

T.C.
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
AHMET KILIÇ

GAZİANTEP– 2019

T.C.
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
AHMET KILIÇ

TEZ DANIŞMANI
DR. ÖĞR. ÜYESİ AHMET CEMAL RUHİ

GAZİANTEP– 2019



**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE
YÜKSEK LİSANS KABUL VE ONAY FORMU**

Özel Hukuk Anabilim Dalı **Özel Hukuk** Tezli Yüksek Lisans Programı öğrencisi **Ahmet KILIÇ** tarafından hazırlanan “**Taşınmaz Satış Vaadi**” başlıklı tez, **09/ 10 /2019** tarihinde yapılan savunma sınavı sonucu **başarılı** bulunarak jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Görevi

Unvanı, Adı ve Soyadı

İmzası:

Kurumu/Üniversitesi

Jüri Başkanı

Prof. Dr. ~~M.~~ Ömer ÖZKAN

Tez Danışmanı

Hasan Kalyoncu Üniversitesi

Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üyesi Ahmet Cemal RUHİ

Hasan Kalyoncu Üniversitesi

Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üyesi Tayfun ERCAN

Gaziantep Üniversitesi

Bu tez Enstitü Yönetim Kurulunca belirlenen yukarıdaki jüri üyeleri tarafından uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Prof. Dr. Mazlum ÇELİK
Enstitü Müdürü

TEZ ETİK VE BİLDİRİM SAYFASI

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “**Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi**” başlıklı çalışmanın tarafımda, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve onurumla doğrularım.

09/10/2019

(İmza)

Ahmet KILIÇ

ÖNSÖZ

Tüm tez çalışmam boyunca yardımını esirgemeyen, sabırla, hoşgörüyle her türlü desteği sunan tez danışmanım SayınDr. Öğr. Üyesi Ahmet Cemal RUHİ'ye, hayatım boyunca yanımda olan aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Gaziantep, 2019

Ahmet KILIÇ



ÖZET

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, Türk hukuk sisteminde önemli bir yeri olan ve sıklıkla tercih edilen bir sözleşme türüdür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, iki tarafa borç yükleyen, kişisel hak oluşturan ve geçerli olabilmesi noterlerce düzenlenmesi koşuluna bağlı olan sözleşmelerdir. Nüfusun hızlı bir şekilde artması ve buna paralel olarak konut ihtiyacının artması nedeniyle taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri uygulamada daha fazla yapılır hale gelmiştir. Ayrıca inşaat sektöründeki gelişmelere bağlı olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesine olan ihtiyaç artmıştır. Taraflar, henüz kurulması için gerekli olan şartlar oluşmayan taşınmaz satış sözleşmesinin görevini yerine getiriyor olması nedeniyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaktadırlar. Böylece taraflar ileride taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını güvence altına almaktadırlar. Bu durum tarafların kendilerini güvene alma ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin birlikte yapılmakta olup, bu uygulama sayesinde yüklenicinin nakit ihtiyacı karşılanırken, diğer tarafın taşınmazı uygun fiyata almasını sağlamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesinin ön koşulu olan bir sözleşme değildir. Taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmadan da taşınmaz satış sözleşmesi yapılabilmeleri mümkündür. Bu yönüyle değerlendirildiğinde taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi birbirinden ayrı iki sözleşme türüdür. Bu çalışmada taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin genel çerçevesi ve kuruluş şartları, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nedeniyle açılan tapu iptal ve tescil davaları, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona ermesi konuları mevzuat, doktrin, Bölge Adliye Mahkemeleri ve Yargıtay kararları doğrultusunda incelenecektir.

Anahtar kelimeler: taşınmaz satış vaadi, noterce düzenleme, iki tarafa borç yükleme.

ABSTRACT

An agreement for sale of immovable property is often prepared type of contract which has taken an important place in the Turkish legal system. Agreement for sale of immovable properties are the contracts that burden both parties with loans from personal rights constitutionality and are valid as long as they are arranged by notaries. Agreement for sale of immovable property are executed more than ever due to the rapid population growth and having need in parallel. Additionally, the need for agreements for sale of immovable property is increased depending on the advancements of construction industry. Parties to an agreement of sale of immovable property due to the lack of terms and conditions that are required to execute a sale deed. Therefore, parties warrant the execution of a sale deed. In practice, construction contract and an agreement for sale of immovable property are executed together by this way; the constructor supplies money for capital while the owner possesses assets in an expedient way. An agreement for sale of immovable property is not a precondition for the further sale deed. A sale deed can be executed without an agreement for sale of immovable property. In this aspect, an agreement for sale of immovable property and a sale deed are two different types of contract. In this study, a framework of an agreement for sale of immovable property and its establishment terms, the cases of deed of cancellation and registration due to an agreement for sale of immovable property, conclusion of an agreement for sale of immovable property, legislation, doctrine are investigated in accordance with judgments of district courts of justice and supreme court (the court of cassation).

Keywords: an agreement for sale of immovable property, arranged by notaries, burden both parties with loans.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No.
ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR LİSTESİ.....	ixx
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GENEL ÇERÇEVESİ VE KURULUŞ ŞARTLARI

1.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Genel Çerçevesi.....	2
1.1.1. .Genel Olarak.....	2
1.1.2. . Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Konusu.....	4
1.1.3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Önemi	5
1.1.4. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tarafları	6
1.1.4.1. Vaat Alacaklısı	6
1.1.4.2. Vaat Borçlusu	7
1.1.5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	8
1.1.6. Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Hakkın Hukuki Niteliği.....	9
1.1.6.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Kişisel Hak	9
1.1.6.2. Kişisel Hakkın Üçüncü Kişilere Devredilmesi	10
1.1.7. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Türleri.....	11
1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Kuruluş Şartları	13

1.2.1. Genel Olarak	13
1.2.2. Sözleşmenin Esasına İlişkin Şartlar	14
1.2.2.1. Karşılıklı ve Birbirine Uygun İrade Beyanında Bulunma.....	15
1.2.2.2. Tarafların Sözleşme Yapma Ehliyetine Sahip Olması	16
1.2.2.3. Satış Sözleşmesinin Esaslı Unsurlarının Bulunması	17
1.2.2.3.1. Sözleşmenin Konusu	18
1.2.2.3.1.1 Tapu Sicili Kayıtlı Taşınmaz.....	19
1.2.2.3.1.2 Başkasına Ait Taşınmazın Vaat Edilmesi.....	20
1.2.2.3.1.3 Elbirliğine Konu Taşınmazın Vaat Edilmesi.....	20
1.2.2.3.1.4 Paylı Mülkiyete Konu Taşınmazın Vaat Edilmesi..	22
1.2.2.3.1.5 Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakına Tabi Taşınmazın Vaat Edilmesi.....	23
1.2.2.3.1.6 Vaade Konu Taşınmazın Belirli Veya Belirlenebilir Olması.....	23
1.2.2.3.1.7 Kooperatife Ait Taşınmazın Vaat Edilmesi.....	24
1.2.2.3.1.8 Vakfa Ait Taşınmazın Vaat Edilmesi.....	24
1.2.2.3.2. Taşınmaz Satış Bedeli	25
1.2.3. Şekle İlişkin Şartlar	26
1.2.3.1. Şeklin Türü ve Niteliği	26
1.2.3.1.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vekil Aracılığıyla Yapılması	28
1.2.3.1.2. Karma Sözleşme Olarak Düzenleme	29
1.2.3.2. Şekle Aykırı Düzenleme	30
1.2.3.2.1. Hakkın Kötüye Kullanılması Durumu	30
1.2.3.2.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Değiştirilmesi	31

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ NEDENİ İLE AÇILAN TAPU İPTAL VE TESCİL DAVASI..... 33

2.1. Genel Olarak Tapu İptal ve Tescil Davası	33
2.2. Görev ve Yetki	34
2.3. Taraflar	37
2.4. Yargılama Usulü	38
2.4.1 Genel Olarak	38
2.4.2. İfa İmkânının Bulunmadığı Durumlar	40
2.4.2.1. Elbirliği Ortaklığı Durumu	40
2.4.2.2. Diğer İfa Engelleri.....	41
2.4.3. İspat Usulü.....	43
2.4.4. Davanın Sonuçlandırılması ve Hüküm Tesis Şekli.....	44
2.4.5. Diğer Usûli Konular	45
2.4.5.1. Taşınmazın Temliki.....	45
2.4.5.2. Bekletici Sorun	46
2.4.5.3. Kademeli Dava Açılması.....	46
2.4.5.4. Müdahale	47
2.4.5.5. Kesin Hüküm.....	47
2.5. Yargılama Giderleri, Harç ve Vekâlet Ücreti.....	48
2.6. Kanun Yolları	48
2.6.1. İstinaf.....	49
2.6.2. Temyiz.....	51
2.6.3. Yargılamanın İadesi	54

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ..... 57

3.1. Taraflar Arasındaki Hükümler 57

3.1.1. Satış Sözleşmesinin Yapılması Talebi 57

3.1.2. Borcun İfa Edilmemesi..... 57

3.1.2.1. Taşınmaz Satış Sözleşmesini Yapmaktan Kaçınma..... 58

3.1.2.2. Taşınmaz Mülkiyetinin Vaat Alacaklısına Devredilememesi 60

3.1.2.2.1. İfa Zamanının Gelmemiş Olması 63

3.1.2.2.2. Vaat Borçlusunun Tasarruf Ehliyetinin Olmaması 63

3.1.2.2.3. Elbirliği Mülkiyetine Tabi Taşınmaz 64

3.1.2.2.5. Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmaz 66

3.1.2.2.6. Malik Olmayan Vaat Borçlusu..... 66

3.1.2.2.7. Diğer Kanunlardaki İfa Engelleri..... 67

3.1.2.2.8. Vaat Borçlusunun Cayma Tazminatı Ödemesi 70

3.1.2.2.9. Vaat Alacaklısının Temerrüde Düşmesi 70

3.1.2.2.10. Alacağın Teminatı Şeklindeki Satış Vaadi 71

3.1.2.2.11. İmkânsızlık..... 72

3.1.2.2.12. Ortaklığın Giderilmesi 74

3.1.2.2.13. Vaat Alacaklısı ve Vaat Borçlusunun İflası 75

3.1.3. Taraflar Arasındaki Diğer Hükümler 76

3.2. Üçüncü Kişilere Karşı Hükümleri..... 77

3.2.1. Vaat Konusu Taşınmazın Üçüncü Kişiye Satılması 78

3.2.2. Vaat Konusu Taşınmazın Birden Fazla Satış Vaadine Konu Edilmesi 80

3.3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Sona Ermesi..... 82

3.3.1. Sözleşmenin İfası 82

3.3.2. Sözleşmenin Feshi..... 82

3.3.3. Zamanaşımı	85
3.3.4. Kamulaştırma	87
3.3.5. Taşınmazın Tamamen Yok Olması.....	88
3.3.6. Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi.....	88
SONUÇ	90
KAYNAKÇA	92



KISALTMALAR LİSTESİ

BK	:	818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	:	Bakınız
BAM	:	Bölge Adliye Mahkemesi
C.	:	Cilt
E.	:	Esas
GK	:	775 sayılı Gecekondu Kanunu
HD	:	Hukuk Dairesi
HGK	:	Hukuk Genel Kurulu
HMK	:	6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBBGK	:	İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
İİK	:	İcra ve İflas Kanunu
İK	:	3194 sayılı İmar Kanunu
İs. K	:	5543 sayılı İskân Kanunu
K.	:	Karar
KMK	:	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	:	Madde
NK	:	1512 sayılı Noterlik Kanunu
s.	:	Sayfa
T.	:	Tarih
TBK	:	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	:	6502 sayılı Tüketicii Korunması Hakkında Kanun
TMK	:	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
Vd.	:	ve devamı

GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, günlük yaşamda sık sık başvurulmuş ve bu konudaki işlemlere kolaylık sağlayan bir sözleşme türüdür. Şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkânsız bulunan asıl satış sözleşmesinin görevini yerine getirmesi, uzun ve bıkırtıcı şekli törenlerden uzak, başka hukuki müesseselerle de desteklenerek toplumun güven ihtiyacına cevap vermesi nedeniyle toplumda geniş bir kabul ve uygulama alanı görmüştür.

Nüfusun hızlı artması ve buna paralel artan konut ihtiyacına paralel olarak, sıklıkla başvurulmuş bir sözleşme türüdür. Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinin birlikte yapıldığı görülmektedir. Bu uygulama müteahhidin nakit ihtiyacını karşılarken, satış vaadi sözleşmesinin diğer tarafı olan vaat alacaklısının daireyi daha ucuza alma imkânı sunmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hukukumuzda önemli bir yer teşkil etmiştir.

Şartları henüz gerçekleşmediği için kurulamayan asıl sözleşmenin (taşınmaz satış sözleşmesinin) görevini yerine getirmesi, kolay ve güvenli bir yol olması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin daha fazla tercih edilmesine neden olmuştur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin tarafı veya taraflarına, ileride bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşme olarak nitelendirilmektedir. Sözleşmenin tarafları ön sözleşmeyle dayanarak taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteyebilmektedirler.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan bir sözleşme türüdür. Çalışmamızda, güncel Bölge Adliye Mahkemeleri ve Yargıtay kararları doğrultusunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin genel çerçevesi ve kuruluş şartları, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nedeniyle açılan tapu iptal ve tescil davaları ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona ermesi hususlarına değinilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GENEL ÇERÇEVESİ VE KURULUŞ ŞARTLARI

1.1.Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Genel Çerçevesi

1.1.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, mevzuatımızda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu (TBK)¹ 29.maddesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 237.maddesi ile Türk Medeni Kanunu'nun (TMK)² 706. maddesi, Noterlik Kanunu'nun (NK)³ 60/3.ve 89.maddeleri ve Tapu Kanunu'nun⁴ 26. maddesinde düzenlenmiştir⁵.

Taşınmaz satış vaadi, günlük yaşamda sık başvuru alan ve bu yönde yapılan işlemlerde kolaylık sağlayan bir yoldur.Şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkânı bulunmayan taşınmaz satış sözleşmesinin görevini yerine getirmesi, uzun ve sıkıcı şekli törenlerden uzak olması ve bu durumun getirdiği kolaylıklarla birlikte, cezai şart ve cayma parası gibi müesseselerle de desteklenmesi sözleşmenin taraflarının güven ihtiyacına cevap vermesi gibi nedenlerle toplumda geniş bir uygulama alanı görmüştür⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, hızlı nüfus artışından vebağlı olarak yaşam koşullarının değişmesinden dolayı artan konut ihtiyacına paralel olarak, sıklıkla başvuru alan bir sözleşme türü olmuştur. Bu sözleşme türü ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde,

¹ Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi:11/1/2011, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih: 04/02/2011, Sayı: 27836, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 50.

² Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi:22/11/2001, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih: 08/12/2001, Sayı: 24607, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 41.

³ Kanun Numarası: 1512, Kabul Tarihi:18/1/1972, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih: 05/12/1972, Sayı: 14090, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 11; Sayfa:408.

⁴ Kanun Numarası: 2644, Kabul Tarihi:22/12/1934, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:29/12/1934, Sayı: 2892, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 3 Cilt: 16; Sayfa:312.

⁵ Ruhi, Ahmet Cemal/Ruhi, Canan: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi (Güncel Bölge Adliye Mahkemesi ve Yargıtay Kararları İle), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 18; İzmir BAM. Esas No: 2017/1383, Karar No: 2019/15, Tarih: 09.01.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Adana BAM.,6. HD., Esas No: 2018/724, Karar No: 2019/134, Tarih: 18.02.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 15.HD., Esas No: 2019/1954, Karar No: 2019/293, Tarih: 24.06.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2018/4084, Karar No: 2019/4580, Tarih: 21.05.2019.(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2018/3204, Karar No: 2018/9383, Tarih: 21.05.2019 (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁶ Albayrak, Hakan: “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, Uyuşmazlık Mahkemesi, Ankara 2017, 5 (10), s. 44.

inşaata daha başlanmadan müteahhit ile (yani vaat borçlusu) alacaklı (vaat alacaklısı) arasında alacağın temlik yoluyla yapılacak olan dairenin satışı vaat edilmiş olmaktadır⁷.

Bu uygulama müteahhidin nakit ihtiyacını karşılarken, satış vaadi sözleşmesinin diğer tarafının(vaat alacaklısı) da daireyi daha ucuza alma imkânı sunmaktadır. İnşaat sektörünün hızlı gelişimiyle beraber, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hukukumuzda da önemli bir yer teşkil etmiştir⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, şartları henüz gerçekleşmediği için kurulamayan taşınmaz satış sözleşmesinin görevini yerine getirmesi nedeniyle kolay ve güvenli bir yol olarak görüldüğü için tercih edilen bir sözleşme türüdür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin tarafı veya taraflarına, ileride bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşme olarak nitelendirilmektedir. Sözleşmenin tarafları düzenledikleri bu ön sözleşmeyle ana sözleşmenin yapılmasını hüküm altına almak istemektedirler⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, noterlere'sen düzenlenmesi gereken, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan bir sözleşme türüdür. Taşınmaz Satış vaadi sözleşmelerini sadece noterler resmi senede bağlayabilirler. Tapu müdürlüğünde satış vaadi sözleşmesi düzenlenemez. Taşınmaz satış vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir¹⁰.

Satış borçlusu ise, vaat edilen taşınmaz için ödenmeyen bedel varsa bedelin ödenmesini isteyebilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanan tescil isteminin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenmiş olmalıdır. Bedel hiç ödenmemiş veya bedelden ödenmeyen bir kısım var ise, bu bedel Türk Borçlar Kanunu'nun 97. maddesi gereğince davalı adına depo ettirilmelidir. Taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın bedeli hiç ödenmemiş veya eksik ödenmiş ise dava tarihindeki rayiç değeri tespit ettirilerek bu bedelin depo ettirilmesi gerekmektedir¹¹.

⁷ Karataş, İzzet: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, Adalet Yayınları, Ankara, 2009, s. 3; ÖZÜREN, Murat: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, 2017, s. 5.

⁸ Karataş, s. 3; Özüren, s. 5

⁹ Alp, Yasin: "*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Antalya, 2017, s. 2.

¹⁰ Sezer, Ahmet: "*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*", İstanbul Barosu Dergisi, 2016, 90 (4), s. 43.

¹¹ Sezer, s. 43.

1.1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Konusu

Taşınmaz satış vaadinin konusu taşınmaz bir maldır. Taşınmaz mallar, sabit duran, yeri değiştirilemeyen ve taşınamayan mallardır. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetin konusu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler şeklinde düzenlenmiştir. Bu malların tapu siciline kaydı “taşınmaz” olarak yapılmaktadır¹².

Bir taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu olabilmesi için, tapu sicilinde taşınmaz olarak kayıtlı olması gerekir¹³. Başka kanunlarda bununla ilgili farklı düzenlemelerin olması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu etkilememektedir. Türk Medeni Kanuna göre taşınmaz olarak kabul edilmeyen bir mal farklı kanunlarda taşınmaz mal niteliğinde tanımlansa da bu durum taşınmazın tapu siciline kaydını ve söz konusu taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olmasını etkilemez¹⁴.

Türk Medeni Kanunu'nun 684. maddesinde tanımlanan bütünleyici parça ve Türk Medeni Kanunu'nun 685. maddesinde yer verilen doğal ürünler da tek başına taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu olmaz. Bütünleyici parçaların ve doğal ürünlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dâhil edilmesi esas taşınmaz ile birlikte olabilmektedir¹⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmaz, belirli ya da belirlenebilir nitelikte olmalıdır. Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır¹⁶. Türk Borçlar Kanunu'nun 237 vd. maddeleri tapulu taşınmazlara ilişkindir. Bu nedenle, taşınmaz satış vadi sözleşmesine konu taşınmazın tapuda kayıtlı olması zorunluluğu bulunsu da sözleşme yapıldığı sırada satış vaadi borçlusunun taşınmazın maliki olması gerekmez¹⁷.

Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile vaat borçlusu ileride o taşınmaz malın mülkiyetini vaat alacaklısına geçirme taahhüdünde bulunmaktadır. Bu nedenle ifanın talep edildiği tarihte taşınmazın satış vaadi borçlusunun mülkiyetinde olup olmadığı önem taşımaktadır. Taşınmazın mülkiyeti ifanın talep edildiği zamanda satış vaadi borçlusunda ise

¹² Ruhi, s. 28; Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, 14. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2018, s. 8.

¹³ Yargıtay 20.HD., Esas No: 2019/1507, Karar No: 2019/3622, Tarih: 23.05.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁴ Ruhi, s. 29.

¹⁵ Ruhi, s. 29; ALP, s. 4; Yargıtay 14.HD., Esas No: 2018/3757, Karar No: 2019/3053, Tarih: 03.04.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁶ İzmir BAM.,14.HD., Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 20.HD., Esas No: 2019/1507, Karar No: 2019/3622, Tarih: 23.05.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁷ Sezer, s. 44.

tapu iptal ve tescil davası kabul edilmelidir¹⁸.

1.1.3.Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Önemi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, şartları henüz gerçekleşmediğinden kurulması imkânı bulunmayan taşınmaz satış sözleşmesinin görevini yerine getirir. Bunun yanında tapu işlemlerinin gerektirdiği uzun ve bıkırtıcı işlemlerden uzaktır. Bu şeklin getirmiş olduğu kolaylıkların yanında, cezai şart ve cayma tazminatı gibi başka müesseselerle desteklenmiş olması, tarafların ihtiyacına cevap vermesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine sıklıkla başvurulmasının önemli nedenlerindendir¹⁹.

Türk Borçlar Kanunu'nun 12. maddesine göre sözleşmelerde şekil serbestisi ilkesi geçerlidir. Ancak kanunda aksi yönde kural bulunması halinde şekle bağlılık kabul edilmiştir. Kanunda özel bir şekil öngörülümüşse ve bu şeklin kapsam ve sonuçları için başkaca kural konulmamışsa, sözleşmenin bu biçime uyulmadıkça geçerli olmayacağı hükme bağlanmıştır²⁰.

İleride yapılacak olan sözleşmenin oluşturulmasından önce geçici olarak kabul edilensözleşmeye ön sözleşme denilmektedir, bu sözleşme tarafların ileride başka bir sözleşme yapacakları anlamına gelir²¹. Bu işlem borçlandırııcı bir işlemdir. Borçlandırııcı işlem, kişinin malvarlığının aktif kısmında değişikliğe neden olmayan, kişinin malvarlığının pasif kısmına etki eden, borçlarını artırıcı etki yapan hukuki işlemlerdir²². Borçlandırma işlemi olmasaydı ön sözleşmenin varlığından söz etmek mümkün olmazdı. Buna karşılık yapılması taahhüt edilen sözleşme bir tasarruf işlemi ise, bu taahhüdün yer aldığı anlaşma bir ön sözleşme değildir. Tasarruf işlemi, malvarlığının aktifinde bulunan bir hakkı doğrudan etkileyen, başkasına devredilmesini sağlayan, hakkın içeriğinin değişmesine neden olan veya hakkın sona ermesine neden olan hukuki işlemlerdir²³. Tasarruf işlemi kapsayan anlaşma başlı başına bir sözleşmedir²⁴.

¹⁸ Ruhi, s. 29; Sezer, s. 44.

¹⁹ Albayrak, s. 44, Alp, s. 5.

²⁰ Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, Ocak 2017, s. 18.

²¹ Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Bası'dan 7. Tıpkı Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, Ekim 2017, s. 100.

²² Kayıhan, Şaban/Ünlütepe, Mustafa: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s.73.

²³ Dural, Mustafa/ Sarı, Suat: Türk Özel Hukuku Cilt I, Filiz Yayınevi, İstanbul, Eylül 2018, s.211; Kayıhan/Ünlütepe, Borçlar, s.76.

²⁴ Alp, s. 12; Karataş, s. 11.

1.1.4. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tarafları

Her sözleşme ilişkisinde olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de tarafları vardır ve iki tarafa borç yüklenmektedir²⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları vaat alacaklısı ile vaat borçlusudur. Taşınmazı satmayı vaat eden vaat borçlusu, taşınmazı satın alacak olanda vaat alacaklısıdır.

1.1.4.1. Vaat Alacaklısı

Sözleşmenin, özellikle de borç sözleşmelerinin tarafları "alacaklı" ve "borçlu" adını taşır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin “ alacaklı” tarafına "vaat alacaklısı" denilmektedir²⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, taşınmaz satış vaadini kabul eden gerçek veya tüzel kişi olabilir²⁷. Hak ve borçlara sahip olabilen varlıklara kişi denir²⁸. Kişilik, çocuğun sağ olarak tamamıyla doğduğu anda başlar ve ölüm ile sona erer.(TMK m.28). Gerçek kişiler insanlardır²⁹. Tüzel kişi, belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere örgütlenmiş olan ve hukuk düzenince kendisine bağımsız bir varlık olarak kişilik tanınmış bulunan kişi veya mal topluluklarıdır³⁰. Vaat alacaklısı gerçek kişi olması durumunda hak ehliyetine(TMK m.8), ergin(TMK m.11) ve ayırt etme gücüne(TMK m.13)³¹ sahip bir kimse olması zorunludur³².

²⁵ Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Ankara, 2015, s. 37.

²⁶ Yargıtay 14.HD., Esas No: 2015/5791, Karar No: 2017/9001, Tarih: 30.11.2017.(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²⁷ Surlu, s. 75.

²⁸ Zeytin, Zafer/Ergün, Ömer: Türk Medeni Hukuku, 4.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Eylül 2018, s.79.

²⁹ Akipek, Jale/Akıntür, Turgut/Kahraman Ateş, Derya: Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku, Birinci Cilt, Beta Yayınları, Yenilenmiş 14.Baskı,Ankara, Ekim 2018, s. 238.

³⁰ Erdoğan, İhsan/Keskin, A. Dilşad: Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku, Gazi Kitabevi, Ankara, Ağustos 2018, s.300.

³¹ Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2015/16000, Karar No: 2018/4092, Tarih: 24.05.2018. “*Ayırtım gücü, Türk Medeni Kanunu’nun 13. maddesinde “Yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes, bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir” şeklinde tarif edilmiş, bu tarif içinde de ayırtım gücünü kaldıran nedenlerin bir kısmına değinilmiştir.*”(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³² Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan: Türk Özel Hukuku, Cilt II, Beta Yayınları Filiz Kitabevi, İstanbul, Ekim 2018, s. 39; İnan/Alı Naim: Türk Medeni Hukuku,3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2014, s.126; Öztan, Bilge: Medeni Hukukun Temel Kavramları, Güncelleştirilmiş 43.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 239; Zevkliler, Aydın/Ertaş, Şeref/Havutçu Ayşe/Acabey, M. Beşir/Gürpınar, Damla: Medeni Hukuk (Temel Bilgiler), 10.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, Ekim 2018, s.139; Yargıtay 14.HD., Esas No: 2017/3033, Karar No: 2017/5332, Tarih: 20.06.2017,“...dava konusu 25.09.2013 tarihli sözleşme, vekaletname ve ön satış protokolünün düzenlenmesi tarihinde davacının temyiz kudretini haiz olup olmadığı hukuki işlem yapma ehliyeti bulunup bulunmadığının tespiti bakımından rapor alınmalı, daha sonra uyuşmazlığın çözümü yoluna gidilmelidir.”(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/3669, Karar No: 2018/6665, Tarih:

Tüzel kişilerde ise yetkili temsilci aracılığıyla işlem yapılır. Belediyelerde ise Belediye Kanunu'nun³³18/e maddesi hükmüne göre Belediye Meclisinin kararı gerekir. Bu durumda Belediye Meclisi vaat alacaklısı olmaktadır. Vaat alacaklısı satış vaadi sözleşmesinde doğrudan irade açıklamasında bulunabileceği gibi vekil, temsilci, veli ya da vasi tarafından da temsil edilebilir³⁴.

Vekil aracılığıyla yapılan satış vaadi sözleşmelerinde vekile noterden düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi yapma konusunda özel vekâlet verilmesi gerekir. Noterlik Kanunu'nun 89. maddesine göre düzenleme şeklinde yapılmayan vekâletler geçerli değildir³⁵. Vekilin de medeni haklarını kullanmaya ehil biri olması gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle vaat alacaklısı vaat borçlusundan taşınmaz mülkiyetini talep yetkisi kazanır³⁶.

1.1.4.2. Vaat Borçlusu

Taşınmaz satış sözleşmelerinde taşınmaz satışını vaat eden gerçek ya da tüzel kişi olabilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin “ *borçlu*” tarafına “*vaat borçlusu*” denilmektedir³⁷. Vaat borçlusu da sözleşme yapma iradesini doğrudan açıklayabileceği gibi vekil, temsilci, veli ya da vasi aracılığıyla da açıklayabilir. Tüzel kişilerde ise yetkili temsilci aracılığıyla işlem yapılır³⁸.

Vekil aracılığıyla yapılan satış vaadi sözleşmelerinde vekile noterden düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi yapma konusunda özel vekâlet verilmesi gerekir. Noterlik

15.10.2018, “Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) “fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir” biçimindeki 9. maddesi, şahsın hak elde edebilmesi, borç (yükümlülük) altına girebilmesi, fiil ehliyetine bağlanmış. 10. maddesi de, fiil ehliyetinin başlıca koşulu olarak ayırtım gücü ile ergin (reşit) olmayı kabul ederek “ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan bir ergin kişinin fiil ehliyeti vardır.” hükmünü getirmiştir. “Ayırtım gücü” eylem ve işlev ehliyeti olarak da tarif edilerek, aynı yasanın 13. maddesinde “yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk yada bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes bu kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir.” demek suretiyle açıklanmış...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³³ Kanun Numarası: 5393, Kabul Tarihi:3/7/2005, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih: 13/07/2005, Sayı: 25874, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 44.

³⁴ Dural/Öğüz, s. 39.

³⁵ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/9241, Karar No: 2017/2126, Tarih: 20.03.2017. “...sayılı taşınmazları Fethiye 2. Noterliğinin 12.03.2007 tarih 03738 yevmiye no'lu düzenleme şeklinde vekaletname ile tayin edilen vekilinden Fethiye 2. Noterliğinin 14.03.2007 tarih ve 03032 yevmiye nolu düzenleme şeklindeki satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.).

³⁶ Karataş, s. 14; ALP, s. 29.

³⁷ Yargıtay 14.HD., Esas No: 2015/5791, Karar No: 2017/9001, Tarih: 30.11.2017. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁸ Surlu, s. 54.

Kanunu'nun 89. maddesine göre düzenleme şeklinde yapılmayan vekâletler geçerli değildir. Vekilin de medeni haklarını kullanmaya ehil biri olması gerekir³⁹.

Elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyetidir⁴⁰. Paylı mülkiyet ise, birden fazla kişinin bir eşyanın tamamında paylı olarak bu malları veya malı maddi olarak paylaşmaksızın malik olmasıdır⁴¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu arsa üzerinde yapılacak bir binadaki bağımsız bölüm oluşturuyor ise ve söz konusu arsa paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz ise, satış vaadi sözleşmesini maliklerden sadece biri tarafından yapılması halinde, Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesine göre, arsa üzerinde bina yapılması bir tasarruf işlemi olmasından dolayı diğer paydaşların onayı ve oybirliğini gerektirmektedir⁴². Paydaşların onayı ve oybirliği yoksadayanılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ifa kabiliyetinden yoksundur taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın devri mümkün değildir. Vaat borçlusunun sözleşme konusu üzerinde tasarruf yetkisi yoksa sözleşmeyi kabul iradesi hüküm ve sonuç doğurmayacaktır⁴³.

1.1.5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Kabul edilen görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmasına imkân veren bir ön sözleşme olduğu yönündedir⁴⁴. Aksi yöndeki görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme değil, doğrudan taşınmaz satış sözleşmesinin kendisidir. Yani satış vaadi ile satış arasında bir fark bulunmamaktadır⁴⁵.

³⁹ Surlu, s. 54.

⁴⁰ Yıldırım, Abdülkerim/Sarı, Cengiz: “*Elbirliği Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Çevrilmesinde Görevli Mercî Sorunu*”, Bahçeşehir Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, 9 (115), s. 103-122.

⁴¹ Yılmaz Kılıçoğlu, Kumru: “*Eşlerin Paylı Mülkiyetleri*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2014, 27(114), s. 79-114.

⁴² İzmir BAM. 14.HD., Esas No: 2018/352, Karar No: 2019/539, Tarih: 11.04.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁴³ Eren, s. 83.

⁴⁴ Surlu, s. 33.

⁴⁵ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin doğrudan satış sözleşmesi olduğunu kabul eden yazarlar için bkz., Özüren, s. 5-15.

1.1.6.Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Hakkın Hukuki Niteliği

1.1.6.1.Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Kişisel Hak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin tarafları arasında borç doğuran sözleşmelerdir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetinde değişiklik olmamakta, sözleşme ile taraflarından birisi veya ikisine, ileride yapılması düşünülen taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını talep etme hakkını vermektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vermiş olduğu hak, niteliği gereği herkese karşı ileri sürülebilen aynı bir hak değildir, bu hak şahsi hak olup taraflar arasında hüküm doğurur⁴⁶. Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan hak kişisel hak olmakla birlikte kişiye bağlı bir hak değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları sözleşmeden doğan kişisel haklarını sadece birbirlerine ve kanuni haleflerine karşı ileri sürebilirler⁴⁷.

⁴⁶ Yargıtay 14. HD.,Esas No: 2015/15888, Karar No: 2018/1953, Tarih: 14.03.2018. “Öncelikle, şahsi hak kavramı üzerinde durulması gerekmektedir. Bilindiği üzere hak, genel olarak kişilere hukuk tarafından tanınmış yetki olarak tanımlanabilir. Mutlak haklar ait oldukları şeyler üzerinde mevcut ve tekel halinde olan yetkilerdir. Nispi (şahsi) haklar ise sahibine bir borç ilişkisi dolayısı ile bir şeyin verilmesi, yapılması, yapılmaması gibi belli bir edimin yerine getirilmesini isteme yetkisi verir. Mutlak hakların maddi mallara ilişkin olanlarına aynı hak denir. Mutlak haklar herkese karşı ileri sürülebildiği halde şahsi haklar sadece borç ilişkisinin borçlusuna karşı ileri sürülebilir.”(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). İzmit BAM. 14.HD.,Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2019, “Kaynağını Türk Borçlar Kanunu’nun 29. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu’nun 237. maddesi ile Türk Medeni Kanunu’nun 706. ve Noterlik Kanunu’nun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re’sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁴⁷ Özüren, s. 16, Özenli, Soysal: Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1986, s. 7; Yargıtay 3.HD., Esas No: 2019/911, Karar No: 2019/1978, Tarih: 13.03.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.), Yargıtay 14.HD. Esas No: 2018/102, Karar No: 2018/4730, Tarih: 20.06.2018, “...bu sözleşmeden doğan şahsi hakkının bir kısmını alacağın temlik hükümleri gereği yine satış vaadi sözleşmesiyle 20.10.1978 tarihinde davacıya devrettiği, re’sen düzenlenen satış vaadi sözleşmesinden doğan şahsi hakkın satış vaadinde bulunanın rızası aranmaksızın üçüncü kişiye yazılı biçimde temlikinin TBK’nın 183. maddesi gereğince geçerli olduğu, bu nedenle kişisel hakkı devralan davacının bu hakkına dayanarak tapu maliki satıcıdan ferağ isteyebileceği...”(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2016/6289, Karar No: 2019/1483, Tarih: 20.02.2019. “Kaynağını Borçlar Kanunu’nun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanunu’nun 213. maddesi ile Türk Medeni Kanunu’nun 706. ve Noterlik Kanunu’nun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re’sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu’nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

1.1.6.2. Kişisel Hakkın Üçüncü Kişilere Devredilmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan kişisel hakkın üçüncü kişilere devredilebilir. Alacağın devrini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 183. maddesine göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkın üçüncü kişilere devri mümkündür. Alacağın devri, Türk Borçlar Kanunu'nun 184. maddesi gereğince yazılı şekilde yapılması gerekmekte, ayrıca alacağın devrine ilişkin borçlunun rızası aranmamaktadır⁴⁸. Eğer taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları arasında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan alacağın devrini engelleyen bir sözleşme yapmamışsa, gerek vaat alacaklısı, gerek vaat borçlusu, sözleşmeden doğan kişisel hakkını üçüncü kişilere devredebilmesi mümkündür⁴⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan kişisel hakkı devralan üçüncü kişi, sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkı vaatte bulunan malike karşı ileri sürebilir ve sözleşmeden kaynaklanan borcun yerine getirilmesini isteyebilme hakkını elde eder. Bunun yanında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanankişisel hakkını devreden kişi ise, artık kişisel hakka dayanarak sözleşmenin diğer tarafından herhangi bir talepte bulunama hakkına sahip değildir⁵⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan kişisel hakkını üçüncü kişiye devreden taraf, kişisel hakkını devretmekle beraber taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcu ifa etme yükümlülüğü devam etmektedir. Burada taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan alacak devredilmektedir, sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkisinin devri söz konusu değildir. Sözleşmeden kaynaklanan hakkı devralan üçüncü kişi,

⁴⁸ Yargıtay 15.HD.,Esas No: 2018/1920, Karar No: 2018/3370, Tarih:24.09.2018. “Yüklenici sözleşme gereğince kendisine düşen daireyi alacağın temlik hükümlerine göre yazılı olmak üzere üçüncü kişiye devredebilir. Yüklenicinin tapuya hak kazanmış olması halinde temlik alan 3. kişi yazılı temlik sözleşmesinedayanarak taşınmazın adına tescilini isteyebilir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/1436, Karar No: 2018/8418, Tarih: 29.11.2018. “Yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat yapmakta olduğu veya arsa sahibinin aynı zamanda yüklenici sıfatıyla hareket ederek (yapsatçı konumunda) inşa etmekte olduğu binalardan bağımsız bölüm satın alınması halinde Borçlar Kanunu'nun 163. maddesi (TBK m. 184) gereğince üçüncü kişiye yapılacak temlikin yazılı olması yeterlidir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).Yargıtay 14. HD.,Esas No: 2017/2669, Karar No: 2019/48,Tarih:07.01.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁴⁹ Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19. Bası, Ankara, Eylül 2019, s. 68-72.

⁵⁰ Surlu, s. 191;Özüren, s. 17-18.

devraldığı kişisel hakka dayanarak vaat borçlusuna karşı tapu iptal ve tescil davası açarsa, vaat borçlusu bedelin ödenmediğini defi olarak devralan üçüncü kişiye karşı ileri sürebilir⁵¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının herhangi birisinin ölmesi halinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlar tarafların mirasçılarına geçer. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan kişisel hak, sözleşmenin taraflarından birinin ölmesi durumunda ölen tarafın vaat borçlusu veya vaat alacaklısı olduğuna bakılmaksızın ölen tarafın mirasçılarına geçecektir. Sözleşmenin taraflarından ölen tarafın vaat alacaklısı veya vaat borçlusu olması önemli değildir. Her iki halde de ölen kişinin sözleşmeden doğan hakları mirasçılarına geçer⁵².

1.1.7. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Türleri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tek taraflı olabileceği gibi iki taraflı olabilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin taraflarından birisine borç yüklüyorsa tek taraflı bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi vardır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin her iki tarafını da borç yüklüyorsa satış vaadi sözleşmesi iki taraflıdır⁵³.

Satış vaadi sözleşmesinin iki taraflı olması durumunda vaat borçlusu, belirli bir bedel karşılığında ileride taşınmazı satmayı taahhüt eder, vaat alacaklısı da vaat konusu taşınmazı belirli bir bedel karşılığında alma taahhüdünde bulunmaktadır. Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise vaat borçlusu, belirli bir bedel karşılığında bir taşınmazı, vaat alacaklısına istediği zamanda satma borcunu üstlenmektedir. Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ortada tek tarafın taahhüdü söz konusudur. Taahhütte bulunan taraf taşınmazı satmayı vaat eden kişidir⁵⁴.

⁵¹ Karahasan, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Birinci Cilt, Beta Yayınları, İstanbul, Temmuz 2002, s. 455; Özüren, s. 17-18; Özenli, s. 19, İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1555, Karar No: 2019/434, Tarih: 27.03.2019, “Sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan, 818 Sayılı BK’nın 167. (6098 Sayılı TBK’nun 188.) maddesi; “Borçlu, temlike vakıf olduğu zaman; temlik edene karşı haiz olduğu defileri, temellük edene karşı dahi dermeyan edebilir.” Hükmünü içermektedir. Buna göre, temlik öğrenen arsa sahibi, temlik olmasaydı önceki alacaklıya (yükleniciye) karşı ne tür defiler ileri sürebilecekse, aynı defileri yeni alacaklıya (temlik alan davacıya) karşı da ileri sürebilir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁵² Surlu, s. 191; Özüren, s. 17-18.

⁵³ Bağcı, Ömer: “Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükmü”, Legal Hukuk Dergisi, 2016, 14 (160), s. 2013, Eren, Borçlar Özel, s. 193.

⁵⁴ Surlu, s. 44.

Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borç altına giren taraf satıcı olabileceği gibi alıcı da olabilir. Yalnız alıcıyı, ileride kurulacak asıl satış sözleşmesini yapma borcu altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de kurulabilir.⁵⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi iki taraf açısından hukuki sonuç doğuran sözleşmedir. Her iki durumda da iki taraf bir araya gelerek ortak iradeleriyle bir hukuki işlem kurmaktadır. Ancak bir araya gelerek iki taraflı bir hukuki işlem meydana getiren bu taraflar, isterlerse tek tarafı borç altına sokan bir hukuki işlemde bulunabilirler. Bu şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tek tarafını borç altına sokan sözleşmeler tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesidir⁵⁶.

Sözleşmenin iki tarafı da ortak iradeleriyle iki taraflı hukuki işlem tesis etmiş, fakat bu hukuki işlemde kaynaklanan borcu taraflardan sadece biri üstüne almıştır. Burada üstlenilen borç ise ileride yapılacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin (asıl sözleşme) yapılması borcudur. Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ivaz karşılığında kurulabileceği gibi herhangi bir ivaz olmadan da yapılabilir⁵⁷.

Vaat alacaklısı bedel ödeyerek yapmış olduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak ileride vaat borçlusunu taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayabilir. Buna karşın vaat borçlusu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak vaat alacaklısını, taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayamaz. Çünkü satış vaadi sözleşmesi yalnız vaat borçlusu borç altına girmiş, vaat alacaklısı herhangi bir borç altına girmemiştir⁵⁸.

Vaat borçlusu her ne kadar, vaat alacaklısını taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya zorlayamaz ise de, vaat alacaklısı vaat borçlusundan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını istediğinde, vaat borçlusu vermiş olduğu taahhüdü yerine getirip, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını sağlar. Bu durumda her iki tarafta asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getirmek zorundadır. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırılmış olan taşınmaz satış bedelini vaat borçlusuna ödemekle yükümlüdür⁵⁹.

Tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesinin tek tarafı borç altına sokan şekilde kurulduğu anlamına gelmez. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şarta bağlı olarak düzenlenebilir. Bu şart geciktirici şart olabileceği gibi bozucu şart da olabilir⁶⁰.

⁵⁵ Özüren, s. 29; Surlu, s. 44.

⁵⁶ Özüren, s. 29.

⁵⁷ Bağcı, s. 2013.

⁵⁸ Sezer, s. 55.

⁵⁹ Sezer, s. 55.

⁶⁰ Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borçlılıkları, Cilt: I-1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basımdan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul, 2008, s. 273; Eren, Borçlar Özel, s. 195; Özüren, s. 30.

1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Kuruluş Şartları

1.2.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 1. maddesine göre, “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir”. Tarafların iradelerinin birbirine uygun ve karşılıklı olmasıyla hukuki işlem tamamlanmış olur. Bu iradeler açık veya örtülü olabilir. Sözleşme yapıldığında taraflar arasında hukuki bir ilişki ya da hukuki bir bağ kurulmuş olur. Kurulan bu hukuki ilişki, hukuki bağ değiştirilebilir ya da önceden kurulan bu hukuki ilişki, hukuki bağ kaldırılabilir⁶¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi için, tarafların noter önünde karşılıklı ve birbirine uygun beyanlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesine geçirilmesi ve tarafların sözleşmeyi imzalamaları gerekir. Noter, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleme biçiminde yapması gerekir⁶².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu ile taşınmazı almak isteyen vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması amacıyla birbirine uygun irade beyanında bulunmuşlarsa, sözleşme ilişkisi kurulmuş olacağından, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun beyanları sonucu kurulan sözleşme hükümleri vaat alacaklısı ile vaat borçlusunu bağlar⁶³.

Başka bir anlatımla sözleşmenin esaslı noktalarında sözleşmenin taraflarının iradelerinin uyuşmuş olması gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olduğundan, ön sözleşme ile taraflar ileride yapılacak olan taşınmaz satış sözleşmesi hüküm altına alınmış olur⁶⁴.

Diğer sözleşmelerin geçerli bir şekilde kurulabilmesi ve kurulan sözleşmelerin hukuki sonuçlar doğurabilmesi gerekli olan genel koşullar, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için de gereklidir. Bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de bir sözleşme olmasından

⁶¹ Remzi, Mehmet/Aydın, Sezer: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Bası, İkinci Sayfa Yayınları, s. 17.

⁶² Ruhi, s. 29.

⁶³ Alp, s. 25; Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal Pichonnaz/Develioğlu, H. Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayınları, İstanbul, Mart 2016, s.73..

⁶⁴ Nomer, N, Haluk: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul, Kasım 2018, s. 63; Alp, s. 25.

kaynaklanmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir önsözleşme olduğunda taşınmaz satış sözleşmesinin yapıldığı şekil koşullarına dikkat edilerek kurulmalıdır⁶⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nun 27/I. maddesine göre, *“Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.”*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kanunun ilgili hükmünde yer verilen koşullara uyulmadan yapılsasözleşme geçersiz olur⁶⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nun 27/I. maddesinde, konusu imkânsızolan sözleşmeleri de kesin olarak hükümsüz sayılmıştır. Fakat burada söz konusu olan her türlüimkânsızlık hali değildir. Sözleşme yapıldığı sırada, sözleşmenin konusunu oluşturan edimlerden birinin objektif olarak imkânsız olması halinde sözleşme geçersiz olacaktır. Bununla birlikte sözleşmenin kurulduğu sırada sözleşmenin konusuimkânsız olmakla birlikte tarafların borcun konusunu ifa zamanında mümkün hale gelecekse tarafların yaptıkları sözleşmeler geçerli olur⁶⁷.

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

1.2.2.Sözleşmenin Esasına İlişkin Şartlar

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esasına ilişkin koşulları, tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarında bulunmaları, tarafların sözleşme yapabilme ehliyetine sahip olması ve taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bulunması oluşturur.Taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurları, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konusunu olan bir taşınmaz olması, sözleşmeye konu taşınmazın satış bedeli ve taraflarıntaşınmaz ile satış bedelinin birbirleriyle değiştirilmesine yönelik tarafların anlaşma yapması oluşturmaktadır⁶⁸.

⁶⁵ Esener, Turhan/Güven, Kudret: Eşya Hukuku, 7.Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara Ekim 2017, s. 205; Karataş, s. 8.

⁶⁶ Kılıçoğlu, Ahmet M.:Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara Eylül 2018, s. 92; Özüren, s. 56.

⁶⁷ Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt II, Gözden Geçirilmiş 14. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, Eylül 2014, s. 370; Kayar, İsmail:6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Güncellenmiş 10. Baskı, Ankara, Şubat 2015, s. 65.

⁶⁸ Özüren, s. 63; Yavuz, Cevdet:6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri(Özel Hükümler), Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, 6098Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, Ağustos 2018, s. 28

1.2.2.1.Karşılıklı ve Birbirine Uygun İrade Beyanında Bulunma

Türk Borçlar Kanunu'nun 1/I. maddesine göre, “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.” İlgili kanun hükmüne göre geçerli bir sözleşmeden bahsedilebilmesi için tarafların karşılıklı olarak bir birine açıklamaları ve açıklamaların birbirine uygun olması gerekir⁶⁹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir öne sözleşme olduğundan sözleşme yapılırken tarafların açıklamış oldukları iradelerinin birbirine uygun olmalıdır.Sözleşmelerdeki taraf bulunmaktadır. Sözleşmenin geçerli olarak akdedilebilmesi için iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunması gerekir.⁷⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini kurulmasını sağlayan tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarının, taraflardan herhangi birinin hata, hile veya korkutma nedeniyle sakat olmamalıdır. Tarafiradelerinde meydana gelen sakatlık hali, sözleşmede irade sakatlığına maruz kalan tarafı bağlaması söz konusu olmayacaktır. Çünkü taraf iradesi, sözleşmenin kurulabilmesi için gerekli olan koşullara uygun olarak ortaya konulmamıştır⁷¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli bir şekilde akdedilebilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarında bulunması gerektiğinden bahsedildi. Taraflar, kimi durumlarda bilerek ve isteyerek gerçek iradeleri ile beyanları arasında uygunsuzluk yaratma yoluna gidebilirler. Sözleşme taraflarının gerçek amacı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi meydana getirmek değil, görünürde bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaktır⁷².

Sözleşmede tarafların bilerek ve isteyerek iradeleri ile beyanları arasında meydana getirmiş olduğu uygunsuzluk haline muvazaa denilmektedir⁷³. Böyle bir uygunsuzluk halinin söz konusu olduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların gerçek

⁶⁹ Serozan, Rona: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Yayına Hazırlayanlar: Rona Serozan, Başak Baysal, Kerem Cem Şanlı, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, Ocak 2019, s. 7.

⁷⁰ Özüren, s. 63-64; Reisoğlu, Sefa: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 01.07.2012'de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Yirmi Beşinci Bası, İstanbul, 2014, s. 62; Alp, 25.

⁷¹ Özüren, s. 63-64; Yıldırım, Abdülkerim: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Baskı, Monopol Yayınları, Ankara, 2019, s. 149; Özüren, s. 57.

⁷² Özüren, s. 63-64; Özkaya, Eraslan: Açıklamalı-İçtihatlı İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, 7. Baskı, Ankara, Mart 2017, (s. 172-185), s. 172 vd..

⁷³ Özkaya, s. 172 vd. Yargıtay 14.HD.,Esas N0: 2016/3669, Karar No: 2018/6665, Tarih: 15.10.2018.(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

iradeleriniyansıtmadığından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersizdir, geçersiz sözleşmeye dayanarak taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını istemek mümkün değildir⁷⁴.

1.2.2.2. Tarafların Sözleşme Yapma Ehliyetine Sahip Olması

Sözleşmeler karşılıklı ve birbirlerine uygun iki irade beyanı açıklamasını içerdiğinden, tarafların sözleşmeyi kurmaya yönelik iradeyi ortaya koyabilme ehliyeti mevcut olmalıdır⁷⁵. Ehliyet, kişinin hak ehliyeti vefiil ehliyeti olarak ikiye ayrılır. Fiil ehliyeti, bir kimsenin kendi fiil ve davranışlarıyla hukuki sonuçlar doğurabilmesi yani hak edinebilmesi ve kendisini borç altına alabilmesidir. Fiil ehliyeti olan kişi hukuki işlem ehliyetine sahiptir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının hak ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir⁷⁶.

Sözleşme yapma ehliyeti, tarafların her ikisi bakımından mevcut olmalıdır. Sözleşmenin taraflardan sadece birinin sözleşme yapma ehliyetine sahip olması, sözleşmenin kurulmasını geçerli hale getirmemektedir. Sözleşme yapma ehliyeti sözleşmenin kurulduğu sırada var olması gerekir. Sözleşmenin kurulması sırasında kişinin sözleşme yapma ehliyetine sahip olması sözleşmenin geçerli bir sözleşme olarak kabul edilmesi için yeterlidir, ancak sözleşme kurulduktan sonra var olan ehliyet durumu ortadan kalkmışsa sözleşme geçerli olmaya devam eder⁷⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli bir sözleşme olarak kurulabilmesi için tarafların sözleşme yapma ehliyetine, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu sırada sahip olması gerekir. Fiil ehliyetine tam olarak sahip olan kişiler, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısı veya vaat borçlusu olabilirler. Ayırt etme gücü olmayan

⁷⁴ Özüren, s. 63-64; Özkaya, s. 172 vd; Oğuzman, M. Kemal/Seçili, Özer/Oktay-Özdemir Saibe: Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 21. Bası, İstanbul, Ekim 2015, s. 391; Özüren, s. 57; Alp, s. 25. Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/3669, Karar No: 2018/6665, Tarih: 15.10.2018. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁷⁵ Oğuzman/Öz, s. 81.

⁷⁶ Kalyon Muharrem: Açıklamalı İhtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Kartal Yayınevi, Ankara, 2004, s. 242. Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/3669, Karar No: 2018/6665, Tarih: 15.10.2018, "...söz konusu satış vaadi sözleşmesine dayanak Üsküdar 6. Noterliği'nin 08362 yevmiye nolu vekaletnamenin düzenlendiği 18.03.2005 tarihinde ve satış vaadi sözleşmesinin düzenlendiği 10.10.2018 tarihinde M.A.'in hukuki ehliyetine haiz olup olmadığının özellikle hastanede yattığıda ileri sürüldüğünden; o tarihlerde alınan doktor raporları, hasta gözlem (müşahede) kağıtları, kullandığı ilaçlara ilişkin reçeteler Adli Tıp Kurumu'na gönderilmek suretiyle M.A.'in hukuken ehliyetli olup olmadığının tespiti bakımından rapor alınması, ehliyetsiz olduğunun anlaşılması halinde davanın reddi, hukuki ehliyetine haiz olduğunun anlaşılması halinde işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekir." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁷⁶ Yargıtay 14.HD., Esas No: 2014/7824, Tarih: 2019/1999, 06.03.2019, "Davalıların, murislerinin fiil ehliyetinin bulunmadığına ilişkin savunmaları karşısında mahkemece Adli Tıp Kurumundan bu hususta aldırılan bilirkişi raporunun murisin fiil ehliyetine haiz olduğu kanaatine varıldığına ilişkin olduğu anlaşılmıştır." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁷⁷ Karataş, s. 18.

kimsetam ehliyetsiz olarak kabul edilir. Tam ehliyetsiz kişiler, kendi fiilleriyle kendileri lehine hak ve borç yaratamazlar⁷⁸.

Bu durum Türk Medeni Kanunu'nun 15. maddesinde, “*Kanunda gösterilen ayrık durumlar saklı kalmak üzere, ayırt etme gücü bulunmayan kimsenin fiilleri hukuki sonuç doğurmaz.*” hükmüne yer verilmiştir. Buna göre, ayırt etme gücüne sahip olmayan kimsenin yapacağı işlem geçersiz olacaktır. Yasal temsilci, tam ehliyetsizler adına hukuki işlemler yapabilir. Tam ehliyetsiz kişiler yasal temsilcileri aracılığıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilirler. Tam ehliyetsiz kişilerin tek başına taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri yapmaları halinde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kesin hükümsüz olacaktır. Tam ehliyetsiz kişinin vaat alacaklısı veya vaat borçlusu olmasının bir önemi yoktur. Her iki durumda da sözleşme kesin hükümsüzdür. Yasal temsilcinin bu işleme izin veya onay vermesi işlemi geçerli hale getirmez.⁷⁹

Sınırlı ehliyetsiz kimseler, ayırt etme gücü sahip küçükler ile ayırt etme gücüne sahip kısıtlılardır. Sınırlı ehliyetsiz kimse kendine menfaat sağlayan kendi aleyhine borç yaratmayan işlemleri tek başına yapabilir. Sınırlı ehliyetsizler, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yasal temsilcilerinin izin vermesi koşuluyla yapabilirler. Yasal temsilci, işleme yönelik iznini işlemin yapılmasından önce işlemin yapıldığı sırada veya işlem yapıldıktan sonra verebilir⁸⁰.

Kendisine yasal danışman atanan kimselerin vaatte bulunabilmesi bu kimselerin yapmış oldukları vaadin yasal danışmanı tarafından yasal danışman tarafından onaylaması gereklidir⁸¹.

1.2.2.3. Satış Sözleşmesinin Esaslı Unsurlarının Bulunması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmakla taraflar taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması taahhüt etmiş olmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, bir ön sözleşme olduğu doktrinde çoğunlukla kabul edilmektedir. Bu nedenle ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını taşımaktadır. Satışa konutaşınmaz, satışa konu taşınmazın satış bedeli, taşınmaz ile taşınmaz satış bedelinin

⁷⁸ Karataş, s. 18; Özüren, s. 63 vd..

⁷⁹ Surlu, s. 62; Alp, s. 31-32; Özüren, s. 63 vd..

⁸⁰ Kömürcü/Ayla: Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2001, s. 50; Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami: Medenî Hukuk, 24. Bası, İstanbul, Ağustos 2018, s. 203-205; Kalyon, s. 242.

⁸¹ Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut/Karhraman, Derya Ateş: Türk Medenî Hukuku Birinci Cilt Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, Yenilenmiş 14. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, Ekim 2018, s. 334; Surlu, s. 61-62; Özüren, s. 63 vd., Alp, s. 31-32.

birbirleriyle değiştirilmesi yönünde sözleşme taraflarının anlaşmaya varmış olması taşınmaz satış sözleşmesinin esasına yönelik unsurları oluşturmaktadır⁸².

1.2.2.3.1. Sözleşmenin Konusu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu, taşınmazlar oluşturur. Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmaz satış sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yer verilmesine rağmen, taşınmaz tanımına ilişkin herhangi bir tanımlama yapılmamıştır⁸³.

Burada taşınmaz tanımını yapmak yerinde olacaktır. Taşınmaz, bir yerden alınarak başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, sadece bulundukları yerde ve bulundukları şekilde kullanılması mümkün olan mallardır. Türk Medeni Kanunu'nun 704.maddesine göre, *arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler* taşınmaz malları oluşturmaktadır⁸⁴.

Ancak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nunda madenler, taşınmaz mal kapsamına dâhil edilmemiştir. 2004 sayılı İcra İflas Kanunu⁸⁵'na göre gemiler taşınmaz mal olarak kabul edilmektedir, ancak gemiler, Türk Medeni Kanun ve Türk Borçlar Kanunu'na göre taşınmaz mal olarak kabul edilmemektedir. Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturacak taşınmazların hangileri olabileceğine yer verilmiştir⁸⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olacak taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın belirlenebilir olması sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için yeterlidir⁸⁷. Taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın tapu bilgileri, taşınmaz bulunduğu mevki, taşınmazın sınırları, taşınmazın krokisine yer verilerek taşınmazın belirlenebilir olması sağlanmalıdır. Vaade konu taşınmazın ada ve parsel numarasının sözleşmede gösterilmiş olması zorunluluğu bulunmamaktadır⁸⁸.

⁸² Yavuz, s. 28; Özüren, s. 67.

⁸³ Özüren, s. 67; Gümüş, Mustafa Alper: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C: I, 3. Bası, İstanbul, Eylül 2013, s. 127.

⁸⁴ Ertaş, s. 269.

⁸⁵ Kanun Numarası: 2004, Kabul Tarihi: 09/06/1932, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:19/06/1932, Sayı:2128, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 3 Cilt: 13; Sayfa: 426.

⁸⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 59; Alp, s. 35.

⁸⁷ Surlu, s. 120.

⁸⁸ Kalyon, s. 283; Özüren, s.67-68; Surlu, s. 120.

1.2.2.3.1.1.Tapu Siciline Kayıtlı Taşınmaz

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konunu tapu siciline kayıtlı taşınmazlar oluşturur. Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesine göre, *“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.*

Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” İlgili hükmüne göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapu siciline tescille olmaktadır⁸⁹.

Taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için noterler önünde resmi şekilde düzenlenmiş olmasına bağlıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerin konusunu tapuya kayıtlı taşınmazlar oluşturur⁹⁰. Başkasına ait bir taşınmazın taşınmaz satı vaadine konu edilmesi mümkündür. Vaat borçlusunun taşınmazın maliki olması gerekmez. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından önemli olan ifanın talep edildiği zamanda mülkiyetin vaat borçlusunda olmasıdır⁹¹.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlara Türk Medeni Kanunu'nun 705/II. maddesinde yer verilmiştir. Bu hükme göre, tescilden önce mülkiyetin kazanıldığı durumlar söz konusu olabilir. Taşınmaz mülkiyeti, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma ile kanunda öngörülen diğer hallerde tescilden önce kazanılır. Taşınmazın tescilden önce kazanıldığı bir durumun söz konusu olduğu bir taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulabilmesi için taşınmazın mülkiyetinin tapu siciline tescil edilmesine bağlıdır⁹².

Tapusu bulunmayan taşınmazların vaade konu edilmesi mümkün değildir. Bunun yanında tapusuz bir taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi durumunda söz konusu sözleşme gerçek manada bir taşınmaz satış vaadi olmamakla birlikte geçersiz bir sözleşme değildir. Söz konusu sözleşme zilyetlik hakkının devri amacı taşıyan bir sözleşme olarak kabul edilir⁹³.

⁸⁹ Eren, s. 176.

⁹⁰ Karataş, s. 56. Yargıtay 20.HD., Esas No: 2019/1507, Karar No: 2019/3622, Tarih: 21.01.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁹¹ Surlu, s. 97.

⁹² Ertaş, s. 270-280; Biyan, Özgür: Vergi Hukuku Açısından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Ersin Çamoğlu'na Armağan, İstanbul, Mart 2013, s. 704.

⁹³ Surlu, s. 97.

1.2.2.3.1.2. Başkasına Ait Taşınmazın Vaat Edilmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri borç doğuran sözleşmelerdir. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın vaat borçlusunun tasarruf yetkisi dâhilinde olmasının zorunluluğu bulunmamaktadır. Vaat borçlusu aşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın malik olması gerekmemektedir.⁹⁴ Başkasına ait taşınmazın, taşınmaz satış vaadine konu edilerek bu taşınmaz üzerinden vaatte bulunulması mümkündür⁹⁵.

Taşınmazın satışını vaat eden tarafın taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın malik olmaması halinde sözleşme yine geçerli olacaktır. Böyle bir vaadin söz konusu olduğu durumda, sözleşmenin konusu imkânsız olmasından bahsedilemeyecektir. Vaat borçlusundan kaynaklanan bir imkânsızlık söz konusu olduğu için imkânsızlık sübjektiftir ve sözleşmenin geçersizliğine neden olmaz. Vaade konu taşınmazın mülkiyeti kazanıldıktan sonra taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borç yerine getirilebilir⁹⁶.

Burada önemli olan vaat borçlusunun malik olmadığı bir taşınmazı vaat etmiş olduğu durumda vaat alacaklısının vaat borçlusundan sözleşmeden kaynaklanan borcun aynen yerine getirilmesini istediği durumda vaat borçlusunun taşınmazın maliki olmasıdır. Böyle bir durumda açılacak tapu iptal tescil davasında davanın açıldığı sırada vaat borçlusu taşınmazın maliki değilse açılan tapu iptal ve tescil davası ret edilecektir. Bu durumda vaat borçlusu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun ifasını gerçekleştiremediği için, vaat alacaklısına karşı Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi hükmüne göre sorumlu olur⁹⁷.

1.2.2.3.1.3. Elbirliği Mülkiyetine Konu Taşınmazın Vaat Edilmesi

Elbirliği mülkiyeti, Türk Medeni Kanunu 701/I. maddesinde düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 701. maddesinde göre elbirliği mülkiyeti, *“kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti,*

⁹⁴ Yargıtay 14.HD. Esas No: 2018/2532, Karar No: 2019/85, Tarih: 08.01.2019 “... satış vaadi sözleşmesinin imzalandığı tarihte satış vaadinde bulunanın malik olması gerekmediği ve eldeki davaya konu satış vaadi sözleşmesinin noterlikçe usulüne uygun olarak yapılmış geçerli bir satış vaadi sözleşmesi olduğu ve ifa olanağının bulunduğu gözönünde bulundurulduğunda davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

⁹⁵ Kalyon, s. 243.

⁹⁶ Kömürcü, s. 50.

⁹⁷ Karahasan, s. 471.

elbirliği mülkiyetidir.” şeklinde tanımlanmıştır Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebilir⁹⁸.

Elbirliği mülkiyetinde ortakların tek başlarına tasarrufta bulunmaları mümkün değildir. Bu durum Türk Medenin Kanunu’nun 701/II. maddesinde, “*Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.*” şeklinde açıklanmıştır. Elbirliği mülkiyetinde mülkiyet ortaklara tümüne aittir⁹⁹.

Elbirliğine konu taşınmaz üzerinde ortaklar tasarrufta bulunamazlar, ancak elbirliğine konu pay, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebilir. Bu işlem borç doğuran bir taahhüt işlemi olduğundan geçerlidir. Türk Medeni Kanunu’nun 702/III. maddesinde, “*Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.*” hükmüne yer verilmiş olduğundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilen elbirliği mülkiyetine konu pay, paylı mülkiyete dönüştürülmedikçe sözleşmenin ifa olanağı söz konusu olamayacağından sözleşmenin yerine getirilmesi mümkün değildir¹⁰⁰.

Elbirliği mülkiyetine konu pay vaat edilmesi durumunda, vaat borçlusunun sözleşmeden kaynaklanan borcu aynen yerine getirmesi mümkün olmamamsı halinde vaat borçlusundan kaynaklanan sübjektif imkânsızlık söz konusu olduğundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Ancak, vaat borçlusu Türk Borçlar Kanunu’nun 112. maddesi hükmü gereğince vaat alacaklısına karşı sorumlu olur¹⁰¹.

⁹⁸ Karahasan, s. 469.

⁹⁹ Karataş, s. 254; Ertaş, s. 259.

¹⁰⁰ Ertaş, s. 259; Surlu, s. 104; Kalyon, s. 297. Yargıtay 14.HD., Esas No: 2019/3125, Karar No: 2019/2091, Tarih: 07.03.2019, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). “*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.*” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1830, Karar No: 2019/313, Tarih: 06.03.2019. “*Diğer taraftan satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarının kabulü için aranacak ilk husus sözleşmenin ifa olanağının bulunup bulunmadığıdır. Elbirliği ortaklığına (iştirak halinde mülkiyete) konu bir taşınmazda elbirliği ortaklarından birinin, miras payını, ortaklık dışı bir kişiye satmayı vaat etmesi halinde sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerlidir. Ancak elbirliği ortaklığı çözülünceye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez. Fakat elbirliği ortaklığına dahil paydaşlar arasında satış vaadi sözleşmesi yapılmışsa iştirak bozulmamak kaydıyla satıcı ortağın payının alıcı ortağın payına ilave edilmek suretiyle satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı vardır.*” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Antalya BAM., 1. HD., Esas No: 2018/1051, Karar No: 2019/262, Tarih: 22.02.2019. “*İlk derece Mahkemesince satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağının bulunduğu kabul edilmiş ise de; Yukarıda açıklandığı üzere, murisin tapu payına mirasçılarının halen el birliği şeklinde malik oldukları, kayıt maliki murisin terekesi yöntemine uygun paylı mülkiyete dönüştürülmediği sürece elbirliği mülkiyetine tabi olacağından paydaşlardan bir veya birkaçının yaptığı davaya dayanarak satış vaadi sözleşmesinin bu aşamada ifa olanağı bulunmamaktadır...*” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁰¹ Kılıçoğlu, s. 852 vd.; Kömürcü, s. 58; Özüren, s. 124.

1.2.2.3.1.4. Paylı Mülkiyete Konu Taşınmazın Vaat Edilmesi

Paylı mülkiyet, Türk Medeni Kanunu'nun 688. maddesinde düzenlenmiştir. İlgili hükme göre,

"Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir."

Paylı mülkiyete konu taşınmazda payı bulunan kimse kendi payını vaat ederek taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilir. Böyle bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Türk Medeni Kanunu'nun 688/III. maddesinde, paydaşların her birinin kendi payı üzerinde hak ve yükümlülüklerine sahip olduğu, payın devredilebileceği, haczedilebileceği, rehne konu edilebileceği belirtilmiştir¹⁰².

Paylı mülkiyete konu taşınmazda pay sahibi, paylı mülkiyete konu taşınmazdaki payını, taşınmazın tamamı yada belli veya belirlenebilir bir kısmı üzerinde vaatte bulunabilir¹⁰³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde yapılabilmesi için taşınmazın tamamının maliki olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Başkasına ait olan bir taşınmazın da satışı vaat edilebilir. Pay sahibi paylı mülkiyete konu taşınmazın tamamı üzerinde vaatte bulunmuş ancak ifanın talep edildiği sırada taşınmazın maliki değilse ifa imkânsızlığı nedeniyle taşınmazın mülkiyeti vaat alacaklısına geçirilemeyecektir¹⁰⁴.

Bu durumda vaatalacaklısı, pay sahibi olan vaat borçlusundan, taşınmazın tümünün kendisi adına tescil edilmesini isteyemeyecektir. Buradaki imkânsızlık, objektif bir imkânsızlık olmadığı için sözleşmenin geçersizliği ileri sürülemeyecek, vaat borçlusundan

¹⁰² Oğuzman, M. Kemal/Seçili, Özer/Özdemir Oktay, Saibe: Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, Filiz Kitapevi, 1. Baskı, İstanbul, Ekim 2018, s. 173; Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Ankara, Ekim 2016, s. 63-64.

¹⁰³ Surlu, s. 94.

¹⁰⁴ Surlu, s. 94.

kendisinden kaynaklanan bir sübjektif imkânsızlık durumu olduğu için vaat borçlusu, vaat alacaklısına karşı Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi gereğince sorumlu olacaktır¹⁰⁵.

Paylı mülkiyete konu taşınmazda pay sahibi kendi payının satışını vaat edebilir. Paylı mülkiyete tabi taşınmazda, pay sahibinin payını satışını vaat etmesi durumunda, yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Bu durumda vaat alacaklısı borcun aynen yerine getirilmesini isteyebilir veya vaat konusu payın vaat alacaklısı adına tapuya tescili yapılabilir. Paylı mülkiyet sahibinin payı dışında kalan kısmı vaat etmesi taahhüt işlemi olarak kabul edilmektedir¹⁰⁶.

1.2.2.3.1.5. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakına Tabi Taşınmazın Vaat Edilmesi

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK)¹⁰⁷'nin 1. maddesinde düzenlenmiştir. Kat mülkiyetine ve kat irtifakına, geçmiş olan bağımsız bölümlerin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi mümkündür¹⁰⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13/IV. maddesine göre kat mülkiyetinin kurulması ile her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanacak, aynı kanunun 15. maddesi gereğince de kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahip olacaktır. 634 sayılı Kanunu'nu 14. maddesinde ise kat irtifakının kuruluşlu düzenlenmiştir. Bu nedenle kat mülkiyetine ve kat irtifakına konu bağımsız bölümün satışı vaat edebilir¹⁰⁹.

1.2.2.3.1.6. Vaade Konu Taşınmazın Belirli Veya Belirlenebilir Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmaz belirli veya belirlenebilir olmalıdır. Taşınmazın tamamın vaat edildiği durumlarda vaat konusu belirlidir. Taşınmaza ait bir parçanın vaat edildiği durumlarda taşınmaza ait parçanın belirli veya belirlenebilir olmalıdır. Bu nedenle, vaat edilmiş bulunan taşınmazın bir parçasının da krokisi çizilerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesine eklenmesi gerekmektedir. Şayet taraflar bu yola başvurmaz ise ilgili parçanın tereddüde yer bırakmayacak şekilde tanımlanmış olması gerekecektir¹¹⁰.

¹⁰⁵ Karahasan, s. 470.

¹⁰⁶ Karataş, s. 256.

¹⁰⁷ Kanun Numarası: 634, Kabul Tarihi: 23/06/1965, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih: 02/07/1965 Sayı: 12038, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 4; Sayfa: 2932.

¹⁰⁸ Surlu, s. 115.

¹⁰⁹ Surlu, s. 115.

¹¹⁰ Surlu, s. 120.

Taşınmaza ait olan parçanın açık bir şekilde belirlenemediği, tarafların beyanlarından hangi bölümün satışının vaat edildiğinin anlaşılamadığı durumlarda, taşınmaza ait parçanın belirli veya belirlenebilir olması şartı sağlanamadığından, akdedilmiş bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersiz olacaktır. Taşınmazın belirli veya belirlenebilir olması şartı taşınmazın tümünün satışının vaat edildiği durumlarda arandığı gibi, taşınmazın bir parçasının satışının vaat edildiği durumlarda da koşul sağlanmalıdır. Yani taşınmazın bir parçası taşınmaz satış vaadine konu edilmişse bu parçanın da belirli ya da belirlenebilir olmalıdır¹¹¹.

Taşınmazın bir parçasının belirli veya belirlenebilir olması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kurulmasını ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa imkânı kazanmasını sağlamaktadır. Eğer taşınmazın zilyetliği taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması ile teslim edilmişse sözleşmenin konusu belirleme imkânı vardır¹¹².

1.2.2.3.1.7.Kooperatife Ait Taşınmazın Vaat Edilmesi

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu¹¹³'nin 42/6. maddesine göre, “*Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliğini, yerine ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek.*” Kooperatif genel kurulunun görevleri arasında sayılmıştır. Kooperatife ait taşınmazın, satış vaadine konu edilmesi durumunda bu kural geçerli olacaktır¹¹⁴.

1.2.2.3.1.8.Vakfa Ait Taşınmazın Vaat Edilmesi

Vakıf taşınmazının satışı Türk Medeni Kanunu’nun 113. maddesinde belirli kurallara bağlandığından, vakıf taşınmazının taşınmaz satış vadin ekonu edilmesinin mümkün olmadığı ileri sürülmüştür¹¹⁵. Türk Medeni Kanunu’nun ilgili maddesinde,

“Durum ve koşullardaki değişimler yüzünden vakıf senedinde yazılı amaca bağlı kalınması vakfedenin arzusuna açıkça uymayacak hâle gelmiş ise mahkeme, vakfın yönetim organı veya denetim makamının başvurusu üzerine diğerinin yazılı görüşünü aldıktan sonra vakfın amacını değiştirebilir.

¹¹¹ Akyiğit, Ercan: Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri, Ankara, Ağustos, 2011, s. 122.

¹¹² Ertaş, s. 303.

¹¹³ Kanun Numarası: 1163, Kabul Tarihi:24/04/1969, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:10/04/1969, Sayı:13195, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 8; Sayfa:1955.

¹¹⁴ Surlu, s. 118.

¹¹⁵ Surlu, s. 116.

Amacın gerçekleşmesini önemli ölçüde güçleştiren veya engelleyen koşulların ve yükümlülüklerin kaldırılmasında veya değiştirilmesinde de aynı hüküm uygulanır.

Amaca özgülenen mal ve hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesini veya paraya çevrilmesini haklı kılan sebepler varsa mahkeme, vakfın yönetim organı veya denetim makamının başvurusu üzerine diğerinin yazılı görüşünü aldıktan sonra gerekli değişikliğe izin verebilir.” hükmüne yer verilmiştir. İlgili hükme göre vakfa ait taşınmazın satış vaadine konu edilmesi mümkün değildir¹¹⁶. Yargıtay da bir kararında bu hususu teyit etmiştir¹¹⁷.

1.2.2.3.2. Taşınmaz Satış Bedeli

Taşınmaz satış vaadinin geçerli olarak kurulduğundan bahsedilebilmesi için taşınmaz satış bedelinin belli olması gerekir. Taşınmaz satış bedeli, vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edimidir. Bu edim vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, taahhüt etmiş olduğu paradır¹¹⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu taşınmazın mülkiyetini vaat alacaklısına geçirmeyi taahhüt ederken vaat alacaklısı sözleşmede taahhüt etmiş olduğu bedeli ödeyerek sözleşmeden kaynaklanan borcunu ifa etmektedir¹¹⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bedelin açık bir şekilde belirtilmiş olmasının bir zorunluluğu bulunmamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bedelin belirlenebilir olması yeterlidir. Nitekim Türk Borçlar Kanunu’nun 207/III. maddesi göre, “*Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir*”¹²⁰. Türk Borçlar Kanunu’nun ilgili hükmünden anlaşılabileceği üzere, bedelin belirlenebilir olması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kurulması için yeterlidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırılan bedel, vaat alacaklısı tarafından peşin olarak ödenebileceği gibi, taksitlerle ödenmesi mümkündür. Peşin olarak ödenen miktar ile taksitler halinde ödenecek miktar taksitlerin zamanı belirtilecek şekilde sözleşmede gösterilmelidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ödendiği yazılı bulunan taşınmaz satış

¹¹⁶Surlu, s. 116.

¹¹⁷ Yargıtay 14. HD., Esas No: 1989/5016, Karar No: 1989/9338, Tarih: 07.11.1989. (www.kazanci.com), Erişim Tarihi: 07.10.2019.

¹¹⁸ Özüren, s. 86, Akyiğit, s. 122. Adana BAM. 6. HD., Esas No: 2018/724, Karar No: 2019/134, Tarih: 18.02.2019. “*Somut olayda, taraflar arasında imzalanan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Satış vaadi bedelinin nakten ve peşin olarak alındığı noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesinde yazılı olduğundan artık dava tarihindeki müspet zarar satış vaadi borçlusundan istenebilecektir.*” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹¹⁹ Özüren, s. 86; Karataş, s. 63.

¹²⁰ Özüren, s. 86.

bedelinin tamamının veya bir kısmının, alınmamış olduğunun iddia edilmesi durumunda, bu iddiada bulunan kişi senede karşı bir savunmada bulunmuş olacağından, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK)¹²¹ 201. maddesi doğrultusunda sonuca gidilmesi gerekmektedir¹²².

1.2.3. Şekle İlişkin Şartlar

1.2.3.1. Şeklin Türü ve Niteliği

Taşınmaz satış vaadi, sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. Ön sözleşmenin şeklinin nasıl olması gerektiğini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 29/II. maddesi gereğince, *“Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır”*. Türk Borçlar Kanunu'nu 237. maddesinin 1. fıkrasına göre, *“Taşınmaz satışının geçerli olması için, sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır.”* hükmüne yer verilmiştir. İlgili hükümlerden anlaşılabacağı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli bir şekilde düzenlenmesi, resmi şekil şartına uyularak yapılmış olmasına bağlıdır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekle uygun olarak yapılması sözleşmenin geçerlilik şartını oluşturmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekil şartına uygun olarak yapılması emredici bir hukuk kuralı olmakla birlikte, sözleşmenin taraflarınca resmi şekil şartının aksini kararlaştırarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapması mümkün değildir¹²³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli şekil şartına uygun olarak düzenlenip düzenlenmediğini hâkim resen göz önünde bulundurmalıdır.¹²⁴ Bu husus şekil şartının emredici kural olmasından kaynaklanmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından resmi şeklin getirilmesi, sözleşmenin taraflarını korumaya yöneliktir¹²⁵.

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesi gereğince de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak noterlerin görevleri arasında sayılmıştır. İlgili düzenlemelerden

¹²¹ Kanun Numarası: 6100, Kabul Tarihi:12/01/2011, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:04/02/2011, Sayı:27836, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 50.

¹²² Surlu, s. 127.

¹²³ Ruhi, s. 20-21; Eren, Borçlar Özel, s. 194; Alp, s. 88.

¹²⁴ Karataş, s. 80; Alp, s. 88.

¹²⁵ Özüren, s. 89; Surlu, s.160; Zevkliler/Gökyayla, s. 67-68.

anlaşılacağı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlemeye yetkili makam noterlerdir¹²⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlerce resmi şekilde yapılmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce onaylama şeklinde yapılamaz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlerce resen, düzenleme şeklinde yapılmış olması gerekir¹²⁷. Tarafların kendi aralarında noter dışında yapmış oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini, noterce imzaların onaylanarak tasdik ettirmeleri sözleşmeye geçerlilik kazandırmaz¹²⁸.

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. Maddesine göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini yapma yetkisi noterlere verilmiştir. Noterlik Kanunu'nda belirtilen bazı durumların varlığı halinde noterlerin bu yetkisi hâkim veya konsoloslara geçebilir. Noterlik Kanunu'nun 77. maddesine göre, Noterlik Kanunu'nun 76. maddesinde belirtilen yasaklılık hallerinin bulunması durumunda, noterlerin yapamadığı noterlik işlemlerini orada başka bir noter yoksa Noterlik Kanunu hükümlerine göre Asliye Hukuk Hâkimi, o yerde Asliye Hukuk Hâkimliği mevcut değilse Sulh Hukuk Hâkimi tarafından yapılır¹²⁹.

Noterlik Kanunu'nun 191. maddesi gereğince, yabancı memleketlerde noterlik Konsoloslardan tarafından görülecektir. Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlemek isteyen taraflar yabancı bir memlekette bulunuyorsa bulundukları yerdeki konsoloslukta bu sözleşmeyi düzenlenebilecektir¹³⁰.

Tapu sicil müdür ve memurlarının taşınmaz satış vaadi düzenleyip düzenleyemeyeceği tartışmalı bir konudur. Bir görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme yetkisi kanunla sadece noterlere verilmiş olduğundan, tapu sicil memurlarının taşınmaz satış yetkisinden söz edilemez.¹³¹ Diğer görüş ise, tapu sicil memurlarının da taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyebileceğini kabul etmektedir¹³². Kanunda açıkça taşınmaz satış vaadi

¹²⁶ Yargıtay 14.HD., Esas No: 2015/5791, Karar No: 2017/9001, Tarih: 30.11.2017. "Noterlik Kanunu'nun 60/3 ile 84. ve devamı maddeleri gereğince satış vaadi sözleşmesinin yasaya uygun şekilde düzenlenmesi ve ona resmi belge niteliği kazandırılması görevi notere aittir. Noterlerin yaptıkları işlerin uzmanı olduğu kabul edilir. Noterin yapacağı işler oldukça sıkı kural ve şekil şartı esasına bağlanmıştır." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹²⁷ Eren, Borçlar Özel, s. 194. Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/7824, Karar No: 2019/1999, Tarih: 06.03.2019, "Kaynağını Borçlar Kanunu'nun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanunu'nun 213. maddesi ile Türk Medeni Kanunu'nun 706. ve Noterlik Kanunu'nun 89. maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹²⁸ Eren, Borçlar Özel, s. 194.

¹²⁹ Surlu, s. 139.

¹³⁰ Surlu, s. 139.

¹³¹ Biyan, s. 700.

¹³² Yavuz, s. 126.

sözleşmesinin düzenlediği belirtilmiş olduğundan aksi yöndeki görüşe katılmak mümkün değildir.

1.2.3.1.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vekil Aracılığıyla Yapılması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sözleşmenin tarafların vekilleri tarafından yapılması mümkündür¹³³. Vekile verilecek sözleşmenin noterde ve düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Vekâlet sözleşmesinin geçerliliği kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır¹³⁴.

Taşınmazlar üzerinde bulunan mülkiyet hakkının başkasına geçirilmesi amacıyla kurulan vekâlet sözleşmesinin şekil şartına bağlı olması gerekip gerekmediği konusunda Türk Medeni Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda bir hüküm bulunmamaktadır¹³⁵. Vekil ile vekâlet veren arasındaki yapılacak olan vekâlet ilişkisinin herhangi bir şekle tabi olmaması gerektiği yönünde doktrinde görüşler ileri sürülmektedir¹³⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vekil aracılığıyla yapılması halinde vekile verilen vekâletname için şekil koşulu gerekmemekle birlikte, ancak vekâlet ilişkisinin ispatı açısından vekil aracılığıyla kurulmak istenen taşınmaz satış vaadine yönelik verilen vekâletnamelerin resmi şekle bağlı kalınarak yapılması gereklidir¹³⁷.

Herhangi bir şekil koşuluna uyulmadan temsil yetkisi verilerek ve bu temsil yetkisinde dayanarak yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerlidir, bu sözleşmelerden dolayı temsil edilen kişi borç altına girmiş olur. Burada önem arz eden durum temsil yetkisinin var olması ve ispatlanabilir olmasıdır¹³⁸.

¹³³ Yargıtay 20.HD., Esas No: 2019/1507, Karar No: 2019/3622, Tarih: 21.01.2019. Yargıtay 14.HD., Esas No: 2017/5315, Karar No: 2018/7980, Tarih: 20.11.2018. “Davacı vekili 29.5.2013 tarihli dilekçesi ile, 03.04.2012 tarih ve 9515 yevmiye numaralı noter satış vaadi sözleşmesi ile davalıların 20.10.2011 tarihli 19093 yevmiye numaralı vekaletname ile vekili N.Ö.'nin tapuda 88 parselde kayıtlı tarla vasıflı (2900 m2) arsayı davacıya satmayı vaat ettiğini...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/3639, Karar No: 2018/8962, Tarih: 12.12.2018. “Davalı, davaya konu taşınmazların maliki olmadığını, dava dışı K.T.'in, Ö.E.'ye vekaleten düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile taşınmazları kendisine satmayı vaat ettiğini beyanla, davanın reddini savunmuştur.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹³⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 713.

¹³⁵ Esener/Güven, s. 206.

¹³⁶ Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara, Ekim 2018, s. 416; Özüren, s. 93.

¹³⁷ Surlu, s. 77; Özüren.

¹³⁸ Surlu, s. 77; Özüren, s. 93, İzmir BAM. 14.HD., Esas No: 2017/1901, Karar No: 2019/312, Tarih: 06.03.2019. “Sözleşmede satıcı konumunda bulunan, H. K. kendi adına asaleten, A. K., B. K., T.K.H.K. ve H.B.'a vekaleten, Balıkesir İli Manyas İlçesi Kapaklı köyü Taşbaşı mahallesinde bulunan iki parça

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilebilmesi için verilen vekâletnamede vekilin özel olarak yetkili kılınmış olması gerekmektedir¹³⁹.

1.2.3.1.2. Karma Sözleşme Olarak Düzenleme

Tarafların, kanunu öngördüğü sözleşme türleri yerine, kanunda düzenlenmiş sözleşmelerin bir kaçını bir araya getirerek kanunda düzenlenmiş sözleşmelerden bağımsız olarak oluşturduğu sözleşmelere karma sözleşme denilmektedir¹⁴⁰. Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin birlikte akdedilmektedir¹⁴¹.

Burada iki ayrı sözleşmenin bir arada yapıldığı görülmektedir. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karma bir sözleşmeye konu edilmesi de mümkündür¹⁴². Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karma sözleşmelere konu edilmesi yaygın olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde rastlanmaktadır. Bu tür sözleşmelerde eser yapımı ile birlikte arsa payının veya bağımsız bölümün bir kısmının devri amaçlanmaktadır¹⁴³.

Karma sözleşmelere uygulanacak hükümler kural olarak, sözleşmeyi meydana getiren her bir edimin alındığı sözleşmelere uygulanacak olan hükümlerdir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, diğer bir sözleşme ile birlikte karma sözleşme şeklinde kurulmuşsa, sözleşmenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin kısmına taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin hükümler buna karşılık karma sözleşmeyi oluşturan diğer sözleşmede eser sözleşmesi bulunuyorsa, eser sözleşmesine ilişkin kısmına eser sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanacaktır¹⁴⁴.

taşınmazda adlarına kayıtlı hisseler ile anneleri E. K. adına kayıtlı olup kendilerine intikali gereken hak ve hisselerin satışı vaadinde bulunmuştur.”(www.uyap.gov.tr).; Gaziantep BAM. Esas No: 2017/2050, Karar No: 2019/45, Tarih: 11.01.2019, “...satın almış olduğu dairenin şirkete ait olmadığını, M. G., Y.Z.K., E.G., İ.A. ve K.A. isimli şahısların D. K.’ye vermiş oldukları vekaletname ile tarafına sattıklarını...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹³⁹ Karataş. s. 28. Adana BAM., 6.HD., Esas No: 2018/366, Karar No: 2019/2, Tarih: 30.01.2019. “Davacı Mersin 9. Noterliği’nin 20/01/2016 tarih ve 023008 yevmiye sayısı ile davalı yüklenici şirket yetkilisine kendisine düşen bağımsız bölümlerin satışı için özel yetki vermiştir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁴⁰ Zevkliler/Gökyayla, s. 17-21

¹⁴¹ Surlu, s. 159.

¹⁴² Esenler/Güven, s. 204.

¹⁴³ Surlu, s. 159.

¹⁴⁴ Karahasan, s. 502; Özüren, s. 97.

1.2.3.2.Şekle Aykırı Düzenleme

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, resmi şekilde yapılması gerekir. Resmi şekil taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kabul edilebilmesinin şartıdır. Resmi şekil koşuluna, uymadan sözleşmenin taraflarınca düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerli olarak kabul edilmez¹⁴⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nun 237.maddesinin 2. fıkrası uyarınca, *taşınmaz satışı vaadi, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz*. Türk Borçlar Kanunu'nun 12. maddesinin 2. fıkrası göre, kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Şekil koşuluna uymadan yapılan sözleşmeler geçerli olmayacaktır¹⁴⁶.

Geçerlilik şekline uyulmadan yapılan sözleşmeler geçersizdir ve hüküm doğurmamaktadır. Doktrinde bu geçersizlik halinin, kesin hükümsüzlük (butlan) olduğu ileri sürülmektedir¹⁴⁷. Yargıtay, resmi şekle uyulmadan akdedilen sözleşmelerin geçersiz olduğunu ve yok hükmünde olduğu belirtilmektedir¹⁴⁸.

Tarafların sonradan onay vermesi veya zamanın geçmesiyle kesin hükümsüzlük (butlan) hali ortadan kalkmaz. Şekle aykırılık durumu, hâkim tarafından da re'sen göz önünde bulundurulmaktadır¹⁴⁹.

Şekil şartına bağlı kalınmadan yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçersiz olduğundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ifa edilmişse, taraflardan her ikisi de karşı tarafa vermiş olduklarını sebepsiz zenginleşme hükümlerine gereğince geri verilmesini isteyebilir¹⁵⁰.

1.2.3.2.1. Hakkın Kötüye Kullanılması Durumu

Bir sözleşmenin şekil eksikliği nedeniyle geçersiz olduğunun ileri sürülmesi dürüstlük kurallarına aykırı bir davranış olarak nitelendirilemez¹⁵¹. Buna karşın, bazı durumlarda şekil eksikliği sebebiyle sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması durumunu olarak kabul edilebilir. Böyle durumların varlığı halinde şekle aykırı olarak yapılan

¹⁴⁵ Günay, Erhan: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Ankara, 2016, s. 17 vd..

¹⁴⁶ Günay, s. 17 vd..

¹⁴⁷ Aral/Ayrancı, s. 189; Özüren, s. 97.

¹⁴⁸ Yargıtay İBK., Esas No: 1987/2, Karar No: 1988/2, Tarih: 30.09.1988, (www.lexpera.com), (Erişim Tarihi: 21.09.2019).

¹⁴⁹ Oğuzman/Öz, s. 157; Özüren, s. 97; Surlu, s. 159.

¹⁵⁰ Özüren, s. 97

¹⁵¹ Reisoğlu, s. 82.

sözleşmelerin geçersiz olduğuna yönelikiddia, Türk Medeni Kanunu’nun 2/II. maddesi uyarınca hukuk düzeni tarafından korunamaz ve geçersizlik iddiası hâkim tarafından dikkate alınamaz¹⁵².

Geçersizliğin ileri sürüldüğü bütün hallerin, hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturduğunu söylenemez. Aksi düşünce, şekle uyulmadanyapılmış ve bu sebeple geçersiz olan her sözleşmeyi geçerli olarak kabul etme anlamına gelir. Bu durum şekil koşulunun önemini yitirmesine neden olur¹⁵³.

1.2.3.2.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Değiştirilmesi

Türk Borçlar Kanunu’nun 13. maddesi gereğince, kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur. Ancak, sözleşme metniyle çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler bu kuralın dışındadır. Bu kural, yazılı şekil dışındaki geçerlilik şekilleri hakkında da uygulanır. Kanun koyucunun getirmiş olduğu bu kural, özel hukuk alanındaki tüm sözleşme ve hukuki işlemler için geçerlidir¹⁵⁴.

Her ne kadar maddenin ilk fıkrasında yazılı şekilden bahsedilmiş olsa da, ikinci fıkradaki açık hüküm gereğince bir sözleşmenin yapılması için öngörülen şeklin resmi şekil olması durumunda, sözleşmenin değiştirilmesi için aranacak şekil resmi şekil olacaktır. Bu nedenle resmi şekilde akdedilmesi zorunlu olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, daha sonradan değişiklik yapılmak istenirse, söz konusu değişiklik ancak resmi şekle uyularak yapılabilecektir¹⁵⁵.

Buna karşın sözleşme resmi şekle tabi olsa dahi, sözleşmenin esaslı unsurlarını değiştirmeyen tamamlayıcı nitelikte bulunan hususlar resmi şekilde yapılmak zorunda değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesindeki taşınmaz satış bedelini azaltmak veya

¹⁵² Oğuzman/Öz, s. 151. İzmir BAM. 14.HD.,Esas No: 2017/1555, Karar No: 2019/434, Tarih: 27.03.2019, “30/09/1988 tarih ve 1987/2 1988/2 sayılı Yargıtay İBBGK Kararı ile “tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilemeyeceği, bununla beraber Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde; olayın özelliğine göre Türk Medeni Kanunun 2. maddesi gözetilerek açılan tescil davasını kabul edilebileceği” benimsenmiştir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁵³ Yavuz, s. 121; Özüren, s. 103.

¹⁵⁴ Kayar, s. 74; Özüren, s. 103.

¹⁵⁵ Surlu, s. 148.

arttırmak, sözleşmenin konusu olan taşınmazı değiştirmek gibi durumlarda yapılacak olan değişiklikler yine resmi şekilde yapılmalı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırılmamış bulunan vadeyi veya ifa yerini sonradan belirlemek amacıyla yapılacak değişiklikler sözleşmenin esaslı unsurlarını değiştirmeyen tamamlayıcı yan hükümler olduğundan herhangi bir şekle tabi olmaksızın düzenlenebilir¹⁵⁶.

¹⁵⁶ Oğuzman/ Öz, s. 156.

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ NEDENİ İLE AÇILAN TAPU İPTAL VE TESCİL DAVASI

2.1. Genel Olarak Tapu İptal ve Tescil Davası

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nedeniyle açılan tapu iptali ve tescil davasında, vaat alacaklısı vaat borçlusunun tapusunun iptalini ve bu tapunun kendi adına tescilini istemesi gerekmektedir. Söz konusu dava niteliği itibarıyla bir eda davasıdır. Bu davayla vaat alacaklısı mahkemeden taşınmaza ait tapunun iptal edilerek adına tescilini istemektedir.

Tapunun iptali istenmeden tescil istenemeyeceği için açılacak davanın tapu iptali ve tescil şeklinde açılması gerekmektedir. İlgili taşınmazın kamulaştırılmış olması halinde tapu iptali ve tescil kararı verilememesi nedeniyle taşınmazın davacıya satış vaadi sözleşmesi yapılarak satıldığının tespitine karar vermekle yetinilmekte, bu durumda davanın niteliği tespit davasına dönüşmektedir.

Taşınmaz satış vaadine ilişkin uyumsuzluklar genel olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat borçlusu tarafından gereğinin ifa edilmemesi hâlinde ortaya çıkmaktadır. Bu durumda davacı olan vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadine dayalı olarak tapunun iptal edilerek tapu kaydının kendi adına tescilini istemektedir.

Bir başka anlatımla davacı mahkemeden ön sözleşme niteliğinde olan satış vaadi sözleşmesinin gereğini yerine getirmeyen vaat borçlusunun iradesi yerine geçecek biçimde hüküm tesis edilmesini talep etmektedir. Mahkemeler ise uygulamada hem satış sözleşmesi hem de tescil talebi yerine geçecek biçimde karar vermektedir. Mahkemenin vermiş olduğu karar neticesinde taşınmazın mülkiyeti vaat borçlusundan vaat alacaklısına geçmektedir¹⁵⁷.

¹⁵⁷ Ruhi/Ruhi, s. 69. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/1970, Karar No: 2018/5783, Tarih: 19.09.2018. “...Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde açacağı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu’nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2019, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

2.2. Görev ve Yetki

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 2. maddesine göre, *“Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.”* hükmü uyarınca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nedeniyle açılan tapu iptal ve tescil davasında dava konusu şeyin değerine bakılmaksızın asliye hukuk mahkemesi görevli kılınmıştır¹⁵⁸.

Bununla birlikte Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 1. maddesinde yer alan *“Bu kanunun yargı yolu ve göreve ilişkin hükümleri, Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tarihte açılmış olan davalarda uygulanmaz.”* hükmü uyarınca Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 01.10.2011 tarihinden önce diğer hukuk mahkemelerinde açılmış olan davalara devam edilmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle dava konusu taşınmazın değeri itibarıyla sulh hukuk mahkemesinde açılan davalara devam edilecektir¹⁵⁹.

Diğer taraftan görev konusunda kural bu olmakla beraber tüketici mahkemelerinin görevli olduğu durumlar da söz konusudur. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK)¹⁶⁰ 73/I. maddesi hükmü gereğince, *“Tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevlidir.”* TKHK'nun 3. maddesi uyarınca tüketici işlemi, *“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 ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işleme”* tekabül etmekte, bu işlem geniş bir alanda uygulanmaktadır¹⁶¹.

Bu itibarla, TKHK'nun 3. maddesine göre, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malların tüketiciye satışı TKHK kapsamında yer almaktadır. Konut veya tatil amaçlı taşınmazın tüketici işlemi ile taşınmaz satış vaadine konu olması durumunda söz konusu ilişkiden doğacak uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin tüketici mahkemesi olması gerekmektedir¹⁶².

¹⁵⁸ Ruhi /Ruhi, s. 68; Surlu, s. 533.

¹⁵⁹ Ruhi/Ruhi, s. 68.

¹⁶⁰ Kanun Numarası: 6502, Kabul Tarihi:07/11/2013, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:28/11/2013, Sayı:28835, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5, Cilt: 54.

¹⁶¹ Pekcanitez, Hakan/Özekes, Muhammet/Akkan, Mine/Korkmaz TAŞ, Hülya: Medeni Usûl Hukuku, On İki Levha Yayıncılık Cilt I, İstanbul, Mart 2017, s. 186; Ruhi/Ruhi, s. 68; Surlu, s. 533.

¹⁶² Günay, s. 112; Surlu, s. 533. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/340. Karar No: 2018/4980, Tarih: 02.07.2018, *“Tüketici olan davacılar yüklenicinin temlikine dayalı tapu iptali ve tescil isteğinde bulunduğundan o yerde ayrı bir tüketici mahkemesi varsa çekişmenin tüketici mahkemesinde görülmesi aksi*

Öte yandan o yerde bağımsız bir tüketici mahkemesinin bulunmaması halinde söz konusu davaya tüketici mahkemesi sıfatıyla bakılması ve davanın sonuçlandırılması gerekmektedir¹⁶³.

Aynı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile hem konutun hem de işyerinin satışının vaat edilmesi durumundaki uyuşmazlıkta görevli mahkemenin ne olacağı konusu doktrinde tartışmalıdır.

Davacının aynı davalıya karşı birbirinden bağımsız birden fazla talebini, aralarında aslilik-ferilik ilişkisi kurmadan aynı dava dilekçesinde ileri sürmesi davaların yığılması olarak nitelendirilmektedir¹⁶⁴. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 110. maddesi kapsamında düzenlenmiş olan davaların yığılmasının söz konusu olabilmesi için maddi ve şekli şartların bir arada bulunması gerekmektedir. Bu durumda davacı aynı davalıya karşı birbirinden bağımsız asli taleplerini aynı dava dilekçesinde ileri sürebilmektedir¹⁶⁵.

Davaların yığılması için birbirinden bağımsız asli talebin bulunması, söz konusu talepler arasında aslilik-ferilik ilişkisinin kurulmamış olması, tarafların aynı olması, aynı yargı çeşidi içinde yer alması ve taleplerin tümü bakımından ortak yetkili ve görevli mahkemenin olması gerekmektedir. Davaların yığılmasında tek bir dava varmış gibi gözükse de aslında talep sayısınınca dava bulunmaktadır. Yani mahkemenin her bir talep için ayrı ayrı inceleme yapması, her bir talep hakkında ayrı karar vermesi gerekmektedir¹⁶⁶.

Söz konusu koşullar dikkate alındığında, aynı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile hem konutun hem de işyerinin satışının vaat edilmesi ile davaların yığılması bakımından maddi şart sağlanmış olmaktadır. Bununla birlikte davaların yığılmasının şekli şartlardan olan ortak görevli mahkeme olması şartı hususunda tartışma söz konusudur. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile hem konutun hem de işyerinin satışının vaat edilmesi konusunda taleplerden birisi hakkında görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi iken diğer talep için görevli mahkeme tüketici mahkemesi olmaktadır.

halde davaya tüketici mahkemesi sıfatıyla bakılması yasadan kaynaklanan bir zorunluluktur. Mahkemece, kamu düzeninden olan görev hususu resen gözetilerek yukarıda yazılı olduğu üzere işlem yapılması gerekirken; yanlışlı değerlendirme ile, davanın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanundan kaynaklanan bir dava olarak görülerek sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesi ile; mahkemenin bu nedenle görevsizliğine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁶³ Surlu, s. 533. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/4776, Karar No: 2016/6225, Tarih: 24.05.2016. “Somut uyuşmazlıkta, davacı tüketici yüklenicinin temlikine dayalı olarak kat irtifakı kurulan 3 sayılı parselde zemin kat 16 numaralı dükkân niteliğindeki bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ve adına tescilini talep etmiştir. Davacının adına tescilini talep ettiği bağımsız bölümün niteliği 6502 sayılı Kanunun 3/h maddesinde belirtilen mallar arasında sayılmadığından, aynı Kanunun 73. maddesi uyarınca uyuşmazlık tüketici mahkemesince çözülemez. Başka bir anlatımla, çekişmenin asliye hukuk mahkemesinde görülmesi kanundan kaynaklanan bir zorunluluktur.”(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁶⁴ Pekcanitez, Pekcanitez Usul, s. 1092.

¹⁶⁵ Tanrıver, Süha: Medenî Usul Hukuku, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara, Ocak 2018, s. 628.

¹⁶⁶ Pekcanitez, Pekcanitez Usul, s. 1093-1095, Tanrıver, s. 628.

Her iki talep için de tüketici mahkemesinde davaların yığılması şeklinde dava açılıp açılmayacağı hususunda ileri sürülen bir görüşe göre, taleplerden birinin özel mahkemenin (tüketici mahkemesi) diğeri genel mahkemenin (asliye hukuk mahkemesi) görev alanına girmesi halinde, bu talepler davaların yığılması olarak genel mahkemede birlikte dava edilememekte sadece özel mahkemede birlikte, davaların yığılması olarak açılabilir¹⁶⁷. Diğer görüş ise kanaatimizce de haklı olarak, davaların yığılmasına konu her bir talep için o mahkemenin görevli olması gerektiğini belirtmektedir¹⁶⁸.

Tapuda davalı adına kayıtlı bulunan taşınmaz kaydının iptal edilerek davalı lehine tescilin yapılmasına karar verilmesi talebiyle açılan davada yetkili mahkeme, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Zira Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca taşınmaz üzerindeki aynî hakka veya aynî hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine veya alıkoyma hakkına ilişkin davalar taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılmaktadır¹⁶⁹. Birden çok taşınmaza ilişkin davada yetkili mahkeme bunlardan birisinin bulunduğu yer mahkemesidir¹⁷⁰.

Ayrıca kişisel haklar kütüğe şerh verilmek ile aynı nitelik olmazlarsa da, taşınmazı sonradan kazananlara karşı ileri sürülme olanağı sağladıklarından ve bu kişisel hakka dayanan dava kazanıldığında tapu kütüğünde değişiklik meydana getireceğinden, bu bakımdan şerhe ilişkin davalar da taşınmazın aynına ilişkin dava olarak kabul edilmektedir. Bu itibarla taşınmaz satış vaadi konulması veya kaldırılması davalarının da taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekmektedir¹⁷¹.

¹⁶⁷ Kuru, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, Ekim 2019, s. 215; Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder: Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 271.

¹⁶⁸ Üstündağ/Saim: Medenî Yargılama Hukuku, C. I-II, Nesil Matbaacılık, İstanbul, Ocak 2000, s. 357, Pekcanıtez, Pekcanıtez Usul, s. 1095

¹⁶⁹ Ruhi/Ruhi, s. 69. Yargıtay HGK, Esas No: 14-374, Karar No: 706, Tarih: 13.06.1984, "...Gerçi, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla kişisel hak doğuran bir sözleşmedir. Böyle bir sözleşme ile alıcı, aynî değil, (kural olarak) sadece (borçlu) satıcıya karşı ileri sürebileceği şahsi bir hak elde eder. Hâl böyle olunca bir satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan bir aynî hakka dayanmadığı kuşkusuz bulunan (örneğin geri alma ve tazminat davaları gibi) davalar, Usulün yukarıda anılan 9 ve 10. Maddeleri gereğince belirlenecek yetkili mahkemede açılıp, görülebilir. Ancak, bu davada olduğu gibi, satış vaadi sözleşmesine dayanılmakla beraber, taşınmazın mülkiyetinin devri istenilmiş, bir başka deyişle, dava, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının el değiştirmesi amacına yönelik bulunmuş ise, taşınmaz aynına ilişkin bir dava olarak kabul edilmesi ve Usulün 13. maddesi hükmüne, onun bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekir." (www.kazanci.com). (Erişim Tarihi: 19.09.2019).

¹⁷⁰ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2003/2243, Karar No: 2003/3673, Tarih: 06.05.2003 T. "HUMK'un 13/son maddesi hükmüne göre, dava birden çok taşınmaza ilişkin ise, taşınmazlardan birinin bulunduğu yer mahkemesinde dava açılabilirliğinden dava kısmı taşınmazlar yönünden Kartal Mahkemelerinin yetkili olduğundan bahisle davanın reddine karar verilmesi de usule aykırıdır." (www.kazanci.com). (Erişim Tarihi: 19.09.2019).

¹⁷¹ Surlu, s. 555.

2.3. Taraflar

Satış vaadine dayanan tapu iptali davalarında davacı sözleşmenin vaat alacaklısıdır. Taşınmazı satış vaadi ile alan kişi, vaat borçlusunun rıza ile vaade konu taşınmazın devrini yapmaması halinde, açacağı bir dava ile taşınmazın tapudan adına yazılmasına karar verilmesini davacı olarak isteyebilmektedir.

Davacının ölümü durumunda ise külli halefi olarak mirasçılar da davacı olarak bu nitelikte bir davayı açabilmektedir. Bu kişiler elbirliği ortağı olarak bu davayı birlikte açmak zorunda olmaktadır. Bu durumun ise veraset belgesi ile ispatlanması gerekmektedir. Elbirliği malikinin birinin açtığı davaya diğer mirasçıların izin vermeleri veya miras şirketine temsilci atanması da mümkün olmaktadır¹⁷².

Kural olarak tapu iptali davaları tapuda malik olarak görünen kişiye karşı açılmaktadır. Mülkiyet hakkı sahibinin vaatte bulunması durumunda davacı sadece vaat borçlusu olan söz konusu kişiyi davalı olarak gösterebilmektedir. Paylı mülkiyete konu bir taşınmazın satışının vaadi halinde dava sadece tapudaki satmayı vaat eden kişi aleyhine açılmaktadır. Diğer paydaşların ise davalı olarak gösterilmesine gerek bulunmamaktadır.

Vaat konusu taşınmazın elbirliği mülkiyetine tabi olması durumunda davanın tüm elbirliği mülkiyeti paydaşlarına karşı açılması gerekmektedir. Başlangıç itibariyle tümü davalı olarak gösterilmemişse yargılama safhasında bu hususun tamamlanmasını müteakip davaya devam edilmektedir.

Bir satış vaadi sözleşmesi ile yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişinin dava açması halinde yüklenicinin bağımsız bölümün satışını arsa payı üzerinden vaat etmiş olması durumunda davanın paydaş tapu maliki olarak ona yöneltilmesi gerekmektedir. Yüklenicinin bağımsız bölümü kat irtifakı payı ile bağlantılı olmak üzerinden satmayı vaat etmesi durumunda davanın yine yükleniciye karşı açılması icap etmektedir.

Öte yandan yüklenicinin, tapusu arsa sahibi üzerinde bulunan taşınmaza yaptığı binadaki kişisel hak sahibi olduğu bağımsız bölümü satmayı vaat ettiğinde davanın yüklenici

¹⁷² Surlu, s. 560. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/11069, Karar No: 2019/859, Tarih: 04.02.2019. “Bu durumda mahkemece, ölen kişinin veraset belgesi ile belirlenen tüm mirasçılarının dava dilekçesi tebliğ edilerek taraf teşkili sağlanmak suretiyle davanın esasına girilmelidir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.), İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2018/231, Karar No: 2019/424, Tarih: 26.03.2019. “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 599. maddesi gereğince mirasçılar, miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Dava devam ederken davalı vefat ettiğinden artık miras bırakanın taraf ve dava ehliyeti bulunmamakta olup mirası bir bütün olarak kazanan mirasçıların davaya dâhil edilmesi ve taraf teşkili sağlanarak uyumazlık hakkında sonucuna göre karar verilmesi gerekmektedir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

ile birlikte arsa sahibine karşı açılması gerekmektedir. Ayrıca davacı üzerinde haciz veya ipotek şerhi gibi bir yükümlülük bulunan taşınmazın adına tescili için dava açmak istediğinde, sadece vaat borçlusu tapu malikini davalı gösterebilmektedir. Bu durumda tescile üzerindeki yükümlülükler ile karar verilmektedir. Bununla birlikte davacının bu yükümlülüklerden ari bir şekilde tescil istemesi durumunda bu kişileri de davalı olarak göstermesi gerekmektedir¹⁷³.

2.4. Yargılama Usulü

2.4.1 Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının bedeli tamamen ödememesi halinde tapu işleminin kendi üzerine yapılmasını isteyememektedir. Başka bir anlatımla vaat alacaklısının bedeli tamamen ödemiş olması halinde tapu kütüğünde adına satış yapılmasını talep edebilmektedir. Vaat alacaklısının parayı tamamen ödemesine rağmen, vaat borçlusunun vaat alacaklısına taşınmazın tapusunu vermemesi durumunda vaat alacaklısı vaat borçlusuna ya da onun mirasçılarına karşı dava açarak tapunun iptali ile kendi adına tescilini isteyebilmektedir. Tapunun iptali ve tescili davası olarak bilinen bu davaya uygulamada cebri tescil davası da denmektedir¹⁷⁴.

Satış vaadi sözleşmelerinde öncelikli olarak gayrimenkulün satışının taahhüt edildiğini tespit ve böylece satanın iradesi yerine kaim olmak üzere bir karar almak, sonra da tasarruf muamelesine yarayacak tapu iptali ve tescil davasına bu karar ile birlikte giderek sonuçlandırmak gerekir. Yani dava iki aşamalı bir görüntü arz eder. Fakat bu iki aşamayı tek aşamaya indirmek ve de hem gayrimenkulün satışının vadinin tespiti, hem de tasarruf muamelesi yerine geçmek üzere tapu iptali ve tescil davası şeklinde davaları bire indirgeyerek bir davada bu iki hususu inceleyip, karara bağlama yolu Yargıtay tarafından benimsenmiş ve bu yol uygulamada kabul edilmiştir¹⁷⁵.

Uygulamanın kabul edip yerleştirdiği bu tip davalarda mahkemece öncelikle geçerli ve ifası gerekli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bulunup bulunmadığına bakılmakta, böyle bir sözleşmenin bulunması halinde ifasına engel bir durumun söz konusu olup olmadığı araştırılmakta¹⁷⁶, böyle bir engelin bulunmaması halinde ise davanın kabulü ile vaat borçlusu

¹⁷³ Surlu, s. 563-564.

¹⁷⁴ Surlu, s. 359.

¹⁷⁵ Surlu, s. 359.

¹⁷⁶ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/16133, Karar No: 2019/2295, Tarih: 13.03.2019. “Taraflar arasında Noterde yapılan geçerli bir satış vaadi sözleşmesi mevcut olup taşınmazın imar durumunun düzelmesi

üzerindeki tapunun iptali ile onun vaat alacaklısının üzerine geçirilmesine karar verilmektedir¹⁷⁷.

Öncelikle belirtmek gerekir ki vaat alacaklısı ifayı sadece vaat konusu taşınmaz için talep etme hakkına sahip bulunmaktadır. Sözleşmeye konu olmayan bir taşınmaz için satış vaadine dayanarak iptal istemli dava açılmamaktadır. Böyle bir dava açılrsa bile bu davanın dinlenilmesi mümkün değildir. Vaat alacaklısının ifası imkânsız hale gelen taşınmaz için sadece tazminat hakkı olabilmektedir. Bu gibi durumlarda mahkemenin sözleşmede satış bedeli olarak kararlaştırılan miktarın dava tarihindeki güncelleştirilmiş değerini bilirkişilere hesaplatıp bulunacak bu değeri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre davalılardan tahsil etmesi gerekmektedir¹⁷⁸. Ayrıca satış vaadi sözleşmesinin ifası noktasında sözleşmede ferağ için belli bir vade konulmamış olması halinde her zaman dava yoluyla sözleşmenin ifası istenebilmektedir¹⁷⁹.

Öte yandan vaat alacaklısının talebini bedele dönüştürmesi halinde artık tapunun iptalini isteme hakkını kaybetmiş olmaktadır. Yani aynı ifa istenememekte, bu durum ise bedelin geri alınması için dava açma veya icra takibinde bulunma şeklinde ortaya çıkmaktadır¹⁸⁰.

Davacının tescil isteğinin kabulü için, sözleşmede kararlaştırılan bedelin ödenmiş olması da gerekmektedir. Bununla birlikte eksik kalan bir kısım varsa Türk Borçlar Kanunu'nun 97. maddesi uyarınca söz konusu bedel depo ettirilmektedir¹⁸¹.

halinde tapuda ferağ verileceğine ilişkin şarta bağlanmıştır. Bu aşamada dava konusu taşınmaz tapuda satış vaadi borçluları olan davalılar adına kayıtlı olmadığından sözleşmenin ifa olanağı bulunmamaktadır.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2017. “Mahkemenin kabulünde olduğu üzere gerek şahsi hakkını devreden V.A.Ş.’nin ile vaat borçluları arasında düzenlenen 08/01/1985 tarihli sözleşme ve gerekse bu sözleşmeye konu hakkın davacı A.C.Ş.’e devrine ilişkin 16/01/1985 tarihli sözleşme noterde usulüne uygun olarak düzenlenmiş olup geçerlidir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁷⁷ Surlu, s. 359.

¹⁷⁸ Ruhi /Ruhi, s. 66, Yargıtay 14. HD., Esas No:2016/15717, Karar No: 2017/7141, Tarih: 03.10.2017, “Bu nedenle davalı yüklenici şirketin inşaat sözleşmesine göre arsa sahibine isabet eden 13 numaralı bölümü davacıya satıp teslim etmek ve bedelini tahsil etmek suretiyle kötüniyetli davranmış olduğundan (6098 S.lı Türk Borçlar Kanunu (Yeni) m.114/2, Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerine de uygulanır.), dava konusu 13 numaralı bağımsız bölümün rayiç bedelinin hesaplanıp, davacıya tazminat olarak verilmesi gerekir.”, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁷⁹ Surlu, s. 360.

¹⁸⁰ Surlu, s. 361.

¹⁸¹ Yargıtay 14. HD. Esas No: 2016/1970, Karar No: 2018/5783, Tarih: 19.09.2018. “ Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayanan tescil isteminin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenmiş olmalıdır.Ancak ödenmeyen bir kısım var ise, bu bedel Borçlar Kanunu’nun 97. maddesi uyarınca depo edilmelidir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.. İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1383, Karar No: 2019/15, Tarih: 09.01.2019, Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.).

Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarının kabulü için aranacak başka bir husus ise sözleşmenin ifa olanağının bulunup bulunmadığıdır¹⁸². Bu itibarla davada öncelikle iptali istenen tapu kaydının getirilmesi, davalıya ait olup olmadığının incelenmesi, devir ve temlikine bir engel bulunup bulunmadığının denetlenmesi gerekmektedir¹⁸³.

2.4.2.İfa İmkânının Bulunmadığı Durumlar

Yargılama aşamasında mahkeme ifa engellerinin olup olmadığına bakmakta, buna göre tapu iptal ve tescil davasının kabulüne veya reddine karar vermektedir¹⁸⁴.

2.4.2.1. Elbirliği Ortaklığı Durumu

Elbirliği halinde mülkiyet, aralarında ortaklık bağı bulunan kişilerin bu ortaklık sebebiyle bir mala veya hakka birlikte malik olma durumunu yansıtmaktadır. TMK 701-703. maddeleri arasında düzenlenmiş olan elbirliği ortaklığının tüzel kişiliği bulunmamakta, eşya üzerinde ortaklardan her birinin doğrudan bir hakkı söz konusu olmamaktadır. Yani ortaklık çözülünceye kadar ortaklardan birinin ayrı mal veya hak sahipliği olmadığından hak sahibi ortaklıktır. Bu mülkiyet türünde malikler payları ayrılmadığı için paydaş değil ortaktır. Elbirliği halinde mülkiyetin bu özelliği nedeniyle ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur¹⁸⁵.

Elbirliği ortaklığına konu bir taşınmazda elbirliği ortaklarından birinin, miras payını ortaklık dışı bir kişiye satmayı vaat etmesi durumunda sözleşme bir taahhüt işlemi olarak geçerli olmaktadır. Ancak elbirliği ortaklığı çözülünceye kadar sözleşmenin ifa olanağı bulunmamaktadır¹⁸⁶.

¹⁸² Surlu, s. 361.

¹⁸³ Surlu, s. 603.

¹⁸⁴ Ruhi/Ruhi, s. 37.

¹⁸⁵ Ruhi/Ruhi, s. 37. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/8667, Karar No: 2017/2586, Tarih: 30.03.2017. “*Elbirliği halinde mülkiyette, somut olayda olduğu gibi mirasçılar arasında ortaklık bağı vardır. Bu kişiler mirasçı sıfatı ile bir mala veya hakka birlikte malik olmak durumundadır. Türk Medeni Kanunu’nun 701 ila 703. maddeleri uyarınca bu tür mülkiyetin tüzel kişiliği bulunmadığından ortaklardan her birinin eşya üzerinde doğrudan bir hakkı da yoktur. Bu anlatımın doğal sonucu olarak da mülkiyet bütünüyle ortakların tümüne aittir. Elbirliği mülkiyetinde malikler mülkiyet payını ayırmadığından eşya üzerinde paydaş değil ortaktır. Yine bu tür mülkiyette, işin özelliği gereği ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Şayet davalı olacaklarsa davanın tümü aleyhine açılması gerekir.*” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁸⁶ Ruhi/Ruhi, s. 38. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2017/2159, Karar No: 2017/5245, Tarih: 19.06.2017. “*Davacının taşınmazdaki elbirliği ortaklarından olmadığı, başka bir deyişle davacının tereke dışında*

Fakat elbirliği ortaklığına dâhil paydaşlar arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yapılmış olması halinde iştiraki bozmamak şartıyla satıcı elbirliği ortağının payının alıcı elbirliği ortağının payına eklenmek suretiyle satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı söz konusudur¹⁸⁷.

Öte yandan yargılama aşamasında elbirliği ortaklığının çözülmesi ve davalıların müşterek mülkiyet hükümlerine göre paylı malik olduklarının tespit edilmesi halinde davanın reddedilmemesi, ifa imkânı doğmuş olması nedeniyle diğer yönleri incelenerek davanın sonuçlandırılması gerekmektedir¹⁸⁸.

2.4.2.2. Diğer İfa Engelleri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesine göre, kanundaki istisnai durumlar hariç her türlü inşaatın yetkili merciden alınacak ruhsat ve yetkili merciin onayladığı plana uygun yapılması gerekmektedir. Bir inşaata ruhsatsız başlanmış veya ruhsat olmakla birlikte inşaat ruhsatın eki olan projesine aykırı yapılmış olması halinde inşaat kaçak kabul edilmekte ve yıkıma tabi tutulmaktadır. Kaçak binada bağımsız bölüm satışına konu satış vaadi sözleşmesine dayanılarak aşılın tapu iptal ve tescil isteğinin mahkemece reddi gerekmektedir. Zira bu gibi yerler üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesisi olanağı bulunmamaktadır¹⁸⁹.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un¹⁹⁰ 11. maddesinde: *"Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun altyapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler*

üçüncü bir kişi olduğu anlaşılmaktadır. Dava konusu taşınmaz elbirliği mülkiyeti rejimine tabi olup sözleşmenin ifa olanağı bulunmamaktadır. Mahkemece bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekir."(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁸⁷ Ruhi/Ruhi, s. 39. İzmir BAM., 14. HD., Esas No: 2017/1359, Karar No:2019/279, Tarih: 28.02.2019. *"Diğer taraftan satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarının kabulü için aranacak ilk husus, sözleşmenin ifa olanağının bulunup bulunmadığıdır. Elbirliği ortaklığına (iştirak halinde mülkiyete) konu bir taşınmazda elbirliği ortaklarından birinin, miras payını, ortaklık dışı bir kişiye satmayı vaat etmesi halinde sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerlidir. Ancak elbirliği ortaklığı çözülünceye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez. Fakat elbirliği ortaklığına dahil paydaşlar arasında satış vaadi sözleşmesi yapılmışsa iştirak bozulmamak kaydıyla satıcı ortağın payının alıcı ortağın payına ilave edilmek suretiyle satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı vardır."*(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁸⁸ İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2019, *"Düzenlendiği tarih ve davanın açıldığı tarih itibarıyla elbirliği mülkiyetine konu olması nedeniyle sözleşmenin ifa olanağından söz edilemez ise de yargılamanın devamı sırasında 12/02/2015 tarihinde elbirliği mülkiyetinden paylı mülkiyet geçilmiş olması nedeni ile imkânsızlık ortadan kalkmıştır."*(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

¹⁸⁹ Ruhi/Ruhi, s. 43-44; Surlu, s. 617.

¹⁹⁰ Kanun Numarası: 5543, Kabul Tarihi:19/09/2006, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:26/09/2006, Sayı:26301, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 46.

koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir.”hükmü kapsamında, şerhin bulunması halinde tapu iptal ve tescil talebi kabul edilememektedir¹⁹¹.

5543 sayılı İskân Kanunu¹⁹² 21/I. maddesinde yer alan “*Bu Kanuna göre verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinden itibaren borcun tamamı ödenmeden önce hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, rehin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve hacizolunamaz. Bu taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine bu yönde belirtme yapılır. Ancak, temlik tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda başlamak üzere, borçlandırma bedelinin tamamını ödeyenlerin tapu kaydına yapılan belirtme kaldırılır.*” hükmü çerçevesinde, kanunen getirilen kısıtlamalar nedeniyle taşınmazı devralması mümkün olmayan davacının bu yolda açtığı davanın reddedilmesi gerekmektedir¹⁹³.

442 sayılı Köy Kanunu¹⁹⁴ Ek Madde 13’te yer alan “*Köy tüzelkişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m² olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır. Satış bedeli peşin veya en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle tahsil edilerek, o köyün imar işlerinde kullanılmak üzere köy sandığına yatırılır. Köy ihtiyar meclisince satılan parseller üzerine satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde bina yapılması zorunludur. Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler.*” hükmü gereğince, evi bulunmayan kişilere satılan ilgili yerlerin 10 yıl süreyle devir ve temlik yasaklanmış olduğu için bu süre içerisinde söz konusu taşınmazların satış vaadine konu edilmeleri mümkün değildir¹⁹⁵.

Ayrıca 6831 sayılı Orman Kanunu¹⁹⁶52. maddesi uyarınca ekim ve dikim suretiyle meydana getirilen hususi ormanlar dışındaki hususi ormanlar 500 hektardan küçük parçalar teşkil edecek şekilde parçalanıp başkalarına temlik ve mirasçılar arasında ifrazen taksim edilemeyeceği için bu miktarın altındakilerin de satış vaadine konu edilmesi olanaklı değildir.¹⁹⁷

¹⁹¹ Ruhi/Ruhi, s. 45.

¹⁹² Kanun Numarası: 1163, Kabul Tarihi:24/04/1969, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:10/04/1969, Sayı:13195, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 8, Sayfa:1955.

¹⁹³ Ruhi/Ruhi, s. 45.

¹⁹⁴ Kanun Numarası: 442, Kabul Tarihi:07/04/1924, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:18/03/1924, Sayı:68, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 3 Cilt: 5, Sayfa:336.

¹⁹⁵ Ruhi/Ruhi, s. 47.

¹⁹⁶ Kanun Numarası: 6831, Kabul Tarihi:31/08/1956, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih:08/09/1956, Sayı:9402, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 3, Cilt: 37, Sayfa:2457.

¹⁹⁷ Ruhi/Ruhi, s. 48.

2.4.3. İspat Usulü

Usulüne göre yapılmış bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun kapsamında kesin delil olarak nitelendirilmektedir¹⁹⁸. Buna karşılık ileri sürülen iddiaların da aynı güçte bir belge ile ispatlanması gerekmektedir. Taşınmaz satış vaadi nedeniyle açılan tapu iptal ve tescil davalarında genel kural olarak Hukuk Muhakemesi Kanunu'nun düzenlediği ispat kuralları uygulanmaktadır. Bu kapsamda sahtecilik, hile, hata ve üçüncü kişinin muvazaa iddiaları her türlü kanıtla ispatlanabilmektedir. Ayrıca yemin kanıtı da usulünce başvurulabilecek bir kanıt aracıdır. Senedin sahteliğinin dava edilmesi durumunda davanın diğer davalıların yanında notere de yöneltilerek sonuçlandırılması gerekmektedir¹⁹⁹.

Muvazaanın kanıtlanmasında de genel usul kuralları geçerli olmakla birlikte özellik taşıyan bazı hususlar söz konusu olabilmektedir. Örneğin sözleşmenin ödünç alınan paranın teminatı olarak yapıldığının savunan davalı bu sözleşmenin tarafı olduğu için bu hususu tanık ile kanıtlayamamakta, ancak her türlü delile dayanılması durumunda karşı tarafa yemin teklif edebilmektedir²⁰⁰. Yine sözleşmenin ödünç alınan paranın teminatı olarak yapıldığının savunulması halinde Yargıtay'a göre bu savunmayı doğrulayan belgenin resmi nitelikte olması gerekmekte yazılı bir belge olması yeterli görülmektedir²⁰¹.

¹⁹⁸ Kuru, s. 253; Görgün, Şanal/Börü, Levent/Teoman, Barış/Kodakoğlu/Mehmet: Medeni Usul Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, Ekim 2018, s. 490.

¹⁹⁹ Ruhi/Ruhi, s. 574. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2003/5271, Karar No: 2004/2515, Tarih: 30.03.2004, *“Resmi senedin sahteliğinin ileri sürülmesi, noterin beş duyusu ile tespit ederek yapıldığını beyan ettiği veya bizzat yaptığını bildirdiği hususların aksinin iddia edildiği hallerde söz konusudur. Davacının iddiaları da bu şekli ile doğrudan noterin katılımıyla gerçekleştirilmiş bir sahteliğin varlığı şeklindedir. Davanın dayanağını oluşturan resmi senedin sahteliği iddiası doğrudan doğruya noterin fiiline yöneltilmiş bir iddia olduğu için, bu iddianın noterin de taraf olduğu bir davada ileri sürülmesi gereklidir. Bir başka anlatımla sahtelik iddiası aynı zamanda düzenleme şeklindeki sözleşmenin diğer tarafını olduğu kadar sözleşmeyi düzenleyen notere karşı da ileri sürülmüş bir iddia olup, sabit görülmesi halinde Noterlik Kanunu'nun 162. maddesi uyarınca noterin hukuki sorumluluğuna yol açabileceği gibi noterin savunması bu davanın sonucunu da etkileyebilir. Şu halde, noterde düzenlenen ve sahtecilik yapıldığı, zor kullanıldığı iddiasına dayalı bu istemin noterin taraf olmadığı bir davada incelenip hükme bağlanması usul hukuku ilkelerine uygun düşmemektedir. Bu nedenledir ki, bu husus gözardı edilerek, davasına dayanak yaparak tapu iptali ve tescil isteyen davacı K.Ç.K.'ın dayandığı gayrimenkul satış vaaadinin iptaline, davacının aleyhine olacak şekilde karar verilmesi usul ve kanuna aykırıdır. Bu durumda, sahtelik iddiası ile senet iptali davasını açan tarafa davalarının dinlenebilirliği bakımından zorunlu görülen ilgili noter aleyhine dava açma olanağı tanınmalı ve açılacak davanın eldeki bu dava ile birleştirilmesini takiben noterin de savunma ve delillerinin toplanmasından sonra ulaşılabilecek sonuca göre bir karar verilmelidir. Mahkemece açıklanan yöntem izlenmeden, sahtelik iddiasına yönelik dava yanlış nitelendirilerek, ne şekilde bir danışıklı işlem olduğu da gösterilmeden, danışıklı işlem iddiasına dayalı bir dava varmış gibi sonuca gidilmesi doğru görülmemiş, davacı K.Ç.K.'ın temyizi bu bakımdan yerinde bulunarak hükmün bozulması gerekmiştir. Tüm bu hususlar gözetilmeden davaya bakılarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir.”* (www.kazanci.com). (Erişim Tarihi: 19.09.2019).

²⁰⁰ Ruhi/Ruhi, s. 574.

²⁰¹ Yargıtay 14. HD., Esas No: 1989/6127, Karar No: 1990/5701, Tarih: 15.06.1990. (www.kazanci.com). (Erişim Tarihi: 19.09.2019).

2.4.4.Davanın Sonuçlandırılması ve Hüküm Tesis Şekli

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyeti devir borcu yüklenen satıcıdan edimini yerine getirmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi gereğince açacağı tapu iptal ve tescil davası ile borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil davalarında davanın mahkemece kabulü halinde genel olarak vaade konu taşınmazın tapusunun iptali ve davacı adına tapuya yazılmasına karar verilmektedir²⁰².

Tek kişinin malik olduğu taşınmazın tamamının satışının vaadine konu davanın kabulünde verilecek karar, bu genel kurala uyacak biçimde verilmektedir. Böyle bir taşınmazın belli bir kesiminin satışının vaadinde bu kesimin davalının tapusundan ayrılarak davacı adına tapuya yazılmasına karar verilmektedir. İfrazı mümkün olmadığında ise satılan yere denk gelen payın davacı adına tapuya tesciline karar verilmesi gerekmektedir²⁰³.

Kat mülkiyetine konu davada, kabul halinde bağımsız bölüme ait kat mülkiyeti tapusunun iptali ile davacı adına yazılmasına hükmedilmektedir. Kat irtifakında ise irtifak tapusunun iptali ile davacı adına yazılması şeklinde dava sonuçlandırılmaktadır. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış bir taşınmazda malik tarafından satış vaat edilmesi halinde sözleşmede arsa payı belli ise bu pay üzerinde dava kabul edilmekte, pay belli değilse hesaplattırılan bağımsız bölüme denk gelecek arsa payının iptali ile tescile karar verilmesi gerekmektedir²⁰⁴.

Paylı mülkiyete konu bir davanın kabulü durumunda payın tamamının veya bir kısmının satışının vaadi halinde payın tamamı veya vaat edilen kısma düşen bölümünün iptaliyle davacı adına tesciline karar verilmesi icap etmektedir. Elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazın diğer bir elbirliği paydaşına satışının vaadine istinaden açılan tapu iptali davası sonunda taşınmazdaki davalılara ait elbirliği payının davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi gerekmektedir. Özellikle belirtmek gerekir ki mahkemenin davanın kabulünde eski tapu kaydına göre hüküm tesis etmemesi, son kaydına göre sonuca gitmesi önem arz etmektedir²⁰⁵.

Ayrıca üzerinde bir yükümlülük bulunan taşınmazın tapusunun iptali ile tescilinin talep edilmesi mümkün olmaktadır. Böyle bir durumda iki ihtimal söz konusudur. Sadece vaat borçlusuna dava açıldığı birinci ihtimalde mahkeme davanın üzerindeki yükümlülüklerle

²⁰² Ruhi, s. 69.

²⁰³ Ruhi, s. 69.

²⁰⁴ Surlu, s. 580.

²⁰⁵ Surlu, s. 580.

birlikte davanın kabulüne karar vermektedir. Davacının haciz veya ipotek gibi yükümlülüklerin lehtarlarını davalı göstererek taşınmazın yükümlülüklerden arınmış olarak tescilini talep edebildiği ikinci ihtimalde ise mahkemeni ulaşılan sonuca göre bir karar vermesi gerekmektedir²⁰⁶.

2.4.5.DiğerUsûli Konular

2.4.5.1. Taşınmazın Temliki

Satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil davasında taşınmazın temliki, satış vaadi sözleşmelerinin şahsi hak sağlayan bir garanti işlemi olması hasebiyle mümkün olmaktadır. Ancak bu temlikin belgelenmesi gerekmektedir. Taşınmazın dava sırasında el değiştirmesi halinde Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 125. maddesine göre, davacıya seçimlik hakkının hatırlatılması ve davaya davacının tercihiyle göre devam edilmesi gerekmektedir²⁰⁷.

Davacının tapu iptali talebini taşınmazı devralan kişiye karşı sürdürmek istemesi halinde, davanın bu kişiye karşı yöneltilmesi ve bundan sonra davaya devamla sonuca gidilebilmektedir. Öte yandan davacının davasını ilk dava ettiği davalıya karşı tazminat davası olarak devamını istemesi durumunda ise davaya bu talep kapsamında devam edilmesi gerekmektedir²⁰⁸.

²⁰⁶ Surlu, s. 581.

²⁰⁷ Ruhi, s. 55-56. Yargıtay15.HD.,Esas No: 2018/5549, Karar No: 2019/710, Tarih: 20.02.2019, "...yargılama sırasında satılması nedeniyle HMK'nın 125. maddesi gereğince davacı tarafından seçimlik hak tazminat olarak kullanılıp harcı da 09.02.2016 tarihinde tamamlanarak tazminata dönüştürüldüğünden davacının 7 nolu bağımsız bölüm satış tarihindeki bedelini istemekte haklı olduğu kabul edilip talep de dikkate alınıp 12.01.2016 havale tarihli bilirkişi raporunda tesbit edilen bedeli karşılığı tazminatın davalı L Ç'den tahsiline karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme sonucu bu davalı hakkındaki davanın reddi doğru olmamıştır." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14. HD., Esas No: 2018/1154, Karar No: 2018/4858, Tarih: 26.06.2018. "Bu durumda mahkemece, 6100 sayılı HMK'nın 125. maddesi uyarınca davacıya dava konusu taşınmazlardan 130 ada 77 parsel sayılı taşınmaz yönünden seçimlik hakkı hatırlatılarak sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken taraf teşkili sağlanmadan işin esasına girilerek sonuçlandırılması doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²⁰⁸ Ruhi/Ruhi, s. 587.

2.4.5.2. Bekletici Sorun

Tapu iptali ve tescil davası devam ederken ön sorun teşkil edebilecek konularla karşılaşılabilir. Bu gibi durumlarda bunların sonuçlanmasının beklenmesi gerekmektedir²⁰⁹.

Yargıtay'ın bir kararına göre²¹⁰ davaya dayanak sözleşmenin iptali için bir dava açılması halinde bu davanın sonunda iptale karar verilmesi tescil davasını hukuki mesnetten yoksun bırakacağı için tapu iptali davası bakımından bekletici sorun teşkil etmektedir. Yine Yüksek Mahkemenin başka bir içtihadına göre²¹¹ dava konusu taşınmazların kadastro mahkemesinde çekişme konusu olması halinde bunun sonucunun beklenmesi gerekmektedir.

2.4.5.3. Kademeli Dava Açılması

Tapu iptali ve tescil talep eden vaat alacaklısının kademeli bir istem olarak bu davasının yanında tazminat talebinde de bulunabilmektedir. Bu durumda mahkemenin önce tescil istemi üzerinde durması, ilk istemin olumsuz sonuçlanması halinde ikinci istem hakkında karar vermesi gerekmektedir.²¹²

Nitekim Yargıtay bir kararında, *“O halde mahkemece öncelikle satış vaadi sözleşmesine konu 1077 ada 81 parsel sayılı taşınmazdaki davalıya ait 1895 m2'den dosya içerisindeki evrakta dağıtım tabi tutulup tutulmadığı anlaşılamayan 887 m2'lik kısmın dağıtım tabi tutulup tutulmadığı araştırılmalı, imar uygulaması ile oluşan tüm imar parsellerine ilişkin tapu kayıtları dosya arasına alındıktan sonra hangi taşınmazların halen*

²⁰⁹ Ruhi/Ruhi, s. 591.

²¹⁰ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2017/4131, Karar No: 2017/8638, Tarih: 21.11.2017. *“ L. Yapı Ltd. Şti. yetkili temsilcisi ile davacı arasında 10.02.2015 tarihinde noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesiyle yapılan temlik işlemi gereğince davacının temlik aldığı şahsi hakkın konusunun sözleşmesinin ileriye veya geriye etkili olarak feshi sonucunda yükleniciye bırakılıp bırakılmayacağı belirleneceğinden, sözleşmenin ifa olanağının bulunup bulunmadığı davalı arsa maliklerince açılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi davasının sonucu ile doğrudan ilgilidir. Bu nedenle “bekletici mesel” yapılarak dava sonucu beklenmeli, sonuca göre karar verilmelidir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²¹¹ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/15713, Karar No: 2017/5104, Tarih: 14.06.2017, *“...satış vaadi alacaklısının taşınmazında payına yönelik bir kısım parseli kullandığı anlaşıldığından tapu kaydı kesinleşmiş olan parseller yönünden işin esasının incelenmesi, kesinleşmeyenler bakımından devam eden davaların sonucunun beklenmesi, ondan sonra bir karar verilmesi gerekir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1809, Karar No: 2019/616, Tarih: 07.05.2019 T. *“Her ne kadar mahkeme tarafından davanın reddine dair hüküm kurulmuş ise de dava konusu dairelerin yükleniciye tesciline ilişkin Bodrum 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/442 Esas, 2016/152 Karar sayılı dosyasının kararının kesinleşmesi beklenmeden hüküm kurulması doğru nitelikte değildir. Mahkeme tarafından bu dosyanın kararının kesinleşmesinin beklenmesi gerekir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²¹² Ruhi/Ruhi, s. 594.

davalı adına kayıtlı olduğu tespit edilip, davacının tapu iptali ve tescil istemi değerlendirilmeli; ondan sonra satış vaadi sözleşmesine konu 1077 ada 81 parsel sayılı taşınmazın imar uygulaması sonucu dağıtım gördüğü imar parsellerinde davalı adına kayıtlı taşınmaz bulunmaması halinde ikinci kademedeki tazminat istemi hakkında bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve araştırma ile yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bu nedenle hükmün bozulması gerekmiştir.” demek suretiyle davacının tapu iptal ve tescil isteminin değerlendirilmesi gerektiği bu mümkün olmaması halinde tazminat istemi hakkında karar verilmesi gerektiğini karara bağlamıştır²¹³.

2.4.5.4. Müdahale

Satış vaadi sözleşmesine dayalı bir tapu iptali ve tescil davasına, hakkına dayanarak bir üçüncü kişinin asli müdahil olması mümkündür. Misal olarak, vaat konusu taşınmaz daha önce kendisine vaat edilen kişinin, sonraki vaat alacaklısının açtığı tapu iptal davasına asli müdahil olarak girip kendi adına tescile karar verilmesini talep edebilmektedir. Şartların mevcudiyeti halinde fer’i müdahale de söz konusu olabilmektedir²¹⁴.

2.4.5.5. Kesin Hüküm

Teknik olarak kesin hükmün varlığı, satış vaadine dayanan tapu iptali davaları bakımından da söz konusu olmaktadır. Bununla birlikte, elbirliği ortaklığına konu bir taşınmazın satışının vaadine dayalı bir dava, elbirliği ortaklığı çözülmediğinden henüz ifa imkânı doğmaması nedeniyle reddedilmesi halinde, ortaklığın sona ermesinden sonra açılan dava için kesin hüküm oluşturmamaktadır²¹⁵.

²¹³ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2018/4084, Karar No: 2019/4580, Tarih: 21.05.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²¹⁴ Ruhi ve Ruhi, s. 596. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2013/2177, Karar No: 2013/5110, Tarih: 02.04.2013. “Somut olayda ...satış vaadine konu hakkı temlik aldığı ve edimini yerine getirdiğini, vaad konusu taşınmazın adına tescili gerektiğini ileri sürerek davaya müdahale isteğinde bulunmuştur. Harcı da yatırılarak dava konusu taşınmaz üzerinde müstakil bir hak talebini içeren müdahale isteğinin HMK’nın 65. maddesinde düzenlenen asli müdahale niteliğinde olduğu kuşkusuzdur.” (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi: 09.09.2019). Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/11060, Karar No: 2017/4190, Tarih: 23.05.2017. “Feri Müdahil arsa sahibi H.U.K., davaya taşınmazın tarafına ait olduğunu, satış vaadine konu edilen ...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Antalya BAM. Esas No: 2018/892, Karar No: 2019/390, Tarih: 21.03.2019. “Asli müdahil talebinde bulunulurken başvuru harcı yatırılmış; vekiline, 04.04.2017 tarihli duruşma ara kararı ile eksik harcı tamamlaması için kesin süre verildiği halde harç eksikliği giderilmediği halde sonuca göre bir karar verilmemiştir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²¹⁵ Ruhi/Ruhi, s. 599.

2.5. Yargılama Giderleri, Harç ve Vekâlet Ücreti

Satış vaadine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davalarında yargılama giderleri, harç ve vekâlet ücreti genel kurallar kapsamında çözümlenmektedir. Karar ve ilam harcı ise taşınmazın dava tarihindeki değeri üzerinden belirlenmektedir²¹⁶.

Yargıtay bir kararında, “492 sayılı Harçlar Kanunu’nun 16. maddesi gereğince; müdahalenin men’i, tescil, tapu kayıt iptali gibi gayrimenkulün aynına taalluk eden davalarda gayrimenkulün değeri nazara alınarak harç alınır. Mahkemelerin görev konusunu düzenleyen usul hükümleri gereğince de görev dava olunan şeyin değerine göre belirtilmiş ise görevli mahkemenin tespitinde davanın açıldığı gündeki değer esas tutulması gerekir. Diğer yandan, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayalı davalar münhasıran sulh mahkemelerinin görevini tayin eden 6100 sayılı HMK’nın 4. maddesi kapsamında da değildir. Bütün bunlar dışında gerek harç sorununun, gerekse görev hususunun kamu düzenine ilişkin olduğu tartışmasızdır. Mahkemenin görevi belirlenirken sözleşmede yazılı değer değil dava konusu taşınmazların davanın açıldığı gündeki değeri esas alınmalıdır.”²¹⁷. Yargıtay başka bir kararında ise, “...mahkemece harca esas değer üzerinden kendisini vekille temsil ettiren davacı yararına vekâlet ücretine hükmedilmesi ve bu değer üzerinden karar ve ilam harcı alınması gerektiği düşünülmeksizin yazılı olduğu şekilde vekâlet ücreti ile karar ve ilam harcı takdiri doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir.” demek suretiyle konuyla ilgili içtihatlarını tesis etmiştir²¹⁸.

2.6. Kanun Yolları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarında ilk derece mahkemesinin kararı üzerine kanun yoluna gidilebilmektedir. Hukuk Muhakemesi Kanunu’nun ilgili hükümleri çerçevesinde başvurulabilecek kanun yolları istinaf, temyiz ve yargılamanın yenilenmesinden ibarettir.

²¹⁶ Ruhi/Ruhi, s. 602.

²¹⁷ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2013/6220, Karar No: 2013/8257, Tarih: 31.05.2013. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²¹⁸ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/6747, Karar No: 2019/1419, Tarih: 19.02.2019, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

2.6.1. İstinaf

Yetkili bölge adliye mahkemesi, karar veren mahkemenin bağlı olduğu bölge adliye mahkemesinin ilgili hukuk dairesidir. Bölge adliye mahkemeleri kesin yetkili mahkemeler olup, istinaf kanun yoluna ilişkin olarak tarafların yetki sözleşmesi yapması mümkün değildir. Bununla birlikte taraflar ilk derece mahkemesinin yetkisini yetki sözleşmesi ile kararlaştırmak suretiyle dolaylı olarak yetkili bölge mahkemesini de seçmiş olmaktadır²¹⁹.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 341. maddesinde istinaf yoluna başvurulabilecek kararları düzenleme altına almıştır. Bu itibarla mahkemenin kanuna göre istinaf edilemeyecek olan bir kararın istinaf edilebileceğine karar vermesi mümkün değildir. İlk derece mahkemeleri tarafından verilen esasa veya usule ilişkin nihai kararlar ile ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz taleplerinin reddi kararlarına karşı ve bu taleplerin kabulü halinde itiraz üzerine verilecek kararlara karşı istinaf yoluna başvurmak mümkündür²²⁰.

Bu kapsamda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarında verilen nihai kararlara karşı istinafa başvurulabilmektedir²²¹. Bununla birlikte istinafa gidebilmek için vaat konusu taşınmazın değerinin 2019 yılı itibariyle 4.400 TL'nin üstünde olması gerekmektedir. Başka bir anlatımla vaat konusu taşınmazın değeri 4.400 TL'nin altında olan tapu iptal ve tescil kararı kesin olup bu tür kararlar için istinaf yolu kapalıdır²²².

Hukuk Muhakemeleri Kanunu 357. maddesine göre, *“bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerinde karşı dava açılmaz, davaya müdahale talebinde bulunulamaz, davanın ıslahı ve 166 ncı maddenin birinci fıkrası hükmü saklı kalmak üzere davaların birleştirilmesi istenemez, bölge adliye mahkemesince resen göz önünde tutulacaklar dışında, ilk derece mahkemesinde ileri sürülmeyen iddia ve savunmalar dinlenemez, yeni delillere dayanılmaz.”*

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarında verilen nihai kararlara karşı istinaf yoluna başvuran kişilerin dilekçelerinde istinaf sebebini açıkça belirtmesi gerekmektedir. Zira bölge adliye mahkemeleri kamu düzenine aykırılık hali haricinde istinaf sebepleri ile bağlı olmakta, bu sebeplerin ötesinde inceleme yapamamaktadır. Kanun temyiz sebeplerini sınırlı tutmuş iken istinaf sebeplerine dair herhangi bir sınırlama

²¹⁹ Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Ayvaz Taşpınar, Sema/Hanağası, Emel: Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara, Kasım 2018, s. 590.

²²⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 591; Kuru, s. 475.

²²¹ Kuru, s. 473-475; Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin: Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, Ekim 2018, s. 599-602.

²²² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 591; Kuru, s. 475.

getirmemiştir. Bu itibarla ilk derece mahkemesi kararının usul ve esas bakımından hukuka uygun olmadığına ilişkin her türlü sebep istinafa konu olabilmektedir²²³.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu 345. maddesinde yer alan “*İstinaf yoluna başvuru süresi iki haftadır. Bu süre, ilamın usulen taraflardan her birine tebliğiyle işlemeye başlar. İstinaf yoluna başvuru süresine ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.*” hükmü uyarınca, iptal ve tescil davalarında verilen nihai kararlara karşı istinaf yoluna başvuru süresi iki hafta olarak düzenlenmiştir. Söz konusu süre ilamın usulen taraflardan her birine tebliği ile başlamaktadır²²⁴.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu 347. maddesinde yer alan “(1) *İstinaf dilekçesi, kararı veren mahkemece karşı tarafa tebliğ olunur. (2) Karşı taraf, tebliğden itibaren iki hafta içinde cevap dilekçesini kararı veren mahkemeye veya bu mahkemeye gönderilmek üzere başka bir yer mahkemesine verebilir. (3) Kararı veren mahkeme, dilekçeler verildikten veya bunun için belli süreler geçtikten sonra, dosyayı dizi listesine bağlı olarak ilgili bölge adliye mahkemesine gönderir.*” hükmü uyarınca istinaf dilekçesi diğer tarafa tebliğ edildiğinde diğer tarafın iki hafta içerisinde istinaf dilekçesine cevap vermesi gerekmektedir²²⁵.

Taraflardan birinin istinaf başvurma süresini geçirmiş olması ve karşı tarafın istinafa başvurması halinde başvuru süresini geçiren taraf istinafa başvuru süresi içinde cevap dilekçesiyle birlikte katılma yoluyla istinaf başvurusunda bulunabilmektedir²²⁶.

İstinaf başvurusu, kararı veren ilk derece mahkemesine veya başka bir yer mahkemesine yapılabilmektedir. Başvuruyu alan ilk derece mahkemesi başvuru talebine bağlı olmaksızın başvuruyu yetkili bölge adliye mahkemesine iletmede ve başvuru yetkili bölge adliye mahkemesi başvuru defterine kaydedilmektedir²²⁷.

İstinaf yargılamasında kural olarak kararı veren ilk derece mahkemesinin yargılama usulü esas alınmaktadır. Başka bir anlatımla HMK m. 360’a göre istinafa ilişkin özel hükümler öncelikle uygulanmak şartıyla kararı veren ilk derece mahkemesinde yazılı yargılama usulü uygulanmışsa bölge adliye mahkemesinde yazılı yargılama usulü, aksi takdirde sözlü yargılama usulü uygulanmaktadır²²⁸.

Bölge adliye mahkemelerinde istinaf incelemesi genel olarak ön inceleme ve esastan inceleme aşaması olarak iki safhadan oluşmaktadır. Esastan inceleme aşaması tahkikat, sözlü yargılama ve karar safhalarından oluşmaktadır. Bununla birlikte duruşma yapılmadan karar

²²³ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 592.

²²⁴ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2219.

²²⁵ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2219.

²²⁶ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 596.

²²⁷ Kuru, s. 480.

²²⁸ Kuru, s. 486-487.

verilecek hallerde sözlü yargılama aşamasına gerek olmadan doğrudan dosya üzerinden karar verilebilmektedir²²⁹.

Her ne kadar istinaf incelemesinin aşamaları ilk derece yargılamasının aşamaları ile aynı adları taşısa da söz konusu aşamalar amaç ve kapsam bakımından aynı değildir. Zira istinaf yargılaması ilk derece yargılamasının yeniden tekrarı olmayıp, istinafin amacı öncelikle ilk derece mahkemesi kararının denetlenmesi ve gerektiğinde belli sınırlar içinde yargılama yapılarak eksik ve hataların düzeltilmesidir²³⁰.

2.6.2. Temyiz

Temyiz incelemesinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarında ilk derece mahkemesinin kararı üzerine bölge adliye mahkemesi tarafından verilen kararın veya istisnai hallerde ilk derece mahkemesinin verdiği kararın hukuka uygunluğu denetlenmektedir. Hukuka uygunluk denetimi hem mevzuatı hem de sözleşme özgürlüğünün olduğu alanlarda taraflar arasındaki sözleşme hükümlerini kapsamaktadır. Temyiz mercii olan Yargıtay yeniden yargılama yapmamakta, vakıaları ve delilleri değerlendirmemektedir²³¹.

Temyize konu edilebilen kararlar istinafa konu edilebilen kararlara göre kanunda daha sınırlı tutulmuştur. Kural olarak bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerinin temyiz edilebilir kararları ile hakem kararının iptali talebi üzerine verilen kararlara karşı temyize başvurulabilmektedir. Öte yandan Hukuk Muhakemesi Kanunu 373. maddesinde belirtilen istisnai durumda ilk derece mahkemesi kararına karşı doğrudan temyiz yoluna başvurmak mümkündür. Bölge adliye mahkemesinin ilk derece mahkemesi kararını esastan reddetmiş ve Yargıtay da temyiz incelemesinde bölge adliye mahkemesi kararını kısmen veya tamamen bozmuş olması halinde, bölge adliye mahkemesi kararı kaldırılarak dosya kararı veren ilk derece mahkemesine veya uygun görülen başka bir ilk derece mahkemesine gönderilmektedir. Dosya kendisine gönderilen ilk derece mahkemesinin kararına karşı ise artık istinaf yerine doğrudan temyiz yoluna başvurmak gerekmektedir²³².

Hukuk Muhakemesi Kanunu 362. maddesinde yer alan“(1) Bölge adliye mahkemelerinin aşağıdaki kararları hakkında temyiz yoluna başvurulamaz: a) Miktar veya

²²⁹ Kuru, s. 486-487.

²³⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 598-600; Kuru, s. 485 vd; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 614 vd.

²³¹ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2276-2277.

²³² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 607; KURU, s. 494.

değeri kırk bin Türk Lirasını (bu tutar dâhil) geçmeyen davalara ilişkin kararlar. b) Kira ilişkisinden doğan ve miktar veya değeri itibarıyla temyiz edilebilen alacak davaları hariç olmak üzere 4 üncü maddede gösterilen davalar ile (23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup taşınmazın aynına ilişkin olan davalar hariç) özel kanunlarda sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtilen davalarla ilgili kararlar. c) Yargı çevresi içinde bulunan ilk derece mahkemeleri arasındaki yetki ve görev uyuşmazlıklarını çözmek için verilen kararlar ile merci tayinine ilişkin kararlar. ç) Çekişmesiz yargı işlerinde verilen kararlar. d) Soybağına ilişkin sonuçlar doğuran davalar hariç olmak üzere, nüfus kayıtlarının düzeltilmesine ilişkin davalarla ilgili kararlar. e) Yargı çevresi içindeki ilk derece mahkemeleri hâkimlerinin davayı görmeye hukuki veya fiilî engellerinin çıkması hâlinde, davanın o yargı çevresi içindeki başka bir mahkemeye nakline ilişkin kararlar. f) Geçici hukuki korumalar hakkında verilen kararlar.” hükmü uyarınca hangi kararlara karşı temyiz yolunun kapalı olduğu düzenleme altına alınmıştır²³³. Söz konusu hüküm uyarınca, bölge adliye mahkemesinin, 2019 yılı itibarıyla değeri 58.800 TL’yi geçmeyen davalara ilişkin kararlarına karşı temyize başvurulamamaktadır.

Hukuk Muhakemesi Kanunu 371. maddesi kapsamında temyiz sebepleri; hukukun veya taraflar arasındaki sözleşmenin yanlış uygulanmış olması, dava şartlarına aykırılık bulunması, taraflardan birinin davasını ispat için dayandığı delillerin kanuni bir sebep olmaksızın kabul edilmemesi ve karara etki eden yargılama hatası veya eksikliklerin bulunması olarak düzenlenmiştir²³⁴.

Bölge adliye mahkemeleri hukuk daireleri tarafından verilen temyizi mümkün nihai kararlara karşı, kararın tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde temyiz yoluna gidilebilmektedir²³⁵. Temyiz dilekçesi kararı veren bölge adliye mahkemesi hukuk dairesine veya Yargıtay’ın bozması üzerine hüküm veren ilk derece mahkemesine veya temyiz edenin bulunduğu yer bölge adliye mahkemesi hukuk dairesine veya ilk derece mahkemesine verilebilmektedir. Dilekçe hangi mahkemeye verilmişse, o mahkeme tarafından temyiz defterine kaydolunmaktadır. Temyiz dilekçesi karşı tarafa tebliğ edilmekte, tebliğ tarihinden sonra iki hafta içinde karşı taraf temyize cevap verebilmektedir²³⁶.

İlgili hukuk dairesine gelen karar ön incelemeye tabi tutulmaktadır. Ön incelemede kararın temyiz kabiliyetinin bulunup bulunmadığı, temyiz talebinin süresi içinde olup olmadığı, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri bakımından ön incelemeye tabi tutulmaktadır.

²³³ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyavaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 607-608.

²³⁴ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2282.

²³⁵ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2287.

²³⁶ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyavaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 610-611.

Ön incelemeden geçemeyen temyiz talepleri bu aşamada reddedilmekte, bu aşamayı talepler kabul edilerek esastan inceleme aşamasına geçilmektedir. Temyiz incelemesi kural olarak dosya üzerinden yapılmaktadır. Bununla birlikte belli kararların temyizi durumunda tarafların duruşma isteme hakkı bulunmaktadır²³⁷.

Temyiz incelemesini yapan ilgili Yargıtay dairesi alt derece mahkemesi yerine geçerek karar verememektedir. Esastan inceleme sonucunda Yargıtay bozma, onama ve düzelterek onama kararlarından birisini verebilmektedir. Yargıtay incelediği alt derece mahkemesi kararında Hukuk Muhakemeleri Kanunu 371. maddesi kapsamında sayılan temyiz sebeplerinden birini tespit etmesi halinde kararı kısmen veya tamamen bozmaktadır²³⁸.

Bölge adliye mahkemesinin düzelterek veya yeniden esas hakkında verdiği karar Yargıtay tarafından tamamen veya kısmen bozulduğu takdirde dosya, kararı veren bölge adliye mahkemesine veya uygun görülen başka bir bölge adliye mahkemesine gönderilmektedir. Yargıtay ilgili dairesinin tamamen veya kısmen bozma kararının, başvurunun bölge adliye mahkemesi tarafından esastan reddi kararına ilişkin olması durumunda ise bölge adliye mahkemesi kararı kaldırılarak dosya, kararı veren ilk derece mahkemesine gönderilmektedir²³⁹.

Bozma kararı kendisine tebliğ edilen mahkeme kendiliğinden tarafları duruşmaya davet edip dinledikten sonra Yargıtay'ın bozma kararına uyulup uyulmayacağına karar vermektedir. Bu durumda mahkeme ya bozma kararına uyarak yeni bir hüküm tesisi etmekte veya bozma kararına direnmektedir. Bozma kararına uyan alt derece mahkemesi yeniden tahkikat yaparak yeni bir hüküm tesis etmektedir. Alt derece mahkemesi kararını bozma sebepleri ile sınırlı olarak değiştirebilmektedir. Bozma kararına uyan mahkemenin tekrar tahkikat yaptığı esnada taraflar daha önce ileri sürmedikleri delil, vakıa ve talepleri iddia ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı kapsamında ileri sürebilmektedir²⁴⁰.

Bölge adliye mahkemesi ilk derece mahkemesi kararını esastan reddetmiş ve bu karar Yargıtay tarafından bozulmuş ise dosya ilk derece mahkemesine gönderilmektedir. Yargıtay'ın bozma kararı üzerine ilk derece mahkemesince bozmaya uygun olarak karar verildiği takdirde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulabilmektedir. İlk derece mahkemesi veya bölge adliye mahkemesi kararında direnirse bu kararın temyiz edilmesi durumunda inceleme, kararına direnilen dairece yapılmaktadır. Direnme kararı öncelikle incelenmektedir. Daire direnme kararını yerinde görürse kararını düzeltmekte, görmezse dosyayı Yargıtay

²³⁷ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 612.

²³⁸ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2302.

²³⁹ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2302.

²⁴⁰ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2302-2314.

Hukuk Genel Kuruluna göndermektedir. Hukuk Genel Kurulunun verdiği kararlara uymak zorunludur²⁴¹.

Bozma kararının dışında Yargıtay'ın verebileceği diğer bir karar da onama kararıdır. Yargıtay alt derece mahkemesi kararını usule ve yasaya uygun bulması halinde kararı onamaktadır²⁴². Kötü niyetle temyiz talebinde bulunulması halinde Yargıtay kötü niyetli başvuruycuyu karşı tarafın avukatı ile arasında kararlaştırdığı vekâlet ücretinin tamamını veya bir kısmını ödemeye mahkûm edebileceği gibi buna ek olarak disiplin para cezasına da hükmedebilmektedir²⁴³.

Son olarak Yargıtay'ın verebileceği kararlardan bir diğeri de düzelterek onama kararıdır. Yargıtay'ın alt derece mahkemesi kararını düzelterek onama kararı vermesi istisnai bir durumdur. Zira Yargıtay bir temyiz mahkemesi olduğu için sadece hukuki inceleme yapmaktadır. Bu itibarla yeniden yargılama yapmamakta ve alt derece mahkemesi yerine geçerek karar vermemektedir. Bununla birlikte bazı hatalar yeniden yargılama yapılmasına gerek olmaksızın dosya üzerinden düzeltilebilmektedir²⁴⁴.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu 370/2. maddesinde yer alan *“Temyiz olunan kararın, esas yönünden kanuna uygun olup da kanunun olaya uygulanmasında hata edilmiş olmasından dolayı bozulması gerektiği ve kanuna uymayan husus hakkında yeniden yargılama yapılmasına ihtiyaç duyulmadığı takdirde Yargıtay, kararı düzelterek onayabilir. Esas yönünden kanuna uygun olmayan kararlar ile hâkimin takdir yetkisi kapsamında karara bağladığı edalar hakkında bu fıkra hükmü uygulanmaz.”* hükmü uyarınca bu haller sınırlı olarak sayıldığı için Yargıtay bunların dışında düzelterek onama kararı verememektedir.

2.6.3.Yargılamanın İadesi

Yargılamanın iadesi, bazı ağır yargılama hatalarından ve noksanlarından ötürü, maddi anlamda kesin hükmün değiştirilmesini ve daha önce kesin hükme bağlanmış olan bir dava hakkında yeniden yargılama ve inceleme yapılmasını sağlayan olağanüstü bir kanun yoludur. Zira yargılamanın iadesi kesin olarak verilen veya kesinleşmiş olan hükümlere karşı istenebilmektedir²⁴⁵. Davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen

²⁴¹ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyavaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 615-616.

²⁴² Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2314.

²⁴³ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyavaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 613.

²⁴⁴ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayyavaz/Hanağası, Medeni Usul Hukuku, s. 618-619.

²⁴⁵ Kuru, s. 554; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 654-656.

tarafın yerine geçenler, borçluları veya yerine geçmiş oldukları kimselerin aralarında anlaşarak, kendilerine karşı hile yapmaları nedeniyle hükmün iptalini isteyebilmektedir²⁴⁶.

Hukuk Muhakemesi Kanunu 375/1. maddesi hükmü uyarınca; *“mahkemenin kanuna uygun olarak teşekkül etmemiş olması, davaya bakması yasak olan yahut hakkındaki ret talebi, merciince kesin olarak kabul edilen hâkimin karar vermiş veya karara katılmış bulunması, vekil veya temsilci olmayan kimselerin huzuruyla davanın görülmüş ve karara bağlanmış olması, yargılama sırasında, aleyhine hüküm verilen tarafın elinde olmayan nedenlerle elde edilemeyen bir belgenin, kararın verilmesinden sonra ele geçirilmiş olması, karara esas alınan senedin sahteliğine karar verilmiş veya senedin sahte olduğunun mahkeme veya resmî makam önünde ikrar edilmiş olması, ifadesi karara esas alınan tanığın, karardan sonra yalan tanıklık yaptığının sabit olması, bilirkişi veya tercümanın, hükme esas alınan husus hakkında kasten gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu sabit olması, lehine karar verilen tarafın, karara esas alınan yemini yalan yere ettiğinin, ikrar veya yazılı delille sabit olması, karara esas alınan bir hükmün, kesinleşmiş başka bir hükümle ortadan kalkmış olması, lehine karar verilen tarafın, karara tesir eden hileli bir davranışta bulunmuş olması, bir dava sonunda verilen hükmün kesinleşmesinden sonra tarafları, konusu ve sebebi aynı olan ikinci davada, öncekine aykırı bir hüküm verilmiş ve bu hükmün de kesinleşmiş olması, kararın, İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Sözleşmenin veya eki protokollerin ihlali suretiyle verildiğinin, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kesinleşmiş kararıyla tespit edilmiş olması veya karar aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine yapılan başvuru hakkında dostane çözüm ya da tek taraflı deklarasyon sonucunda düşme kararı verilmesi.”* durumlarında yargılamanın iadesi talep edilebilmektedir²⁴⁷.

Hukuk Muhakemesi Kanunu 377. maddesi uyarınca yargılamanın iadesi süresi, üç ay ve her hâlde iade talebine konu olan hükmün kesinleşmesinden itibaren on yıl olarak düzenlenmiştir. Bu süreler zamanaşımı süresi olmayıp hak düşürücü süreler olduğu için hâkim tarafından resen dikkate alınmaktadır²⁴⁸. Hukuk Muhakemesi 378. maddesi gereğince yargılamanın iadesi talebini içeren dilekçe, kararı veren mahkeme tarafından incelenmektedir. Mahkeme, dayanılan sebebin niteliğine göre yargılamanın iadesi talebinde bulunandan karşı tarafın zarar ve ziyanını karşılayacak uygun bir miktar teminat göstermesini isteyebilmektedir²⁴⁹.

²⁴⁶ Kuru, s. 560.

²⁴⁷ Pekcanitez, PekcanitezUsûl, s. 2328-2339.

²⁴⁸ Kuru, s. 561-562; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 664.

²⁴⁹ Kuru, s. 562.

Hukuk Muhakemesi Kanunu 379. maddesi kapsamında, yargılamanın iadesi talebi üzerine mahkeme, tarafları davet edip dinledikten sonra talebin kanuni süre içinde yapılmış olup olmadığını, yargılamanın iadesi yoluyla kaldırılması istenen hükmün kesin olarak verilmiş veya kesinleşmiş olup olmadığını, ileri sürülen yargılamanın iadesi sebebinin kanunda yazılı sebeplerden olup olmadığını kendiliğinden incelemektedir. Bu şartlardan birinin eksik olması halinde ise hâkim davayı esasa girmeden reddetmektedir²⁵⁰.

Hukuk Muhakemesi Kanunu 380. maddesine göre, inceleme sonunda, dayananın yargılamanın iadesi sebebinin sabit görülmesi halinde, yeniden yargılama yapılarak ortaya çıkacak duruma göre verilmiş olan karar onanmakta veya kısmen yahut tamamen değiştirilmektedir. Bununla birlikte, davacının açık veya zımni muvafakati olmaksızın vekil veya temsilci olmayan kimselerin huzuruyla davanın görülmüş ve karara bağlanmış olması yahut 375. maddenin birinci fıkrasının (1) bendine dayalı olarak yargılamanın iadesi dilekçesi kabul olunursa, başka bir inceleme yapılmaksızın hüküm iptal edilmektedir²⁵¹.

Yargılamanın iadesi davası kural olarak hükmün icrasını durdurmamaktadır. Bununla birlikte dava veya hükmün niteliğine ve diğer hâllere göre talep üzerine icranın durdurulmasına ihtiyaç duyulması halinde, yargılamanın iadesi talebinde bulunan kimseden teminat alınmak koşuluyla iade talebini inceleyen mahkeme tarafından icranın durdurulması kararı verilebilmektedir. Yargılamanın iadesi sebebinin bir mahkeme kararına dayanması halinde teminat istenmemektedir²⁵².

²⁵⁰ Atalı, Ermenek, Erdoğan, s. 667.

²⁵¹ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 667-668.

²⁵² Kuru, s. 562.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1.Taraflar Arasındaki Hükümler

3.1.1.Satış Sözleşmesinin Yapılması Talebi

Geçerli bir şekilde kurulan bir satış vaadi sözleşmesine dayanarak vaat borlusunu veya vaat alacaklısı ya da her ikisi birden asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteyebilirler. Vaat borçlusunun veya vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edimini yerine getirmesi ile birlikte edimini yerine getiren tarafa karşı, diğer tarafın taşınmaz satış sözleşmesini yapma borcu doğar. Taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu,taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması anında değil,sözleşmeden kaynaklanan yenilik doğurucu hakkı kullanılmakla doğar²⁵³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli bir şekilde akdettikten sonra, sözleşmenin ifa edilmesi için tarafların belirli bir süre belirleyebilirler. Bu durumda tarafların bu sürenin gelmesini beklemek zorundadırlar. Türk Borçlar Kanunu'nun 90.maddesine göre, *“İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur.”* Böyle bir durumda taraflarca kararlaştırılmış bir süre yoksa veya hukuki ilişkiden bir sonuç çıkarılamıyorsa, borcun doğumu anından itibaren borcun ifası istenebilecektir. Eğer taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi için belirli bir sürenin geçmesini öngörmüşse, söz konusu bu süre geçtikten sonra sözleşmenin ifası istenebilecektir²⁵⁴.

3.1.2.Borcun İfa Edilmemesi

Borcun ifa edilmemesinden maksat, borcun vaat borçlusuna tarafından hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesidir²⁵⁵.Borcun hiç veya gereği gibi yerine getirilmediği hususu Türk Borçlar Kanunu'nun112. maddesinde düzenlenmiştir²⁵⁶. Türk Borçlar Kanunu'nun 112.

²⁵³ Yavuz, s. 127; Gümüş, s. 132; Özüren, s. 108; Ayan, s. 143.

²⁵⁴ Ayan, s. 143; Özüren, s. 108.

²⁵⁵ Cihan, Ali Hulki/Canpolat, Selin Sert:“*Borcun İfa Edilmeyeceğinin Önceden Bildirilmesi*”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013, 8 (2), (s. 901-918), s. 901 vd.

²⁵⁶ Hamamcıoğlu, Gülşah Vardar:“*Öne Alınmış Sözleşmeye Aykırılık Kavramı*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2018, 13 (169), (s. 203-256), s. 203 vd, Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2015/15155,

maddesine göre: “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*”. Bu durumda borcunu gereği gibi yerine getiremeyen taraf diğer tarafın kusurunun olmadığını ispat etmedikçe diğer tarafın zararını gidermek zorunda kalacaktır.

3.1.2.1. Taşınmaz Satış Sözleşmesini Yapmaktan Kaçınma

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli olarak kurulduktan sonra taşınmaz satış sözleşmesi tapu dairesinde resmi şekilde yapıldığında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borç ifa edilmiş olacaktır²⁵⁷.

Taşınmaz satışının gerçekleşmesi, vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklan bedeli ödemesi ve vaat borçlusunun da mülkiyeti tapuda vaat alacaklısına geçirmesi ile olur. Uygulamada vaat alacaklısının, vaat borçlusundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcunu ifa etmesi istendiğinde, vaat borçlusunun borcunu yerine getirmekten kaçınarak taşınmaz satış sözleşmesini yapmamaktadır²⁵⁸.

Vaat borçlusunun sözleşmeden kaynaklanan edimini yerine getirmekten kaçındığı durumlarda vaat alacaklısının mahkemeye başvurarak açacağı tapu iptal ve tescil davası açarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın mülkiyetinin kendisi adına tescil edilmesini mahkemeden talep edebilir. Vaat alacaklısı, vaat borçlusunun sözleşmeden kaynaklanan borcunu yerine getirmediği için mahkemeden, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun aynen yerine getirilmesini istemektedir²⁵⁹.

Açılan tapu iptal ve tescil davasında mahkemece vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın kendi adına tesciline ilişkin isteminin kabul edilmemesi durumunda nasıl bir karar verilmesi gerektiği sorusunun cevaplandırılması gerekmektedir. Bu durumda mahkemenin Türk Borçlar Kanunu’nun 112. maddesine göre vaat alacaklısının uğramış

Karar No: 2017/1683, Tarih: 06.03.2017. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Reisoğlu, s. 328.

²⁵⁷ Akyiğit, s. 123.

²⁵⁸ Surlu, s. 179; Özüren, s. 110.

²⁵⁹ Ayan, s. 144, Yargıtay 20. HD., Esas No: 2019/1507, Karar No: 2019/3622, Tarih: 21.01.2019. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/3669, Karar No: 2018/6665, Tarih: 15.10.2018. “Gerçekten, kaynağını Türk Medeni Kanunu’nun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri iki tarafa borç yükleyen sözleşme türlerinden olup, mülkiyeti devir borcu yüklenen satıcı edimini yerine getirmese edimin hükmen yerine getirilmesi vaat alacaklısı tarafından açılan davada istenebilir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

olduğu zararın tazminine hükmetmelidir²⁶⁰. Fakat sözleşmenin aynen yerine getirilmesinin mümkün olduğu durumlarda, vaat alacaklısının sözleşmenin aynen yerine getirilmesini istemeksizin müspet zararının tazminini isteyip isteyemeyeceği konusu tartışmalıdır²⁶¹.

Doktrinde sözleşmenin aynen yerine getirilmesi imkân dâhilinde olması halinde doğrudan müspet zararın tazmini davasının açılmaması gerektiği, ivazsız tek taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sözleşmenin aynen ifası istenmesi gerektiği belirtilmektedir. Bunu ileri sürülmesinin nedeni borcun ifasının mümkün olduğu durumlarda, kusurlu imkânsızlığın neticelerini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu’nun 112. hükmünün uygulanamayacağı gösterilmektedir²⁶².

Vaat alacaklısı, vaat borçlusunu Türk Borçlar Kanunu’nun 117. maddesi gereğince temerrüde düşürmeli, ayrıca Türk Borçlar Kanunu’nun 123. maddesi gereğince de vaat borçlusuna sözleşmeden doğan borcunu ifa etmesi için uygun bir süre vermeli ya da uygun bir süre verilmesini hâkimden istemelidir. Bu şekilde temerrüde düşürülen vaat borçlusu verilen süre içerisinde borcunu ifa etmez ya da Türk Borçlar Kanunu’nun 124. maddesi gereğince borcunu ifa etmesi için kendisine süre verilmesine gerek görülmezse, vaat alacaklısı Türk Borçlar Kanunu’nun 125. maddesi gereğince seçimlik haklarından birini kullanabilir²⁶³.

²⁶⁰ Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2018/2918, Karar No: 2019/1087. Tarih: 11.02.2019. “Mahkemece, taşınmazın tescilinin mümkün olmaması nedeniyle davalı yüklenici T.A. yönünden tazminat talebinin kabulüne, diğer davalı yönünden davanın reddine karar verilmiştir....Gerçekten, davacı akidi olan yükleniciden 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 96. maddesine (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 112. maddesi) dayanarak ademi ifa sebebiyle tazminat isteyebilir. Buradaki borcun nedeni, borçlunun (yüklenicinin) taahhüdünü ihlal etmesidir. Borçlunun taahhüdü, genellikle bir akte dayandığından buna “akdi tazminat”, borçlunun sorumluluğuna da “akdi sorumluluk” denilmektedir. Borçlar Kanunu’nun 96. maddesi gereğince ödenmesi gereken tazminat ise alacaklının müspet zararıdır. Müspet zarardan da borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne vaziyette bulunacak idi ise, bu vaziyetle mamelekin hali hazır vaziyeti arasındaki fark anlaşılmalıdır.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 13. HD., Esas No: 2016/17088, Karar No: 2017/12946, Tarih: 20.12.2017. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), İstanbul BAM. 18.HD.,Esas No: 2017/2256, Karar No: 2019/566, Tarih: 28.03.2019. “...taşınmazın satışının fiilen ve yasal olarak devrinin mümkün olmadığı, ifanın imkansız olduğu tarihinin belirlenmesi için taraf delilleri toplanarak ifa imkansızlığının ortaya çıktığı tarihteki rayiç bedelinin belirlenmesi gerekmektedir. Daha sonra birinci şıktaki seçeneğe göre hasıl olacak sonuca göre hüküm altına alınarak karar verilmesi gerekmektedir. 50.000,00 TL peşinat olduğu kabul edildiği takdirde rayiç bedele orantılanması, taşınmazın tamamının değeri olduğu kabul edildiği takdirde ise rayiç bedelin tamamına hükmedilmesi gerekmektedir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²⁶¹ Karataş, s. 128; Özüren, s. 110.

²⁶² Özüren, s. 110.

²⁶³ Eren, Borçlar Özel, s. 197; Özüren, s. 110.

3.1.2.2. Taşınmaz Mülkiyetinin Vaat Alacaklısına Devredilememesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerin, vaat borçlusu belli bir bedel karşılığında taşınmazı vaat ederken vaat alacaklısı da vaat edilen taşınmazın bedeli taahhüt etmektedir. Vaat alacaklısı, vaat borçlusundan edimini yerine getirmesini yani vaade konu taşınmazı mülkiyetinin kendi adına tescilini istediğinde taşınmazın mülkiyeti vaat alacaklısına tescil edilmekle vaat borçlusu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcunu ifa etmiş olmaktadır. Ancak uygulamada vaat borçlusunu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcunu yerine getirmekten kaçındığı görülmektedir²⁶⁴.

Vaat alacaklısı mahkemeye başvurarak açacağı tapu iptal ve tescil davası ile vaat konusu taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir²⁶⁵. Ancak, mahkemenin tapu iptal ve tescil isteminin kabulüne karar verebilmesi için bazı koşulların gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan ifa borcunun yerine getirilmesinin istenebilmesi için taraflar arasında geçerli bir şekilde akdedilmiş bulunan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bulunması gerekmektedir. Eğer taraflar arasında geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yoksa geçersiz sözleşmeden kaynaklanan borç söz konusu olmadığı için tarafların birbirinden talepte bulunmaları mümkün değildir²⁶⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verilebilmesi için ifa olanağının olması gerekir. Burada taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın mülkiyet durumu önemlidir. Yani vaat edilen taşınmazın vaat edenin mülkiyetinde mi yoksa başkasının mülkiyetinde mi olduğu hususu önem taşımaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmaz vaat edene ait bir taşınmaz ise açılan tapu iptal ve tescil davasında taşınmazın vaat alacaklısı adına tesciline karar verilebilecektir²⁶⁷.

Burada önemli olan vaat borçlusunun taşınmazın mülkiyetini davanın hükme bağlanacağı tarihte kazanmış olmasıdır. Çünkü başkasına ait taşınmazların taşınmaz satış

²⁶⁴Surlu, s. 359.

²⁶⁵ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2017/5966, Karar No: 2018/4144, Tarih: 28.05.2018. “Davacı vekili; 27.06.2002 tarihinde davalı yüklenici E.G. ile arsa sahipleri M.K., Ş.T, S.K. ve C. K. arasında düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını, dava konusu 36187 ada 5 nolu parselde inşa edilecek binanın 2. normal katında yer alan bir dairenin tamamı ile 1. bodrum kat kuzey cephede yer alan 1 dairenin 1/2 sinin Ş.T.'e verileceğinin kararlaştırıldığını, yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği kendisine düşen 2. bodrum 2 nolu bağımsız bölümün 05.03.2004 tarihli düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile satın alındığını, ancak halen tapuda arsa sahibi adına kayıtlı görünen bağımsız bölümün davacı adına tescilini istemiştir.”(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²⁶⁶ Surlu, s. 359.

²⁶⁷ Surlu, s. 368.

vaadine konu edilmesi durumunda davanın açıldığı tarihte taşınmazın mülkiyeti kazanılmamışsa ifa olanağından bahsedilemeyecektir. Bu durumda vaat borçlusu mülkiyet vaat alacaklısına taşınmazın mülkiyetini devredemediği için Türk Borçlar Kanunu'nun 125. maddesi gereğince zararını gidermelidir.²⁶⁸.

Elbirliği veya paylı mülkiyete konu olan taşınmazın tamamının satışının vaat edildiği durumlarda, taşınmazın tamamına malik olmama durumu söz konusu olabilir. Burada vaat borçlusunun taşınmazın tamamının mülkiyetini kazanmamış ya da diğer ortakların iznini almamışsa vaat alacaklısının taşınmazın kendi adına tescil edilmesine yönelik talebi kabul edilmeyecektir²⁶⁹.

Vaat borçlusu, malik olduğu bir taşınmazı vaat etmiş ancak taşınmazı başkasına devretmişse davanın sonuçlandığı tarihte taşınmazın maliki olmadığı için vaat alacaklısının tescil istemi ret edilecektir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası için bir süre belirlenmişse bu sürenin geçmesi beklenmeli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması bir şartın gerçekleşmesi gerekiyorsa ve bu şart gerçekleşmemişse taşınmazın mülkiyetin vaat alacaklısının adına tescil edilmesi mümkün değildir²⁷⁰.

Türk Borçlar Kanunu'nun 97. maddesinde; *“Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir.”* hükmüne yer verilmiştir. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, sözleşmenin ifa edilmesini isteyen tarafın kendi edimini ifa etmiş ya da ifayı teklif etmiş olması gerekir. Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan borcunu ifa etmeyen veya borcun ifasını teklif etmeyen tarafa karşı sözleşmenin diğer tarafı ödemelik def'i ivazlı tek taraflı taşınmaza satış vaadi sözleşmelerinde mümkün olabilir²⁷¹.

²⁶⁸ Biyan, s. 703.

²⁶⁹ Özüren, s. 110.

²⁷⁰ Karahasan, s. 554; Özüren, s. 115.

²⁷¹ Surlu, s. 313; Esener/Güven, s. 206. Gaziantep BAM. 17.HD.,Esas No: 2017/2050, Karar No: 2019/45, Tarih: 11.01.2019, *“Öte yandan, davacı arsa sahibinin de arsa payı devrini içeren edimini (C Blok 2 nolu bağımsız bölüme ilişkin tapunun dosyadaki bilgi ve belgelere göre halen adına tescilli olması halinde) tam anlamıyla yerine getirdiği de söylenemez. 818 sayılı BK'nın 81. (TBK. md. 97) maddesi gereğince kendi edimini yerine getirmeyen taraf, karşı taraftan edimini ifa etmesini isteyemez. Bu durumda mahkemece dava konusu taşınmazlara ilişkin tüm tapu kayıtlarının celbi suretiyle, birlikte ifa kuralı gereğince, dava dışı C Blok 2 nolu bağımsız bölümün halen davacı adına kayıtlı olması halinde sözleşme hükümleri doğrultusunda davalı yükleniciye devri koşuluyla, bahsi geçen bağımsız bölümün dava dışı şahıslara devredilmiş olması halinde ise bedelinin depo edilmesi koşuluyla dava konusu C Blok 5 nolu bağımsız bölümde bulunan davalı A.D. hisselerinin iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde yasal ve yerinde olmayan gerekçe ve eksik araştırma ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş ve davacının istinaf başvurusunun kabulü ile...”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

Tapu iptal ve tescil davalarında, vaat alacaklısına, taşınmazın bedelini hiç ödememiş veya bir kısmını ödemin ancak bir kısmını ödememiş ise kalan kısmının mahkeme veznesine veya mahkemece belirlenen yere tevdi etmesi için süre verilmektedir. Vaat alacaklısı bedeli ödedikten sonra davanın kabulüne karar verilmekte, ancak vaat alacaklısı söz konusu bedeli belirtilen yere ödemezse davanın reddine karar verilmektedir²⁷².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları, sözleşmede cayma hakkını kararlaştırmışlarsa vaat alacaklısı veya vaat borçlusu sözleşmeden dönebilir. Cayma parası, tarafların sözleşmede cayma yetkisi kararlaştıran tarafın sözleşmenin diğer tarafına sözleşme yapıldığında verdiği paradır. Cayma hakkına sahip olan taraf caydığında cayma parası daha önce verilmiş olan tarafta kalır. Cayma parası Türk Borçlar Kanunu'nun 178. maddesinde düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 178. maddesinde,

“Cayma parası kararlaştırılmışsa, taraflardan her biri sözleşmeden caymaya yetkili sayılır; bu durumda parayı vermiş olan cayarsa verdiği bırakır; almış olan cayarsa aldığı iki katını geri verir.” hükmüne yer verilmiştir.²⁷³

Türk Borçlar Kanunu'nun 178. maddesine göre, cayma parasını veren taraf cayarsa para alanda kalır, ancak parayı alan cayarsa bu paranın iki katını geri vermelidir. Cayma parası sözleşmenin yapıldığı sırada verilmiş olmalıdır. Eğer sözleşme yapıldığında sözleşmenin diğer tarafına herhangi bir para verilmemiş, sözleşmenin yerine getirilmemesi durumunda bir paranın karşı tarafa ödeneceği kabul edilmişse, cayma parası değil, cezai şart söz konusu olacaktır²⁷⁴.

Cezai şart, Türk Borçlar Kanunu'nun 179. maddesinde düzenlenmiştir. İlgili maddeye göre,

“Bir sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumu için bir ceza kararlaştırılmışsa, aksi sözleşmeden anlaşılmadıkça alacaklı, ya borcun ya da cezanın ifasını isteyebilir.

Ceza, borcun belirlenen zaman veya yerde ifa edilmemesi durumu için kararlaştırılmışsa alacaklı, hakkından açıkça feragat etmiş veya ifayı çekincesiz olarak kabul etmiş olmadıkça, asıl borçla birlikte cezanın ifasını da isteyebilir.

Borçlunun, kararlaştırılan cezayı ifa ederek sözleşmeyi, dönme veya fesih suretiyle sona erdirmeye yetkili olduğunu ispat etme hakkı saklıdır.” hükmüne yer vermiştir.

²⁷² Kalyon, s. 442.

²⁷³ Surlu, s. 304.

²⁷⁴ Karataş, s. 281.

Türk Borçlar Kanunu'nun 179/I. maddesine göre, sözleşme ifa edilmemesi veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde tarafların kararlaştırmış olduğu cezai şartı isteyebileceklerini belirtmektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, sözleşmeden kaynaklanan borcun belirtilen zamanda ve yerde ifa edilememesi halinde alacaklı taraf borcun yerine getirilmesiyle birlik cezai şartın da ödenmesini isteyebilir²⁷⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nun 179/III. maddesine göre ise, borçlu tarafının kararlaştırılan cezai şartı ödeyerek sözleşmeyi sona erdirebilmeye yetkili olduğunu ispat edebilme hakkı olduğunu düzenlemektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde cezai şart vaat borçlusunun taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden dönmesi için konulmuşsa, vaat alacaklısı vaat borçlusundan sözleşmenin aynen yerine getirilmesini isteyemez²⁷⁶.

3.1.2.2.1. İfa Zamanının Gelmemiş Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlerken bu sözleşmenin yerine getirilme süresini ve tarihini belirlemiş olabilirler. Bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifasının istenebilmesi için bu sürenin geçmesini beklemelidirler. Bu nedenle, sözleşme ifa edilemediğinden vaat alacaklısı mahkemeye başvurarak taşınmazın adına tescilini talep edemeyecektir²⁷⁷. Ayrıca ifa için bir koşul öngörülmüşse bu koşulun gerçekleşmesi beklenmedir²⁷⁸.

3.1.2.2.2. Vaat Borçlusunun Tasarruf Ehliyetinin Olmaması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılması, sözleşmenin taraflarının sözleşme yapma ehliyetine sahip olması gerekir. Diğer sözleşmelerde arandığı gibi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de, sözleşmenin taraflarının medeni hakları kullanma ve medeni haklardan yararlanma ehliyetine sahip olması gerekir. Bundan anlaşılan hak ve fiil ehliyetidir²⁷⁹.

²⁷⁵ Günay, s. 26 vd..

²⁷⁶ Karahasan, s. 612; Özüren, s. 110.

²⁷⁷ Surlu, s. 298. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2007/7960, Karar No: 2007/8521, Tarih: 02.07.2007. "Sözleşmede satımı vaat olunan bağımsız bölüm kesin satış için yapıda kat mülkiyeti kurulduktan sonra 2004 yılı Aralık ayı sonuna kadar yapılacağı aksi halde vaat alacaklılarının uğrayacağı her türlü zararın vaat borçlusu tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır. Gerçekten de bu hükümden dava konusu bağımsız bölümün davacı vaat alacaklılarına en geç 2004 yılı sonuna kadar teslim edileceği ancak bağımsız bölüm ferağ işleminin yapıdaki kat mülkiyeti kurulmasından sonra yapılacağı sonucu çıkmaktadır."(www.kazanci.com), (Erişim Tarihi: 01.10.2019).

²⁷⁸ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2008/3848, Karar No: 2008/8346, Tarih: 24.06.2008. (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi: 01.10.2019).

²⁷⁹ Ertaş, s. 251.

Hak ve fiil ehliyetini açıklamadan önce hak kavramını açıklamak yararlı olacaktır. Hak, hukuk düzeni tarafından korunan ve bu korumadan sahibine yararlanma yetkisi tanıyan menfaattir²⁸⁰. Kişilerin haklara ve borçlara sahip olabilme yeteneğine hak ehliyeti²⁸¹, kendi fiilleri ile kendisini hak sahibi kılabilme, borçlandırabilme ve sorumlu kılabilme yeteneğine de fiil ehliyeti denilmektedir²⁸².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının tam ehliyetli kişiler olması gerekmektedir. Aynı şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vekil ya da temsilci vasıtasıyla yapılmasında da bu koşullara uyulması gerekir. Vekil ya da temsilci tam ehliyetli olmalıdır. Sözleşme ehliyetinden maksat, sözleşmenin yapıldığı zamandaki ehliyetin olması ya da olmamasıdır²⁸³.

Sözleşmenin taraflardan birinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra, sözleşme yapma ehliyetini kazanması sözleşmeyi geçerli hale getirmez. Ya da sözleşme yapılırken sözleşme yapma ehliyeti olan tarafın, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme ehliyetini kaybetmesi, sözleşmeyi geçersiz hale getirmez²⁸⁴.

3.1.2.2.3. Elbirliği Mülkiyetine Tabi Taşınmaz

Türk Medeni Kanunu m. 701/I. hükmünde elbirliği mülkiyeti “*kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Elbirliği mülkiyeti, kanundan veya kanunda öngörülmüş sözleşmelerden kaynaklanmaktadır. Türk Medeni Kanunu’nun 641. maddesine göre, kanundan doğan elbirliği mülkiyeti miras ortaklığıdır²⁸⁵. Elbirliği mülkiyeti; özel bir ortaklık ilişkisi olup, ortaklık hisseleri belli değildir, bir mal ya da malvarlığı üzerinde olur²⁸⁶.

²⁸⁰ Oğuzman/Barlas, s. 139; Altaş, Hüseyin: Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s.68.

²⁸¹ Antalya, Gökhan/Topuz, Murat: Medeni Hukuk, Seçkin Yayıncılık, 3.Baskı, Ankara, Mayıs 2019, s.150; Kayıhan, Şaban/Ünlütepe, Mustafa: Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu’nun Başlangıç Hükümleri, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4.Baskı, Ankara, Eylül 2019, s.220-225.

²⁸² Hatemi, Hüseyin Kişiler Hukuku, Güncellenmiş 7. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, Kasım 2018, s.15.

²⁸³ Alp, s. 72

²⁸⁴ Alp, s. 72.

²⁸⁵ Surlu, s. 103.

²⁸⁶ Ertaş, s. 259.

Elbirliğı mülkiyetinin tüzel kişiliğı yoktur²⁸⁷. Türk Medeni Kanunu'nun 701/II. maddesinde, “*Elbirliğı mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.*” hükmüne yer verilmiş olduğundan tüm ortaklar mülkiyetin tamamına sahiptirler. Elbirliğı mülkiyetine konu taşınmaz üzerinde ortakların tek başına tasarrufta bulunması mümkün değildir²⁸⁸.

Elbirliğı mülkiyetinde ortaklardan birinin ortaklığa konu taşınmazdaki payını tereke dışında herhangi bir kişiye vaatte bulunarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu etmesi halinde, vaat alacaklısının tapu iptal ve tescil davası açması ve payını vaat eden ortağın bu davayı kabul etmesi sonuç doğurmaz²⁸⁹.

Açılan davanın kabul edilebilmesi için elbirliğı mülkiyetinden paylı mülkiyete geçilmesi ile mümkündür. Elbirliğı mülkiyetine tabi taşınmaz malikleri elbirliğine konu taşınmazı, taşınmaz satış vaadine konu ederek vaatte bulunabilmeleri mümkündür²⁹⁰. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tasarruf işlemi olmayıp, borç doğuran bir işlemdir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağından bahsedilebilmesi için elbirliğı mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi gerekir²⁹¹.

²⁸⁷ Özmen, Ethem Sabâ/Aydın, Gülşah Sinem:”Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliğı Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2015, 5 (1), (s. 13-38), s. 13 vd.

²⁸⁸ Keskin, Dilşad/Demircioğlu H. Reyhan: Medeni Hukuk II Eşya Hukuku-Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Kasım 2018, s. 91-92.

²⁸⁹ Keskin/Demircioğlu, s. 91-92.

²⁹⁰ Yargıtay 8.HD.,Esas No: 2018/10624, Karar No: 2018/13253, Tarih: 28.05.2018. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14. HD.,Esas No: 2017/3627, Karar No: 2017/7555, Tarih: 16.10.2017. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 14. HD., Esas No: 2015/15931, Karar No: 2018/4911, Tarih: 29.06.2018. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

²⁹¹ Alp, s. 72-73. Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2018/2901, Karar No: 2019/1186, Tarih: 12.02.2019.”*Elbirliğı(iştirak) mülkiyet konu taşınmazlarda ortaklık dışında üçüncü kişiye yapılan satış vaadi sözleşmesi bir taahhüt muamelesi olarak geçerlidir.İfa olanağı paylı mülkiyet geçildiği anda doğacağından bu aşmada tescil istemi kabul edilemez*”.(www.uyap.gov.tr), İzmir BAM., 14. HD., Esas No: 2017/1830, Karar No: 2019/313, Tarih: 06.03.2019. “*Diğer taraftan satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davalarının kabulü için aranacak ilk husus sözleşmenin ifa olanağının bulunup bulunmadığıdır. Elbirliğı ortaklığına (iştirak halinde mülkiyete) konu bir taşınmazda elbirliğı ortaklarından birinin, miras payını, ortaklık dışı bir kişiye satmayı vaat etmesi halinde sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerlidir. Ancak elbirliğı ortaklığı çözülünceye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez. Fakat elbirliğı ortaklığına dahilpaydaşlar arasında satış vaadi sözleşmesi yapılmışsa iştirak bozulmamak kaydıyla satıcı ortağın payının alıcı ortağın payına ilave edilmek suretiyle satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı vardır.*” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

3.1.2.2.5. Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmaz

Paylı Mülkiyet, Türk Medeni Kanunu'nun 688/I. maddesinde, “*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*” şeklinde ifade edilmiştir²⁹².

Paylı mülkiyette, mülkiyet hakkına sahip olan kişiler birden fazla olmasına rağmen, tek bir mülkiyet vardır²⁹³. Türk Medeni Kanun'un 688/II. maddesinde, “*Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur.*” hükmüne yer verilmiştir. Bu mülkiyette paydaşlar belli paylarla maliktirler. Paydaşlardan her biri eşyanın her yerinde hak sahibidir. Payların her biri, diğerlerinden bağımsızdır ve tasarruf işlemlerine konu olabilir. Paylı mülkiyet sahibinin payını vaat etmesi mümkün olup bu şekilde kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Paylı mülkiyet sahibinin payı dışında kalan kısmının vaat etmesi bir taahhüt işlemi olarak kabul edilmektedir²⁹⁴.

3.1.2.2.6. Malik Olmayan Vaat Borçlusu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, vaat borçlusunun vaat edilen taşınmaza malik olup olmaması önemli değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından önemli olan ifanın talep edildiği zamanda taşınmazın vaat edenin mülkiyetinde bulunmasıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davasının açıldığı tarihte, vaat borçlusu tapuda satış vaadine konu taşınmazın maliki olmalıdır. Eğer vaat borçlusu davanın açıldığı tarihte taşınmazın maliki değilse satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağından bahsedilemeyecektir²⁹⁵.

Mirasçılar, mirasbırakanın külli halefidirler. Külli halefiyet ilkesi gereğince, mirasbırakanın haklarına ve borçlarından sorumludurlar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile miras bırakandan intikal edecek bir hakkın satış vaadine konu edilmesi olanaklıdır. Aynı şekilde vaat borçlusu da, ilerde mülkiyetini alacağı bir taşınmazı satış vaadi sözleşmesi ile satabilir. Şayet dava açıldığında, vaat borçlusunun satış vaadine dayalı olarak açılan dava

²⁹² Surlu, s. 98

²⁹³ Eren, Fikret, Mülkiyet Hukuku: Yetkin Yayınları, Ankara, Mart 2016, s. 88; KESKİN/DEMİRCİOĞLU, s.91-92.

²⁹⁴ Surlu, s. 98; Kurak, Erkan: “*Özel Hukuka Göre Paylı Mülkiyet ve Miras Payları Yönünden Ecrimisil Uygulamaları*”, Terazi Hukuk Dergisi, 13(146), Ankara 2018, 113-116.

²⁹⁵ Günay, s. 14.

konusu üzerinde tasarruf yetkisi yoksa davayı kabul etmesi tescil için hüküm ve sonuç doğurmaz²⁹⁶.

3.1.2.2.7. Diğer Kanunlardaki İfa Engelleri

3414 sayılı kanunun m. 4 hükmü ile değişik 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun m. 34 hükmüne göre; *“Bu Kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar, tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde:*

- a) Devir ve temlik olunamaz.*
- b) Rehin ve diğer ayni haklarla takyidedilemez.*
- c) Satış va'di sözleşmesine konu teşkil edemez.*
- d) Taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamaz.*
- e) Haczedilemez ve işgal olunamaz.*

Kanun'da bahsi geçen hükmüne göre, tahsis konusu olan taşınmazların, tahsis tarihinden itibaren on yıl boyunca satış vaadi sözleşmesine konu olamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak kanunun yürürlük tarihinden önce yapılan satış vaadi sözleşmeleri geçerli kabul edilmiştir²⁹⁷.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunun 4626 sayılı Kanun'un 2.maddesi hükmü ile değişik 13.maddesi hükmüne göre: *“Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.”*

²⁹⁶ Alp, s. 73; Eren, Mülkiyet Hukuku, s. 92.

²⁹⁷ Surlu, s. 232. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2017/709, Karar No: 2017/5319, Tarih: 20.06.2017. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

Hükmüne göre, gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine ait araziler satış vaadi sözleşmesine kısıtlama süresi olan beş yıl boyunca konu olamaz. Yani yapılan satış vaadi sözleşmesinin kısıtlama süresi sonunda ifa olanağı vardır²⁹⁸.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanun'un 4698 sayılı Kanunla değişik 11.maddesi hükmüne göre; *“Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esaslar yönetmelikle belirlenir.”*

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine tapuda şerh olması durumunda, bu şerhin kaldırılması istenemez. Bu sebeple, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine arsa ofisi lehine şerhli bir taşınmaz konu olursa, bu sözleşmenin ifa imkânı yoktur²⁹⁹.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 8. maddesinde 6537 sayılı Kanunun 4. maddesi ile yapılan değişiklik ileasgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki arazilerde payın üçüncü şahıslara satışı ve devri mümkün hale gelmiştir³⁰⁰.

5543 sayılı İskân Kanunu, 26.09.2006 tarih ve 26301 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanıp yürürlüğe giren değişik m. 21 hükmüne göre; *“Bu Kanuna göre verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinden itibaren borcun tamamı ödenmeden önce hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, rehin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine bu yönde belirtme yapılır. Ancak,*

²⁹⁸ Ruhi/Ruhi, s. 45.

²⁹⁹ Ruhi/Ruhi, s. 44.

³⁰⁰ Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2018/5736, Karar No: 2019/4373, Tarih: 14.05.2019, Yargıtay Esas No: 2018/1793, Karar No: 2018/6476, Tarih: 26.06.2018. *“5403 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca mahkemece, öncelikle satış vaadi sözleşmesine konu kısmın ifrazı ile tescilinin mümkün olup olmadığının Gıda Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğünden sorularak alınacak cevaba göre karar verilmesi gerekir. Daha sonra sözleşmeye konu yerin, ifrazla tescil mümkün olması halinde davacı adına pay tesciline karar verilmesi gerekmektedir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2015/15155, Karar No: 2017/1683, Tarih: 06.03.2017. *“Asıl ve birleştirilen davalarda 6537 sayılı Kanun ile değişik sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 8/3. fıkrası uyarınca dava konusu taşınmazın davacılar adına tescili mümkün olmadığından satış vaadi sözleşmesinin hüküm ve sonuç meydana getirmeyeceği, sadece bir taahhüt işlemi olarak davalı M.’u borçlandıracığı açıktır. Dolayısıyla davacılar, satış vaadi sözleşmelerine dayanarak mülkiyet aktarımı isteminde bulunamaz. Sadece sözleşmenin tarafı olan davalı M.’tan satış vaadi sözleşmesinde tamamı vaat edilen taşınmazın rayiç bedeli üzerinden tazminat isteyebilirler.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14. HD.,Esas No: 2017/3627, Karar No: 2017/7555, Tarih: 16.10.2017. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14. HD.,Esas No: 2015/15931, Karar No: 2018/4911, Tarih: 29.06.2018. (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

temlik tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda başlamak üzere, borçlandırma bedelinin tamamını ödeyenlerin tapu kaydına yapılan belirtme kaldırılır”

İskân Kanunu’na dayalı olarak verilen taşınmazların temlik tarihinden itibaren on yıl boyunca satış vaadi sözleşmesine konu olması imkânı yoktur³⁰¹.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 26. maddesi; *“Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler:29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir.”* hükmü gereğince kanundaki ayırık durumlar dışında her türlü inşaatın yetkili merciden alınan ruhsata ve yine yetkili merciin onayladığı plana uygun olarak yapılması gerekir. İnşaata ruhsat olmasına rağmen inşaat ruhsatın eki olan projeye uygun olarak yapılmamış veya inşaat ruhsatsız başlanmış olması halinde inşaat kaçak inşaat olarak kabul edilmekte ve 3194 sayılı yasanın 35. maddesine göre yıkılmasına karar verilir³⁰².

442 Sayılı Köy Kanunu Ek 13 hükmüne göre; *“Köy tüzelkişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m2 olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır. Satış bedeli peşin veya en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle tahsil edilerek, o köyün imar işlerinde kullanılmak üzere köy sandığına yatırılır. Köy ihtiyar meclisince satılan parseller üzerine satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde bina yapılması zorunludur. Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler.”* hükmüne göre evi olmayan kişilere verilen bu yerlerin 10 yıl boyunca taşınmaz satış vaadine konu olması mümkün değildir.

6831 Sayılı Kanunu’nun 52/1. maddesine göre; *“Ekim ve dikim suretiyle meydana getirilen hususi ormanlar hariç, hususi ormanlar 500 hektardan küçük parçalar teşkil edecek şekilde parçalanıp başkalarına temlik ve mirasçılar arasında ifrazen taksim*

³⁰¹ Surlu, s. 239; ALP, s. 74.

³⁰² Ruhi, s. 43

edilemez”belirtilen miktarın altındaki yerlerin kanunda belirtilen miktarın altındakiler taşınmaz satı vaadine konu edilmesi mümkün değildir³⁰³.

3.1.2.2.8. Vaat Borçlusunun Cayma Tazminatı Ödemesi

Cayma tazminatı Türk Borçlar Kanunu’nun 178. maddesine göre “*Cayma parası kararlaştırılmışsa, taraflardan her biri sözleşmeden caymaya yetkili sayılır; bu durumda parayı vermiş olan cayarsa verdiği bırakır; almış olan cayarsa aldığı iki katını geri verir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Cayma tazminatı, bir tarafın sözleşmenin kendisine tanıdığı dönme hakkını kullanması halinde diğer tarafa vermeyi vaat ettiği tazminattır. Satış vaadi sözleşmesinin her iki tarafı da sözleşmede kararlaştırılan bu tazminatı ödeyerek, sözleşmeden dönebilir³⁰⁴.

Cayma parası, sözleşmeden dönme yetkisi kabul edilen tarafça sözleşme yapıldığı sırada diğer tarafa ödediği paradır. Bu para, sözleşmeden cayabilen taraf sözleşmeden caydığında bu parayı almış (sözleşme yapıldığı sırada) olan tarafta kalır. Eğer bu para sözleşme yapıldığı sırada ödenmemişse, ancak sözleşme yerine getirilmediğinde ödeneceği kararlaştırılmışsa bu cayma parası değil cezai şarttır. Bu halde vaat borçlusunun cayma hakkından bahsedilemeyecektir³⁰⁵.

3.1.2.2.9. Vaat Alacaklısının Temerrüde Düşmesi

Türk Borçlar Kanunu’nun 106. maddesinde alacaklının temerrüdü düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nun 106. maddesinin 1.fikrasında; “*Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.*” hükmüne yer verilmiştir. Buna göre alacaklı, borcun borçlu tarafından kendisine usulüne uygun olarak ifa etme teklifini haklı bir neden olmadan reddederse temerrüde düşmüş olur.

Satış vaadi sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmelerdir. Bu nedenle satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edimlerin ifası aynı anda teklif edilmelidir. Vaat alacaklısının temerrüdünden bahsedilebilmesi için, vaat borçlusunun ifa teklifini haklı bir

³⁰³ Ruhi, s. 48.

³⁰⁴ Surlu, s. 306.

³⁰⁵ Surlu, s. 306.

sebeup olmadan reddetmesi gerekir. Vaat alacaklısının ret etmesinin nedeni haklı bir sebebe dayanıyorsa, temerrüde düşmüş olmaz³⁰⁶.

Alacaklının temerrüde düşmesi ile kural olarak borcu sona erdirmez. Borçlu, temerrütle beraber sözleşmeyi feshetme hakkını elde eder. Borcun konusu, şeyin teslimi gerektiren bir şey değilse, alacaklının temerrüdü halinde borçlu, sözleşmeden dönebilir. Buradaki dönme fesih anlamındadır³⁰⁷.

Temerrütten sonra meydana gelen hasardan borçlu sorumlu değildir. Türk Borçlar Kanunu'nun 107.maddesine göre; *“Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere, teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir”*. İlgili hükümden anlaşılacağı üzere, alacaklının temerrüdü halinde borçlu, teslim etmesi gereken şeyi tevdi ederek borcundan kurtulur. Burada hasar ve giderler alacaklıya aittir. Sözleşmenin konusunu oluşturan şey niteliği tevdiue uygun değilse, borçlu önce alacaklıya ihtarda bulunduktan sonra, hâkimin izni ile malı sattırıp, satış bedelini tevdi ederek borcundan kurtulabilir³⁰⁸.

3.1.2.2.10. Alacağın Teminatı Şeklindeki Satış Vaadi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ileride asıl satış sözleşmesinin yapılmasına ilişkin bir ön sözleşme olduğundan, herhangi bir alacağın teminatı şeklinde düzenlenmesi mümkün değildir. Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine, teminat amaçlı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin yapıldığı görülmektedir. Bu şekilde kurulan sözleşmelerde tarafların gerçek iradeleri taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak olmadığından bu sözleşmeler geçersizdir³⁰⁹. Miras bırakanın mirasçılarından mal kaçırmak amacıyla yaptığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle buna örnek verilebilir³¹⁰.

³⁰⁶ Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan Rona/Arpacı, Abdülkadir: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Basıdan 7. Tıpkı Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul, Ekim 2017, s. 148.

³⁰⁷ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 148; Alp, s. 76.

³⁰⁸ İnceoğlu, Murat: Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan, Der Yayınları, İstanbul, Aralık 2011, s. 493.

³⁰⁹ Ruhi, s. 30.

³¹⁰ Eren, Fikret/AktürYücer, İpek: Türk Miras Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 21; Dural, Mustafa/Öz Turgut: Türk Özel Hukuku, Cilt IV, Filiz Kitapevi, İstanbul, Şubat 2019, s. 5; İşgüzar, Hasan/Demir, Mehmet/Yılmaz, Süleyman: Miras Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 18; Naim, Ali/Ertaş, Şeref/Albaş Hakan: Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 10.Bası, Ankara, Ocak 2019, s. 65; Öztan, Bilge: Miras Hukuku, Turhan Kitapevi, Ankara, 2018, s.15.

3.1.2.2.11. İmkânsızlık

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin taraflarından kaynaklanmayan nedenlerden dolayı ifası mümkün olmayabilir. Borç ilişkisinden doğan borçlar kural olarak ifa edilmekle sona ermiş olur. Başka bir anlatımla borçlanılan edimin getirilmesi yani ifa edilmesidir. Sözleşmede alacaklının borçludan isteyebileceği borçlunun borçlanmış olduğu edimdir³¹¹.

Sözleşmeden kaynaklanan borcun ifa edilmemesi, borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilememesi olarak açıklanabilir. İfa imkânsızlığı, Türk Borçlar Kanunu'nun 136 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Borç ilişkilerinde genel kural, edimin usulüne uygun olarak ifa edilmesidir. Türk Borçlar Kanunu'nun 136/I. maddesinde; *“Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşır, borç sona erer.”* hükmüne yer verilmiştir.İlgili hükümde geçtiği üzere borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkânsızlaşır, borç sona erecektir³¹².

Edimin imkânsızlaşması durumunda borçlunun edimini yerine getirme sorumluluğu ortadan kalktığından sözleşmenin diğer tarafı sözleşmeden kaynaklanan edimin aynen yerine getirilmesini isteyemez. İmkânsızlık, hukuki, maddi veya ekonomik sebeplerden kaynaklanabilir. Maddi imkânsızlıkta sözleşmeye konu edim, maddi olarak temini mümkün değildir. Hukuki imkânsızlık ise, edimin ifası, hukuken mümkün olamamaktadır³¹³.

İmkânsızlık, objektif veya sübjektif imkânsızlık olabilir. İmkânsızlık, aynı koşullardaki herkes için söz konusu ise objektif imkânsızlık, eğer imkânsızlık sadece sözleşmenin taraflarından biri açısından söz konusu ise sübjektif imkânsızlık söz konusu olur. Maddi ve hukuki imkânsızlık genel olarak objektif imkânsızlık şeklindedir. Objektif imkânsızlıkta, sözleşme konusu herkes için imkânsız hale gelmektedir. Bun karşın

³¹¹ Ruhi/Ruhi, s. 66.

³¹² Dural, Mustafa: *“İmkânsızlık Kavramı ve Türleri”*, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, 1973, 7(1), (s. 11-58), s. 11 vd. Yargıtay 15.HD., Esas No: 2018/631, Karar No: 2018/4772, Tarih: 29.11.2018, Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/16133, Karar No: 2019/2295, Tarih: 13.03.2019, *“Sözleşmenin ifa olanağı bulunmadığından davacının tapu iptali ve tescil talebinin reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmasa da tazminat talebinin de reddine karar verilmesi doğru değildir. Mahkemece dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla rayiç değerinin belirlenerek davacı tarafından eksik harcın tamamlanması halinde satış vaadi sözleşmesi borçluları olan davalılar T., Y. ve M.'ten tahsiline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³¹³ Kılıçoğlu, s. 851 vd.; Özçelik, Barış Ş.: *“Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları”*, 63 (3) 2014, (s. 569-621), s. 569 vd.; İnçeoğlu, s. 493; Alp, s. 76-79.

imkânsızlık, sadece sözleşmenin taraflarından birinden kaynaklanmışsa imkânsızlık sübjektiftir. Sübjektif imkânsızlık, sözleşmenin geçerliliğini etkilemez³¹⁴.

İmkânsızlık, sözleşme kurulması aşamasında mevcut ise sözleşme geçersizdir. Ancak sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan imkânsızlık haline değinmek gerekir. Burada borçlunun geçerli olarak kurulan sözleşmeden sonra ortaya çıkan imkânsızlık durumundan sorumlu olup olmayacağı imkânsızlık halinin ortaya çıkmasında kusurunun bulunup bulunmamasına göre değişir. Eğer borçlu sonradan ortaya çıkan imkânsızlıkta kendisine yüklenemeyecek bir kusuru yoksa borçlu imkânsızlıktan sorumlu olmayacaktır. Bu durum Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesinden sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak sonradan çıkan imkânsızlıktan borçlunun kusuru var ise imkânsızlıktan sorumlu olur. Bu durumda borçlu, Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi gereğince alacaklının zararından sorumlu olacaktır³¹⁵.

İmkânsızlıkta borçlunun kusuru varsa borçlunun sorumluluğu söz konusu olacaktır. Çünkü borçlu kusurlu olursa sözleşme sona ermez. Türk Borlar Kanunu'nun 112. maddesi göre; *“Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”*İlgili hüküm gereği, borçlu kusuru nedeniyle meydana gelen zararı karşılamakla yükümlüdür³¹⁶. Buna karşın borç borçlunun sorumlu olmadığı bir sebepten dolayı ifa imkânsızlığı söz konusu olursa Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesi uygulama alanı bulacaktır.

Türk Borçlar Kanunu 136/I.maddesine göre, borç borçlunun sorumlu olmadığı bir nedende dolayı imkânsızlaştığından sona erer.Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusu kusurlu olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcunu yerine

³¹⁴ Kılıçoğlu, s. 852 vd.;Kılıçarslan Kara, Seda: *“Sübjektif İmkânsızlık Kavramı ve Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi”*, 2019, Terazi Hukuk Dergisi, 14(150), (s. 306-320), s. 306 vd.

³¹⁵ Kılıçoğlu, s. 852 vd.;Altunkaya, Mehmet: Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı, Yetkin Yayınları, Ankara, Nisan 2005, s. 93; Alp, s. 76-79.

³¹⁶ Yargıtay 13.HD.,Esas No: 2016/17088, Karar No: 2017/12946, Tarih: 20.12.2017, *“Noter huzurunda düzenlenen satış vaadi sözleşmesi, “borç doğuran” bir sözleşme olarak geçerlidir ve davacı sübjektif imkânsızlık nedeniyle tasarruflı işlemin, yani ifanın yerine getirilememesi sonunda meydana gelen zararın tazminini, 818 sayılı BK. 'nun 96. maddesi (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nun 112.maddesi) gereğince satıcıdan isteyebilir. Yani burada ifa imkansızlığı nedeniyle taşınmazı devir ve temlik yükümünü yerine getiremeyen vaad borçlusu olan tarafın, ifa edemediği bu edim yerine karşı tarafa yani vaat alacaklısına tazminat ödeme yükümlülüğü söz konusu olacaktır.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminin temin edilmiştir). Yargıtay 15.HD.,Esas No: 2018/631, Karar No: 2018/4772, Tarih: 29.11.2018. *“Sözleşme geçerli olarak kurulduktan sonra ortaya çıkan bir nedenle taraflar için üstlendikleri edimlerin yerine getirilmesi mümkün olmaz ise ifa imkansızlaşır. İfanın imkânsız hale gelmesiyle sözleşme ilişkisi sona erer. Kusurlu imkânsızlık halinde borçlunun sözleşmeden doğan borcu sona ermemekte ancak edimi, alacaklının TBK 112. maddesi gereğince zararını tazmin olarak değiştirmektedir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

getirmese, vaat alacaklısının uğramış olduğu zararı karşılamakla yükümlüdür³¹⁷.Borcun ifa edilmemesinde kural, borçlunun sorumlu olmasıdır. İfanın imkânsız olduğu durumda borçlu sorumluluğu ortadan kalktığında karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan edimin aynen yerine getirilmesini isteyemeyeceğine değinildi. Bu durumda edime karşılık olarak ödenen bedelin ne olacağı sorusunun yanıtlanması gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nda sebepsiz zenginleşmeye ilişkin hükümler gereği sözleşmede edime karşılık olarak alınan bedelin iadesi gerekir³¹⁸. Bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcun ifasının borlunun sorumlu olamayacağı bir sebepten dolayı imkânsız olmasından dolayı mahkemece vaade konu taşınmazın dava tarihindeki güncelleştirilmiş değerinin bilirkişi incelemesi yaptırarak, bilirkişi tarafından yapılan hesaplama neticesinde elde edilen değeri sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince davalı taraftan tahsil etme yoluna gidilmelidir³¹⁹.

3.1.2.2.12. Ortaklığın Giderilmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan bir taşınmaz için ortaklığın giderilmesi davası açılabilir. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın satış vaadi sözleşmesine konu olması mümkündür. Ancak elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazın satış vaadi vaadine konu olması durumunda, taşınmazın mülkiyeti paylı mülkiyete tabi olursa ya da taşınmazdaki ortaklık giderilirse, satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmaz artık ifa edilebilir³²⁰.

Ortaklığın giderilmesi davaları, paylı(müşterek) ya da elbirliği(iştirak halinde) ile mülkiyet konu olan taşınmaz veya taşınır mallarda paydaşlar/ortaklar arasında birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçişi sağlayan davalardır³²¹. Satış vaadi sözleşmesine konu olan elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz için daha sonra ortaklığın

³¹⁷ Altunkaya, s. 163.

³¹⁸ Altunkaya, s. 163; Alp, s. 76-79.

³¹⁹ Ruhi/Ruhi, s. 66.

³²⁰ Elgin, Ceyhun/Ateşgaoğlu, Adem: “Ortaklığın Giderilmesi (İzale-İ Şüyu) Davaları: Taşınmaz Satışları İçin İstatistiksel Bir Analiz”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2018, 31(139), (s. 221-237), s. 221 vd.; Şimşek/Suat: “Ortaklığın Giderilmesi Davaları”, Terazi Hukuk Dergisi, Ankara 2010, 5 (52), (s. 53-81), s. 53 vd.

³²¹ Of Serin, Emine: “Kat Mülkiyeti Kurulmak Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi”, Terazi Hukuk Dergisi, 2012, 7. (65), (s. 32-38), s. 32 vd.;PAKEL,Nafi: “Ortaklığın Giderilmesi Davası –Mahiyete ve Özelliği”, İstanbul Barosu Dergisi, İstanbul 2009, 83(1), s. 159-163. Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/5774, Karar No: 2019/4425,Tarih: 15.05.2019.“Paydaşlığın (ortaklığın) giderilmesi davaları, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz mallarda paydaşlar (ortaklar) arasında mevcut birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçmeyi sağlayan, iki taraflı, tarafları için benzer sonuçlar doğuran davalardır.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

giderilmesi davası açılmışsa, ancak dava kesinleşmemişse, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak tapu iptal ve tescil davası açılabilir³²²

3.1.2.2.13. Vaat Alacaklısı ve Vaat Borçlusunun İflası

İflas, iflasa tabi borçlunun, iflas nedenlerinin birisinin gerçekleşmesi halinde³²³, bütün malvarlığının³²⁴, iflâs organları tarafından alacaklıların alacaklarını tahsili amacıyla gerçekleştirilen cebri bir tasfiye usulüdür³²⁵. Vaat borçlusunun iflas etmesi halinde, daha önce taşınmaz satış vaadi kurulmuş ve bu sözleşmeden kaynaklanan bedel vaat alacaklısı tarafından vaat borçlusuna ödenmişse, vaat alacaklısı taşınmazın iflas tarihindeki değerini iflas masasına yazdırır³²⁶.

Eğer bedel ödenmemişse, iflas masasının Türk Borçlar Kanunu'nun 98. maddesine göre süre vererek verilen bu süre içinde teminat gösterilmezse sözleşmeyi feshedebilir. Bunun yanında iflas idaresi akde girerek satış vaadi sözleşmesini aynen ifa edebilir. Ancak vaat alacaklısı iflas idaresini aynen ifaya zorlaması mümkün değildir³²⁷.

Vaat borçlusunun iflasından önce taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmişse, vaat alacaklısı iflas idaresinden taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın mülkiyetinin kendisine geçirilmesini isteyebilir. İflas idaresi, taşınmaz satımını sağlamak için tapu memuru önünde beyanda bulunmaktan kaçınırsa iflas idaresi aleyhine tapu iptal ve tescil davası açılabilir³²⁸.

³²² Karataş, s. 295; Yargıtay 8.HD. Esas No: 2018/10624, Karar No: 2018/13253, Tarih: 28.05.2018, Yargıtay 14.HD., Esas No: 2017/19017, Karar No: 2017/9305, Tarih: 12.12.2017. “...elbirliği (İştirak) halinde mülkiyet, yasa veya yasada belirtilen sözleşmeler uyarınca aralarında ortaklık bağı bulunan kişilerin, bu ortaklık nedeniyle bir mala veya hakka birlikte malik olma durumudur. T.M.K.'nın 701-703 maddelerinde düzenlenen bu tür ortaklığın tüzel kişiliği olmadığı gibi eşya üzerinde ortaklardan her birinin doğrudan doğruya bir hakkı da yoktur. Mülkiyet bir bütün olarak ortaklardan tümüne aittir. Başka bir anlatımla ortaklık tasfiye oluncaya kadar ortaklardan birinin ayrı mal veya hak sahipliği bulunmayıp, hak sahibi ortaklıktır. Değinen mülkiyet türünde malikler mülkiyet payları ayrılmadığından paydaş değil, ortaktır.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³²³ Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim: İcra ve İflâs Hukuku (Takip Hukuku I- Takip Hukuku II), Seçkin Yayınları, Ankara, Eylül 2019, s.266.

³²⁴ Kuru, İcra ve İflas Hukuku, s.364.

³²⁵ Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet: İcra İflâs Hukuku Temel Bilgiler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, Ağustos 2018, s. 263; Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel: İcra ve İflâs Hukuku, Yetkin Yayınları, 4.Baskı, Ankara, Aralık 2018, s. 433.

³²⁶ Surlu, s. 521 vd..

³²⁷ Surlu, s. 521 vd..

³²⁸ Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel: İcra ve İflâs Hukuku, Yetkin Yayınları, 4.Baskı, Ankara, Aralık 2018, s. 433.

3.1.3.Taraflar Arasındaki Diğer Hükümler

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra vaat konusu olan taşınmazın zilyetliği vaatalacaklısına bırakılır ise, vaat alacaklısı taşınmaza haksız olarak elatan üçüncü kişilere karşı elatmanın önlenmesini mahkemeden isteyebilecektir³²⁹. Vaat alacaklısının bu isteminin kaynağı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kendisi lehine doğan kişisel hak ile bu sözleşme uyarınca vaat konusu taşınmazın zilyetliğinin kendisine bırakılmış olmasıdır³³⁰. Ancak burada şu hususa dikkat etmek gerekir. Vaat borçlusu olan malik, taşınmaza haksız olarak elatan üçüncü kişilere karşı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi gereğince mülkiyet hakkına dayanarak elatmanın önlenmesi davası açabilecekken, taşınmazın zilyetliği kendisine geçmiş bulunan vaat alacaklısı ancak taşınmaz zilyetliğine yönelik saldırının önlenmesini isteyebilecektir³³¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra vaat borçlusu, taşınmaz satış sözleşmesi kurulana kadar geçen sürede vaade konu taşınmazı korumaz ve taşınmazda bir takım değer kayıplarına yol açar ise, ifayı kabul eden vaat alacaklısının ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi gereğince tazminat isteyebilir. Vaat borçlusu, taşınmaz satış sözleşmesi yapılana kadar taşınmazda değer kayıplarına neden olunmuşsa, vaat alacaklısı taşınmaz satış bedelinden indirim yapılmasını isteyebilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile vaat borçlusu taşınmazda yapmayı üstlendiği hususları yerine getirmez ise vaat alacaklısı taşınmaz satış bedelinden indirim yapılmasını talep edebilir³³².

Türk Borçlar Kanunu'nun yarar ve hasara ilişkin olan 208. maddesi hükmü doğrudan satımla ilgili olduğundan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine uygulanma imkânı yoktur. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıp tescil işlemi yapılana kadar vaade konu taşınmazın mülkiyeti vaat borçlusu üzerinde kaldığından, taşınmazda meydana gelen hasardan vaat alacaklısı değil vaat borçlusu sorumlu olur. Ancak, Türk Borçlar Kanunu'nun 208.

³²⁹ Yargıtay 8. HD. Esas No: 2019/3118, Karar No: 2019/2281, Tarih: 05.03.2019. “Somut olayda; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile vaat edilen bedelin tapu maliki dava dışı N'e ödendiği, tanık beyanları ile sözleşme birlikte değerlendirildiğinde çekişmeli taşınmazın kullanımının davacıya bırakıldığı anlaşılmaktadır.

Davacının, şahsi hakka dayanarak elatmanın önlenmesi ve tazminat istemekte hakkı bulunduğu gözetilerek sonuca gidilmesi gerekirken tapu maliki olmadığı gerekçesiyle aktif husumet ehliyeti yokluğundan davanın reddine karar verilmesi isabetsizdir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³³⁰ Surlu, s. 623.

³³¹ Günay, s. 82; Özenli, s. 222.

³³² Karataş, s. 110.

maddesi emredici hüküm olmadığından tarafların bunun aksini kararlaştırmaları mümkündür³³³.

Vaat borçlusu olan malik, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra taşınmazın değerinin artmasına sebep olmuş ise, taşınmaz satış bedelinin arttırılmasını isteyebilmelidir. Vaat borçlusu olan malik sırf bedelin yükseltilmesi ile vaat alacaklısını zor durumda bırakmak amacıyla yapmışsa, vaat alacaklısı Türk Borçlar Kanunu'nun 49/II. maddesi gereğince uğramış olduğu zararın giderilmesini vaat borçlusundan talep edebilmelidir. Türk Borçlar Kanunu'nun hasar ve yarara ilişkin hükümleri, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine uygulanmaz³³⁴.

Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesine göre: *“Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer.”* Borç, borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebepten dolayı imkânsızlaşırsaborç ilişkisi sona ermiş olur³³⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmaz kamulaştırılırsaveya elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazsa bu taşınmazortaklığın giderilmesi davası ile satılması durumunda vaat borçlusunun edimini onun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkânsızlaşmış olsa bile, vaat borçlusunun ediminin yerine kamulaştırma veya ortaklığın giderilmesi davası ile geçen değer, vaat alacaklısı tarafından kendisine verilmesi istenebilir³³⁶.

3.2.Üçüncü Kişilere KarşıHükümleri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmaz vaat edilen kişi dışında bir kişiye satılması mümkündür.Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasındaki hükümlerinin başında taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu gelir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasında doğurduğu hükümler bununla sınırlı olmayıp, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasındaki diğer hükümleri de bulunmaktadır³³⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra, henüz taşınmaz satış sözleşmesi yapılmaksızın ve dolayısıyla vaat alacaklısı adına tescil isteminde bulunulmadan önce vaat alacaklısı taşınmazı zilyetliğine geçirir ise, vaat borçlusu olan malik mülkiyet hakkına

³³³ Surlu, s. 296; Karataş, s. 110; Alp, s. 55.

³³⁴ Surlu, s. 296.

³³⁵ Eren, s. 196.

³³⁶ Karataş, s. 294; Özüren, s. 124.

³³⁷ Özenli, s. 222.

dayanarak Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi gereğince el atmanın önlenmesini mahkemeden talep edebilir³³⁸.

Vaat alacaklısının bu isteminin kaynağı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kendisi lehine doğan kişisel hak ile bu sözleşme uyarınca vaat konusu taşınmazın zilyetliğinin kedisine bırakılmış olmasıdır³³⁹. Vaat borçlusu olan malik, taşınmaza haksız olarak el atan kişilere karşı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi uyarınca mülkiyet hakkına dayanarak el atmanın önlenmesi davası açabilirken, taşınmazın zilyetliği kendisine geçmiş bulunan vaat alacaklısı ancak taşınmazın zilyetliğine yönelik saldırıların önlenmesini isteyebilecektir³⁴⁰.

3.2.1. Vaat Konusu Taşınmazın Üçüncü Kişiye Satılması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmaz vaat edilen kişi dışında bir kişiye satılması mümkündür. Taşınmazı satın alan kişiye karşı vaat alacaklısının bir talep hakkı söz konusu değildir. Çünkü, taşınmazı satın alan kişinin satın alınan taşınmaz üzerinde aynı bir hakkı söz konusu olmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hak ise şahsi bir haktır. Bu durumda aynı hakka üstünlük tanınır. Eğer taşınmaz tapuya şerh edilmiş ise, vaat alacaklısı taşınmazı satın alan üçüncü kişiye tapuya şerh edilen (güçlendirilmiş şahsi hak) şahsi hakkını ileri sürebilir³⁴¹.

Vaat alacaklısı böyle bir durumda, kural olarak taşınmazın yeni malikine karşı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını ileri süremez. Yani taşınmaza sahip olan yeni malikin, vaat alacaklısına karşı herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Vaat alacaklısının kişisel hakkı ile taşınmazın mülkiyetini sonradan kazanmış olan yeni malikin aynı hakkı çatışacağından, aynı hakka üstünlük tanınacak ve vaat alacaklısı sözleşmeden doğan kişisel hakkını yeni malike karşı ileri süremeyecektir³⁴².

Ancak, yeni malike karşı herhangi bir talepte bulunamayacak olan vaat alacaklısı, sözleşmeden doğan edimini yerine getirmemiş bulunan vaat borçlusundan Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararın giderilmesini isteyebilir³⁴³.

Vaat alacaklısının kişisel hakkını yeni malike karşı ileri sürememesi kural olmakla birlikte, bu durumun istisnasını taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu

³³⁸ Surlu, s. 623.

³³⁹ Surlu, s. 623.

³⁴⁰ Günay, s. 822.

³⁴¹ Surlu, s. 212; Karataş, s. 134.

³⁴² Surlu, s. 211.

³⁴³ Esener/Güven, s. 205.

siciline şerh edilmesi oluşturur. Eğer taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmiş olursa, vaat alacaklısı sözleşmeden doğan kişisel hakkını, şerhten sonra kazanılan haklara karşı ileri sürebilecek, bu nedenle vaat alacaklısı yeni malikten, taşınmaz satış sözleşmesinin kendisi ile yapılmasını isteyebilir³⁴⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmemiş olsa bile şayet vaat borçlusu üçüncü kişiye vaat konusu taşınmazı muvazaalı olarak devretmişse, vaat alacaklısı yeni malike karşı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkını ileri sürebilir³⁴⁵.

Vaat alacaklısı, vaat borçlusu ile taşınmazı devralmış olan üçüncü kişi arasında yapılan taşınmaz satış sözleşmesinin gerçek bir sözleşme olmadığını, kendisini zarara uğratmak amacıyla yapıldığını her türlü delille ispat ederek, tapuda üçüncü kişi adına kayıtlı olan taşınmazın kendi adına tescilinin yapılmasını mahkemeden isteyebilir. Vaat alacaklısının açacağı böyle bir davada husumet, hem vaat borçlusuna hem de yeni malike karşı yöneltilmelidir³⁴⁶.

Vaat alacaklısının açmış olduğu tapu iptal ve tescil davası devam ederken, vaat borçlusu söz konusu taşınmazı üçüncü bir kişiye satıp ve taşınmazı o kişi adına tescil ettirebilir. Açılmış olan tapu iptal ve tescil davası devam ederken, vaat borçlusu dava konusu olan taşınmazı üçüncü bir kişiye devrederse, vaat alacaklısı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 125. maddesindeki seçimlik haklardan birini kullanabilir³⁴⁷.

Vaat alacaklısı dilerse vaat borçlusu ile olan davasından vazgeçerek, dava konusu taşınmazı devralmış olan üçüncü kişiye karşı bu davaya devam edebilir, dilerse vaat alacaklısı aleyhine açmış olduğu tapu iptal ve tescil davasını tazminat davasına dönüştürür³⁴⁸.

Tapu iptal ve tescil davası açıldığı sırada mahkemeden vaat konusu taşınmazla ilgili olarak tedbir kararı alınmış ise, vaat alacaklısının davayı yeni malike yöneltmesi doğru olacaktır. Bu şekilde tapunun iptali ve tescili sağlanabilecektir³⁴⁹.

³⁴⁴ Karahasan, s. 616.

³⁴⁵ Surlu, s. 212.

³⁴⁶ Surlu, s. 212.

³⁴⁷ Pekcanitez, USÛL, s. 1259; Atalı/Ermenek, Medenî Usûl Hukuku, s. 210; Budak, Ali Cem/Karaaslan, Varol: Medeni Usûl Hukuku, Adalet Yayınevi, 2.Baskı, Ankara, Eylül 2018, s.202.

³⁴⁸ Surlu, s. 212; Karahasan, s. 616; Yargıtay 15.HD., Esas No: 2018/5549, Karar No: 2019/710, Tarih: 20.02.2019. "...yargılama sırasında satılması nedeniyle HMK'nın 125. maddesi gereğince davacı tarafından seçimlik hak tazminat olarak kullanılıp harcı da 09.02.2016 tarihinde tamamlanarak tazminata dönüştürüldüğünden davacının 7 nolu bağımsız bölüm satış tarihindeki bedelini istemekte haklı olduğu kabul edilip talep de dikkate alınıp 12.01.2016 havale tarihli bilirkişi raporunda tesbit edilen bedeli karşılığı tazminatın davalı L Ç'den tahsiline karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme sonucu bu davalı hakkındaki davanın reddi doğru olmamıştır.(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁴⁹ Surlu, s. 213.

Vaat alacaklısı açmış olduğu tapu iptali ve tescili davasını kazanmış ancak mahkeme hükmü tapu siciline tescil edilmeden taşınmaz vaat borlusu tarafından üçüncü kişiye satılması durumunda taşınmazı satın alan kişinin iyi niyetli olup olmadığına göre bir sonuca gidilecektir. Taşınmazı satın alan üçüncü kişi iyi niyetli ise (Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi gereği) taşınmazın mülkiyetini kazanmış olacak, ancak üçüncü kişi iyi niyetli değilse taşınmazın mülkiyetini kazanamayacaktır³⁵⁰.

3.2.2. Vaat Konusu Taşınmazın Birden Fazla Satış Vaadine Konu Edilmesi

Taşınmaz maliki, kendisine ait taşınmazı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile bir kişiye satışını vaat ettikten sonra aynı taşınmazı başka bir kişiye başka bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile satışını vaat edebilir³⁵¹. Bu husus, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlandırııcı bir hukuki işlem olmasından kaynaklanmaktadır³⁵².

Yargıtay³⁵³ bu tür durumlarda önceki tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine üstünlük tanıma yoluna gitmiştir. Bu nedenle ilk sözleşmenin vaat alacaklısı, eski tarihli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak, vaat borçlusundan edimini yerine getirmesini isteyebilecek, vaat borçlusunun edimini yerine getirmekten kaçınması halinde de tapu iptal ve tescil davasını açabilir³⁵⁴.

³⁵⁰ Surlu, s. 213.

³⁵¹ Surlu, s. 207. Yargıtay 14. HD., Esas No: 2017/3527, Karar No: 2017/7555, Tarih: 16.10.2017, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 14. HD., Esas No: 2015/15931, Karar No: 2018/4911, Tarih: 26.06.2018, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14. HD., Esas No: 2015/4288, Karar No: 2017/5442, Tarih: 21.06.2017. “...H.C. 'nin bu taşınmazı 03.06.2009 tarihli noter satış vaadi sözleşmesi ile diğer davalı R.Ç. 'e satışını vaadi sözleşmesi ile satın almış olduğu bu taşınmazı 20.07.2009 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile kendisine vaat ettiğini...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁵² Surlu, s. 207. Yargıtay, 14. HD., Esas No: 2016/3676, Karar No: 2018/6702, Tarih: 15.10.2018. “...sözleşmeye göre davalının yapılacak olan A, B, C bloklarının tamamı ile H Blok üçüncü katta 4 adet, ikinci katın güney cephesinde 3 adet olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölümde hak sahibi olduğunu, davalının H Blok 2 kattaki 2 adet bağımsız bölümü Alanya 5. Noterliğinin 18/10/2001 tarih 7416 yevmiye nolu düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile A.Ç.'e satmayı vaat ve taahhüt ettiğini; A. Ç.'in de Alanya 5. Noterliğinin 08/11/2002 tarih 9120 yevmiye no'lu düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile aynı bölümleri müvekkiline satmayı vaat ve taahhüt ettiğini...” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), İzmir BAM., 14.HD., Esas No: 2018/231, Karar No: 2019/424, Tarih: 26.03.2019, “Eldeki davada çözülmesi gerekli uyuşmazlık satış vaadine dayalı olarak ikinci bir satış vaadi verilip verilemeyeceğidir. Taşınmazların noterlikçe yapılan satış vaadi sözleşmesine konu olmasıyla satan kişi taşınmazın mülkiyetini karşı tarafa geçirmeyi yüklenir. Bu satış vaadi alıcı için aynı hak talep etme imkanı doğurur. Bu minvalde davalı M., taşınmazı A.'ya satmayı vaadetmiştir. A. ise satış vaadi ile kazandığı bu aynı hakkı davacıya satmayı vaadetmiştir. Bu halde davalı A. 'nunvaadettiği hak geçerli olduğundan onun yaptığı satış vaadi sözleşmesi de geçerlidir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁵³ Yargıtay 14. HD., Esas No: 2008/3661, Karar No: 2008/4795, Tarih: 08.04.2008. (www.lexpera.com). (Erişim Tarihi:21.09.2019).

³⁵⁴ Surlu, s. 209

İlk kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tapuya şerh edilmemişse vaat alacaklısı bu hakkını kullanmadan önce, taşınmaz sonra kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısına devredilmişse, artık ilk kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısının, taşınmazın yeni malikine karşı herhangi bir talepte bulunması mümkün değildir. İlk kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısı, ancak vaat borçlusundan zararın giderilmesini isteyebilir³⁵⁵.

İlk kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmişse, ilk sözleşmenin vaat alacaklısı daha sonra kurulan sözleşmenin vaat alacaklısına karşı bu hakkını ileri sürebilir. Böyle bir durumda ilk sözleşmenin vaat alacaklısı vaat borçlusundan borcunu yerine getirmesinin isteyebilir. Vaat borçlusunun borcunu yerine getirmemesi halinde vaat alacaklısı hakkını dava yoluyla talep edebilir. Taşınmaza konulan şerhe rağmen taşınmaz ilk taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısı dışında birisine devredilmişse bu durumda vaat tapu iptal ve tescil davası açarak kaydın iptali ile taşınmazın adına kaydedilmesini talep edebilir.³⁵⁶

Yargıtay'a bir kararında³⁵⁷, sonra kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi bir değişiklik yaratmayacağına hükmetmiştir. İlk kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmeyip, sonra kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilse bile, ilk taşınmaz satış vaadi sözleşmesine üstünlük tanınacaktır. Tapu siciline yapılan şerh, sadece şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilir. Sonra kurulan sözleşmeden doğan hakkın tapuya şerh edilmiş olması, ilk taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakka etki etmez³⁵⁸.

³⁵⁵ Surlu, s. 303. Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2018/1398, Karar No: 2018/7161. Tarih: 25.10.2018. "...Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin, Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi uyarınca tapunun şerhler sütununa kaydedilmesi mümkündür. Böylece, sözleşme alacaklısı sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkını kuvvetlendirmiş olur ve üçüncü kişilere karşı ileri sürme olanağı kazanır. Tapu Kanunu'nun 26/6 maddesi uyarınca bu şerh beş yıl için geçerli olup beş yılın dolmasıyla kayıttan silinir ve anılan gücünü yitirir. Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhinden sonra beş yıl içinde kayda işlenen her türlü haciz, ipotek ve benzeri sözleşme alacaklısının haklarını kısıtlayacak nitelikteki şerhler de sözleşme alacaklısını bağlamaz." (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁵⁶ Surlu, s. 207; Günay, Erhan: "Yargıtay Kararları Eşliğinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tapuya Şerhi", Terazî Hukuk Dergisi, Ankara 2016, 11 (121), (s. 71-75), s. 71 vd.

³⁵⁷ Yargıtay HGK. Esas No: 1991/14-631, Karar No: 1991/14. Tarih: 06.02.1991. (www.kazanci.com). (Erişim Tarihi: 21.09.2019).

³⁵⁸ Surlu, s. 208.

3.3.Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Sona Ermesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, geçerli olarak düzenlendikten sonra bu sözleşmelerin sona ermeleri mümkündür. Burada taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sona erme halleri incelenecektir.³⁵⁹.

3.3.1.Sözleşmenin İfası

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının edimi sözleşmede kararlaştırılan bedeli ödemesi, vaat borlusunun edimi ise, taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın mülkiyetini tapuda vaat alacaklısı adına tescil etmesidir. Bu şekilde taşınmaz asıl sözleşme olan satış sözleşmesinin kurulması ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç ifa edilmiş olup taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sona ermektedir.³⁶⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmenin ifa edilmesi tarafların istekleri doğrultusunda olabileceği gibi, mahkeme hükmü ile de olabilir. Gerek tarafların kendi istekleri doğrultusunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu ifa edilmiş olacak, ifa edilmesi gereken başka bir borç kalmadığından, taraflar arasındaki borç ilişkisi son bulacaktır.³⁶¹.

3.3.2.Sözleşmenin Feshi

Her sözleşmede olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona ermesi mümkündür. Taraflar daha önce akdetmiş oldukları sözleşmeyi feshetmek isteyebilirler. Bunun farklı sebepleri olabilir. Bunlar anlatılmadan önce fesih kavramının açıklaması doğru olacaktır. Fesih, sürekli borç ilişkisinin söz konusu olduğu hallerde taraflardan birinin tek taraflı irade beyanıyla bu borç ilişkisini geleceğe etkili olarak sona erdirmesidir. Tarafların anlaşarak yeni bir sözleşme ile daha önce yapmış oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden dönebilmelerinin ya da taşınmaz satış vaadi sözleşmesini feshedebilmelerinin mümkündür.³⁶².

Dönme ise, ani edimli borç ilişkilerinde taraflardan birine tanınan kanunda veya sözleşmede öngörülen nedenlerin gerçekleşmesi halinde kanunda ya da sözleşmede tanınan

³⁵⁹ Özüren, s. 131.

³⁶⁰ Kalyon, s. 446.

³⁶¹ Akyiğit, s. 124; Özüren, s. 132-133.

³⁶² Günay, s. 80.

süreler içinde ve belirtilen usulle sözleşmeden doğan borç ilişkisinin geçmişe etkili olarak sona erdirilmesidir. Fesihle bir borç ilişkisinin ileriye etkili olarak sona erdirilirken, dönmede borç ilişkisi geçmişe etkili olarak sona erdirilmiş olduğundan, tarafların yerine getirmiş oldukları edimlerin iadesi söz konusu olur³⁶³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin olarak genellikle fesih kavramı kullanılmaktadır.³⁶⁴ Bölge Adliye Mahkemeleri (BAM) ve Yargıtay içtihatlarında geriye fesih kavramının kullanıldığı görülmektedir³⁶⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların anlaşarak aralarındaki borç ilişkisine son vermeleri mümkündür. Böyle bir durumda tek taraflı bir irade beyanından değil, tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarıyla aralarındaki borç ilişkisine son vermeleri söz konusu olmaktadır³⁶⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının sözleşmenin bir kısmında veya tamamında anlaşarak feshetmeleri mümkündür. Uygulamada tarafların birbirini ibra ederek sözleşmeyi sona erdirmektedirler.³⁶⁷

Fesih tek taraflı olabileceği gibi iki taraflı da olabilir. Taraflar anlaşarak yapacakları yeni bir sözleşme ile daha önce kurmuş oldukları sözleşmeyi sona erdirebilirler. Noterlik Kanunu'nun 81/2 hükmüne göre, *“Tamamlanmasından sonra bir noterlik işleminin değiştirilmesi veya fesih ve iptal veyahut evvelki işin nitelik ve değeri değişmemek şartıyla*

³⁶³ İnan, Ali Naim/Yücel, Özge: İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Ekim 2014, s. 655. Yargıtay 15. HD., Esas No: 2018/3318, Karar No: 2019/1504, Tarih: 02.04.2019. *“Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde dönme veya fesih halinde sona erme geriye etkili sonuç doğuracağı ve taraflar sebepsiz olarak zenginleşeceklerinden aldıklarını karşı tarafa geri vermek yükümlülüğündedir. Bu halde yüklenici sözleşmenin feshinin haklı olup olmadığına bakılmaksızın gerçekleştirdiği yasal imalatların dönme iradelerinin birleştiği ya da dönmeye (feshe) ilişkin mahkeme kararının kesinleştiği tarihteki mahalli piyasa rayıçları ile bedelini arsa sahibinden isteyebilecektir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁶⁴ İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2018/1028, Karar No: 2019/209, Tarih: 19.02.2019. *“Somut olayda inşaatın getirildiği seviye yaklaşık %25 olup yüklenicinin TBK 106-108. maddeleri gereğince temerrüde düştüğü sabit olmakla davacı arsa sahiplerinin sözleşmeden dönmekte haklı olduklarının kabulü gerekir (Yargıtay 15. HD'nin Esas No: 2005/7594, Karar No: 2006/7533).”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁶⁵ Adana BAM., 6.HD., Esas No: 2018/366, Karar No: 2019/2, Tarih: 30.01.2019. *“Davalı H.M. davaya konu 40 nolu bağımsız bölümün malikidir. Bu bağımsız bölüm sözleşmedeki paylaşımda davalı yükleniciye isabeteden bağımsız bölümlerdendir. Davacı arsa sahibinin verdiği yetki ile satın alınmıştır. Yüklenici edinimi yerine getirmemiştir. Sözleşme geriye etkili olarak fesh edilmiştir. İyiniyet iddiası ileri sürülemez. Davalı H. vekilini istinaf başvurusu yerinde değildir.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). İstanbul BAM. 15.HD, Esas No: 2017/1652, Karar No: 2019/337, Tarih: 19.03.2019. *“...Bu nedenlerle, inşaatın seviyesi de gözetilerek, mahkemece, davacı ile davalı yüklenici İbrahim Özkan arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine ve üçüncü kişilere devredilen bağımsız bölümlerin tapusunun iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi yerinde olmuştur.”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir). Yargıtay 14.HD., Esas No: 2017/4131, Karar No: 2017/8638, Tarih: 21.11.2017. *“Davalı arsa malikleri Antalya Asliye Hukuk 2015/359 Esas sayılı dosyası ile sözleşme yerine getirilmediğinden feshini istemişlerdir. Burada sözleşmenin feshinin ileriye veya geriye olması ayrımı önem kazanmaktadır...”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁶⁶ İnan/Yücel, s. 654.

³⁶⁷ Surlu, s. 179-181; Alp, s. 83-84.

düzeltilmesi, evvelki işlemin yapıldığı şekilde yeni bir işlemle yapılır. Yeni işlemin tarih ve numarası, noterlik dairesinde bulunan evvelki işleme ait kâğıda yazılır.” hükmü gereği satış vaadi sözleşmesine sonlandıran sözleşmenin de taşınmaz satış vaadi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı şekilde yapılmalıdır ³⁶⁸.

Taraflardan birinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimini yerine getirmemesi nedeniyle temerrüde düşmesi halinde, sözleşmenin karşı tarafının bu sözleşmeden tek taraflı olarak dönmeye hakkının bulunduğu söylenebilir³⁶⁹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları olan vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun temerrüde düşmesi söz konusu olabilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan edimini yerine getirmemesi nedeniyle temerrüde düşmesi halinde, sözleşmenin karşı tarafının sözleşmeden dönebilir³⁷⁰.

Türk Borçlar Kanunu’nun 110. maddesi, *“Borcun konusu bir şeyin teslimini gerektirmiyorsa, alacaklının temerrüdü hâlinde borçlu, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönebilir.”* hükmü borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre borçlunun sözleşmeden dönmekten bahsettiği için, Türk Borçlar Kanunu’nun 123-125. maddeleri uygulama alanı bulur.

Türk Borçlar Kanunu’nun 123. maddesi, *“Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.”* karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin temerrüdü halinde tarafların birbirlerine süre vermesi gerektiğini düzenlemiştir.

Türk Borçlar Kanunu’nun 124. maddesinde sürenini gerekli olmadığı durumlara yer verilmiştir. Buna göre;

1. *Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşıyorsa.*
2. *Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa.*
3. *Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşıyorsa.”*süre verilmesine gerek olmadığı belirtilmiştir.

³⁶⁸ Eren, s. 1270; Alp, s. 110; Surlu, s. 179-180.

³⁶⁹ Kalyon, s. 447.

³⁷⁰ Karahasan, s. 581; Günay, s. 81.

Türk Borçlar Kanunu’nu 125. maddesinde ise, “*Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.*”

Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir³⁷¹.

Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir. Bu durumda vaat borçlusu Türk Borçlar Kanunu’nun 123. maddesi gereğince vaat alacaklısına borcun ifa edilmesi için uygun bir süre vererek, sürenin bitiminden sonra ise 125. madde gereğince sözleşmeden dönebilir³⁷².

Alacaklının temerrüde düşmesinden sonra meydana gelen hasardan borçlunun sorumluluğundan bahsedilemez. Borçlu hasar ve gideri alacaklıya ait olmak üzere, teslim etmesi gereken şeyi tevdi etmesi ile borcu sona erer. Sözleşmenin konusunu oluşturan şeyin niteliği tevdi etmeye uygun değilse, önce alacaklıya ihtarda bulunduktan sonra hâkimin izni doğrultusunda sözleşenin konusu olan şeyi sattırıp bedelini teslim tevdi ederek borçtan kurtulmuş olur³⁷³.

3.3.3.Zamanaşımı

Zamanaşımı, bir alacak hakkının kanunda belirtilen süreler içinde kullanılmamasından dolayı bu alacak hakkının dava edilebilme hakkından yoksun kalmasıdır. Zamanaşımı, borcu sona erdiren bir sebep değildir. Zamanaşımına uğramış bir alacak hakkı veya borç sona ermeyecek, sadece bu hakka dayalı talep ve dava hakkının ileri sürülmesi engellenebilmesi durumu ortaya çıkar³⁷⁴.

³⁷¹Günay, s. 81.

³⁷²Eren, Borçlar Özel, s. 1025; Serozan, Rona: Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, 2007, s. 155, İnan/Yücel, s. 624; Özüren. s. 133; Günay, s. 81.

³⁷³İnceoğlu, s. 493; Alp, s. 76.

³⁷⁴ Antalya, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, Legal Yayıncılık, Eylül 2017, s. 499.

Borçlu olan taraf zamanaşımına uğramış olduğu borcu dolayısıyla alacaklıya karşı bir defi ileri sürebilecektir³⁷⁵.Zamanaşımı, borcu ortadan kaldırmamakta, söz konusu boru eksik borç haline getirmektedir. Hâkim, zaman aşımını kendiliğinden dikkate alamaz, zaman aşımının borçlu tarafından defi olarak ileri sürülmesi gerekir³⁷⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hakkın zamanaşımına uğraması mümkündür. Türk Borçlar Kanunu'nun 146. maddesi, "*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımı süresine tabidir.*" hükmü, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine de uygulanır³⁷⁷.

Türk Borçlar Kanunu'nun 149. maddesine göre,"*Zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar.*

Alacağın muaccel olmasının bir bildirime bağlı olduğu hâllerde, zamanaşımı bu bildirimin yapılabileceği günden işlemeye başlar."³⁷⁸hükmüne yer verilmiştir. Taşınmaz satış

³⁷⁵ Kalyon, s. 498. İzmir BAM. 14. HD., Esas No: 2017/1383, Karar No: 2019/15, Tarih: 09.01.2019, Yargıtay 14. HD., Esas No: 2016/6818, Karar No: 2019/2349, Tarih: 14.03.2019, "*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanunu'nun 125. maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır ve bu süre sözleşmenin ifa olanağının doğması ile işlemeye başlar. Ancak satışı vaat edilen taşınmaz, sözleşme ile veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye yani vaat alacaklısına teslim edilmiş ise on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunması Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde yer alan "dürüst davranma kuralı" ile bağdaşmayacağından dinlenmez.*"(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 14.HD. Esas No: 2016/10262, Karar No: 2017/3426, Tarih: 26.04.2017, "*Eldeki davanın 18.12.2012 tarihinde açıldığı gözönüne alındığında sözleşmenin ifa olanağının başladığı elbirliği mülkiyetinin çözüldüğü 02.12.2008 tarihi ile dava tarihi arasında kanunun aradığı 10 yıllık zamanaşımı süresinin geçmediği anlaşılmaktadır.*"(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Antalya BAM., 1. HD., Esas No: 2018/1051, Karar No: 2019/262, Tarih: 22.02.2019, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁷⁵ Ayan, s. 143, İzmir BAM. 14.HD.,Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2019. "*TBK'nun 149.maddesi; "Zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla başlar. Alacağın muaccel olması bir bildirime bağlı olduğu hallerde, zamanaşımı bu bildirimin yapılabileceği günden işlemeye başlar." düzenlemesini içermektedir. Görülüyor ki, kural zamanaşımı süresinin alacağın muaccel olduğu tarihten başlamasıdır. Alacağın muaccel olması, ifa zamanının gelmiş, ifaya engel bir durumun kalmamış olması demektir.*" (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).; Yargıtay 14.HD., Esas No: 2016/3267, Karar No: 2018/8926, Tarih: 12.12.2018, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 4.HD. Esas No: 2018/3967, Karar No: 2019/3489, Tarih: 20.06.2019, "*Dava konusu taşınmaz 10/05/1994 yılında dava dışı üçüncü kişiye tapuda devredilmiş olup bu tarih itibarıyla düzenleme şeklindeki gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin ifası imkansız hale gelmiştir. Bu haliyle olay tarihinde yürürlükte olan BK.'nın 125. maddesi uyarınca 10 yıl içinde dava açılması gereklidir. Eldeki davada tarihi 16/05/2013 olup 10/05/1994 yılından itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmuştur. Bu nedenle davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken uyuşmazlığın esasına girilerek davanın kısmen kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya uygun düşmemiş, bu durum kararın bozulmasını gerektirmiştir.*"(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 13.HD.,Esas No: 2019/1619, Karar No: 2019/7902, Tarih: 27.06.2019.(Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁷⁶ Nomer, N. Halûk: Borçlar Hukuku Genel Hükümler El Kitabı, Beta Yayınları, 1. Baskı, Mart 2019, s. 244-245.

³⁷⁷ Kalyon, s. 498.

³⁷⁸ Ayan, s. 143. İzmir BAM. 14.HD.,Esas No: 2017/1252, Karar No: 2019/261, Tarih: 27.02.2019, "*TBK'nın 149.maddesi; "Zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla başlar. Alacağın muaccel olması bir bildirime bağlı olduğu hallerde, zamanaşımı bu bildirimin yapılabileceği günden işlemeye başlar." düzenlemesini içermektedir. Görülüyor ki, kural zamanaşımı süresinin alacağın muaccel olduğu tarihten başlamasıdır.*

vaadi sözleşmesinde ifanın istenebilmesi hususunda taraflar bir süre belirlemişlerse bu sürenin geçmesi ile ifa olanağı doğacağından on yıllık zamanaşımı ifa olanağının doğduğu andan itibaren işlemeye başlar. Mirasçılar arasında ise zamanaşımı süresi işlemeyecektir³⁷⁹.

3.3.4.Kamulaştırma

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasından sonra ancak sözleşme ifa edilmesinden önce, vaat konusu taşınmazın kamulaştırılması olanaklıdır. Bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu ortadan kalkmış bulunmaktadır. Konusu ortadan kalkmış bulunan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen ifa edilmesi mümkün olmayacağından, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç sona ermiş olacaktır. Bu husus, Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesinin *“borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer”* hükmünden kaynaklanmaktadır³⁸⁰.

Kamulaştırma sonucu vaat alacaklısı sadece verdiği parayı geri isteyebilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kişisel hak sağlayan bir sözleşme olduğundan taşınmazın kamulaştırma bedelinin vaat borçlusundan istenmesi mümkün değildir. Vaat alacaklısı, taşınmaz kendisine taşınmaz satış vaaadinin kurulmasından sonra teslim edildiği için taşınmaz üzerinde iyi niyetle yapmış olduğu bina için takdir edilen kamulaştırma bedelini isteyebilir³⁸¹.

Vaat borçlusuna yüklenemeyecek bir nedenle borcun aynen yerine getirilmesinin imkânsızlaşması durumunda, bu borcun yerine bir değer geçmiş ise, taraflar arasındaki borç ilişkisi sona ermez. Borç ilişkisinin konusu değişmiş ancak borç ilişkisi devam etmektedir. Vaat alacaklısı, vaat borçlusundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aynen yerine getirilmesini isteyemediğinden, sözleşmeden kaynaklanan borcunu yerine getirmişse, vaat borçlusundan malvarlığına geçen kamulaştırma bedelini isteyebilir³⁸².

Alacağın muaccel olması, ifa zamanının gelmiş, ifaya engel bir durumun kalmamış olması demektir.” (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir), Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2016/3267, Karar No: 2018/8926, Tarih: 12.12.2018, (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁷⁹ Ayan, s. 143. Yargıtay 14.HD.,Esas No: 2015/7404, Karar No: 2018/688, Tarih: 24.01.2018. *“26.05.1954 tarihli ve 7/17 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince mirasçılar arasında zamanaşımı işlememektedir”* (Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir).

³⁸⁰ Günay, s. 81; Surlu, s. 285.

³⁸¹ Karahasan, s. 563.

³⁸² Karahasan, s. 563; Özüren, s. 139.

3.3.5. Taşınmazın Tamamen Yok Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu taşınmazlar oluşturmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun 717. maddesi göre: “*Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.*”. İlgili kanun hükmünden anlaşıldığı üzere taşınmaz mülkiyeti, taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. Böyle bir durumda vaade konu olacak bir taşınmaz bulunmadığından, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi konusuz kalır³⁸³.

Taşınmazın tamamen yok olması nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesi gereğince taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan borcun ifa edilmesi borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkânsızlaşmış olacağından, taraflar arasındaki borç ilişkisi sona ermiş olacaktır³⁸⁴.

Taşınmazın tamamen yok olması vaat borçlusunun kusuru nedeniyle meydana gelmiş ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç, vaat borçlunun kusuru nedeniyle imkânsız hale gelmesinden dolayı, vaat alacaklısı Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi gereğince uğramış olduğu zararın tazminini vaat borçlusundan isteyebilir³⁸⁵.

3.3.6. Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 135. maddesi gereği: “*Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borç sona erer.*”. Taşınmaz satış vaadine konu taşınmaza ilişkin olarak alacaklılık ve borçluluk sıfatı bir kişide birleşirse sözleşme sona erer³⁸⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının vaat borçlusunun tek mirasçısı olması halinde, terek ile birlikte muris olan vaat borçlusunun tüm hak ve borçları vaat alacaklısına geçeceğinden, vaat alacaklısı artık taşınmaz vaadi sözleşmesinden doğan borcun hem alacaklısı hem olacağından Türk Borçlar Kanunu'nun 135. maddesi göre borç sona erer³⁸⁷.

Bunun dışında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçluluğu ve vaat alacaklılığı sıfatları alım-satım ve miras gibi nedenlerle birleşebilecek olup, aynı şekilde Türk Borçlar

³⁸³ Surlu, s. 190.

³⁸⁴ Surlu, s. 190; Kömürcü, s. 101; Özüren, s. 140.

³⁸⁵ Surlu, s. 190.

³⁸⁶ Eren, Borçlar Özel, s. 1268; Gümüş, Mustafa Alper: “*Alacaklı ve Borçlu Sıfatının Birleşmesi (BK m.116)*” İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008, 7(2), (s. 25-59), s. 25 vd..

³⁸⁷ Surlu, s. 190.

Kanunu'nun 135. maddesi gereğince taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç sona ermiş olur³⁸⁸.



³⁸⁸ Surlu, s. 190; Atamulu, İsmail/Köroğlu, Emre: “*Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi (TBK m.135)*”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2018, 13(1), (s. 159-181), s. 159 vd..

SONUÇ

Kaynağını Türk Borçlar Kanunu'ndan alan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, günlük yaşamda sık başvuru alan, bu konudaki işlemlere kolaylık sağlayan bir yoldur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, henüz kurulması imkânı bulunmayan taşınmaz satış sözleşmesinin görevini yerine getirmesi, tarafların tapu işlemlerinin uzun ve bıkırtıcı olmasından dolayı bu işlemlerle uğraşıp zaman kaybetmek yerine taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaktadırlar.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bu durumun sağlamış olduğu kolaylıkların yanında, cezai şart ve cayma parası müesseselerle desteklenmesi sözleşmenin taraflarının güven ihtiyacına cevap vermekte bu nedenlerle geniş bir uygulama alanı görmüştür. Hızlı nüfus artışından ve yaşam koşullarının değişmesinden dolayı artan konut ihtiyacına paralel olarak, sıklıkla taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı görülmektedir.

Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleriyle birlikte taşınmaz satış vaadinin sözleşmesinin birlikte yapıldığı uygulamada sıklıkla görülmektedir. Bu uygulamamüteahhit nakit ihtiyacını karşılarken, satış vaadi sözleşmesinin diğer tarafı (vaat alacaklısı) da daireyi ucuza alma imkânı sunmaktadır. İnşaat sektörünün hızlı gelişimiyle beraber, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hukukumuzda daha yaygın yapılır hale gelmiştir. Kuşkusuz bu durum ticari hayatın gelişmesine önemli katkılar sunmaktadır. Bu husus taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin önemi daha da artırmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin tarafı veya taraflarına, ileride bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir. Sözleşmenin tarafları düzenledikleri bu ön sözleşmeyle ana sözleşmenin yapılmasını hüküm altına almak istemektedirler. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflara güvende hissetmelerini sağlamaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, noterlerce yapılmakla sözleşme geçerli olmakta, iki tarafa borç yüklemesi nedeniyle ayrıca taraflar üzerine düşen edimleri yerine getirmemesi halinde noterlerce düzenlenen sözleşmeye dayanarak tapu iptal ve tescil davası ile borcun hükmen yerine getirilmesi istenebilmektedir. Tüm bu hususlar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin olumlu yönlerini oluşturmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin beklenen bu faydaları sağlamasında taşınmaz satış vaadinin noterler tarafından düzenlenmesinin etkisi büyüktür. Nitekim Bölge Adliye Mahkemeleri ve Yargıtay önüne gelen uyuşmazlıkların noterler önünde, resmi şekilde

yapılmasının önemini açıklar niteliktedir. Bu nedenledir ki tarafların taşınmaz satış vaadi sözleşmesini kendi aralarında adi yazılı şekilde yapmak yerine, noterlerde ve Kanun’da belirtilen resmi şekilde yapılması tarafların ulaşmak istediği amacı sağlama, taşınmaz satış vaadinin öneminin korunmasına ve taraflar arasında çıkabilecek ihtilafların hakkaniyete uygun bir şekilde çözülmesine hizmet etmiş olacaktır.



KAYNAKÇA

- Akipek, J., Akıntürk, T. Ve Ateş Karaman, D. (2018). *Türk Medenî Hukuku Birinci Cilt Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, I. Cilt, Yenilenmiş 14. Bası, Beta Yayınları, İstanbul.
- Akyiğit, E. (2011). *Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri*, Ankara.
- Albayrak, H. (2017). “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar*”, *Uyuşmazlık Mahkemesi*, 5(10), (s. 43-95).
- Alp, Y. (2017). *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Antalya.
- Altaş, H. (2018). *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Altunkaya, M. (2005). *Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Antalya, O.G. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. II, Haksız Fiilden Doğan Borç İlişkileri, Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Legal Yayınevi, İstanbul.
- Antalya, O.G. ve Topuz, M. (2019). *Medeni Hukuk*, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara.
- Aral, F. Ve Ayrancı, H. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 10. Baskı, Ankara.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S. ve Hanağası, E. (2018). *İcra ve İflas Hukuku*, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S. ve Hanağası, E. (2018). *Medeni Usul Hukuku*, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara.
- Atalı, M. ve Ermenek, İ. (2019). *İcra ve İflâs Hukuku* (Takip Hukuku I-Takip Hukuku II), Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Atalı, M. ve Ermenek, İ. (2019). *Medenî Usul Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Atalı, M., Ermenek, İ. ve Erdoğan, E. (2018). *Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, Ankara.

- Atamulu, İ. Ve Köroğlu, E. (2018). “*Türk Borçlar Hukukunda Alacaklı ve Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi Sebebiyle Borcun Sona Ermesi (TBK m.135)*”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(1), (s. 159-181).
- Ayan, M. (2012). *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Konya.
- Ayrancı, H. (2006). *Ön Sözleşme*, Legal Kitabevi, İstanbul.
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2017). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara.
- Bağcı, Ö. (2016). “*Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükümü*”, Legal Hukuk Dergisi, 14(160), (s. 2007-2021).
- Biyan, Ö. (2013). *Vergi Hukuku Açısından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri*, Ersin Çamoğlu’na Armağan, İstanbul.
- Budak, A.C. ve Karaaslan, V. (2018). *Medenî Usul Hukuku*, 2. Basım, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Cihan, A. Ve Sert Canpolat, S. (2013). “*Borcun İfa Edilmeyeceğinin Önceden Bildirilmesi*”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 8(2), (s. 901-918).
- Dural, M. (1973). “*İmkânsızlık Kavramı ve Türleri, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*”, 7(1), 11-58.
- Dural, M. ve Sarı, S. (2018). *Türk Özel Hukuku C.I*, Filiz Yayınevi, İstanbul.
- Dural, M. ve Öz, T. (2019). *Türk Özel Hukuku C.IV*, Miras Hukuku, Filiz Yayınevi, İstanbul.
- Dural, M. Ve Ögüz, T. (2018). *Türk Özel Hukuku*, Cilt II, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2018
- Elgın, C. ve Ateşgaoğlu, A. (2018). “*Ortaklığın Giderilmesi (İzale-İ Şiiyu) Davaları: Taşınmaz Satışları İçin İstatistiksel Bir Analiz, Türkiye Barolar Birliği Dergisi*”, 31(139), (s. 221-237).
- Erdoğan, İ. Ve Keskin, A.D. (2018). *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku*, Gazi Kitapevi, Ankara.
- Eren, F. (2016). *Mülkiyet Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.(Mülkiyet)
- Eren, F. (2015). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 2. Baskı, Ankara.(Borçlar Özel)
- Eren, F.ve Aktürk, İ.Y. (2019). *Türk Miras Hukuku*, Yetkin Yayınevi, Ankara.

- Erdoğan, İ. ve Keskin, D. (2018). *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku*, Ankara.
- Ertaş, Ş. (2012). *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 10. Baskı, Barış Yayınevi Fakülteler Kitabevi, İzmir.
- Esener, T. ve Güven, K. (2012). *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Görgün, Ş., Börü, L., Toraman, B. ve Kodakoğlu, M. (2018). *Medeni Usul Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Gümüş, M.A. (2013). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C: I, 3. Bası, İstanbul.
- Gümüş, M.A. (2008). “*Alacaklı ve Borçlu Sınıfının Birleşmesi*”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(2), 25-59
- Günay, E. (2016). *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Günay, E. (2016) “*Yargıtay Kararları Eşliğinde taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tapuya Şerhi*”, Terazi Hukuk Dergisi, 11(121), (s. 71-75).
- Hamamcıoğlu, G.V. (2018). “*Öne Alınmış Sözleşmeye Aykırılık Kavramı*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(169), 203.
- Hatemi, H. (2018). *Kişiler Hukuku*, Güncellenmiş 7. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Hatemi, H. (2018). *Miras Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 8.Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- İnan, A.N. (2014). *Türk Medeni Hukuku*, TMK Giriş Hükümleri – Kişiler-Aile-Miras ve Eşya Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- İnan, A.N. ve Yücel, Ö. (2014). *İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara.
- İnan, A.N., Ertaş, Ş. Ve Albaş, H. (2019). *Miras Hukuku*, Mevzuattaki Değişiklerle ve Uygulamalardaki Yeniliklere Göre Genişletilmiş ve Güncellenmiş 10. Bası, Ankara.
- İşgüzar, H., Demir, M. ve Yılmaz, S. (2019). *Miras Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- İnceoğlu, M. (2012). *Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan*, Der Yayınları, İstanbul.
- Kalyon, M. (2004). *Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, Ankara.

- KaraKılıçarslan, S. (2019). “Sübjektif İmkânsızlık Kavramı ve Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi”, Terazi Hukuk Dergisi, 14(150), (s. 306-320).
- Karahasan, M.R. (2002). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1. Cilt, İstanbul.
- Karataş, İ. (2009). *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar*, Adalet Yayınları, Ankara.
- Kayar, İ. (2015). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Güncellenmiş 10. Baskı, Ankara.
- Kayıhan, Ş. ve Ünlütepe, M. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara. (Borçlar)
- Kayıhan, Ş. ve Ünlütepe, M. (2019). *Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu’nun Başlangıç Hükümleri*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara.
- Keskin, D. ve Demircioğlu, H.R. (2018). *Medeni Hukuk II Eşya Hukuk-Miras Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Kılıçoğlu, A.M. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Kocayusufpaşaoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R. Ve Arpacı, A. (2006). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Kömürcü, A. (2001). *Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Kılıçoğlu Yılmaz, K. (2014), *Eşlerin Paylı Mülkiyetleri*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 27(114), (s. 79-114).
- Kurak, E. (2018). “Özel Hukuka Göre Paylı Mülkiyet ve Miras Payları Yönünden Ecrimisil Uygulamaları”, Terazi Hukuk Dergisi, 13(146), (s. 13-116).
- Kuru, B. (2019). *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- Nomer, N.H. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 16. Bası, İstanbul. (Borçlar)
- Nomer, N.H. (2019). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler El Kitabı*, 1. Bası, İstanbul.
- Oğuzman, K. Ve Barlas, N. (2012). *Medenî Hukuk*, 18. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Oğuzman, K. ve Barlas, N. (2018). *Medenî Hukuk*, 24. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

- Oğuzman, K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S. (2018). *Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı*, 1. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Oğuzman, K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S. (2018). *Eşya Hukuku*, 21. Bası, İstanbul.
- Oğuzman, K. ve Öz, T. (2013). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, 6098 SayılıYeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip Genişletilmiş 11. Baskı, İstanbul.
- Özçelik, B.Ş. (2014). “*Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları*” Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 63 (3) , s. 569-621
- Özenli, S. (1986). *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar*, Ankara.
- Özkaya, E. (2017). *Açıklamalı-İçtihatlı İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları*, 7. Baskı, Ankara.
- Öztan, B. (2018). *Miras Hukuku Tablolar ve Örneklerle*, 9.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Öztan, B. (2019). *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Güncelleştirilmiş 43. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Özüren, M. (2017). *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara.
- Pakel, N. (2009). “*Ortaklığın Giderilmesi Davası-Mahiyete ve Özelliği*, İstanbul Barosu Dergisi”, 83(1), (s.159-163).
- Pekcanitez, H.,Atalay, O. ve Özekes, M. (2018). *İcra İflâs Hukuku Temel Bilgiler*, 15. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Pekcanitez, H.,Özekes, M.,Akkan, M. ve Taş Korkmaz, H. (2017). *Medeni Usûl Hukuku*, Cilt I, İstanbul.(PekcanitezUsûl)
- Pekcanitez, H.,Özekes, M.,Akkan, M. ve Taş Korkmaz, H. (2017). *Usûl Medeni Usûl Hukuku*, Cilt II, İstanbul.(PekcanitezUsûl)
- Pekcanitez, H.,Özekes, M.,Akkan, M. Ve Taş Korkmaz, H. (2017). *Medeni Usûl Hukuku*, Cilt III, İstanbul.(PekcanitezUsûl)
- Remzi, M. Ve Aydın, S. (2018). *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul.
- Reisoğlu, S. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 01.07.2012'de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Yirmi Beşinci Bası, İstanbul.

- Ruhi, A.C. ve Ruhi, C. (2018). *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi (Güncel Bölge Adliye Mahkemesi ve Yargıtay Kararları İle)*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Serin Of, E. (2012). “*Kat Mülkiyeti Kurulmak Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi*”, Terazi Hukuk Dergisi, 7. (65), (s. 32-38).
- Serozan, R. (2007). *Sözleşmeden Dönme*, Gözden Geçirilmiş 2. Basım, İstanbul.
- Serozan, R. (2019). *Borçlar Hukuku*, Özel Bölüm, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 4.Bası, İstanbul.
- Sezer, A. (2016). “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*”, İstanbul Barosu Dergisi,90(4), (s.43-60).
- Surlu, M.H. (2014). *Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları*, Yeni Borçlar Kanunu ve HMK’na Göre Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara.
- Şahin, T. (2012). *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Şimşek, S.(2010). “*Ortaklığın Giderilmesi Davaları*”, Terazi Hukuk Dergisi, 5(52), (s.53-81).
- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku Özel Borçİlişkileri*, Cilt: I-1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basımdan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul.
- Tanrıver, S. (2016). *Medenî Usûl Hukuku*, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Üstündağ, S. (2000). *Medeni Yargılama Hukuku*, C. I-II, Nesil Matbaacılık, İstanbul.
- Yavuz, C. (2014). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 13. Baskı, İstanbul.
- Yıldırım, A. ve Sarı,C. (2014) Elbirliği Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Çevrilmesinde Görevli Merci Sorunu,*Bahçeşehir Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, 9 (115), (s. 103-122).
- Yıldırım, A. (2019). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 9. Baskı, Ankara.
- Zevkliler, A. veGökyayla, E. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. Bası, Ankara.
- Zevkliler, A.,Ertas, Ş., Havutçu, A.,Acabey, M.B. ve Gürpınar, D. (2018). *Medeni Hukuk Temel Bilgiler*, Turhan Yayınevi, Ankara.

Zeytin, Z. veErgün, Ö. (2018). *Türk Medeni Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

