozan, s.268; Tandoğan, s.295-296.

¹⁵⁴ Aydoğdu ve Kahveci, s.289; Yavuz, s.156; Serozan, s.268; Gümüş, s.162; Tandoğan, s.296; Zevkliler ve Gökyayla, s.82.

¹⁵⁵ Eren, **Borçlar Özel**, s.229; Zevkliler ve Gökyayla, s.83; Aral ve Ayrancı, s.218; Serozan, s.268; Tandoğan, s.300.

¹⁵⁶ Eren, **Borçlar Özel**, s.230.

¹⁵⁷ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 7.11.2013 kabul tarihli ve 6502 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

¹⁵⁸ Yavuz, s.160; Aydoğdu ve Kahveci, s.291; ;Yavuz, s.160; Eren, **Borçlar Özel**, s.239; Aral ve Ayrancı, s.219; Serozan, s.261; Gümüş, s.134; Tandoğan, s.301; Zevkliler ve Gökyayla, s.89.

¹⁵⁹ Aydoğdu ve Kahveci, s.308 ;Yavuz, s.171; Gümüş, s.155; Aral ve Ayrancı, s.219.

konusuna taşınır mal yanında hizmet edimlerinin de dahil olacağı belirtilmiştir¹⁶⁰. Taksitli satışı diğer kısmi ödemeli satış türü olan ön ödemeli taksitle satıştan ayıran unsur: sözleşme konusu taşınır malın önce teslim edilip, daha sonra satış bedelinin birden çok taksitle ödenmesinin kararlaştırılmasıdır¹⁶¹.

Taksitle satış sözleşmeleri TBK uyarınca ancak taşınır mallar için düzenlenebilir; taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusu ise tapuya kayıtlı taşınmazlardır¹⁶². Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusu TKHK'nın kapsamına giriyor ise, TBK'daki genel hükümden ayrılarak taşınır mallar yanında ayrıca konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için de taksitle satış sözleşmelerinin düzenlenebileceğini öngörülmüştür¹⁶³. Bunun haricinde tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlara da taşınır hükümleri uygulanacağı için taksitle satış sözleşmeleri yapılmasında bir engel bulunmamaktadır¹⁶⁴.

Taksitle satış sözleşmelerinde satışa konu taşınır mal, önce alıcıya teslim edilir daha sonra malın satış bedeli ödenir¹⁶⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise sözleşmenin ne öncesinde ne de sözleşmenin kurulması ile sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetinin devri gerçekleşmemektedir; ileride satış sözleşmesinin kurulması ile mülkiyet devir edilebilir.

TBK md. 253 ve TKHK md.17/3 hükmüne göre, taksitle satış sözleşmeleri yazılı geçerlilik koşuluna tabidir; buna karşılık taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliği resmi şekilde düzenlenmesine bağlıdır¹⁶⁶.

Tüketici hukukunun uygulanabildiği taksitle satış sözleşmelerinde ayrıca tüketiciye 7 gün içerisinde hiçbir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkı tanınmıştır¹⁶⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise sözleşme konusu taşınmaz mal TKHK kapsamında değilse kural olarak cayma hakkı taraflarca ayrıca belirlenmemiş ise söz konusu olmamaktadır.

¹⁶⁰ Çağlar Özel, **Tüketicinin Korunması Hukuku**, 5.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s.169 ; TKHK md.17 : “Taksitle satış sözleşmesi, satıcı veya sağlayıcının malın teslimi veya hizmetin ifasını üstlendiği, tüketicinin de bedeli kısm kısm ödediği sözleşmelerdir.”

¹⁶¹ Özel, s.170; Eren, **Borçlar Özel**, s.240; Yavuz, s.161.

¹⁶² Zevkliler ve Gökyayla, s.90; Yavuz, s.161; Aral ve Ayrancı, s.219; Özel, s.174; Tandoğan, s.303; İlhan Kara, **Tüketici Hukuku**, 1.Baskı, Engin Yayınevi, Ankara 2015, s.837;Gümüş s.135; Doktrinde birtakım yazarlar, taşınmazların da taksitle satış sözleşmelerine konu olabileceğini savunmaktadır. Yazarlar için ayrıca bkz: Aydoğdu ve Kahveci, s.246.

¹⁶³ Kara, s.836; Özel, s.174.

¹⁶⁴ Yavuz, s.161-162; Aksi görüşteki yazarlar için bkz. :Gümüş, s.135; Zevkliler ve Gökyayla, s.90; Eren, **Borçlar Özel**, s.239.

¹⁶⁵ Zevkliler ve Gökyayla, s.91; Eren, **Borçlar Özel**, s.240; Aydoğdu ve Kahveci, s.295; Gümüş, s.135.

¹⁶⁶ Aydoğdu ve Kahveci, s.298; Yavuz, s. 171; Eren, **Borçlar Özel**, s.243; Özel, s.178; Serozan, s.265; Gümüş, s.139.

¹⁶⁷ Aydoğdu ve Kahveci, s. ; Yavuz, s.172; Serozan, s. 266; Gümüş, s.158.

Bir diğerk kısmi ödemeli satış türü olan ön ödemeli taksitle satışlar gerek TBK md. 254 vd. maddelerinde, gerekse TKHK md.40 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. TKHK md. 40 hükmü bir sonraki başlıkta incelenecektir.

Ön ödemeli taksitle satışlar, TBK md. 254 hükmüne göre, alıcının satış bedelini teslimden önce kısım kısım ödendiği; bedelin tamamı ödendikten sonra malın alıcıya teslim edildiği sözleşme türüdür¹⁶⁸. Bu sözleşmede de taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklı olarak; sözleşmenin konusu yalnızca taşınır bir mal olabilir¹⁶⁹. Ancak tapusuz taşınmazların devri taşınır hükümlerine tabi olacağı için ön ödemeli taksitle satış sözleşmelerinin de konusunu oluşturabilmektedir¹⁷⁰.

Bir diğerk fark ise sözleşmenin şekli ile ilgilidir. Ön ödemeli taksitle satış sözleşmeleri yazılı şekle; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise resmi şekle tabidir¹⁷¹.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi; sözleşme konusu malın zilyetliğinin alıcıya teslim edilmiş olması ancak mülkiyetinin bir takım sebeplerle satıcıda kaldığı sözleşmeler olarak adlandırılmaktadır¹⁷². Bu sözleşmelerde malın mülkiyetinin geçirilmesine ilişkin bir şart mevcut olup; taraflar bunu sözleşmede kararlaştırmışlardır; bu şartın gerçekleşmesi özellikle de bedelin tamamının ödenmesi şart olarak belirlenmesi gibi hususlar gerçekleştiği takdirde mülkiyet alıcıya geçer¹⁷³.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi, tıpkı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi resmi şekle tabidir¹⁷⁴. Noterlik Kanunu md. 89'a göre bu sözleşmelerde de yetkili makam noterlerdir. Bu açıdan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile birbirlerine benzerdirler; çünkü her iki sözleşme de noterde düzenleme şeklinde hazırlanmış olmadıkça geçerli olmamaktadır¹⁷⁵. Ancak mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış sözleşmelerinin geçerliliği için, devralanın yerleşim yeri noterliğindeki "mülkiyeti saklı tutma özel siciline kayıt gereklidir; bu kayıt kurucu niteliktedir¹⁷⁶. Mülkiyeti saklı tutma sicili, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde şerhin kayıt edildiği tapu sicilinden farklıdır; tapu sicilindeki

¹⁶⁸ Serozan, s.267; Aral ve Ayrancı, s.224; Zevkliler ve Gökyayla, s.100; Gümüş, s.153; Yavuz, s.174; Eren, **Borçlar Özel**, s.255; Aydoğdu ve Kahveci, s.312; Özel, s.189; TKHK md.21/f.1: "Tüketicinin taşınır bir malın satış bedelini önceden kısım kısım ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen ödenmesinden sonra satılanı tüketiciye teslim etmeyi üstlendikleri ve ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmeler hakkında Türk Borçlar Kanununun ön ödemeli taksitle satış hükümleri uygulanır."

¹⁶⁹ Eren, **Borçlar Özel**, s.255; Aydoğdu ve Kahveci, s.312; Yavuz, s.176; Zevkliler ve Gökyayla, s.154.

¹⁷⁰ Yavuz, s.176.

¹⁷¹ Aydoğdu ve Kahveci, s.313, Yavuz, s.175; Zevkliler ve Gökyayla, s.93.

¹⁷² Rona Serozan, "Mülkiyeti Saklı Tutma Anlaşması", **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt:1, Sayı:2, 1968, s.177, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/14115>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Eren, **Borçlar Özel**, s.260; Zevkliler ve Gökyayla, s.98.

¹⁷³ Eren, **Borçlar Özel**, s.262.

¹⁷⁴ Aydoğdu ve Kahveci, s.306; Tandoğan, s.317.

¹⁷⁵ Aydoğdu ve Kahveci, s.306; Tandoğan, s.317; Zevkliler ve Gökyayla, s.99.

¹⁷⁶ Eren, **Borçlar Özel**, s.263 .

aleniyet ilkesi gereğince üçüncü kişilerin sicile güvenerek yaptığı kayıtlar geçerli olur iken; mülkiyeti saklı tutma sicilinde üçüncü kişiler sicildeki kaydı bilmek zorunda değildirler¹⁷⁷. Dolayısıyla üçüncü kişinin iyiniyetli kazanımı burada korunmamaktadır¹⁷⁸.

Bir diğer satış türü olan açık arttırma yoluyla satış; TBK md. 274 hükmüne göre, yeri, zamanı ve şartları önceden belirlenerek hazır olanlar arasından en yüksek bedeli öneren ile yapılan sözleşmedir¹⁷⁹. Açık arttırma yoluyla satışlar esasen bir satış türü olmamakta, daha çok satışın bir usulü olarak diğer satış türlerinden ayrılmaktadır¹⁸⁰. Arttırma yoluyla satışlarda isteklilerin yaptıkları teklife pey sürme; en yüksek fiyatı verene satılmasına da ihale denmektedir¹⁸¹.

İhtiyari açık arttırma yoluyla satışlarda, öneriye davette bulunan satıcının karşısında, öneride bulunan kimseler arasından en yüksek bedeli ileri süren kişiler, daha yüksek bedel ileri süren çıkana kadar ve arttırma süresince bağlı olmaktadır¹⁸². En yüksek bedeli ileri süren kimsenin önerisini kabul etme takdiri satıcıya aittir; satıcı bunu kabul edip etmemekte serbesttir¹⁸³.

Açık arttırma yoluyla satışlarda dolayısıyla üç kişi vardır bunlardan birisi malın satılmasını isteyen satıcı, arttırmayı yürüten yönetici ve arttırmaya katılan alıcıdır¹⁸⁴. Bunun karşısında taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise niteliği itibariyle vaat alacaklısı ve vaat borçlusu olmak üzere iki taraftan oluşmaktadır.

Açık arttırma yoluyla satışlar, gerek taşınır gerek taşınmazlar için düzenlenebilir iken; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar için düzenlenebilir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ileride satışı istenen taşınmazın mülkiyeti, sözleşmenin kurulması ile henüz vaat alacaklısına geçmemiştir; ancak açık arttırma yoluyla taşınmaz satışlarında, sözleşme alıcının önerisi ve yönetenin kabulü ile o anda kurulmuş olup; tapuya tescil ile alıcıya geçmektedir¹⁸⁵.

¹⁷⁷ Serozan, **Mülkiyeti Saklı Tutma Anlaşması**, s.186.

¹⁷⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s.265.

¹⁷⁹ Zevkliler ve Gökyayla, s.113; Tandoğan, s.320; Yavuz, s.186; Aydoğdu ve Kahveci, s.317; Aral ve Ayrancı, s.228; Gümüş, s.163-164-: TBK md. 274 hükmü, yalnızca açık arttırmanın bir türü olan ihtiyari açık arttırmayı kapsamaktadır. Eren, **Borçlar Özel**, s.230; Serozan, s.272.

¹⁸⁰ Eren, **Borçlar Özel**, s.230.

¹⁸¹ Yavuz, s.186; Serozan, s.272; Gümüş, s.164; Zevkliler ve Gökyayla, s.113; Aydoğdu ve Kahveci, s.317.

¹⁸² Aydoğdu ve Kahveci, s.317; Gümüş, s.165; Eren, **Borçlar Özel**, s.231; Yavuz, s.188; Tandoğan, s.320.

¹⁸³ Eren, **Borçlar Özel**, s.231.

¹⁸⁴ Serozan, s.272.

¹⁸⁵ Yavuz, s.190; Eren, **Borçlar Özel**, s.234; Aydoğdu ve Kahveci, s.320.

1.5.5. TKHK’ da Düzenlenen Ön Ödemeli Konut Satışından Farkı

Tüketicilerin teslimden önce ödemeye başlaması ve yüksek değerdeki meblağların söz konusu olması sebebiyle kanun koyucu tüketiciyi koruma amacıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesini TKHK kapsamına almıştır¹⁸⁶. Ön ödemeli konut satışı; TKHK md. 40 hükmüne göre, konut edinme amacıyla bir taşınmazın, tüketici tarafından satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödendiği; satıcının ise, bu bedel tamamen veya kısmen ödendikten sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir¹⁸⁷. TBK ’da düzenlenen ön ödemeli satış sözleşmelerinden farklı olarak, TKHK’da düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde, ödemelerin tamamının değil; bir kısmının ödenmesinin devir ve teslimden önce yapılmasının yeterli olduğu belirtilmiştir¹⁸⁸. Bir diğer farklılık ise, TBK’ nın taksitle satış ve ön ödemeli taksitle satış hükümleri yalnızca taşınırlar için düzenlenmiş iken; ön ödemeli konut satışlarında bu durumun aksine sözleşme konusunu taşınmazlar oluşturmaktadır¹⁸⁹. Bu açıdan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleriyle birbirlerine benzemektedir; çünkü her iki sözleşme de konu olarak taşınmazları ele almaktadır. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklı olarak ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde her türlü taşınmaz değil; “konut amaçlı taşınmazlar” sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır¹⁹⁰.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde, kanun koyucu bir ön şart olarak, yapı ruhsatı alınmadan sözleşmenin kurulamayacağını düzenleyerek tüketicinin haklarını güvence altına almayı amaçlamıştır¹⁹¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise,

¹⁸⁶ Yavuz, s.180.

¹⁸⁷ Zevkliler ve Gökyayla, s.100; Yavuz, s.180; Özel, s.219; Aslan, s.211; Ahmet Karakocalı ve Ali Suphi Kurşun, **Tüketici Hukuku**, Aristo Hukuk Yayınevi: İstanbul, 2015, s.127; Aslı Makaracı, “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makalele-Tartışmalar)**, Derleyen: Murat İncoğlu, Oniki Levha Yayıncılık, , 1.baskı, İstanbul 2015, s.241; Şebnem Akipek Öcal ve Levent Öcal, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Ön Ödemeli Konutların Değerlemesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:144, Eylül 2019, s.279, <http://tbddergisi.barobirlik.org.tr/m2019-144-1875>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Mustafa Alper Gümüş, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Cilt I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s.250

¹⁸⁸ İ.Yılmaz Arslan, **Tüketici Hukuku Dersleri**, 7.baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2019, s.211; Yahya Deryal ve Yakup Korkmaz, **Tüketici Hukuku Ders Kitabı**, 3.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s.155.

¹⁸⁹ Öcal ve Öcal, s.280.

¹⁹⁰ Özel, s.219; Etem Saba Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s.18; Makaracı, s.242.

¹⁹¹ Özel, s.220; Aslan, s.212; Makaracı, s.243.

taraflar, sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı müddetçe böyle bir yükümlülük altında bulunmamaktadır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin şekli ile ilgili TBK'daki hükümden farklı olarak TKHK md. 41 hükmünde, ön ödemeli konut satışının resmi şekle tabi olduğu ve tapu siciline yapılacak tescil ile sözleşmenin geçerlilik kazanacağı belirtilmiştir¹⁹². Bu sözleşmenin bir satış vaadi sözleşmesi olarak düzenlenmesi halinde, noterde düzenleme şeklinde yapılmadan sözleşmenin geçerli olamayacağı ifade edilmektedir¹⁹³. Bu maddede gerçekten anlam açısından muğlak bir ifade vardır; kanunun satış vaadi sözleşmesini konut satış sözleşmesinden önce düzenlenmesi gereken bir ön sözleşme olarak mı ele aldığı, yoksa bu sözleşmelerin birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme olarak mı kurulabileceği maddeden anlaşılmamaktadır. Kanımızca, kanun koyucu Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliği md.6/ f.1 hükmünü de göz önüne alarak satış ve vaat sözleşmelerini ayrı olarak ele almıştır¹⁹⁴. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi için kat irtifakı devrinin tescili ile birlikte yapılacak bir yazılı sözleşme veya ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine ilişkin noterde düzenleme şeklinde iki ayrı sözleşme düzenlenebilecektir¹⁹⁵. Ön ödemeli konut satış vaadi olarak düzenlenecek olan sözleşmede resmi şekil belirtilmeseydi de, Noterlik Kanunu md. 60 hükmü, TBK md.237 hükmü ve TMK md.706 hükmü gereğince, taşınmaza ilişkin satış vaadi sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için yine noterde düzenleme yapılması gerekecekti¹⁹⁶. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde ayrıca kat irtifakı devrinin tüketici lehine devri kararlaştırılmış olup, ortada henüz bir kat irtifakı kurulmamış ise, taraflar ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini düzenleme yolunu tercih edebilir. Sözleşmenin şekil şartlarına aykırılık durumunda, satıcının tüketici aleyhine sonradan sözleşmenin geçersizliğini ileri süremez¹⁹⁷.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tapu siciline tescili ifadesi doktrinde eleştirilere maruz kalmış, tescil sözleşmenin kurucu unsurlarından biri kabul edilmiştir; yani eğer sözleşme tapu siciline şerh edilmemiş ise, bu sözleşme yokluk ile sakat

¹⁹² Yavuz, s.181.

¹⁹³ Aslan, s.212; Özel, s.220; Öcal ve Öcal, s.282; Özmen ve Hamamcıoğlu, s.30.; Yavuz, s.181.

¹⁹⁴ Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliği md.6/f.1: “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.”

¹⁹⁵ Karakocalı ve Kurşun, s.131; Deryal ve Korkmaz, s.157; Özmen ve Hamamcıoğlu, s.30; Makaracı, s.246: “Ancak kat irtifakı kurulup tüketiciye devir edildikten sonra, tüketici tarafından sözleşme konusu bedel ödenirse bu durumda ön ödemeli konut satış söz konusu değildir.”

¹⁹⁶ Deryal ve Korkmaz, s.157; Yavuz, s.181.

¹⁹⁷ Özmen ve Hamamcıoğlu, s.41; Makaracı, s.252.

olacaktır¹⁹⁸. Ayrıca sözleşmenin şekline ilişkin madde hükmünde geçen noterde düzenleme ifadesi, her ne kadar satış vaadi için kullanılmış olsa da, tapuya tescilin yalnızca tapu memurları tarafından değil; noterler tarafından da yapılabileceğine dair net bir ifade barındırmamaktadır¹⁹⁹.

Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ile ilgili bir diğer husus ise teminat hükmüdür. TKHK md. 42 hükmünde, inşaat ruhsatı almış olan satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce, Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için bina tamamlama sigortası yaptırmak zorunda olduğu düzenlemiştir²⁰⁰. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise, vaat borçlusu için böyle bir teminat zorunluluğu aksi sözleşmede belirlenmediği müddetçe gerekli değildir.

Bir diğer husus, ön ödemeli konut satış sözleşmesindeki konut teslimi süresidir. TKHK md. 44 hükmüne göre, devir veya teslim süresi sözleşmenin düzenlemesinden itibaren otuz altı ayı geçemez²⁰¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklı olarak kanun koyucu uzun yıllar ödeme yapan tüketicinin hiçbir kazanç edineme ihtimalini engellemek maksadıyla azami bir süre öngörmüştür.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerini taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden ayıran bir diğer nokta cayma hakkıdır²⁰². Sözleşmenin taraflarından birinin tüketici olması sebebiyle, TKHK md. 43 hükmü uyarınca, tüketiciye on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı tanınmıştır²⁰³. Diğer tüketici sözleşmelerinden farklı olarak tüketici, cayma hakkını kullandığına dair bildirimini noter kanalıyla yapmak zorundadır²⁰⁴. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadıkça cayma hakkı söz konusu değildir.

¹⁹⁸ Gümüş, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.255: “*Kanun koyucu tescil talebi ve tescili ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kurucu olgusu haline getirmiştir; dolayısıyla tescil edilmedikçe akdedilen sözleşme yokluk ile sakat olacaktır.*” ; Özmen ve Hamamcioğlu, s.31 ; Yeşim Atamer, **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**, 1.Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s.217: “*Türk hukukunda bir sözleşme tescil edilmez; yalnızca aynı hakların tescili mümkündür ve tescil bu bağlamda tasarrufi ve borçlandırıcı işleme eklenen bir adımdır*”

¹⁹⁹ Makaracı, s.249.

²⁰⁰ Özel, s.222; Deryal ve Korkmaz, s.158.

²⁰¹ Yavuz, s.184; Deryal ve Korkmaz, s.161; Gümüş, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.268.

²⁰² Yavuz, s.183.

²⁰³ Atamer, s.239; Makaracı, s. 253; Yavuz, s.183.

²⁰⁴ Makaracı, s.253; Atamer, s.239; Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliği md.8/f.2: “*Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir.*”

Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ve bunu kapsayan satış vaadi sözleşmeleri için TKHK md.45 hükmünde, tüketiciye herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır. Buna göre tüketici; sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönebilir²⁰⁵. Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliği md.9/f.1 hükmüne göre, dönme bildirimi noter kanalıyla yapılır. Tüketici, kat irtifakı tesis edilmiş olsa dahi mülkiyet kendisine devir olana kadar sözleşmeden dönme hakkına sahiptir²⁰⁶. TKHK md. 45/f.1 hükmünde, tüketiciye cayma hakkı ve dönme hakkı tanınmış olması yanında, satıcıya da bir takım tazminat hakları tanınmıştır²⁰⁷. 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 talep edebilir. Ancak satıcı yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi ifa etmemiş ise, tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez²⁰⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de tarafların sözleşmenin her aşamasında sözleşmeden dönme hakları mevcuttur.

1.5.6. Alım, Ön Alım ve Geri Alım Sözleşmelerinden Farkı

Alım (işтира) hakkı hak sahibine, tek taraflı irade beyanıyla bir malın mülkiyetinin kendisine kararlaştırılan bedel üzerinden devrine imkân veren, yenilik doğurucu bir hak olarak tanımlanmakta; bu hakkın kullanımını tanıyan sözleşmelere ise alım sözleşmesi denmektedir²⁰⁹. Bu sözleşmede alım hakkı sahibi, karşı tarafın iradesine bağlı olmadan tek taraflı irade beyanıyla taşınır veya taşınmaz bir malın alıcısı olabilme imkânına sahiptir²¹⁰. Özellikle taşınmaz bir malın istenilmeyen bir kişinin eline geçmesinin önlenmesi veya malikin bir borcunun yerine getirmesi sağlama amacıyla bu sözleşmelere başvurulmaktadır²¹¹.

²⁰⁵ Gümüş, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.270; Atamer, s.243; TKHK'daki hükmün dönme yerine fesih olarak kullanılmasının daha doğru olacağını ifade etmiştir.

²⁰⁶ Atamer, s.244.

²⁰⁷ Aslan, s.215: "Cayma hakkı yalnızca sözleşmenin başında kullanılabilir; dönme hakkı ise sözleşme süresinin sonuna kadar kullanılabilir." ; Atamer, s.243; Özel, s.226; Makaracı, s.257.

²⁰⁸ Özel, s.227.

²⁰⁹ Tandoğan, s.274; Vedat Buz, **Yenilik Doğuran Haklar**, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s.147; Tandoğan, s.27 ; Eren, **Borçlar Özel**, s.219; Zevkliler ve Gökyayla, s.72; Yavuz, s.142; Aydoğdu ve Kahveci, s.267.

²¹⁰ Serozan, s.255; Yavuz, s.142; Tandoğan, s.272; Zevkliler ve Gökyayla, s.72; Aydoğdu ve Kahveci, s.268.

²¹¹ Yavuz, s.142.

Geri alım hakkı; daha önceden muhataba devredilmiş bir taşınmazın mülkiyetinin, tek taraflı irade beyanıyla geri alabilme yetkisini veren, kurucu yenilik doğurucu bir hak olarak tanımlanmakta olup; bu hakkı tanıyan sözleşmelere de geri alım sözleşmeleri denir²¹². Tıpkı alım sözleşmesi gibi, bu sözleşmelere de bir borcun teminini sağlamak amacıyla başvurulmaktadır²¹³. Geri alım sözleşmelerinin de konusu, taşınır veya taşınmaz bir mal olabilir.

Sözleşmeden doğan ön alım hakkı ise, TBK md. 240 hükmüne göre, taşınmaz malikinin üçüncü bir kişiyle satış veya satışa eşdeğer bir hukuki işlem yapması halinde, önalım hakkı sahibinin açacağı davanın kabulü ile taşınmazın alıcısı olabilme yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır²¹⁴. Ön alım hakkı, kanundan ya da sözleşmeden doğabilir ve mülkiyete gerek yasayla gerekse kişinin kendi iradesiyle getirdiği bir kısıtlamadır²¹⁵.

Kanundan doğan önalım hakkı, TMK md. 732 hükmüne göre, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın, paydaşlarından her birinin payını üçüncü bir kişiye satması halinde, önalım hakkı sahibine bu payın öncelikli alıcısı olabilme hakkını verir²¹⁶. Ön alım hakkı, taşınır mallar üzerinde de kurulabilir; ancak bu halde kanunda taşınır mallar için özel bir şekil şartı ifade edilmemiştir²¹⁷. Ön alım hakkının kullanılabilmesi için, TBK md. 241 hükmü uyarınca malın üçüncü kişiye satıldığının ön alım hakkı sahibine noter kanalıyla bildirimi şarttır²¹⁸. Ön alım hakkı, TBK md. 242 hükmü ile TMK md. 733/ III hükmüne göre, bildirim tarihinden itibaren 3 ay ve herhalde satışın üzerinden 2 yıl geçmekle düşer²¹⁹.

Alım, geri alım sözleşmeleri ve sözleşmeden doğan önalım sözleşmeleri, konu itibarıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden ayrılır; çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusu ancak taşınmaz mallar olabilirken, bu sözleşmelerin konusu hem taşınır hem de taşınmaz mal olabilir²²⁰.

²¹² Buz, s.147; Eren, **Borçlar Özel**, s.222; Tandoğan, s.298-299; Zevkliler ve Gökyayla, s.74 ; Aral ve Ayrancı, s.214; Yavuz, s.145; Aydoğdu ve Kahveci, s.269.

²¹³ Yavuz, s.145; Zevkliler ve Gökyayla, s.74; Aydoğdu ve Kahveci, s.269.

²¹⁴ Yavuz, s.146; Zevkliler ve Gökyayla, s.75; Tandoğan, s.274; Aydoğdu ve Kahveci, s.271; Aral ve Ayrancı, s.204; Buz, s.146; Eren, **Borçlar Özel**, s.201: Eren' e göre ön alım hakkı, alım ve geri alım sözleşmelerinden farklı olarak yenilik doğuran bir hak olmayıp TMK md 734 hükmüne göre yenilik doğuran bir davadır; çünkü önalım hakkı ancak dava yoluyla kullanılabilir.

²¹⁵ Zevkliler ve Gökyayla, s.76; Aral ve Ayrancı, s.205; Aydoğdu ve Kahveci, s.272.

²¹⁶ Aral ve Ayrancı, s.203.

²¹⁷ Eren, **Borçlar Özel**, s.206.

²¹⁸ Yavuz, s.151.

²¹⁹ Yavuz, s.150-151; Zevkliler ve Gökyayla, s.77; Aydoğdu ve Kahveci, s.283.

²²⁰ Aral ve Ayrancı, s.206; Yavuz, s.142.

Alım, geri alım sözleşmelerindeki alım hakkı sahibi, tek taraflı varması gereken irade beyanında bulunduğu anda, alıcı ile satıcı arasında bir satış sözleşmesi kurulmuş olur²²¹. Sözleşmeden doğan ön alım hakkının kullanılmasında ise; hak sahibinin açacağı bir ön alım davası ile bu hak kullanılır²²².

Alım, geri alım ve ön alım sözleşmesinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklı olarak; taraflardan birine taşınmazın satışı vaadinde bulunma değil; taşınmazı satın alma hakkı tanımıştır²²³. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadinde mülkiyet doğrudan kurulma anıyla birlikte karşı tarafa geçmez taraflar ileride satış sözleşmesini kurma borcu altındadır; ancak alım, geri alım sözleşmelerinde borçlanılan husus hakkın kullanımı ile birlikte mülkiyetin karşı tarafa devri borcudur²²⁴.

Alım, geri alım ve ön alım sözleşmeleri, birer ön sözleşme olmayıp esas sözleşmedir²²⁵. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden hukuki nitelik olarak farklıdır; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hakim görüşüne göre bir ön sözleşmedir²²⁶.

Taşınmazlara ilişkin alım ve geri alım sözleşmeleri, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri gibi TBK md. 237 hükmünde düzenlenen resmi şekle tabi sözleşmelerdendir²²⁷. Ön alım sözleşmelerinde ise, TBK md. 237/III hükmüne göre adi yazılı şekil, geçerlilik koşuludur²²⁸. Kanunun düzenleniş biçiminden, bu maddedeki resmi geçerlilik koşulunun taşınmazlar için düzenlendiği açıktır²²⁹. Kanunda açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte resmi şekli düzenleyen makam doktrinde tartışmalıdır. Tapu Kanunu md. 26 hükmüne göre alım, geri alım sözleşmelerini düzenleyen makam, tapu sicil müdürlüğüdür, ancak Yargıtay'a göre noterler de alım sözleşmeleri düzenlemeye yetkilidirler²³⁰.

²²¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.389; Yavuz, s.146.

²²² Eren, **Borçlar Özel**, s.212; Yavuz, s.151.

²²³ Çenberci, s.21; Günay,s.48; Özenli, s.9.

²²⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.389.

²²⁵ Ruhi ve Ruhi, s.25; Özenli, s.9; Surlu,s.36; Dalamanlı, s.4.

²²⁶ Satış vaadinde satışı isteme hususundaki hakkın yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğunu savunan görüş için bkz: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.389: “Kanaatimizce satış vaadinde, satışı isteme hususunda tanınan hak da bir yenilik doğuran haktır. Satma veya satın alma borcu satış vaadi ile değil; bu ön sözleşmede tanınan hakkın kullanılması ile doğar.” ; ön sözleşme görüşü ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. yukarıda syf.13.

²²⁷ Tandoğan, s.278; Yavuz, s.142; Eren, **Borçlar Özel**, s.219.

²²⁸ Yavuz, s.147; Tandoğan, s.276.

²²⁹ Mahmut Kızır, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt:22, Sayı:3, Yıl:2016, s.1777, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/372534>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).

²³⁰ Zevkliler ve Gökyayla, s.73; Eren, **Borçlar Özel**, s.211; Yavuz, s.211; Yarg. HGK. E:2017/13629, K:2017/436, K.T.:8.3.2017: “BK’nun 213. maddesindeki iştirâ sözleşmesi ile vefa sözleşmesinin resmi şekle tabi olduğu, Şuf’a (önalım) sözleşmesinin ise yazılı şekilde yapılmasının yeterli olduğu belirtilmiştir. Ancak Yargıtay’ın iştirâ ve vefa haklarına dair noterlerce düzenlenen resmi senetlerin

Alım, geri alım sözleşmeleri tek taraflı irade beyanıyla hüküm doğururken, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, tek tarafın değil her iki tarafın birden satış sözleşmesinin kurulmasını talep etme hakkı vardır²³¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, taraflar birbirlerini taşınmaz satış sözleşmesini kurmaya zorlayabilirken; alım, geri alım sözleşmelerinde buna gerek kalmaksızın alım ve geri alım hakkı sahibi tek taraflı irade beyanıyla satış sözleşmesini kurabilir²³².

Alım, geri alım ve ön alım sözleşmelerini taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden ayıran bir diğer fark, şerhin süresidir. Alım, geri alım ve ön alım sözleşmeleri TMK md. 735 ve 736 hükümleri ile TBK md. 238 hükmü uyarınca, tapu siciline şerh edilebilir. Şerhin süresi ise, ilgili maddelerde belirtilen şekilde 10 yıldır²³³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise şerhin süresi Tapu Kanunu md.26 hükmü uyarınca 5 yıldır²³⁴.

1.5.7. Mal Değişim Sözleşmelerinden Farkı

Mal değişim (trampa) sözleşmesi, TBK md. 282 hükmüne göre, taraflardan birinin diğerine bir malın mülkiyetini veya zilyetliğini devretmek, diğer tarafın da bunun karşılığında bir malın veya hakkın zilyetliğini veya mülkiyetini devretmeyi amaçladığı sözleşmedir²³⁵. TBK md. 283 hükmüne göre satış sözleşmelerine uygulanacak hükümler, mal değişim sözleşmelerine de uygulanır²³⁶.

Satış sözleşmelerinden farklı olarak, mal değişim sözleşmelerinde, bir malın mülkiyetinin devrine karşılık diğer malın mülkiyetinin veya zilyetliğinin devri kararlaştırılmıştır²³⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise, taşınmaz malın karşılığında bir miktar satış bedelinin ödenmesi söz konusudur²³⁸. Mal değişim sözleşmelerinde de değişim konusu mallar arasında edim farkı oluşabilir, bu aradaki fark için taraflar kendi aralarında bir para bedelinin ödenmesini kararlaştırılabilir²³⁹.

geçerli olduğu kabul edilmiştir.” www.kazanci.com , (Erişim Tarihi:4.11.2019) ; yetkili makamın tapu sicil memurları yanında noterler de olduğunu reddeden yazarlar için bkz: Kocayusufpaşaoğlu, s.120; Gümüş,s.132.

²³¹ Tandoğan, s.284; Selahattin Sulhi Tekinay, **Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri**, II/I, Filiz Kitabevi, İstanbul 1988, s.8

²³² Kocayusufpaşaoğlu, s.101.

²³³ Tandoğan, s.283; Yavuz, s.151; Zevkliler ve Gökyayla, s.80; Eren, **Borçlar Özel**, s.205

²³⁴ Yavuz, s.141.

²³⁵ Gümüş, s.168; Eren, **Borçlar Özel**, s.269; Yavuz, s.343; Zevkliler ve Gökyayla, s.168; Eren, **Borçlar Özel**, s.269; Aydoğdu ve Kahveci, s.321.

²³⁶ Gümüş, s.169; Tandoğan, s.337; Zevkliler ve Gökyayla, s.168.

²³⁷ Yavuz, s.213; Serozan, s.276; Gümüş, s.168; Tandoğan, s.335-336; Zevkliler ve Gökyayla, s.168; Eren, **Borçlar Özel**, s.269; Aydoğdu ve Kahveci, s.321.

²³⁸ Zevkliler ve Gökyayla, s.168; Eren, **Borçlar Özel**, s.271.

²³⁹ Gümüş, s.169; Yavuz, s.212; Zevkliler ve Gökyayla, s.169; Eren, **Borçlar Özel**, s.271.

Buna denklik parası denir. Ancak ödenecek bu para bedeli, mal değişim sözleşmesi için bir asli edim konusu olamaz; yan edim niteliğindedir²⁴⁰. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise, taşınmaz malın mülkiyetinin veya zilyetliğinin devrinin karşılığında ödenecek bir para bedeli kararlaştırılır; bu açıdan mal değişim sözleşmelerinden farklıdır.

Bir diğer fark mal değişim sözleşmelerinde, sözleşme konusu mallardan her ikisinin de taşınır olması durumunda sözleşmenin herhangi bir şekle tabi olmadığı hususudur²⁴¹. Ancak taraflardan en az birine ait tapuya kayıtlı taşınmazın devri sözleşmede kararlaştırılmış ise, bunun resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir²⁴². Resmi şekli düzenlemeye yetkili makam ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklı olarak noterler değil tapu sicil memurlarıdır²⁴³.

Mal değişim sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri arasındaki bir diğer fark ise; mal değişim sözleşmeleri esas sözleşmedir; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise bir ön sözleşmedir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusunu yalnızca taşınmaz mallar oluşturuyor iken, mal değişim sözleşmelerinin konusu hem taşınır hem de taşınmaz mallar olabilmektedir²⁴⁴.

1.5.8. Vekâlet Sözleşmesinden Farkı

Vekâlet sözleşmesi, TBK md. 502 hükmüne göre vekilin vekalet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği iki taraflı bir hukuki işlemdir²⁴⁵. Vekalet sözleşmesinde vekil; vekalet veren adına bir işi görmeyi, onun menfaatine hareket ederek bir işlemi yapmayı borçlanmakta iken; vekalet veren bunun karşılığında, sözleşmeye konu işin ifası sırasında yapmış olduğu giderleri sözleşmede belirlenmiş veya bununla ilgili bir teamül var ise ücret ödemeyi borçlanmaktadır²⁴⁶. Ancak vekalet sözleşmesinde ücret, zorunlu bir unsur değildir²⁴⁷. TBK md. 502 hükmüne göre, sözleşmede açıkça yazılmış ise; yahut bu konuda vekile ücret ödeneceğine ilişkin bir

²⁴⁰Yavuz, s.212; Tandoğan, s.332: Yazar, mal değişim sözleşmelerinde eksik kalan kısım için kararlaştırılan denklik parası açısından sözleşmenin mal değişim ve satış sözleşmelerinden oluşan karma bir sözleşme halini aldığını, şey açısından mal değişim hükümleri, denklik parası için satış sözleşmeleri hükümlerinin uygulanacağını savunur.; Benzer görüşte Aydoğdu ve Kahveci, s.322.

²⁴¹Yavuz, s.213; Eren, **Borçlar Özel**, s.273.

²⁴²Yavuz, s.213; Tandoğan, s.337; Eren, **Borçlar Özel**, s.273.

²⁴³Zevkliler ve Gökyayla, s.169; Çenberci, s.23.

²⁴⁴Özenli s.11; Günay s.47; Zevkliler ve Gökyayla, s.168.

²⁴⁵Yavuz, s.637; Zevkliler ve Gökyayla, s.625; Aydoğdu ve Kahveci, s.791; Eren, **Borçlar Özel**, s.705; Gümüş, s.421; Aral ve Ayrancı, s.434.

²⁴⁶Eren, **Borçlar Özel**, s.706; Yavuz, s.638; Zevkliler ve Gökyayla, s.633; Aral ve Ayrancı, s.435.

²⁴⁷Yavuz, s.643; Zevkliler ve Gökyayla, s.633; Aydoğdu ve Kahveci, s.794.

sözleşme veya teamül var ise; vekil ücrete hak kazanır²⁴⁸. Vekilin ücret almaya hak kazanması halinde tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme; aksi halde eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme söz konusudur²⁴⁹. Bu açıdan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden farklıdır; çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükler²⁵⁰.

Vekalet sözleşmesi de tıpkı diğer sözleşmeler gibi taraf iradelerinin uyduğu anda kurulmuş olur²⁵¹. Ancak vekalet sözleşmeleri için, TBK'da düzenlenen genel hükümlerin dışında, ayrıca özel bir hüküm öngörülmüştür. TBK md. 503 hükmüne göre; kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmi sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereğı ise veya bu işleri kabul edeceğini önceden duyurmuş ise; bu öneri hemen reddedilmedikçe sözleşme o anda kurulmuş sayılır²⁵².

Vekalet sözleşmesinde vekil, vekalet verenin talimatlarına uygun hareket etmek zorundadır²⁵³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise vaat borçlusı vaat alacaklısından herhangi bir talimat almakla yükümlü değildir; edimini sözleşmeye uygun olarak ifa etmesi yeterlidir.

Vekalet sözleşmesinde kişilik unsuru ve güven ilişkisi ön plandadır; bu açıdan vekil, bir iş görme sözleşmesi olan vekalet sözleşmesinde, edimin sonucundan değil; edim fiilinden sorumludur²⁵⁴. TBK md. 506 hükmüne göre, vekil borcunu bizzat ifa etmek zorundadır ancak bu işin sonucu ile alakalı olmayıp borcun ifasıdır²⁵⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan borcun ifası ise aksi sözleşmede belirtilmemiş ise üçüncü bir kişiye bırakılabilmektedir. Taşınmaz satış vaadi ise, taşınmazın satışını konu alan bir ön sözleşme olup; vaat borçlusı, borcu gereğı gibi ifa etmediğı takdirde, bundan şahsen sorumlu olmaktadır.

Vekalet sözleşmesi için kanunda kural olarak herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir²⁵⁶, Fakat Noterlik Kanunu md. 89 ve Tapu Sicil Tüzüğü (TST) md.18/IV hükmüne göre taşınmaz satımına ilişkin düzenlenen vekalet sözleşmesinin de

²⁴⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s.717; Yavuz, s.644; Gümüş, s.429.

²⁴⁹ Aydoğdu ve Kahveci, s.791; Eren, **Borçlar Özel**, s.706; Yavuz, s.649; Gümüş, s.423; Zevkliler ve Gökyayla, s.634.

²⁵⁰ Albayrak, s.54.

²⁵¹ Zevkliler ve Gökyayla, s.635; Aral ve Ayrancı, s.441; Aydoğdu ve Kahveci, s.795.

²⁵² Zevkliler ve Gökyayla, s.635; Aydoğdu ve Kahveci, s.796.

²⁵³ Gümüş, s.450; Zevkliler ve Gökyayla, s.647; Eren, **Borçlar Özel**, s.728; Aydoğdu ve Kahveci, s.800.

²⁵⁴ Aydoğdu ve Kahveci, s.794.

²⁵⁵ Gümüş, s.444; Zevkliler ve Gökyayla, s.649; Aydoğdu ve Kahveci, s.801.

²⁵⁶ Yavuz, s.649; Gümüş, s.437; Aral ve Ayrancı, s.443.

aynı şekilde resmi şekilde yapılması zorunludur²⁵⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise, TBK md. 237 hükmüne göre resmi şekil yalnızca vekalet için değil, sözleşmenin kurulması için bir geçerlilik şartıdır.

Vekalet sözleşmesinde vekalet veren ve vekil TBK md. 512 hükmüne göre her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sonlandırılabilir²⁵⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise kural olarak borç tek taraflı sona erdirilemez.

1.5.9. Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhütten Farkı

Üçüncü kişinin fiilini taahhüt kavramı, TBK md. 128 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, üçüncü bir kişinin fiilini üstlenen kişi, bu fiilin gerçekleşmemesinden dolayı üstlenilene karşı zararı gidermeyi taahhüt etmektedir²⁵⁹. Üçüncü kişinin fiilini taahhüdünü konu edinen sözleşmelerde, üçüncü kişi, taahhüt edilen fiili üstlenen ile fiilin taahhüt edildiği üstlenilen kişinin dışında kalmıştır ve sözleşmenin tarafı değildir²⁶⁰.

Üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmesi de tıpkı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi borçlandırıcı bir işlemdir²⁶¹. Fakat ondan farklı olarak üçüncü kişinin fiilini taahhütte borç taahhüt edilene borçlu tarafından değil; sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü bir kişi tarafından yerine getirilmektedir²⁶². Dolayısıyla bu sözleşmede fiili üstlenen, üstlenilen bir de fiili taahhüt eden üçüncü bir kişi bulunmaktadır.

Üçüncü kişinin fiilini taahhüdünü konu alan sözleşmelerde, üçüncü kişi edimi ifa etmediği takdirde, fiili üstlenen, üstlenilenin uğradığı zararı karşılamaktadır²⁶³. Bu açıdan fiili üstlenenin asli borcu müspet zarardır²⁶⁴. Zararın ödenmesinin kararlaştırılması ile üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmeleri garanti sözleşmelerinin bir türü olarak karşımıza çıkmaktadır²⁶⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise; sözleşmenin taraflarından vaat borçlusu edimin ifa edilmemesinden dolayı ancak kendi kusuru ile sorumlu olmaktadır. Sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmemesi halinde

²⁵⁷ Zevkliler ve Gökyayla, s.637; Yavuz, s.649; Gümüş, s.437

²⁵⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s.715; Yavuz, s.681; Gümüş, s.428; Zevkliler ve Gökyayla, s.660.

²⁵⁹ Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt II, Gözden Geçirilmiş 15.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020, s.415; Sevgi Kayak, **Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s.8; Eren, **Borçlar Genel**, s.1181; Nomer, s.453, Kılıçoğlu, s.568.

²⁶⁰ Kayak, s.23; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.423; Eren, **Borçlar Genel**, s.1182.

²⁶¹ Nomer, s.453.

²⁶² Nomer, s.453.

²⁶³ Nomer, s.453; Kılıçoğlu, s.569; Eren, **Borçlar Genel**, s.1187.

²⁶⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.433; Safa Reisoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 24. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2013, s.394; Eren, **Borçlar Genel**, s.1187.

²⁶⁵ Kılıçoğlu, s.569; Eren, **Borçlar Genel**, s.1183; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.418; Yarg. 11 HD, E:2014/16685 K:2015/11819; Reisoğlu, **Borçlar**, s.393; Çenberci, s.22.

müspet zararın tazmini, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de konusunu teşkil eder; ancak bu üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmelerindeki gibi asli bir borç niteliğinde değildir; satış vaadi sözleşmelerinde esas borç satış sözleşmelerinin kurulmasıdır.

Üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmelerinde TBK’ da herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir²⁶⁶; taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise TBK md 237 hükmüne göre resmi şekle tabidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde taraflar, üçüncü bir kişiye ait olan taşınmazın devrini kararlaştırabilirler; sözleşme konusu taşınmaz devir edilmediği takdirde, vaat alacaklısı aynen ifa talebinde bulunarak tapu iptal ve tescil davası açabilir; üçüncü kişinin fiilini taahhütte ise, üstlenilen , taşınmazın devri için üstlenene karşı aynen ifa talebinde bulunamaz; sadece zararın giderimini talep edebilir²⁶⁷.

1.5.10. Miras Payının Temlikinden Farkı

Miras paylarının temliki(devri) ile ilgili iki durum söz konusudur²⁶⁸. Bunlardan ilki, mirasın açılmadan önceki devri olup gelecekteki müstakbel mirasçının payı devir edilmektedir²⁶⁹. Mirasçılar ise mirasçılar ve üçüncü kişiler arasındaki devirler farklı şekil kurallarına tabidir. TMK md. 677/I hükmüne göre, mirasçılar arasında yapılacak devirler adi yazılı şekle tabidir²⁷⁰. Miras payının tamamı veya bir bölümü üzerindeki payın devrinin geçerliliği yazılı şekle tabidir. Dolayısıyla madde özel bir şekil kuralı öngörmüş; söz konusu devir taşınmazlarla ilgili olsa bile bunun devri adi yazılı şekle bağlanmıştır²⁷¹.

Mirasçılar ile miras dışındaki üçüncü kişiler arasında yapılan devir sözleşmelerinde ise, TMK md. 677/II hükmüne göre sözleşmelerin geçerliliği noterde düzenleme şeklinde yapılmalarına bağlıdır²⁷². Burada temlik olunan üçüncü kişi,

²⁶⁶ Nomer, s.454; Eren, **Borçlar Genel**, s.1185; Reisoğlu, **Borçlar**, s.394; Kılıçoğlu, s.571.

²⁶⁷ Özenli, s.11; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.425; Kılıçoğlu, s.571; Çenberci, s.22 Reisoğlu, **Borçlar**, s.394; Yıldırım, s.358; Yarg. E:2012/18832, K:2013/1562: “*Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet geçirim borcu yüklenen, ancak edimini yerine getirmeyen vaat borçlusunu satıcıdan, dava tarihinde yürürlükte bulunan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 716.maddesi uyarınca açılacak tapu iptali ve tescil davası yolu ile edimin hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.*”

²⁶⁸ Mustafa Dural ve Turgut Öz, **Türk Özel Hukuku, Miras Hukuku**, Cilt IV, 11. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s.378.

²⁶⁹ Gökhan Antalya, **Miras Hukuku**, 3.Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2015, s.419; Zahit İmre ve Hasan Erman, **Miras Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 12. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2016, s.539

²⁷⁰ Dural ve Öz, s.382; Öztan, s.462; Antalya, **Miras**, s.423.

²⁷¹ Dural ve Öz, s.382; İmre ve Erman, s.541; Antalya, **Miras**, s.423; Rona Serozan ve Baki İlkey Engin, **Miras Hukuku**, 4.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s.627.

²⁷² Dural ve Öz, s.38; Antalya, **Miras**, s.419; Serozan ve Engin, s.629.

sözleşmeden doğan bir borç ilişkisindeki alacak hakkını kazanır²⁷³. Aksi halde üçüncü kişiye yapılan devir ile ne pay sahibi olunabilir ne de mirasçılık sıfatı kazanılabilir²⁷⁴.

İkinci durum, mirasın açıldıktan sonra diğer mirasçılara veya üçüncü kişiye devridir. TMK md. 678 hükmüne göre, miras açılmadan önceki müstakbel mirasbırakanın onayı alınmadan miras payı devredilemez²⁷⁵. Mirasbırakan hayatta iken muhtemel miras payı gelecekte bir başka mirasçıya veya üçüncü kişiye bırakılabilmektedir²⁷⁶. Mirasın açılmasından önceki pay devrinde herhangi bir şekil kuralı öngörülmemiştir ancak TMK md. 677 hükmünün kıyasla md. 678’ de uygulanacağı kabul edilmektedir²⁷⁷. Burada dikkat edilmesi gereken husus, mirasçılar arasında yapılacak devir sözleşmesinin geçerliliği alelade yazılı şekil ile geçerli iken; mirasçılardan üçüncü bir kişiye yapılan devir resmi şekle tabi tutulmuş ve noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir²⁷⁸.

Mirasçılar arasında yapılan miras payının devri sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri şekil noktasında ayrılmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde sözleşmenin geçerliliği tarafların kim olduğuna bakılmaksızın resmi şekle tabi iken; miras payının devri sözleşmelerinde devrin konusu taşınmaz bile olsa, mirasçılar arasında adi yazılı şekil ile sözleşme geçerli olacaktır²⁷⁹.

Bir diğer fark ise miras payının temlikî sözleşmelerinin konusu hem taşınırılar hem de taşınmazlar için söz konusu iken; taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusunu yalnızca tapuya kayıtlı taşınmazlar oluşturmaktadır²⁸⁰.

1.6. Tarafları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de diğer sözleşmelerde olduğu gibi iki taraf vardır; bunlardan biri vaat alacaklısı, diğeri vaat borçlusudur²⁸¹. TBK md. 1/f.1 hükmüne göre, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının uyduğu anda, sözleşme kurulmuş olur²⁸². Bir sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için, öncelikle

²⁷³ İmre ve Erman, s.544.

²⁷⁴ Öztan, s.463; Antalya, **Miras**, s.420.

²⁷⁵ İmre ve Erman, s.553; Antalya, **Miras**, s.423; Serozan ve Engin, s.630.

²⁷⁶ Antalya, **Miras**, s.424.

²⁷⁷ İmre ve Erman, s.556; Antalya, **Miras**, s.424-425; Serozan ve Engin, s.631.

²⁷⁸ Bilge Öztan, **Miras Hukuku**, 5. Baskı, Turhan Kitabevi: Ankara, 2012, s.462; İmre ve Erman, s. 557; Dural ve Öz, s.380; Serozan ve Engin, s.631.

²⁷⁹ Kömürcü, s.46; Canbolat ve Canbolat, s.11; Özenli, s.10.

²⁸⁰ Ruhi ve Ruhi, s.25

²⁸¹ Ruhi ve Ruhi, s.26; Surlu, s.27.

²⁸² Eren, s.200; Tunçomağ, s.69; Oğuzman ve Öz, s.42; Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.224; İnan ve Yücel, s.163.

tarafların sözleşme ehliyetlerinin olması gerekmektedir²⁸³. Ayrıca TBK md.27 hükmü uyarınca, konusu kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, kişilik haklarına, ahlaka aykırı ve konusu imkansız olmayan sözleşmedeki iradelerin herhangi bir şekilde sakatlanmamış olması gerekmektedir²⁸⁴.

1.6.1. Vaat Alacaklısı

Vaat alacaklısı; taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde kararlaştırılan satış bedelini vaat borçlusuna ödemek ve bunun karşılığında taşınmaz mülkiyetinin devrini talep edebilme yetkisine sahip gerçek veya tüzel kişidir²⁸⁵. Gerçek kişilerde sözleşme yapabilmek için fiil ehliyeti aranır²⁸⁶. Ergin, ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her gerçek kişi taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tek başlarına yapabilir. Ergin olmayan, ayırt etme gücüne sahip sınırlı ehliyetliler ise; fiilleriyle kendilerini borç altına sokamazlar²⁸⁷. Sınırlı ehliyetlilerin sözleşme yapabilmesi için, yasal temsilcisinin sözleşmeye izni veya icazeti gereklidir. Tüzel kişilerde ise, sözleşme yetkili temsilci aracılığıyla kurulur²⁸⁸.

Vaat alacaklısı, tıpkı vaat borçlusu gibi taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkına sahip olan kişidir²⁸⁹. Taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasıyla taşınmaz mülkiyeti, aksi kararlaştırılmadıkça vaat alacaklısına geçmektedir. Vaat borçlusu taşınmaz mülkiyetini iradi olarak devretmediği takdirde, kendisine TMK md. 716 hükmü uyarınca tapu iptal ve tescil davası açılarak mülkiyetin devrine karar verilir²⁹⁰. Ancak bu davanın açılabilmesi için vaat alacaklısının da kendi borcu olan satış bedelini ödemiş olması gerekir²⁹¹.

²⁸³ Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s. 85.

²⁸⁴ Nomer, s.56.

²⁸⁵ Karataş, s.14; Ruhi ve Ruhi, s.28; Surlu, s.53; s.28; Yarg. 14HD, E:2010/11560, K:2010/12993, K.T:25/11/2010: “Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde “vaat alacaklısı” ilerde taşınmaz mülkiyeti kendisine devredilecek olan gerçek, tüzel kişi veya kişilerdir.”www.lexpera.com, (e.t: 13.12.2019).

²⁸⁶ Nomer, s.64; İnan ve Yücel, s.164; Surlu, s.53.

²⁸⁷ **Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan**, Rona Serozan, Sınırlı Ehliyetlilik Rejimiyle İlgili Talihsiz Saplantılar, 1.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2006, s.813.

²⁸⁸ Mustafa Dural ve Tufan Ögüz, **Türk Özel Hukuku**, Kişiler Hukuku, Cilt II, 8.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2006, s.237; Surlu, s.53.

²⁸⁹ Ruhi ve Ruhi s.28; Karataş, s.14.

²⁹⁰ Karataş, s.14; Yarg. 14. HD, E:2007/8376, K:2007/12443, K.T: 23.10.2007: “Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri iradi ferağın yapılmaması halinde vaad alacaklısına “hükmen tescil” istemiyle dava açma olanağı sağlar.” Doktrinde bu husus ile ilgili farklı görüşler mevcuttur. Ancak Yargıtay’ın verdiği yerleşik kararlara göre mülkiyet kararın verilmesi ile doğrudan doğruya alacaklıya geçer. Bu husus ileride ayrıntılı olarak incelenecektir.

²⁹¹ **Medeni Hukuk Hocalarına Saygı Günleri**, Mehmet Handan Surlu, Gayrimenkul Satış Vaadine Dayalı Tapu İptal Davaları, Oniki Levha Yayıncılık, 2008, s.184.

Vaat alacaklısı iradesini sözleşme kurulurken doğrudan açıklayabileceği gibi temsilci veya vekil vasıtasıyla da açıklayabilir²⁹². Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, TMK md 504/3 hükmü uyarınca, vekile genel yetki dışında ayrıca özel yetki de verilmesi gerekmektedir²⁹³. Vekil, yalnızca kendisine verilen özel yetki çerçevesinde taşınmazın satışı için vaatte bulunabilir²⁹⁴. Noterlik Kanunu md. 89 hükmü uyarınca, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vekalet noterde düzenleme şeklinde hazırlanmalıdır²⁹⁵. Ayrıca vekilin de tam ehliyetli olması gerekmektedir²⁹⁶.

1.6.2. Vaat Borçlusu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaat borçlusu ileride yapılacak taşınmazın mülkiyetinin vaat alacaklısına devrini taahhüt eden gerçek veya tüzel kişidir²⁹⁷. Vaat borçlusunun da tıpkı vaat alacaklısı gibi fiil ehliyetinin bulunması zorunludur²⁹⁸. Vaat borçlusu iradesini doğrudan kendisi açıklayabileceği gibi temsilci veya vekil aracılığıyla da açıklayabilir²⁹⁹. Yukarıda vaat alacaklısını açıklarken ehliyet ve temsilci ile ilgili bahsettiğimiz hususlar burada da aynen geçerlidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri borçlandırııcı bir işlemdir; bu sebeple sözleşmenin kurulması için vaat borçlusunun sözleşmeye konu taşınmazın maliki olması gerekmez³⁰⁰. Ancak vaat borçlusunun en geç sözleşmenin ifa zamanında veya cebri tescil davalarında davanın açıldığı tarihte, taşınmazın maliki olması gerekmektedir³⁰¹.

²⁹² Surlu, s.53; Karataş, s.14.

²⁹³ Veysel Başpınar, “Taşınmaz Satımında Vekalet”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:45, Sayı:1, 1996, s.498, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629486>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Surlu, s.53; Eren, **Borçlar Özel**, s.722; Karahasan, **Mülkiyet Hukuku**, s.131.

²⁹⁴ Surlu, s.53.

²⁹⁵ Başpınar, s.495.

²⁹⁶ Surlu, s.54.

²⁹⁷ Ruhi ve Ruhi s.26; Surlu, s.38; Karataş, s.14; Yarg .14 HD , E:2015/3972, K:2017/5151, K.T: 14.6.2017: “Başka bir anlatımla taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi yapılmakla vaad borçlusu ileride taşınmaz mal mülkiyetini vaad alacaklısına geçirme taahhüdünde bulunur. İleride yapılması taahhüt edilen akit ise taşınmaz mal satımıdır.”

²⁹⁸ Surlu, s.44.

²⁹⁹ Karataş s.15.

³⁰⁰ Surlu, s.41; Ruhi ve Ruhi s.26; Karataş, s.14; YİBGK E:1978/3 K:1978/4, K.T:24.4.1978.

³⁰¹ Yarg 14 HD, E:2010/11560, K:2010/12993, K.T:25/11/2010: “Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri aslında mülkiyeti doğrudan vaat alacaklısına geçirilen sözleşmelerden değildir. Bu sözleşme vaat borçlusuna yukarıda belirtildiği üzere ileri de asıl akti (satım aktini) yükleyen bir ön sözleşmedir. Bu özelliğinden dolayı da satış vaadinde bulunan tarafın sözleşmenin yapıldığı tarihte taşınmazın malik olması gerekmez. Önemli olan davanın açıldığı tarihte sözleşme konusu taşınmaza malik olmasıdır. Aksi takdirde sözleşmenin ifa olanağından bahsedilemez.”

Tüzel kişiler adına, tüzel kişinin yetkili temsilci aracılığıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılabilir³⁰². Vaat borçlusu bir kişi olabileceği gibi, birden fazla kişi de olabilir. Vaat borçlusu paylı mülkiyet kurulan bir taşınmaz üzerindeki paylı maliklerden biri olup da satış vaadinde bulunabilir³⁰³. Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaza ortaklığın henüz giderilmediği durumda dahi satış vaadi yapılabilir; ancak ifa zamanı geldiğinde elbirliği ortaklığının çözülmüş olması gerekmektedir³⁰⁴.

1.6.3. Yüklenici

Yüklenici esasen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir tarafı değildir. Ancak uygulamada sıklıkla karşılaşılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ve eser sözleşmelerinin bir karma sözleşmesi olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin bir tarafını teşkil etmektedir³⁰⁵. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa sahibinin arsanın belirli paylarının mülkiyetini devir etmeyi; yüklenicinin ise bunun karşılığında o arsa üzerinde kurulacak bir yapının bağımsız bölümlerinin teslimini üstlendiği sözleşmedir³⁰⁶.

Yüklenicinin esasında iki borcu vardır; bunlardan biri arsa payı üzerine bina inşa etmek diğeri ise o binanın bağımsız bölümlerini arsa sahibine teslim etmektir³⁰⁷. Yüklenici kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, arsa sahibine bir bağımsız bölüm yapmayı taahhüt etmektedir³⁰⁸. Konu genişliği sebebiyle burada ayrıntılı inceleme alanı bulunmadığından yalnızca yüklenici tanımı ile yetinilmiştir.

1.7. Unsurları

1.7.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleme

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, vaat alacaklısının ileride kurulacak taşınmaz satış sözleşmesine konu taşınmazın bedelini ödemeyi; vaat borçlusunun ise söz konusu

³⁰² Surlu, s.43.

³⁰³ Karahasan, Mülkiyet Hukuku, s.137.

³⁰⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s.45.

³⁰⁵ Yasemin Durak, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 6, Sayı 3, 2015, s.211, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/208371>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Karahasan, Mülkiyet Hukuku, s.1125.

³⁰⁶ Mustafa Duhan Demir, **Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi**, Seçkin Yayınevi, İstanbul 2017, s. 22-23.

³⁰⁷ Durak, s.210.

³⁰⁸ Mehmet Gökberk Panayır, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik ve Ayıplı İşlerden Sorumluluğu, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Çağ Üniversitesi SBE, Mersin 2017, s.6.

taşınmazın mülkiyetini devir etmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir³⁰⁹. Bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, karşılıklı olarak iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir³¹⁰.

Doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin karşılıklı olarak iki tarafın borç altına girdiği sözleşmeler dışında, tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler olarak da düzenlenebileceği konusunda görüşler mevcuttur³¹¹. Bu şekilde kurulan sözleşmelerde de iki taraf mevcuttur; ancak taraflardan yalnızca biri borç altına girmektedir³¹². Ancak taraflardan yalnızca birinin borç altına girdiği tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, tek taraflı hukuki işlemler ile karıştırılmamalıdır³¹³. Zira bu işlemlerin hukuk dünyasında bir sonuç ihtiva edebilmesi için tek tarafın irade açıklaması yeterlidir³¹⁴. Tek taraflı satış vaadi ile anlatılmak istenen; vaat borçlusunun belirli bir bedel karşılığında vaat alacaklısına taşınmazı satmayı vaat ettiği; alıcının ise satın alma yükümlülüğünün bulunmaması; isterse satın alma rızasını açıklaması şeklinde kurulur³¹⁵.

Yargıtay ve bizim de katıldığımız görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri yalnızca iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olarak düzenlenebilmektedir³¹⁶. Uygulamada da genellikle iki taraflı olarak düzenlenmektedir.

1.7.2. Sözleşme Konusunun Belirli ya da Belirlenebilir Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusu ileride taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını sağlamaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bir ön sözleşme olduğu için

³⁰⁹ Eren, **Borçlar Özel**, s.193; Ayla Kömürcü, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul 2001, s.28; Karahasan, **Mülkiyet Hukuku**, s.131; Surlu, s.27; Özenli, s.15.

³¹⁰ Albayrak, s.54; Nomer, s.35: Tam iki taraflı sözleşmelerde taraflardan birinin edimi; diğerinin ediminin karşılığıdır; Ahmet Sezer, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 90, Sayı: 4, 2016, s.54; İnan ve Yücel, s.155; Karataş, s.13; Canbolat ve Canbolat, s.7; Günay, **Satış Vaadi**, s.13; Surlu, s.27.

³¹¹ Aydoğdu ve Kahveci, s.261; Eren, **Borçlar Özel**, s.193; Yavuz, s.140; Aral ve Ayrancı, s.193; Zevkliler ve Gökyayla, s.71; Gümüş, s.121; Ruhi ve Ruhi s.23; Tandoğan, s.248; Çenberci s.13; Kocayusufoğlu, s.86: Bir taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, ki burada yazar tek tarafa borç yükleyen anlamında kullanılmaktadır, sadece satıcı alım akdi borcu altına girmekte alıcı ise bunu satın almakla mükellef bulunmamaktadır. Bir tarafa borç yükleyen satış vaadi sözleşmeleri ivazlı veya ivazsız olabilir.; Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.193

³¹² Eren, **Borçlar Özel**, s.193; Çenberci, s.13; Ruhi ve Ruhi, s.23.

³¹³ Çenberci s.13

³¹⁴ Tunçomağ, s.87

³¹⁵ Surlu, s.32.

³¹⁶ Canbolat ve Canbolat, s.30; Günay, **Satış Vaadi**, s.36; Yarg. HGK, E:2004/14-558, K:2004/722, K.T.:15.12.2004, Yarg. 14. HD, E:2917/5680, K: 2018/2012, K.T: 20.03.2018, Yarg. 14. HD, E:2016/13493, K:2019/4984, K.T:30.05.2019; Surlu, s.32

ileride kurulacak asıl satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını içermelidir³¹⁷. Taşınmaz satış sözleşmelerinin esaslı unsurları; sözleşmeye konu taşınmaz bir mal, satış bedeli ve tarafların anlaşmasıdır³¹⁸. Ayrıca tapuya kayıtlı taşınmazlarda mülkiyetin kazanılabilmesi için TMK md. 705 hükmüne göre, tapu kütüğüne tescil gerekir³¹⁹. Tescilin mülkiyet hakkının devri için geçerli bir hukuki sebebin bulunması gerekmektedir³²⁰. Bu hukuki sebep çoğunlukla mülkiyet hakkının kazanılmasını sağlayan bir hukuki işlemdir. Bu hukuki işlemler satış, bağışlama, trampa gibi özel hukuk karakterli olabileceği gibi; mahkeme hükmü, cebri arttırmada ihale tutanağı gibi kamu hukuku karakterli de olabilir³²¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ise daha önce açıklandığı gibi bir ön sözleşmedir ve öz sözleşmeler tapuda tescilin hukuki sebebinin oluşturamaz. Bu nedenle asıl satış sözleşmesi imzalanmadan satış vaadi esas alınarak yapılan tesciller yolsuzdur³²².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sözleşmenin kurulması için, taşınmaz satış sözleşmelerinde olduğu gibi sözleşme konusu taşınmazın belirli olması gerekmektedir; belirlenebilir olması yeterlidir³²³. Ayrıca tapuya kayıtlı bir taşınmaza malik olmayan bir kimse de satış vaadinde bulunabilir; ancak vaat borçlusu en geç sözleşmenin ifa anında taşınmaza malik olmak zorundadır³²⁴. Malik olmama taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağını etkiler; sözleşmeyi geçersiz kılmaz³²⁵.

1.7.2.1. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulmuş Taşınmazların Satış Vaadi

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının paylı maliklerinin ayrı ayrı ve bağımsız olarak kullanabildikleri bölümlerin kendine özgü yapıya sahip bir mülkiyet hakkı çeşididir³²⁶. Kat mülkiyeti hakkına sahip olan kişilere kat maliki denmektedir; kat

³¹⁷ Ruhi ve Ruhi, s.29.

³¹⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s.175; Aral ve Ayrancı, s.195.

³¹⁹ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.156.

³²⁰ Ayan, s.159; Esener ve Güven, s.135; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.286

³²¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.289-290

³²² Kocayusufpaşaoğlu, s.145

³²³ Zevkliler ve Gökyayla, s.71; Ayan, s.169; Çenberci, s.85; Ruhi ve Ruhi, s.29; Karataş, s.35; Aral ve Ayrancı, s.195; Surlu, s.89; Yarg. 8 HD. E:1997/4174, K:1997/7956, K.T: 4.12.1997: “...Satış vaadine konu olan taşınmaz kesiminin veya satış bedelinin sadece belirli olmasıyla değil, belirlenebilir bulunmalarıyla ile de, sözleşmeler geçerlilik kazanır ve yerine getirilmesi olanağı doğar...”, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 8.7.2020.

³²⁴ Surlu, s.28; Ruhi ve Ruhi, s.29; Karataş, s.31.

³²⁵ Günay, **Satış Vaadi**, s.135.

³²⁶ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.416; Eren, Mülkiyet, s.146

malikleri bağımsız bölümler üzerinde tek başlarına mülkiyet hakkına sahip olup; ortak alanlarda diğer paydaşlarla birlikte paylı malik olmaktadırlar³²⁷.

Kat mülkiyetiyle ilgili hükümler Kat Mülkiyeti Kanunu(KMK)'nda³²⁸ düzenlenmiştir. Bu kanunun md. 1/f.1 hükmüne göre kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan mülkiyet hakkı olarak tanımlanmıştır³²⁹. Bağımsız bölümün dışında olup o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı gibi yerler de o bağımsız bölümün bütünüleyici parçası sayılır ve asıl malik bu eklentilerin de malikidir³³⁰ (KMK md.6). KMK md. 1/ f.2 hükmünde bağımsız bölümler üzerinde irtifak hakkının kurulabileceği belirtilmiş ve ikinci maddenin c bendinde kat irtifakı tanımı yapılmıştır. Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılmakta veya yapılacak olan bir yapının, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından kurulmasına kat irtifakı denir³³¹. Yapı henüz tamamlanmamış ise o yapı üzerinde veya yalnızca birkaç bağımsız bölüme özgülenecek şekilde kat mülkiyeti kurulamaz³³².

Her bir kat maliki KMK md. 15 hükmüne göre kendine ait bağımsız bölümler üzerinde bütün hak ve yetkilere sahiptir; dolayısıyla kat maliki kendisine ait taşınmaz üzerinde dilediği şekilde tasarruf işlemi yapabilir³³³. Kat malikini sınırlayan tek engel, diğer kat maliklerinin haklarıyla ve kat mülkiyetiyle bağdaşmayacak irtifakları kurmama yükümlülüğüdür³³⁴. Kat malikinin kendi bağımsız bölümüne ilişkin tasarruf işlemleri yapmaya yetkili olduğu ve her bir bağımsız bölüm taşınmaz niteliğine sahip olduğundan bu bölümler üzerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de elbette kurulabilmektedir³³⁵.

³²⁷ Eren, Mülkiyet, s.147; Akipek, Akıntürk ve Derya Ateş, s.416.

³²⁸ Kat Mülkiyeti Kanunu, 23.06.1965 kabul tarihli ve 634 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

³²⁹ Safa Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş Dördüncü Baskı, Güneş Matbaacılık, Ankara 1976, s.28

³³⁰ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.419.

³³¹ Reisoğlu, s.143; Karataş, s.40.

³³² Eren, Mülkiyet, s.149; Reisoğlu, s.41

³³³ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.422

³³⁴ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.422

³³⁵ Çenberci, s.106; Karataş, s.40; Surlu, s.85; Dalamanlı, s.172; YİBGK, E:1978/3, K:1978/4, K.T.: 24.4.1978: “Binada kat mülkiyeti kurulmuş ise, kat malikinin bağımsız bölümünü başkanlarına devir ve temlike ve satış vaadinde bulunmaya yetkili olduğunda ve satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenleneceğinde doktrinde ve uygulamada bir duraksama ve uyuşmazlık yoktur..”

1.7.2.2. Kat İrtifakı Kurulmamış Taşınmazdan Bağımsız Bölüm Satış Vaadi

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış yerlerde taşınmaz niteliği kazanmayan bağımsız bölümler açısından taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasının mümkün olup olmayacağı akla gelmektedir. Bu yerler arsa niteliğinde olmayıp üzerlerinde bir bina vardır ancak bu binanın bağımsız bölümlerinde henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamıştır³³⁶. Bu konu ile ilgili 1978 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararında³³⁷ ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da irtifakı kurulmadan önce, bağımsız bölüme ilişkin noterlerce düzenlenen kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmesi yapılmış ise bunun geçerli olduğu belirtilmiştir³³⁸. Kararın temel dayanak noktasını taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin borçlandırıci işlem niteliğine sahip olması oluşturmaktadır. Buna göre satış vaadi sözleşmeleri, TBK md. 27 hükmü uyarınca kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler olmadığı müddetçe geçerlidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra önemli olan taşınmazın ifa zamanında var olması ve malikin bu hususta yetkili olmasıdır. Ayrıca yüklenicinin sonradan kat mülkiyeti kurup tapuda bağımsız bölümü satma olanağı bulunduğundan bu sözleşmenin kurulması açısından objektif imkansızlık bulunmamaktadır³³⁹.

1.7.2.3. Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmazın Satış Vaadi

Mülkiyet hakkı, hak sahiplerinin durumuna göre tek kişi mülkiyeti ya da birlikte mülkiyet olarak ayrılmaktadır³⁴⁰. Birlikte mülkiyet ise, kendi içerisinde paylı mülkiyet

³³⁶ Karataş, s.40-41.

³³⁷ YİBGK E:1978/3, K:1978/4 K.T: 24.4.1978: “Ana taşınmazda henüz kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının meydana gelmediği bir evrede, bağımsız bölümün devri için satış vaadi sözleşmesi yapılmasına eşya hukuku ve Borçlar Kanunu yönünden engel bir hüküm bulunmamaktadır. Kuşkusuz kat mülkiyeti veya kat irtifakı tapu kütüğüne tescil edilmediğinden aynı hak olarak tapuda satım ve başkası adına tescili mümkün değildir. Fakat asıl satım sözleşmesinin yapılmasına yönelik olarak taraflar arasında borçlandırıci (iltizami) bir kişilik kuran bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi bu halde de yapılabilir. Sözleşme yapma ve vaadi, bir sözleşme olarak genellikle sözleşmeler hakkındaki hükümlere bağlıdır. Borçlandırıci sözleşmelerin konusuna ilişkin genel sınırlar, Borçlar Kanunu’nun 19 ve 20 nci maddelerinde gösterilmiştir. Bunlara göre konusu ahlaka, kamu düzenine kişilik haklarına aykırı ve konusu imkansız olan sözleşmeler yapılamaz. Konumuzdaki bağımsız bölüm satış vaadi, yasalara aykırı olmadığı gibi objektif anlamda imkansız da değildir. Satış konusunun ifa zamanında var olması veya satıcının tasarrufunda bulunması yeterlidir.”

³³⁸ Canbolat ve Canbolat, s.51; Özenli, s.101; Dalamanlı, s.172; Karataş, s.45.

³³⁹ Özenli, s.101.

³⁴⁰ Eren, Mülkiyet, s.84; Kemal, Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Kısıtlanmış Ders Kitabı**, 2.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2019, s.172

ve el birliğı mülkiyeti olarak tanımlanmaktadır³⁴¹. Her iki mülkiyet hakkında da hakka konu eşya bölünmüş değil tek bir parçadır³⁴².

Paylı mülkiyet TMK md. 688 hükmüne göre, birden çok kimsenin bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına payları oranında malik olması olarak tanımlanmıştır³⁴³. Paydaşların pay oranı hak ve yetkilerinin kullanımına göre belirlenir; paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur³⁴⁴.

Paylı mülkiyete tabi taşınmazda pay sahibi dilediği şekilde payını satabileceği gibi doğal olarak satış vaadinde de bulunabilir³⁴⁵. Vaat borçlusu dilerse paylı mal olan taşınmazın tamamını da vaatte bulunabilir, ancak ifa zamanı geldiğinde eğer taşınmaz mülkiyetinin tamamını kazanamazsa, kendisinden aynen ifa talebinde bulunulamayacağından yalnızca TBK md. 112 hükmü uyarınca zararın giderilmesi talep edilebilir³⁴⁶. Burada subjektif bir ifa imkansızlığı söz konusu olduğu için vaat borçlusu, vaat alacaklısına karşı sözleşmenin yerine getirilmemesinden doğan zarardan sorumlu olacaktır³⁴⁷.

Bir diğer husus, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın paydaşlarından her birinin payını üçüncü bir kişiye satması halinde, diğer paydaşlar ona karşı ön alım hakkını kullanabilirler³⁴⁸. Ön alım hakkının doğabilmesi için ortada paylı mülkiyet ilişkisi ve payın üçüncü bir kimseye satılmış olması gerekir; dolayısıyla yalnızca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde dayanılarak o pay sahibine önalım hakkı ileri sürülemez³⁴⁹.

1.7.2.4. El Birliğı Mülkiyetine Tabi Taşınmazın Satış Vaadi

TMK md. 701 hükmü uyarınca elbirliğı mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmelerden doğan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti olarak tanımlanmaktadır³⁵⁰. Elbirliğı mülkiyetinde paylı mülkiyetten farklı olarak, mülkiyet hakkının kazanılmasından önce kanun veya kanunun saydığı bir sözleşmeden doğan özel bir ortaklık ilişkisi gerekmektedir³⁵¹. Bu ortaklık ilişkisine örnek olarak

³⁴¹ Eren, Mülkiyet, s.85.

³⁴² Karataş, s.256.

³⁴³ Karataş, s.256; Surlu, s.70

³⁴⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku Ders Kitabı, s.176; Çenberci, s.124.

³⁴⁵ Karahasan, Eşya Hukuku, s.405; Çenberci, s.124; Surlu, s.70; Aral ve Ayrancı, s.195.

³⁴⁶ Karahasan, Eşya Hukuku, s.405; Çenberci, s.124; Surlu, d.70.

³⁴⁷ Surlu, s.70; Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s.71. vd.

³⁴⁸ Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş 5.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s.47.

³⁴⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s.148; Dalamanlı, s.112; Ruhi ve Ruhi, s.54; Akgün, s.457.

³⁵⁰ Eren, **Mülkiyet**, s.128; Oğuzman, Eşya Hukuku Ders Kitabı, s.196; Surlu, s.75.

³⁵¹ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.122; Oğuzman, Eşya Hukuku Ders Kitabı, s.197; Eren, **Mülkiyet**, s.129.

miras ortaklığı, adi ortaklık, aile malları ortaklığı, karı koca arasındaki mal ortaklığı gibi verilebilir³⁵².

Elbirliği mülkiyetinde TMK md. 701 hükmünde belirtildiği üzere ortakların belirlenmiş payları bulunmamaktadır; her bir ortağın payı ortaklık konusu malın tamamına yaygındır³⁵³. Bu sebeple ortaklık malvarlığı içinde yer alan mallar için ortaklardan her birinin tek başına tasarruf etmesi mümkün değildir³⁵⁴. Fakat elbirliği mülkiyetine tabi bir ortaklıkta ortaklardan her biri taşınmazın tamamını da satış vaadinde bulunabilmektedir; çünkü satış vaadi borçlandırııcı bir hukuki işlem olduğu için bunu engelleyen bir şey yoktur³⁵⁵. Ayrıca vaat edildikten sonra elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazın paylı mülkiyete çevrilmesi ihtimali de bulunmakta ve böylece ifa olanağı da mevcut olmaktadır³⁵⁶. Burada önemli olan ifa zamanı geldiğinde, vaat borçlusu söz konusu taşınmaza malik olup olamayacağıdır. Eğer vaat borçlusu borcunu ifa edemez ise; bu durumda oluşan imkansızlık TBK md. 27 anlamında objektif bir imkansızlık değil, sübjektif bir imkansızlıktır ve zarardan sorumludur³⁵⁷. Vaat alacaklısı bu durumda, sözleşmenin ifa imkânsızlığından doğan alacaklarını TBK md. 112 hükmüne göre isteyebilecektir³⁵⁸.

1.7.3. Taşınmaz Satış Bedelinin Belirlenmiş Olması ve Ödenmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesinin bir ön sözleşmesi niteliğindedir³⁵⁹. Taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri ise taşınmazın

³⁵² Eren, **Mülkiyet**, s.128; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.123; Karataş, s.254.

³⁵³ Karataş, s.253; Eren, **Mülkiyet**, s.131; Canbolat ve Canbolat, s.334; Günay, **Satış Vaadi**, s.33; Surlu, s.75.

³⁵⁴ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.126; Canbolat ve Canbolat, s.331; Günay, **Satış Vaadi**, s.33.

³⁵⁵ Canbolat ve Canbolat, s.330; Aral ve Ayrancı, s.195; Yarg. 14. HD, E:2019/4774, K:2020/4 ; “Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır. Elbirliği mülkiyetine (TMK m.701) konu bir taşınmazda elbirliği (iştirak halinde) ortaklarından birinin, ortaklık dışı bir kişiye satım vaadinde bulunması halinde, sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerli olmakla birlikte elbirliği ortaklığı çözülünceye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez.”; Kocayusufpaşaoğlu, s.79; Kömürcü, s.58; Çenberci, s.128; Günay, **Satış Vaadi**, s.31; Surlu, s.75; Karataş, s.254.

³⁵⁶ Canbolat ve Canbolat, s.330; Surlu, s.75; Özenli, s.93-94; Günay, **Satış Vaadi**, s.31.

³⁵⁷ Kömürcü, s.58; Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s.71 vd.

³⁵⁸ Yarg. 14. HD E:2010/4492, K: 2010/8534, K.T.: 26.7.2010: “Sözleşme konusunun aynen yerine getirilmemesi durumunda ise satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısı olan tarafı ödediklerinin istirdadını karşı taraftan isteyebilir”, Kömürcü, s.59.; Karataş, s.289.

³⁵⁹ Yarg. 14 HD, E:2007/12545, K:2007/14157, K.T.:15.11.2007: “ Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi yapılmakla vaad borçlusu ileride taşınmaz mal mülkiyetini vaad alacaklısına geçirme taahhüdünde bulunur. İleride yapılması taahhüt edilen akid ise taşınmaz mal satımıdır. O yüzden taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını ihtiva etmelidir. Taşınmaz satımında semen (satış bedeli) satım akdinin asgari objektif unsurları arasındadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından bakılırsa semen; satışı vaad olunan taşınmaz bedeli, vaad alacaklısının da karşı edimidir.”

satış bedelidir³⁶⁰. Bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaat alacaklısının esas borcu vaat edilen taşınmazın karşılığını oluşturan satış bedelidir³⁶¹. Ancak satış bedelinin belirlenmiş olması zorunlu değildir; belirlenebilir olması da sözleşmenin kurulması için yeterlidir³⁶².

Satış bedelinin nasıl ödeneceği taraflarca sözleşmede belirlenmiş değildir. Konusu para olan bu sözleşmelerde aksi sözleşmeden anlaşılmadıkça bedel peşin olarak ödenir³⁶³. Taraflar dilerse taksitle ödeme şeklini de kararlaştırabilirler; ancak bu husus sözleşmede açıkça belirtilmiş olmalıdır³⁶⁴.

Taraflar satış bedelinin ülke parasıyla ödenmesini kararlaştırabileceği gibi yabancı para birimiyle de ödenmesi kararlaştırabilirdi. Ancak 13 Ekim 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Yapılan Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1. Md hükmünde³⁶⁵, Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında yapacakları gayrimenkul satışlarındaki sözleşme bedeli döviz veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması yasaklanmıştır³⁶⁶. Taşınmaz satış sözleşmelerine getirilen döviz yasağının, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini de kapsayıp kapsamayacağı hakkında gerek kanunda herhangi açık bir ifade; gerekse öğretide bir tartışma bulunmamaktadır. Bir ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunun taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını amaçlamak ve buna bağlı olarak taşınmaz mülkiyetini devir etmek olması hususu, bu yasağın satış vaadi sözleşmesini de kapsayacağını konusunu akla getirebilmektedir. Kanımızca, Borçlar Hukuku’nun en temel prensiplerinden biri olan sözleşme serbestisinin, kanunda açıkça belirlenmemiş bir yasağa üstün gelmelidir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin borçlandırıcı bir işlem olması sebebiyle malik olmayan bir kimsenin dahi vaatte bulunabilmesi ve sözleşmenin satış bedelinin dahi belirli değil belirlenebilir olduğu da göz önüne alınarak sözleşmenin satış bedelinin döviz olarak da belirlenmesinde bir engel bulunmadığını düşünmekteyiz. Çünkü asıl olan tarafların diledikleri şekilde ve biçimde sözleşmelerini belirleyebilmeleri olmalıdır.

³⁶⁰ Karataş, s.63; Albayrak, s.55; Özenli, s.109.

³⁶¹ Karataş, s.32. ; Ruhi ve Ruhi, s.30

³⁶² Canbolat ve Canbolat, s.39.

³⁶³ Aydoğdu ve Kahveci, s.212.

³⁶⁴ Surlu, s.97; Aydoğdu ve Kahveci, s.212.

³⁶⁵ “Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarında menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.”

³⁶⁶ Oğuzman ve Öz, s. 315; Nomer, s.313-314.

Taşınmaz satış bedeli ile ilgili bir diğer husus, vaat borçlusunun edimini yerine getirmemesi durumunda, vaat alacaklısının tescili talep edebilmesi için söz konusu belirlenmiş bedelin tamamını ödenmesinin gerekmesidir³⁶⁷. Bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tam iki tarafa borç doğuran sözleşmelerden biri olması ve kendisine karşı dava açıldığında vaat borçlusunun ödemezlik def'ini ileri sürebilmesinden kaynaklanmaktadır.

1.7.4. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olma Zorunluluğu

Türk Eşya Hukuku'na hakim olan prensiplerden biri taşınmazlar üzerinde aynı hak kazanılması için tescilin zorunlu olmasıdır³⁶⁸. Tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı tescille kazanılmaktadır³⁶⁹ (TMK md.705). Bu açıdan tescil aynı hakkın kazanımı için kurucu nitelik taşımaktadır³⁷⁰. Ancak bazı istisnai hallerde tescilden önce mülkiyetin kazanılabilmektedir, bunlar; miras, işgal, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma gibi sınırlı sayıdaki hallerdir³⁷¹. Ancak malikin taşınmaza ilişkin tasarruf işlemlerinde bulunabilmesi için tapuda tescil işleminin yapılmış olması gerekmektedir³⁷². Tescilden önce kazanılan bu gibi hallerde, taşınmazın mülkiyeti devir edilemese dahi satış vaadinde bulunabilir; çünkü satış vaadi borç doğuran bir işlemdir³⁷³.

Taşınmazın tapuya tescil edilebilmesi için iki şartın sağlanması gerekmektedir; bunlardan ilki geçerli bir hukuki sebebin bulunması, diğeri ise yetkili kişinin tescil talebi ile birlikte tapu memurunun tescil işlemini yapmasıdır³⁷⁴. Geçerli hukuki sebep ise çoğunlukla hukuki bir işlem olarak karşımıza çıkmaktadır. Mülkiyeti devir borcu yükleyen satış, mal değişimi, trampa, bağışlama sözleşmesi gibi çok taraflı hukuki işlemler örnek verilebilmektedir³⁷⁵. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesinin bir ön sözleşmesi olarak tek başına tapuda tescilin hukuki sebebini

³⁶⁷ Surlu, s.97

³⁶⁸ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.90.

³⁶⁹ Eren, **Mülkiyet**, s.203; Ayan, s.156.

³⁷⁰ Ayan, s.157; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.90; Eren, **Mülkiyet**, s.203; *“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille doğar. Mutlak tescil ilkesi, aynı hakkın kurulumu değiştirilmesi ve sona ermesi aşamalarında daima kurucu bir etkiye sahiptir.”*

³⁷¹ Eren, **Mülkiyet**, s.204; Ayan, s.157; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.204 .

³⁷² Ayan, s.157.

³⁷³ Kömürcü, s.56.

³⁷⁴ Ayan, s.158

³⁷⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.205

oluşturamaz³⁷⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ancak taraflar taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteyebilmektedirler³⁷⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusunu ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar oluşturmaktadır³⁷⁸. Bir sonraki başlıkta tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlara ilişkin taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ayrıntılı olarak incelenecektir.

1.7.4.1. Tapusuz Taşınmazlarda Satış Vaadi

Taşınmazlar üzerinde satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi ancak tapuya kayıtlı olmalarına bağlıdır³⁷⁹. Çünkü taşınmazlar üzerindeki mülkiyetin devri tescille olur³⁸⁰. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerindeki hak yalnızca zilyetliğin devri vaadi ile mümkün olabilir³⁸¹. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulup kurulamayacağına dair 1946 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararını incelemek gereklidir³⁸². Bu karara göre tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar taşınır hükmünde olup, bu tür taşınmazlar üzerindeki hak devri ancak zilyetliğin devri taahhüdünden ibarettir³⁸³. Bu sözleşmelerin devri hiçbir şekle bağlı değildir³⁸⁴. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda da dolayısıyla zilyetliğin devri taahhüdü herhangi bir şekle tabi değildir³⁸⁵. Herhangi bir şekle tabi olmasa da ispat kolaylığı açısından noterde düzenleme şeklinde yapılmasında yarar olup bu konuya ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır³⁸⁶. Ayrıca tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda zilyetliğin devrinde maliklik sıfatının da incelenmesi gereklidir³⁸⁷.

³⁷⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.145; Albayrak, s.67; Ayan, s.174.

³⁷⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.225.

³⁷⁸ Zerrin Akgün, “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey’inde Hasar”, **Adalet Dergisi**, Yıl:44, Sayı:2, Ankara 1953, s.448; <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1953/s5-mayis-1953-sene44-sayfa124-cilt1.pdf> (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Karataş, s.56; Ruhi ve Ruhi, s.28; Günay, **Satış Vaadi**, s.114; Karataş, s.56; Çenberci, s.113; Surlu, s.68.

³⁷⁹ Surlu, s.68

³⁸⁰ Cevdet Yavuz, **Tapusuz Gayrimenkullerin Devren Kazanılması**, Prof. Dr. Ümit Yaşar Anısına Armağan, Fakülteler Matbaası: İstanbul, 1982, s.385.

³⁸¹ Yavuz, s.133; Surlu, s.68; Serozan, s.253; Aydoğdu ve Kahveci, s.236; Canbolat ve Canbolat, s.453; Karataş, s.62.

³⁸² Yarg. İBGK E:1946/6, K:1946/12, K.T.:9.10.1946

³⁸³ Yarg. İBGK E:1946/6, K:1946/12, K.T.:9.10.1946; Yavuz, **Tapusuz Gayrimenkullerin Devren Kazanılması**, s.391; Canbolat ve Canbolat, s.453; Eren, Mülkiyet, s.240; Kocayusufpaşaoğlu, s.81, Ayan, s.155.

³⁸⁴ Eren, Mülkiyet, s.240; Canbolat ve Canbolat, s.455.

³⁸⁵ Çenberci, s.115; Eren, Mülkiyet, s.243.

³⁸⁶ Çenberci, s.116.

³⁸⁷ Aydoğdu ve Kahveci, s.236.

Bazı yazarlar tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda satış vaadi sözleşmesinin geçerli olmayacağını savunmaktadır³⁸⁸.

ÇENBERCİ, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda satış vaadi sözleşmelerinin kurulmasının mümkün olmadığını, ancak kurulmuş ise de bunun büsbütün geçersiz olmaması gerektiğini savunmaktadır³⁸⁹. Yazar, resmi şekle tabi bir sözleşme olarak noter huzurunda yapılmayan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın tapuya kayıtlı olmaması durumunda sözleşmenin geçersiz olduğunu; bu durumda sözleşmenin zilyetliğin devri vaadi olarak kabul edileceğinden sözleşmenin geçerli olduğunu savunmaktadır³⁹⁰.

KARATAŞ, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının ancak tescille mümkün olacağını ve tapusuz taşınmazların satış vaadinde bulunulmasının TBK md.237 hükmü uyarınca geçersiz olduğunu savunmaktadır³⁹¹. Yapılan bu devir ancak zilyetliğin devri vaadi şeklinde kabul edilebilir, zilyetliğin devri ise herhangi bir şekle değildir; devralan devreden zilyetlik süresini de eklemek koşuluyla TMK md.713 hükmü uyarınca tescil davası açabilir³⁹².

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU'na göre tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak mümkündür ancak sözleşmenin geçerliliği şüphelidir³⁹³. Ayrıca yazar, tapusuz taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının doğmuş olup olmayacağına ilişkin bir ayırım yaparak doğmamış ise zilyetliğin söz konusu olabileceğini savunmuştur³⁹⁴.

Yargıtay, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların ifa olanağının bulunmadığından ve TBK md.237 hükmü uyarınca geçerlilik koşulunu sağlamadığından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılamayacağını ileri sürmüştür³⁹⁵. Kanımızca tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaz için satış sözleşmesi zilyetliğin devri vaadi kabul ediliyor ise benzer şekilde satış vaadi sözleşmesi de yapılabilir.

³⁸⁸ Çenberci, s.114; Karataş, s.63

³⁸⁹ Çenberci, s.114; Surlu, s.68.

³⁹⁰ Çenberci ,s.115; Yavuz, Tapusuz Gayrimenkullerin Devren Kazanılması, s.413; Surlu, s.69.

³⁹¹ Karataş,s.63

³⁹² Karataş, s.63.

³⁹³ Kocayusufpaşaoğlu, s.80

³⁹⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s.82; Mustafa Reşit Karahasan, **Eşya Hukuku**, İkinci cilt, Beta Yayıncılık, İstanbul 2002, s.484.

³⁹⁵ Yarg. 14 HD E:2017/5812, K:2018/1889, K.T:13.03.2018: "*Dava konusu satış vaadi sözleşmesi yapıldığı tarihte satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın tapuya kayıtlı olmadığı anlaşıldığından sözleşmenin ifa olanağı bulunmamaktadır. Mahkemece, satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı bulunmadığından tapu iptali ve tescil talebinin reddine karar verilmesi doğru görülmüştür.*"; Yarg.14 HD . E:2016/14042, K:2019/5570, K.T:19.9.2019

1.7.5. İrade Açıklamasının Noter Huzurunda Yapılmış Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklaması ile kurulur³⁹⁶. Bu sözleşme, TBK md.237 hükmü, TMK md. 706 hükmü ve Noterlik Kanunu md.60/ f.3 hükmü uyarınca resmi geçerlilik koşuluna bağlıdır³⁹⁷. Buna göre satış vaadi sözleşmelerini düzenleyecek makam noterlerdir³⁹⁸. Doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tapu sicil memurlarının da düzenleyebileceğine ilişkin görüşler bulunmaktadır, şekil kısmında bu konu ayrıntılı olarak incelenecektir.

Noterde yapılacak taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri düzenleme şeklinde yapılmış olmalıdır; onaylama şeklinde hazırlanmış olan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerli değildir³⁹⁹. Noterde düzenleme ile, resmi bir memurun tarafların istekleri doğrultusunda hazırlayacağı tutanağın, taraflar huzurunda okunup imzalarının alınarak noterde görevli resmi memurun onaylaması anlaşılmaktadır⁴⁰⁰.

³⁹⁶ Albayrak, s.54; Surlu, s.38.

³⁹⁷ Zevkliler ve Gökyayla, s.71; Gümüş, s.121; Aral ve Ayrancı, s.195; Dalamanlı, s.3; Ruhi ve Ruhi s.16; Karataş, s.77; Özenli, s.63; Eren, **Borçlar Özel**, s.192.

³⁹⁸ Canbolat ve Canbolat, s.128; Ali Bal, “**Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Bu sözleşmeden Doğan Davalarla İlgili İnceleme**”, Adalet Dergisi, Yıl:79, Sayı:6, Kasım-Aralık, 1988, s.31, <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1988/sayi6-kasim-aralik-1988-sene-79-283sayfa-cilt2.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Albayrak, s.57; Ruhi ve Ruhi, s.19; Surlu, s.114; Karataş, s.79; Canbolat ve Canbolat, s.128; Günay, **Satış Vaadi**, s.18.

³⁹⁹ Albayrak, s.58; Aral ve Ayrancı, s.196; Zevkliler ve Gökyayla, s.71.

⁴⁰⁰ Ruhi ve Ruhi s.19; Günay, s.18; Karataş, s.80; Canbolat ve Canbolat, s.131; Özenli, s.72.

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

2.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri karşılıklı ve tam iki tarafa borç yükler⁴⁰¹. Buna göre taraflar, her zaman sözleşmeye konu taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep edebilir⁴⁰². Vaat alacaklısının esas borcu, sözleşmede belirlenen taşınmazın satış bedelini ödemek; vaat borçlusu ise bunun karşılığında belirlenen taşınmazın vaat alacaklısına mülkiyetini devir etmekle yükümlüdür⁴⁰³. Vaat borçlusu, ifa zamanında taşınmaz satış sözleşmesini yapmaz ve dolayısıyla taşınmaz mülkiyetini devir etmez ise; vaat alacaklısı TMK md. 716 hükmüne dayanarak tapu iptal ve tescil davası açabilir⁴⁰⁴.

2.2. Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

2.2.1. Genel Olarak İfa Kavramı

Bir borç ilişkisinin en önemli amacı borçlanılan edimin ifasıdır⁴⁰⁵. Kanunda açık bir tanımı bulunmayan ifa kavramı, “borçlanılmış edimin yerine getirilmesi” olarak açıklanabilmektedir⁴⁰⁶. Ayrıca borcun konusunun hukuki bir işlem olması durumunda borçlunun borcunu ifa maksadıyla hareket etmiş olması ve o borcun yerine getirilmesi için ehliyetli olma şartı da gerekmektedir⁴⁰⁷. Mülkiyeti nakil borcu doğuran tasarruf işlemlerinde ise, borçlunun borcunu yerine getirebilmesi için ehliyetli olmasının yanında tasarruf yetkisine de sahip olması aranır⁴⁰⁸.

⁴⁰¹ Sezer, s.54; Albayrak, s.67.

⁴⁰² Kocayusufpaşaoğlu, s.152; Çenberci, s.324; Kömürcü, s.72; Canbolat ve Canbolat, s.155.

⁴⁰³ Albayrak, s.67.

⁴⁰⁴ Albayrak, s. 69.

⁴⁰⁵ Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, III. Cilt, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2006, s.7; Eren, **Borçlar Genel**, s.932; Kılıçoğlu, s.536; İnan ve Yücel, s.573.

⁴⁰⁶ Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz ve H. Murat Develioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s.291. Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.263 Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s.7; Karataş, s.117; Eren, **Borçlar Genel**, s.932; Nomer, s.297; Reisoğlu, **Borçlar**, s.290; Yıldırım, s.252.

⁴⁰⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.938; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.270; Reisoğlu, **Borçlar**, s.291.

⁴⁰⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.271; Eren, **Borçlar Genel**, s.939; Reisoğlu, **Borçlar**, s.292.

Kural olarak borç bizzat ifa eden tarafından yerine getirilmek zorunda değildir⁴⁰⁹. Bu husus doktrinde “*ifanın gayri şahsiliği ilkesi*” olarak tanımlanmaktadır⁴¹⁰. Borcun yerine getirilmesinde borçlunun kimliği önem taşımıyorsa; borcun ifası üçüncü bir kişiye de bırakılabilmektedir⁴¹¹. Hatta alacaklının borcun ifasının üçüncü kişiye bırakıldığından haberi olmasa dahi, borç üçüncü kişi tarafından ifa edilirse bu geçerlidir⁴¹². Üçüncü kişinin ifasıyla borç kural olarak sona erer⁴¹³.

Taraflar, ifa yeri ve ifa zamanını TBK md.26-27 ve TMK md.2 deki hükümlere aykırı olmayacak şekilde sözleşmede diledikleri şekilde kararlaştırabilirler⁴¹⁴. Borçlanılan edimin taraflarca belirlenen yerde ifa edilmesine ifa yeri denir⁴¹⁵. Borç belirlenen yerde ifa edilmez ise borçlu temerrüde; alacaklı borcun teklifini kabul etmez ise; alacaklı temerrüde düşer⁴¹⁶. Alacaklı ifa yerinden başka bir yerde borcun ifasını kabule mecbur değildir⁴¹⁷. Ancak eğer başka yerde borcun ifasını kabul etmişse, bu durumda ifa ile borç sona ermektedir⁴¹⁸.

İfa yeri sözleşmede veya özel bir kanun hükmünde belirlenmemiş ise, TBK md. 89 hükmündeki yedek hukuk kuralına göre ifa olunur⁴¹⁹. Buna göre, para borçlarında alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde; parça borçlarında sözleşmenin kurulduğu sırada şeyin bulunduğu yerde; bunun dışındaki bütün borçlarda doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde ödenir⁴²⁰.

Taraflar sözleşmede borcun ne zaman ödeneceğine dair bir tarih belirleyebilirler. İfa zamanı ile anlatılmak istenen bu zaman dilimi borcun ifasını talep yetkisinin başlangıç anını oluşturmaktadır⁴²¹. İfa zamanının gelmesi ile birlikte borç muaccel

⁴⁰⁹ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve diğerleri, s.23; Eren, **Borçlar Genel**, s.950; Kılıçoğlu, s.559; Nomer, s.306; Reisoğlu, **Borçlar**, s.293; Yıldırım, s.253; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, s.327; İnan ve Yücel, s.588.

⁴¹⁰ Eren, **Borçlar Genel**, s.951; Kılıçoğlu, s.559.

⁴¹¹ Eren, **Borçlar Genel**, s.951; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.266; Kılıçoğlu, s.560; Reisoğlu, **Borçlar**, s.293.

⁴¹² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.267; Aksi görüşte: Nomer, s.306: Alacaklı üçüncü kişinin ifasını temerrüde düşmemek için kabul etmek durumundadır.

⁴¹³ Eren, **Borçlar Genel**, s.954; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.274; Nomer, s.307; Yıldırım, s.254.

⁴¹⁴ Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, s.338.

⁴¹⁵ Eren, **Borçlar Genel**, s.964; Nomer, s.328; Reisoğlu, **Borçlar**, s.324; Yıldırım, s.274; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve diğerleri, s.396.

⁴¹⁶ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve diğerleri, s.40; Eren, **Borçlar Genel**, s.965; Kılıçoğlu, s.582; Nomer, s.329.

⁴¹⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.343; Nomer, s.329.

⁴¹⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.343.

⁴¹⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.344; Eren, **Borçlar Genel**, s.966; Kılıçoğlu, s.539; Reisoğlu, **Borçlar**, s.324.

⁴²⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.344-345; Eren, **Borçlar Genel**, s.965; Nomer, s.328; Yıldırım, s.275-276; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve diğerleri, s.43. Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, s.339.

⁴²¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.332; Eren, **Borçlar Genel**, s.973; Kılıçoğlu, s.547; Reisoğlu, **Borçlar**, s.326.

olmaktadır⁴²². Borcun ne zaman ödeneceği belirli bir tarihe bağlanmış ise buna vade denir⁴²³. Taraflar arasında belirlenmiş bir vade tarihi yok ise, TBK md. 90 hükmüne göre kural olarak her borç doğumu anında muaccel olur⁴²⁴. Borcun vadesinin belirli olması özellikle borçlunun vade tarihinde borcunu ifa etmediği takdirde açılacak tapu iptal ve tescil davasının ve temerrüt hükümlerinin de başlangıç anının belirlenmesi açısından önem arz etmektedir⁴²⁵

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise ifa, tarafların tapu memuru önünde taşınmazın satış sözleşmesini imzalanmalarından ibarettir⁴²⁶. Böylece satış sözleşmesinin kurulmasıyla vaat alacaklısı belirlenen satış bedelinin ödemiş, vaat borçlusu da borç konusu taşınmaz mülkiyetini devir etmiş olacaktır. Taraflar sözleşmeye konu borçlarını belirlenen sürede ifa etmezlerse, ifa etmeyen taraf temerrüde düşürülüp sözleşmeden doğan borcun ifa edilmemesi sebebiyle uğranılan müspet zarar tazmini talep edilebileceği gibi, aynen ifa talebinde bulunup tapu iptal ve tescil davası da açılabilir⁴²⁷. Bu konuyu ilerleyen bölümlerde inceleyeceğiz.

2.2.2. Vaat Alacaklısının Hak ve Borçları

2.2.2.1. Vaat Alacaklısının İfayı Talep Yetkisi

Vaat alacaklısı, ileride kurulması istenen taşınmaz satış sözleşmesine konu taşınmaz mülkiyetinin devrini talep edecek gerçek veya tüzel kişidir⁴²⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin temel amacı taraflarına satış sözleşmesi yapma zorunluluğu yüklemesidir⁴²⁹. Bu bir hak olduğu gibi aynı zamanda bir yükümlülüktür. Vadesi gelmiş bir borç zamanında yerine getirilmez ise vaat alacaklısı, bir takım yöntemlere başvurarak taşınmaz mülkiyetinin tescilini talep ederek; vaat borçlusunu ifaya zorlayabilir⁴³⁰. Bu yollardan biri olan uygulamada sıklıkla karşılaşılan tapu iptal ve tescil davasıdır⁴³¹.

⁴²² KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve diğerleri, s.54; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.332; Eren, **Borçlar Genel**, s.973; Kılıçoğlu, s.547; Nomer, s.329; Reisoğlu, **Borçlar**, s.326. Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, s.333.

⁴²³ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve diğerleri, s.57; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.333; Nomer, s.329; Reisoğlu, **Borçlar**, s.326.

⁴²⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.333; Eren, **Borçlar Genel**, s.977; Nomer, s.329; Reisoğlu, **Borçlar**, s.326.

⁴²⁵ Özenli, s.168; Yıldırım, s.276.

⁴²⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.150; Çenberci, s.213.

⁴²⁷ Kocayusufpaşaoğlu, s.164; Ayrıntılı bilgi için bkznz. aşağıda s. 103 vd.

⁴²⁸ Karataş, s.124; Ruhi ve Ruhi, s.28; Surlu, s.410.

⁴²⁹ Özenli, s.30; Günay, s.16; Kömürcü, s.83.

⁴³⁰ Tandoğan, s.249; Surlu, s.285; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.175; Özenli, s.159; Karataş, s.125; Günay, s.347; Esener ve Güven, s.217; Surlu, s.285.

⁴³¹ Özenli, s.159; Sezer, s.54; Surlu, s.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin imzalanması ile birlikte taraflar, taşınmaz mülkiyetinin devri konusunda anlaşmış ancak mülkiyet henüz devredilmemiştir⁴³². Mülkiyetin devri taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması ile mümkün olacaktır. İşte bu andan itibaren vaat borçlusu tapuda taşınmaz mülkiyetini devretmez ve vaat alacaklısı ona tapu iptal ve tescil davası açar ise; mahkemenin davacı lehine vereceği karar ile birlikte, vaat borçlusuna ait mülkiyet tapuda terkin edilecektir. Terkinden sonra ise vaat borçlusu taşınmazı hala fiilen kullanmaya devam eder ise; taşınmaz mülkiyetinin haksız işgali ile karşı karşıya kalınmış olup el atmanın önlenmesi davası açılır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın hukuki niteliği aynı bir hak değil; kişisel bir haktır⁴³³. Aynı haklar, eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilmesi mümkün olan haklardır⁴³⁴. Ancak aynı hakkın doğumu için kural olarak tescil gerekmektedir; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise tescilin hukuki bir sebebini oluşturmamaktadır⁴³⁵. Dolayısıyla bu sözleşmede, mülkiyetin devrini talep yönünden kişisel bir hak ileri sürülebilmektedir⁴³⁶. Bu hak, yalnızca sözleşmenin tarafları arasında ileri sürülebilecek olup üçüncü kişilere karşı ileri sürülememekte ve üçüncü kişilere dava açılmamaktadır⁴³⁷. Bu sebeple vaat alacaklısı taşınmaz mülkiyetinin üçüncü kişilere devrini önlemek için ileride açıklayacağımız üzere şerh imkanına başvurabilmektedir⁴³⁸.

Şerh kişisel hakkı aynı bir hakkın taraflara sağladığı etki gibi, taşınmazı sonradan kazanan maliklere karşı da ileri sürülebilir hale getirmektedir⁴³⁹. Buna doktrinde “*kuvvetlendirilmiş kişisel hak*” denilmektedir⁴⁴⁰. Tapuda şerh ile birlikte kuvvetlendirilen bu kişisel haklardan doğan borçlar ise eşyaya bağlı borçlar olarak nitelendirilmektedir⁴⁴¹. Eşyaya bağlı borçlarda eşya mülkiyeti veya zilyetliği kime geçerse borç da o kişiye geçer⁴⁴². Dolayısıyla tapu kütüğünde şerh yoksa üçüncü kişilere

⁴³² Günay, s.16; Özenli, s.15.

⁴³³ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.391; Surlu, s.27; Canbolat ve Canbolat, s.465; Ruhi ve Ruhi, s.19; Albayrak, s.51; Özenli, s.15; Çenberci, s.39.

⁴³⁴ Çenberci, s.38; Özenli, s.14; Karataş, s.119.

⁴³⁵ Yarg. HGK, E. 2018/12-77, K. 2019/790, K.T: 25.6.2019: “ *Türk Hukuk sisteminde aynı haklar, kural olarak tescille doğar. Tescil, aynı hakların kurulması ve ortadan kalkması için yapılması şart bir işlemdir. Tescille bir aynı hak kurulabilmesi için, geçerli bir hukuki sebep, tescil istemi ve istemde bulunanın tasarruf yetkisi gerekir.* ” ;Özenli, s.33 ; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.174.

⁴³⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.144; Çenberci, s.38; Surlu, s.27; Ruhi ve Ruhi, s.48.

⁴³⁷ Ayan, **Eşya Hukuku II**, S.171; Surlu, s.27; Çenberci, s.40.

⁴³⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s.145; Çenberci, s.38; Surlu, s.31; Özenli, s.16.

⁴³⁹ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.394; Esener ve Güven, s.218; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.172; Çenberci, s.49; Özenli, s.16. Sezer, s.52; Ruhi ve Ruhi, s.49.

⁴⁴⁰ Surlu, s.31; Eren, **Borçlar Özel**, s.57; Albayrak, s.52.

⁴⁴¹ Karataş, s.121; Eren, **Borçlar Özel**, s.57; Albayrak, s.64; Ruhi ve Ruhi, s.49.

⁴⁴² Eren, **Borçlar Özel**, s.58; Ruhi, s.49.

karşı dava açılmaz⁴⁴³. Ancak eğer tapu kütüğüne şerh yapılmış ise, üçüncü kişilere karşı da taşınmaz sözleşmesinden doğan hakka dayalı olarak aynen ifa davası ileri sürülebilecektir⁴⁴⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflardan birinin ölümü halinde kişisel hak mirasçılara karşı da ileri sürülebilir⁴⁴⁵. Ayrıca kişisel hak, aksi belirtilmediyse üçüncü kişilere temlik de edilebilmektedir⁴⁴⁶. Vaat alacaklısı temlik hakkını kullanırken vaat borçlusunun rızasına ihtiyaç duymamaktadır⁴⁴⁷. Kural bu olmakla birlikte, satış vaadi sözleşmesinde alacağın üçüncü kişiye temlik ile ilgili bir yasak konmuş ise, üçüncü kişiye yapılan temlik hükümsüzdür⁴⁴⁸. Alacağın temlik sözleşmesi yazılı şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmamaktadır⁴⁴⁹.

2.2.2.1.1. Tapu İptal ve Tescil Talebi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden biri olduğunu; vaat borçlusunun taşınmazın mülkiyetini devir; vaat alacaklısının ise satış bedeli ödemekle yükümlü olduğunu bir önceki bölümde açıklamıştık⁴⁵⁰. Ancak bazen, taraflar kendi rızaları ile borcu yerine getirmemektedirler. Bu durumda vaat alacaklısı, kendi rızasıyla borcunu ifa etmeyen vaat borçlusuna karşı, TMK md. 716 hükmüne dayanarak, borcun hükmen yerine getirilmesi için dava açabilmektedir; buna uygulamada “*tapu iptal tescil davası*”, “*aynen ifa davası*” veya “*ferağa icbar davası*” da denilmektedir⁴⁵¹. Tapu iptal ve tescil davasının konusunu, taşınmaz mülkiyetinin tapuda vaat borçlusuna adının terkin ve vaat alacaklısı adına tescilini oluşturmaktadır⁴⁵².

Vaat alacaklısı, aynen ifa talebinden vazgeçip doğrudan doğruya borcun yerine getirilmemesinden doğan zararın giderilmesi için tazminat talebine başvuramaz; böyle bir davanın kabulü için, borcun yerine getirilmesinde aynen ifa olanağının

⁴⁴³ Özenli, s.16; Çenberci, s.40.

⁴⁴⁴ Çenberci, s.48; Albayrak, s.64; Ruhi ve Ruhi, s.49.

⁴⁴⁵ Özenli, s.21; Karataş, s.168; Çenberci, s.61.

⁴⁴⁶ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.393; Özenli, s.17; Çenberci, s.58; Günay, **Satış Vaadi**, s.130.

⁴⁴⁷ Özenli, s.18; Çenberci, s.58; Günay, **Satış Vaadi**, s.130.

⁴⁴⁸ Özenli, s.18.

⁴⁴⁹ Özenli, s.20; Ruhi ve Ruhi, s.57.

⁴⁵⁰ Karataş, s.130; Kömürcü, s.82.

⁴⁵¹ Süleyman Sapanoğlu, **Tapu İptali ve Tescili Davaları**, 4.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s.552; Özenli, s.159; Surlu, s.369; Karataş, s.128; Ruhi ve Ruhi, s.69; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.175; Çenberci, s.217; Günay, **Satış Vaadi**, s.15; Topuz, s.173.

⁴⁵² Özenli, s.175.

bulunmaması gerekmektedir⁴⁵³. Ancak vaat alacaklısı, aynen ifa mümkün olmazsa müspet zararın tahsili talepli terditli dava açabilmesinde bir mahsur bulunmamaktadır⁴⁵⁴. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için, vaat borçlusunun temerrüdü halinde vaat alacaklısı ifadan vazgeçtiğini belirterek tazminat isteme hakkına sahiptir⁴⁵⁵.

Tapu iptal ve tescil davasının davacısı çoğunlukla taşınmazın mülkiyetinin devrini talep eden vaat alacaklısıdır⁴⁵⁶. Davayı açmaya yetkili diğer kişiler, vaat alacaklısının ölümü halinde onun mirasçıları ve vaat alacaklısı tarafından alacak hakkı temlik edilmiş ise; temlik olunan kimselerdir⁴⁵⁷. Ölüm halinde mirasçılara bir bütün halinde geçen alacak hakkı için elbette mirasçıların birlikte davayı açması gerekmektedir⁴⁵⁸.

Tapu iptal ve tescil davasının davalısı ise çoğunlukla temerrüde düşen taşınmazın maliki; yani vaat borçlusu veya ölümü halinde onun mirasçılarıdır⁴⁵⁹. Tapuda malik olmayan vaat borçlusuna karşı ise tapu iptal ve tescil davası açılmaz; açılmış ise mahkeme husumet yokluğundan davayı reddeder⁴⁶⁰.

Tapu iptal ve tescil davası ile taşınmazın mülkiyetinin karşı taraf adına tescilinin kabulü için her şeyden önce ortada geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin varlığı aranmaktadır⁴⁶¹. Ayrıca tapu iptal ve tescil davasının açılabilmesi için vaat borçlusunun taşınmazın maliki olması gerekmekte ve ileride inceleneceği üzere temerrüde düşürülmüş olması gerekmektedir⁴⁶².

Tapu iptal ve tescil davası ile verilen hüküm yenilik doğuran bir hükümdür ve bu hükme dayanılarak vaat alacaklısı her zaman tapu kaydının kendi adına düzeltilmesini talep edebilir⁴⁶³.

Mahkeme, tapu iptal ve tescil talepli davayı incelerken ifa olanağının bulunup bulunmadığına göre değerlendirmede bulunarak davayı kabul veya reddetmektedir⁴⁶⁴. Davanın konusu ile ilgili bir ifa engeli mevcut ise örneğin ifa imkansızlığı, ifa

⁴⁵³ Kömürcü, s.85; Karataş, s.128; Çenberci, s.217.

⁴⁵⁴ Kömürcü, s.85; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.175; Günay, **Satış Vaadi**, s.168.

⁴⁵⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.404; Çenberci, s.216.

⁴⁵⁶ Erhan Günay, **Tapu İptali ve Tescili Davaları**, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017, s.508; Özenli, s.177.

⁴⁵⁷ Canbolat ve Canbolat, s.253; Karataş, s.130.

⁴⁵⁸ Canbolat ve Canbolat, s.253.

⁴⁵⁹ Özenli, s.178; Canbolat ve Canbolat, s.255; Karataş, s.130.

⁴⁶⁰ Kömürcü, s.84; Özenli, s.178.

⁴⁶¹ Özenli, s.163.

⁴⁶² Özenli, s.162.

⁴⁶³ Özenli, s.160; Karataş, s.128.

⁴⁶⁴ Yarg. 14. HD, E:2018/1353, K:2018/2845, K.T.: 10.04.2018: “Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarının kabulü için aranacak ilk husus, sözleşmenin ifa olanağının bulunup bulunmadığıdır.”; Ruhi ve Ruhi, s.37; Özenli, s.164.

zamanının henüz gelmemiş olması, vaat borçlusunun cayma hakkına sahip olması, cezai koşul ödenmesi yoluyla sözleşmeden dönme hakkı, el birliği ortaklığına tabi taşınmaz payının üçüncü kişiye satış vaadinde bulunulması ancak ifa zamanında henüz el birliği mülkiyetinin çözülmemiş bulunması gibi hususlar⁴⁶⁵ var ise mahkeme, davanın reddine karar verecektir⁴⁶⁶. Vaat borçlusu borcunu yerine getirmediğinde vaat alacaklısı tarafından açılacak tapu iptal ve tescil davasında ayrıca bu kısım için İmar Kanunu md.18⁴⁶⁷ hükmüne giren yerlerden biri olup olmadığı araştırılmaktadır⁴⁶⁸. Kanun koyucu bu madde hükmü ile imar planı olmayan yerlerde çarpık yapılaşmayı önlemek için arsa ve parsellerin hisselerine ayrılarak (ifraz edilerek) satış vaadini yasaklamıştır. Ancak imar planı dışında olsa dahi; tarım arazisi olarak kullanılıyor ve yapılaşma amacı yok ise bu yerlere ilişkin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılabilmektedir⁴⁶⁹. Taşınmaz satış vaadi ile ilgili dolayısıyla İmar Kanunu md.18’de belirtilen bir yer mevcut ise açıkça dava reddedilecektir⁴⁷⁰.

Vaat alacaklısının tapu iptal ve tescil talebinin mahkemece kabulü için kendisine ait edimini, yani satış bedelini ödemiş olması veya en azından ödemeyi teklif etmiş olması gerekmektedir⁴⁷¹. Aksi halde, karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu davada ödemezlik defii ileri sürebilir⁴⁷². Uygulamada çoğunlukla satış bedelini yatırmayan vaat alacaklısı için mahkeme depoya yatırılmak üzere bir süre vermektedir.

Taraflar sözleşmeye belirli bir vade tarihi koymuş iseler; bu tarihten itibaren vaat borçlusu temerrüde düşeceğinden dava açılabilir⁴⁷³. Ancak herhangi bir vade tarihi konulmamış ise, vaat borçlusunun borcunu yerine getirebilmesi için vaat

⁴⁶⁵ Surlu, s.343-344; Ruhi ve Ruhi, s.38; Kömürcü, s.85; Günay, **Tapu İptali ve Tescili**, s.567; Özenli, s.165.

⁴⁶⁶ Surlu, s.344; Özenli, s.166; Ruhi ve Ruhi, s.41.

⁴⁶⁷ 3194 Sayılı Kanun md 18/son: “*Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendürülen 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 hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.*”

⁴⁶⁸ Sapanoğlu, s.557.

⁴⁶⁹ Yarg. 14 HD E: 909/ K:1573, K.T: 10.03.2003 (Surlu, s.357).

⁴⁷⁰ Çenberci, s.136.

⁴⁷¹ Esener ve Güven, s.217; Özenli, s.163; Kömürcü, s.86; Yarg. 14 HD E:2016/13844, K:2019/5241, K.T:16.9.2019: “...Türk Medeni Kanununun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Hiç kuşkusuz karşı taraftan borcun ifasını talep eden kişinin kendi edimlerini yerine getirmiş olması gerekir...”, www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020).

⁴⁷² Kömürcü, s.86.

⁴⁷³ Özenli, s.168.

alacaklısı tarafından belirli bir süre verilmeli; verilen bu süre sonunda borç hala ifa edilmemiş ise, temerrüde düşen vaat borçlusuna karşı dava açılabilir⁴⁷⁴.

Dava sonucunda mahkeme, ya davanın reddi ya da davanın kabulüne karar verecektir. Davanın kabulü halinde, taşınmaz tapu kütüğünde vaat borçlusu adına terkin edilecek, vaat alacaklısı adına ise tescil edilecektir⁴⁷⁵.

Tapu iptal ve tescil davasının kabulü ile birlikte doktrinde karar hükmünün niteliği ile ilgili üç farklı görüş ileri sürülmektedir. Birinci görüşe göre; vaat borçlusu borcunu ifa etmediği takdirde, vaat alacaklısı açacağı bir dava ile birlikte mahkemeden vaat borçlusunun satış sözleşmesinin kurulması iradesi yerine geçen bir karar elde etmektedir⁴⁷⁶. Bu karar ancak satış sözleşmesinin kurulması hususunda işe yaramaktadır; mülkiyetin devri için ise vaat borçlusunun ayrıca tapuda tescil talebi gerekmektedir⁴⁷⁷. Vaat borçlusu karara rağmen borcu yerine getirmez ise, vaat alacaklısı TMK md. 716 hükmüne dayanarak tapu iptal ve tescil davası açıp; taşınmaz mülkiyetinin hükmen yerine getirilmesini talep edebilecektir⁴⁷⁸.

İkinci görüşe göre⁴⁷⁹, vaat borçlusu borcunu ifa etmediği takdirde açılacak davada mahkemenin vereceği karar taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasına yöneliktir⁴⁸⁰. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu tapuda taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını sağlamaktır; bu sebeple hakimın vereceği karar vaat borçlusunun iradesi yerine geçerek satış sözleşmesinin kurulmasını sağlamak olmalıdır⁴⁸¹. Her ne kadar satış sözleşmesi kurulmuş olsa da tıpkı bir önceki paragrafta olduğu gibi vaat borçlusunun yine tescil talebi gerekmektedir. Bunun üzerine vaat borçlusu borcunu yerine getirmez ise vaat alacaklısı TMK md. 716'ya dayanarak tescile zorlama davası açılır ve mahkemenin kararı tescil talebi yerine geçer⁴⁸².

Son ve uygulamada en çok kabul gören ve Yargıtay'ın da uygulamada taraftar olduğu görüşe göre; mahkemenin vereceği karar doğrudan doğruya taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması ve mülkiyetin vaat alacaklısı adına tescili talebini içeren bir

⁴⁷⁴ Özenli, s.169.

⁴⁷⁵ Özenli, s.181

⁴⁷⁶ Eren, **Mülkiyet**, s.237; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.177; Albayrak, s.68.

⁴⁷⁷ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.177; Eren, **Mülkiyet**, s.237.

⁴⁷⁸ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178; Eren, **Mülkiyet**, s.237.

⁴⁷⁹ Bu görüşe sahip yazarlar için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.226; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178.

⁴⁸⁰ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178; Eren, **Mülkiyet**, s.237.

⁴⁸¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.226; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178.

⁴⁸² Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.226.

hükümdür⁴⁸³. Vaat alacaklısı bu hükme dayanarak doğrudan doğruya tapuda kendi adına tescilini isteyebilir⁴⁸⁴. Burada ayrı ayrı tek başına açılması mümkün olan davaların adeta birleştirilerek tek bir kararın verilmesi söz konusudur⁴⁸⁵. Mahkemenin vereceği karar hükmü aynı zamanda yenilik doğuran bir hükümdür⁴⁸⁶. Uygulamada bu görüşe yer verilmesinin temel sebebi de, iki ayrı davada sonuç almak yerine davaların birleştirilmesinin usul ekonomisine uygunluğudur⁴⁸⁷.

Kanımızca taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bir ön sözleşme kabul eden ve satış sözleşmesi ile vaat sözleşmesini keskin bir sınırla ayıran Yargıtay'ın, borcun ifa edilmemesi halinde TMK md.716 hükmüne dayanarak açılan tapu iptal ve tescil davası sonunda mülkiyetin alacaklı adına tescili kararını doğru bulmamaktayız. Anca yine de, tek bir dava açılarak sonuçlanması ile usul ekonomisine uygunluğu ve halihazırda kendi rızasıyla borcunu ifa etmeyen vaat borçlusunun, tescil kararını tekrardan yine kendi insafına bırakılmasının da pratik açıdan uygun olmadığı kanaatindeyiz. Bu nedenle, taraftar olduğumuz ikinci görüşün yerini, uygulama ve teorik anlamda sonuç alabilme açısından son görüşe bırakmanın daha uygun olduğunu kabul etmekten başka seçeneğimiz bulunmamaktadır.

Tapu iptal ve tescil davaları ile ilgili gerek TBK gerekse diğer özel kanunlarda ayrıca bir zamanaşımı süresi belirlenmemiştir⁴⁸⁸. Bu sebeple sözleşmelerdeki genel zamanaşımı süresi olan 10 yıllık süre geçerlidir⁴⁸⁹. Zamanaşımı süresi; vade eğer kesin bir tarih ise bu tarihten itibaren; vade tarihi yoksa verilen ek süre sonundan itibaren başlar⁴⁹⁰.

Tapu iptal ve tescil davalarında yetkili mahkeme 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)⁴⁹¹ md. 2/1 hükmüne göre taşınmazın değerine bakılmaksızın Asliye Hukuk Mahkemesi'dir⁴⁹². HMK md. 12 hükmünde taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek

⁴⁸³ Kocayusufpaşaoğlu, s.170; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.227; Tandoğan, s.249; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178; Eren, **Mülkiyet**, s.238; Esener ve Güven, s.217; Çenberci, s.218; Sapanoğlu, s.552.

⁴⁸⁴ Tandoğan, s.250; Çenberci, s.218; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178; Esener ve Güven, s.217.

⁴⁸⁵ Çenberci, s.218.

⁴⁸⁶ Karataş, s.128.

⁴⁸⁷ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.178.

⁴⁸⁸ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.431; Canbolat ve Canbolat, s.238; Kömürcü, s.97.

⁴⁸⁹ Yarg. 14. E:2017/5534, K:2018/319, K.T: 16.01.2018: "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanununun 146. maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır.*" ; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.176; Özenli, s.171; Canbolat ve Canbolat, s.238; Kömürcü, s.97.

⁴⁹⁰ Canbolat ve Canbolat, s.239; Kömürcü, s.98; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.176.

⁴⁹¹ Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 12.1.2011 kabul tarihli ve 6100 sayılı kanun ile kabul edilmiştir.

⁴⁹² Ruhi ve Ruhi, s.68; Ayrıntılı bilgi için aşağıda bkz. aşağıda s.113.

davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkili olduğu belirtilmiştir⁴⁹³. Kanunun öngördüğü bu emredici hüküm sebebiyle taraflar, kendi aralarında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için ayrı bir yetki sözleşmesi hazırlayamazlar⁴⁹⁴.

2.2.2.1.2. Malike Karşı El Atmanın Önlenmesi Davası

Mülkiyet hakkının kişiye en geniş yetkiler veren mutlak bir hak olduğunu yukarıda incelemiştik. TMK md. 683/f.2 hükmüne göre malik, mülkiyet hakkının kullanımını engelleyen üçüncü kişilere karşı koruyucu davalar açabilir. Bu davalardan biri olan el atmanın önlenmesi davası, malikin zilyetliğine ve mülkiyet hakkına yönelik hali hazırda devam eden bir tecavüzün varlığı halinde açılır⁴⁹⁵. El atmanın önlenmesi davasının davacısı taşınmazın maliki olmalıdır⁴⁹⁶. Çünkü bu dava mülkiyet hakkının korunmasına yöneliktir. Davalı ise kusuru olup olmadığına bakılmaksızın haksız yere mülkiyet hakkına müdahale eden kişidir⁴⁹⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat alacaklısı borcunu henüz yerine getirmeyen vaat borçlusuna karşı bu davayı kural olarak açamaz⁴⁹⁸. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile birlikte henüz mülkiyet vaat alacaklısına geçmemiştir. Mülkiyetin vaat alacaklısına geçmesi ancak tapuda tescil ile mümkün olabilmektedir. Fakat borç vaat borçlusu tarafından ifa edilmediği takdirde, vaat alacaklısı TMK md.716 hükmü uyarınca tapu iptal ve tescil davası açmış olabilir. Mahkeme davayı kabul etmiş ve tapuda vaat alacaklısı lehine tescile hükmetmiş ise; bu andan itibaren malik sıfatını kazanan vaat alacaklısı, vaat borçlusuna hala söz konusu taşınmazı fiilen işgal etmekte ise ona karşı el atmanın önlenmesi davasını açabilmektedir⁴⁹⁹. Ayrıca zilyetliği sürdüren ve kişisel hak sahibi vaat alacaklısı da el atmanın önlenmesi davasını vaat borçlusuna karşı ileri sürebilmektedir⁵⁰⁰. Yani bu davanın vaat borçlusuna karşı

⁴⁹³ Ruhi ve Ruhi, s.69.

⁴⁹⁴ Ruhi ve Ruhi, s.69.

⁴⁹⁵ Talih Uyar, “Yargıtay Kararlarında El Atmanın Önlenmesi(Men-i Müdahale) ve İstihkak Davaları”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:1, 2000, s.99, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2000-20001-854>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.145.

⁴⁹⁶ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.130 Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.147; Uyar, s.99; Özenli, s.155.

⁴⁹⁷ Uyar, s.100; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.142; Ayan, **Eşya Hukuku**, s.147.

⁴⁹⁸ Eraslan Özkaya, **Açıklamalı - İctihatlı El Atmanın Önlenmesi Davaları I**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2019, s.42; Ali Bal, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri ve Bu Sözleşmeden Doğan Davalar”, **Adalet Dergisi**, Yıl:80, Sayı:1, Ocak-Şubat, 1989, s.15, <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1989/sayi1-ocak-subat1989-sene-80-422sayfa-cilt1.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020); Karataş, s.131; Günay, **Satış Vaadi**, s.82; Özenli, s.155.

⁴⁹⁹ Karataş, s.132.

⁵⁰⁰ Özkaya, s.42.

ileri sürülebilmesi için, onun verilen hükümden sonra da taşınmazda zilyetliğini sürdürüyor olması gerekmektedir⁵⁰¹.

2.2.2.1.3. Üçüncü Kişiye Karşı El Atmanın Önlenmesi Davası

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması ile birlikte mülkiyet hemen vaat alacaklısı lehine geçmez; bunun için ayrıca bir tescil işlemini gerekmektedir. Ancak sözleşme kurulduktan sonra bazen vaat alacaklısı her ne kadar taşınmaz mülkiyeti henüz lehine tescil edilmemiş olsa dahi; taşınmazda fiilen zilyet ise, üçüncü kişilerin haksız el atmalarına, karşı sözleşmeden doğan kişisel hakkına dayanarak el atmanın önlenmesi davası açılabilir⁵⁰².

2.2.2.1.4. Taşınmazın Üçüncü Kişiye Karşı Satılması Halinde

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle ilgili uygulamada sıkça karşılaşılan sorunlardan bir diğeri ise, sözleşmenin kurulmasından sonra fakat taşınmazın vaat alacaklısı adına tescil edilmesinden önce üçüncü bir kişiye satılması halidir. Zira henüz sözleşmenin kurulmasıyla mülkiyet vaat alacaklısına geçmemiştir; bu sebeple vaat borçlusunun tapuda üçüncü bir kişiye devir yapmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır⁵⁰³. Bu durumda vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkı ile üçüncü kişinin mülkiyet hakkına dayanan aynı hakkı karşı karşıya gelmektedir. Kişisel bir hak karşısında ise elbette aynı hakka üstünlük tanınmaktadır⁵⁰⁴. Bu durumda taşınmaz satış vaadinden doğan hak üçüncü kişiye karşı ileri sürülemez ve vaat borçlusunun kendi kusurundan doğan subjektif bir imkansızlık hali mevcuttur⁵⁰⁵. Bu kusurlu imkansızlık neticesinde vaat alacaklısı vaat borçlusundan müspet zararını tazmini talebinde bulunabilir⁵⁰⁶. Bunun dışında taşınmaz eğer vaat alacaklısı tarafından şerh edilmiş ise; üçüncü kişinin sahip olduğu mülkiyet hakkı ile vaat alacaklısının şerh ile kuvvetlendirilmiş aynı bir hakkı karşı karşıya gelmektedir. Bu durumda kime üstünlük tanınacağını daha iyi anlayabilmek adına öncelikle şerh talebi incelememiz gerekmektedir. Daha sonra taşınmaz satış vaadi

⁵⁰¹ Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.145; Karataş, s.133.

⁵⁰² Özenli, s.158; Karataş, s.133; Günay, **Satış Vaadi**, s.83.

⁵⁰³ Karataş, s.134; Ruhi ve Ruhi, s.55.

⁵⁰⁴ Karataş, s.134; Ruhi ve Ruhi, s.55.

⁵⁰⁵ Karataş, s.226.

⁵⁰⁶ Karataş, s.226.

sözleşmesinden doğan kişisel hak karşısında şerh olmasa dahi vaat alacaklısının başvuracağı diğer bir yol olan üçüncü kişinin kötü niyetli olması iddiası incelenecektir.

2.2.2.1.4.1. Vaat Alacaklısının Şerh Talebi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili kanunda açıkça düzenlenmiş konulardan biri de şerhtir⁵⁰⁷. Şerh esasen kişisel haklar için söz konusu olmaktadır; çünkü aynı haklar zaten hali hazırda tapu siciline aynı hak olarak yazıldıkları için teminat veya kuvvetlendirilmeye ihtiyaç duyulmamaktadır⁵⁰⁸. Şerh ile amaçlanan husus, hukuki durumun üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesini sağlamak; ona aleniyet kazandırarak tarafı korumaktır⁵⁰⁹. TMK md.1009 ve Tapu Kanunu md. 26 hükümleri uyarınca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflar kişisel haklarını tapu kütüğüne şerh edebilir⁵¹⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak kişisel bir haktır ve kural olarak sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı bu hak ileri sürülemez⁵¹¹. Ancak kişisel haklar tapu kütüğüne şerh edilmekle birlikte kuvvetlendirilmiştir; böylece bu haklar aynı bir etki kazanmakta olup üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelmektedir⁵¹². Ancak şerh ile birlikte kişisel haklar aynı hak haline dönüşmemektedir; çünkü aynı haklar kanunda sınırlı sayıda belirtilmişlerdir ve kanunda açıkça yazılmayan hiçbir aynı hak, bir hukuki işlem ile sonradan yaratılamamaktadır⁵¹³.

Taşınmazın satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişilere satılması halinde eğer tapuda şerh var ise; sözleşmeden doğan kişisel hak üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilecek dolayısıyla aynen ifa davası açılabilir⁵¹⁴. Üçüncü kişi normalde tapuda iyi niyetle aynı hak kazanımı korunur iken, tapu kütüğündeki şerhi bilmediğini iddia edemez ve onun iyiniyet iddiası şerh karşısında korunmaz⁵¹⁵.

⁵⁰⁷ Eren, **Mülkiyet**, s.237.

⁵⁰⁸ Çenberci, s.39; Özenli, s.51.

⁵⁰⁹ Karataş, s.136; Günay, **Satış Vaadi**, s.40; Canbolat ve Canbolat, s.21.

⁵¹⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.225; Surlu, s.139; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.172; Albayrak, s.62.;Günay, Satış Vaadi, s.39.

⁵¹¹ Sungurbey, s.1; Çenberci, s.40; Topuz, s.172.

⁵¹² Karataş, s.136; Surlu, s.139; Özenli, s.52; Çenberci, s.4; Eren, **Mülkiyet**, s.237; Günay, **Satış Vaadi**, s.39; Esener ve Güven, s.218; Canbolat ve Canbolat, s.21; Ruhi ve Ruhi, s.49; Albayrak, s.64, Topuz, s.172.

⁵¹³ Çenberci, s.39; Özenli, s.52; Surlu, s.140; Albayrak, s.61.

⁵¹⁴ Çenberci, s.38; Yazar şerh ile kazanılan hakkın herkese karşı değil; kişisel hakkın ilişkin bulunduğu taşınmazın sonraki maliklerine ve taşınmaz üzerinde hak kazanmış ilgililerine karşı ileri sürülebileceğini açıklamaktadır.; Özenli, s.53; Surlu, s.140; Albayrak, s.65.

⁵¹⁵ Günay, **Satış Vaadi**, s.41.

Şerhin koşullarına bakıldığında öncelikle geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin varlığı, taraflardan birinin şerh talebinde bulunması ve şerh talebinin şerh edilecek taşınmazla ilgisinin olması gerekmektedir⁵¹⁶. Ayrıca ilgililerinin şerh talebinde bulunabilmeleri için kanunun açıkça şerh edilebilecek hakları belirtmesi ya da kanunlarca kabul edilen ve taraflarca yapılmış bir sözleşmenin varlığı aranmaktadır⁵¹⁷. Kanunda açıkça gösterilmemiş hiçbir kişisel hak, ilgilileri tarafından tapuya şerh edilemez⁵¹⁸. Görüldüğü üzere kanunun açık hükmüne dayanarak doktrinde bir takım yazarların ayrı bir şerh anlaşması yapılması görüşlerinin⁵¹⁹ aksine, şerh anlaşmasına gerek olmadan da taraflardan birinin yazılı talebi ile şerh yapılabilir⁵²⁰.

Şerh talebinde bulunan taraf ise çoğunlukla hakkının hukuken korunmaya muhtaç olduğu vaat alacaklısıdır⁵²¹. Şerh talebinde bulunma zamanının başlangıcı ile ilgili kanunda açıkça bir süre öngörülmemiştir⁵²². Taraflar, dilerlerse şerh talebinde bulunma zamanı ile ilgili sözleşmede bağlayıcı hükümler kararlaştırabilirler⁵²³.

Tapu kanunu md. 26 hükmüne göre şerhin yasal süresi 5 yıldır⁵²⁴. 5 yıl dolduktan sonra, taşınmaz satış sözleşmesi henüz yapılmamış ise tapu memuru ve muhafızları tarafından resen terkin edilir⁵²⁵. Ancak TST md.69/f.3⁵²⁶ hükmünde, kanunun aksine, resen değil süresi dolan kişisel hakların şerhi için ancak taşınmaz mal malikinin talebiyle terkin yapılabileceği düzenlenmiştir⁵²⁷. Bu konu ile ilgili Yargıtay geçmiş yıllarda her iki şekle ilişkin kararlar da vermiştir⁵²⁸. Tarafların 5 yıl geçtikten sonra ise tekrardan şerh talebinde bulunmalarında yasal bir engel yoktur⁵²⁹.

⁵¹⁶ Özenli, s.40; Çenberci, s.50; Karataş, s.138; Bal, s.23.

⁵¹⁷ Özenli, s.39; Karataş, s.137.

⁵¹⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s.183; Özenli, s.33; Günay, **Satış Vaadi**, s.40.

⁵¹⁹ Sözleşmeden ayrı bir şerh anlaşmasının varlığını savunan yazarlar için bkz. Kocayusufpaşaoğlu, s.191.

⁵²⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.225; Surlu, s.139; Özenli, s.41; Çenberci, s.49; Karataş, s.138; Günay, **Satış Vaadi**, s.39; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.172; Canbolat ve Canbolat, s.19; Bal, s.23.

⁵²¹ Özenli, s.42; Günay, **Satış Vaadi**, s.40; Bal, s. 24.

⁵²² Özenli, s.46; Günay, **Satış Vaadi**, s.43; Canbolat ve Canbolat, s.21.

⁵²³ Özenli, s.46.

⁵²⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.225; Özenli, s.48; Çenberci, s.50; Günay, **Satış Vaadi**, s.41; Topuz, s.172.

⁵²⁵ Çenberci, s.50; Surlu, s.140; Özenli, s.55; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.173. Tandoğan, s.254; Esener ve Güven, s.216.

⁵²⁶ 17.08.2013 tarih, 28738 Numaralı TST md.69/ f.3: “Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerhedilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır.”

⁵²⁷ Karataş, s.139; Günay, s.42; Ruhi ve Ruhi, s.50: Yazar, bu düzenlemeler beraber değerlendirildiğinde malik terkin talebinin aranması gerektiğini savunmaktadır.

⁵²⁸ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.225; Yarg. HGK E:2015/14-12, K: 2016/1005, K.T. 02.11.2016.

⁵²⁹ Karataş, s.138; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.226.

Terkin ile birlikte kuvvetlendirilmiş kişisel hak en baştaki haline geri döner, dolayısıyla yalnızca taraflar arasında ileri sürülebilir hale gelmektedir⁵³⁰. Şerh ayrıca süresinin dolması dışında; taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması veya tarafların talebiyle sicilden terkin ile de sona erebilir⁵³¹.

2.2.2.1.4.2. Üçüncü Kişinin Kötüniyetli Olması Hali

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın üzerindeki şerhin onu üçüncü kişilere satılmasına engel teşkil etmediğini; üçüncü kişilerin şerhe rağmen taşınmazı satın almışsa bunun sonuçlarına katlanacağını bir önceki başlıkta incelemiştik⁵³². Ancak eğer tapuda şerh yok ve taşınmaz üçüncü kişilere devir edilmişse; bu durumda kişisel bir hakkın karşısında aynı hak yer alacağından aynı hakka üstünlük tanınacaktır⁵³³. Bu durumda vaat alacaklısı, TBK md. 112 hükmü uyarınca borcun yerine getirilmemesinden doğan zararının tazminini vaat borçlusundan talep edebilir. Ancak eğer taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısı tarafından şerh konulmuş ise, eşyaya bağlı bir borç ilişkisi meydana gelecek ve dava üçüncü bir kişiye karşı da ileri sürülebilecektir⁵³⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra fakat henüz şerh konulmadan önce taşınmaz üçüncü kişiye satılır ise, vaat alacaklısının başvuracağı yol üçüncü kişinin kötü niyetli olması iddiasıdır⁵³⁵. Kötü niyet iddiasının ileri sürülmesinde taşınmazın şerh edilmiş olup olmaması bir önem taşımamaktadır⁵³⁶. Taşınmazın başka bir kimseye vaat edildiğini bilen üçüncü kişinin, taşınmazı satın alması TMK md. 2 hükmü uyarınca dürüstlük kuralına aykırıdır⁵³⁷. Normalde TMK md. 1023 hükmüne göre, tapu kütüğündeki sicile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişinin, vaat kazanımının korunacağı belirtilmiştir⁵³⁸. Buna doktrinde

⁵³⁰ Özenli, s.50; Günay, **Satış Vaadi**, s.43.

⁵³¹ Surlu, s.141; Özenli, s.56; Çenberci, s.50; Karataş, s.140.

⁵³² Günay, **Satış Vaadi**, s.169; Karataş, s.134-135.

⁵³³ Surlu, s.193; Albayrak, s.51; Karataş, s.208; Ruhi ve Ruhi, s.55.

⁵³⁴ Tandoğan, 2008, s.253; Çenberci, s.156; Bal, **Satış Vaadi I**, s.29.

⁵³⁵ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.392; Ruhi ve Ruhi, s.63-64; Surlu, s.194; Yarg. HGK E:2015/14-12, K: 2016/1005, K.T. 02.11.2016

⁵³⁶ Karataş, s. 135.

⁵³⁷ Karahasan, **Eşya Hukuku**, 1977, s.392.

⁵³⁸ Karataş, s.210; Ruhi ve Ruhi, s.56; Yarg. 23 HD E:2016/7857, K:2019/4373, K.T:22.10.2019: "...Bu ilkeden ancak üçüncü kişinin kötü niyetli olduğunun ispatlanması halinde vazgeçilebilir. Yüklenici adına yapılan tescil işlemini her halde "yolsuz tescil" kabul etmek, toplumda onarılmaz zararlara sebep olmakta ve adalet duygusuna zarar vermektedir. Yaptığı araştırmada tapu kaydının yüklenici adına olduğunu tespit eden birinin -aksi ispat edilmedikçe- iyi niyetli olmadığını söylemek mümkün olmadığı için "tapuya güven ilkesine" istinaden mülkiyet kazanımının korunması TMK'nın 1023. maddesi ve hakkaniyet gereğidir...", www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020).

tapu siciline güven ilkesi denilmektedir. Ancak eğer vaat alacaklısı tarafından hak tapu siciline şerh edilmiş ise; burada artık üçüncü kişinin iyi niyet iddiasından söz edilemez⁵³⁹. Ayrıca şerh olmasa dahi üçüncü kişi vaat alacaklısı adına tapuda satış vaadi yapıldığını biliyor ve buna rağmen taşınmazı satın alıyor ise, artık iyiniyetli olmayacağından ona karşı da kişisel haklar ileri sürülebilmektedir⁵⁴⁰. Çünkü tapu sicili alenidir ve hiç kimse tapu sicilindeki ilgili kısmı bilmediğini iddia edemez. Böylece şerh yapıldıktan sonra tapuda devir ile aynı hak kazananlar karine olarak kötü niyetli kabul edilmektedir⁵⁴¹. Yukarıdaki bölümde de açıklandığı üzere, şerhten amaç sonradan maliklere karşı aleniyet kazandırmaktır, üçüncü kişiler şerh ile kazanılan kuvvetlendirilmiş hak karşısında iyi niyet iddiasında bulunamazlar⁵⁴².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun yerine getirilmemesi sebebiyle vaat alacaklısı tapu iptal ve tescil davası açmış ve dava devam ederken, vaat borçlusunun taşınmazı üçüncü bir kişiye satıp devretmesi durumunda taşınmaz üzerinde şerh veya tedbir olup olmaması ile üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmamasına göre bir değerlendirme yapmak gerekecektir. Öncelikle dava devam ederken tapuda üçüncü kişi adına devir yapılmış ise, vaat alacaklısı HMK md. 125'teki seçimlik haklardan birini kullanabilir⁵⁴³. Buna göre isterse; vaat borçlusu ile olan davasından vazgeçip dava konusunu devralmış olan üçüncü kişiye karşı davasını devam ettirebilir; isterse de davasını, devreden taraf olan vaat borçlusundan tazminat davasına dönüştürebilir⁵⁴⁴.

Eğer tapu kütüğünde şerh veya vaat alacaklısının açtığı dava sırasında alınmış bir tedbir kararı var ise; doğal olarak vaat alacaklısı güçlendirilmiş kişisel hakkını da üçüncü kişiye karşı ileri sürebilir; böylelikle seçimlik haklarından biri olan tapu iptal ve tescil davasını üçüncü kişiye karşı sürmesi vaat alacaklısı lehine olacaktır⁵⁴⁵. Ancak şerh yok ise, burada üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmamasına göre durum değişir. Üçüncü kişi eğer iyiniyetli ise TMK md. 1023 hükmü uyarınca aynı hakkı kazanımı korunur. Böylelikle dava üçüncü kişiye karşı devam ettirilemez; vaat alacaklısı dilerse davasını tazminat davasına dönüştürüp vaat borçlusuna karşı ileri sürebilir. Ancak eğer üçüncü kişi kötü niyetli ise; yani vaat alacaklısının vaat borçlusuna karşı açtığı tapu

⁵³⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s.195.

⁵⁴⁰ Ruhi ve Ruhi, s.64; Karataş, s.135.

⁵⁴¹ Karataş, s.210.

⁵⁴² Yarg. HGK E:2015/14-12, K: 2016/1005, K.t. 02.11.2016

⁵⁴³ Surlu, s.194; Günay, **Satış Vaadi**, s.170; Kömürcü, s.92; Bal, **Satış Vaadi II**, s.13. ; Ruhi ve Ruhi, s.55.

⁵⁴⁴ Günay, **Satış Vaadi**, s.171

⁵⁴⁵ Surlu, s.194

iptal ve tescil davasının varlığını biliyor ise bu durumda onun iyi niyetle aynı hak kazanımı korunmayacak dava ona karşı da açılabilecektir⁵⁴⁶.

Vaat borçlusu borcunu yerine getirmediği takdirde vaat alacaklısı TMK md. 716 hükmüne göre tapu iptal ve tescil davası açabilmektedir⁵⁴⁷. Vaat alacaklısı mahkemeden kendisi lehine tescil kararı almış; fakat henüz tapuda kendi adına tescil talep etmemiş ve bu süreçte taşınmaz üçüncü bir kişiye devir edilmiş olabilir⁵⁴⁸. Burada, tescilden önce bir kazanım söz konusu olduğu için mahkeme kararının kesinleştiği anda mülkiyet vaat alacaklısına geçmiştir⁵⁴⁹. Bu durumda vaat alacaklısının hakkı ile tapuda üçüncü kişinin kazandığı aynı hak birbiriyle çatışmaktadır⁵⁵⁰. Böyle bir durumda ise, problem üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmamasına göre çözümlenecektir⁵⁵¹. Eğer üçüncü kişi iyiniyetli ise, hakkı TMK md.1023 hükmüne göre korunacak; dolayısıyla vaat alacaklısı üçüncü kişiye karşı tapu iptal ve tescili davası açamayacak yalnızca sözleşmeden doğan zararını vaat borçlusundan tazmin edebilecektir⁵⁵². Üçüncü kişi eğer kötü niyetli ise; bu durumda tapuda yapılan tescil yolsuz olacaktır⁵⁵³. TMK md. 1024 hükmüne göre, bağlayıcı olmayan hukuki bir işleme dayanan ve hukuki sebepten yoksun olan tesciller yolsuz tescildir; böylece vaat alacaklısı kişisel hakkını üçüncü kişiye karşı ileri sürebilecek ve bu durumda, ona karşı tapu kaydının düzeltilmesi davası açabilecektir⁵⁵⁴. Kişisel hakkın sahibi vaat alacaklısı, üçüncü kişiye karşı kötü niyet iddiasını her türlü delille ispat edebilir⁵⁵⁵.

Burada ayrıca üzerinde durulması gereken önemli bir diğer husus da tapuda üçüncü kişiye karşı yapılan muvazaalı devirlerdir. Muvazaa; kişilerin dışarıya karşı asıl işlemi istememelerine rağmen gizli niyetlerini gerçekleştirmek arzusuyla yerine getirmeleri olarak tanımlanabilmektedir⁵⁵⁶. Örneğin, üçüncü kişi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin varlığını bilmesine rağmen, vaat alacaklısının kişisel hakkını

⁵⁴⁶ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s. 439-440: Yazar burada üçüncü kişinin kötü niyetli olarak değerlendirilen durumları, şerhin genişletilmesi olarak yorumlamaktadır. Burada davacının üçüncü kişiye karşı açtığı mülkiyetin kendi adına geçirilmesi davasının reddetmek gerektiğini; buna karşılık tazminat davası isteminin ileri sürülebileceğini savunmaktadır.

⁵⁴⁷ Çenberci, s.263; Kömürcü, s.92.

⁵⁴⁸ Surlu, s.195.

⁵⁴⁹ Çenberci, s.263; Kömürcü, s.92.

⁵⁵⁰ Günay, **Satış Vaadi**, s.64.

⁵⁵¹ Surlu, s.195.

⁵⁵² Çenberci, s.264; Kömürcü, s.92; Surlu, s.195.

⁵⁵³ Sezer, s.53.

⁵⁵⁴ Yarg. 14 HD, E:4661/K:6781 (Surlu, s.198); Çenberci, s.264; Kömürcü, s.92; Günay, **Satış Vaadi**, s.155; Surlu, s.195.

⁵⁵⁵ Karataş, s.218.

⁵⁵⁶ İsmet, Sungurbey, **Medeni Hukuk Eleştirileri, III. Cilt**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1971, s.120 Oğuzman, **Cilt I**, s.133; Özenli, s.206; Günay, **Satış Vaadi**, s.63.

kullanmasını engellemek maksadıyla sözleşmeye konu taşınmazı vaat borçlusundan devir almaktadır. İşte burada normalde korunması gereken aynı hakkın kişisel hakka üstünlüğü geçerli olmayacak ve sözleşmeden doğan kişisel hak üçüncü kişiye karşı da ileri sürebilecektir⁵⁵⁷.

Üçüncü kişinin muvazaalı olarak tapuda yaptığı tescil yolsuzdur; çünkü dayandığı sözleşme geçersiz ise, ona bağlı yapılan tescil de geçersiz olup iptali gerekmektedir⁵⁵⁸.

Muvazaalı işlem, mutlak butlan ile batıldır; davanın her aşamasında ve herhangi bir zamanaşımı veya hak düşürücü süreye bağlı olmadan her zaman ileri sürülebilir; her türlü tanıkla ispat edilebilir ve hâkim tarafından resen gözetilir⁵⁵⁹. Vaat alacaklısı üçüncü kişiye karşı muvazaanın tespiti ve aynı zamanda TMK md. 716 hükmüne dayanarak mülkiyetin kendi adına tescil edilmesini davası edebilir⁵⁶⁰.

2.2.2.1.5. Tazminat İstemi

Vaat alacaklısı, sözleşmenin ifa zamanı geldiğinde edimini yerine getirmeyen vaat borçlusundan aynen ifa talebi ile borcun yerine getirilmesini talep edebilir; ancak bundan vazgeçip doğrudan doğruya TBK md. 112 hükmüne dayanarak zararının tazminini talep edip edemeyeceğine ilişkin doktrinde tartışmalar vardır⁵⁶¹. Bazı yazarlara göre; borç süresinde yerine getirilmediği için temerrüde düşen vaat borçlusuna karşı vaat alacaklısı, borcun aynen ifa imkânı var ise; doğrudan tazminat talebinde bulunamaz⁵⁶². Borcun ifası mümkün olduğu takdirde kusurlu imkânsızlığın sonuçlarını düzenleyen TBK md.112 uygulamak uygun değildir⁵⁶³. Fakat vaat alacaklısının aynen ifa, eğer bu mümkün değilse zararın giderilmesini tazmin talepli kademeli dava açmasında bir engel yoktur⁵⁶⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerdendir; bu sebeple ileride ayrıntılı olarak inceleyeceğimiz üzere TBK md 123- 125 hükümleri uygulama alanı bulur⁵⁶⁵. Vaat alacaklısı sözleşmenin yerine getirilmemesi sebebiyle temerrüde düşen vaat borçlusuna karşı doğrudan doğruya tazminat davası açmak ister

⁵⁵⁷ Esener ve Güven, s.217; Yarg. 14 HD. E :4267/ K:1517, K.T: 15.02.1991 (Surlu, 215); Kömürcü, s.91.

⁵⁵⁸ Günay, **Satış Vaadi**, s.64.

⁵⁵⁹ Özenli, s.206; Günay, **Satış Vaadi**, s.64.

⁵⁶⁰ Sungurbey, **Medeni Hukuk Eleştirileri, III. Cilt**, s.122.

⁵⁶¹ Surlu, s.285.

⁵⁶² Kocayusufpaşaoğlu, s.165; Çenberci, s.216-217; Kömürcü, s.85; Karataş, s.147; Günay, **Satış Vaadi**, s.168.

⁵⁶³ Kocayusufpaşaoğlu, s.165.

⁵⁶⁴ Kömürcü, s.85.

⁵⁶⁵ Özenli, s.241.

ise öncelikle borcun aynen yerine getirilmesi için uygun bir süre vermesi gerekmektedir⁵⁶⁶. Bu süre sonunda vaat borçlusu hala borcunu yerine getirmemezse vaat alacaklısı; TBK md. 125'teki seçimlik haklardan biri olan aynen ifa talebinden vazgeçip müspet zararın tazmininin talep ettiğini vaat borçlusuna derhal bildirimde bulunarak tazminat davası açabilir⁵⁶⁷. Eğer TBK md. 124 hükmündeki hallerden biri mevcut ise, ek süre verilmesine gerek olmadan doğrudan doğruya tazminat davası açılabilmektedir⁵⁶⁸.

Vaat alacaklısının tazminat isteminde bulunabilmesinin bir başka koşulu ise, vaat borçlusunun sözleşmeden doğan borcu yerine getirmemesindeki kusurlu davranışı ve bu davranışa bağlı olarak vaat alacaklısının mal varlığında oluşan müspet zarardır⁵⁶⁹. Müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemiş olması dolayısıyla oluşan zarardır⁵⁷⁰. Vaat borçlusu kendisinden tazminat talep edilebilmesi için kusuru gerekmektedir; eğer vaat borçlusu kendisine hiçbir kusur isnat edinilemeyeceğini ispat ederse borcu ödemekten kurtulur⁵⁷¹. Vaat alacaklısı dilerse verilen ek süre sonunda sözleşmeyi feshedip menfi zararı isteme hakkına da sahiptir⁵⁷². Menfi zarar; sözleşme hiç yapılmasaydı uğranılmayacak olan zarardır⁵⁷³. Bu durumda vaat borçlusunun kusuru aranmaz⁵⁷⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borç doğuran bir hukuki işlemdir; bu sebeple taşınmaza malik olmayan bir kimse veya başta malik olup sonradan maliklik sıfatını kaybeden bir kimse de vaatte bulunabilir⁵⁷⁵. Ancak sözleşmenin ifa zamanı geldiğinde vaat borçlusu hala taşınmazın maliki değil ise edimini ifa etmesi mümkün değildir; burada sübjektif bir imkânsızlık söz konusudur⁵⁷⁶. İmkânsızlığın sebebi; vaat borçlusunun söz konusu taşınmaza malik olmaması ve borcun yerine getirilme imkânının bulunmamasıdır, bu nedenle vaat alacaklısı tapu iptal ve tescil davasını malik

⁵⁶⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.165; Özenli, s.242; Günay, **Satış Vaadi**, s.68; Kömürcü, s.85; Bal, **Satış Vaadi II**, s. 43

⁵⁶⁷ Bal, **Satış Vaadi II**, s.44; Özenli, s.244; Kocayusufpaşaoğlu, s.165; Çenberci, s.216.

⁵⁶⁸ Özenli, s.242; Günay, **Satış Vaadi**, s.68.

⁵⁶⁹ Bal, **Satış Vaadi II**, s.45; Özenli, s.245; Günay, **Satış Vaadi**, s.69; Karataş, s.146; Ruhi ve Ruhi, s.26.

⁵⁷⁰ Günay, **Satış Vaadi**, s.69; Bal, **Satış Vaadi II**, s.45; Karataş, s.146-147; Ruhi ve Ruhi, s.26.

⁵⁷¹ Karataş, s.226; Özenli, s.245.

⁵⁷² Bal, **Satış Vaadi II**, s.45.

⁵⁷³ Sezer, s.59; Günay, **Satış Vaadi**, s.73.

⁵⁷⁴ Bal, **Satış Vaadi II**, s.46; Sezer, s.56; Günay, **Satış Vaadi**, s.74.

⁵⁷⁵ Senai Olgaç, “ Gayrimenkullerde Satış Vaadi”, **Adalet Dergisi**, Yıl:53, Sayı: 3-4, 1962, s.250, , <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1962/s3-4-mart-nisan1962-sene53-sayfa212-cilt1.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020) ; Surlu, s.305; Çenberci, s.119; Günay, **Satış Vaadi**, s.135.

⁵⁷⁶ Olgaç, s.250.

olmayan vaat borçlusuna karşı yönelmez⁵⁷⁷. Vaat alacaklısının başvurabileceği yol, zararın giderilmesi için vaat borçlusuna karşı TBK md.112 hükmü uyarınca tazminat davası açmak olacaktır⁵⁷⁸. Çünkü borçlunun kendi kusuru sebebiyle sözleşme konusunun yerine getirilmesi olanaksızlaşmıştır⁵⁷⁹. Ancak sözleşme kurulduktan sonra vaat borçlusunun kendi kusuru dışında ortaya çıkan objektif imkânsızlık, borcu sona erdirmektedir⁵⁸⁰. İmkansızlık ile ilgili hükümler ilerleyen kısımlarda incelenecektir.

2.2.3. Vaat Borçlusunun Hakları ve Borçları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasındaki amaç ileride taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması ve buna bağlı olarak taşınmaz mülkiyetinin ifa zamanında devrini sağlamaktır. Dolayısıyla vaat borçlusu sözleşmenin konusu olan taşınmazın mülkiyetini ileride vaat alacaklısı adına devir etmeyi taahhüt etmekte; vaat alacaklısı ise bunun karşılığında bir satış bedeli ödemekle yükümlüdür⁵⁸¹.

2.2.3.1. Mülkiyeti Devir Borcu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde taraflardan her biri ifa zamanı geldiğinde taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep edebilir. Bu sebeple yukarıda açıklandığı gibi vaat borçlusunun en temel borcu ve bu sözleşmeye karakteristiğini veren borç ifa zamanında taşınmaz mülkiyetini vaat alacaklısına devir etmeyi taahhüt etmektir⁵⁸². Kendi rızasıyla borcunu yerine getirmeyen vaat borçlusuna karşı vaat alacaklısı yukarıdaki bölümde açıkladığımız üzere, TMK md. 716 hükmüne dayanarak tapu iptal ve tescil davası açabilir. Davanın kabulü için ortada geçerli bir satış vaadi sözleşmesi ve sözleşmenin ifa olanağının bulunması gerekmektedir. Eğer taşınmaz, bir başkasına ait veya devir edilmeye uygun değil ise; bu durumda tapu iptal ve tescil davası ile istenilen sonuca ulaşamayacaktır.

⁵⁷⁷ Olgaç, s.249; Kocayusufpaşaoğlu, s.174; Çenberci, s.120; Günay, **Satış Vaadi**, s.136.

⁵⁷⁸ Olgaç, s.249; Çenberci, s.120; Kocayusufpaşaoğlu, s.174; Yarg. HGK 1982-13/1905-966 K.T: 22.12.1982 (Günay, **Satış Vaadi**, s.73); Surlu, s.305; Kömürcü, s.84.

⁵⁷⁹ Özenli, s.261.

⁵⁸⁰ Sezer, s.56.

⁵⁸¹ Karataş, s.172; Ruhi ve Ruhi, s.26.

⁵⁸² Ruhi ve Ruhi, s.26; Özenli, s.89.

2.2.3.1.1. Mülkiyetin Devir Edilememesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde herhangi bir ifa engeli mevcut ise, taşınmazın mülkiyeti vaat alacaklısı lehine tescil edilemez⁵⁸³. Örneğin; taşınmazın başkası adına kayıtlı olması, elbirliğine tabi bir taşınmazda ortakların tamamının imzasının bulunmaması gibi hallerde taşınmaz mülkiyeti vaat alacaklısına devredilememektedir. Aşağıda mülkiyetin devir edilememe halleri ayrıntılı olarak incelenmiş olup el birliği ve paylı mülkiyete tabi bir taşınmaza ait satış vaadi önceki bölümlerde incelenmiş olup bu kısımda tekrardan incelenmeyecektir⁵⁸⁴.

2.2.3.1.1.1. Vaat Borçlusunun Tasarruf Yetkisinden Yoksun Olması

Vaat borçlusunun ifa zamanı geldiğinde satış sözleşmesinin kurulması ve taşınmaz mülkiyetinin devri için söz konusu taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin bulunması gerekmektedir; çünkü mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşmelerde borçlu açısından fiil ehliyeti yanında tasarruf yetkisi de aranmaktadır⁵⁸⁵. Bir hakkın tasarruf işlemine konu olmasında hakkın varlığı yeterli olmamakta, aynı zamanda söz konusu hukuki işlemde bulunan kimsenin tasarruf yetkisine sahip olması da gerekmektedir⁵⁸⁶. Tasarruf yetkisi; mal varlığında yer alan bir hakkı doğrudan etkileyerek devredebilme, sona erdirebilme ve değiştirebilme yetkisi veren bir ehliyet ve iktidar olarak tanımlanabilmektedir⁵⁸⁷. Tasarruf ehliyeti ile tasarruf yetkisi aynı şey değildir; tasarruf yetkisine sahip olmak için tasarruf ehliyetine sahip olmak gereklidir; ancak her tasarruf ehliyetine sahip olan tasarruf yetkisine sahip olamamaktadır⁵⁸⁸. Ehliyet konusu ilerleyen kısımlarda ayrıntılı olarak incelenecektir⁵⁸⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri borç doğuran sözleşmelerden olduğu için malik olmayan bir kimse de satış vaadinde bulunabilir. Ancak ifa zamanında mülkiyet hala kazanılamamış ise, yani vaat borçlusunun tasarruf yetkisi bulunmuyor ise; vaat alacaklısı TMK md. 716 hükmüne dayanarak tapu iptal ve tescil davasını ona karşı ileri sürememektedir; yalnızca TBK md.112 hükmüne dayanarak zararın tazminini talep

⁵⁸³ Ruhi ve Ruhi, s.37.

⁵⁸⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. yukarıda ss. 43-45.

⁵⁸⁵ Eren, **Borçlar Genel**, s.939; Özenli, s.93; Çenberci, s.228; Surlu, s.44.

⁵⁸⁶ Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, **Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı**, 1.Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.345; Surlu, s.44.

⁵⁸⁷ Hamamcıoğlu, s.345.

⁵⁸⁸ Hamamcıoğlu, s.346.

⁵⁸⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s.86.

edebilir⁵⁹⁰. Örneğin, elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazda ortaklardan her birinin hakkı payın tamamına yaygın olduğu için satış vaadinde bulunan vaat borçlusunun taşınmazın tamamına ait eşya üzerinde tasarruf yetkisi bulunmamaktadır; bu sebeple kendisine karşı da aynen ifa davası yöneltilememektedir⁵⁹¹.

2.2.3.1.1.2. Malik Olunmayan Taşınmazın Satış Vaadi

Taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli olabilmesi için taşınmazı devredecek satıcının tapuda yetkili bir kimse olması yani malik olması gerekmektedir; ancak bu şart gerçekleştiği takdirde tapuda devir yapılabilir⁵⁹². Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaat borçlusunun malik olması gerekmez⁵⁹³. Bunun başlıca sebebi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme ve borçlandırıcı işlem olmasından kaynaklanmaktadır⁵⁹⁴. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde önemli olan kısım bir önceki bölümde açıklandığı gibi ifa zamanı geldiğinde vaat borçlusunun tasarruf yetkisine sahip olabilmesidir⁵⁹⁵. İfa zamanında eğer vaat borçlusu henüz malik olamamış ise ifa olanağı bulunmayacağından ve sübjektif bir imkansızlık söz konusu olmaktadır; bu sebeple aynen ifa talebiyle vaat alacaklısı mülkiyetin kendi lehine tescilini isteyemez⁵⁹⁶. TBK md.112 hükmü uyarınca zararını talep edebilmektedir⁵⁹⁷.

2.2.3.1.1.3. İfa Zamanının Henüz Gelmemiş Olması

Taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi için bir ifa zamanı belirleyebilir⁵⁹⁸. Henüz bir ifa zamanı belirlememişler ise, TBK md. 90 hükmü uyarınca kural olarak her borç doğumu anında muaccel hale gelmektedir⁵⁹⁹. Borcun yerine getirilebilmesi için sözleşmedeki edim, aynı zamanda geciktirici veya bozucu bir şarta bağlanmış olabilir. Hangi halde olursa olsun ifa zamanı gelmeden ve borç eğer şarta bağlanmış ise şart henüz gerçekleşmeden borcun ifası istenemez⁶⁰⁰. Taraflarca belirlenmiş bir vade, vaat borçlusunun temerrüde düşeceği ve özellikle tapu iptal ve

⁵⁹⁰ Çenberci, s.228; Karataş, s.17; Surlu, s.44.

⁵⁹¹ Karataş, s.255.

⁵⁹² Surlu, s.40.

⁵⁹³ Karataş, s.258; Surlu, s.41; Özenli, s.94; Canbolat ve Canbolat, s.467; Ruhi ve Ruhi, s.26; Günay, **Satış Vaadi**, s.135; Çenberci, s.228.

⁵⁹⁴ Çenberci, s.119.

⁵⁹⁵ Karataş, s.259; Özenli, s.94.

⁵⁹⁶ Çenberci, s.120; Ruhi ve Ruhi, s.26; Günay, **Satış Vaadi**, s.136; Karataş, s.14.

⁵⁹⁷ Çenberci, s.120; Ruhi ve Ruhi, s.26.

⁵⁹⁸ Çenberci, s.235; Surlu, s.286.

⁵⁹⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.332-333; Çenberci, s.235.

⁶⁰⁰ Karataş, s.260; Surlu, s.286; Çenberci, s.236.

tescil davasının açılabilceği zamanı da gösterdiğinden önem arz etmektedir⁶⁰¹. Kural bu olmakla birlikte ileride açıklayacağımız üzere bazı hallerde süre beklenmeden de vaat alacaklısı ifayı talep edebilmektedir⁶⁰².

2.2.3.1.1.4. İmkânsızlık

İfa imkânsızlığı; borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle borcun yerine getirilememesi halidir⁶⁰³. İfa imkânsızlığı, vaat borçlusunun kusurlu olup olmamasına ve edimin objektif veya sübjektif olarak imkânsızlaşmasına göre; yahut edimin sözleşme kurulurken ya da kurulduktan sonra meydana geldiği ya da tam ve kısmi imkansızlık hallerine göre kategorize edilebilmektedir.

Sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen ifa imkânsızlığı ile sözleşmenin doğumu esnasındaki ifa imkânsızlığı arasında fark vardır⁶⁰⁴. Borç eğer kurulurken veya kurulmadan önce ifa imkânsız ve buna rağmen sözleşme kurulmuş ise, TBK md. 27 hükmü uyarınca bunun yaptırımı sözleşmenin kesin hükümsüzlüğüdür⁶⁰⁵. Ancak sözleşme kurulduktan sonra ifa objektif olarak imkânsızlaşmış ise, TBK md.136 hükmüne göre borcu sona erdirir⁶⁰⁶.

Sözleşme konusu borç, borçlunun kusuru olmaksızın sonradan imkânsız hale gelmiş, yani herkes için objektif imkânsızlaşmış ise baskın görüşe göre, borç TBK md.136 hükmü uyarınca sona erer; ancak eğer vaat borçlusunun edimin imkânsızlaşmasında kusuru var ise, yani ortada sübjektif bir imkânsızlık var ise, bu durumda borç sona ermez, fakat borcun içeriği değişir; bu durumda imkansızlaşan borcun yerini TBK md. 112 hükmü uyarınca tazminat borcu alır⁶⁰⁷.

Subjektif ve objektif imkansızlık hallerinin tespitinde en önemli nokta; borcun yerine getirilmesinin yalnızca borçlu tarafından mı yoksa hiç kimse tarafından mı yerine getirilmesinin mümkün olmamasıdır⁶⁰⁸. Yani söz konusu edim borçlu tarafından değil

⁶⁰¹ Özenli, s.168; Bal, **Satış Vaadi II**, s.21; Akgün, s.452.

⁶⁰² Surlu, s.286.

⁶⁰³ Mehmet Altunkaya, **Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı**, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s.89 Karataş, s.287; Nomer, s.341.

⁶⁰⁴ Altunkaya, s.102.

⁶⁰⁵ Kılıçoğlu, s.668; Altunkaya, s.103; Eren, **Borçlar Genel**, s.1064; Karataş, s.288.

⁶⁰⁶ Altunkaya, s.106; Eren, **Borçlar Genel**, s.1329; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.586; Karataş, s.289.

⁶⁰⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.475; Eren, **Borçlar Genel**, s.1330; Karataş, s.288; Altunkaya, s.118; Günay, **Satış Vaadi**, s.80; Kılıçoğlu, s.670; Nomer, s.345; Reisoğlu, **Borçlar**, s.347.

⁶⁰⁸ Kılıçoğlu, s.667; Altunkaya, s.113.

ama başka kimseler tarafından yerine getirilebiliyorsa ortada sübjektif bir imkansızlık söz konusudur⁶⁰⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sübjektif imkansızlık halleri genelde; malik olmadığı halde başkasına ait bir taşınmazın vaat edilmesi halinde; elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazı ortaklardan birinin vaat etmesi ve ifa zamanı geldiğinde elbirliği ortaklığının henüz çözülmemiş olması halinde; paylı mülkiyette paydaşlardan birinin kendi payı dışında taşınmazın tamamının satışını vaat edilmesi halinde veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra tapuda herhangi bir şerh olmadan taşınmazın üçüncü bir kişiye devri halleri örnek verilebilmektedir⁶¹⁰. Bu durumda vaat borçlusu aleyhine aynen ifa davası açılması mümkün olmayacağından müspet zararın tazmini istenebilir ve eğer kararlaştırılmış ise cezai şartın ödenmesi talep edilebilir⁶¹¹. Vaat borçlusunun TBK md. 112 hükmündeki tazminat sorumluluğundan kurtulabilmesinin yolu ise kusurun kendisine yüklenemeyeceğini ispat etmesine bağlıdır⁶¹².

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan biri için edim sona ermiş ise diğer taraf için de karşılıklılık ilkesi sebebiyle borç sona erer⁶¹³. Ancak taraflardan biri borç imkânsızlaşmadan edimini ifa etmiş ise, bu durumda artık herhangi bir hukuki sebep ortada kalmayacağından sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca verilenler geri iade edilir⁶¹⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde objektif imkânsızlık halleri ise, mücbir sebep veya umulmayan hal şeklinde olabileceği gibi; taşınmazın kamulaştırılması, mahkeme kararı ile taşınmaz mülkiyetinin kaybedilmesi veya 3194 sayılı İmar Kanunu md.18 hükmü yönünden ifrazın imkânsız olması gibi şeklinde ortaya çıkabilmektedir⁶¹⁵.

İmkânsızlık eğer geçici nitelikte ise kural olarak bu durum borcu sona erdirmez, yalnızca edim ifasında gecikmeye sebebiyet verir⁶¹⁶. Ancak ifa zamanı, vaat alacaklısının menfaati için önem arz ediyor veya edimin yalnızca o dönem için ifa edilmesi gerekiyor ise bu takdirde borcu sona erdireceği kabul edilebilmektedir⁶¹⁷.

Vaat konusu borç vaat borçlusunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle kısmen imkânsızlaşmış ise TBK md. 137 hükmü uyarınca, borçlu yalnızca imkânsızlaşan kısım

⁶⁰⁹ Altunkaya, s.115; Günay, **Satış Vaadi**, s.79; Reisoğlu, **Borçlar**, s.347.

⁶¹⁰ Çenberci, s.119; Günay, **Satış Vaadi**, s.136; Surlu, s.305; Karataş, s.287.

⁶¹¹ Günay, **Satış Vaadi**, s.137; Çenberci, s.120; Surlu, s.305; Altunkaya, s.119.

⁶¹² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.483; Karataş, s.290.

⁶¹³ Eren, **Borçlar Genel**, s.1333; Karataş, s.289.

⁶¹⁴ Eren, **Borçlar Genel**, s.1334; Ruhi ve Ruhi, s.66; Karataş, s.289; Nomer, s.356.

⁶¹⁵ Surlu, s.305; Ruhi ve Ruhi, s.65; Karataş, s.287.

⁶¹⁶ Eren, **Borçlar Genel**; s.1067; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.482; Altunkaya, s.120; Reisoğlu, **Borçlar**, s.349.

⁶¹⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.482; Eren, **Borçlar Genel**, s.1067.

için ifadan kurtulur⁶¹⁸. Ancak, bu kısmi ifa imkânsızlığı önceden öngörülseydi taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, borcun tamamı sona erer. Ancak karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borcun kısmen ifa edilebilmesi için alacaklının ifayı kabule hazır olması ve aynı zamanda borcun da bölünebilen bir edim olması gereklidir; eğer bu şartlar sağlanmıyor ise tam imkansızlık hükümler uygulanır⁶¹⁹. Böylece karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden biri olan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de, borcun kısmen ifasının kabulü halinde vaat alacaklısı da borcunu kısmen ifa edecek ve borç imkânsızlaşan kısım dışında geçerli olarak ifa edilecektir⁶²⁰. Örneğin; vaat borçlusu birden fazla taşınmaz satış vaadinde bulunmuş ancak aralarından birkaçının ifası İmar Kanunu hükmü uyarınca olanaklı değil ise borcun kalan taşınmazlar için geçerli olarak devam edecektir⁶²¹.

Burada ayrıca imkânsızlık ile çokça karıştırılan bir kurum olan aşırı ifa güçlüğüne de değinmek gereklidir. Aşırı ifa güçlüğünden bahsedebilmek için; TBK md. 138 hükmüne göre, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları kendisinden ifasının istenemeyecek şekilde borçlu aleyhine değiştirmesi gereklidir⁶²². Ayrıca borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır⁶²³. Aşırı ifa güçlüğü ile imkansızlığı ayıran nokta ise edim aşırı ifa güçlüğünde borçlu açısından çok büyük bir külfetle de olsa yerine getirilebilir iken; objektif imkansızlık halinde borç hiç kimse tarafından yerine getirilememektedir⁶²⁴. Bütün bu hallerin mevcut olması durumunda vaat borçlusu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkına sahiptir; ancak borç uyarlamaya uygun değil veya uyarlama karşı taraf açısından katlanılması beklenemez bir durum yaratıyor ise vaat borçlusu sözleşmeden dönme hakkına sahiptir⁶²⁵.

⁶¹⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.595; Eren, **Borçlar Genel**, s.1068; Ruhi ve Ruhi, s.66; Nomer, s.357-358.

⁶¹⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.595; Altunkaya, s.129.

⁶²⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.596.

⁶²¹ Karataş, s.293.

⁶²² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.597; Eren, **Borçlar Genel**, s.1066; Altunkaya, s.146; Nomer, s.359.

⁶²³ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.601.

⁶²⁴ Altunkaya, s.148.

⁶²⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.601; Eren, **Borçlar Genel**, s.1330; Eren, **Borçlar Genel**, s.1066; Nomer, s.360.

2.2.3.1.1.5. Vaat Alacaklısının Temerrüdü

Alacaklı temerrüdü TBK md. 106 hükmünde tanımlandığı şekilde haklı bir sebep olmaksızın alacaklının kabulden ya da borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık hareketlerini yapmaktan kaçınması şeklinde ortaya çıkmaktadır⁶²⁶. Alacaklının ifayı kabulü çoğu zaman ifanın tamamlanması için gerekli veya seçimlik bir hakkın kullanılmasının alacaklıya bırakılması gibi hazırlık hallerinde ortaya çıkmaktadır⁶²⁷. Ancak alacak imkânsız hale gelmiş ise temerrütten söz edilemez⁶²⁸.

Alacaklının temerrüdünden söz edebilmek için; vaat borçlusunun edimini gereği gibi ifaya hazır olduğunu teklif etmiş olmalıdır⁶²⁹. Alacaklının ise bu ifayı kabulden kaçınması gerekmektedir⁶³⁰. Alacaklı temerrüdünde alacaklının kusurlu olup olmaması önem taşımaz; önemli olan kaçınmanın haklı bir sebebe dayanmıyor olmasıdır⁶³¹. Ancak alacaklının kusuru, temerrüt halinde borçlunun sözleşmeden dönme hakkını kullandığı zaman kendisinden menfi zararın tazminini talep noktasında önemlidir⁶³².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaat alacaklısının temerrüdü; vaat alacaklısının satış bedelini ödememesi veya vaat borçlusunun taşınmaz mülkiyetinin tapuda kendi adına devir almaması şeklinde gerçekleşebilmektedir⁶³³.

Alacaklı temerrüdü tek başına borcu sona erdirmez⁶³⁴. Vaat borçlusu, alacaklının temerrüdü halinde TBK md. 107 hükmüne göre hasar ve giderleri alacaklıya ait olacak şekilde teslim edilecek şeyi hâkimin belirlediği tevdi yerine tevdi ederek borçtan kurtulabilir⁶³⁵. Ancak bu maddi edim gerektiren bir yerden başka bir yere taşınabilmesi mümkün olan maddi ve taşınır şeyler içi mümkündür, taşınmazlarda ise tevdi imkanı yoktur⁶³⁶. Tevdi ile birlikte borç sona erer⁶³⁷.

⁶²⁶ Eren, **Borçlar Genel**, s.1037; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.374; Özenli, s.217; Çenberci, s.252; Karataş, s.283; Bal, **Satış Vaadi II**, s.36; Kılıçoğlu, s.672; Nomer, s.337; Reisoğlu, **Borçlar**, s.334.

⁶²⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.1037-1038.

⁶²⁸ Eren, **Borçlar Genel**, s.1039.

⁶²⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.375; Eren, **Borçlar Genel**, s.1039-1040; Karataş, s.283; ; Reisoğlu, **Borçlar**, s.335.

⁶³⁰ Özenli, s.221; Çenberci, s.252; Kılıçoğlu, s.672.

⁶³¹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1039; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.378; Özenli, s.217.

⁶³² Eren, **Borçlar Genel**, s.1039.

⁶³³ Özenli, s.221.

⁶³⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.380; Eren, **Borçlar Genel**, s.1043; Karataş, s.284; Nomer, s.338; Reisoğlu, **Borçlar**, s.337.

⁶³⁵ Eren, **Borçlar Genel**, s.1046; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.383; Karataş, s.284; Kılıçoğlu, s.675; Nomer, s.338.

⁶³⁶ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.383; Eren, **Borçlar Genel**, s.1046; Kılıçoğlu, s.675; Reisoğlu, **Borçlar**, s.337.

⁶³⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.1047; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.384.

Ancak söz konusu borç tevdiye elverişli değil ise TBK md. 108 hükmü uyarınca borçlu alacaklıya ihtarda bulunarak hakimın izni ile malın açık arttırma ile satılarak satış bedelini tevdi ile borcundan kurtulabilmektedir⁶³⁸. Taşınmaz malın tevdi mümkün olmadığından satış yoluna başvurulması gerekmektedir⁶³⁹. Borçlu satış iradesini önceden borçluya ihtar ettikten sonra, hakim satış için şartların oluştuğuna karar verir ise, borçlu malın satış bedelini tevdi ederek borçtan kurtulmaktadır⁶⁴⁰.

TBK md. 110 hükmüne göre eğer borçlanılan edim kural olarak bir şeye ilişkin değil ve satışı da mümkün değil ise, genellikle yapma borçlarında alacaklının temerrüde düşmesi halinde borçlu alacaklıya bir süre vererek ya da TBK md. 124'teki durumlardan biri var ise süre vermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir⁶⁴¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de yapma borcu söz konusu olduğu için vaat borçlusu vaat alacaklısının temerrüdü durumunda sözleşmeden dönebilmektedir⁶⁴².

Vaat alacaklısının temerrüdü halinde vaat borçlusu sözleşmenin temerrüdü nedeniyle feshini isteyebilir⁶⁴³. Bu durumda vaat alacaklısına uygun bir süre vererek borç hala vaat alacaklısı tarafından kabul edilmemiş ise aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazmini talebinde bulunabilir⁶⁴⁴.

2.2.3.1.1.6. Kamulaştırma

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmaz sözleşme kurulduktan fakat taraflar sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeden önce kamulaştırılmış olabilir⁶⁴⁵. Bu durumda sözleşme artık konusuz kaldığından ve vaat borçlusu tasarruf yetkisini yitirdiğinden TBK md. 136 hükmü uyarınca borç sona ermektedir; vaat borçlusuna herhangi bir ödeme yapılmış ise sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca verilenler geri istenebilir⁶⁴⁶. Kamulaştırma taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını nispi olarak sona erdiren bir sebeptir⁶⁴⁷.

⁶³⁸ Eren, **Borçlar Genel**, s.1048; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.385; Kılıçoğlu, s.678; Nomer, s.338-339; Reisoğlu, **Borçlar**, s.337.

⁶³⁹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1049; Karataş, s.284.

⁶⁴⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.386.

⁶⁴¹ Kocayusufoğlu, s.152; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.387; Eren, **Borçlar Genel**, s.1051; Kılıçoğlu, s.680; Reisoğlu, **Borçlar**, s.339.

⁶⁴² Özenli, s.218; Özüren, s.135.

⁶⁴³ Özenli, s.222; Karataş, s.284.

⁶⁴⁴ Karataş, s.284.

⁶⁴⁵ Karataş, s.293; Çenberci, s.231; Surlu, s.275; Özenli, s.29.

⁶⁴⁶ Karataş, s.294; Çenberci, s.231; Surlu, s.275; Özenli, s.213; Dalamanlı, s.106; Günay, **Satış Vaadi**, s.81; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.442.

⁶⁴⁷ Eren, **Mülkiyet**, s.324; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.507.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusuz kalması sebebiyle sona ermesi gerekirken vaat borçlusu bir kamulaştırma bedeli almış ise, sözleşme bu bedel üzerinden devam ederek geçerlidir. Örneğin; A, taşınmaz malını satış vaadi sözleşmesi ile B'ye satmayı taahhüt etmiş ancak daha sonra taşınmaz idarece kamulaştırılmış ve A'ya kamulaştırma bedeli ödenmiş ise ödenen bu bedel “ikame değer” olarak adlandırılmaktadır⁶⁴⁸. Vaat alacaklısı talep ettiği takdirde, imkansızlaşan edim yerine geçen ikame değer alacağı, borcun içeriğinin değişmesine neden olmaktadır⁶⁴⁹.

2.2.3.1.1.7. Ortaklığın Giderilmesi Yoluyla Üçüncü Kişiye Satış Hali

Paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlarda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasının geçerli olduğunu daha önceki bölümlerde incelemiştik. Burada incelenmesi gereken ve devrin bir ifa engeli olarak karşımıza çıktığı durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan fakat ifa edilmeden önce, taşınmazın özellikle el birliği ortaklığının giderilmesi yoluyla üçüncü bir kişiye satılması kararının kesinleşme durumudur⁶⁵⁰. Böyle bir durumda vaat alacaklısı, üçüncü kişiye karşı satılan taşınmazın tamamı ile ilgili vaat konusu sözleşmenin kurulmasına olanak kalmamıştır⁶⁵¹. Bu durumda vaat borçlusunun tasarruf yetkisi bulunamayacağından tıpkı kamulaştırma bedelinde olduğu gibi kendisine ödenen bedel sözleşmede kendi borcu yerine geçer, böylece vaat alacaklısına bu ikame değer ödenir⁶⁵². Ancak ortaklığın giderilmesi yoluyla üçüncü kişiye satılan taşınmazın ifa olanağının bulunduğu kabul edilerek satış üçüncü bir kimseye yapılmış ancak tescil yapılmamış ise; vaat alacaklısının açacağı tapu iptal ve tescil davasının kabulü gerekmektedir⁶⁵³.

⁶⁴⁸ Eren, **Borçlar Genel**, s.1335; Yarg. 13 HD, E:2020/1692, K:2020/4486: “...Davalılar tarafından dava dışı idareye karşı açılan kamulaştırmaz el atma davası sonucu tazminata hükmedilerek bu kararın kesinleştiğini, söz konusu parseller için tapu sicil ve tescil imkanı kalmadığından değerlerini isteme hakkı kazandığını, satış vaadi sözleşmesindeki taşınmazın ikame değeri olan bedelin kendisine ödenmesi gerektiğini ileri sürerek...” (www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi:27.07.2020)

⁶⁴⁹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1335.

⁶⁵⁰ Çenberci, s.232; Karataş, s.295; Surlu, s.281.

⁶⁵¹ Ruhi ve Ruhi, s.39; Surlu, s.281; Karataş, s.295.

⁶⁵² Çenberci, s.232; Canbolat ve Canbolat, s.356; Surlu, s.281; Karataş, s.295.

⁶⁵³ Ruhi ve Ruhi, s.39; Surlu, s.281; Karataş, s.295.

2.2.3.1.1.8. Vaat Borçlusunun İflası

İflas, iflasa tabi bir borçlunun bütün malvarlığı üzerinde iflas organları tarafından alacaklılarının alacağını tahsili amacıyla yapılan bir cebri tasfiye usulüdür⁶⁵⁴. Vaat borçlusunun iflas etmesiyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kendiliğinden sona ermez⁶⁵⁵. İİK md. 191 hükmüne göre, vaat borçlusunun iflas açıldıktan sonra masaya ait mallar üzerinde tasarruf yetkisi bulunmadığından alacaklılara karşı yaptığı hukuki işlemler hükümsüz olacaktır⁶⁵⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırııcı bir hukuki işlem olduğu için tasarruf yetkisi bulunmayan müflisin yaptığı sözleşme geçerlidir; ancak ifa zamanı geldiğinde taşınmazın mülkiyeti tasarruf yetkisi iflas idaresine ait olduğu için devir edilemez⁶⁵⁷. Malik olan vaat borçlusunun iflası halinde, malikin temsili iflas idaresine geçeceğinden açılacak dava da ona yöneltilmelidir⁶⁵⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısı taşınmazın satış bedelini ödemiş ve tapuda şerh verilmiş ise, vaat borçlusunun iflasa uğraması durumunda vaat alacaklısı iflas idaresine karşı tapu iptal ve tescil davası açarak mülkiyetin kendi adına tescilini talep edebilir⁶⁵⁹. İflastan önce eğer taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yok ise, iflas idaresi vadin aynen ifasını üstlenmediği müddetçe kendisinden aynen ifa talep edilemez⁶⁶⁰. Böyle bir durumda vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcunu, iflas anındaki taşınmazın parasal değeri hesaplanarak iflas masasından talep edebilir⁶⁶¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan fakat ifa gerçekleşmeden önce vaat borçlusu iflas etmiş ve vaat alacaklısı henüz satış bedelini ödemiş ise, TBK md. 98 hükmü uyarınca, iflas masasına süre vererek teminatın gösterilmesini isteyebilir bu sürede teminat gösterilmez ise sözleşmeyi feshedebilir⁶⁶².

⁶⁵⁴ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes, **İcra İflas Hukuku Ders Kitabı**, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.393.

⁶⁵⁵ Karataş, s.296; Yarg. 14 HD E:2006/12554, K:2006/16442, K.T: 28.12.2006, www.lexpera.com

⁶⁵⁶ Canbolat ve Canbolat, s.232; Karataş, s.296.

⁶⁵⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.939; Canbolat ve Canbolat, s.232.

⁶⁵⁸ Surlu, s. 582.

⁶⁵⁹ Surlu, s.582; Karataş, s.297.

⁶⁶⁰ Surlu, s.582; Karataş, s.297.

⁶⁶¹ Karataş, s.296; Yarg.14 HD E:2007/9734, K:2007/10978, K.T: 28.09.2007, www.lexpera.com, (Erişim Tarihi: 13.05.2020).

⁶⁶² Karataş, s.296; Yarg. 14 HD E:2006/12554, K:2006/16442, K.T: 28.12.2006, www.lexpera.com (Erişim Tarihi: 13.05.2020).

2.2.3.1.1.9. Alacağın Teminatı Şeklinde Satış Vaadi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin amacı ileride taşınmaz satış sözleşmelerinin kurulmasını sağlamaktır; bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın herhangi bir alacağın teminatı şeklinde düzenlenmesi, satış vaadi sözleşmesinin ruhuna ve düzenleniş amacına aykırıdır⁶⁶³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ileride taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasına yönelik değil de verilen bir paranın teminatı olarak düzenlenmiş ise gerçek bir satış vaadi sözleşmesinin kurulmasından bahsedilemez⁶⁶⁴. Ayrıca TMK md. 873/f.2 hükmünde açıkça belirtildiği üzere, borcun ödenmemesi halinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair sözleşmeler geçersizdir⁶⁶⁵. Buna lex commissoria yasağı denir⁶⁶⁶. Bu sözleşmeye dayanarak bu sebeple taşınmazın tescili talep edilemez⁶⁶⁷.

2.2.3.2. Cayma Parası ve Cezai Şart

Cayma parası TBK md.178 hükmünde düzenlenmiştir; buna göre cayma parası bir sözleşmede kararlaştırıldığında taraflardan her biri sözleşmeden dönme hakkına sahiptir; cayma parasını veren taraf sözleşmeden dönmüş ise verdiği geri isteyemeyez; fakat karşı taraf dönme hakkını kullanmış ise verilen paranın iki katını iade etmek zorundadır⁶⁶⁸. Cayma parasını kararlaştırıldığı bir sözleşmede asıl borç ifaya başladıktan sonra buna dayanarak sözleşmeden dönülmemelidir⁶⁶⁹. Cayma parasının sözleşmeden dönme imkanı tanıdığı makul süre sona erdiğinde, TBK md.177/f.2 hükmünün kıyasen uygulanarak alacağa mahsup edilir⁶⁷⁰. Sözleşmeden dönme ile ilgili taraflardan her biri için bir hak doğarsa bu durumda cayma parasına ilişkin dönme hakkı kullanılamaz⁶⁷¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde cayma parası kararlaştırılmış ise ve vaat borçlusu eğer cayma hakkını kullanır ise; artık vaat borçlusundan sözleşmenin ifası talep edilemez.

⁶⁶³ Karataş, s.285; Ruhi ve Ruhi, s.30.

⁶⁶⁴ Ruhi ve Ruhi, s.30; Karataş, s.285.

⁶⁶⁵ Karataş, s.285.

⁶⁶⁶ Ruhi ve Ruhi, s.30; Fatma Kurt “Lex Commissoria Yasağı”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 82, Sayı:1, 2008, s.142, <https://021283pfd-y-https-www-jurix-com-tr.proxy.altinbas.deepknowledge.io/article/17181>, (Erişim Tarihi:30.06.2020) ; Halil Ahmet Yüce, “Lex Commissoria Yasağı”, *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:5, Sayı:2, Aralık 2017, s.194, , <https://021283pfr-y-https-www-jurix-com-tr.proxy.altinbas.deepknowledge.io/article/12486>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).

⁶⁶⁷ Ruhi ve Ruhi, s.30; Karataş, s.285.

⁶⁶⁸ Oğuzman ve Öz, *Cilt II*, s.560; Eren, *Borçlar Genel*, s.1220; Karataş, s.281; Surlu, s.292; Dalamanlı, s.56; Çenberci, s.237; Kılıçoğlu, s.774; Nomer, s.476; Reisoğlu, *Borçlar*, s.454.

⁶⁶⁹ Oğuzman ve Öz, *Cilt II*, s.561; Dalamanlı, s.50.

⁶⁷⁰ Oğuzman ve Öz, *Cilt II*, s.560.

⁶⁷¹ Oğuzman ve Öz, *Cilt II*, s.561.

Cayma parası ile cezai şart birbirine karıştırılmaktadır. Cezai şart, sözleşmede tarafların kararlaştırılması şartıyla, borcun hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi halinde borçlunun alacaklıya ödemeyi kabul ettiği cezadır⁶⁷². Cezai şart sözleşmenin ihlalden doğan zararın tazmini amacına yönelik değil; aksine borçlunun ifasını sağlama amacını gütmektedir⁶⁷³.

Cezai şart ile çoğunlukla alacaklıya bir miktar para verilmesi kararlaştırılmaktadır ancak bununla ilgili bir zorunluluk bulunmamaktadır; taraflar dilerse paradan farklı bir edim de kararlaştırabilir⁶⁷⁴. Cayma parasında ise bu hakkı kullanan taraflardan birine tazminat ödemeden sözleşmeden dönme hakkı tanınmaktadır; ayrıca cezai şarttan farklı olarak cayma parası borç ihlal edildiğinde değil sözleşmenin başında ödenmektedir⁶⁷⁵.

Cezai şart asıl borca bağlı fer'i nitelik taşır; buna göre asıl borç geçersiz veya imkansızlaşmış ise buna bağlı olan cezai şart da istenemez⁶⁷⁶. Asıl borç herhangi bir geçerlilik şekline tabi ise buna bağlı cezai şart da aynı şekle uyulmadan yapılmadıkça geçerli olmaz⁶⁷⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri resmi şekle tabi olup noterde düzenleme şeklinde yapılmaları zorunludur; bu sebeple sözleşmenin başında veya kurulduktan daha sonra eklenecek cezai şartın da şekil şartına uyularak yapılması gerekmektedir⁶⁷⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflar, şartları doğduğu vakit sözleşmeden dönme hakkını kullanır iseler; dönme baştan itibaren sözleşmeyi geçersiz hale getireceği için cezai şartın da bu sebeple istenmesi mümkün olmayacaktır; ancak sözleşmenin feshi yoluyla sözleşmenin sona ermesini tercih etmekte iseler, fesih ileriye

⁶⁷² Köksal Kocaağa, **Türk Özel Hukukunda Cezai Şart**, Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s.39-40; Eren, **Borçlar Genel**, s.1209; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.535; Günay, **Satış Vaadi**, s.30; Dalamanlı, s.49; Kılıçoğlu, s.777; Nomer, s.477; Reisoğlu, **Borçlar**, s.455.

⁶⁷³ Kocaağa, s.41: Yargıtay'a göre cezai şartın iki amacı vardır; bunlardan biri borçluyu ifaya zorlamak diğeri ise tazminatın tespit etmektir; Cevdet İlhan Günay, **Cezai Şart**, Yetkin Yayınları, Ankara 2002, s.74; Eren, **Borçlar Genel**, s.1209; Ruhi ve Ruhi, s.35; Surlu, s.296; Karataş, s.281.

⁶⁷⁴ Cevdet İlhan Günay, s.21; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.541; Eren, **Borçlar Genel**, s.1210; Reisoğlu, **Borçlar**, s.455.

⁶⁷⁵ Kocaağa, ss.47-48: Cezai şartın bir diğeri işlevi de sözleşmeden dönmeyi kolaylaştırmasıdır. İfayı engelleyen bu cezai şart türü, doktrinde dönme cezası olarak adlandırılmaktadır. Cayma parasından farklı olarak yalnızca borçlu sözleşmeden dönebilir; Günay, **Satış Vaadi**, s.30; Karataş, s.281; Surlu, s.292; Dalamanlı, s.56.

⁶⁷⁶ Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.542; Çenberci, s.192; Eren, **Borçlar Genel**, s.1210-1211; Kılıçoğlu, s.778; Nomer, s.480; Reisoğlu, **Borçlar**, s.455; Kocaağa, s.135; Cevdet İlhan Günay, s.28.

⁶⁷⁷ Kenan Tunçomağ, **Türk Hukukunda Cezai Şart**, Baha Matbaası, İstanbul 1963, s.61; Eren, **Borçlar Genel**, s.1212; Kocaağa, s.128.

⁶⁷⁸ Tunçomağ, **Cezai Şart**, s.61: Yazar, cezai şarta resmiyet veren makamın noterler yanında tapu memuru olduğunu da savunmaktadır; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.543; Eren, **Borçlar Genel**, s.1212; Dalamanlı, s.49.

etkili olarak sözleşmeyi sona erdireceği için bu halde cezai şartın ödenmesi mümkündür⁶⁷⁹.

Taraflar sözleşmede cezai şart kararlaştırmış iseler TBK md.179/f.1 hükmü uyarınca eğer seçimlik ceza şart belirlenmiş ise; borç hiç veya gereği gibi ifa edilmemiş ise; alacaklı ya asıl borcun ya da cezanın ödenmesini seçmek durumundadır; her ikisini birden seçemez⁶⁸⁰. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre ifaya eklenen cezai şart belirlenmiş ise, sözleşmede ifanın belirli bir zaman ve yerde yapılacağı kararlaştırılmış ise, vaat alacaklısı açıkça hakkından vazgeçmedikçe ifayla birlikte cezanın ödenmesini talep edebilir⁶⁸¹. Taraflar sözleşmede bu madde dışında farklı hükümler de belirleyebilirler. Taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan tescil davalarında tescile karar verilmiş ise ayrıca cezai şartı tahsili talep edilemez⁶⁸².

Asıl borç ihlal edildiği andan itibaren cezai şart talep edilebilir⁶⁸³. Cezai şartın talep edilebilmesi için borçlunun kusurlu olması veya alacaklının zarara uğramış olması gerekmemektedir; ancak kusuru olmaksızın sözleşme imkânsızlaşır veya temerrüde düşer ise cezai şart talep edilemez⁶⁸⁴. Ancak cezai şartı aşan miktarda zarara uğrayan alacaklı hem aşkın zararı hem de borçlunun kusurunu ispat etmekle bunu talep edebilir⁶⁸⁵.

Hakim TBK md. 182/f.3 hükmü uyarınca taraflarca kararlaştırılan cezai şartın aşırı olması sebebiyle ceza şart henüz ifa edilmemiş ve muaccel ise kendiliğinden indirilmesine karar verebilir⁶⁸⁶. Cayma parası sözleşmenin başında verilmiş ise daha sonradan taraflar bu miktarın aşırılığı sebebiyle hakimden indirilmesini talep edemez⁶⁸⁷.

Bir sözleşmede cezai şart mı cayma parası mı olduğu anlaşılamamakta ise; hakim cezai şart kabul etmektedir⁶⁸⁸.

⁶⁷⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.544.

⁶⁸⁰ Tunçomağ, **Cezai Şart**, s.44; Günay, **Satış Vaadi**, s.26; Eren, **Borçlar Genel**, s.1212; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.546; Canbolat ve Canbolat, s.161; Kılıçoğlu, s.779; Nomer, s.485; Reisoğlu, **Borçlar**, s.457; Kocağa, s.147; Cevdet İlhan Günay, s.78.

⁶⁸¹ Tunçomağ, **Cezai Şart**, s.45; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.547; Eren, **Borçlar Genel**, s.1213; Günay, **Satış Vaadi**, s.26; Canbolat ve Canbolat, s.161; Dalamanlı, s.49; Kılıçoğlu, s.781; Kocağa, s.150; Cevdet İlhan Günay, s.83.

⁶⁸² Cevdet İlhan Günay, s.81.

⁶⁸³ Kocağa, s.162.

⁶⁸⁴ Kocağa, s.171. Günay, **Satış Vaadi**, s.26; Eren, **Borçlar Genel**, s.1215; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.552-553; Aksi görüşte Kılıçoğlu, s.785: Cezai şartın talep edilebilmesi için kusurlu bir eylem gerekmektedir.

⁶⁸⁵ Eren, **Borçlar Genel**, s.1215; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.553; Günay, **Satış Vaadi**, s.26; Cevdet İlhan Günay, s.160-161.

⁶⁸⁶ Eren, **Borçlar Genel**, s.1218; Oğuzman ve Öz, **Cilt II**, s.554; Nomer, s.483; Reisoğlu, **Borçlar**, s.459.

⁶⁸⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.1221.

⁶⁸⁸ Dalamanlı, s.50.

2.2.3.3. Vaat Alacaklısının Zilyetliğinde Bulunan Taşınmaza Karşı El Atmanın Önlenmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının en temel hakkı mülkiyetinin kendisine devri talebidir. Kural olarak vaat borçlusu vaat alacaklısına karşı el atmanın önlenmesi davası açamaz; çünkü mülkiyet kendisine aittir. Ancak bazen, taraflarca belirlenen vadeden önce malikin izni olmadan vaat alacaklısı tarafından taşınmaz fiilen işgal etmiş olabilir veya vaat borçlusunun rızasıyla taşınmazın zilyetliği vaat alacaklısına bırakılmış olabilir. Bu durumlarda taşınmazın maliki olan vaat borçlusu, vaat alacaklısına karşı el atmanın önlenmesi davası açabilmektedir⁶⁸⁹.

Vaat alacaklısına karşı el atmanın önlenmesi davası açılmasına sebep olan durumlar farklı şekillerde ortaya çıkabilmektedir. Örneğin, vaat borçlusu tarafından taşınmazın zilyetliği vaat alacaklısına teslim edilmiş ancak daha sonra vaat borçlusu ölmüş ve mirasçılar bu teslime fiilen karşı çıkıyor olabilirler⁶⁹⁰. Bir başka sebep ise, taşınmazın zilyetliği vaat alacaklısına devredilmiş; ancak daha sonradan satış vaadi sözleşmesi fesih veya buna benzer bir sebeple ortadan kaldırılmış olabilir⁶⁹¹. Bunların dışında taşınmaza vaat alacaklısı tarafından zorla el atılmış da olabilir⁶⁹². Bütün bu hallerde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan vaat alacaklısının kişisel hak ile vaat borçlusunun aynı hakkı çatışmaktadır; fakat bu çatışmada elbette ki aynı hakka üstünlük tanınacaktır⁶⁹³.

El atmanın önlenmesi davasında, hakimin karar verirken vaat alacaklısının da en nihayetinde sözleşmeden doğan hakkını kullandığını göz önünde bulundurarak söz konusu taşınmazın mülkiyetinin devri talebini engellemeyecek şekilde hüküm tesis etmesi gerekmektedir⁶⁹⁴. Örneğin, vaat alacaklısına ileride taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan alacak hakkını saklı tutularak hakimin karar vermesi yerinde olacaktır⁶⁹⁵.

⁶⁸⁹ Kömürcü, s.88.

⁶⁹⁰ Özenli, s.153.

⁶⁹¹ Özenli, s.153.

⁶⁹² Günay, **Satış Vaadi**, s.82.

⁶⁹³ Özenli, s.154; Günay, **Satış Vaadi**, s.82; Yarg. 8 HD E:2018/3480, K:2019/4931, K.T:13.5.2019, (www.lexpera.com, Erişim tarihi: 18.05.2020)

⁶⁹⁴ Özenli, s.154-155.

⁶⁹⁵ Karataş, s.113; Özenli, s.155.

2.3. Şekil Şartları ve Şekle Uymamanın Sonuçları

2.3.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile ilgili kanunda açıkça düzenlenmiş konulardan biri şerh; diğeri ise şekil konusudur. Taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde objektif ve sübjektif esaslı noktalarda uyuştuktan sonra kanunda belirtilen şekle uygun olarak sözleşmeyi geçerli hale getirmektedir⁶⁹⁶. TBK md.237, Noterlik Kanunu md.60 ve md.89 hükümleri uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir⁶⁹⁷. Nitekim kanunda açıkça düzenlenmemiş olsaydı dahi, bir ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK md.29/II hükmü uyarınca, asıl sözleşmenin şekline tabi olacaktı⁶⁹⁸. Böylece taşınmaz satış sözleşmelerinde olduğu gibi kanun koyucu, tarafları tekrardan düşünmeye sevk ederek onları koruma gayesiyle taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini de resmi şekle tabi tutmuştur⁶⁹⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde taraflar, şekil koşuluna aykırı olarak adi yazılı şekilde sözleşmeyi düzenlemiş ve fakat taraflardan her biri kendi edimini yerine getirmiş ise Yargıtay, şekle aykırılığın ileri sürülmesini dürüstlük kuralına aykırı olduğunu kabul ederek sözleşmenin geçerli olduğunu belirtmiştir⁷⁰⁰.

2.3.2. Şeklin Türü ve Niteliği

Borçlar Hukuku'nun temel ilkelerinden biri şekil serbestisidir⁷⁰¹. TBK md.12 hükmü uyarınca taraflar, diledikleri şekilde sözleşmenin şeklini belirleyebilmektedir⁷⁰². Kanunda açıkça şekil şartı düzenlenmiş ise bu geçerlilik şeklidir; bu şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler hükümsüzdür⁷⁰³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de şeklin türü ispat şekli olmayıp, kanunun emredici hükmü gereğince geçerlilik şeklidir⁷⁰⁴. Dolayısıyla buna uymamanın koşulu

⁶⁹⁶ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.158.

⁶⁹⁷ Kocayusufpaşaoğlu, s.115; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.168; Tandoğan, s.243; Çenberci, s.157; Ruhi ve Ruhi, s.20; Özenli, s.70; Bağcı, s.2013; Sezer, s.49; Kılıçoğlu, s.145.

⁶⁹⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s.115; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.167; Albayrak, s.48; Ruhi ve Ruhi, s.20; Çenberci, s.157; Özenli s.58; Sezer, s.50; Karataş, s.77.

⁶⁹⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s.115; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.156; Canbolat ve Canbolat, s.126; Kılıçoğlu, s.144; Çenberci, s.157; Karataş, s.77.

⁷⁰⁰ Albayrak, s.59.

⁷⁰¹ Nomer, s.74; Kılıçoğlu, s.79.

⁷⁰² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.144; Nomer, s.74.

⁷⁰³ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.414; Özenli, s.78; Nomer, s.110; Reisoğlu, **Borçlar**, s.81.

⁷⁰⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s.126; Ruhi ve Ruhi, s.21; Günay, **Satış Vaadi**, s.19 Bağcı, s.2014; Kömürcü, s.66.

sözleşmenin kesin hükümsüzlüğüdür⁷⁰⁵. Ayrıca geçerlilik şekli yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilmekte ve hakim tarafından da resen göz önüne alınmaktadır⁷⁰⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, resmi şekle tabidir ve Noterlik Kanunu md.89 hükmü uyarınca noterde düzenleme şeklinde yapılmak zorundadır⁷⁰⁷. Böylece taraflar eğer sözleşmedeki bütün hususları hazırlayıp noterde onaylama şeklinde yaparlarsa bu sözleşme kesin hükümsüzdür⁷⁰⁸.

Noterde düzenleme biçimi Noterlik Kanunu md.84-89 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre noterlik işlemlerinin düzenlenmesi bir tutanak ile yapılacaktır. Bu tutanak noterin adı ve soyadı ile noterliğin ismi, işlemin yapıldığı yer ve tarihi, tarafların ve varsa tercüman, tanık ve bilirkişinin kimlik ve adresleri ile tarafların vergi kimlik numaraları, tarafların hakiki arzusu hakkındaki beyanı, işleme katılanların imzaları ve noterin imza ve mührünü taşıması gerekmektedir⁷⁰⁹. Daha sonra tarafların gerçek isteği hakkındaki beyanı yazıldıktan sonra, okumaları için kendilerine verilir, taraflar tutanağı okur; içindekiler isteklerine uygun ise, bu husus da yazıldıktan sonra tutanağın altını imzalarlar⁷¹⁰.

Taraflardan birinin okuma yazması yok ise, okuma yazma bilmeyen taraf için hazır bulundurulacak iki tanık huzurunda kendi maksadını notere beyan eder⁷¹¹. Noter bu beyanı yazdıktan sonra tutanak okunur⁷¹². Taraflar ve tanıklar, beyanın aynen yazıldığını ifade ettikten sonra tutanağa geçirilir ve altını imza ederler⁷¹³.

Noter, Noterlik Kanunu md.73 hükmü uyarınca taraflardan birinin işitme, konuşma veya görme engelli olduğunu anlarsa, işlemler engellinin isteğine bağlı olmak üzere iki tanık huzurunda yapılır. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, iki tanık ve yeminli tercüman bulundurulur⁷¹⁴. Ayrıca Noterlik kanunu md. 74 hükmü uyarınca Türkçe bilmeyenlerin yeminli tercüman bulundurması gerekir⁷¹⁵.

⁷⁰⁵ Ruhi ve Ruhi, s.22.

⁷⁰⁶ Ruhi ve Ruhi, s.21.

⁷⁰⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.224; Karataş, s.29; Ruhi ve Ruhi, s.21; Günay, **Satış Vaadi**, s.18; Topuz, s.171.

⁷⁰⁸ Albayrak, s.58; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.416; Ruhi ve Ruhi, s.21.

⁷⁰⁹ Çenberci, s.172; Dalamanlı, s.6; Karataş, s.80; Özenli, s.75.

⁷¹⁰ Karataş, s.80; Canbolat ve Canbolat, s.132.

⁷¹¹ Günay, **Satış Vaadi**, s.20.

⁷¹² Karataş, s.80; Ruhi ve Ruhi, s.22.

⁷¹³ Çenberci, s.172.

⁷¹⁴ Çenberci, s.173.

⁷¹⁵ Ruhi ve Ruhi, s.22; Çenberci, s.169.

2.3.3. Düzenleyecek Makam

Resmi şekilden bahsedebilmek için bunun resmi bir makam tarafından düzenlenmesi gereklidir⁷¹⁶. 1942 tarihli 4166 sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenleyen herhangi bir makam kanunda belirtilmemiştir⁷¹⁷. Ancak 19.00.1938 tarihinde 13/15 sayılı Yarg. İBGK ile, 1938 yılından 1942 yılına kadar tapu sicil memur ve muhafızlarının görevli olduğu belirtilerek kanuni boşluk doldurulmaya çalışılmıştır⁷¹⁸. Ancak 1942 yılında 4166 sayılı Kanun ile birlikte, eski 3456 Sayılı herhangi bir şekil şartı öngörülmemeyen kanun değiştirilmiş ve noterin görevini belirleyen 44/B bendinde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenleyen makamın noterler olduğu ifade edilmiştir⁷¹⁹. Daha sonra, 18.1.1972 tarihli 1512 Sayılı Noterlik Kanunu ile değişikliğe uğrayan eski 1942 sayılı kanunun md. 44/B hükmü içerik olarak korunmuş; 1512 sayılı kanunda md. 60 olarak yerini almıştır⁷²⁰. Dolayısıyla 1.2.1942 tarihinden bu yana, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyen makam Noterlik Kanunu md. 60/ f.3 hükmü uyarınca noterlerdir⁷²¹.

Doktrinde noterler dışında tapu sicil memur ve muhafızlarının da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleyip düzenleyemeyecekleri konusu tartışmalıdır. Hakim görüşe ve Yargıtay kararlarına göre; taşınmaz satış sözleşmelerini düzenleyen tapu sicil memur ve muhafızları, evleviyetle taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenlemeye de yetkilidir⁷²². Bu yazarların dayandığı temel gerekçe ise Tapu Kanunu md. 26 hükmüdür. Hükmün birinci fıkrasında mülkiyetin nakline ilişkin yapılacak sözleşmelerin şeklini düzenleyecek makamın tapu sicil memur ve muhafızları olduğu belirtilmektedir⁷²³. Bu nedenle yazarlar, taşınmaz satış sözleşmelerinin kurulması ve mülkiyetin devrini sağlaması amacını güden taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de tapu sicil memurları tarafından düzenlenebileceği kabul etmektedir⁷²⁴.

⁷¹⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.117; Çenberci, s.159; Karataş, s.30; Dalamanlı, s.5; Özenli, s.58; Ruhi ve Ruhi, s.21.

⁷¹⁷ Özenli s.60.

⁷¹⁸ Esener ve Güven, s.215; Özenli, s.60.

⁷¹⁹ Esener ve Güven, s.215; Özenli, s.60.

⁷²⁰ Özenli, s.61.

⁷²¹ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.414; Albayrak, s.57; Çenberci, s.160; Surlu, s.115; Günay, **Satış Vaadi**, s.18; Özenli, s.59; Bağcı, 2014; Sezer, s.49; Karataş, s.79-80; Canbolat ve Canbolat, s.128; Ruhi ve Ruhi, s.22; Dalamanlı, s.5.

⁷²² Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.224; Tandoğan, 2008, s.243; Albayrak, s.58; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.415; Surlu, s.114; Karataş, s.86; Canbolat ve Canbolat, s.129; Bağcı, s.2014; Surlu, s.114; Topuz, s.171.

⁷²³ Kocayusufpaşaoğlu, s.119.

⁷²⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s.119 Surlu, s.114.

Diğer bir görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenleyecek makam ile taşınmaz satış sözleşmelerini düzenleyecek makam birbirinden keskin bir biçimde ayrılmış olup; satış vaadi sözleşmelerinin aynı hakka ilişkin bir sözleşme olmadığı, aynı hakka ilişkin olmayan bu sözleşmenin tapu sicil memuru tarafından düzenlenemeyeceğini savunarak, sözleşmenin düzenlenmesinde yalnızca noterlerin yetkili olduğu savunulmaktadır⁷²⁵. Kanun koyucunun Noterlik Kanunu md. 60 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin düzenleyecek makamı ayrıca belirtmesi maksadını da göz önüne alarak biz de bu görüş taraftarıyız.

Noterlik Kanunu md. 83 hükmü uyarınca noterler, noterlik işlemlerini dairelerinde yapar; ancak işlemin dairede yapılması gecikmeye sebep olur veya başka bir zorluk arz ederse, sebebi iş kağıtlarında gösterilmek suretiyle daire dışında da işlem yapılabilir⁷²⁶.

Yabancı ülkelerdeki noterlik işlemleri için yabancı noterler değil, Noterlik Kanunu md.191 hükmü uyarınca konsolosluklar görevlidir; dolayısıyla satış vaadi sözleşmeleri de yabancı ülkelerdeki konsolosluklar tarafından yapılacaktır⁷²⁷.

Noterlik Kanunu md. 76 hükmünde sayılan yasaklılık hallerinden biri mevcut ise aynı kanunun 77. md hükmünde noterin yapamadığı noterlik işlemini, o yerde başka bir noter olmaması halinde Asliye Hukuk Hakimî; Asliye Hukuk Hakimliği de mevcut değil ise Sulh Hukuk Hakimî tarafından yapılacağı belirtilmiştir⁷²⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyen noterle ilgili kanunda özel bir yetki kuralı belirtilmemiştir, bu sebeple noterin taşınmazın bulunduğu yerde olup olmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez⁷²⁹. Taraflar taşınmazın bulunduğu yerden farklı bir noteri de düzenleme yeri olarak kararlaştırabilir; hatta sözleşmenin değiştirilmesinde de sözleşmenin düzenlendiği yerden farklı bir yerde sözleşme yapılabilir⁷³⁰.

⁷²⁵ Çenberci, s.161; Özenli, s.63: Yazar aynı zamanda taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin mülkiyeti geçiren bir sözleşme olarak değil mülkiyetin ileride geçirilmesini sağlayan fakat kişisel bir hak doğuran sözleşme olarak nitelendirdiği için tapu sicil memurlarının düzenleyemeyeceğini savunmaktadır.

⁷²⁶ Özenli, s.69.

⁷²⁷ Ruhi ve Ruhi, s.23; Karataş, s.88; Surlu, s.115; Özenli, s.66.

⁷²⁸ Karataş, s.88; Surlu, s.115; Çenberci, s.174; Özenli, s.65.

⁷²⁹ Özenli s.68; Bal, **Satış Vaadi I**, s.31.

⁷³⁰ Günay, **Satış Vaadi**, s.21; Özenli, s.68-69; Bal, **Satış Vaadi I**, s.31.

2.3.4. Sözleşme Ehliyeti

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi karşılık olarak hak ve borç doğuran sözleşmedir; bu sebeple her iki tarafından da sözleşmeye ehil olması gereklidir⁷³¹. Sözleşme ehliyeti için aranan temel şart sözleşmenin kurulduğu esnada tarafların fiil ehliyetine sahip olmasıdır⁷³². Fiil ehliyeti için tarafın ayırt etme gücüne sahip olması, ergin olması ve kısıtlı olmaması gereklidir⁷³³ TMK md. 15 hükmü uyarınca ayırt etme gücüne sahip olmayanların yaptıkları sözleşmeler kesin hükümsüzdür⁷³⁴. Sözleşme ehliyeti sözleşmenin kurulduğu anda aranmaktadır; sözleşme kurulmadan önce ehliyetsiz olan bir kimsenin, sözleşme kurulduktan sonra tam ehliyetli hale gelmesi o sözleşmeye geçerlilik kazandırmaz⁷³⁵.

Tam ehliyetli kişiler, yani ayırt etme gücüne sahip, ergin ve kısıtlı olmayan kişiler, başkalarının müdahalesine ihtiyaç duymadan kendi başlarına sözleşme yapabilmektedir⁷³⁶. Ayırt etme gücüne sahip olmakla birlikte küçük veya kısıtlı olan kişilerin yani sınırlı ehliyetsizlerin ise yapacakları sözleşmenin geçerli olabilmesi için yasal temsilcinin(veli veya vasinin) sözleşme kurulmadan önce izni veya sözleşme kurulduktan sonra icazeti gerekmektedir⁷³⁷. Tam ehliyetsiz kişilerin tek başlarına yaptıkları taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kesin hükümsüzdür; bu açıdan daha sonra yasal icazetiyle dahi sözleşme geçerli hale gelmez⁷³⁸.

Sözleşme ehliyetine sahip olmayan bir kimse tarafından veyahut gerekli kişilerden alınması gereken izin veya icazet yokluğunda yapılan sözleşmelerin geçerliliği yoktur; ayrıca bu hususta karşı tarafın iyiniyetli olup olmaması da durumu değiştirmemektedir⁷³⁹. Vesayet altındaki kişinin, TMK md. 462 hükmü uyarınca taşınmaz satışlarında vasinin izni yanında vesayet makamının da izni gerekmekte olup taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de en nihayetinde taşınmaz mülkiyetini devrini öngörmesi sebebiyle bu hükme tabi olması gerektiği kanısındayız⁷⁴⁰.

⁷³¹ Kocayusufpaşaoğlu, s.110; Albayrak, s.53; Özenli, s.84.

⁷³² Reisoğlu, **Borçlar**, s.54; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.84; Özenli, s.86; Kılıçoğlu, s.93; Karataş, s.18; Ruhi ve Ruhi, s.60.

⁷³³ Kılıçoğlu, s.92; Reisoğlu, **Borçlar**, s.55; Karataş, s.18; Surlu, s.44.

⁷³⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.84; Nomer, s.70; Ruhi ve Ruhi, s.62.

⁷³⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s.111; Karataş, s.18.

⁷³⁶ Karataş, s.18; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.84; Özenli, s.85.

⁷³⁷ Albayrak, s.54; Kömürcü, s.49; Karataş, s.18; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.177-178; Özenli, s.85; Nomer, s.71; Reisoğlu, **Borçlar**, s.61; Surlu, s.44.

⁷³⁸ Albayrak, s.54; Kömürcü, s.50; Özenli, s.86; Reisoğlu, **Borçlar**, s.58; Surlu, s.44.

⁷³⁹ Karataş, s.18.

⁷⁴⁰ Mustafa Dural, Tufan Ögüz ve Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku Cilt III, Aile Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, s.444; Kömürcü, s.50.

2.3.5. Temsil veya Vekil Aracılığıyla Sözleşme Yapılması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde tarafların bizzat sözleşmeyi yapma zorunlulukları yoktur; bu nedenle yetkili bir temsilci veya vekil aracılığıyla da irade beyanında bulunabilirler⁷⁴¹. Temsil, bir hukuki işlemin yapılacak kişi adına ve hesabına, başka bir kimse tarafından adına yapılan kişi üzerinde hukuki sonuçlar doğurma amacı güden bir işlemdir⁷⁴². Temsilcinin temsil olunan adına ve hesabına işlem yapabilmesi için, temsile yetkili bir kimse olması ve ayrıca işlemin yapılacağı diğer tarafa da temsil ilişkisinin bildirilmesi gerekmektedir⁷⁴³. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde zaten noterin düzenleme şeklinde hazırladığı sözleşmede tarafların imzaları ya da temsilci veya vekilin imzaları tutanakta düzenlenmesi gerektiğinden ayrıca bir bildirim gerekmemektedir.

Temsil yetkisinin verilme şekli ile ilgili kanunlarda herhangi bir geçerlilik şartı belirtilmemiştir⁷⁴⁴. Taraflar temsil yetkisinin verilmesi konusunda geçerlilik şekli kararlaştırabilirler ve bununla temsil işlemi geçerli olup, temsil olunan taraf borç altına girebilmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de taraflardan biri temsil yetkisini verir iken herhangi bir şekil şartı ile bağlı değildir⁷⁴⁵. Hiçbir şekle tabi olmadan da verilen temsil yetkisi temsil olunanı bağlar ancak ispat şartı açısından noterde düzenleme şeklinde yapılması tarafların lehine olacaktır⁷⁴⁶.

Temsile yetkisi olmayan bir kimse tarafından veya verilen yetki süresinin dolmuş olmasına rağmen temsilci tarafından sözleşme düzenlenmiş ise yetkisiz temsil söz konusudur⁷⁴⁷. Bu durumda eğer üçüncü kişi temsil yetkisinin geri alındığını bilmiyor ise, temsilcinin yetkisiz olduğu üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Yetkisiz temsilci tarafından yapılan sözleşme askıda hükümsüzdür; temsil olunan bu işleme sonradan icazet verirse işlem geçmiş etkili olarak hüküm ve sonuç doğurur⁷⁴⁸. Temsilci, sözleşmenin geçersiz olması dolayısıyla yerine getirilemeyen sözleşmeden doğan zararlardan sorumludur⁷⁴⁹.

⁷⁴¹ Ruhi ve Ruhi, s.31; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.399; Kılıçoğlu, s.226.

⁷⁴² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.221; Ruhi ve Ruhi, s.31; Nomer, s.135; Reisoğlu, **Borçlar**, s.148; Ayrıntılı bilgi için bkz. Murat İncoğlu, **Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil**, On iki Levha Yayıncılık, 2009.

⁷⁴³ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.224.

⁷⁴⁴ Nomer, s.140; Kılıçoğlu, s.232; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.234.

⁷⁴⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s.131; Kömürcü, s.72.

⁷⁴⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.132.

⁷⁴⁷ Nomer, s.148; Kılıçoğlu, s.247; Reisoğlu, **Borçlar**, s.159.

⁷⁴⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.253; Nomer, s.148; Kılıçoğlu, s.248; Reisoğlu, **Borçlar**, s.159.

⁷⁴⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.227.

Temsil yetkisi ile vekalet sıklıkla birbirine karıştırılan iki husustur. En temelde vekalet bir sözleşmedir ancak temsilci atama temsil olunan tarafından yapılan tek taraflı bir hukuki işlemdir⁷⁵⁰.

Temsil yetkisi bir vekil aracılığıyla da yapılabilir⁷⁵¹. Vekalet sözleşmesi vekilin, müvekkilinin belirli bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmaktadır⁷⁵². Vekalet sözleşmesi herhangi bir şekle tabi değildir⁷⁵³. Ancak Noterlik Kanunu md.89 hükmüne göre taşınmaz mülkiyetinin devrinin öngören anlaşmalar için atanan vekaletnamenin de noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur⁷⁵⁴. Ayrıca TBK md.504 f.3 ve TST md.18/f.4 hükümleri uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de vekaletnamede özel yetkiyi içermesi gerekmektedir⁷⁵⁵.

Vekil olarak atanacak kişi için ayrıca belirli bir ehliyet koşulu aranmamıştır; vekalet bir sözleşme olduğu için yukarıda saydığımız genel sözleşme ehliyeti şartları burada da geçerli olacaktır⁷⁵⁶. Ancak vekilin hangi taşınmaz için yetkili kılındığının; eğer taşınmazın tamamı değil de bir kısmının satışı vaat ediliyor ise, o belirli kısmının da sözleşmede hiçbir tereddüde yer vermeyecek şekilde açıklanması gereklidir⁷⁵⁷.

Vekillikten azil edilmiş bir kimse azledildiğini bilmeden üçüncü bir kişi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapar ise; TBK md.514 hükmüne göre sözleşmenin sona erdiğini öğrenmeden önce yaptığı işlerden dolayı vekalet veren sorumludur⁷⁵⁸.

Doktrinde, vekaletnamenin noterde yapılmasının geçerlilik şekli mi yoksa ispat şekli mi olduğu tartışılmaktadır. İspat şeklini savunan yazarlara göre, maddi hukuka ilişkin bir konunun ancak maddi bir hukuk kuralı ile düzenlenmesi gereklidir; Noterlik Kanunu md. 89 hükmü ile ise, kanun koyucunun notere başvuru yapıldığındaki noterin görevlerinden bahsetme amacıyla olup geçerlilik şeklini belirten hiçbir hedef taşımadığı ileri sürülmektedir⁷⁵⁹. Noterde düzenleme şeklinde yapılmadan da vekaletname geçerli

⁷⁵⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.229; Nomer, s.137; Kılıçoğlu, s.228; Reisoğlu, **Borçlar**, s.152; Kocayusufpaşaoğlu ve diğerleri, s.626.

⁷⁵¹ Kılıçoğlu, s.228; Surlu, s.53.

⁷⁵² Yavuz, **Borçlar Özel**, s.637.

⁷⁵³ Özenli, s.95; Yavuz, **Borçlar Özel**, s.649.

⁷⁵⁴ Yavuz, **Borçlar Özel**, s.649; Surlu, s.54.

⁷⁵⁵ Günay, **Satış Vaadi**, s.18; Yavuz, **Borçlar Özel**, s.650; Surlu, s.54-55; Özenli, s.94; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.399; Nomer, s.140; Surlu, s.53.

⁷⁵⁶ Özenli, s.95.

⁷⁵⁷ Özenli, s.96.

⁷⁵⁸ Ruhi ve Ruhi, s.32.

⁷⁵⁹ Yavuz, **Borçlar Özel**, s.649; Tandoğan, 2008, s.257.

olup, ilgili tarafı borç altına girmektedir; fakat temsil yetkisinin varlığına ilişkin bir ispat arayışı halinde resmi senete başvurmak tarafların lehinedir ⁷⁶⁰.

2.3.6. Şekle Uymamanın Sonuçları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için belirlenen şekil geçerlilik şekli olduğundan buna uymamanın sonucu da TBK md.12/f.2 hükmü uyarınca sözleşmenin kesin hükümsüzlüğüdür⁷⁶¹. Örneğin, kanunda açıkça noterde düzenleme şeklinde yapılması öngörülen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi noterde onaylama şeklinde yapılmış veya tek tarafın imzası ile sözleşme kurulmuş ise, sözleşme kesin hükümsüz olacaktır⁷⁶². Bu hükümsüzlüğün zaman ile geçmeyeceği gibi mümkün olmadığı gibi, onama ile de geçerli hale gelmeyecektir; hükümsüzlük herkes tarafından ileri sürülebilir ve hakim tarafından da resen dikkate alınır⁷⁶³. Sözleşme hükümsüz olduktan sonra buna bağlı olan cezai şart, cayma akçesi gibi hükümler de sona ermektedir⁷⁶⁴. Şekle aykırılık sebebiyle geçersiz olan sözleşmeye dayanarak vaat borçlusu tescil talebinde bulunamaz⁷⁶⁵.

Şekle tabi bir sözleşme, şekil koşuluna aykırılık sebebiyle hükümsüz olmuş ise; ona yakın amaç güden başka bir sözleşmeye ilişkin şekil şartına uyması koşuluyla ve taraflar sözleşmenin hükümsüzlüğünü biliyor olsalardı şekline uyulan sözleşmeyi yine yapacakları kabul edilebilirse; sözleşme şartlarını sağlandığı diğer sözleşmeye çevrilerek hüküm doğurabilir; buna doktrinde “*tahvil*” denmektedir⁷⁶⁶. Tahvil şekle uyulmadan yapılan bir sözleşmeyi hükümsüzlükten kurtarmak için kullanılan hukuki bir yol olarak tanımlanabilir⁷⁶⁷. En yaygın örnek ise noter senedi ile yapılan taşınmaz satış sözleşmesinin ona en yakın nitelikteki taşınmaz satış vaadi sözleşmesine çevrilerek ayakta tutulmasıdır⁷⁶⁸.

⁷⁶⁰ Kömürcü, s.72.

⁷⁶¹ Kocayusufpaşaoğlu, s.137; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.160; Karataş, s.98; Çenberci, s.175; Günay, **Satış Vaadi**, s.77; Ali Bal, **Satış Vaadi II**, s.24; Sezer, s.50; Albayrak, s.58; Nomer, s.110; Kılıçoğlu, s.147.

⁷⁶² Karataş, s.91; Ruhi ve Ruhi, s.22.

⁷⁶³ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.160; Çenberci, s.175-176; Günay, **Satış Vaadi**, s.77; Bal, **Satış Vaadi I**, s.32; Sezer, s.50.

⁷⁶⁴ Kocayusufpaşaoğlu, s.137.

⁷⁶⁵ Karataş, s.83; Surlu, s.136.

⁷⁶⁶ Turhan Esener, **Hukuki Muamelelerde Tahvil**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.16, S.11, s.235; Oğuzman ve Öz, **Borçlar Genel**, s.184; Canbolat ve Canbolat, s.150.

⁷⁶⁷ Canbolat ve Canbolat, s.150; Serozan, s.250; Ayrıntılı bilgi için bkz. Selim Kaneti, **Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi(Tahvili)**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1972.

⁷⁶⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s.177; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.162; Canbolat ve Canbolat, s.150; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.179; Albayrak, s.60; Serozan, s.252.

Bazı durumlarda sözleşmenin şekle aykırılık sebebiyle hükümsüz hale gelmiş ancak taraflar sözleşme geçerliymişçesine kendi borçlarını yerine getirmiş olabilirler. Bu durumda şekle aykırılığı ileri sürmek Yargıtay'ın da kabul ettiği üzere hakkın kötüye kullanımını oluşturur⁷⁶⁹. Ayrıca şekle aykırılığı bilerek sözleşmenin kurulmasına sebebiyet veren tarafın iyi niyetinden söz edilemez⁷⁷⁰. Esasen her şekle aykırılığı ileri sürmek hakkın kötüye kullanımını da göstermemektedir⁷⁷¹. Hangi koşulların hakkın kötüye kullanımını oluşturduğu ile ilgili önceden belirli bir kural konulamaz ise de, Yargıtay bazı hususları hakkın kötüye kullanımı olarak nitelendirmektedir. Örneğin, şekle uyulmadan yapılan sözleşmenin tapuda tescilinden sonra şekle aykırılığı ileri sürmek bunlardan biridir⁷⁷². Bir başka örnek ise, tarafların karşılıklı olarak borçlarını yerine getirmeleri halinde ve sözleşme kurulduktan uzun bir süre sonrasında şekle aykırılığı ileri sürmemiş olmak da örnek gösterilebilir⁷⁷³. Ancak her zaman tarafların sözleşmede kendi borçlarını ifa etmiş olmaları şekil eksikliğine sahip bir sözleşmeyi geçerli hale getirmemektedir⁷⁷⁴. Zira asıl olan şekil koşuluna uyulmadan yapılmış bir sözleşmenin ifa ile geçerli hale gelemeyeceği hususudur⁷⁷⁵. Çünkü eğer bu kabul edilirse, bütün taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin şekil müessesesinin sarsılmasına yola açacaktır⁷⁷⁶. Bu nedenle her somut olayın durumuna göre hakim, ileri sürülen şekil eksikliği ve şartları inceleyerek serbestçe takdir eder⁷⁷⁷.

Şekle aykırı olarak yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine göre vaat alacaklısına taşınmaz teslim edilmiş ve vaat alacaklısı da bunun karşılığında satış bedelini ödemiş ise; vaat borçlusu açacağı istihkak davası ile, vaat alacaklısı ise verdiği bedeli sebepsiz zenginleşme davası ile geri isteyebilir⁷⁷⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçersiz olması durumunda taşınmaza fiilen zilyet olan iyiniyetli vaat alacaklısı, taşınmaz için yaptığı yararlı ve zorunlu masraflar kendisine geri ödeninceye kadar hapis hakkına sahiptir⁷⁷⁹. Hapis hakkı, alacaklısına

⁷⁶⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s.141; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.162; Canbolat ve Canbolat, s.144; Serozan, s.252; Kılıçoğlu, s.160; Reisoğlu, **Borçlar**, s.83.

⁷⁷⁰ Çenberci, s.180; Canbolat ve Canbolat, s.144.

⁷⁷¹ Karataş, s.89; Özenli, s.80.

⁷⁷² Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.417.

⁷⁷³ Çenberci, s.181.

⁷⁷⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I** s.164; Karataş, s.102.

⁷⁷⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.183.

⁷⁷⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s.141; Özenli, s.81.

⁷⁷⁷ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.417.

⁷⁷⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s.142; Karataş, s.643; Çenberci, s.186; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.417; Kömürcü, s.77; Reisoğlu, **Borçlar**, s.89; Karataş, s.102.

⁷⁷⁹ Kocayusufpaşaoğlu, s.142; Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.418; Karataş, s.107; Çenberci, s.197; Günay, **Satış Vaadi**, s.78.

kendi rızasıyla borçlunun zilyetliğinde bulunan bir malı iadedden kaçınması halinde alacağının tahsili için paraya çevirme yetkisi tanıyan bir teminat kurumudur⁷⁸⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bir ön sözleşme olduğu için ve ayrıca tapuda yarar ve hasar TBK md. 208 hükmü uyarınca tescil ile vaat alacaklısına geçeceğinden, vaat borçlusu taşınmazın mülkiyetini devir etmeden vaat alacaklısından yarar ve hasar talep edilemez⁷⁸¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekle aykırılığı sebebiyle sona ermesi halinde geçersiz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak cezai şart ve cayma parası talep edilemez⁷⁸². Bunun sebebi ise cezai şart ve cayma parasının asıl borca bağlı ferî haklar olmasıdır; asıl borç hükümsüz olunca buna bağlı yan borçlar da hükümsüz olacaktır⁷⁸³.

Vaat alacaklısı eğer iyiniyetli ise zilyetliği süresince kendisinden ecrimisil talep edilemez⁷⁸⁴.

2.3.7. Sözleşmenin Değiştirilmesinde Şekil

Taraflar şekle tabi bir sözleşmede değişiklik yapmak isterlerse TBK md.13 hükmüne göre yapılacak değişikliğin de geçerlilik şekline uygun olarak düzenlenmesi gereklidir⁷⁸⁵. Ancak sözleşme metnine aykırı düşmeyen veya sözleşmede bir hükmün değişikliğine sebep olmayan eklemeler için, geçerlilik şekline uyulmadan da düzenlemeler yapılabilir⁷⁸⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde sözleşmenin esaslı unsurlarından biri olan satış bedeli ile ilgili yapılan değişiklikler için, sözleşmenin tekrardan noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekir⁷⁸⁷. Ancak sözleşmede daha önce kararlaştırılmamış örneğin ifa yeri, vade gibi sözleşmenin hükümlerine aykırı olmayıp diğer hükümleri değiştirme amacını taşımayan hükümler yazılı şekilde yapılabilir⁷⁸⁸.

⁷⁸⁰ Karataş, s.111.

⁷⁸¹ Karataş, s.110; Canbolat ve Canbolat, s.415.

⁷⁸² Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.418; Çenberci, s.191; Akgün, s.455; Karataş, s.83.

⁷⁸³ Çenberci, s.192.

⁷⁸⁴ Karahasan, **Eşya Hukuku**, s.418; Çenberci, s.193; Canbolat ve Canbolat, s.153.

⁷⁸⁵ Canbolat ve Canbolat, s.153; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.159; Surlu, s.120; Nomer, s.111.

⁷⁸⁶ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.160; Surlu, s.120; Nomer, s.111.

⁷⁸⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.160; Günay, **Satış Vaadi**, s.23; Canbolat ve Canbolat, s.153.

⁷⁸⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.160.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1. Sözleşmenin İfası

Borcu sona erdiren sebeplerin başında sözleşme konusu edimlerin ifası gelmektedir⁷⁸⁹. İfayla birlikte tarafların sözleşmeden doğan edim yükümlülükleri ile alacak hakları ortadan kalkmaktadır⁷⁹⁰. Asıl alacağa bağlı fer'i haklar ifayla birlikte sona ermektedir⁷⁹¹. Örneğin rehin, kefalet, cezai şart gibi hak ve borçlar sözleşmede belirlenmiş ise ifa ile bunlar da sona ermektedir⁷⁹².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ileride taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını sağlamayı amaçladığından, satış sözleşmesinin kurulması ile satış vaadinden doğan borç sona ermektedir⁷⁹³. Yani vaat alacaklısı, sözleşmede kararlaştırılan satış bedelini öder ve vaat borçlusu bunun karşılığında taşınmazın mülkiyetini devir ederse sözleşme sona erer⁷⁹⁴. İki tarafa borç yükleyen bu sözleşmelerde, taraflardan herhangi birinin borcunu ifa etmemesi halinde diğer taraf ödemezlik def'i ileri sürebilir⁷⁹⁵.

Taşınmazlarda mülkiyetin devri tapuda tescil ile mümkün olmaktadır; bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borcun sona erdiği an; esasen tapudaki tescil anıdır. Vaat borçlusu kendi rızası ile tapuda mülkiyeti vaat alacaklısı adına tescil etmez ise; daha önceki bölümlerde incelediğimiz gibi, vaat alacaklısı mahkeme kararı ile borcun hükmen yerine getirilmesi talebinde bulunabilir⁷⁹⁶.

3.2. İbra

İbra, taraflardan alacaklının alacak hakkını kaldıran; borçlunun borcunu sona erdiren bir anlaşmadır⁷⁹⁷. İbra bu sebeple iki taraflı bir hukuki işlem olup; taraflardan

⁷⁸⁹ Karataş, s.305; Özenli, s.24; Günay, **Satış Vaadi**, s.79; Reisoğlu, **Borçlar**, s.402; Yıldırım, s.327; İnan, s.573; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, s.446.

⁷⁹⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.567; Özenli s.24.

⁷⁹¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.570; Reisoğlu, **Borçlar**, s.402; Nomer, s.419.

⁷⁹² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.570; Günay, **Satış Vaadi**, s.79; Reisoğlu, **Borçlar**, s.402; Nomer, s.419; Kılıçoğlu, s.836.

⁷⁹³ Kocayusufpaşaoğlu, s.209; Özenli, s.24; Çenberci, s.64.

⁷⁹⁴ Surlu, s.154; Özenli, s.24; Günay, **Satış Vaadi**, s.79.

⁷⁹⁵ İnan, s.587; Erol Cansel ve Çağlar Özel, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s.233.

⁷⁹⁶ Özenli, s.25; Surlu, s.154.

⁷⁹⁷ Hüseyin Hatemi ve Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s.303; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.572; Reisoğlu, **Borçlar**, s.403; Yıldırım, s.328; Nomer, s.420; Eren,

yalnız birinin irade beyanıyla mümkün olamamaktadır⁷⁹⁸. İbra bir tasarruf işlemi olduğu için, ayrıca tarafların tasarruf yetkilerinin de bulunması gerekmektedir⁷⁹⁹.

İbra borcun tamamını sona erdirir; aksi sözleşmeden anlaşılmadıkça borcun tamamı için ibra yapılmış sayılır⁸⁰⁰. Ancak borcun bir kısmının sona ermesi için de taraflar ibra konusunda anlaşabilirler⁸⁰¹. Taraflar, sözleşmenin her aşamasında kendi aralarında anlaşarak sözleşmenin sona erdirilmesi hususunu kararlaştırabilir⁸⁰².

İbra kanunda açıkça düzenlenmeden önce, şekli ile ilgili doktrinde iki farklı görüş bulunmaktaydı. Bir görüşe göre, ibranın şekli sona erdirilen sözleşmenin şekli ile aynı olmalıydı. Diğer bir görüş ise, ibranın asıl sözleşmenin şekline bağlı olmadan da sona erdirilebileceğini savunmaktaydı. Bu tartışmalara TBK md.132 hükmü ile son verilmiştir. Buna göre ibra sözleşmesi, kural olarak herhangi bir şekle tabi değildir⁸⁰³. Böylece, şekli ne olursa olsun taraflar sözleşmeden doğan borcu herhangi bir şekil şartına bağlı kalmadan ortadan kaldırabilir⁸⁰⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekle tabidir. Her ne kadar bir önceki bölümde incelediğimiz üzere, sözleşmenin esaslı noktalarının değiştiren hükümlerin de aynı şekle tabi olmasının zorunluluğunu ifade etmiş olsak da, ibranın borcu sona erdiren bir sebep olması nedeniyle bu kurala uymaması gerektiğini düşünmekteyiz. Bu nedenle TBK md.132 açık hükmünü de dikkate alarak, istisnaen borcun resmi şekle tabi olmadan sona erdirilebileceğini savunmaktayız.

Borçlar Genel, s.1300: İbra dar anlamda borcu sona erdiren bir sebeptir, taraflar sözleşmede geniş anlamda borcu sona erdirmek isterlerse ikale yoluna başvurmaları gerekir; İnan, s.631; Sinan Akdoğan, “Türk Hukukunda İbra Sözleşmesi”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Kocaeli Üniversitesi SBE, Kocaeli 2006, s.26. Ayrıntılı bilgi için bkz. K. Nuri Turanboy, **İbra Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara 1998; Mustafa Alper Gümüş, **Türk İsviçre Borçlar Hukukunda İbra Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.

⁷⁹⁸ Melis Kutlu, “İbra Sözleşmesi”, **Fasikül Hukuk Dergisi**, Cilt 11, Sayı 110, Ocak 2019, s.20, <https://021283pfd-y-https-www-jurix-com-tr.proxy.altinbas.deepknowledge.io/article/18371>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Reisoğlu, **Borçlar**, s.403; Yıldırım, s.328; Eren, **Borçlar Genel**,s.1300; Hatemi ve Gökyay

⁷⁹⁹ Hatemi ve Gökyayla, s.303; Cumalıoğlu, s.109;Kutlu, s.20; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.575; Reisoğlu, **Borçlar**, s.404; Yıldırım, s.328; Eren, **Borçlar Genel**, s.13001; İnan, s.632.

⁸⁰⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.577; Kutlu, s.22.

⁸⁰¹ Cumalıoğlu, s.111.

⁸⁰² Karataş, s.305.

⁸⁰³ Hatemi ve Gökyayla, s.304-305; Emre Cumalıoğlu, “İbra Sözleşmesinin Konusu ve Kapsamının Sınırları”, **Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:4, Sayı:7, Haziran 2016, s.108, <https://021283pez-y-https-www-jurix-com-tr.proxy.altinbas.deepknowledge.io/article/5454>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Kutlu, s.21; Reisoğlu, **Borçlar**, s.404; Yıldırım, s.328; Nomer, s.421; Eren, **Borçlar Genel**, s..1303; İnan, s.632.

⁸⁰⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.573; Aksi görüşte Hatemi ve Gökyayla, s.305: İbra, şekil zorunluluğu bulunan bir sözleşmede değişiklik yapılması sonucunu doğuracak şekilde yapılmış ise; TBK md12 hükmüne göre hareket edilmelidir.

3.3. Taşınmazın Tamamen Yok Olması

Taşınmaz mülkiyeti mutlak olarak TMK md. 717 hükmü uyarınca tapuda terkin veya taşınmazın yok olmasıyla sona erer⁸⁰⁵. Çünkü taşınmazın yok olmasıyla sözleşme konusu edilmiş bir edimin ifası mümkün olamamakta ve sözleşme konusuz kalmaktadır. Taşınmazın tamamen yok olması halinde taşınmazın tapu kütüğünde sayfası kapatılır⁸⁰⁶.

Sözleşme konusu taşınmazın tamamen yok olması durumunda, bir önceki bölümlerde incelediğimiz gibi sözleşmeden doğan borç konusuz kalmakta ve borcun ifası imkansız hale gelmektedir⁸⁰⁷. Örneğin; sözleşmeye konu bina sözleşme kurulduktan sonra depremde yıkılmış ise veya deniz kenarındaki bir ev sular altında kalmış ise artık taraflarca ifa edilecek bir borç bulunmamaktadır⁸⁰⁸. Burada değerlendirme yapılırken dikkat edilecek husus, sözleşme kurulduktan sonra taşınmazın tamamen yok olması halidir; eğer sözleşmenin başında taşınmaz yok olmuş ve buna rağmen sözleşme yapılmış ise, edimin konusu başlangıçta imkansız olduğu için bu sözleşme kesin hükümsüzdür.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de konusu taşınmaz olduğu için, taşınmazın tamamen yok olması halinde tarafların hak ve borçları da sona ermektedir⁸⁰⁹. Taşınmazın tamamen değil de bir kısmının yok olması durumunda sözleşmeden doğan borç sona ermemektedir⁸¹⁰. Örneğin taşınmazı sel basması, karlar altında kalması gibi sebepler taşınmazın mülkiyetini sona erdirmemektedir⁸¹¹.

Taşınmazın yok olmasında esasen irade dışı bir kayıp olmasına rağmen; vaat borçlusunun yok olmada kendisine yükletilebilecek bir kusuru yok ise, TBK md. 136 hükmü uyarınca edim objektif olarak imkansızlaştığı için borç sona ermektedir⁸¹². Bu durumda eğer vaat alacaklısı taşınmazın satış bedelini ödemiş ise, vaat borçlusundan sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca verilenleri geri isteyebilir⁸¹³. Ancak sözleşme

⁸⁰⁵ Surlu, s.174, Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.506; Eren, **Mülkiyet**, s.320; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s. 440; Sirmen, s.407.

⁸⁰⁶ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.507; Eren, **Mülkiyet**, s.323; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.441; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.507; Sirmen, s.408; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.258.

⁸⁰⁷ Günay, **Satış Vaadi**, s.80.

⁸⁰⁸ Günay, **Satış Vaadi**, s.80; Ayan, **Eşya Hukuku II**, s.441; Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.506; Esener ve Güven, s.239, Sirmen, s.407; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, ss.257-258.

⁸⁰⁹ Çenberci, s.66; Kocayusufpaşaoğlu, s.210; Surlu, s.174.

⁸¹⁰ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.506.

⁸¹¹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, s.507; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku Ders Kitabı**, s.258.

⁸¹² Günay, **Satış Vaadi**, s.80.

⁸¹³ Günay, **Satış Vaadi**, s.80.

kurulduktan sonra vaat borçlusunun taşınmazın yok olmasında kendisine yükletilebilecek bir kusuru var ise; bu durumda vaat alacaklısı TBK md.112 hükmüne dayanarak sözleşmenin ifa edilmemesinden doğan zararını talep edebilir⁸¹⁴.

3.4. Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi

Borcu sona erdiren sebeplerden bir diğeri, TBK md. 135 hükmüne göre alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide toplanmış olmasıdır⁸¹⁵. Bir kimse kendisine karşı hem alacaklı hem borçlu sıfatına sahip olamaz; çünkü ifadan beklenen hiçbir amaç kalmamıştır⁸¹⁶.

Alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi ile borcun sona ermesi için mutlaka birleşmeden önce bir borcun bulunması şarttır⁸¹⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun aynı kişide toplanması halinde sözleşmeden doğan borç sona ermektedir. Örneğin; vaat alacaklısı vaat borçlusunun tek mirasçısı ise mirasbırakan vaat borçlusu öldüğünde, borçlu ile alacaklı sıfatı aynı malvarlığında toplanmış olacağından borç sona erer⁸¹⁸. Bir başka örnek ise, vaat alacaklısının alacak hakkını vaat borçlusuna temlik etmesi durumunda yine alacaklı ve borçlu sıfatı birleştikten sonra borç sona ermektedir⁸¹⁹. Ayrıca, vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun evlenmesi ve mal rejimi olarak mal ortaklığı rejimini seçmiş olmaları durumunda da alacaklı ve borçlu sıfatları birleşmiş olup borç sona ermektedir⁸²⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesiyle borcun sona erebilmesi için bunun aynı malvarlığı üzerinde gerçekleşmesi gerekir; eğer bu ayrı malvarlığında gerçekleşiyor ise borç sona ermez⁸²¹. Örneğin; taşınmazın vaat

⁸¹⁴ Çenberci, s.66; Günay, **Satış Vaadi**, s.80.

⁸¹⁵ Kocayusufpaşaoğlu, s.211; Dalamanlı, s.106; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.584; Reisoğlu, **Borçlar**, s.407; Yıldırım, s.330; Nomer, s.430; Eren, **Borçlar Genel**, s.1297; Mustafa Alper Gümüş, “Alacaklı ve Borçlu Sıfatının Birleşmesi”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.7, S.2, Temmuz 2008, s.25, <https://www.jurix.com.tr/article/3927>, (Erişim Tarihi:10.07.2020); İsmail Atamulu ve Emre Köroğlu, “Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S.1, Yıl: 2018, s.152; <https://dergipark.org.tr/tr/pub/eruhfd/issue/37046/425537>, (Erişim Tarihi: 10.07.2020); Hatemi ve Gökyayla, s.309.

⁸¹⁶ Atamulu ve Köroğlu, s.155; Gümüş, **Birleşme**, s.25.

⁸¹⁷ Gümüş, **Birleşme**, s.31.

⁸¹⁸ Özenli, s.24; Surlu, s.174; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.584; Nomer, s.430; Atamulu ve Köroğlu, ss.153-154; Kocayusufpaşaoğlu, s.211; Günay, **Satış Vaadi**, s.81; Dalamanlı, s.106; Çenberci, s.66; Gümüş, **Birleşme**, ss.35-36; Hatemi ve Gökyayla, s.309.

⁸¹⁹ Reisoğlu, **Borçlar**, s.407; Atamulu ve Köroğlu, s.154; Gümüş, **Birleşme**, s. 33.

⁸²⁰ Atamulu ve Köroğlu, s.154; Gümüş, **Birleşme**, s.34.

⁸²¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.584; Eren, **Borçlar Genel**, s.1298: Alacak ve borcun birleşmesi genel malvarlığı üzerinde olmalı ve alacağın tamamının borçluya geçmesi şeklinde olmalıdır; Atamulu ve Köroğlu, s.161.

alacaklısı vaat borçlusunun tek mirasçısı değil ve başka mirasçılar da varsa, alacak hakkı elbirliği halinde bütün mirasçılara geçerek terekede yer alacağı için, tek bir alacak hakkından bahsedilemeyeceğinden; alacaklı ve borçlu sıfatı birleşmez ve buna bağlı olarak borç sona ermez⁸²².

Birleşme daha sonradan eğer geçmiş etkili olarak sona erdirilebilecek durumda ise; TBK md.135/II hükmü uyarınca alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi durumu ortadan kalkmış olacağından borcun varlığının devam edeceği kabul edilmektedir⁸²³. Ancak bu durum kendiliğinden değil, birleşme sebebinin hükümsüz olmasıyla mümkün hale gelecektir⁸²⁴. Yukarıda verdiğimiz örneğe göre, vaat alacaklısının vaat borçlusuna tek başına mirasçı olduğu durumda, borçlu ve alacaklı sıfatı birleşmiş ancak daha sonradan vaat alacaklısı mirası reddetmiş ise, birleşme ortadan kalkmıştır ve taşınmaz satış vaadinden doğan borç varlığını sürdürür⁸²⁵.

3.5. Taşınmaz Üzerinde İpotek, Haciz, İhtiyati Haciz veya İhtiyati Tedbir Şerhi Bulunması

Taşınmaz satış vaadine konu taşınmaz üzerinde taşınmaza ilişkin ipotek, haciz, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz gibi uygulamalar kural olarak sözleşmenin sona ermesine sebep teşkil etmez⁸²⁶. Bu kısıtlamaların bulunması sözleşmenin kurulması ve taşınmazın vaat alacaklısına tescilini engellememektedir⁸²⁷. Örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra sözleşmeye konu taşınmaz haczedilmiş ise, satışa kadar hacizli malın devri ve dolayısıyla tesciline engel bir durum bulunmamaktadır⁸²⁸.

Haciz; alacaklının borçluya ait malvarlığına icra dairesi aracılığıyla el konulması olarak adlandırılmaktadır⁸²⁹. Taşınmaz üzerindeki haciz şerhi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasına engel teşkil etmez; ancak taşınmazın hacizle yükümlü olarak tesciline karar verilir⁸³⁰. Haciz, taşınmaz devrini engellemez, ancak icra takibi süresince alacak sahibi haciz şerh ile üçüncü kişilere karşı korunmuş olur⁸³¹. Ancak taşınmaz satış

⁸²² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.584.

⁸²³ Atamulu ve Köroğlu, s.164; Eren, **Borçlar Genel**, s.1299; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.585; Reisoğlu, **Borçlar**, s.407; Yıldırım, s.331; Nomer, s.431; Hatemi ve Gökyayla, s.310.

⁸²⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.585.

⁸²⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.585; Atamulu ve Köroğlu, s.164.

⁸²⁶ Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸²⁷ Gülay Öztürk, “Satış Vaadinden Doğan Borç İlişkisi”, **Yargıtay Dergisi**, Cilt:23, Sayı:4, Ekim 1977, s.532, , <http://www.yargitaydergisi.gov.tr/dergiler/23/ekim1997.pdf>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Canbolat ve Canbolat, s.191; Surlu, s.313; Çenberci, s.264; Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸²⁸ Çenberci, s.264.

⁸²⁹ Öztürk, s.532; Bal, **Satış Vaadi I**, s.22; Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸³⁰ Surlu, s.313; Öztürk, s.533.

⁸³¹ Canbolat ve Canbolat, s.199.

vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra tapu kütüğüne şerh edilmiş ve daha sonra taşınmaz haczedilmiş ise; bu durumda konulacak haciz şerhi vaat alacaklısının hakkını etkilemez⁸³². Çünkü tapudaki şerhi görüp bunu kabullenerek koydurmuşlardır. Şerhten sonra konulan haciz şerhinin kaldırılması için vaat alacaklısı, haciz sahiplerini de davalı göstererek taşınmazın lehine tescili talebinde bulunabilir⁸³³. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak tapuya şerh edilmemiş ise; taşınmaza sonradan konulacak hacizlerin şerhi vaat alacaklısı tarafından kaldırılamaz.

İpotek; kişisel bir alacağın teminatı amacıyla taşınmazın değerinden alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir ayni haktır⁸³⁴. Taşınmaz satış vaadi kurulmadan önce taşınmaz üzerinde ipotek bulunması da sözleşmenin kurulmasını engellemez; fakat vaat alacaklısı adına tıpkı tescile ipotekle yükümlü olarak karar verilir⁸³⁵. Hacizde olduğu gibi şerh edilmiş satış vaadinden sonra konulan ipotek de vaat alacaklısının hakkını etkilemez⁸³⁶. Ancak ipotek lehdarına karşı dava açılmadığı müddetçe, taşınmaz üzerindeki ipotek şerhi kaldırılamaz ve taşınmazın tesciline karar verilemez⁸³⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak taraflardan biri taşınmaz üzerine şerh koymuş ise; Yargıtay bu andan itibaren taşınmaz üzerinde ipotek ve haciz gibi kısıtlamaların geçersiz olduğunu savunan kararlar vermiştir⁸³⁸.

Kural olarak taşınmaz satış vaadine konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir sözleşmeyi sonlandırmıyor ve de tesciline engel olmuyor ise de; taşınmazın devrine engel olmak maksadıyla konulan tedbir veya haciz şerhi söz konusu ise durum farklıdır⁸³⁹. Eğer taşınmaz mülkiyetinin devrini önlemek amacıyla bir ihtiyati tedbir kararı konmuş ise; satış vaadi sözleşmesinden doğan borç konusu taşınmaz tapuda vaat alacaklısı adına tescil edilemez⁸⁴⁰. Bunun haricindeki hallerde gerek haciz, ipotek gerekse ihtiyati tedbir gibi haller bu sınırlamalar ile yükümlü olarak tescil edilecektir; dolayısıyla vaat alacaklısı ipotek, haciz, tedbirle alacaklılara karşı sorumlu olmaktadır⁸⁴¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak tapu kütüğüne şerh

⁸³² Surlu, s.313; Öztürk, s.533; Ruhi ve Ruhi, s. 67.

⁸³³ Yarg. 14 HD E:3052/ K.4636, K.T.: 05.06.2003, Surlu, s.316; Öztürk, s.533; Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸³⁴ Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸³⁵ Surlu, s.326.

⁸³⁶ Surlu, s.326; Öztürk, s.533.

⁸³⁷ Surlu, s.326.

⁸³⁸ Çenberci, s.265; Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸³⁹ Öztürk, s.533; Çenberci, s.265; Surlu, s.330.

⁸⁴⁰ Ruhi ve Ruhi, s.67.

⁸⁴¹ Ruhi ve Ruhi, s.67.

edilmiş ise, vaat alacaklısı ihtiyati tedbir talebinde bulunan üçüncü kişileri de davalı göstererek tedbirin kaldırılması ile tescil talebinde bulunabilir⁸⁴².

3.6. Sözleşmenin Feshi

Fesih, sürekli bir borç ilişkisinin geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin sonradan ortaya çıkan sebeplerle ileriye etkili olarak sona erdirilmesi işlemidir⁸⁴³.

Sözleşmenin feshi kural olarak tek taraflı yapılabileceği gibi iki taraflı da olabileceği gibi mahkeme hükmü ile de sona erdirilebilir⁸⁴⁴. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde Yargıtay feshi talep eden tarafın bunu tek taraflı olarak sona erdiremeyeceğini, mutlaka dava yoluyla ileri sürmesi gerektiğini ifade etmiştir⁸⁴⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sözleşmenin feshi ile ilgili Yargıtay kararlarında sözleşmeden dönme halinde de fesih tabirinin kullanıldığını görüyoruz⁸⁴⁶. ayrıca fesih(dönme) kararının tek taraflı olarak alınamayacağını ancak mahkeme kararı ile sözleşmeden dönülebileceğini ifade etmektedir⁸⁴⁷.

Taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin birleşiminden oluşan karma nitelikteki kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, Yargıtay kararlarında “geriye fesih” kavramı ile karşılaşmaktayız⁸⁴⁸. Geriye etkili fesih ile anlatılmak istenen

⁸⁴² Öztürk, s.533.

⁸⁴³ Kılıçoğlu, s.91; Yıldırım, s.325.

⁸⁴⁴ Surlu, s.154.

⁸⁴⁵ Yarg. 14 HD E:2018/4405, K:2019/3609, K.T:18.4.2019: “...Dairemizin 13.11.2012 tarih ve 2012/11926 Esas, 2012/13212 Karar sayılı ilamı ile “İki tarafa borç yükleyen akitlerde, tarafların sözlü iradeleri veya eylemli iradeleri fesihte birleşmemişse, feshin ancak mahkeme hükmüyle olacağı, arsa sahibinin fesih iradesinin yükleniciye ulaşıp ulaşmadığı anlaşılamadığı gibi yüklenicinin edimlerini yerine getirip getirmediği de yöntemince araştırılmadığı...”, www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020).

⁸⁴⁶ Yarg. 23 HD E:2016/5132, K:2019/4096, K.T:8.10.2019: “...Dolayısıyla bu sözleşmelerden dönmek isteyen tarafın, eğer karşı taraf dönmeyi kabul etmiyor ve karşı çıkıyorsa, hakimin kararına ihtiyacı vardır, yani mahkemede açacağı “sözleşmenin feshi” davası sonunda feshi (dönme) kararı ile sözleşmeden dönebilir...”, www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020).

⁸⁴⁷ Yarg. 23 HD E:2016/6059, K:2020/1489, K.T:4.3.2020: “...Dairemizin kararlılık gösteren içtihatlarında bu tip sözleşmelerin tarafların fesih iradelerinin birleşmesi halinde ya da haklı sebeplerin bulunması durumunda mahkemenin vereceği fesih kararı ile sona ereceği kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu sözleşmelerden dönmek isteyen tarafın, eğer karşı taraf dönmeyi kabul etmiyor ve karşı çıkıyorsa, hakimin kararına ihtiyacı vardır, yani mahkemede açacağı “sözleşmenin feshi” davası sonunda feshi (dönme) kararı ile sözleşmeden dönebilir. Mahkeme, önce fesih isteyen tarafın haklı olup olmadığını tartışır; haklı ise feshe karar verir, aksi halde davayı reddederek sözleşmeyi yürürlükte tutar. Bir başka anlatımla, arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshi, tek taraflı irade beyanı ile olmamakta, taraf iradeleri fesihte birleşmediği sürece ancak mahkeme kararı ile mümkün olmaktadır...”, www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020).

⁸⁴⁸ Yarg. 23 HD. E:2017/2892, K:2019/5214, K.T:10.12.2019, www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020): “...Ani edimli sözleşmenin kural olarak geriye etkili feshi ve tasfiyesi mümkündür. Geriye etkili fesihte sözleşmenin tarafları verdiklerini sebepsiz zenginleşme kurallarına göre geri isteyebilirler. Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra yüklenici henüz edimlerini yerine getirmeden; arsa sahibi, arsa veya kat irtifak tapularını veya bir kısmını yüklenici adına

tarafların sözleşmeden önceki malvarlığı durumuna dönmelerini sağlamaktır. Burada ileriye etkili feshin geçerli olması durumunda öncelikle onun da şartları aranarak somut olaya göre hakim karar verecektir⁸⁴⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra, taraflar sözleşmeden doğan borçların sona ermesi için yeni bir sözleşme ile var olan satış vaadi sözleşmesini feshedebilirler⁸⁵⁰. Doktrinde buna “ikale”, “bozma sözleşmesi” gibi isimlerle adlandırılan bu sözleşme kanunda düzenlenmemektedir⁸⁵¹. İkale sözleşmesi kanunda açıkça düzenlenmemiştir⁸⁵². Taraflar anlaşarak sözleşmenin tamamını feshedebilecekleri gibi bir kısmını da fesih edebilirler⁸⁵³.

İkale ile ibra sözleşmesi sıklıkla birbirine karıştırılmaktadır çünkü her ikisi de tasarrufi bir işleme dayanan ve borcu sona erdiren sözleşmelerdir⁸⁵⁴. Ancak taraflar dar anlamda borcu sona erdirmek istiyorlar ise ibra sözleşmesine; geniş anlamda borcu sona erdirmek isterlerse ikale sözleşmesine başvurmalıdır⁸⁵⁵. Çünkü ibra sözleşmesiyle dar anlamda borç sona ermiş iken sözleşme devam ediyor olabilir; fakat ikale

tescil ettirmekte ve yüklenici finans ihtiyacını karşılamak için devredilen bağımsız bölüm veya arsa hisselerini üçüncü kişilere satmaktadır. Arsa payı veya bağımsız bölümlerin satılmasından sonra yüklenici edimlerini yerine getirmediği için sözleşmenin geriye etkili feshedildiği bir realitedir...”

⁸⁴⁹ Yarg. 23 HD E:2016/6059, K:2020/1489, K.T.:4.3.2020: “Fesih ileriye etkili sonuçlar yaratacak şekilde yapılmış veya bunun koşulları oluşmuş ise, feshin doğal sonucu olarak yapılacak tasfiye işleminde yüklenici eserin getirildiği fiziki seviyeye uygun bağımsız bölüm tapusunun devrini isteyebilir. Feshin geriye etkili olması durumunda, sözleşme hiç yapılmamış (yok) farzedilerek hüküm hükümlerince geri alabilir. Taraflar karşılıklı olarak birbirlerine verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümlerince geri alabilir. Örneğin, avans niteliğinde bir miktar arsa payı devredilmiş ise arsa payının adına tescili arsa sahibince; yasaya uygun bir kısım imalat gerçekleşmiş ise bunun bedeli de yüklenici tarafca istenebilir. Oysa, ileriye etkili fesih sonuç farklıdır. Burada arsa sahibi, yüklenicinin gerçekleştirdiği inşaat oranında arsa payını devretmekle yükümlü olmakla beraber yüklenicinin kusuru nedeniyle uğradığı zararların ödenmesini de ister. Öncelikle inşaatın seviyesi (tamamlanma oranı) belirlenmeli, davalı yüklenicinin hakettiği arsa payı ile arsa sahiplerine bağımsız bölüm ve bırakılacak pay oranı, inşaatın bitirilmiş olması durumunda yükleniciye verilmesi kararlaştırılan bağımsız bölüm (ve arsa payı) oranına kıyas yolu uygulanmalı, böylece yüklenicinin yaptığı kısmi ifanın aynı olarak karşılığı tespit edilmeli, aynı olarak bağımsız bölüm verilmesi mümkün olmadığı takdirde yapılan iş ve bağımsız bölümlerin saptanacak değerlerine göre ivaz ilavesi suretiyle tasfiye gerçekleştirilmeli, mevcut işe göre geri alınması icap eden bağımsız bölüm (arsa payı) mevcut ise bunların yükleniciye ait olduğu belirlenmelidir. Diğer anlatımla, ileriye etkili fesih, yüklenicinin yaptığı imalatın oranına göre bedel alması anlamına gelmektedir.”, www.kazanci.com, (Erişim Tarihi:10.07.2020).

⁸⁵⁰ Abdurrahman Savaş, “Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Yıl:/, Sayı:26, Nisan 2016, s.111, <https://yayin.taa.gov.tr/dergiler/taad/taad26.pdf#page=117>, (Erişim Tarihi:11.07.2020); Karataş, s.305; Özenli, s.25; Surlu, s.154; Dalamanlı, s.106; Bal, **Satış Vaadi I**, s.16

⁸⁵¹ Dilan Şenyüz, “İkale Sözleşmesi”, **Bursa Barosu Dergisi**, Cilt 41, Sayı 96, Mart 2016, s.62, <https://jurix.com.tr/article/15857>, (Erişim Tarihi:30.06.2020) ; Eren, **Borçlar Genel**, s. 1288; Çenberci, s.64-65.

⁸⁵² Savaş, s.112.

⁸⁵³ Karataş, s.305.

⁸⁵⁴ Savaş, s.115; Ayrıntılı bilgi için bkz. Burcu Melekoğlu Keser, **İkale ve İbra Sözleşmeleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.

⁸⁵⁵ Eren, **Borçlar Genel**, s.1300, Savaş, s.114.

sözleşmesinde borçla birlikte sözleşme de ortadan kalkmaktadır⁸⁵⁶. Bu sebeple tarafların hangi borcun sonlanmasını istedikleri noktası bu sözleşmelere başvuru noktasında önem arz etmektedir.

İkale sözleşmesi isimsiz bir sözleşme olması sebebiyle kural olarak hiçbir şekle tabi değildir⁸⁵⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona erdirilmesi amacıyla hazırlanan ikale sözleşmesinin şekle tabi olup olmadığı ile ilgili doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bazı yazarlar, sözleşmeden doğan borcun sona ermesini konu alan fesih sözleşmesinin de TBK md.13/1 ile Noterlik Kanunu md.81/2 hükmü uyarınca resmi şekilde düzenlenmesi gerektiğini savunmuştur⁸⁵⁸. İbra ile ilgili kısımda kanunun açık hükmü karşısında TBK md.13 hükmüne üstünlük tanımıştık; ancak burada biz de sözleşmenin sona ermesi için düzenlenen ikale sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

3.6.1. İrade Sakatlığı Halleri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tıpkı diğer sözleşmeler gibi karşılıklı olarak irade beyanlarının uyduğu anda kurulur. Sözleşme kurulduktan sonra geçerli olabilmesi için konusunun kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine aykırı olmaması ve imkansız olmaması gerekmektedir. Bunun dışında, taraflar iradelerini açıklarken irade ile beyanları arasında bir uyum olması gerekmektedir⁸⁵⁹. Taraf iradeleri ile beyanları arasındaki uygunsuzluk; yanıltma, aldatma veya korkutma hallerinden biri ile gerçekleşmiş olabilir⁸⁶⁰. Böyle bir durumda iradesi sakatlanmış taraf, sözleşmenin iptalini isteme hakkına sahiptir⁸⁶¹. İrade bozukluğu sebebiyle sözleşme iptal edildiğinde borç ilişkisi sona ermektedir⁸⁶²

İrade sakatlığı sebebiyle iradesi fesada uğrayan taraf baştan itibaren sözleşme ile bağlı değildir; ancak karşı tarafa sözleşme ile bağlı olmadığını belirli bir süre içerisinde bildirmesi gerekmektedir⁸⁶³. Bu, 1 yıllık hak düşürücü süredir; süresi içerisinde iradesi

⁸⁵⁶ Berna Duman, “Türk İş Hukukunda İkale”, **Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019, s.15.

⁸⁵⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.1288; Dilan Şenyüz, s.62; Savaş, s.127.

⁸⁵⁸ Özenli, s.25-26; Surlu, s.83; Günay, **Satış Vaadi**, s.80; Karataş, s.305; Dalamanlı, s.106; Bal, **Satış Vaadi I**, s.16; Çenberci, s.65.

⁸⁵⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.94.

⁸⁶⁰ Reisoğlu, **Borçlar**, s.118; Nomer, s.90.

⁸⁶¹ Çenberci, s.71; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.96; Ayrıntılı bilgi için bkz: Eraslan Özkaya, **Yanıltma, Aldatma, Korkutma Davaları**, 1.Basım, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.

⁸⁶² Kılıçoğlu, s.836.

⁸⁶³ Reisoğlu, **Borçlar**, s.129; Yıldırım, s.149.

fesada uğrayan taraf, bozucu yenilik doğuran tek taraflı bir fesih bildirimi ile sözleşmeyi sonlandırmaz ise, sözleşme geçerli hale gelmektedir⁸⁶⁴.

Aldatma ve korkutma halinde iradesi fesada uğrayan taraf, ayrıca sözleşmenin geçerli olmamasından doğan menfi zararın tazminini de talep edebilmektedir⁸⁶⁵

3.6.1.1. Yanılma

Yanılma, ya bir irade açıklamasının açıklayanın arzusuna uymaması veya arzusunun açıklanmasına sebep olan güdülerin gerçek duruma uygun olmaması şeklinde ortaya çıkmaktadır⁸⁶⁶. Birinci hal doktrinde “*açıklamada yanılma*” ikinci durum ise “*saikte yanılma*” olarak adlandırılmaktadır⁸⁶⁷. Yanılmada irade ile beyan arasında istenilmeden uğranılan bir uyumsuzluk söz konusudur⁸⁶⁸.

Sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen taraf TBK md. 30 hükmüne göre sözleşme ile bağlı değildir⁸⁶⁹. Bu hükümden anlaşılacağı üzere her türlü yanılma hali değil; yalnızca “*esaslı yanılma*” haline dayanan taraf sözleşme ile bağlı olmaktan kurtulabilir⁸⁷⁰.

Esaslı yanılma halleri TBK md. 31 hükmünde örnek olarak sayılmıştır. Bu haller, sözleşmenin niteliğinde yanılma, sözleşmeye konu olan şeyde yanılma, sözleşmenin karşı tarafında yanılma, sözleşmenin karşı tarafının kimliğinde yanılma veya miktarda yanılma halleridir⁸⁷¹.

Taraflar, sözleşme için irade beyanlarını açıklarken bazen açıklamanın oluşumunda birtakım yanılmalar olabilir; yani irade veya beyan arasında uygunsuzluk bulunmamakta ancak dış dünyada ifade edilirken birtakım yanlış bazı değerlendirmeler yapılmaktadır; buna “*saik yanılması*” denir⁸⁷². TBK md. 32 hükmüne göre, kural olarak saikte yanılma hali bir esaslı yanılma hali değildir ve sözleşmenin geçersizliği sonucunu

⁸⁶⁴ Kömürcü, s.51; Reisoğlu, **Borçlar**, s.130; Yıldırım, s.149, Nomer, s.90.

⁸⁶⁵ Reisoğlu, **Borçlar**, s.123; Yıldırım, s.151.

⁸⁶⁶ Karataş, s.311; Reisoğlu, **Borçlar**, s.118; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.96.

⁸⁶⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.96.

⁸⁶⁸ Reisoğlu, **Borçlar**, s.118.

⁸⁶⁹ Özenli, s.201; Karataş, s.312; Günay, **Satış Vaadi**, s.55; Yıldırım, s.135; Nomer, s.90.

⁸⁷⁰ Dalamanlı, s.117; Özenli, s.201; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.96; Karataş, s.312; Bal, **Satış Vaadi II**, s.29.

⁸⁷¹ Karataş, s.312; Günay, **Satış Vaadi**, s.55-56; Nomer, s.93-94; Yarg. 23. HD. E:2016/4932, K:2019/5121, K.T.:5.12.2019: “...murisleri adına tapu tahsis belgesi ile tahsis edilen taşınmaz için davalı ile 28.05.1993 tarihinde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıkları zannıyla bir sözleşme düzenlediklerini, fakat daha sonra, noterde yapılan bu sözleşmenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olduğunu gördüklerini...”.

⁸⁷² Karataş, s.312; Reisoğlu, **Borçlar**, s.120; Yıldırım, s.138; Nomer, s.94.

doğurmaz⁸⁷³. Ancak istisna olarak yanılan, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması halinde, karşı tarafça da bu durum biliniyor ise; buna “temel yanılması” denir ve iptal edilebilir⁸⁷⁴.

Yanılan yanıldığını yanılma sebebini öğrendiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde karşı tarafa ileri sürmez ise sözleşme geçerli hale gelir⁸⁷⁵. Ancak TBK md. 34 hükmü uyarınca yanılan bunu dürüstlük kurallarına aykırı olarak ileri süremez⁸⁷⁶. Bir yıllık süre taraflar için hak düşürücü süredir⁸⁷⁷.

Bir kimse yanılmada kusuru olsa dahi sözleşmenin iptalini isteyebilir; bu husus iptal sebebiyle karşı tarafın zararının tazmininde önemlidir; ancak karşı taraf yanılmayı biliyor ise tazminat talep edemez⁸⁷⁸. Burada tazmin edilecek kısım sözleşmenin hiç kurulmamış olması halinde uğranılacak olan menfi zarardır⁸⁷⁹. Ayrıca bir taraf saikte kusuru ile yanılmaya düşmüş ise, bu durumda da karşı tarafa tazminat ödemekle yükümlü değildir⁸⁸⁰.

3.6.1.2. Aldatma

Aldatmanın kanunda açık bir tanımı bulunmamaktadır. Doktrinde aldatma, bir kimsenin, başka bir kimsenin irade beyanında bulunmasına yönelik o kimsede yanlış bir fikrin doğumuna sebebiyet veren aktif veya pasif davranış olarak tanımlanmaktadır⁸⁸¹. Aldatma özellikle iradenin oluşumundaki sakatlıktır⁸⁸².

Aldatma sözleşmenin karşı tarafı veya sözleşmeye yabancı üçüncü bir kimse tarafından yapılabilir⁸⁸³. Sözleşmenin diğer tarafının aktif veya pasif davranışının aldatma sayılabilmesi için, sözleşmenin karar aşamasında yanıltmış olması ve bunu aldatma kastı ile yapmış olması gerekmektedir⁸⁸⁴. Üçüncü kişinin aldatmasında ise,

⁸⁷³ Oğuzman ve Öz, s.104; Günay, **Satış Vaadi**, s.56; Reisoğlu, **Borçlar**, s.120-121.

⁸⁷⁴ Oğuzman ve Öz, s.104; Karataş, s.312; Günay, **Satış Vaadi**, s.56; Reisoğlu, **Borçlar**, s.121; Yıldırım, s.139; Nomer, s.95.

⁸⁷⁵ Oğuzman ve Öz, s.110; Karataş, s.313.

⁸⁷⁶ Özenli, s.202; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.110; Günay, **Satış Vaadi**, s.56.

⁸⁷⁷ Karataş, s.313.

⁸⁷⁸ Özenli, s.201; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.111; Dalamanlı, s.116; Canbolat ve Canbolat, s.183; Karataş, s.314; Günay, **Satış Vaadi**, s.56.

⁸⁷⁹ Karataş, s.314; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.112.

⁸⁸⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.113.

⁸⁸¹ Canbolat ve Canbolat, s.183; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.113; Özenli, s.200; Dalamanlı, s.121; Karataş, s.315; Surlu, s.570; Günay, **Satış Vaadi**, s.57; Ruhi ve Ruhi, s.60; Reisoğlu, **Borçlar**, s.124; Yıldırım, s.142.

⁸⁸² Reisoğlu, **Borçlar**, s.124.

⁸⁸³ Surlu, s.570; Günay, **Satış Vaadi**, s.57; Reisoğlu, **Borçlar**, s.126; Nomer, s.97.

⁸⁸⁴ Reisoğlu, **Borçlar**, s.125; Yıldırım, s.143; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.114-115.

diğer tarafın aldatmasındaki sebeplerin yanında; sözleşmenin karşı tarafının aldatmayı biliyor olması şartı aranır⁸⁸⁵.

Aldatmada da yanılmada olduğu gibi kişinin iradesi sakatlanmıştır; ancak yanılmada kişi kendisi irade sakatlığına düşmüş iken; aldatmada karşı taraf veya üçüncü bir kişinin müdahalesi ile iradesi fesada söz uğramıştır⁸⁸⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de vaat alacaklısı, vaat borçlusu tarafından aldatılmış ve yanılarak irade beyanında bulunmuş ise; TBK md.36/I hükmü uyarınca bu yanıлма esaslı olmasa dahi sözleşme geçerli değildir⁸⁸⁷. Örneğin, dört kat inşaat için ruhsat alınabilir iken, dürüstlük kurallarına aykırı olarak altı kat inşaat için ruhsat alınabilir ifadesiyle karşı taraf aldatılarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulmuş ise, burada vaat alacaklısı sözleşmenin feshini talep edebilir⁸⁸⁸.

Aldatılan taraf aldatıldığını öğrendiği tarihten itibaren 1 yıl içerisinde sözleşmeyi iptal etmez ise, sözleşme geçerli hale gelir; bu süre hak düşürücüdür⁸⁸⁹. Aldatma sebebiyle zarar uğrayan taraf sözleşme iptal edilmemiş olsa dahi zararın tazminini talep edebilir⁸⁹⁰. Bunun sebebi aldatmanın aynı zamanda bir haksız fiil oluşturmasıdır⁸⁹¹. Ayrıca aldatma her tür delille de ispat edilebilir⁸⁹².

3.6.1.3. Korkutma

Korkutma, sözleşme yapılmadığı müddetçe korkutulanın kendisi veya yakınlarının kişilik veya malvarlıklarına yönelik yakın ve ağır bir tehlikenin varlığına ilişkin tehdittir⁸⁹³. Korkutma maddi veya manevi şekilde olabilir⁸⁹⁴. Korkutmada korkutulan üzerinde sözleşme imzalamadığı takdirde kendisinin veya bir yakının zarara maruz kalacağı kanısı uyandırılmaktadır⁸⁹⁵. Ayrıca korkutulan taraf için yapılan tehditin

⁸⁸⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.117; Karataş, s.316; Reisoğlu, **Borçlar**, s.126; Nomer, s.97.

⁸⁸⁶ Karataş, s.315; Ruhi ve Ruhi, s.60; Yıldırım, s.142; Yarg. 14 HD K.T: 11.1.0.2005, E:1933/K:8900: “*Hatada yanıлма, hilede yanıltma vardır*” (Surlu, s.572).

⁸⁸⁷ Dalamanlı, s.121; Karataş, s.316; Günay, **Satış Vaadi**, s.57; Ruhi ve Ruhi, s.60.

⁸⁸⁸ Karataş, s.316.

⁸⁸⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.117; Özenli, s.200; Canbolat ve Canbolat, s.183; Dalamanlı, s.121; Karataş, s.316 Surlu, s.570; Ruhi ve Ruhi, s.60; Bal, **Satış Vaadi II**, s.28; Yıldırım, s.142.

⁸⁹⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.117; Reisoğlu, **Borçlar**, s.126.

⁸⁹¹ Dalamanlı, s.121.

⁸⁹² Özenli, s.201 Surlu, s.570; Günay, **Satış Vaadi**, s.58; Ruhi ve Ruhi, s.60; Bal, **Satış Vaadi II**, s.28.

⁸⁹³ Ruhi ve Ruhi, s.61; Surlu, s.578; Karataş, s.318-319; Reisoğlu, **Borçlar**, s.127; Yıldırım, s.145; Nomer, s.98.

⁸⁹⁴ Ruhi ve Ruhi, s.61; Yarg. 14 HD K.t: 10.10.2006, E:10848, K:10695, “*Bir kimseye o akdi yapmasını temin için maddi tazyik yapılmışsa maddi ikrah, korku yaratarak ona istenilen işlemi yaptırmayı amaçlayan tehdide de manevi ikrah denir*” (Surlu, s.579).

⁸⁹⁵ Reisoğlu, **Borçlar**, s.127; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.118; Günay, **Satış Vaadi**, s.59;

de hukuka aykırı olması gerekmektedir⁸⁹⁶. Ancak dışarıdan hiçbir etki olmaksızın bir kimsenin kendiliğinden duyduğu korku sonucu sözleşmeyi imzalaması korkutma kapsamına girmez, dolayısıyla sözleşmenin geçerliliğini etkilemez⁸⁹⁷.

Aldatmada olduğu gibi korkutmada da sözleşmenin diğer tarafı veya üçüncü bir kişi tarafından bu eylem yapılabilir⁸⁹⁸.

Yanılma ve aldatmadan farklı olarak 1 yıllık hak düşürücü sürenin başlangıç anı korkunun ortadan kalktığı tarihten itibaren; bu sürede sözleşme fesih edilmez ise geçerli hale gelir⁸⁹⁹. Korkutmanın varlığı her türlü delille ispat edilebilir⁹⁰⁰.

3.7. Borcun Yerine Getirilmemesi

Borcun yerine getirilmemesi; ifanın imkansızlaşması ve yerine getirilmesinin mümkün olmaması, ifa mümkün olduğu halde gereği gibi yerine getirilmemesi veya kötü ifa edilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır⁹⁰¹. Borcun imkansızlaştığı veya kötü ifa edildiği hallerde bunun yaptırımı borçlunun tazmin yükümlülüğüdür⁹⁰². Ancak borç zamanında yerine getirilmemiş yani borçlu ifada gecikmiş ve edim de olanaklı ise, burada borçlunun temerrüdünden bahsedilmektedir⁹⁰³. Borçlu temerrüdü halinde alacaklı, gecikmiş ifayı talep ve zararın tazmini yanında, edimin cebri icra yoluyla yerine getirilmesini de talep hakkına sahiptir⁹⁰⁴. İfa imkansızlığını bir önceki bölümlerde incelediğimiz için burada yalnızca borçlu temerrüdü incelenecek olup kötü ifa konusu ayrıntılı olarak incelenmeyecektir⁹⁰⁵.

3.7.1. Vaat Borçlusunun Temerrüdü

İfası mümkün olan bir borcun, zamanında yerine getirilmemesi sebebiyle gecikme durumu bazı şartlarıyla birlikte doktrinde borçlu temerrüdü olarak adlandırılmaktadır⁹⁰⁶. Borçlu temerrüdünün şartları TBK md. 117 hükmünde düzenlenmiştir⁹⁰⁷. Buna göre

⁸⁹⁶ Reisoğlu, **Borçlar**, s.128; Yıldırım, s.147.

⁸⁹⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.119.

⁸⁹⁸ Karataş, s.319; Canbolat ve Canbolat, s.184; Reisoğlu, **Borçlar**, s.129.

⁸⁹⁹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.121; Ruhi ve Ruhi, s.61; Surlu, s.578; Karataş, s.319; Özenli, s.197.

⁹⁰⁰ Ruhi ve Ruhi, s.61; Surlu, s.578; Karataş, s.319.

⁹⁰¹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1072; Oğuzman ve Öz, s.391.

⁹⁰² Oğuzman ve Öz, s.394.

⁹⁰³ Reisoğlu, **Borçlar**, s.367.

⁹⁰⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.394.

⁹⁰⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. Fahrettin Aral, **Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2011.

⁹⁰⁶ Eren, **Borçlar Genel**, s.1117; Kılıçoğlu, s.683; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.484; Karataş, s.324.

⁹⁰⁷ Reisoğlu, **Borçlar**, s.367.

borcun muaccel olması, borcun ifasının mümkün olması, alacaklının ihtarı ve vaat alacaklısının ifayı kabule hazır olması ile borçlu temerrüde düşürülebilir⁹⁰⁸.

Borçlu temerrüdü esasen var olan borcu sona erdirmez⁹⁰⁹. Ancak temerrüt halinde borçlu verilen süreye rağmen borcunu hala ifa etmez ise, alacaklı seçimlik haklarından biri olan sözleşmeden dönme ile borcu sona erdirilebilir.

Borçlu temerrüdünün genel sonuçlarından biri; aynen ifa dışında borcun geç ifasından dolayı alacaklının gecikme tazminatı talebidir⁹¹⁰. Vaat borçlusu, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zarar sebebiyle kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat edemediği müddetçe, vaat alacaklısının uğradığı zararlardan sorumludur⁹¹¹. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, vaat borçlusunun edimi ifada temerrüde düşmesi halinde vaat alacaklısı, aynen ifa ve gecikme tazminatından vazgeçip ifa yerine tazminat veya sözleşmeden dönme ile olumsuz zararın tazmini gibi seçimlik haklara da sahiptir⁹¹².

Vaat borçlusunun temerrüde düşürülebilmesi için kusur aranmamaktadır⁹¹³. Kusur, ifanın gecikmesi dolayısıyla alacaklının uğradığı zararı gidermek amacıyla gecikme tazminatı, ifa yerine tazminat ve sözleşmeden dönme halinde olumsuz zararın tazmininde aranacak bir konudur⁹¹⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaat borçlusunun temerrüdü, çoğu zaman taşınmazın satış sözleşmesinin kurulmaması yani vade tarihi geldiğinde mülkiyetin tapuda devir edilmemesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bazen vaat alacaklısının teklif ettiği satış bedelini almama da vaat borçlusunun temerrüdü olarak değerlendirilebilir⁹¹⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin doktrinde tek veya iki taraflı olarak düzenlenebileceğini; ancak bizim görüşümüz yalnızca iki taraflı olarak düzenlenmesi yönünde olduğunu daha önceki bölümlerde incelemiştik. Bu sebeple karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere uygulanan TBK md. 123-125 temerrüt hükümleri, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de uygulama alanı bulacaktır⁹¹⁶. Ancak tek taraflı olarak düzenlenmiş bir satış vaadi sözleşmesi var ise yalnızca borçlu temerrüdünün genel

⁹⁰⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.485; Özenli, s.219; Nomer, s.370; Ayrıntılı bilgi için bkz. Gizem Kılıç Öztürk, **Borçlar Hukukunda Borçlunun Temerrüdü**, 1.Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016.

⁹⁰⁹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1126.

⁹¹⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.514.

⁹¹¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.427.

⁹¹² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.514; Albayrak, s.70.

⁹¹³ Eren, **Borçlar Genel**, s.1126; Kılıçoğlu, s.690. Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.498;

⁹¹⁴ Kılıçoğlu, ss. 690-691. Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.498;

⁹¹⁵ Özenli, s.223.

⁹¹⁶ Eren, **Borçlar Genel**, s.1136.

sonuçlarından olan aynen ifa ve gecikme tazminatı talep edilebilir ve TBK md. 119'daki beklenmedik halden sorumlu olur.

3.7.1.1. Borcun Muaccel Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde taraflarca belirlenmiş bir vade tarihi var ise; ifanın ancak o tarihte talep edilebileceğini bir önceki bölümde incelemiştik⁹¹⁷. Dolayısıyla taraflarca belirlenen vade tarihi gelmeden vaat borçlusundan borcun yerine getirilmesi beklenemez ve böylece borçlu temerrüde düşürülemez⁹¹⁸. Vaat borçlusunun temerrüde düşürülebilmesi için borcun muaccel olması gerekmektedir⁹¹⁹. Borç herhangi bir süreye bağlanmamış ise doğumu anından muaccel olur⁹²⁰.

Borç muaccel olmasına rağmen bölünebilir bir edimin ifası söz konusu ise ve ifaya başlanmış ise; borçlu temerrüde düşürülemez⁹²¹. Çünkü borçlunun temerrüde düşürülebilmesi için edimin ifasına başlanmamış olması gerekmektedir⁹²².

3.7.1.2. Vaat Alacaklısının İhtarı

Borçlu temerrüdünün bir başka koşulu ise, vaat alacaklısının ihtarıdır⁹²³. Borcun muaccel olması ile temerrüt kendiliğinden doğmaz; kural olarak vaat alacaklısının ihtarı ile borçlu temerrüde düşer⁹²⁴. İhtarın şekli ile ilgili kanunda herhangi bir şekil şartı düzenlenmemiştir⁹²⁵. Ancak ispat kolaylığı açısından ihtarın noter aracılığıyla çekilmesi taraflar için daha faydalıdır⁹²⁶.

İhtar vaat alacaklısı yerine onun yetkili temsilcisi tarafından da yapılabilir⁹²⁷. Yetkili temsilciye ihtar için ayrı bir özel yetki verilmesine gerek yoktur; ihtarın hüküm ifade edebilmesi için yetkili temsilcinin ayırt etme gücüne sahip olması yeterlidir⁹²⁸.

Kural, vaat alacaklısının ihtarıyla borçlunun temerrüde düşürülmesi olsa da bazı durumlarda ihtara gerek olmadan da borçlu temerrüde düşürülebilir⁹²⁹. TBK md. 117

⁹¹⁷ Bknz. yukarıda s. 71 vd.(düzelt, 2. Bölüm 2.2.1 başlık)

⁹¹⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.486; Karataş, s.325; Reisoğlu, **Borçlar**, s.367; Yıldırım, s.308.

⁹¹⁹ Karataş, s.331; Eren, **Borçlar Genel**, s.1120; Kılıçoğlu, s.684.

⁹²⁰ Karataş, s.325.Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.335;

⁹²¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.486.

⁹²² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.486.

⁹²³ Eren, **Borçlar Genel**, s.1120; Günay, **Satış Vaadi**, s.64; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.487; Karataş, s.325; Reisoğlu, **Borçlar**, s.368; Yıldırım, s.308.

⁹²⁴ Çenberci, s.251; Nomer, s.370; Kılıçoğlu, s.684.

⁹²⁵ Kılıçoğlu, s.685.Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.488; Karataş, s.325; Özenli, s.219; Çenberci, s.252; Reisoğlu, **Borçlar**, s.368; Yıldırım, s.309;

⁹²⁶ Çenberci, s.252.

⁹²⁷ Eren, **Borçlar Genel**, s.1121; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.490;.

⁹²⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.490.

hükmünde bu hallerden bazıları sayılmış olup diğer kanunlarda bunlar dışında özel hükümlere yer verilmiştir. Ancak burada yalnızca konuyla ilgili genel kanunlardaki hükümler incelenecektir.

İhtara gerek olmayan hallerden ilki, ifa zamanının taraflarca kesin vade tarihi ile kararlaştırılmış olmasıdır⁹³⁰. Kesin vade ile anlatılmak istenen husus, tarafların borcun yerine getirebilmesi için belirli bir gün belirlemeleridir. Örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taşınmaz mülkiyetinin devrinin 10.10.2020 tarihinde ifa edileceği kararlaştırılmış ise; borcun bu tarihte yerine getirilmemesi halinde ihtara gerek olmadan vaat borçlusu temerrüde düşer⁹³¹.

İhtara gerek olmayan diğer durum ise, vadenin taraflarca belirlenmemiş olması ancak borcun muacceliyeti için bildirim yetkisinin taraflardan birine bırakılmış olması durumudur⁹³². Bu durumda bildirim yapıldığı andan itibaren borç muaccel olacağından, bu andan itibaren borç ifa edilmezse borçlu temerrüde düşer⁹³³.

Kanunda ayrıca belirtilmemiş olmasına rağmen ihtar çekilmesine gerek olmayan bir diğer durum ise, ihtarın dürüstlük kuralına göre beklenemeyeceği haldir⁹³⁴. Örneğin, borcunu ifa etmeyeceğini açıkça beyan eden borçluya alacaklının ihtar çekmesinin gereksiz olduğunu anlaşıyor ise ihtar çekilmeden de borçlu temerrüde düşebilir⁹³⁵.

3.7.1.3. Borcun İfasının Olanaklı Olması

Borcun objektif olarak imkansızlaşması durumunda sona ereceği; ancak imkansızlaşmada tarafın kusurlu bulunması halinde tazminatla yükümlü olduğunu ve diğer mülkiyetin devir edilememe sebeplerini bir önceki bölümde incelemiştik. Bu sebeple henüz muaccel olmadan bir borcun imkansızlaşması durumunda temerrüt hükümlerine başvurulamaz⁹³⁶. Borç muaccel olmuş ancak temerrüt için ihtar çekilmeden önce imkansızlaşmış ise, bu durumda yine temerrüt hükümleri değil, imkansızlık hükümleri uygulanmaktadır⁹³⁷. Ancak borçlu temerrüde düşürüldükten

⁹²⁹ Karataş, s.326.

⁹³⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.491; Reisoğlu, **Borçlar**, s.369; Yıldırım, s.310; Nomer, s.373: Yazara göre buradaki vade belirli vadedir ancak Yargıtay'ın kesin vade olarak kabul ettiğini belirtmiştir; Eren, **Borçlar Genel**, s.1123: Yazar burada belirli bir vade terimini kullanmıştır; Kılıçoğlu, s.687: burada açık ve belirli bir vade tarihi yeterli olup kesin vade olması gerekmez.

⁹³¹ Karataş, s.326.

⁹³² Kılıçoğlu, s.688 ;Karataş, s.326; Reisoğlu, **Borçlar**, s.369; Yıldırım, s.310.

⁹³³ Karataş, s.326.

⁹³⁴ Karataş, s.326; Kılıçoğlu, s.688.Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.493;

⁹³⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.493; Kılıçoğlu, s.688.

⁹³⁶ Reisoğlu, **Borçlar**, s.370; Yıldırım, s.307; Eren, **Borçlar Genel**, s.1120.Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.497.

⁹³⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.496.

sonra borç imkansızlaşmış ise; imkansızlığa kadarki süre için temerrüt hükümleri; bundan sonraki kısım için ise imkansızlık hükümleri uygulanır⁹³⁸.

Borçlu temerrüde düşmede kusurlu ise, sonraki imkansızlıktan yani beklenmedik halden kusuru olmasa dahi TBK md.119 hükmü uyarınca sorumludur⁹³⁹.

3.7.1.4. Vaat Alacaklısının İfayı Kabule Hazır Olması

Vaat borçlusunu temerrüde düşürebilmenin son şartı ise kanunda açıkça yazılı olmasa bile vaat alacaklısının ifayı kabule hazır olmasıdır⁹⁴⁰. Çünkü haklı bir sebep olmadan ifa vaat alacaklısı tarafından kabul edilmez ise, daha önceki bölümde incelemiş olduğumuz üzere alacaklı temerrüdü söz konusu olacaktır ve bu durumda borçlu temerrüdüne başvurulamayacaktır⁹⁴¹.

3.7.1.5. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları

Borçlu temerrüdü tek başına borç sona erdirmez⁹⁴². Ancak temerrüt halinde alacaklı seçimlik haklarını kullanarak sözleşmeden doğan borcu sona erdirebilir.

Temerrüdün genel sonuçlarından ilki vaat borçlusundan aynen ifa ile gecikme tazminatının talep edilebilmesidir⁹⁴³. Temerrüdün uygulanma amacı da borçludan aynen ifayı talepten ziyade gecikmiş zararın giderimini sağlamaktır; buna gecikme tazminatı denir⁹⁴⁴. Gecikme tazminatı TBK md. 118 hükmünde düzenlenmiştir. Gecikme tazminatı ifa ile birlikte talep edilebileceği gibi, ayrıca bir ihtirazi kayıt konulmamış ise ifadan sonra da talep edilebilir⁹⁴⁵.

Gecikme tazminatı vaat alacaklısının temerrüde düşmeden malvarlığında oluşacak durum ile temerrüde düştükten sonra geciken ifa ile malvarlığında meydana gelen durum arasındaki farktan ibarettir⁹⁴⁶. Olumsuz zarar içerisine malvarlığında oluşan fiili zararlar dışında yoksun kalınan kar kalemi de dahil olmaktadır⁹⁴⁷.

Gecikme tazminatı, borcun gereği gibi ifa edilememesinden doğan bir tazminat türü olduğu için vaat borçlusunun ayrıca kusuru gerekmektedir; vaat borçlusu temerrüde

⁹³⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.497.

⁹³⁹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1133; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.497.

⁹⁴⁰ Özenli, s.221; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.498; Yıldırım, s.308.

⁹⁴¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.498; Yıldırım, s.308; Karataş, s.329.

⁹⁴² Kılıçoğlu, s.697; Eren, **Borçlar Genel**, s.1126.

⁹⁴³ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.514; Özenli, s.226.

⁹⁴⁴ Eren, **Borçlar Genel**, s.1130; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.515;

⁹⁴⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.515.

⁹⁴⁶ Eren, **Borçlar Genel**, s.1131; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.515.

⁹⁴⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.515.

düşmede kusurlu olmadığını ifa etmediği müddetçe vaat alacaklısının zararından sorumludur⁹⁴⁸. Ancak vaat borçlusu karine olarak kusurlu kabul edilir, borçlu burada kusursuz olduğunu kendisi ispat ederek borçlu olmaktan kurtulabilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde satış vaadinde bulunan vaat borçlusu ifa zamanı geldiğinde taşınmazın mülkiyetini devir etmezse, vaat alacaklısı borcun aynen ifa edilmesi için tapu iptal ve tescil davası açar⁹⁴⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerden olduğu için TBK md.123-126 hükümleri de uygulama alanı bulacaktır. Buna göre TBK md. 125 hükmü uyarınca vaat alacaklısı, aynen ifa ve gecikme tazminatı dışında, borcun ifa edilememesi sebebiyle olumlu zararın tazminini veya sözleşmeden dönme hakkını kullanarak olumsuz zararın tazminini talep hakkına sahiptir⁹⁵⁰. Fakat vaat alacaklısının seçimlik haklarını kullanabilmesi için vaat borçlusuna ek bir süre vermesi gerekmektedir⁹⁵¹. Aynen ifa ve gecikme tazminatında ise borçluya ayrıca bir süre verilmesine gerek yoktur; alacaklı tarafından her zaman istenebilir⁹⁵². Bu ek sürenin vaat borçlusunun edimini yerine getirebilmesi için uygun bir süre olması gerekmektedir⁹⁵³. Alacaklı verilen süre sonunda eğer aynen ifa ve gecikme tazminatı dışında bir talepte bulunacak ise, yukarıda sayılan seçimlik haklardan hangisini kullandığını derhal karşı tarafa bildirmek zorundadır⁹⁵⁴.

Borçluya ek süre verilmesine gerek olmayan haller TBK md.124 hükmünde sayılmıştır, buna göre borçlunun içinde bulunduğu durum ya da tutumundan süre verilmesinin gereksiz olacağı anlaşıyor, sözleşmenin aynen ifası alacaklı için faydasızlaşıyor ya da borcun kesin bir vadede ifa edilmesi gerekiyorsa borçluya ek süre tanınması gerekmez⁹⁵⁵.

Vaat alacaklısı aynen ifa ve gecikme tazminatından vazgeçip müspet zararın tazminini de talep edebilir⁹⁵⁶. Burada alacaklının borçludan talep ettiği zarar müspet zarardır⁹⁵⁷. Müspet zarar borçlanılan edimin ifa edilmemesi sebebiyle uğranılan zarar

⁹⁴⁸ Eren, **Borçlar Genel**, s.1132; Kılıçoğlu, s.698.

⁹⁴⁹ Kılıçoğlu, s.697.

⁹⁵⁰ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.534; Karataş, s.330; Reisoğlu, **Borçlar**, s.381; Nomer, s.399-400; Eren, **Borçlar Genel**, s.1137; Kılıçoğlu, s.694.

⁹⁵¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.539; Çenberci, s.256; Reisoğlu, **Borçlar**, s.381; Yıldırım, s.317; Nomer, s.400; Eren, **Borçlar Genel**, s.1138; Kılıçoğlu, s.692.

⁹⁵² Reisoğlu, **Borçlar**, s.384; Yıldırım, s.316.

⁹⁵³ Eren, **Borçlar Genel**, s.1139.

⁹⁵⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.540; Reisoğlu, **Borçlar**, s.385; Yıldırım, s.319; Nomer, s.401; Eren, **Borçlar Genel**, s.1144; Kılıçoğlu, s.729.

⁹⁵⁵ Reisoğlu, **Borçlar**, s.383; Nomer, s.401-402; Eren, **Borçlar Genel**, s.1141; Kılıçoğlu, ss. 695-696.

⁹⁵⁶ Çenberci, s.259; Özenli, s.226; Karataş, s.331; Yıldırım, s.319; Nomer, s.404; Kılıçoğlu, s.730.

⁹⁵⁷ Yıldırım, s.320; Eren, **Borçlar Genel**, s.1145; Kılıçoğlu, s.731.

kalemleridir⁹⁵⁸. Yani borçlu borcunu ifa etmiş olsaydı alacaklının uğramayacağı zararlarıdır⁹⁵⁹. Burada vaat alacaklısı, seçimlik haklardan kendisi için hangi seçimin daha lehine olacağını değerlendirerek karar vermesi gerekmektedir; örneğin ifanın kendisi için bir anlamı kalmamış ise, olumlu ve olumsuz zararı karşılaştırarak hangisi kendisi için daha avantajlı ise onu tercih etmesi gerekmektedir.

Vaat alacaklısı eğer ifa yerine tazminatı talep ederse, bu andan itibaren seçiminden geri dönemez ve menfi zararın tazminini talep edemez⁹⁶⁰. Burada da gecikme tazminatında olduğu gibi ifa yerine tazminatın istenebilmesi için vaat borçlusunun ayrıca kusurlu olması gerekmektedir⁹⁶¹.

Vaat alacaklısı, seçimlik haklardan aynen ifa talebinden vazgeçip olumlu zararın tazminini talep ederse gecikme tazminatı isteyemez⁹⁶². Vaat borçlusunun kusurunun bulunmadığı bu halde vaat alacaklısı artık ya sözleşmenin ifasını ya da sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir⁹⁶³.

Borçlunun temerrüde düşürülmesinde kusur aranmamaktadır⁹⁶⁴. Ancak kusur temerrüde bağlanan sonuçlardan bazıları için önem taşımaktadır⁹⁶⁵. Vaat borçlusu temerrüde düşmede kusurunun bulunmadığını ispat edemediği veya malvarlığında meydana gelen zarar ile temerrüde sebep olan davranış arasındaki nedensellik bağının bulunmadığını ispat etmediği müddetçe, TBK md. 119 hükmü uyarınca beklenmedik halden doğan zararlardan da sorumludur⁹⁶⁶. Buradaki sorumluluğun esası borçlunun temerrüde düşmedeki kusurlu davranışdır; yoksa sonradan meydana gelen halin beklenmedik hal veya mücbir sebep hallerine kusuruyla sebebiyet vermesi önem taşımamaktadır⁹⁶⁷.

Vaat alacaklısı nihayet sözleşmeden dönme hakkı ile olumsuz zararın tazminini talep edebilir, bunu bir sonraki başlıkta inceleyeceğiz.

⁹⁵⁸ Eren, **Borçlar Genel**, s.1145; Ayrıntılı bilgi için bkz. Ayşe Havutçu, **Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1995.

⁹⁵⁹ Kılıçoğlu, s.731.

⁹⁶⁰ Yıldırım, s.320; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.542;

⁹⁶¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.544.

⁹⁶² Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.517.

⁹⁶³ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.540.

⁹⁶⁴ Reisoğlu, **Borçlar**, s.370; Nomer, s.376.

⁹⁶⁵ Reisoğlu, **Borçlar**, s.370; Nomer, s.376; Eren, **Borçlar Genel**, s.1142.

⁹⁶⁶ Reisoğlu, **Borçlar**, s.370; Kılıçoğlu, s.699; Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.518;

⁹⁶⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.518-519; Kılıçoğlu, s.699.

3.8. Sözleşmeden Dönme

Borcu sona erdiren sebeplerden bir diğeri, vaat borçlusu temerrüde düşürüldükten sonra, vaat alacaklısının başvurabileceği seçimlik haklardan biri olan sözleşmeden dönme ve olumsuz zararın tazminidir⁹⁶⁸. Dönme kavramı TBK’da açıkça tanımlanmamıştır⁹⁶⁹. Dönme, ani edimli geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin sonradan ortaya çıkan sebeplerle geçmişe etkili olarak sona erdirilmesi işlemidir⁹⁷⁰. Dönme hakkının kullanılmasıyla alacaklı, kendi ediminin de ifası sona ermekte ve daha önceden verilmiş şeylerin ise iadesini de talep etmektedir⁹⁷¹.

Sözleşmeden dönme borç ilişkisini fesihten farklı olarak geriye etkili olarak sona erdirmektedir⁹⁷². Dönme beyanı ile birlikte her iki tarafın borcu sona ermektedir; buna bağlı olarak verilmiş bir alacak veya edim mevcut ise, sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca taraflar verdiklerini geri isteyebilir⁹⁷³. Sebepsiz zenginleşme ile verilen edimin geri istenmesinde tarafların kusuru önem arz etmez; kusur olumsuz zararın tazmininde aranır⁹⁷⁴.

Sözleşmeden dönmenin borç ilişkisine etkisi bakımından doktrinde farklı görüşler mevcuttur biz burada bu görüşleri ayrıntılı olarak incelememekle birlikte klasik teoriyi desteklediğimizi belirtmek isteriz. Bu teoriye göre, dönme beyanı bozucu yenilik doğuran bir haktır ve sözleşmenin kurulduğu andan itibaren borç ilişkisini ortadan kaldırır; bu ana kadar verilen her edim sebepten yoksun kalır ve her iki taraf sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca aldığı edimleri geri isteyebilir⁹⁷⁵. Sözleşmeden dönme beyanı ile borç ilişkisi ortadan kalkacağından asıl borca bağlı cezai şart, kefalet gibi imkanlar da ortadan kalkmaktadır⁹⁷⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sözleşmeden dönme hakkını kullanan vaat alacaklısı, vaat borçlusu kusursuzluğunu ispat etmediği müddetçe ondan olumsuz

⁹⁶⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.547; Reisoğlu, **Borçlar**, s.386; Çenberci, s.260: Yazar bu kısmı açıklarken dönme yerine fesih kelimesini kullanmıştır; Eren, **Borçlar Genel**, s.1147; Kılıçoğlu, s.836.

⁹⁶⁹ Eren, **Borçlar Genel**, s.1290.

⁹⁷⁰ Kılıçoğlu, s.91; Yıldırım, s.325; Ayrıntılı bilgi için bkz. Vedat Buz, **Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014.

⁹⁷¹ Kılıçoğlu, s.735.

⁹⁷² Kılıçoğlu, s.92; Reisoğlu, **Borçlar**, s.386, Gülgün Anık, “ Borçlu Temerrüdünden Dolayı Sözleşmeden Dönme”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, C.18, S.59, 2005, s.224.

⁹⁷³ Rona Serozan, **Sözleşmeden Dönme**, Gözden Geçirilmiş 2.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, s.155: Yalnız bir tarafa borç yükleyen sözleşmelerde dönme yoluyla hakkın kurtarılması anlamsızdır. Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.547; Kılıçoğlu, s.92; Karataş, s.331: Yazar, dönme yerine fesih kelimesini kullanmıştır.; Kılıçoğlu, s.735.

⁹⁷⁴ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.547.

⁹⁷⁵ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.548.

⁹⁷⁶ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.553.

zararın tazminini de talep edebilir⁹⁷⁷. Sözleşmenin kurulamaması sebebiyle uğranılan olumsuz zarar kalemine borca güvenerek yapılan hazırlık masrafları ve kaçırılan fırsatlar girer⁹⁷⁸. Örneğin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesinde noter masrafları veya taşınmazın daha yüksek bir bedelle bir başkası tarafından satın alınamaması şeklinde yoksun kalınan fırsatlar bu zararın kapsamına girmektedir⁹⁷⁹

Uygulamada ve Yargıtay kararlarında genellikle temerrüt halinde dönme değil fesih tabirinin kullanıldığı görülmektedir⁹⁸⁰. “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kural olarak karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler olduğu için taraflardan birinin temerrüde düşmesi halinde diğer taraf sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir*⁹⁸¹. Temerrüde düşen tarafa yapılacak feshi ihbar sonucunda sözleşme tek taraflı olarak fesih edilebilir⁹⁸². Ancak tapu iptal ve tescil davasını açtıktan sonra vaat borçlusunun tek taraflı feshi, iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz⁹⁸³. ”

3.9. Zamanaşımı

Zamanaşımı, süresi içerisinde talep ve dava edilmeyen borcun dava edilebilme imkanını ortadan kaldıran bir süre zarfıdır⁹⁸⁴. Bu sebeple zamanaşımı esasen borcu sona erdiren bir sebep olmayıp vaat borçlusuna ifadan sürekli kaçınma hakkı veren bir def’idir⁹⁸⁵. Bu sebeple zamanaşımı süresi dolmuş bir borcun vaat borçlusu tarafından ifa edilmesi durumunda, ifa edilen edim için sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanamaz⁹⁸⁶. Zamanaşımına uğramış bir borç eksik borç niteliğinde olduğu için borcunu ifa ettikten sonra yerine getirmeme hakkını öğrenen taraf, bunu sonradan geri

⁹⁷⁷ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.555; Çenberci, s.260; Karataş, s.331; Reisoğlu, **Borçlar**, s.388; Yıldırım, s.321; Nomer, s.411; Eren, **Borçlar Genel**, s.1152.

⁹⁷⁸ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.555; Nomer, s.411; Eren, **Borçlar Genel**, s.1152; Ayrıntılı bilgi için bkz. Mehmet Serkan Ergüne, **Olumsuz Zarar**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008.

⁹⁷⁹ Reisoğlu, **Borçlar**, s.388.

⁹⁸⁰ Yarg. 23 HD. E:2016/4932, K:2019/5121, K. T.:5.12.2019, (www.kazanci.com, Er. Tar. 10.06.2020) ; Yarg. 14 HD. E:2017/1520, K:2019/4488, K.T:16.05.2019, (www.karararama.yargitay.gov.tr Er. Tar.: 10.06.2020); Yarg. 13 HD. E:2017/5402, K:2018/7783, (www.karararama.yargitay.gov.tr Er. Tar.: 10.06.2020); Yarg. 23 HD, E:2016/4932, K:2019/5121, K.T.:5.12.2019, (Erişim Tarihi: 10.06.2020 www.kazanci.com)

⁹⁸¹ Özenli, s.26; Surlu, s.154-155; Günay, **Satış Vaadi**, s.81; Canbolat ve Canbolat, s.184; Bal, **Satış Vaadi I**, s.17.

⁹⁸² Surlu, s.155; Canbolat ve Canbolat, s.184; Bal, **Satış Vaadi I**, s.17.

⁹⁸³ Surlu, s.156.

⁹⁸⁴ Ruhi ve Ruhi, s.64; Çenberci, s.270; Günay, **Satış Vaadi**, s.123; Karataş, s.298; Özenli, s.26-27; Reisoğlu, **Borçlar**, s.422; Nomer, s.431; Ayrıntılı bilgi için bkz. Mahmut Bilgen, **Özel Hukukta Zamanaşımı**, Adalet Yayınevi, Ankara 2010.

⁹⁸⁵ Surlu, s.243; Ruhi ve Ruhi, s.64; Günay, **Satış Vaadi**, s.81; Karataş, s.298; Çenberci, s.270; Reisoğlu, **Borçlar**, s.422-423; Nomer, s.433; Eren, **Borçlar Genel**, s.1311; Hatemi ve Gökyayla, s.320.

⁹⁸⁶ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.638; Yıldırım, s.343.

isteyemez; çünkü zamanaşımı borcu sona erdiren bir sebep değildir; yalnızca borcun dava edilebilmesini engeller⁹⁸⁷.

Zamanaşımı hak düşürücü süreden ayrılmaktadır bu sebeple hakim, taraflardan biri ileri sürmediği müddetçe kendiliğinden zamanaşımı süresini gözetemez⁹⁸⁸. Zamanaşımının bu açıdan açılan davada mutlaka defî olarak ileri sürülmelidir⁹⁸⁹. Zamanaşımı defî ayrıca ilk itirazlardan olmayıp davanın her aşamasında ileri sürülebilir⁹⁹⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleriyle ilgili kanunda özel olarak düzenlenmiş bir zamanaşımı süresine rastlanmamaktadır⁹⁹¹. Bu sebeple TBK md. 146 hükmündeki sözleşmeden doğan borçlara uygulanan genel hüküm niteliğindeki 10 yıllık zamanaşımı süresi burada da uygulanacaktır⁹⁹². Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi uyarınca taşınmaz zilyetliği karşı tarafa teslim edilmiş ise, TMK md. 2 dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği için zamanaşımı defî dinlenemez⁹⁹³.

Zamanaşımının başlangıç süresi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağının doğması ile başlar⁹⁹⁴. İfa olanağı ise borcun muaccel olduğu andan itibaren başlar; ancak borç yukarıda incelediğimiz gibi bir tarafın muacceliyet bildirimine bağlanmış ise, süre bu bildirimin yapıldığı tarihten itibaren başlar⁹⁹⁵. Taşınmaz satış vadinin ifası için belirli bir süre belirlenmiş ise bu tarihten itibaren; belirli bir süre yoksa çekilecek ihtar tarihinin bitimi süresinden itibaren; eğer edimin ifası bir şarta başlanmış ise şartın gerçekleştiği andan itibaren süre başlamaktadır⁹⁹⁶. Ancak sözleşmede taraflar devir için herhangi bir süre belirlememiş iseler, sözleşmenin düzenlendiği tarih sürenin başlangıcı

⁹⁸⁷ Günay, **Satış Vaadi**, s.124; Reisoğlu, **Borçlar**, s.423; Nomer, s.435; Yarg. 23 HD E:2016/4932, K:2019/5121, K.T:5.12.2019: “...Davada sözleşmenin feshini talep ettikleri, dolayısıyla seçimlik haklarını fesih (dönme) yönünde kullandıkları düşünülebilir ise de...”, www.kazanci.com , (Erişim Tarihi: 10.07.2020).

⁹⁸⁸ Oğuzman ve Öz, Cilt I, s.620; Günay, **Satış Vaadi**, s.124; Surlu, s.243; Çenberci, s.270; Özenli, s.28; Kömürcü, s.98; Reisoğlu, **Borçlar**, s.423.

⁹⁸⁹ Surlu, s.243; Karataş, s.298; Çenberci, s.270; Özenli, s.28; Kömürcü, s.98

⁹⁹⁰ Karataş, s.299; Reisoğlu, **Borçlar**, s.423.

⁹⁹¹ Kömürcü, s.97; Ruhi ve Ruhi, s.64; Surlu, s.243; Canbolat ve Canbolat, s.238; Albayrak, s.89; Sezer, s.59.

⁹⁹² Hatemi ve Gökyayla, s.323; Kocayusufpaşaoğlu, s.209; Kömürcü, s.98; Ruhi ve Ruhi, s.64; Günay, **Satış Vaadi**, s.123; Surlu, s.243; Karataş, s.302; Canbolat ve Canbolat, s.238; Çenberci, s.271; Özenli, s.27; Albayrak, s.89; Sezer, s.60; Reisoğlu, **Borçlar**, s.426, Nomer, s.436.

⁹⁹³ Ruhi ve Ruhi, s.64; Günay, **Satış Vaadi**, s.125; Surlu, s.243; Çenberci, s.274; Özenli, s.28; Kömürcü, s.98-99; Sezer, s.60; Reisoğlu, **Borçlar**, s.426.

⁹⁹⁴ Ruhi ve Ruhi, s.64.

⁹⁹⁵ Hatemi ve Gökyayla, s.324; Oğuzman ve Öz, Cilt I, s.627; Karataş, s.300-301; Çenberci, s.271; Sezer, s.60; Reisoğlu, **Borçlar**, s.429; Yıldırım, s.346; Nomer, s.444.

⁹⁹⁶ Günay, **Satış Vaadi**, s.125; Karataş, s.300; Canbolat ve Canbolat, s.239; Çenberci, s.274; Dalamanlı, s.94.

olur⁹⁹⁷. Sözleşmenin gerçekleşeceğine dair satış bedeli vaat alacaklısı tarafından ödenmiş ancak vaat borçlusu devir etmemiş ise, bu durumda bedelin iadesi için vaat borçlusunun devirden kaçındığı tarih zamanaşımı süresinin başlangıcı olacaktır⁹⁹⁸.

İrade sakatlığı hallerinden biri ile sözleşme yapılmış ise, iradesi fesada uğrayan taraf bir önceki bölümlerde incelediğimiz gibi genel zamanaşımı süresinden farklı olarak süre 1 yıllık hak düşürücü süreye sahiptir⁹⁹⁹.

Şekle aykırı olarak kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de, sözleşmeden doğan borç ilişkilerine uygulanan 10 yıllık zamanaşımı süresinde tabidir¹⁰⁰⁰.

Alacağın zamanaşımına uğraması halinde asıl alacağı bağlı ferî haklar da zamanaşımına uğrar¹⁰⁰¹.

3.10. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Mahkemelerin görevi kamu düzenine ilişkindir ve yargılamanın her aşamasında hakim tarafından gözetilir¹⁰⁰². Taşınmaz satış vaadinden doğan davalarda genel görevli mahkeme HMK md. 2 hükmü uyarınca dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın Asliye Hukuk Mahkemesi'dir¹⁰⁰³. Genel kural bu olmakla birlikte, bazen dava konusu tüketici mahkemelerinin görev alanına da girebilir¹⁰⁰⁴.

Tüketici işlemi TKHK md. 3/1 hükmünde tanımlanmıştır. Buna göre “*mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem*” olarak tanımlanmıştır. Maddede sayılan sözleşme tipleri sınırlı değildir; tüketici işlemleri olarak sayılan bütün sözleşmeler örneğin satış sözleşmesi de ayrıca sayılmasa dahi kanun kapsamındadır¹⁰⁰⁵.

Tüketici, TKHK md.3/k bendine göre “*ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden kişi*” olarak tanımlanmıştır. TKHK md. 3/h bendinde ise taşınmaz mallardan yalnızca “*konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar*” kanun kapsamına

⁹⁹⁷ Çenberci, s.273; Özenli, s.28-29; Günay, **Satış Vaadi**, s.125; Kömürcü, s.98.

⁹⁹⁸ Çenberci, s.277; Kömürcü, s.99; Günay, **Satış Vaadi**, s.126.

⁹⁹⁹ Günay, **Satış Vaadi**, s.126.

¹⁰⁰⁰ Çenberci, s.278.

¹⁰⁰¹ Oğuzman ve Öz, **Cilt I**, s.641; Yıldırım, s.353.

¹⁰⁰² Karataş, s.174.

¹⁰⁰³ Ruhi ve Ruhi, s.68; Günay, **Satış Vaadi**, s.112.

¹⁰⁰⁴ Ruhi ve Ruhi, s.68.

¹⁰⁰⁵ Aslan, s.9; Deryal ve Korkmaz, s.62-63.

alınmıştır¹⁰⁰⁶. TKHK md. 73/f.1 hükmü uyarınca tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevlidir¹⁰⁰⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin asliye hukuk mu yoksa tüketici mahkemesi mi olduğunu işlemin tüketici işlemi olup olmaması, davanın tarafları yönünden yani tüketici ile satıcı veya sağlayıcı arasında açılıp açılmadığı ve taşınmazın niteliği gibi hususlar incelenerek karar verilecektir. Eğer uyuşmazlık sebebi taşınmaz, konut ve tatil amaçlı ise ve sözleşme ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeyen tüketici ile ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden bir satıcı veya sağlayıcı arasında yapılmış ise; sözleşmeden doğan borcun yerine getirilmemesi nedeniyle dava tüketici mahkemelerinin görevine girmektedir¹⁰⁰⁸. Ancak ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeyen iki kişi arasında; yahut taraflardan birinin bu sıfatla hareket ediyor olmasına rağmen, dava konusu taşınmazın örneğin bir işyeri olması durumunda, bu durumda Asliye hukuk mahkemesi görevli olacaktır. Birden fazla taşınmazın vaat edildiği durumlarda taşınmazlar arasında konut ve işyeri birlikte vaat ediliyor ise; Yargıtay kararları uyarınca dava konusu Tüketici mahkemesinde açılmalıdır.

Tüketici mahkemesinin görev alanına giren bir uyuşmazlık söz konusu ise, dava konusu taşınmazın parasal değerinin de hesaplanması gerekmektedir. Çünkü 31 Aralık 2019 30995 sayılı tebliğ uyarınca, dava konusu taşınmazın değeri 6920 Türk Lirası altında ise İlçe Tüketici Hakem Heyeti; büyükşehir statüsünde olan illerde 6920 TL ile 10390 TL arasındaki uyuşmazlıklarda İl Tüketici Hakem Heyetleri; büyükşehir statüsünde olmayan illerin merkezlerinde 10390 Türk Lirasının altında bulunan uyuşmazlıklarda İl Tüketici Hakem Heyetleri; büyükşehir Statüsünde olmayan illere bağlı ilçelerde 6920 TL ile 10390 TL arasındaki uyuşmazlıklarda İl Tüketici Hakem heyetine başvuru zorunludur. Burada sayılan parasal sınırları aşmayan değerler için tüketici mahkemesine başvuru yapılamaz tüketici hakem heyetine başvuru zorunludur. Tüketici hakem heyeti kararları ise tarafları bağlar; ancak taraflar eğer isterlerse bu karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde tüketici mahkemelerine itiraz edilebilir¹⁰⁰⁹.

¹⁰⁰⁶ Ruhi ve Ruhi, s.68; Karataş, s.180.

¹⁰⁰⁷ Özel, s.320.

¹⁰⁰⁸ Surlu, s.605; Karataş, s.180.

¹⁰⁰⁹ Aslan, s.319; Deryal ve Korkmaz, s.228; Özel, s.328-329

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir¹⁰¹⁰. HMK md.12 hükmü uyarınca belirlenen bu kural kamu düzenine ilişkindir ve kesin yetki kuralıdır; dolayısıyla taraflar kendi aralarında yapacakları yetki sözleşmesi ile bu kuralı değiştiremezler¹⁰¹¹. Yetki itirazı ilk itirazlardan olmayıp yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir¹⁰¹². Dava eğer birden fazla taşınmaza ilişkin ise taşınmazlardan birinin bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir¹⁰¹³.

3.11. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim

Hukuki anlamda bir uyuşmazlıktan söz edebilmek için dış dünyaya yansımış bir menfaat ihlali gerekmektedir¹⁰¹⁴. Bu uyuşmazlık devlet eliyle çözümlenebileceği gibi; tarafların kendi aralarında anlaşmaları veya uyuşmazlığın çözümünün üçüncü bir kişiye bırakılması yoluyla da olabilir¹⁰¹⁵. Devlet yargılaması dışında taraflara farklı çözüm yollarına başvuru hakkı tanıyan bu yollar alternatif uyuşmazlık yolları olarak adlandırılmaktadır¹⁰¹⁶. Bunlar uzlaşma, hakem heyeti, arabuluculuk, sulh ve tahkim olarak sayılabilmektedir¹⁰¹⁷. Biz burada yalnızca arabuluculuk ve tahkimi inceleyeceğiz.

3.11.1. Arabuluculuk

Arabuluculuk, sözleşmenin tarafları dışında üçüncü bir kişinin uyuşmazlığın çözülmesinde yardımcı olduğu yargılama dışı bir alternatif çözüm yoludur¹⁰¹⁸. Arabuluculuk Kanunu¹⁰¹⁹ md. 2 hükmünde, arabulucu tanımlanmıştır¹⁰²⁰. Arabuluculuk

¹⁰¹⁰ Karataş, s.182; Surlu, s.621; Günay, **Satış Vaadi**, s.112.

¹⁰¹¹ Ruhi ve Ruhi, s.69; Karataş, s.182; Surlu, s.621; Günay, **Satış Vaadi**, s.113.

¹⁰¹² Karataş, s.182.

¹⁰¹³ Karataş, s.182; Surlu, s.621; Günay, **Satış Vaadi**, s.113.

¹⁰¹⁴ Mustafa Göksu, **Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim**, Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2019, s.15, (www.turcademy.com, Er, Tar.17.06.2020).

¹⁰¹⁵ Göksu, s.16.

¹⁰¹⁶ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özkes, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, Yetkin Yayınları: Ankara, 2. Baskı, 2014, s.660; Göksu, s.18.

¹⁰¹⁷ Göksu, s.25.

¹⁰¹⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.662; Melis Taşpolat Tuğsavul, **Türk Hukukunda Arabuluculuk**, Yetkin Basımevi: Ankara, 2012, s.103; Göksu, s.31.

¹⁰¹⁹ Arabuluculuk Kanunu, 7.6.2012 kabul tarihli ve 6325 sayılı kanunla kabul edilmiştir.

¹⁰²⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.663; “Arabulucu, sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemini uygulayan kişidir.”

faaliyeti için başvuruda bulunan taraflar, daha sonra dilerlerse uyuşmazlığın mahkemede de çözülmesi için başvuruda bulunabilirler.

Arabuluculuk faaliyetinde yargılamadan farklı olarak tarafların kimliklerinden ziyade menfaatlerine odaklanılır¹⁰²¹. Ayrıca yargılama süresinden daha kısa sürede, daha az masraflı ve daha basit yöntemlerle uyuşmazlıklar çözümlenebilmekte ve tarafların haklı-haksız tespitinden daha çok ortak menfaat dengeleri gözetilebilmektedir¹⁰²².

Arabuluculuk faaliyetine egemen olan ilkeler ise; arabuluculuğun kural olarak iradi olması, yargılamadan farklı olarak arabuluculuk faaliyetinin gizli olması ve tüm süreç boyunca tarafların eşit olmasıdır¹⁰²³. Bu nedenle arabuluculuk faaliyetinde tarafların uyuşmazlık sonucu onların kontrolü altındadır.

Yargılama faaliyeti başladıktan sonra taraflar arabuluculuk yolunu tercih etmek isterlerse mahkeme taraflara süre verir ve hatta onları bu tarz alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvurularında teşvik etmelidir¹⁰²⁴. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflardan birinin arabuluculuk teklifine diğer taraf 30 gün içinde cevap vermez ise, teklif reddedilmiş sayılır¹⁰²⁵.

Arabuluculuk faaliyeti sonunda taraflardan her biri anlaşma belgesinin icra edilebilirliğinin şerhini talep edebilir¹⁰²⁶. Bu şerhi içeren anlaşma ilam niteliğinde belge sayılmaktadır¹⁰²⁷. Arabuluculuk faaliyeti sonunda tarafların anlaşmaları durumunda yazılı bir tutanak hazırlanması zorunludur; ancak buna ilam niteliği veren tarafların icra edilebilirlik şerhi talebi ile mümkün olmaktadır¹⁰²⁸.

Arabuluculuğa başvuru kural olarak ihtiyaridir; ancak bazı hallerde kanun başvuruyu bir dava şartı olarak aramıştır¹⁰²⁹. Arabuluculuk Kanunu md.18/A hükmünde

¹⁰²¹ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.663.

¹⁰²² Yasemin Durak, “Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olan Arabuluculuk ve Medeni Hukukta Görünümü”, **Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C:3 S:2, Aralık 2013, s.62, <https://www.jurix.com.tr/article/4099> , (Erişim Tarihi: 06.07.2020) ; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.664-665; Göksu, s.31; Süha Tanrıver, “Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, C:19, S:64, Mayıs 2006, s.166, <https://www.jurix.com.tr/article/10365>, (Erişim Tarihi: 06.07.2020)

¹⁰²³ Durak, **Arabuluculuk**, ss.59-60; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.667.

¹⁰²⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.666; Tanrıver, s.172.

¹⁰²⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, s.668.

¹⁰²⁶ Mustafa Serdar Özbek, “Arabuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme”, **Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C:3, S:2, Temmuz 2017, s. 70, <https://www.jurix.com.tr/article/10842> , (Erişim Tarihi: 06.07.2020); Durak, **Arabuluculuk**, s.69.

¹⁰²⁷ Durak, **Arabuluculuk**, s.69.

¹⁰²⁸ Özbek, s.71; Tanrıver, s.73: Yazar taşınmaz satış vaadine sözleşmesinin tek başına cebri icraya mümkün olamamasından icra edilebilirlik şerhinin verilemeyeceğini savunmuştur.

¹⁰²⁹ Göksu, s.32.

sayılan hallerde dava açılmadan önce arabulucuya başvuru zorunludur¹⁰³⁰. Her iki tarafın tacir olduğu ve uyuşmazlığın bir ticari işletmeyi ilgilendirdiği nispi ticari davalar ile TTK md.4/1de sayılan mutlak ticari davalar için arabuluculuğa başvuru zorunludur. Bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan uyuşmazlığın konusu bu kapsam dahilinde ise arabulucuya başvuru zorunludur.

Taraflar, üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri ve kamu düzenine ilişkin konularda arabuluculuk yolunu tercih edemez¹⁰³¹. Arabuluculuk Kanunu md.1/f.2 hükmünde üzerlerinde tasarruf edebilecekleri özel hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk faaliyetine başvurulabileceği öngörülmüştür¹⁰³². Ancak hangi konuların arabuluculuk faaliyeti kapsamına gireceği kanunda tek tek belirtilmemiştir. Bazı yazarlar taşınmazın aynından doğan davaların arabuluculuğa elverişli olmadığını savunmaktadır¹⁰³³. Çünkü taşınmazın mülkiyetinin devri resmi şekle bağlı olduğundan ve bu da kamu düzenini ilgilendirdiğinden uyuşmazlığın mutlaka mahkeme kararı ile çözümlenmesi gerektiğini savunmaktadırlar¹⁰³⁴. Örneğin tapu iptali davası için tarafların arabulucuya gitmeleri öngörülemez; çünkü tapu iptalinin icra edilebilmesi için mutlaka mahkeme kararı gerekmektedir¹⁰³⁵.

Diğer yazarlar ise taşınmazın aynından doğan davalarda sulhun de kabul edilebileceğini ve bu sebeple arabuluculuk faaliyetine de başvurulabileceğini savunmaktadır¹⁰³⁶.

Kanımızca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi esasen mülkiyetin devrini amaçlayan fakat taraflarına aynı bir hak değil; kişisel hak veren borçlandırııcı bir işlemdir; bu sebeple, arabuluculuk faaliyetine başvurulabilmesi açısından bir engel bulunmamaktadır. Fakat burada ikili bir ayırım yapmak gereklidir. Eğer uyuşmazlık yalnızca tazminat veya alacak hakları ile sözleşmenin feshi gibi borç ilişkisinden doğan hususlar ile ilgili ise arabuluculuğa başvuru açısından bir engel bulunmamaktadır. Ancak, borç ilişkisinden doğan bir uyuşmazlık olmasına rağmen, uyuşmazlığın çözümü için bir tescil veya tespit kararı gerekiyor ise, bunun mutlaka mahkeme kararı ile alınması gerekmektedir. Dolayısıyla borcunu yerine getirmeyen vaat borçlusuna karşı

¹⁰³⁰ Göksu, s.32.

¹⁰³¹ Tuğsavul, s.109; Göksu, s.37.

¹⁰³² Tuğçem Şahin, Yaşin Çelik ve Ahmet Cemal Ruhi, **Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s.20.

¹⁰³³ Göksu, s.37.

¹⁰³⁴ Göksu, s.37; Şahin, Çelik ve Ruhi, s.28.

¹⁰³⁵ Burcu Melekoğlu Keser, **Arabuluculuk ve Zorunlu Arabuluculuk**, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s.24

¹⁰³⁶ Tuğsavul, s.118.

mülkiyetin devri talebi için taraflar uyuşmazlığın çözümü için arabulucu ile çözemezler. Bunun sebebi, her ne kadar taşınmaz satış vaadi bir ön sözleşme olup taraflarına yalnızca kişisel bir hak imkanı verse de; uyuşmazlık taşınmazın aynını ilgilendirdiği için ve tescilin kamu düzenini ilgilendiren fonksiyonu sebebiyle ancak mahkeme kararı ile çözüme bağlanabilir.

3.11.2. Tahkim

Tahkim, bir özel hukuk uyuşmazlık çözümünün taraflar dışında bir hakeme ya da hakemlere bırakılması olarak tanımlanabilir¹⁰³⁷. Tahkim diğer alternatif uyuşmazlık yöntemlerinden farklı olarak taraflara uyuşmazlığın çözümlenmesinde yardımcı olmaz; adeta bir mahkeme hükmü gibi uyuşmazlığı çözüme kavuşturur¹⁰³⁸. Tahkimde devlet yargılamasından farklı olarak taraflar, maddi hukuk kurallarını kendileri belirlemek ve hakemleri doğrudan seçebilmek hakkına sahiptirler; ayrıca sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda uygulanacak usul kurallarını da belirlemek hakkına sahiptirler¹⁰³⁹. Tahkim de arabuluculuk gibi kural olarak ihtiyaridir; ancak kanun koyucu bazı uyuşmazlıklarda zorunlu tahkimi kabul etmiştir¹⁰⁴⁰.

Taraflar, kendi aralarında bir uyuşmazlığın doğması durumunda çözümün hakemlere bırakılacağına dair bir anlaşma yapmış iseler, buna tahkim sözleşmesi; ayrı bir anlaşma yapmadan var olan sözleşmeye bir şart koymuş iseler, buna tahkim şartı denir¹⁰⁴¹. Her iki durum da tahkim sözleşmesi kabul edilir; ve sözleşmenin kurulabilmesi için uyuşmazlığın tahkime elverişli olması gerekmektedir¹⁰⁴². Tahkim şartının konulduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersiz ise şart da geçersizdir¹⁰⁴³.

Taşınmaz mallar üzerindeki aynı hak değişikliklerinden doğan uyuşmazlıklarda HMK md. 408 hükmüne göre tahkim elverişli değildir¹⁰⁴⁴. Yargıtay, özellikle

¹⁰³⁷ Süleyman Yılmaz ve Gökçe Filiz Çavuşoğlu, “Türk Hukukunda Tahkime Elverişlilik Kavramı ve Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıkların Tahkimde Görülmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:10, Sayı:2, Yıl:2019, s.595, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/882670>, (Erişim Tarihi:30.06.2020); Göksu, s.115.

¹⁰³⁸ Göksu, s.116; Yılmaz ve Çavuşoğlu, s.596; Aksi görüşte bkz. Tanrıver, s.171: Yazar, tahkimin alternatif bir uyuşmazlık çözüm yöntemi değil; istisnai bir yargılama yolu olduğunu savunmaktadır.

¹⁰³⁹ Göksu, s.117.

¹⁰⁴⁰ Göksu, s.119.

¹⁰⁴¹ Göksu, s.121.

¹⁰⁴² Göksu, s.122.

¹⁰⁴³ Yarg. 19 HD, E:201619635, K:2018/5253, K.T:25.10.2018, (www.kazanci.com, Er. Tar.: 18.06.2020); Yarg. 19 HD, E:2015/11423, K:2016/2596, (www.karararama.targitay.gov.tr, Er. Tar.: 18.06.2020); Yarg. 19HD, E:2015/1620, K:2015/13042, (www.karararama.targitay.gov.tr, Er. Tar.: 18.06.2020).

¹⁰⁴⁴ Yılmaz ve Çavuşoğlu, s.602; Tuğsavul, s.118.

taşınmazın geç teslim edilmesi nedeniyle kira kaybından doğan alacaklar ve cezai şart talebi gibi taşınmazın aynından doğmayan alacaklar için tahkim şartının elverişli olduğunu kabul etmektedir¹⁰⁴⁵. Ancak Yargıtay tapu kayıtlarında yapılan intikallerde özellikle tapu iptal tescil davalarında mahkeme kararını aramaktadır ve bu hükümleri kamu düzeninden sayarak tahkim şartını geçersiz kabul etmektedir¹⁰⁴⁶.

Taşınmazlar üzerinde aynı hakka dayanmayan fakat taraflarına kişisel hak veren borç doğurucu sözleşmelerde ise tarafların hakeme gidebileceği kabul edilmelidir; çünkü burada taraflar sözleşmeden doğan borçlar üzerinde serbestçe tasarruf edebilir¹⁰⁴⁷. Ayrıca doktrinde üzerinde sulh olarak kabul olunabilen hususların tarafların serbestçe tasarruf edebileceği ve bu sebeple tahkime de elveriş olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁴⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de taraflarına kişisel bir hak verir ve sözleşmenin kurulmasıyla birlikte mülkiyet doğrudan doğruya el değiştirmez¹⁰⁴⁹. Mülkiyetin nakli için ise ya tarafların anlaşması ya da mahkeme kararı ile mümkündür. Aynı bir hak vermemekle birlikte sözleşme yerine getirilmediğinde vaat borçlusu vaat alacaklısına karşı tapu iptal ve tescil davası açarak borcun hükmen yerine getirilmesi talebinde bulunabilir. Biz de burada kanunun açık hükmünü de tıpkı arabuluculuk kısmında açıkladığımız gibi ikili bir ayırım yaparak karar verilmesi gerektiğini düşünüyoruz. Taşınmazın aynını ilgilendiren ve doğrudan doğruya tescil gibi mülkiyete ilişkin uyuşmazlıklar için; gerek kamu düzeni gerekse tapu sicilinin aleniyeti ilkesi sebepleriyle uyuşmazlığın yalnızca mahkeme kararı ile çözümlenmesi gerektiği düşünceyiz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri her ne kadar doğrudan doğruya taraflarına aynı bir hak vermese de; temerrüt halinde vaat alacaklısının açacağı tapu iptal ve tescil davası bir eda davası olup verilen karar doğrudan mülkiyetin nakli ile ilgilidir; bu sebeple tahkim kabul edilemez. Ancak bunun dışında tapu sicilinde değişikliğe sebebiyet vermeyen uyuşmazlıklarda ise, örneğin satış bedelinin ödenmesi veya bir tespit hükmünün verilmesi gibi durumlarda, tahkimin geçerli olduğu kanaatindeyiz.

¹⁰⁴⁵ Yarg. 19 HD E:2015/6532, K:2016/1818, K.T.:8.2.2016, (Er. Tar:16.06.2020, www.kazanci.com); Yarg. 19 HD E:2015/11423, K:2016/2596, K.T.:18.2.2006, (Er. Tar:16.06.2020, www.kazanci.com); Yarg. 14 HD, E:2018/3659, K:2019/5313, K.T.:26.11.2019, (Er. Tar:16.06.2020, www.kazanci.com).

¹⁰⁴⁶ Yılmaz ve Çavuşoğlu, s.602; Yarg. 19 HD, E:2004/5598, K: 2004/6177, K.T.:24.5.2004, (Er. Tar:16.06.2020, www.kazanci.com); Yarg. 14 HD E:2003/6387, K:2003/6813, K.T.:7.10.2003, (Er. Tar:16.06.2020, www.kazanci.com).

¹⁰⁴⁷ Çenberci, s.179; Tuğsavul, s.118.

¹⁰⁴⁸ Sümeyye Altıntaş, “Tahkimin Geçersizliği”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2015, s.25; Yılmaz ve Çavuşoğlu, s.603.

¹⁰⁴⁹ Albayrak, s.50.

SONUÇ

İnşaat sektörünün hızla gelişmesi ve tarafların ihtiyaçlarının şekillenmesi ile birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine olan rağbet git gide artmaktadır. Özellikle mülkiyetin naklinin henüz gerçekleşmemesi veya diğer ifa engelleri sebebiyle taşınmaz satışının yapılamadığı hallerde satış vaadi sözleşmelerine olan başvuru önem kazanmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi, taraflarına taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep yetkisi veren bir ön sözleşmedir. Karşılıklı borç yükleyen bu sözleşme ile taraflardan vaat alacaklısı sözleşme konusu taşınmazın satış bedelini ödemek; vaat borçlusu ise taşınmazın mülkiyetini devir etme taahhüdü altındadır. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.

Satış vaadi sözleşmesi aynı zamanda bir taahhüt işlemi yani borçlandırıcı bir işlemdir. Ön sözleşme olması ve tasarruf işlemi olmaması sebebiyle, satış sözleşmesinde olduğu gibi mülkiyeti satış vaadi sözleşmenin kurulmasıyla birlikte doğrudan vaat alacaklısına geçmez.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kanunda açıkça düzenlenmemiştir. Bununla birlikte, kanun koyucu TBK md. 237 hükmü, Tapu Kanunu md. 26 hükmü, Noterlik Kanunu md. 60/3 ve md. 89 hükmü ile TMK md. 1009 hükmü ile taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine daha çok şekil ve şerh konuları itibarıyla yer vermiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin şekli resmi şekle tabidir; ve kanunda açıkça düzenlenen bir şekil şartı mevcut ise bu geçerlilik şeklidir. Geçerlilik şekline aykırılığın yaptırımı ise sözleşmenin kesin hükümsüzlüğüdür. Ancak şekil koşuluna aykırı olarak düzenlemiş bir sözleşmeye rağmen taraflardan her biri kendi edimini yerine getirmiş ise Yargıtay, şekle aykırılığın ileri sürülmesini dürüstlük kuralına aykırı olduğunu kabul ederek sözleşmenin geçerli olduğunu belirtmiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin düzenleyen makam noterlerdir. Doktrinde çoğunluk görüşü ve Yargıtay'a göre taşınmaz satış sözleşmelerini düzenleyen tapu memurlarının da evleviyetle taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini de düzenleyebilecekleri kabul edilmektedir. Ancak biz satış vaadi sözleşmelerinin taşınmaz satış sözleşmelerinden ayrı olarak noterlerde düzenleme şeklinde kanunda belirtilmesi sebebiyle yalnızca noterlerin yetkili olduğunu savunmaktayız. Bu sözleşmelerin ayrıca noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak aynı bir hak değil kişisel bir haktır; bu sebeple sözleşme dışındaki üçüncü kişilere karşı ileri sürülememektedir. Üçüncü kişilere karşı kişisel hakkın ileri sürülebileceği iki durum söz konusudur. Bunlardan biri şerh diğeri ise üçüncü kişinin kötü niyetli olması iddiasıdır.

Şerh ile birlikte sözleşmeden doğan hak üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir. . Şerh kişisel hakkı aynı bir hakka dönüştürmez ancak aynı bir hak kuvvetine sahipmiş gibi üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale getirmektedir; böylelikle hak sahibini korur.. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de TMK md.1009 ve Tapu Kanunu md. 26 hükümleri uyarınca tapu kütüğüne şerh edebilir

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakkın şerhi süresi 5 yıldır. 5 yıl dolduktan sonra, taşınmaz satış sözleşmesi henüz yapılmamış ise tapu memuru ve muhafızları tarafından resen terkin edilir. Ancak TST md.69/f.3 hükmünde, kanunun aksine, resen değil süresi dolan kişisel hakların şerhi için ancak taşınmaz mal malikinin talebiyle terkin yapılabileceği düzenlenmiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülebildiği bir diğer durum ise üçüncü kişinin kötü niyetli olması iddiasıdır. Kural olarak TMK md. 1023 hükmüne göre, tapu kütüğündeki sicile iyi niyetle mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişinin kazanımı korunur. Ancak üçüncü kişi vaat alacaklısı adına tapuda satış vaadi yapıldığını biliyor ve buna rağmen taşınmazı satın alıyor ise, artık iyiniyetli olmayacağından ona karşı da kişisel haklar ileri sürülebilmektedir . Çünkü tapu sicili alenidir ve hiç kimse tapu sicilindeki ilgili kısmı bilmediğini iddia edemez.

Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusunun temel borcu vaat alacaklısı lehine mülkiyeti devir etmektir. Ancak vaat borçlusu kendi rızasıyla borcunu ifa etmez ise vaat alacaklısı karşı, TMK md. 716 hükmüne dayanarak tapu iptal tescil davası açabilir. Bu davanın sonucunda vaat borçlusunun tapuda ismi terkin edilerek vaat alacaklısının adına tescili gerçekleşmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri her ne kadar kanunda ayrıntılı olarak düzenlenmemiş ise de, sözleşmenin kurulmasında resmi şeklin bir geçerlilik şekli olarak belirlenmesi ve özellikle tarafları koruma gayesiyle şerh konusunun da ayrıca düzenlenmesi sözleşmenin olumlu taraflarındandır. Ancak sıklıkla başvuru bir sözleşme ve ekonomik açıdan yüksek değerlerin söz konusu olduğu taşınmazlar adına bu sözleşme için belki de esaslı unsurlarını belirlemek doğru olacaktır. Bu konu ile ilgili

yerleşik Yargıtay içtihatları ve doktrinindeki hakim görüşler dikkate alınarak, daha ayrıntılı bir şekilde kanunla düzenlemesi gerekmektedir. Kanun koyucunun aslında Borçlar Hukukunun temel prensibi olan sözleşme serbestini göz önüne alarak kanunda açıkça düzenlemediğini düşünmekteyiz. Fakat bazı konularda Yargıtay'ın verdiği farklı kararlar sebebiyle uygulayıcı ve başvuranlar açısından son derece kafa karıştırıcı durumlar söz konusu olarak taraflar mağdur olmaktadır. Özellikle eser sözleşmesiyle birlikte karma bir sözleşme haline gelen kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde de Yargıtay kararlarının adeta bir kanuni hüküm vasfını taşıyacak durumu göz önüne alındığında, kanun koyucunun en azından temel noktaları kanunla düzenlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleriyle ilgili bir diğer önemli nokta ise, özellikle vaat alacaklısının borcunu yerine getirmeyen vaat borçlusuna karşı açtığı tapu iptal ve tescil davası sonucunda, mahkemenin vereceği hükmen tescil kararının niteliği noktasındadır. Kanun koyucu taşınmaz satış vaadi ve satış sözleşmelerini açıkça ayırmış iken, mahkemenin tapu iptal ve tescil kararı ile mülkiyetin doğrudan devri ve tesciline karar vermesi bu iki sözleşmeyi son derece yakınlaştırmaktadır ve sonuç olarak ön sözleşme ile asıl sözleşme arasında herhangi bir boşluk kalmamaktadır. Bu nedenle tapu iptal ve tescil davaları kabulü sonunda mahkemenin vereceği kararın; söz konusu taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasına yönelik olmasının daha doğru bir karar olacağı kanısındayız. Ancak bu şekilde verilen bir karar neticesinde vaat borçlusunun borcunu hala yerine getirmez ise; vaat alacaklısının açacağı ikinci bir dava ile borcun hükmen yerine getirilmesi kararı verilmesinin pratik açıdan da büyük mağduriyetlere yol açacağını kabul etmek gereklidir. Özellikle usul ekonomisi yönünden iki ayrı dava açılmasının yarattığı maddi manevi masraflar sebebiyle ve pratik açıdan tek bir davanın açılmasının faydasını da göz ardı edemeyerek mahkemenin hükmen tescil kararını kabul etmekten başka bir çaremiz bulunmamaktadır. Öbür yandan halihazırda borcunu yerine getirmeyen vaat borçlusunun git gide borcunun ertelenmesi ile zaman kazanarak daha fazla borcu erteleme ve mahkemenin cebri değil keyfi bir karara dönüşmesi söz konusu olacak ve uyuşmazlığın çözümü açısından da hiçbir ilerleme kaydedilemeyecektir. Bu açıdan gerek hakim görüş gerekse Yargıtay içtihatları bu noktada desteklemekteyiz.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

- AKINCI, Müslüm; **Gayrimenkul Rehberi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.
- AKİPEK, Jale, AKINTÜRK, Turgut ve ATEŞ, Derya; **Eşya Hukuku**, Beta Yayıncılık, İstanbul 2018.
- AKİPEK, Şebnem ve KÜÇÜKGÜNGÖR, Erkan; **Sözleşmeler Rehberi**, 2.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2002.
- ALTUNKAYA, Mehmet; **Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı**, Yetkin Yayınları, Ankara 2005.
- ANTALYA, Gökhan ve TOPUZ, Murat; **Medeni Hukuk**, Birinci Baskıya Ek Tıpkı Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul 2016.
- ANTALYA, Gökhan; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt I, Birinci Baskıya Ek Tıpkı Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2015.
- ANTALYA, Gökhan; **Miras Hukuku**, 3.Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2015 (Miras).
- ARAL, Fahrettin, **Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2011.
- ARAL, Fahrettin ve AYRANCI, Hasan; **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- ARSLAN, İ.Yılmaz; **Tüketici Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2019.
- ATAMER, Yeşim; **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**, 1.Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016
- AYAN, Mehmet; **Eşya Hukuku I**, 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- AYAN, Mehmet; **Eşya Hukuku II**, Güncelleştirilmiş 9. Baskı. Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- AYBAY, Aydın ve HATEMİ, Hüseyin; **Eşya Hukuku**, İkinci Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- AYDOĞDU, Murat ve KAHVECİ, Nalan; **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)**, 4.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- AYRANCI, Hasan; **Ön Sözleşme**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2006.
- BİLGİN, Mahmut; **Özel Hukukta Zamanaşımı**, Adalet Yayınevi, Ankara 2010.
- BRIDGE, Michael; **Personal Property Law**, Clarendon Series Fourth Edition, Oxford University Press, United Kingdom 2015.

- BUZ, Vedat; **Yenilik Doğuran Haklar**, Yetkin Yayınları, Ankara 2005.
- BUZ, Vedat; **Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014.
- CANSEL, Erol ve ÖZEL, Çağlar; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.
- ÇENBERCİ, Mustafa; **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 3. Baskı, Olgaç Matbaası, Ankara 1986.
- DALAMANLI, Lütfü; **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Kazancı Matbaacılık, 1986.
- DEMİR, Mustafa Duhan; **Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi**, Seçkin Yayınevi, İstanbul 2017.
- DERYAL, Yahya ve KORKMAZ, Yakup; **Tüketici Hukuku Ders Kitabı**, 3.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.
- DURAL, Mustafa ve ÖĞÜZ, Tufan; **Türk Özel Hukuku, Kişiler Hukuku**, Cilt II, 8. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2006.
- DURAL, Mustafa ve ÖZ, Turgut; **Türk Özel Hukuku, Miras Hukuku**, Cilt IV, 11. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.
- DURAL, Mustafa ve ÖĞÜZ, Tufan ve GÜMÜŞ, Mustafa Alper; **Türk Özel Hukuku Aile Hukuku**, Cilt III, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020.
- EREN, Fikret; **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018 (Borçlar Özel).
- EREN, Fikret; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 23.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2018 (Borçlar Genel).
- EREN, Fikret; **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2016 (Mülkiyet).
- ERGÜNE, Mehmet Serkan; **Olumsuz Zarar**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008.
- ERMAN, Hasan; **Eşya Hukuku Dersleri**, 6. Baskı, Der Yayınları, İstanbul 2016.
- ERTAŞ, Şeref; **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Fakülteler Yayınevi, İzmir 2014.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan; **Sözleşmeler Hukuku(Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş 5.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- ESENER, Turhan ve GÜVEN, Kudret; **Eşya Hukuku**, 6.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2015.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin; **Borçlar Hukuku Hususi Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri**, Cilt I, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1961.

- GÖKSU, Mustafa; **Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- GÖZÜBÜYÜK, Şeref; **Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları**, 20.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2004.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper; **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Cilt I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014(Tüketici).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper; **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2019.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper; **Türk İsviçre Borçlar Hukukunda İbra Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.
- GÜNAY, Cevdet İlhan, **Cezai Şart**, Yetkin Yayınları, Ankara 2002
- GÜNAY, Erhan, **Tapu İptali ve Tescili Davaları**, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017.
- GÜNAY, Erhan; **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016. (Satış Vaadi)
- GÜRİZ, Adnan; **Hukuk Başlangıcı**, Gözden Geçirilmiş 15. Baskı, Siyasal Kitabevi, Ankara 2013.
- GÜRİSOY, Kemal, Eren, Fikret ve Cansel, Erol; **Türk Eşya Hukuku**, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984.
- HAMAMCIOĞLU, Gülşah Vardar; **Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı**, , 1.Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- HATEMİ, Hüseyin ve GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011.
- HAVUTÇU, Ayşe; **Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini**, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1995.
- İMRE, Zahit ve ERMAN, Hasan; **Miras Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 12. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2016
- İNAN, Ali Naim ve YÜCEL, Özge; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.
- İNCEOĞLU, Murat; **Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil**, On iki Levha Yayıncılık, 2009.
- KANETİ, Selim; **Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi(Tahvili)**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1972.
- KARA, İlhan; **Tüketici Hukuku**, 1.Baskı, Engin Yayınevi, Ankara 2015.

- KARAHASAN, Mustafa Reşit; **Eşya Hukuku**, İkinci cilt, Beta Yayıncılık, İstanbul 2002.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit; **Mülkiyet Hukuku**, İstanbul Matbaası, İstanbul 1975.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit; **Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku İki Cilt**, Sevin Matbaası, Ankara 1977 (Eşya Hukuku).
- KARAKOCALI, Ahmet ve KURŞUN, Ali Suphi; **Tüketici Hukuku**, Aristo Hukuk Yayınevi, İstanbul 2015.
- KARATAŞ, İzzet; **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar**, Adalet Yayınevi, Ankara 2009
- KAYAK, Sevgi; **Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.
- KESER, Burcu Melekoğlu; **Arabuluculuk ve Zorunlu Arabuluculuk**, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- KESER, Burcu Melekoğlu; **İkale ve İbra Sözleşmeleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- KILIÇOĞLU, Ahmet; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 17.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013.
- KOCAGÖR, Köksal; **Türk Özel Hukukunda Cezai Şart**, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip; **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona ve ARPACI, Abdülkadir; **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 1.Cilt, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2008.(Cilt I)
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona ve ARPACI, Abdülkadir; **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, III. Cilt, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2006. (Cilt III).
- MAKARACI, Aslı; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı** (Makalele-Tartışmalar), Derleyen: Murat İncoğlu, 1.baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015.
- NOMER, Haluk Nami; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 16. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2018.
- OĞUZMAN, Kemal ve ÖZ, Turgut; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt I, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019. (Cilt I)

- OĞUZMAN, Kemal ve ÖZ, Turgut; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt II, Gözden Geçirilmiş 15.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020. (Cilt II).
- OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer ve OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe; **Eşya Hukuku**, 17.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014 (Eşya Hukuku).
- OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer ve OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe; **Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı**, 2.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2019 (Eşya Hukuku Ders Kitabı)
- ÖZEL, Çağlar; **Tüketicinin Korunması Hukuku**, 5.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- ÖZENLİ, Soysal; **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar**, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara 1986.
- ÖZKAYA, Eraslan; **Açıklamalı- İctihatlı El Atmanın Önlenmesi Davaları I**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2019.
- ÖZKAYA, Eraslan; **Yanılma, Aldatma, Korkutma Davaları**, 1.Basım, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019
- ÖZMEN, Etem Saba ve Hamamcıoğlu, Gülşah Vardar; **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016.
- ÖZTAN, Bilge; **Miras Hukuku**, 5. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2012.
- ÖZTÜRK, Gizem Kılıç; **Borçlar Hukukunda Borçlunun Temerrüdü**, 1.Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016.
- PEKCANITEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz ve ÖZEKES, Muhammet; **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.
- PEKCANITEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZKAN SUNGURTEKİN, Meral ve ÖZEKES, Muhammet; **İcra İflas Hukuku Ders Kitabı**, Yetkin Yayınları: Ankara, 2014
- REİSOĞLU, Sefa; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 24. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2013 (Borçlar).
- REİSOĞLU, Sefa; **Türk Eşya Hukuku**, Cilt I, 6.Baskı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:440, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1980
- REİSOĞLU, Sefa; **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş Dördüncü Baskı, Güneş Matbaacılık, Ankara 1976.
- RUHİ, Ahmet Cemal ve RUHİ, Canan; **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.

- SAPANOĞLU, Süleyman; **Tapu İptali ve Tescili Davaları**, 4.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- SEROZAN, Rona; **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, 3. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018.
- SEROZAN, Rona; **Eşya Hukuku I**, Genişletilmiş 3.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014 (Eşya).
- SEROZAN, Rona ve ENGİN, Baki İlkay; **Miras Hukuku**, 4.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.
- SEROZAN, Rona; Sınırlı Ehliyetsizlik Rejimiyle İlgili Talihsiz Saplantılar, **Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan**, , 1.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2006.
- SEROZAN, Rona; **Sözleşmeden Dönme**, Gözden Geçirilmiş 2.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007.
- SİRMEN, Lale; **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2013.
- SÖZER, Bülent; **Deniz Ticareti Hukuku – I**, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.
- SUNGURBEY, İsmet; **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, No.1008, Sermet Matbaası, İstanbul 1963.
- SUNGURBEY, İsmet; **Medeni Hukuk Eleştirileri**, III. Cilt, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1971.
- SURLU, Mehmet Handan; **Açıklamalı ve İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali ve Tescil El Atmanın Önlenmesi Davaları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007.
- SURLU, Mehmet Handan; Gayrimenkul Satış Vaadine Dayalı Tapu İptal Davaları, **Medeni Hukuk Hocalarına Saygı Günleri**, Oniki Levha Yayıncılık, 2008.
- ŞAHİN, Tuğçem, ÇELİK, Yasin ve RUHİ, Ahmet Cemal; **Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018.
- ŞENYÜZ, Doğan; **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, 9.Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2018.
- TANDOĞAN, Haluk; **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/I, 6.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi, AKMAN, Sermet, BURCUOĞLU, Haluk, ALTOP, Atilla; **Tekinay Borçlar Hukuku**, 1993.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi, BURCUOĞLU, Haluk, AKMAN, Sermet ve ALTOP, Atilla; **Tekinay Eşya Hukuku**, Cilt I, Filiz Kitabevi: İstanbul, 1989.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi; **Eşya Hukuku**, Fakülteler Matbaası, Cilt I, İstanbul 1978.

- TEKİNAY, Selahattin Sulhi; **Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri**, II/1, Filiz Kitabevi, İstanbul 1988.
- TERCIER, Pierre, PİCHONNAZ, Pascal ve DEVELİOĞLU, H. Murat; **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016.
- TOPUZ, Murat; **Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- TUĞSAVUL, Melis Taşpolat; **Türk Hukukunda Arabuluculuk**, Yetkin Basımevi, Ankara 2012.
- TUNÇOMAĞ, Kenan; **Borçlar Hukuku Dersleri**, Cilt 1, 2.baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1965.
- TUNÇOMAĞ, Kenan; **Türk Hukukunda Cezai Şart**, Baha Matbaası, İstanbul 1963. (Cezai Şart).
- TURANBOY, K. Nuri; **İbra Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara 1998.
- TÜRK DİL KURUMU; **Türkçe Sözlük**, Türk Dil Kurumu Yayınları, 11.Baskı, Ankara 2011.
- ÜNAL, Mehmet ve BAŞPINAR, Veysel; **Şekli Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2012.
- VON TUHR, Von Andreas; **Borçlar Hukukunun Umumi Kısım**, Cilt 1-2, Cevat Edege(çev.), Olgaç Matbaası, Ankara 1983.
- YAVUZ, Cevdet; **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 16.Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2019 (Borçlar Özel).
- YAVUZ, Cevdet; Tapusuz Gayrimenkullerin Devren Kazanılması, **Prof. Dr. Ümit Yaşar Anısına Armağan**, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982.
- YILDIRIM, Abdülkerim; **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 6.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.
- YILMAZ, Ejder; **Hukuk Sözlüğü**, 5.baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara 1996.
- ZAPATA, Tan Tahsin; **Borçlar Hukuku**, 17.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2016.
- ZEVKLİLER, Aydın ve GÖKYAYLA, Emre; **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 15. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2015.

MAKALELER, TEZLER VE İNTERNET SİTELERİ

- AKDOĞAN, Sinan; “Türk Hukukunda İbra Sözleşmesi”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Kocaeli Üniversitesi SBE, Kocaeli 2006. (Yüksek Lisans Tezi).
- ANIK, Gülgün “Borçlu Temerrüdünden Dolayı Sözleşmeden Dönme”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, C.18, S.59, 2005, ss.214-235.
<https://jurix.com.tr/article/10291>, (Erişim Tarihi:30.07.2020)
- ATAMULU, İsmail ve KÖROĞLU, Emre; “Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S.1, 2018, ss.149-181;
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/eruhfd/issue/37046/425537>, (Erişim Tarihi: 10.07.2020).
- AKGÜN, Zerrin; “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey’inde Hasar”, **Adalet Dergisi**, S.2, Ankara 1953, ss. 149-159,
<http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1953/s5-mayis-1953-sene44-sayfa124-cilt1.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- AKINCI, Sami; “Gemi Mülkiyeti”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. 23, S. 3-4, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/96283>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- AKİPEK ÖCAL, Şebnem ve ÖCAL, Levent; “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Ön Ödemeli Konutların Değerlemesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.144, Yayın Tarihi: Eylül 2019,
<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2019-144-1875>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- ALBAYRAK, Hakan; “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar” **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi**, C.5, S.10, 2017,
<http://www.uyusmazlik.gov.tr/Resimler/Pdfler/Makaleler/26-12-20172.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- ALTINTAŞ, Sümeyye, “Tahkimin Geçersizliği”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Selçuk Üniversitesi SBE, Konya 2015.(Yüksek Lisans Tezi).
- BAĞCI, Ömer; “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **Legal Hukuk Dergisi**, C.14, S.160, 2016, <https://legal.com.tr/urun/legal-hukuk-dergisi-yil-2016-sayi-160/367306>, (Erişim Tarihi: 30.06.2016).
- BAL, Ali; “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri ve Bu Sözleşmeden Doğan Davalar”, **Adalet Dergisi**, Yıl:80, S.1, Ocak-Şubat, 1989, ss.3-52, (Satış Vaadi II),

- <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1989/sayi1-ocak-subat1989-sene-80-422sayfa-cilt1.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- BAL, Ali; “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Bu sözleşmeden Doğan Davalarla İlgili İnceleme”, **Adalet Dergisi**, S.6, Kasım-Aralık, 1988, ss.7-44, (Satış Vaadi I), <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1988/sayi6-kasim-aralik-1988-sene-79-283sayfa-cilt2.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- BAşPINAR, Veysel; “Taşınmaz Satımında Vekalet”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C.45, S.1, 1996 <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629486>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- CUMALIOğLU, Emre; “İbra Sözleşmesinin Konusu ve Kapsamının Sınırları”, **Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C.4, S.7, Haziran 2016, ss.105-128, <https://www.jurix.com.tr/article/5454>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- DEMİRBOğA, Dursun Ali; “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasına İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Tarafından Getirilen Sınırlamalar ve Noterin Sorumluluğu”, **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi**, S.11, 2018, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/495043>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- DOğAN, Gül; “Ön Sözleşme(Sözleşme Yapma Vaadi)”, Marmara Üniversitesi SBE, **Yayınlanmış Doktora Tezi**, İstanbul, 2004 (Doktora Tezi).
- DUMAN, Berna; “Türk İş Hukukunda İ kale”, **Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul 2019 (Yüksek Lisans Tezi).
- DURAK, Yasemin; “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi” , **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C.6, S.3, 2015, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/208371>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- DURAK, Yasemin; “Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi Olan Arabuluculuk ve Medeni Hukukta Görünümü”, **Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C.3, S.2, Aralık 2013, ss.55-76, <https://www.jurix.com.tr/article/4099> , (Erişim Tarihi: 06.07.2020), (Arabuluculuk).
- ESENER, Turhan; **Hukuki Muamelelerde Tahvil**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, C.16, S.11, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/42802/517302>, (Erişim Tarihi:30.07.2020).

- GÜMÜŞ, Mustafa Alper; “Alacaklı ve Borçlu Sifatının Birleşmesi”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, S.2, Temmuz 2008, ss. 25-59, <https://www.jurix.com.tr/article/3927> , (Erişim Tarihi:10.07.2020).
- KİZİR, Mahmut; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.22, S.3, 2016, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/372534>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- KÖMÜRCÜ, Ayla; “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri”, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2001 (Yüksek Lisans Tezi).
- KURT, Fatma; “Lex Commissoria Yasağı”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.82, S.1, 2008, ss.129-154, <https://www.jurix.com.tr/article/17181>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- KUTLU, Melis; “İbra Sözleşmesi”, **Fasikül Hukuk Dergisi**, C.11, S.110, Ocak 2019, ss.18-34, <https://www.jurix.com.tr/article/18371>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- OLGAÇ, Senai; “Gayrimenkullerde Satış Vaadi”, **Adalet Dergisi**, S. 3-4, 1962, <http://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adaletdergisi/1962/s3-4-mart-nisan1962-sene53-sayfa212-cilt1.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- ÖZBEK, Mustafa Serdar; “Arbuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme”, **Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.3, S.2, Temmuz 2017, ss. 69-85, <https://www.jurix.com.tr/article/10842> , (Erişim Tarihi: 06.07.2020).
- ÖZTÜRK, Gülay; “Satış Vaadinden Doğan Borç İlişkisi”, **Yargıtay Dergisi**, C.23, S.4, Ekim 1977, <http://www.yargitaydergisi.gov.tr/dergiler/ya/ekim1997.pdf>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- PANAYIR, Mehmet Gökberk; Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik ve Ayıplı İşlerden Sorumluluğu, **Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Çağ Üniversitesi SBE, Mersin 2017, (Yüksek Lisans Tezi).
- SAVAŞ, Abdurrahman; “Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S.26, Nisan 2016, ss.105-142, <https://yayin.taa.gov.tr/dergiler/taad/taad26.pdf#page=117> , (Erişim Tarihi:11.07.2020).
- SEROZAN, Rona; “Mülkiyeti Saklı Tutma Anlaşması”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.1, S.2, 1968,

- <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/14115>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- SEZER, Ahmet; “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.90, S.4, 2016, ss.43-60, <https://www.jurix.com.tr/article/16131> , (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- şENYÜZ, Dilan; “İkale Sözleşmesi”, **Bursa Barosu Dergisi**, C.41, S.96, Mart 2016, ss.62-69, <https://jurix.com.tr/article/15857>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- TANRIVER, Süha; “Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, C.19, S.64, Mayıs 2006, ss.151-177, <https://www.jurix.com.tr/article/10365> , (Erişim Tarihi: 06.07.2020).
- TOPALOğLU, Mustafa; Maden Haklarının Devri ve Devir Kısıtlamaları, <http://www.mtopaloglu.av.tr/img/makaleler/maden-haklarInIn-devrI-ve-devI-r-kIsItlamalarI-83.pdf>, (Erişim Tarihi: 30.06.2020).
- UYAR, Talih; “Yargıtay Kararlarında El Atmanın Önlenmesi (Men-i Müdahale) ve İstihkak Davaları”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.1, 2000, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2000-20001-854>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- YILMAZ, Süleyman ve ÇAVUşOğLU, Gökçe Filiz; “Türk Hukukunda Tahkime Elverişlilik Kavramı ve Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıkların Tahkimde Görölmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C.10, S.2, 2019, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/882670>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- YÜCE, Halil Ahmet; “Lex Comissoria Yasağı”, **Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C.5, S.2, Aralık 2017, ss.191-203, <https://www.jurix.com.tr/article/12486>, (Erişim Tarihi:30.06.2020).
- www.adaletdergisi.adalet.gov.tr
- www.dergipark.gov.tr
- www.hukukmedeniyeti.org/karar
- www.jurix.com
- www.karararama.yargitay.org
- www.kazanci.com
- www.legal.com.tr
- www.lexpera.com
- www.mtopaloglu.av.tr

www.sozluk.adalet.gov.tr

www.turcademy.com/tr

www.tbbdergisi.barobirlik.org.tr

www.uyusmazlik.gov.tr

www.yayin.taa.gov.tr

www.yargitaydergisi.gov.tr



EKLER

EK 1. Etik Kurul Onay Belgesi

T.C	
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ	
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	
TEZ / ARAŞTIRMA / ANKET / ÇALIŞMA İZNİ / ETİK KURULU İZNİ TALEP FORMU VE ONAY TUTANAK FORMU	
ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
T.C. NOSU	26947986696
ADI VE SOYADI	Selen DEMİRKAYA
ÖĞRENCİ NO	20173047
TEL. NO.	5067421215
E - MAİL ADRESLERİ	demirkavalardann@gmail.com
ANA BİLİM DALI	Özel Hukuk Anabilim Dalı
HANGİ AŞAMADA OLDUĞU (DERS / TEZ)	TEZ
İSTEKDE BULUNDUĞU DÖNEME AİT DÖNEMLİK KAYDININ YAPILIP YAPILMADIĞI	2019/ 2020 - BAHAR DÖNEMİ KAYDINI YENİLEDİM.
ARAŞTIRMA/ANKET/ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	
TEZİN KONUSU	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi
TEZİN AMACI	Tarafların ileride taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep edebilecekleri sözleşmeleri incelemektir.
TEZİN TÜRKÇE ÖZETİ	Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflarına taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması yetkisini veren, tam iki tarafa borç yükleyen bir ön sözleşmedir. Kanunda açıkça tanımlanmayan bu sözleşme ile ilgili hükümlere daha çok doktrin ve yargı kararları ile yer verilmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan haklar kişisel bir hak olup; tapu kütüğüne şerh edilebilir. Sözleşmenin noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç yerine getirilmediği takdirde vaat borçlusuna karşı tapu iptal ve tescil davası açılabilir.
ARAŞTIRMA YAPILACAK OLAN SEKTÖRLER/ KURUMLARIN ADLARI	
İZİN ALINACAK OLAN KURUMA AİT BİLGİLER (KURUMUN ADI- ŞUBESİ/ MÜDÜRLÜĞÜ - İLİ - İLÇESİ)	
YAPILMAK İSTENEN ÇALIŞMANIN İZİN ALINMAK İSTENEN KURUMUN HANGİ İLÇELERİNE/ HANGİ KURUMUNA/ HANGİ BÖLÜMÜNDE/ HANGİ ALANINA/ HANGİ KONULARDA/ HANGİ GRUBA/ KİMLERE/ NE UYGULANACAĞI GİBİ AYRINTILI BİLGİLER	
UYGULANACAK OLAN ÇALIŞMAYA AİT ANKETLERİN ÖLÇEKLERİN BAŞLIKLARI/ HANGİ ANKETLERİN - ÖLÇEKLERİN UYGULANACAĞI	
EKLER (ANKETLER, ÖLÇEKLER, FORMLAR, V.B. GİBİ EVRAKLARIN İSİMLERİYLE BİRLİKTE KAÇ ADET/SAYFA OLDUKLARINA AİT BİLGİLER İLE AYRINTILI YAZILACAKTIR)	1) (.....) Sayfa Ölçeği. 2) (.....) Sayfa Anketi. 3) (.....) Sayfa Formları. 4) (.....) Sayfa
ÖĞRENCİNİN ADI - SOYADI: SELEN DEMİRKAYA	ÖĞRENCİNİN İMZASI: Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. TARİH: 15 / 06 / 2020
TARİH: 15 / 06 / 2020	

TEZ/ ARAŞTIRMA/ANKET/ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME SONUCU					
1. Seçilen konu Bilim ve İş Dünyasına katkı sağlayabilecektir.					
2. Anılan konu özel hukuk faaliyet alanı içerisine girmektedir.					
1.TEZ DANIŞMANININ ONAYI		2.TEZ DANIŞMANININ ONAYI (VARSA)		SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ ONAYI	A.B.D. BAŞKANININ ONAYI
Adı - Soyadı: Selin Sert SÜTCÜ		Adı - Soyadı:		Adı - Soyadı: Murat KOC	Adı - Soyadı: Faruk ANDAÇ
Unvanı : Doç.Dr.		Unvanı:		Unvanı: Doç. Dr.	Unvanı: Prof. Dr.
İmzası : (Onaylar e-posta ile alınmıştır)		İmzası:		İmzası: (Onaylar e-posta ile alınmıştır)	İmzası: (Onaylar e-posta ile alınmıştır)
..... / / 20.....		 / / 20.....		 / / 20.....	 / / 20.....
ETİK KURULU ASIL ÜYELERİNE AİT BİLGİLER					
Adı - Soyadı: Mustafa BAŞARAN	Adı - Soyadı: Yücel ERTEKİN	Adı - Soyadı: Deniz AYNUĞUL	Adı - Soyadı: Ali Engin OBA	Adı - Soyadı: Mustafa Tevfik ODMAK	Adı - Soyadı:
Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı: Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı: Prof. Dr.	Unvanı :
İmzası : (Onaylar e-posta ile alınmıştır)	İmzası : (Onaylar e-posta ile alınmıştır)	İmzası :	İmzası :	İmzası : (Onaylar e-posta ile alınmıştır)	İmzası :
..... / / 20.....	 / / 20.....	 / / 20.....	 / / 20.....	 / / 20.....	 / / 20.....
Etik Kurulu Jüri Başkanı - Asıl Üye	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Yedek Üyesi
OY BİRLİĞİ İLE		Çalışma yapılacak olan tez için uygulayacak olduğu Anketleri/Formları/Ölçekleri Çağ Üniversitesi Etik Kurulu Asıl Jüri Üyelerince incelenmiş olup, 15 / 06 / 2020 - 13 / 07 / 2020 tarihleri arasında uygulanmak üzere gerekli iznin verilmesi tarafımızca uygundur.			
OY ÇOKLUĞU İLE					
AÇIKLAMA: BU FORM ÖĞRENCİLER TARAFINDAN HAZIRLANDIKTAN SONRA ENSTİTÜ MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILARAK ENSTİTÜ SEKRETERLİĞİNE TESLİM EDİLECEKTİR. AYRICA YAZININ PUNTOSU İSE 12 (ON İKİ) PUNTO OLACAK ŞEKİLDE YAZILARAK ÇIKTI ALINACAKTIR.					

EK 2. Çağ Üniversitesi Tez Etik Kurul İzin E-posta Onayları



Selin Sert Sütçü 18:49

Alıcılar: ben ▾



Selen demirkayanın etik açıdan tezinde bir sakınca yoktur

7 Ağu 2020 Cum 18:45 tarihinde selen demirkaya
<demirkayalardann@gmail.com> şunu yazdı:

[Alıntılanan metni göster](#)



senaydemir@cag.edu.tr 09:58

Alicılar: ben, aycan ▾



----- İletilen mesajın başlangıcı -----

17.08.2020, 08:50, "farukandac@cag.edu.tr"
<farukandac@cag.edu.tr>:

Özel Hukuk Yüksek Lisans öğrencisi Selen Demirkaya isimli öğrencimize ait tez etik kurul formunu özel hukuk bölüm başkanı olarak onaylıyorum. Prof. Dr.Faruk Andaç

1 1 0 0 0 0 0 0 1 1 1 5 " " " " " "



muratkoc@cag.edu.tr 14:33

Alicilar: ben, aycan, senay ▾



+ aycankol@, senaydemir@

Uygundur

18.08.2020, 13:00, "selen demirkaya"
<demirkayalardann@gmail.com>:

[Alıntılanan metni göster](#)

Doç. Dr. Murat KOÇ Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü muratkoc@cag.edu.tr	Çağ Üniversitesi Yasar Bayboğan Kampüsü Adana-Mersin Karayolu üzeri 33800 Yenice/MERSİN
 www.cag.edu.tr	 ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ 22. yıl ÇAG UNIVERSITY



senaydemir@cag.edu.tr 09:58



Alicilar: ben, aycan ▾

----- İletilen mesajın başlangıcı -----

17.08.2020, 08:50, "farukandac@cag.edu.tr"
<farukandac@cag.edu.tr>:

Özel Hukuk Yüksek Lisans öğrencisi Selen Demirkaya isimli öğrencimize ait tez etik kurul formunu özel hukuk bölüm başkanı olarak onaylıyorum. Prof. Dr.Faruk Andaç

1 1 0 0 0 0 0 0 1 1 1 5 " " " " " "



basaran@cag.edu.tr 18:46



Alicilar: ben v

Tezle ilgili etik acidan herhangi bir sakınca yoktur.
Prof.Dr. Mustafa BAŞARAN

07.08.2020, 18:45, "selen demirkaya"
<demirkayalardann@gmail.com>:

[Alıntılanan metni göster](#)

Prof. Dr. Mustafa BAŞARAN

İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dekanı

basaran@cag.edu.tr

Çağ Üniversitesi Yaşar Bayboğan Kampüsü
Adana-Mersin Karayolu üzeri 33800
Yenice/MERSİN





Sami Doğru Dün

Alıcılar: ben ▾



Selen Demirkaya'nın tezi etik ilkeler açısından sorun bulunmamaktadır.

Dr.Öğr.Üyesi Sami Doğru

Prof.DrYücel Ertekin Y

iPhone'umdan gönderildi

selen demirkaya

<demirkayalardann@gmail.com> şunları yazdı

(17 Ağu 2020 13:57):



mustafa tevfik Odman 17:14

Alıcılar: ben v



Tezle ilgili etik açıdan herhangi bir sakınca yoktur.
Prof. Dr. M. Tefvik ODMAN

selen demirkaya <demirkayalardann@gmail.com>,
16 Ağu 2020 Paz, 13:38 tarihinde şunu yazdı:

[Alıntılanan metni göster](#)

EK 3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Örneği

TAŞINMAZ (GAYRİMENKUL) SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

(Düzenleme Şeklinde)

SATMAYI VAAD EDEN :

SATIN ALMAYI VAAD EDEN :

SATIŞ BEDELİ :

CEZAI ŞART :

..... Yılı Ayının günü. / /

Ben aşağıda mühür ve imzası bulunan Noterliği adresindeki dairemde görev yaparken yanıma gelen ve nüfus dairesinden verilen fotoğraflı / / gün ve numaralı nüfus cüzdanına göre ili ilçesi köyü/mahallesinde cilt, sıra no aile sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, ile doğumlu, halen / adresinde oturduğunu söyleyen ile nüfus dairesinden verilen fotoğraflı / / gün ve numaralı nüfus cüzdanına göre ili ilçesi köyü/mahallesinde cilt, sıra no, aile sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, ile doğumlu, halen / adresinde oturduğunu söyleyen birlikte bana başvurarak düzenleme şeklinde bir taşınmaz satış vaadi akdi yapılmasını talep ettiler.

Taraflar ile bizzat konuştum, tarafların temyiz kudretlerinin bulunduğunu ve okur yazar olduklarını anladım. İbraz ettikleri nüfus cüzdanlarından kanı sahibi oldum. Bunun üzerine ilgililerden satmayı vaad ve taahhüt eden Ltd. Şirketi yetkilisi sözlerine başlayarak dedi ki:

(-Tapu ile Sahibi ve Hissedarı bulunduğum ili, ilçesi mevkiinde vaki ve Kain tapunun pafta ve parselde kayıtlı bulunan taşınmazdaki hak ve hissemın tamamını bugünkü tarihi itibari ile alıcısı bulunan-TL bedel karşılığında satmayı vaad ediyorum, satış bedeli olan'nın kısmını peşin aldım Bakiye'nı taksitler halinde tarafıma ödemesine rıza ve muvafakat ettiğimi mezkur taşınmazın bu günden itibaren bu sözleşme dahilinde almayı vaad eden'e ait bulunacağını, Alıcı'nın işbu Düzenleme Şeklindeki Taşınmaz Satış Vaadini ilgili tapu dairesine ibrazla kütüklere tek taraflı şerh

verdirip kaldırmakta serbest bulunduğunu, mezkur taşınmazın kat'ı ferağ takririni alıcının talebi üzerine, kat'ı ferağ takririni vermekte imtina ettiğim takdirde almayı vaad eden'in işbu düzenleme şeklindeki taşınmaz satış vaadini ilgili tapu dairesine ibrazla taşınmazı hükmen tescil talebinde bulunmasına rıza ve onayımızın bulunduğunu, sözleşmeye konu taşınmazın bu güne kadar olan bilumum vergi harç ve rüsumları ile kanuni mükellefiyetlerinin tarafıma, bu günden sonrakilerin ise Satın Almayı Vaad Eden'e ait bulunacağını, işbu sözleşmeden dolayı doğacak ihtilaflar halinde mahkemeleri ve icra dairelerinin yetkili olacağını beyan kabul ve ikrar ederim.) dedi ve beyanını bitirdi.

Bunun üzerine aynı oturumda hazır bulunan ve Satın Almayı Vaad Eden söz alarak dedi ki:

(- Satın almayı vaad eden sıfatı ile yukarıda Satmayı vaad eden'in beyanlarını aynen kabul ederek, sahibi bulunduğunu bildiğim ve tespit ettiğim ili, ilçesi mevkiinde vaki ve Kain tapunun pafta ve parselde kayıtlı bulunan taşınmazı bu günkü tarihi itibari ile-TL bedel karşılığında almayı vaad ediyorum. Satış Bedeli olan'nın satıcı beyanında olduğu gibi kendisine ödeyeceğimi, işbu taşınmazın bugüne kadar olan bilumum vergi harç ve rüsumları ile kanuni mükellefiyetlerinin satmayı vaad eden'e bu günden sonrakilerin ise tarafıma ait bulunacağını beyan kabul ve ikrar ederim.) diyerek sözlerini bitirdi. İşbu tutanak ilgililere okunması için verildi. Taraflar okudular. Sözleşmenin iradelerine muvafık olduğunu tarafıma bildirmeleri üzerine tutanağın altı ilgililer ile tarafımdan imza edilerek mühürlendi.

..... Yılı Ayının Günü. .././.....

SATMAYI VAAD EDEN

Adı Soyadı

İmza

SATIN ALMAYA VAAD EDEN

Ad Soyad

İmza

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı: Selen DEMİRKAYA

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul – 10/09/1993

Yabancı Dili: İngilizce

E-Posta: demirkayalardann@gmail.com

EĞİTİM DURUMU

Lise: Çukurova Toroslar Anadolu Lisesi

Lisans: Çağ Üniversitesi / Hukuk Fakültesi

Yüksek Lisans: Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü / Özel Hukuk Anabilim Dalı

İŞ TECRÜBESİ

2019- ... : Araştırma Görevlisi