

TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA  
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

**Onur MUTLU**

Ankara, 2024

TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA  
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

**Onur MUTLU**

**Tez Danışmanı**  
**Doç. Dr. Yıldız ABİK**

Ankara, 2024

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI**

**YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA**  
**TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Onur MUTLU**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ**

**Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**Prof. Dr. Hasan İŞGÜZAR**

**Prof. Dr. Süleyman YILMAZ**

**Tez Savunması Tarihi**

**24/01/2024**

**T.C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,**

Doç. Dr. Yıldız ABİK danışmanlığında hazırladığım “Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi (Ankara, 2024)” adlı yüksek lisans tezimdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

**Tarih: 24.01.2024**

**Onur MUTLU**

## TEŞEKKÜR

Bu çalıőmanın hazırlanmasında değerli fikir ve eleőtirileri ile yol gösteren, tez danıőmanım, sayın hocam Doç. Dr. Yıldız Abık'e saygılarımı ve teőekkürlerimi sunarım. Tez savunma jürimde yer alan kıymetli hocalarım Prof. Dr. Hasan İőğüzar'a ve Prof. Dr. Süleyman Yılmaz'a eleştiri ve katkılarından ötürü teşekkür ederim.

Tez çalıőmamın başından beri desteklerini her zaman hissettiğim, her daim yanımda olan aileme teőekkürü bir borç bilirim.

2210-A Genel Yurt İçi Yüksek Lisans Burs Programı kapsamında bu çalıőmayı destekleyen TÜBİTAK'a teşekkür eder, minnetlerimi sunarım.

**Onur MUTLU**

# İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
KISALTMALAR.....	v
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ, TANIMI, TARAFLARI VE BENZER MÜESSESELERDEN FARKLARI

I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE TANIMI .....	3
1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği .....	5
a. Ön Sözleşme Görüşü .....	6
b. Satış Sözleşmesi Görüşü .....	10
c. Görüşümüz .....	13
2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tanımı .....	15
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tarafları .....	16
a. Vaat Alacaklısı .....	16
b. Vaat Borçlusu .....	17
II. SÖZLEŞMENİN BENZER MÜESSESELERDEN FARKI .....	18
1. Sözleşme Görüşmelerinden ve Tasarısından Farkı.....	18
2. Niyet Mektubundan Farkı.....	20
3. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkı.....	21
4. TKHK’da Düzenlenen Ön Ödemeli Konut Satışından Farkı .....	22
5. Alım, Önalım ve Geri Alım Sözleşmelerinden Farkı .....	25
6. Üçüncü Kişinin Fiilini Üstlenmeden Farkı.....	27
7. Miras Payının Devrinden Farkı .....	29

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI VE UNSURLARI

I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI .....	32
1. Genel Olarak.....	32

2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekli .....	33
a. Genel Olarak.....	33
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Resmi Şekil Zorunluluğu .....	36
c. Temsilci Aracılığıyla Akdedilmesi .....	41
d. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekle Aykırı Yapılmasının Sonuçları.....	41
(1) Genel Olarak .....	41
(2) Özellik Arz Eden Durumlar .....	45
(3) Şekle Aykırılık İddiasının Hakkın Kötüye Kullanılması Olarak Kabul Edilmesi.....	47
3. Fiil Ehliyeti .....	50
II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN ANLAŞMASI GEREKEN UNSURLAR .....	53
1. Genel Olarak.....	53
2. Tarafların Taşınmaz Satış Sözleşmesi Akdetme Vaadi.....	54
3. Taşınmaz.....	55
a. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olmasının Zorunlu Olup Olmadığı.....	56
b. Taşınmazın Belirli ya da Belirlenebilir Olması.....	58
c. Taşınmazın Paylı Mülkiyete Tabi Olması.....	60
d. Taşınmazın Elbirliği Mülkiyetine Tabi Olması.....	64
e. Kat Mülkiyeti Kanunu'na Tabi Taşınmazlar.....	68
(1) Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulmuş Taşınmaz .....	68
(2) Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulmamış Taşınmaz .....	69
4. Bedel.....	72
a. Genel Olarak Satış Bedeli .....	72
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Satış Bedeli .....	73

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ VE SONA ERMESİ

I. SÖZLEŞMENİN TARAFLARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ .....	76
1. Satış Sözleşmesini Akdetme Borcu .....	76
2. Taşınmaz Malikinın Satış Sözleşmesini Yapmaması .....	77
a. Genel Olarak.....	77
b. Satış Akdinin Dava ile Sağlanması .....	79

II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN ŞERHİ VE ŞERHİN ETKİSİ.....	82
1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi.....	82
2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şerhin Etkisi.....	86
3. Birden Çok Satış Vaadi Sözleşmesi Akdedilmesinde Şerhin Etkisi .....	90
III. BORCUN İFA EDİLMEMESİNİN SONUÇLARI.....	92
1. Genel Olarak.....	92
2. Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları .....	93
a. Aynen İfa ve Gecikme Sebebiyle Tazminat Talebi.....	101
b. Aynen İfa Talebinden Vazgeçerek Müsbet Zararın Tazmini Talebi.....	103
c. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini Talebi .....	104
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı .....	106
a. Genel Olarak.....	106
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlunun Sorumlu Olduğu İfa İmkânsızlığı.....	109
c. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlunun Sorumlu Olmadığı İfa İmkânsızlığı.....	114
IV. SONA ERMESİ.....	116
1. İfa.....	116
2. Zamanaşımı.....	116
3. İkale .....	118
4. İbra.....	119
5. Borçlunun Sorumlu Olmadığı İfa İmkânsızlığı .....	119
6. Alacaklı ile Borçlu Sifatının Birleşmesi .....	120
7. Taraflardan Birinin İflası .....	120
8. Taraflardan Birinin Ölümü .....	122
<b>SONUÇ .....</b>	<b>124</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>128</b>
<b>ÖZET .....</b>	<b>140</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>141</b>

## KISALTMALAR

<b>ABD</b>	: Ankara Barosu Dergisi
<b>AÜHFD</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>BÜHFD</b>	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>bkz.</b>	: Bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>E.</b>	: Esas
<b>E.T.</b>	: Erişim Tarihi
<b>EÜHFD</b>	: Erzurum Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>f.</b>	: Fıkra
<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK.</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>HMK</b>	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBBGK</b>	: İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
<b>İBD</b>	: İstanbul Barosu Dergisi
<b>İİK</b>	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
<b>İÜHFD</b>	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>İÜHFM</b>	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
<b>K.</b>	: Karar
<b>KHÜHFD</b>	: Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>KMK</b>	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>LHD</b>	: Legal Hukuk Dergisi
<b>Nr.</b>	: Kenar Numarası
<b>s.</b>	: Sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TKHK</b>	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TNBHD</b>	: Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi
<b>UMD</b>	: Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>YÜHFD</b>	: Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

## GİRİŞ

Değişen ve gelişen dünyada, yaşam biçimleri kadar hukuki ilişkiler ve sözleşme hukuku da değişmekte, gelişmekte ve dönüşmektedir. Ancak tüm bu değişim ve gelişimin hızla devam etmesi karşısında en klasik borç ilişkileri ve sözleşme türleri, öneminden bir şey kaybetmeden varlığını devam ettirmektedir. Pratik hayatın ihtiyaçlarından doğan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de geçmişten bu yana Türk Hukukunda, özellikle günlük hayatta çokça karşılaştığımız sözleşme türlerindedir. Bu nedenledir ki satış vaadi sözleşmesine dayanan hukuki uyumsuzluklar en az taşınmaz satış sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluklar kadar Yargıtay kararlarına konu olmaktadır. Sözleşmenin bu denli yaygın kullanılmasının arkasında, tarafların yapacakları satış sözleşmesinden önce kendilerini taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle bağlı kılmak istemesi, taşınmaz satışının bazı durumlarda hemen gerçekleştirilmek istenmemesi veya satış için gerekli koşulların oluşmaması, şarta ve vadeye bağlı satış sözleşmesinin tapu müdürlüklerindeki uygulamadan kaynaklı olarak yapılamaması gibi nedenler vardır.

Ülkemiz nüfusunun atmasına paralel olarak konut ihtiyacının da artması nedeniyle hızla büyüyen inşaat sektöründe özellikle yüklenicilerin sıklıkla başvurduğu satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile birlikte akdedilmektedir. Yine elbirliği ortaklığında, ortakların taşınmazı ortaklık dışından üçüncü bir kişiye devretme olanağının hukuken mümkün olmaması veya taşınmazın devrinin önünde birtakım idari veya hukuki engeller olması nedeniyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesine günümüzde sıklıkla başvurulmaktadır. Bu yaygın kullanım karşısında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iyi anlaşılması için öğretisi ile uygulamadaki görüş ve kabullerin irdelenmesi bir zorunluluktur.

Bu yüksek lisans tezi kapsamında, Yargıtay uygulamalarını ve öğretiyi geçmişten bu yana sıklıkla meşgul eden taşınmaz satış vaadi sözleşmesi incelenecektir. Yargıtay

Kararları Işığında Taşınmaz Satış Vaadi isimli bu çalışmamızda, Türk mevzuatından ve Türk hukukundaki çalışmalardan faydalanılacaktır. Bu çalışmaların yanında taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine dair uygulamada karşılaşılan uyumsuzlukların daha iyi anlaşılabilmesi için her başlıkta olabildiğince farklı Yargıtay kararlarına ve bu kararlara dair görüşlerimize yer verilecektir. Tezin birinci bölümünde sözleşmenin hukuki niteliği kendi görüşümüz ile birlikte saptanacak ardından tanımı, tarafları ve benzer kurumlardan farkına değinilecektir. İkinci bölümde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesinin şartları, bu bağlamda özellikle resmi şekil şartı, resmi şekil şartına uymamanın sonuçları ve şekil şartı eksikliğinin ileri sürülmesinin dürüstlük kuralı ile sınırlandırılması üzerinde durulacak, ardından tarafların üzerinde anlaşması gereken unsurlara değinilecektir. Bu unsurlara değinilirken taşınmaza ilişkin paylı mülkiyete, elbirliği mülkiyetine veya kat mülkiyetine tabi olması gibi özellik arz eden durumlar üzerinde durulacaktır. Üçüncü bölümde ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hükümleri ve sona ermesine yer verilecektir. Bu kapsamda üçüncü bölümde özellikle yargı kararları çerçevesinde değerlendirme yapılarak; satış sözleşmesi akdetme borcu, satışın davaya başvurarak sağlanması, sözleşmeden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmesi, şerh edilen bu hakkın üçüncü kişilere karşı etkisi, temerrüt ve ifa İmkânsızlığı nedeniyle borcun ifa edilmemesi ve sonuçları, sözleşmenin sona ermesi üzerinde durulacaktır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

# TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ, TANIMI, TARAFLARI VE BENZER MÜESSESELERDEN FARKLARI

### I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE TANIMI

Günümüzde sıklıkla başvurulana<sup>1</sup> taşınmaz satış vaadi müessesesi, bu denli kullanılmasına karşın mevzuatta etraflıca düzenlenmemiştir. Satış vaadi sözleşmesine<sup>2</sup> dair düzenlemelere kısaca değinmekte fayda görüyoruz.

TBK m. 237’de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmesinin bir geçerlilik şartı olduğuna vurgu yapılmıştır. Hükmü incelediğimizde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımının yapılmadığını ancak sözleşmenin geçerlilik şeklinin düzenlendiği görmekteyiz. Yine TBK m. 29<sup>3</sup> uyarınca, sözleşmelerin daha sonra akdedileceğine dair yapılacak olan sözleşmelerin geçerli olacağı hüküm altına alınmıştır.

---

<sup>1</sup> **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 197; **SERT-SÜTÇÜ, Selin**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Editör: Turgut ÖZ, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2023, s. 118.

<sup>2</sup> Çalışmamızda “satış vaadi sözleşmesi” ibaresi taşınmaz satış vaadi sözleşmesi anlamında kullanılacaktır.

<sup>3</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 22. maddesini karşılayan bu madde eski kanunda, “IV. Akit yapmak vaadi” kenar başlığı ile düzenlenmişti. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 29. Maddesinde ise kenar başlığı değiştirilerek “IV. Ön sözleşme” kenar başlığı tercih edilmiş ve içerikte değişiklik yapılmadan düzenlenmiştir. Değişikliğin yerinde olduğunu belirten görüş için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı), Borçlar Hukuku-Genel Bölüm, Birinci Cilt, 5. Basıdan tıpkı 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014, s. 100, dipnot (15).

Noterlik Kanunu 60/III hükmüne göre noterlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleyebileceği, sözleşmenin tapuya şerhini sağlayabilecekleri; yine 89. maddeye göre ise satış vaadi sözleşmesinin düzenleme şeklinde yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun ilgili hükmü sözleşmenin tapu siciline şerhi hakkında düzenlemeler içermektedir. Bu hükümler incelendiğinde sözleşmenin şekli ve tapu siciline şerh ile sınırlandırıldığını, sözleşmenin tanımının yapılmadığını vurgulamak güç değildir<sup>4</sup>. Taraflar, taşınmazın mülkiyetinin geçmesini o an için istemeyebilecekleri<sup>5</sup> gibi koşulları henüz gerçekleşmediği<sup>6</sup> için satış<sup>7</sup> sözleşmesinin kurulmasının önünde hukuki engeller<sup>8</sup> de olabilir. Örneğin elbirliği ortaklığı olan durumda, henüz paylaşılmamış bir

---

<sup>4</sup> Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile doğrudan ilgili olan hükümlerin şekil ve şerh ile sınırlı olduğunu vurgulayan bazı yazarlar, bunun sebebinin, kanun koyucunun, söz konusu kurumu kanun hükümlerinin dar kalıpları içerisinde dondurmamak istemeyip, bu kurumun, hayatın olağan akışında ortaya çıkabilecek ihtiyaçları karşılayacak şekilde gelişim göstermesi yönündeki arzusu olduğunu ifade etmektedirler. Bkz. **REİSOĞLU**, Seza, Gayrimenkul Satış Vaadi, Adalet Dergisi, 1957, S. 6-7, s. 551'den aktaran, **ÇENBERCİ**, Mustafa, Gayrimenkul Satış Vaadi, 3. Baskı, Olgaç Matbaası, Ankara 1986, s. 3; **ALBAYRAK**, Hakan, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar", UMD, Y. 5, S. 10, Aralık 2017, s. 45.

<sup>5</sup> **NOMER**, Halûk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 18. Bası, Beta, İstanbul 2021, s. 57; **BELEN**, Herdem, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh), Beta, İstanbul 2014, s. 106.

<sup>6</sup> **KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2021, s. 125-126

<sup>7</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda satım yerine satış ifadesi kullanılmıştır. Aral ve Ayrancı'ya göre iki sözcüğünde kelime anlamı aynıdır. **ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 13. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 71. Çalışmamızda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlendiği şekilde satış sözcüğünü kullanacağız.

<sup>8</sup> Hukuki bir engelin bulunması dolayısıyla ana sözleşmenin hemen kurulamadığı, taraf iradelerinin bu yönde olması dolayısıyla öncelikle ön sözleşme olan satış vaadinin yapılmasının tercih edildiği durumlara ilişkin örnekler için bkz. **AYRANCI**, Hasan, Ön Sözleşme, Yetkin Yayınları, Ankara 2006, s. 77-78.

payın satışının istenmesi hali taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasının önündeki bir hukuki engel olarak gösterilebilir<sup>9</sup>. Bu durumda taraflar, uzun ve bıkırtıcı şekil törenlerinden uzak olması<sup>10</sup>, cezai şart, cayma parası gibi hukuki kurumlarla iç içe geçerek halkın güven ihtiyacını karşılayan satış vaadi sözleşmesi akdetme yolunu seçmektedir<sup>11</sup>.

Satış vaadi sözleşmesinin tanımının ilgili kanunlarda yapılmaması ve tanımının yapılabilmesi için öncelikle hukuki niteliğinin ortaya konmasının bir zorunluluk olması nedeniyle ilk önce hukuki niteliği ve buna dair görüşlerden bahsedilecek ardından tanımı üzerinde durulacaktır.

### **1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği**

Satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği konusunda öğretilerde tartışmalar olmakla birlikte aşağıda ayrıntısıyla açıklanacağı üzere çoğunluk görüşü bu sözleşmenin bir ön sözleşme<sup>12</sup> olduğu yönündedir. Savunulan diğer bir görüş, bu sözleşmenin ön sözleşme olmadığı, satış sözleşmesinin kendisi olduğu yolundadır. Aşağıda her iki görüş ve bu görüşleri savunan yazarların gerekçelerine yer verilecek, taşınmaz satış vaadi

---

<sup>9</sup> **HATEMİ**, Hüseyin/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 58.

<sup>10</sup> **ALBAYRAK**, s. 44.

<sup>11</sup> **ÇENBERCİ**, s. 2; **ALBAYRAK**, s. 44-45.

<sup>12</sup> TBK m. 29 “önsözleşme” ifadesini bitişik şekilde kullanmıştır. Ancak öğretilere baktığımızda Ayrancı ve Doğan bu tabiri ayrık olarak “ön sözleşme” biçiminde kullanmışlardır. **AYRANCI**, s. 40; **DOĞAN**, Gül, Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), Yeditepe Üniversitesi Yayın No 29, İstanbul 2006, s. 51 vd.; Yargıtay da ayrık biçimde kullanmayı tercih etmiştir. Yargıtay 7. HD. T. 15. 09. 2021, E. 2021/170, K. 2021/680, “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de ileride taşınmaz mülkiyetinin tapuda devrini yapmayı taahhüt eden bir ön sözleşmedir.*” (www.lexpera.com, E.T.: 01.05.2023).

sözleşmesinin hukuki niteliği hakkında Yargıtay'ın tavrı ele alınacak ve sonuç olarak konu hakkındaki görüşümüze değinilecektir.

### **a. Ön Sözleşme Görüşü**

Bu görüşe ilişkin anlatacaklarımızdan önce ön sözleşmenin ne olduğunun ortaya konmasını gerekmektedir.

Ön sözleşme kavramı TBK m. 29'da karşımıza çıkmaktadır. Kanunda sözü edilmiş olmakla birlikte öz ve çekirdeklerini oluşturan temel noktaları kanunda düzenlenmemiştir. Bahsedilen nedenden ötürü ön sözleşmeye “kanunda ismi geçen isimsiz sözleşme” de denilmektedir<sup>13</sup>. Madde metninde açıkça bir tanım verilmemişse de ön sözleşmenin mahiyetine dair ipuçları barındırmaktadır. Buna göre genel manada ön sözleşmeyi, ileride taraflara asıl sözleşmeyi akdetme borcu yükleyen borçlar hukuku sözleşmesi olarak tanımlayabiliriz<sup>14</sup>. Burada bahsettiğimiz asıl sözleşme ise, ileride yapılması taraflardan birisi veya her ikisi tarafından yüklenilen, ön sözleşme ile taahhüt edilen sözleşme olup iki sözleşme birbirinden ayrılmaktadır<sup>15</sup>. Eklemek gerekirse ön sözleşme kanunda düzenlenmemiş olsaydı da taraflarca geçerli bir akit olarak düzenlenebilirdi. Zira ön sözleşmenin temeli TBK m. 26'da zikredilen sözleşme

---

<sup>13</sup> **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara 2018, s. 11.

<sup>14</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959, s. 46; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 355; **ORTA**, Elif, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 10; **ARAL/AYRANCI**, s. 199; **ÇENBERCİ**, s. 9; **ALBAYRAK**, s. 46; **AYRANCI**, s. 40; **DOĞAN**, s. 51 vd.

<sup>15</sup> **ÇENBERCİ**, s. 10; **ESENER**, Turhan/ **GÜNDOĞDU**, **Fatih**, Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği (TBK m. 1-48), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 85.

özgürlüğüne dayanmaktadır<sup>16</sup>. Nitekim Alman Medeni Kanunu'nda (BGB) ön sözleşmeyi düzenleyen bir maddeye rastlanmasa da sözleşme özgürlüğüne dayanarak bu tür sözleşmeler geçerli sayılmaktadır<sup>17</sup>.

Sosyal ve ekonomik hayatın dinamik olması nedeniyle uygulamasına çokça rastlanan ön sözleşmede, asıl sözleşme henüz imzalanmadan tek yahut iki taraflı bir bağlanmadan söz edebiliriz<sup>18</sup>. Taraflardan biri asıl sözleşmenin kurulmasını istemek yetkisini haiz olabileceği gibi her iki taraf da istemek yetkisini elinde bulundurabilir<sup>19</sup>. Ön sözleşmeden bahsedebilmek için asıl sözleşmenin borç sözleşmesi olması gerektiği gibi ön sözleşme de her daim bir borç sözleşmesidir.<sup>20</sup> Tasarruf sözleşmelerine dair ön sözleşme yapılması mümkün değildir<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> **AYRANCI**, s. 70 vd.; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 85; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 47; **EREN**, Genel Hükümler, s.355; **ALBAYRAK**, s. 47.

<sup>17</sup> **ORTA**, s. 9.

<sup>18</sup> **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 85-86; **EREN**, Genel Hükümler, s. 355; **ORTA**, s. 10. Ön sözleşmenin hazırlık fonksiyonu ve garanti fonksiyonu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **AYRANCI**, s. 60-63.

<sup>19</sup> **TEKİNAY**, Selâhattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Halûk / **ALTOP**, Atillâ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 143; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 270; **DOĞAN**, s. 53.

<sup>20</sup> Yargıtay 7. HD. T. 21.06.2022, E. 2021/8335, K. 2022/4374, “Önakitle ileride yapılması vaat edilen **borç sözleşmesine** de “asıl sözleşme” denilmektedir. Önakit taraflara asıl sözleşmeyi yapma borcu yükler ve önakitle vaatte bulunan bu borcu yerine getirmediği takdirde alacaklı mahkemeye başvurarak borçlunun aynen ifaya mahkum edilmesini isteyebilir.” (www.lexpera.com, E.T.: 01.05.2023); **NOMER**, s. 57; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 46-47; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 86; **DOĞAN**, s. 51-52; **ALBAYRAK**, s. 47; **ORTA**, s. 9-10.

<sup>21</sup> **REİSOĞLU**, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Beta, İstanbul 2014, s. 98; **KAYIHAN**, Şaban, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 5. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s. 116; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 86. “İmparatorluk Mahkemesi, 24 Nisan 1901 tarihinde verdiği bir kararda, aynî (dinglicher) bir ön sözleşmenin mümkün olmadığına hükmetmiştir. Kararda, tasarruf işleminin hak değişikliğini ya da hukuki durumdaki

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği noktasında öğretide tartışmalar olmakla birlikte çoğunluk, satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu savunmaktadır<sup>22</sup>. Hatta bazı yazarlara göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ön sözleşme müessesesinin en yaygın türüdür<sup>23</sup>. Bu görüşe göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin

---

*değişikliği doğrudan sağladığı belirtilerek, tasarruf işlemine yönelik borç doğuran bir yükümlülüğün ön sözleşme olarak nitelendirilmesini kabul etmemiştir.” (Bkz. RGZ 48, 133, 135 – ++naklen DOĞAN, s. 52).*

<sup>22</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 67; **ÇENBERCİ**, s. 6-11; **REİSOĞLU**, s. 98; **ARAL/AYRANCI**, s. 199; **NOMER**, s. 57; **DALAMANLI**, Lütfü, Gayrimenkul Satış Vaadi, Kazancı Matbaacılık, Ankara, 1986, s. 3; **OĞUZMAN**, Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, s. 447, Nr. 1469; **KARADAŞ**, İzzet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temliki İşleminde Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 20; **EREN**, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 235; **SİRMEN**, A. Lâle, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 368; **AKINTÜRK**, Turgut/**ATEŞ**, Derya, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 26. Baskı, Beta, İstanbul 2017, s. 234, dipnot (6); **ESENER**, Turhan/ **GÜVEN**, Kudret, Eşya Hukuku, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 223; **AYAN**, Mehmet, Eşya Hukuku-II-Mülkiyet, Gözden Geçirilmiş 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 199; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınları, Ankara 2003, s. 115; **ÖZENLİ**, Soysal, Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara, 1986, s. 4; **TUĞ**, Adnan, Türk Özel Hukukunda Şekil, Mimoza Yayınevi, Konya 1994, s. 101; **AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Adalet Yayınevi, Gözden Geçirilmiş Yenilenmiş ve Dipnotlu 5. Baskı, Ankara 2021, s. 270; **KAPLAN**, İbrahim, Türk Borçlar Hukuku, TBK m. 1-26, Genel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 124; **AKÇAAL**, Mehmet, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 407. **ŞAHAN**, Gökhan, Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020, s. 50; **TOPUZ**, Murat, Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020, s. 173.

<sup>23</sup> **KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2021, s. 355; **ANTALYA**, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt, V/1, 1, Temel Kavramlar, Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 436; **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 58; **BELLEN**, s. 106. Hatta ön sözleşme

akdedilmesi ile taşınmazın başkası adına tescili sağlanmamakta, sadece bu taşınmazın satışının ileride yapılması için taraflarca borç altına girilmektedir. Bir başka deyişle satış sözleşmesi yapma borcunu taraflardan birisi yahut ikisi de üzerine almaktadır<sup>24</sup>. Daha da açığı taraflardan birisi ya da her ikisi satışın yapılmasını isteme hakkını elde etmektedir<sup>25</sup>. Bu görüşe göre taraflar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile satışa dair ve satışı gerçekleştirecek nihai açıklamalarını yapmadıklarından burada bir satış sözleşmesinden değil ön sözleşmeden bahsedilebilir<sup>26</sup>. Yargıtay, Çenberci'nin deyişiyle hiçbir kararsızlık göstermeden satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğunu öteden beri açıklıkla dile getirmiştir<sup>27</sup>. Gerçekten Yargıtay kararlarının birçoğunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin TBK'nın 29. maddesi uyarınca bir ön sözleşme olduğu hususu açıklıkla belirtilmiştir<sup>28</sup>.

---

kurumunun taşınmaza ilişkin olanlar dışında başka bir örneğini göstermenin nerdeyse imkânsız olduğu da belirtilmektedir. Bkz. **ÖZMEN**, Etem Saba/ **VARDAR-HAMAMCIOĞLU**, Gülşah, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 36.

<sup>24</sup> **ÇENBERCİ**, s. 12

<sup>25</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 48-49; **ŞAHAN**, s. 50.

<sup>26</sup> **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C. 1, 3. Bası, İstanbul 1978, s. 103; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 447; **ORTA**, s. 9; **SİRMEN**, s. 368-369; **AYAN**, Mülkiyet, s. 199.

<sup>27</sup> **ÇENBERCİ**, s. 6

<sup>28</sup> Yargıtay 14. HD. T. 24. 06. 1980, E. 1979/2554, K. 1980/3554, "Satış vaadi sözleşmesi, herhangi bir taşınmazın mülkiyetini iktisap edebilmek amacıyla düzenlenen bir ön akittir." bkz. **GÜNAY**, Erhan, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Seçkin Yayınları, Ankara 2023, s. 19. Benzer yöndeki kararlar için bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 190, dipnot (63). Yargıtay'ın yeni tarihli bir kararı için bkz. Yargıtay 7. HD. T. 15. 09. 2021, E. 2021/170, K. 2021/680: "Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de ileride taşınmaz mülkiyetinin tapuda devrini yapmayı taahhüt eden bir ön sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de resmi senet şeklinde düzenlenmesi ve noter huzurunda iki tarafça imzalanması suretiyle geçerlilik kazanır (BK md. 29, Noterlik K. md. 60/3, md.89)." (www.lexpera.com, E.T.: 06.05.2023); Aynı yönde bkz. Yargıtay 14. HD. T. 01. 10. 2013,

Sonuç olarak taraflar taşınmaz satışı yapmak arzusuna sahip olmakla birlikte o an için bu satışın istenmediği ya da şartları gerçekleşmediğinden mümkün olmadığı durumlarda taraflar bağlanma iradesiyle, ön sözleşme olan ve kolaylıkla akdedilebilen satış vaadi sözleşmesi akdederek satışın ileride yapılması konusunda mutabık kalmaktadır.

## **b. Satış Sözleşmesi Görüşü**

Yukarıda öğretide ve uygulamada çoğunluk tarafından kabul edilen görüşün ön sözleşme olduğundan bahsetmiştik. Bu görüşe eleştiri getiren yazarlar, bu sözleşmenin aslında satış sözleşmesinin kendisi olduğunu savunmaktadır<sup>29</sup>. Bu görüşün en sert savunucusu olan Sungurbey, noterlerin düzenleyebilecekleri satış vaadi sözleşmelerinin bir ön sözleşme değil satış sözleşmesi olduğunu belirtmektedir<sup>30</sup>. Sungurbey, borçlandırııcı bir işlemle ilgili sözleşmenin, konusunun belirlenebilir olmasının yeterli olduğunu, belirli olmasının gerekmediğini, bu sebeple ileride kurulacak sözleşmenin konusunun önceden belirlenebilir nitelikte ise, ön sözleşme yolunun tercih edilmesinin gereksiz olduğunu savunmaktadır<sup>31</sup>. Bu yazara göre sözleşme konusu vaat edilmiş ise

---

E. 2013/5630, K. 2013/12434; Yargıtay 14. HD. T. 14. 07. 2014, E. 2014/5390, K. 2014/9356 sayılı kararın karşı oy yazısında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğu vurgulanmıştır. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, E.T.: 06.05.2023)

<sup>29</sup> **SUNGURBEY**, İsmet, Noterlerin Senedleyebilecekleri Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri Ön Sözleşme Değil Asıl Satım Sözleşmesidir, Medenî Hukukun Temel Sorunları, Adalet Yayınları, Ankara 2003, s. 874 vd.; Aynı yazar, **SUNGURBEY**, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963, s. 9-13.

<sup>30</sup> **SUNGURBEY**, s. 874 vd. Özmen de bu kabulün çok haklı ve isabetli olduğunu vurgulamaktadır. Bkz. **ÖZMEN**, Etem Saba, “Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, ABD, Y. 80, S. 2022/4, s. 517.

<sup>31</sup> **SUNGURBEY**, Şerh, s. 11. Tandoğan ise baskın olan görüşün ön sözleşme olduğunu ancak satış sözleşmesi olduğu yönündeki görüşün kuramsal dayanakları ve olması gereken kanun bakımından doğru olduğunu fakat yürürlükte olan kanun hükümlerinin, hem lafız hem de kanun koyucunun amacı bakımından taşınmaz satış vaadini satış sözleşmesi saymağa imkân

sözleşme kurulmuştur. Bu hususu da “...bir satış vaadi ya da bir kira vaadi yapmak, yani bir nesnenin mülkiyetini ya da kullanılmasını geçirme vaadini (satış ya da kira sözleşmesini) vaad etmek, başka bir deyişle vaadinde bulunmak, iletken nesnelere elektrik akımının geçişverişi gibi, gerçekte doğrudan doğruya mülkiyeti ya da kullanmayı geçirme vaadi, yani doğrudan doğruya asıl satış ya da asıl kira sözleşmesini yapan bir istek açıklaması olur ki, vaadde bulunan bu sözleşmeleri bir daha kurmak değil de doğrudan doğruya mülkiyeti geçirmek ya da kullandırmak borcuna girmiş olur.”<sup>32</sup> şeklinde açıklamaktadır. Sungurbey, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olarak tayin edilmesinin nedenini ise Noterlik Kanunu’ndaki düzenlemenin, kanunun amacıyla örtüşmeyecek biçimde lâfzî yorumlanması şeklinde açıklamaktadır. Acemoğlu da Sungurbey’in bu görüşüne katılmaktadır<sup>33</sup>. Nitekim Sungurbey’e göre Noterlik Kanunu’nda bahsedilen “taşınmaz satış vaadi” ibaresi aslında, “taşınmaz mülkiyetini geçirme vaadi” yani “taşınmaz satım sözleşmesi” manasında kullanıldığından “noterlere düpedüz asıl satım sözleşmelerini senetlemek yetkisi verilmiştir”<sup>34</sup>. Bir başka deyişle Sungurbey, sözleşenlerin verdikleri isme bakılmaksızın satış vaadi sözleşmesinin satış sözleşmesi şeklinde anlaşılması gerektiğini vurgulamıştır<sup>35</sup>.

Taşınmaz satış vaadinin aslında bir satış sözleşmesi olduğu görüşünün daha isabetli olacağını söyleyen bir diğer yazar ise Tunçomağ’dır. Bu yazar, satış vaadi

---

vermediğini belirtmektedir. Bkz. **TANDOĞAN**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/I, 6. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 244-245.

<sup>32</sup> **SUNGURBEY**, Şerh, s. 11.

<sup>33</sup> **SUNGURBEY**, İsmet, Medeni Kanun Ön Tasarısının Nesnelere Hukukunun Eleştirisi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1972, s. 73-74; **ACEMOĞLU**, Kevork, Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukukî Durumu, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1965, s. 58.

<sup>34</sup> **SUNGURBEY**, Şerh, s. 13.

<sup>35</sup> **SUNGURBEY**, Şerh, s. 15.

sözleşmesinde akit konusu açıkça belirlenmiş ise gerçekte asıl satış sözleşmesinin kurulduğunu savunmaktadır<sup>36</sup>. Tunçomağ, konusu açıkça belirlenmiş satış vaadi sözleşmesinden bahsediliyorsa bu sözleşmenin aslında bir satış sözleşmesi olması nedeniyle satış sözleşmesine ilişkin hükümlerin tatbik edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Ancak çok rastlanmasa da gerçek bir satış vaadi sözleşmesinden bahsedildiği durumda yani sözleşme konusunun belirli olmadığı hallerde bu sözleşmeye satış vaadi sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiğini savunur<sup>37</sup>. Sungurbey de taşınmazın belirli değil de belirlenebilir olduğu durumlarda asıl satış sözleşmesini kurmak üzere akdedilen bir ön sözleşmeden bahsedilmesi gerektiğini savunmaktadır<sup>38</sup>. Bu duruma örnek olarak da bir taşınmazdan 100 metrekarelik bir alanın satışını göstermektedir. Başkaca, Sungurbey'in görüşlerini kendine yakın bulan diğer yazarlar da aslında noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verildiğini savunmaktadır<sup>39</sup>.

Hatemi/Gökyayla ise olması gereken hukuk olarak Sungurbey'in görüşlerinin yerinde olduğunu belirtse de bu durumun Türk hukukunda benimsenmediğini ve satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra ayrıca tapuda da satış akdinin yapılması gerektiğini ancak Türk pozitif hukukunda benimsenmediğini vurgulamıştır<sup>40</sup>. Öte yandan bu yazarlar

---

<sup>36</sup> **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri (Akdin Muhtelif Nevileri), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1974, s. 173-174.

<sup>37</sup> **TUNÇOMAĞ**, s. 174-175.

<sup>38</sup> **SUNGURBEY**, s. 897, 898. Yine taşınmazın kesin olarak belirlenebilir olmadığı durumlarda bir ön sözleşmeden bahsedilebileceğini savunan **Von Tuhr'un** görüşlerini aktaran, **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 90.

<sup>39</sup> **BELEN**, s. 108 dipnot (154). Yine Kartal'ın taşınmaz satış vaadini ön sözleşme olarak kabul eden görüşe karşı getirdiği eleştiriler için bkz. **KARTAL**, Bilal, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi), Matsa Basımevi, Ankara 1993, s. 33.

<sup>40</sup> **HATEMİ**, Hüseyin/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 59.

başka bir noktaya daha temas etmektedir. Örneğin noterde yapılan sözleşmede “satış sözleşmesi” gibi terimler kullanılması durumunda ne olacaktır? Yazarlar, böyle bir durumda akdin geçersiz değil, tarafların müşterek iradesi satış vaadi yapmak ise tahvil yoluna başvurulmaksızın sözleşmenin geçerli olacağını; tarafların müşterek iradesi satış sözleşmesi akdetmek ise bu kez tahvil yoluna başvurarak sözleşmenin satış vaadine çevrilerek geçerli sayılacağını savunurlar<sup>41</sup>. Nitekim Kocayusufpaşaoğlu da her iki eserinde belirttiği üzere aynı görüşü savunmaktadır<sup>42</sup>. Ancak bu noktada şu hususu belirtmeden geçemeyeceğiz. 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 60. Maddesi, 23.06.2022 tarih ve 7413 sayılı Kanun’la değiştirilmiş olup artık noterlerin de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu sebepten, noterler artık taşınmaz satış sözleşmesi de yapabildiği için tahvil yoluna başvurarak sözleşmenin satış vaadine çevrilmesi yoluna başvurulmasının artık gerekmediği kanaatindeyiz.

### **c. Görüşümüz**

Görüldüğü üzere Yargıtay’ın, taşınmaz satış vaadinin bir ön sözleşme olduğu yönündeki tutumunda hiçbir kararsızlık olmamasına rağmen taşınmaz satış vaadinin hukuki niteliği noktasında birbirinden kesin olarak ayrılan öğretî görüşleri mevcuttur<sup>43</sup>. Satış vaadi sözleşmesinin aslında satış sözleşmesi olduğunu savunan yazarlar olsa da

---

<sup>41</sup> **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 59;

<sup>42</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 124,125; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 103-104, dipnot (26(a)).

<sup>43</sup> **ALBAYRAK**, s. 49.

öğretide baskın olan<sup>44</sup> ve Yargıtay<sup>45</sup> tarafından da benimsenen görüş bu sözleşmenin bir ön sözleşme olduğu yolundadır. Bizim görüşümüz de bu yöndedir. Nedenlerini sıralamak gerekirse,

Birincisi; Borçlar Hukukumuzda hakim olan ilke sözleşme serbestisi prensibidir. Buna göre tarafların istedikleri şekil ve içerikte sözleşme hazırlama serbestisine sahip olduğu ortamda tarafların isteği satış yapmak değil satış-alış vaadinde bulunmak ise bu sözleşmenin tarafların iradesine aykırı şekilde satış sözleşmesi olarak yorumlanması mümkün değildir.

İkincisi; taşınmaz satışı vaadi sözleşmesi Türk hukukunda satış sözleşmesinden ayrı bir kurum olarak kabul edilmiştir. Zira Tapu Kanunu m. 26 ve TBK m. 237 hükümlerinde kanun koyucu taşınmaz satış ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini ayrı ayrı belirtme ihtiyacı duymuş; iki sözleşmeyi de bağımsız olarak zikretmiştir<sup>46</sup>. Özellikle Tapu Kanunu m. 26’da satış vaadinden sonra satış akdinin yapılması öngörülmüştür. Bu iki sözleşmenin aynı olduğunun kabul edilmesi halinde hükümde ikinci kez satış sözleşmesinin akdinden bahsedilmemesi gerekirdi<sup>47</sup>. Kocayusufpaşaoğlu da Noterlik Kanunu ile TBK’da anılan taşınmaz satışı ile satış vaadinin birbirinden başka terimler

---

<sup>44</sup> **KILIÇOĞLU**, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s. 355; **EREN**, Mülkiyet, s. 235; **SİRMEN**, s. 368; **ESENER/GÜVEN**, s. 223; **AYAN**, Mülkiyet, s. 199; **EREN**, Genel Hükümler, s. 357; **HATEMİ/GÖKYAYLA**; s. 58-59; **GÜMÜŞ**, Şerh, s. 115; **ANTALYA**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 1, s. 436.

<sup>45</sup> Yargıtay HGK.’nın bu yöndeki kararları için bkz. **SURLU**, Mehmet Handan, Açıklamalı – İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi, Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali Tescil Elatmanın Önlenmesi Davaları, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2014, s. 35-40 vd. Ayrıca bkz. **ÇENBERCİ**, s. 6-7.

<sup>46</sup> **BAĞCI**, Ömer, “Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükümü”, LHD, C. 14, S. 160, s. 201; **ÇENBERCİ**, s. 12; **EREN**, Özel Hükümler, s. 197-198.

<sup>47</sup> **ÇENBERCİ**, s. 12.

olduğunu belirtmektedir. Zira bu yazara göre mevzuatta yer alan hükümleri oldukları gibi anlayarak “*ahenkli bir sitem*” içerisinde değerlendirmek olanağı var iken bunları kısmen görmezden gelen yahut sarih ifadelerinden başka anlam çıkararak sisteme üstünlük bahşedilemez, bu sebeple satış vaadini taşınmaz satışı gibi yorumlamak pozitif hukuk açısından anlamsızdır<sup>48</sup>.

Üçüncüsü; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tarafları, taşınmaz mülkiyetinin devrinin değil de devir için taşınmaz satış sözleşmesi akdetme borcu altına sokan bir sözleşme olarak hukukumuzda kendine yer edinmiştir. Eklemek gerekirse taşınmaz satış sözleşmesi, tapu sicilinde değişiklik meydana getirecek tasarruf işlemi de kapsadığı halde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi durumunda tapu sicilinde bir değişiklik olmamakta, tescil yani tasarruf işlemi geleceğe bırakılmaktadır. Yani satış vaadi sözleşmesi taraflar arasında borç doğurmakla birlikte sözleşmenin akdedilmesiyle taşınmazın mülkiyeti diğer tarafa geçmemektedir. Taşınmazın mülkiyetinin nakli için tarafların tapuda rızai olarak işlem yapması yahut bir mahkeme ilamı gerekmektedir. Günümüzde tapu müdürlüklerindeki uygulama da bu yönde olup satış vaadi sözleşmesinden sonra ayrıca satış sözleşmesi yapılmaktadır. Bu sebeple de iki müessese birbirinden farklı konumda olup taşınmaz satış sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesini aynılaştırmak mümkün değildir.

## **2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tanımı**

Satış vaadi sözleşmesi ile ilgili mevzuatta açık bir tanıma rastlanmamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliğine dair görüşleri ortaya koyduktan sonra en genel manada tanımını yapacak olursak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tarafların sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmazın satışını ileride yapmak-istemek yükümlülüğü altına girdiği, taraflardan birine veya ikisine de taşınmazın satışını talep

---

<sup>48</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 63-64.

etme hakkı sağlayan<sup>49</sup>, ayrıca şahsi hak bahşeden ve tarafları karşılıklı borç altına sokan ön sözleşmedir<sup>50</sup>. Satış vaadi sözleşmesinde taraflar, satış sözleşmesini daha sonra yapmayı taahhüt etmektedir. Taraflar, satış vaadinden doğan yükümlülüklerini, asıl sözleşme olan satış sözleşmesi akdederek ifa etmek zorundadır<sup>51</sup>.

### 3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tarafları

#### a. Vaat Alacaklısı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısı; taraflarca kararlaştırılan satış bedelini vaat borçlusuna ödeme yükümlülüğü altına giren ve ilerde taşınmaz mülkiyeti kendisine devredilecek olan, taşınmazın devrini talep edebilme yetkisini haiz gerçek, tüzel kişi veya kişilerdir<sup>52</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile vaat alacaklısı taşınmazın mülkiyetinin devredilmesini talep hakkını kazanacağı gibi vaat borçlusu mülkiyetin devrini yapmadığı vakit öğretide farklı görüş<sup>53</sup> olsa da öğretinin çoğunluğunun kabul ettiği üzere ve Yargıtay uygulamasına göre vaat alacaklısı mahkemeden ferağa icbar

---

<sup>49</sup> **ÇENBERCİ**, s. 12-13. Satış sözleşmesini yapma borcunu taraflardan sadece biri üzerine almışsa tek taraflı taşınmaz satış vaadinden, her ikisi de üzerine almışsa iki taraflı gayrimenkul satış vaadinden bahsedilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 86.

<sup>50</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 189; **SEZER**, Ahmet, “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*”, İBD, C. 90, S. 4, Temmuz 2016, s. 43.

<sup>51</sup> **EREN**, Özel Hükümler, s. 200; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 126; **ORTA**, s. 18.

<sup>52</sup> **ÇİFTÇİ**, Halil, Gayrimenkul Davaları ve Yargılama İşlemleri, Cilt I, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 611; **SURLU**, s. 75; **KARADAŞ**, s.35; **RUHİ**, Ahmet Cemal/**RUHİ**, Canan, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara 2022, s. 29. Yargıtay’ın vaat alacaklısı tanımı için bkz. Yargıtay 14. HD. T. 25. 11. 2010, E. 2010/11560, K. 2010/12993, “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde “vaat alacaklısı” ilerde taşınmaz mülkiyeti kendisine devredilecek olan gerçek, tüzel kişi veya kişilerdir.*” (www.lexpera.com, E.T.: 07.10.2023).

<sup>53</sup> Taşınmaz satış vaadinin ifa edilmemesinin sonuçları ve öğretideki görüşler ileride incelenecektir.

suretiyle hükmen tescil talebinde bulunabilir<sup>54</sup>. Vaat alacaklısı sözleşme kurma iradesini kendisi açıklayabileceği gibi vekil, mümessil, vasi veya veli aracılığıyla açıklayabilir<sup>55</sup>. Ancak belirtelim ki tıpkı taşınmaz satış sözleşmesinde olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vekil bu sözleşmeyi yapma yetkisiyle özel olarak yetkilendirilmiş olmalıdır<sup>56</sup>.

## **b. Vaat Borçlusu**

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu; taraflarca ileride akdedilmesi vaat edilen satış sözleşmesi ile sözleşmeye konu edilen taşınmazın mülkiyetini ve zilyetliğini vaat alacaklısına devretmeyi vaat eden gerçek veya tüzel kişidir<sup>57</sup>. Vaat borçlusu iradesini kendisi açıklayabileceği gibi vekil veya temsilci aracılığıyla da açıklayabilir<sup>58</sup>. Vaat borçlusunun, sözleşmesinin akdedildiği tarihte taşınmazın maliki

---

<sup>54</sup> **KARADAŞ**, s. 36. Nitekim Yargıtay bir kararında bu hususa açıkça şu şekilde vurgu yapmıştır, “*Davadaki istemin dayanağı 5.12.2005 günlü taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesidir. Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri kaynağını Borçlar Kanununun 22.maddesinden alır. Bu tür sözleşmeler alacaklısına doğrudan taşınmaz mülkiyetini geçirmez. Ancak, ileride taşınmaz mal mülkiyetinin alacaklıya aktarılmaması halinde Türk Medeni Kanununun 716.maddesine dayanılarak hükmen tescil isteme hakkı sağlar.*” Yargıtay 14. HD. T. 17. 07. 2007, E. 2007/9047, K. 2007/9606 (www.lexpera.com, E.T.: 19.11.2023).

<sup>55</sup> **KARADAŞ**, s. 35; **SURLU**, s. 53.

<sup>56</sup> **BAŞPINAR**, Veysel, “Taşınmaz Satımında Vekalet”, AÜHFD, C. 45, S. 1, 1996, s. 498; **EREN**, Özel Hükümler, s. 736; **SURLU**, s. 53.

<sup>57</sup> **KARADAŞ**, s. 36; **SURLU**, s. 53; **RUHİ/RUHİ**, s. 27. Yargıtay da bir kararında vaat borçlusunu “(…) taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi yapılmakla vaat borçlusu ileride taşınmaz mal mülkiyetini vaat alacaklısına geçirme (yeni bir sözleşme yapma) taahhüdünde bulunur.” şeklinde tanımlamıştır. Bkz. Yargıtay 7. HD. T. 12. 04. 2023, E. 2022/480, K. 2023/2147 (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 19.11.2023)

<sup>58</sup> **KARADAŞ**, s. 39. Vekalet görevinden azledilmiş kişinin yaptığı satış vaadi sözleşmesinde, vaat alacaklısı tarafından azlin bilinip bilinmediği, vaat alacaklısının kötü niyetli olup olmadığı araştırması yapıldıktan sonra iyi niyetli ise davanın kabulü ile tapu iptal ve tescil kararı verilmesi gerektiği yönündeki karar için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 20. 02. 2008, E.

olması gerekmemektedir. Ancak en geç sözleşmenin ifa edileceği vakitte yahut ifa davasının açıldığı zamanda malik olması gerekmektedir<sup>59</sup>. Nitekim Yargıtay bir kararında “*Satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için vaat borçlusunun satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihte tapuda kayıtlı taşınmazın maliki olması gerekmez. Vaat borçlusunun sözleşmenin yapıldığı tarihte malik olmaması sözleşmenin sıhhatine tesir etmez. Satış vaadi sözleşmesi geçerli olmakla birlikte dava tarihinde davalılar vaat olunan taşınmazın maliki olmadığından aynen ifa mümkün değildir. Kural olarak, borcun ifa edilmemesi borçlunun sorumluluğunu meydana getirir ve borcun ifa edilmemesinde kusurlu kabul edilir. Bu durumda vaat alacaklısı davacı aynen ifa yerine BK.96 ve devamı maddeleri uyarınca tazminat talep edebilir. Buradaki tazminat alacaklının müspet zararidir. Müspet zarar ise; aktin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zarardır.*” şeklindeki kararıyla bu hususa açıklık getirmiştir<sup>60</sup>.

## II. SÖZLEŞMENİN BENZER MÜESSESELERDEN FARKI

### 1. Sözleşme Görüşmelerinden ve Tasarisından Farkı

Tarafların sözleşme imzalamadan önce bir araya gelerek sözleşmeye dair görüşmeler yaptığı, hatta bu görüşmeler neticesinde imzasız taslak bir metnin hazırlandığı durumlara günlük hayatta özellikle ticari yaşamda sıklıkla rastlanmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de bu ön görüşmelere ve sözleşme tasarısına benzer şekilde asıl

---

2008/270, K. 2008/2072 (www.lexpera.com, E.T.: 25.12.2023). Benzer yöndeki Yargıtay 14. HD., T. 04. 07. 2011, E. 2011/7702, K. 2011/8724 sayılı karar için bkz. **ÇİFTÇİ**, S. 792-795.

<sup>59</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 192; **ÇİFTÇİ**, s. 612; **KARADAŞ**, s.36-37.

<sup>60</sup> Yargıtay 3. HD., T. 17.09.2013, E. 2013/10595, K. 2013/12801 sayılı kararı aktaran, **AYAN**, Mülkiyet, s. 192-193, dipnot (73).

sözleşmeden önce akdedilmekte, teknik olarak tarafları yükümlülük altına sokmayan ön görüşmeler ile asıl sözleşmenin imzalanması arasındaki aşamada bulunmaktadır<sup>61</sup>.

Tarafların sözleşme akdedilmeden önceki görüşmelerinin amacı, asıl sözleşmeyi akdetme taahhüdü değil de asıl sözleşme imzalanıncaya kadar bu sözleşmenin ayrıntılarının veya önemli noktalarının görüşülmesi ise burada bir ön sözleşmeden bahsedilemez<sup>62</sup>. Sözleşme görüşmelerinde tarafların bazı noktalarda anlaşmaya varmış olmaları da durumu değiştirmeyecektir<sup>63</sup>. Zira sözleşme görüşmelerinde ön sözleşmedeki gibi asıl sözleşmenin akdedilmesi hususunda bir bağlayıcılık yoktur<sup>64</sup>. Sözleşme görüşmelerinin asıl sözleşmeyi kolaylaştırma özelliği göze çarpar<sup>65</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise taraflar ileride satış akdini kurma yükümlülüğü altına girmektedir<sup>66</sup>.

Sözleşme tasarısında da taraflar üzerinde anlaştıkları konuyu yazıya dökseler de asıl sözleşmenin kurulması noktasında hürdürler<sup>67</sup>. Çünkü sözleşme tasarısı da ön sözleşmeden farklı olarak tarafları borç altına sokacak mahiyette değildir<sup>68</sup>. Diğer bir fark ise geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekli iken, sözleşme tasarı için böyle bir zorunluluktan bahsedemeyiz<sup>69</sup>.

---

<sup>61</sup> **AYRANCI**, s. 60-61; **ORTA**, s. 20.

<sup>62</sup> **DOĞAN**, s. 72; **AYRANCI**, s. 88.

<sup>63</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 361; **ORTA**, s. 20.

<sup>64</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 111; **ALBAYRAK**, s. 67.

<sup>65</sup> **ULUSAN**, İlhan, “Culpa in Contrahendo Üstüne”, Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay’ın Anısına Armağan I, İstanbul, 1982, s. 293.

<sup>66</sup> **DOĞAN**, s. 72-75.

<sup>67</sup> **AYRANCI**, s. 89.

<sup>68</sup> Bağlayıcı olmasa da bazı durumlarda “culpa in contrahendo” sorumluluğuna gidilebileceği yönündeki ayrıntılı açıklamalar için bkz. **AYRANCI**, s. 90.

<sup>69</sup> **ÇENBERCİ**, s. 21; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 89; **AYRANCI**, s. 90.

## 2. Niyet Mektubundan Farkı

Niyet mektubunu, tarafların ileride bir sözleşme imzalamak için “ciddi fakat bağlayıcı olmayan niyetlerini” açıklamaları olarak tanımlayabiliriz<sup>70</sup>. Niyet mektubu sözleşme görüşmeleri ile sözleşmenin imzalanması arasındaki aşamada kalır<sup>71</sup>. Niyet mektubu ile sözleşmenin esaslı noktaları, ileride daha detaylı açıklanmak üzere saptanır, sözleşmenin kurulması yönündeki niyet açıklanır ve sözleşme görüşmelerinin ciddi olarak ilerletilmesi üstlenilir<sup>72</sup>.

Doğan’a göre niyet mektubu, tek taraflı olarak düzenlenen ve gönderen tarafın hukuken bağlanma iradesinin bulunmadığı tipik bir mektup iken, Dinar’a göre bu mektupların tek taraflı yahut iki taraflı olabileceğini söylemek mümkündür<sup>73</sup>.

Niyet mektubunun bağlayıcılığı hususuna da kısaca değinmek gerekmektedir. Gönderen tarafın bu mektupla hukuken bağlanma iradesi olmadığından niyet mektubu karşı tarafça kabul edilse dahi bağlayıcı olmadığı çoğunlukla kabul edilen görüştür<sup>74</sup>. Ancak durumun özelliklerine göre niyet mektubunun bir ön sözleşme olabileceği ve bu durumda bağlayıcı olabileceği de öğretide savunulmaktadır<sup>75</sup>. Dinar, gönderen tarafın böyle bir bağlanma riskine karşı niyet mektubuna mutlaka bağlayıcı olmadığını belirten ifadeler konulması gerektiğine değinmektedir<sup>76</sup>. Gerçekten de özellikle uluslararası

---

<sup>70</sup> ORTA, s. 22-23.

<sup>71</sup> DOĞAN, s. 78; ORTA, s. 23.

<sup>72</sup> DİNAR, Cem, Niyet Mektubunun Hukuki Niteliği ve Bağlayıcılığı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 3-4; AYRANCI, s. 92; DOĞAN, s. 78; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 111.

<sup>73</sup> DİNAR, s. 7-8; DOĞAN, s. 78.

<sup>74</sup> AYRANCI, s. 92; DOĞAN, s. 78.

<sup>75</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 111.

<sup>76</sup> DİNAR, s. 30

işlemlerde taraflar, beyanlarının bağlayıcı olmadığına dair açık bir ifadelere yer verirler<sup>77</sup>. Bu sebeple niyet mektubunun bağlayıcılığı noktasında tarafların gerçek iradesi ve mektubun içeriği göz önüne alınarak yorum yapılmalıdır<sup>78</sup>. Orta, niyet mektubunda taşınmaz satış vaadine ilişkin de hükümler var ise bu mektubun da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekil şartına uygun düzenlenmesi gerekebileceğini, aksi takdirde niyet mektubunda bulunan satış vaadi hakkındaki açıklamaların bağlayıcılığı ve geçerliliğinin tartışmalı olacağını<sup>79</sup> ifade etse de kanımızca resmi şekilde düzenlenmeyen bir niyet mektubundaki taşınmaz satış vaadine dair hükümlerin bağlayıcı olmayacağı noktasında duraksama bulunmamaktadır.

### 3. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkı

Taşınmaz satış vaadinin aslında bir satış sözleşmesi olduğuna dair görüş ile ön sözleşme olduğu yönündeki baskın görüşü yukarıda ayrıntılarıyla anlatmıştık. İki sözleşmenin farkına burada da kısaca değineceğiz.

Taşınmazın satışı hakkındaki sözleşme ile satış vaadi sözleşmesi birbirine benzer şekilde borç doğuran sözleşmelerdir<sup>80</sup>. Fakat aralarında fark vardır. Buna göre, satış sözleşmesinde taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa geçirilmesi ve bunun tapuda tescilli borçlanılırken; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, taşınmazın satışına dair ileride bir satış akdinin kurulması borçlanılmaktadır<sup>81</sup>. Başka bir deyişle, taşınmaz satış vaadi

---

<sup>77</sup> **ORTA**, s. 24.

<sup>78</sup> **ESİN**, İsmail G./**LOKMAN HEKİM**, S. Tunç, Uygulamada Birleşme ve Devralmalar, Beta, İstanbul 2003, s. 8;

<sup>79</sup> **ORTA**, s. 25.

<sup>80</sup> **ÇENBERCİ**, s. 15; **ARAL/AYRANCI**, s. 202-203.

<sup>81</sup> **ÖZENLİ**, Soysal, Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara 1986, s. 8; **ÇENBERCİ**, s. 15; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 83 dipnot (148).

sözleşmeleri, tek başına bir borçlandırıcı işlem iken<sup>82</sup>; taşınmaz satış sözleşmeleri borçlandırıcı işlemin yanında tasarruf işlemini de barındırmaktadır.

İki kurumun arasındaki farklardan diğeri taşınmaz satış vaadi tek taraflı olabilirken, taşınmaz satışı ancak iki taraflı olabilmektedir<sup>83</sup>. İki müessesenin arasındaki farklardan bir diğeri taşınmaz satış sözleşmesi satıcı ile alıcı arasında yapılırken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi üçüncü kişi lehine de akdedilebilmektedir<sup>84</sup>.

#### 4. TKHK’da Düzenlenen Ön Ödemeli Konut Satışından Farkı

Bu sözleşmenin tanımı TKHK m. 40’ta karşımıza çıkmaktadır. Buna göre; *“tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmeler”* ön ödemeli konut satışı sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır<sup>85</sup>. Tüketici, taşınmazın devir ve tesliminden önce hatta ortada konut yokken ödeme yapmaya başlaması ve yüksek tutarlı ödemeler gerçekleştirilmesi nedeniyle tüketicinin ekstra korunma ihtiyacı hasıl olduğundan bu sözleşme TKHK kapsamına alınmıştır<sup>86</sup>.

---

<sup>82</sup> AYAN, Mülkiyet, s. 195.

<sup>83</sup> ÇENBERCİ, s. 15; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 86; AYAN, Mülkiyet, s. 194.

<sup>84</sup> ORTA, s. 27 dipnot (74).

<sup>85</sup> Ancak gündelik hayatta henüz tamamlanmamış yahut inşaatına dahi başlanmamış konutların satışına dair tüketici ile satıcı arasında daha ziyade taşınmaz satış vaadi şeklinde düzenlendiğinden dolayı buradaki “satış” kelimesinden “satış vaadi” nin anlaşılması gerektiği hakkında bkz. GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt 1 (Madde 1-46), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 250.

<sup>86</sup> MAKARACI, Aslı, “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makaleler -Tartışmalar), Derleyen, Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, s. 240; ÖZMEN, Etem Saba/ VARDAR-HAMAMCIOĞLU, Gülşah, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması

Bu sözleşmede, TBK’da hüküm altına alınan ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinden farklı şekilde; ödemelerin tamamının değil, belli kısmının yapılmasının yeterli olduğu kabul edilmektedir<sup>87</sup>. Diğer bir fark ise TBK’nın taksitle satış ve ön ödemeli taksitle satış hükümleri yalnızca taşınır için düzenlenmiş iken; ön ödemeli konut satışlarında bu durumun aksine sözleşme konusunu taşınmazlar oluşturmaktadır. Bu sebeple ön ödemeli konut satış sözleşmesiyle, çalışmamızın konusu oluşturan satış vaadi akdi benzerlik taşıdığından iki sözleşme arasındaki farkı ortaya koymamız gerekmektedir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusunu her türlü taşınmaz değil “*konut amaçlı taşınmazlar*” oluşturmaktadır<sup>88</sup>. Sözleşmenin tarafı olabilecek kişiler yönünden de farklılıklar mevcuttur. Buna göre ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarafları, tüketici ile ticari faaliyette bulunan satıcı olabilmektedir.<sup>89</sup>. Ayrıca taşınmaz satış vaadinden farklı olarak, TKHK m. 40’ın 3. Fıkrasında bir ön şart getirilmiş olup tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılabilmesi için yapı ruhsatı alınması bir zorunluluk olarak hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlenmenin tüketiciyi korumak amaçlı olarak getirildiği açıktır. Bir görüş ruhsat alınmaksızın akdedilmesi durumunda konut satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olacağını savunurken<sup>90</sup>, diğer görüş ise

---

Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 3.

<sup>87</sup> **ÖZMEN/VARDAR-HAMAMCIOĞLU**, s.12.

<sup>88</sup> **ÖZMEN/VARDAR-HAMAMCIOĞLU**, s.18. Konut amaçlı taşınmaz kavramına dair açıklamalar için bkz. **ÇABRİ**, Sezer, 6502 Sayılı Kanun’a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 649-652.

<sup>89</sup> **ORTA**, s. 62.

<sup>90</sup> **GÜMÜŞ**, Tüketici, s. 253-254. Bu durumda hükümsüzlüğün sadece tüketici tarafından ileri sürüleceği yönündeki görüş için bkz. **ÇABRİ**, s. 655.

sözleşmenin geçersiz olmayacağını ve sadece idari para cezası uygulanabileceğini ileri sürmektedir.

TKHK m. 41, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tapu kütüğüne tescil edilmesinin, satış vaadi olarak düzenlenmesi halinde ise noterde düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğunu hüküm altına almıştır<sup>91</sup>. Hatta bu husus açıkça dile getirilmese de Kanundaki birçok hükmün taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düşünülerek düzenlenmiş olduğu öne sürülmektedir<sup>92</sup>.

Öte yandan ön ödemeli konut satış sözleşmesi dönme, cayma hakkı hususlarında “alelade” satış vaadi sözleşmesine göre farklılık içerir. Sözleşmenin taraflarından alıcının tüketici olması dolayısıyla tüketici olan taraf, gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkını on dört gün içinde kullanabilecektir<sup>93</sup>. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde aksi sözleşmede kararlaştırılmadıkça tarafların cayma hakkı söz konusu olmayacaktır. Yine satış vaadi sözleşmesinden bir diğer farkı, tüketici herhangi bir gerekçe göstermeksizin yirmi dört ay içinde sözleşmeden dönebilecektir.

---

<sup>91</sup> Ön ödemeli konut satışının uygulamada çoğunlukla, hatta tek görülme şeklinin noterde düzenleme şeklinde yapılan ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi olduğu ancak klasik satış vaadinden farklı olup ön sözleşme olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı yönündeki görüş için bkz. **DOĞAR**, Mehmet, Ön Ödemeli Konut Satışı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2018, s. 118-119. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin aslında taşınmaz satış vaadinin uygulamadaki görünüm biçimlerinden biri olduğuna dair bkz. **ORTA**, s. 61 vd.

<sup>92</sup> **MAKARACI**, s. 240.

<sup>93</sup> **MAKARACI**, s. 253.

## 5. Alım, Önalım ve Geri Alım Sözleşmelerinden Farkı

Alım, önalım ve geri alım hakkı doğuran taşınmaza dair sözleşmeler de gelecekte mülkiyetin kazanılmasını amaçlamaktadır<sup>94</sup>. Ancak bu sözleşmeler taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden farklıdır<sup>95</sup>. Öncelikle belirtelim ki bu sözleşmeler satış vaadinin aksine ön sözleşme değil asıl sözleşmedir<sup>96</sup>. Ayrıca bu sözleşmeler yenilik doğuran haklar bahşetmeleri nedeniyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden farklıdır<sup>97</sup>. Taşınmaz satışı hükmü doğuran sözleşmeler söz konusu olduğunda, hak sahibi kural olarak<sup>98</sup> tek taraflı irade beyanıyla hakkını kullandığı anda karşı tarafla kararlaştırılan sözleşme kurulurken<sup>99</sup>; taşınmaz satış vaadinde tarafların tek taraflı irade beyanıyla satış

---

<sup>94</sup> **KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara 2021, s. 342-344. Bu sözleşmelere taşınmaz satışı hükmü doğuran sözleşmeler de denilmektedir. Bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 269.

<sup>95</sup> Kocayusufpaşaoğlu, alım akdi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin farklarını ortaya koyarken alım akdi için kabul edilecek görüşün önalım ve geri alım akitleri için de geçerli olacağını vurgulamıştır. Bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 91 dipnot (13). Ayrıca alım akdinin hukuki niteliğine dair ayrıntılı açıklamalar için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 91-100; **EREN, Özel Hükümler**, s. 206 vd.; **SERT-SÜTÇÜ**, s. 121 vd.

<sup>96</sup> **RUHİ/RUHİ**, s. 26; **SURLU**, s. 51; **ORTA**, s. 27.

<sup>97</sup> **ŞAHAN**, s. 51. Alım, önalım ve geri alım haklarının yenilik doğuran haklardan olduğuna dair bkz. **ESENER/GÜVEN**, s. 285 vd.; **SURLU**, s. 51.

<sup>98</sup> Ön alım hakkı TBK m. 242 gereğince ancak dava açmak suretiyle kullanılabilir. Bu husus 6098 sayılı yeni TBK ile düzenlenmiştir. Bu konudaki ayrıntılı izahat için bkz. **BURCUOĞLU**, Halûk, “Önalım Hakkının Kullanılmasında İki Yıllık Hak Düşürücü Sürenin Başlangıcı Hakkında Önemli Bir Kararın İrdelenmesi”, Prof. Dr. M. İlhan Ulusan’a Armağan, Festschrift für Prof. Dr. M. İlhan Ulusan, Armağan Cilt III, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s. 179-194. Buz’un ön alım hakkının ancak dava açma yoluyla kullanılabilmesine getirdiği eleştiri için bkz. **BUZ**, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s. 158-159.

<sup>99</sup> **SİRMEN**, s. 369; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 277-278; **TANDOĞAN**, Özel Borç İlişkileri, s. 249, 274; **GÜNAY**, s. 52; **DEMİRSATAN**, Barış, “Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, BÜHFD, C. 11, S. 145, Eylül 2016, s. 908; **DEMİRBAŞ**, Feride, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, AÜHFD, C. 65, S. 2, Haziran

sözleşmesini kurması mümkün değildir. Zira taşınmaz satış vaadinde asıl sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların birbirine uygun karşılıklı irade beyanında bulunması gerekir<sup>100</sup>. Alım, önalım ve geri alım hakkı doğuran sözleşmelerde taraflardan birinin irade beyanında bulunması<sup>101</sup> şartı olsa da aslında satış sözleşmesi akdedilmiş bulunmaktadır. Taşınmaz satış vaadinin ifası noktasında, tarafların karşılıklı, birbirine uygun irade beyanlarında bulunması bir gereklilik olarak karşımıza çıktığından ayrıca satış sözleşmesinin akdedilmesi gerekmektedir<sup>102</sup>.

Öte yandan hak sahibi kişi, önalım, geri alım ve alım sözleşmelerinden doğan hakkı kullanıp kullanmama noktasında özgür bir iradeye sahipken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bu durum farklılık arz etmektedir<sup>103</sup>. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflardan her birinin satış sözleşmesinin akdedilmesini talep etme yetkisi ve hakkı bulunmaktadır<sup>104</sup>. Bu nedenle taraflardan biri sözleşme uyarınca mahkemeye başvurarak taşınmazın tescili talebinde bulunabilmektedir<sup>105</sup>. Ayrıca alım, geri alım sözleşmeleri ve sözleşmeden doğan önalım sözleşmelerinin konusu hem taşınır hem de

---

2016, s. 251; **ÖZTÜRK**, Gülay, “*Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi (I)*”, Yargıtay Dergisi, 23(4), 1997, s. 523; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 69-72.

<sup>100</sup> **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 143; **EREN**, Genel Hükümler, s. 361.

<sup>101</sup> Önalım hakkının kullanılması için dava yoluna başvurulması gerektiği unutulmamalıdır.

<sup>102</sup> **ŞAHAN**, s. 51.

<sup>103</sup> **ORTA**, s. 30.

<sup>104</sup> **ERTAŞ**, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 13. Baskı, İzmir 2017, s. 30.

<sup>105</sup> **FEYZİOĞLU**, s. 104 dipnot (71); **GÜNAY**, s. 52; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 451-452; **REİSOĞLU**, s. 98.

taşınmaz mal olabilirken, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin konusu sadece taşınmaz oluşturur<sup>106</sup>.

## 6. Üçüncü Kişinin Fiilini Üstlenmeden Farkı

Üçüncü kişinin fiilini üstlenmede, “*üçüncü bir kişinin fiilini başkasına karşı üstlenen, bu fiilin gerçekleşmemesinden doğan zararı gidermeyi*” taahhüt etmektedir<sup>107</sup>. Başka bir deyişle anlaşmanın tarafları dışındaki üçüncü bir kişi, sözleşmede gerçekleştirilmesi taahhüt olunan fiilin gerçekleşmemesi durumunda zararın giderilmesi yükümlülüğü altına girmektedir<sup>108</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine benzer şekilde üçüncü kişinin fiilini üstlenme sözleşmesi de borçlandırıcı bir işlemdir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde yapılması zorunlu iken üçüncü kişinin fiilini üstlenme, taşınmaz satışına ilişkin olsa bile şekil şartına tabi olmayan<sup>109</sup> bir güvence akdidir<sup>110</sup>.

---

<sup>106</sup> Önalım, alım ve geri alım sözleşmelerine taşınmazların da konu olabileceğine ilişkin bkz. **SUNGURBEY**, İsmet, Medeni Kanun Öntasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1972, s. 193 vd.

<sup>107</sup> Bkz. TBK m. 128. **KAYAK**, Sevgi, Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 8; **AYAN**, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 99.

<sup>108</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1310; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 228-230; **KAYAK**, s. 23.

<sup>109</sup> **REİSOĞLU**, s. 396; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1307; **NOMER**, s. 502.

<sup>110</sup> **REİSOĞLU**, s. 395; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1307. Yargıtay 3. HD. T. 09.03.1961, E. 1961/1690, K. 1961/1792, “*Davalının, hemşiresi M’ye ait hisseyi bizzat veya bir vekil marifetiyle davacı F’ye 1500 lira bedelle tapuda ferağını temin etmeyi ve şayet mezkur meblağla ferağı temin edemez ve M daha fazla para almağa kalkarsa 325 lirayı davacıya ödemeği taahhüt ettiği ibraz edilen senet münderecatından anlaşılmaktadır. Bu vaziyette taraflar arasında Borçlar Kanunu’nun 110 uncu maddesine uygun bir teminat akdi mevcuttur. Teminat akdi müstakilen şahsi bir borç münasebetine vücut verir ve bu akid şekle tabi değildir.*” aktaran; **ÇENBERCİ**, s. 22. Garanti sözleşmelerinin özel bir türünü oluşturduğuna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. **AYAN**, Genel Hükümler, s. 100, dipnot (134). Garanti sözleşmesi niteliğini haiz olmayan üçüncü kişinin fiilini üstlenmenin

Ayrıca yukarıda bahsedildiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflardan biri yahut her ikisi de borç altına girerken, üçüncü kişinin fiilini üstlenmede kural olarak üstlenen kişi borç altına girmektedir<sup>111</sup>.

Taşınmaz satış vaadinde, satışı vaat edilen taşınmaz vaat borçlusunun mülkiyetinde olabileceği gibi üçüncü bir kişinin mülkiyetinde de olabilir. Sözleşmenin akdi sırasında, sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetinin vaat borçlusuna ait olma zorunluluğu yoktur<sup>112</sup>. Yargıtay kararında da satışı vaat edilen taşınmazın vaat borçlusunun mülkiyetinde olmasının gerekmediği açıklıkla vurgulanmıştır<sup>113</sup>. Vaat borçlusu, taşınmazın mülkiyeti başkasına ait olsa da taşınmazın satışını gerçekleştirmeyi şahsen borçlanmış olduğundan, satış vaadine konu edilen gayrimenkulün mülkiyetini kazandıktan sonra, alacaklı ile satış sözleşmesi yapmazsa vaat alacaklısı açacağı tescil davası ile taşınmazı kendi adına tescil ettirebilecektir<sup>114</sup>.

---

gerçekleştiği durumların da olduğuna dair bkz. **YAVUZ**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta, İstanbul 2014, s. 1477.

<sup>111</sup> **YAVUZ**, s. 1476; **ORTA**, s. 32.

<sup>112</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 192.

<sup>113</sup> Yargıtay 14. HD. T. 03.02.2003, E. 7835, K.779: “... bir kişinin, başka bir kişiye ait taşınmazın satımını vaad etmesi olanaklı olduğu gibi, miras yoluyla intikal edecek iştirakli payın satımının da vaad edilmesi olanaklıdır. Ancak, başka bir kişinin taşınmazının satımının vaad edilmesi halinde, vaad eden kişinin satış vaadi sözleşmesinin ifa tarihinde malik olması ya da satım için gerekli yetkileri alması gerekir.” aktaran; **SURLU**, s. 58-59.

<sup>114</sup> Yargıtay 3. HD. T. 05.02.2013, E. 2012/18832, K. 2013/1562: “Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet geçirim borcu yüklenen, ancak edimini yerine getirmeyen vaat borçlusu satıcıdan, dava tarihinde yürürlükte bulunan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca açılacak tapu iptali ve tescil davası yolu ile edimin hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.” (www.lexpera.com, E.T.: 16.09.2023). Uygulama ve öğretide savunulan satış vaadinin ifası davasında doğrudan TMK m. 716'ya göre, mülkiyetin alacaklıya geçirilmesinin, çözümü kolaylaştırıcı ancak satış vaadi ile satış farkını ortadan kaldırdığına ve ikisinin farklı olduğu kabul edilirken vaat alacaklısını TMK m. 716'dan yararlandırmanın tutarsız olduğuna dair eleştiri için bkz. **OĞUZMAN**, M.

Üçüncü kişinin fiilini üstlenme söz konusu olduğunda ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin aksine tescil davası ile üçüncü kişi tescile zorlanamayacağından üçüncü kişinin fiilini üstlenen kişiden ancak zararın giderilmesi için tazminat talep edilebilecektir<sup>115</sup>.

## 7. Miras Payının Devrinden Farkı

Mirasçılarının, diğer mirasçılarının rızası hilafına mirasın paylaşılmasına kadar terekeye ait olan bir malı satması mümkün değildir<sup>116</sup>. Esasen mirasın paylaşılmasına kadar terekeye dahil her türlü malvarlığı için mirasçılar arasında birlikte tasarruf gerektiren elbirliği ortaklığı söz konusu olmasına rağmen ortaklar arasındaki sıkı bağı ve kuralı gevşeten TMK m. 677, bu duruma bir istisna<sup>117</sup> getirerek mirasçının miras payı üzerinde temlik amacıyla kısmen veya tamamen sözleşme akdetmesine cevaz vermiştir<sup>118</sup>. Murisin ölümü üzerine, mirasçılar kendi aralarında yahut üçüncü kişiler ile miras payının devrine dair sözleşme akdedebilmektedir<sup>119</sup>. Miras payı üzerinde yapılacak

---

Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, Mevzuata Uyarlanmış 3. Baskı, İstanbul 2020, s. 226-227.

<sup>115</sup> **ÇENBERCİ**, s. 22-23; **SURLU**, s. 52; **YAVUZ**, s. 1481.

<sup>116</sup> **ÖZTAN, Bilge**, Miras Hukuku, 13. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 492-493; **EREN, Fikret/YÜCER-AKTÜRK**, İpek, Türk Miras Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 502-503.

<sup>117</sup> **İMRE, Zahit / ERMAN, Hasan**, Miras Hukuku, 15. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2021, s. 539. Bu hükmün istisnai bir düzenleme olduğuna dair bkz. **ÖZTAN**, s. 493; **EREN, /YÜCER-AKTÜRK**, s. 506. Bu hükmün miras hukukuna ilişkin elbirliği ortaklığına özgü özel bir hüküm olması nedeniyle TBK m. 237'nin uygulanmayacağı hakkında bkz. **ÇENBERCİ**, s. 23.

<sup>118</sup> **İŞGÜZAR, Hasan**, Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Değişiklikler ve Yenilikler, Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 156; **ÖZTAN**, s. 493; **İMRE/ERMAN**, s. 539.

<sup>119</sup> Bu noktada önemle belirtelim ki TMK m. 678 uyarınca mirasın açılmasından önce miras payına ilişkin olarak yapılan sözleşmeler ancak murisin katılması yahut izni ile mümkündür. Bkz. **EREN, /YÜCER-AKTÜRK**, s. 502-503. Ancak ülkemiz insanı bakımından, örf ve

sözleşmeler için TMK 677. maddede farklı şekil şartları ihdas edilmiştir<sup>120</sup>. Buna göre sözleşmenin mirasçılar arasında yapılması durumunda sözleşmenin geçerliliği yazılı şekle bağlı iken mirasçılar ile üçüncü kişilerle yapılması durumunda sözleşmenin geçerliliği noterlikçe düzenlenmesine bağlıdır<sup>121</sup>. Bu düzenlemeye göre mirasçılar arasında yapılacak bir miras payının devri sözleşmesi, konusu taşınmaz da olsa yazılı şekilde yapılması halinde geçerli olacaktır<sup>122</sup>. Dolayısıyla resmi şekil zorunluluğu ortadan kalktığından şekil şartına dair düzenlemeler uygulanmayacaktır<sup>123</sup>.

Mirasçılar, miras paylarının tamamı veya bir kısmı hakkında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedebilir<sup>124</sup>. Şöyle ki mirasçı, terekeye dahil olan bir taşınmaz üzerindeki payının ileride satışı amacıyla, bir diğer mirasçı yahut miras ortaklığı dışından biri ile satış vaadi sözleşmesi akdedebilir. Yani mirasçının payını satış vaadine konu etmesine rağmen miras ortaklığında kalacağı ve lehine satış vaat olunan kişinin sadece alacak hakkına sahip olacağı bir sözleşme muteber olacaktır<sup>125</sup>. Bu durumda paylaşımın sonunda mirasçıya düşen taşınmazın vaat alacaklısı kişiye temlik gerekmektedir. Buradaki vaat, miras payının bir kısmı için olabileceği gibi tamamı için de olabilir. Ancak taşınmaz satış

---

adetlerimiz ile yaşam deneyimleri göz önüne alındığında, TMK m. 678 hükmünün uygulanma şansının pek olmadığı yönünde bkz. **İŞGÜZAR**, s. 157.

<sup>120</sup> Miras hissesi üzerine yapılan sözleşmelerin şartları için ayrıca bkz. **İMRE/ERMAN**, s. 540 vd.

<sup>121</sup> **İMRE/ERMAN**, s. 540-541; **ÖZTAN**, s. 493; **İŞGÜZAR**, s. 156. Ayrıca mirasçının kendi payını bir başka zümredeki mirasçıya devrinde, devrin üçüncü kişiye yapılmış gibi kabul edileceğine ilişkin bkz. **ÖZTAN**, s. 494.

<sup>122</sup> **ÖZTAN**, s. 493; **İMRE/ERMAN**, s. 541.

<sup>123</sup> Bkz. TMK m. 706 ve Tapu Kanunu m. 26-28. **İMRE/ERMAN**, s. 541; **EREN**, /**YÜCER-AKTÜRK**, s. 507; **ORTA**: s. 37. Buna ilişkin Yargıtay kararları için bkz. **İMRE/ERMAN**, s. 541, dipnot (5).

<sup>124</sup> **İMRE/ERMAN**, s. 539, dipnot (3). Aynı yönde bkz. **ÇABRİ**, Sezer, Miras Hukuku Şerhi (TMK M. 640-682) Cilt III, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2020, m. 677, Nr. 782.

<sup>125</sup> **ÖZTAN**, s. 494. Miras payının satış vaadi sözleşmesine konu edilebileceğine dair Yargıtay kararları için bkz. **İMRE/ERMAN**, s. 539, dipnot (3).

vaadi resmi şekilde yapılmadıkça geçerli bir sözleşme halini almazken<sup>126</sup>, terekedeki taşınmaza ilişkin miras payının satış vaadi yazılı şekilde yapılırsa dahi geçerli olacaktır<sup>127</sup>. Üçüncü kişilerle yapılacak miras payının satış vaaadinin ise TMK m. 677/II gereğince noterde yapılacağı ise kuşkusuzdur.

Bu noktada önemle işaret edelim ki mirasçı ile ortaklık dışındaki kişi arasında akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı elbirliği mülkiyetinin sona erdirilmesine bağlıdır. Bu durumda ortaklık dışında bulunan alacaklının elbirliği mülkiyetini sona erdirmek için dava yoluna gitme hakkı yoktur<sup>128</sup>. Mirasçı ile diğer bir mirasçı arasında akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise miras ortaklığı bozulmayacağı gerekçesiyle ifası mümkün görüldüğünden bu sözleşmeye dayanarak açılan tapu iptal davalarının kabulüne karar verilmektedir<sup>129</sup>.

---

<sup>126</sup> Resmi şekil şartına ilişkin ayrıntı açıklamalar ikinci bölümde yapılacaktır.

<sup>127</sup> **ÇENBERCİ:** s. 24.

<sup>128</sup> Zira üçüncü kişiye yapılacak temlik üçüncü kişiye mirasçılık sıfatı kazandırmaz. Bkz. **ÖZTAN**, s. 494; **İMRE/ERMAN**, s. 542. Yargıtay 14. HD. T. 17.03.2010, E. 2010/2524, K. 2010/2935: “...Açılan başka bir dava sebebi ile terekeye dahil olmayan mirasçı K4’ın haklarını etkiler biçimde mahkeme hakiminin re’sen vereceği yetki kararı ile elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi olanaksızdır. Mahkemenin verdiği yetki kararı yok hükmünde olduğundan bu karara dayanılarak tapuda yapılan işlemlerde bir hüküm ve sonuç doğurmaz. Kısaca, kayıt maliki K3’ün terekesi yöntemine uygun bir şekilde paylı mülkiyete dönüştürülmediği sürece elbirliği mülkiyetine tabi olacağından paydaşlardan bir veya birkaçının yaptığı satış vaadi sözleşmesinin bu aşamada ifa olanağı yoktur...” (www.lexpera.com, E.T.: 07.10.2023).

<sup>129</sup> Bkz. Yargıtay 14. HD. T. 25.01.2001, E. 2000/8546, K. 2001/286: “Davacı aynı satış vaaidine dayanarak 1994/46 Esas da tapu iptal tescil davası açılmış, bu dava taşınmazın iştirakli bulunduğu, sözleşmenin ifa kabiliyetinin bulunmadığı gerekçesi ile red edilmiştir. Bu hüküm Yargıtay incelemesinden geçmeden, kesinleşmiştir. Bu tür kesinleşme şekli bir kesinleşmedir. Bir hakkın azından feragat sonucunu doğurmaz. Kaldı ki 3. kişilere satış da iştirak nedeniyle ifa olanağı bulunmadığı hallerde dahi, ifa kabiliyeti doğduğu andan itibaren alıcı tescili tekrar talep edebilir. Somut olayda dava konusu taşınmazda taraflar iştirakli malik olduğundan ve sözleşmenin de her zaman ifa kabiliyeti bulunduğu davanın kabulü gerekirken yazılı gerekçelerle reddi doğru görülmemiştir.” (www.lexpera.com, E.T.: 26.12.2023)

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI VE UNSURLARI

#### I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI

##### 1. Genel Olarak

Türk Borçlar Hukuku sisteminde sözleşmelerin kurulması irade beyanı sistemine dayanmaktadır<sup>130</sup>. Buna göre satış vaadi sözleşmesi tarafların iradelerini karşılıklı, birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur<sup>131</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dair geçerlilik şartlarına geçmeden önce tüm sözleşmeler<sup>132</sup> için kabul edilen birtakım geçerlilik şartlarına değinmekte fayda görüyoruz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı, konusu imkânsız olmaması gerektiği gibi aksi durumda sözleşme hükümsüz olacaktır<sup>133</sup>. Öte yandan tarafların irade beyanlarının sakatlanması durumunda, bir başka deyişle yanılma, korkutma veya aldatma yahut sözleşmede aşırı yaralanma durumunda iradesi sakatlanan tarafın talebiyle sözleşmenin iptali nedeniyle geçersizliği söz konusu olacaktır<sup>134</sup>. Yine

---

<sup>130</sup> **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 23; **KARADAŞ**, s. 27.

<sup>131</sup> **KAYAR**, İsmail, Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019, s. 57; **KARADAŞ**, s. 27; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 31; **ALBAYRAK**, s. 54.

<sup>132</sup> **ORTA**, s. 77.

<sup>133</sup> **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 218 vd.; **KAYAR**, s. 65.

<sup>134</sup> **KILIÇOĞLU**, Borçlar Genel, s. 234 vd.; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 122 vd.; **KAYAR**, s. 83-95.

muvazaalı olarak kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersiz olacaktır<sup>135</sup>. Ayrıca aşağıda ayrıntısıyla açıklanacağı üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin Kanun'da belirtilen şekil kurallarına riayet ederek kurulması ve tarafların fiil ehliyetinin mevcut olması gerekmektedir.

## 2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekli

### a. Genel Olarak

Taşınmaz satışının şekline ilişkin düzenleme TBK m. 237'de karşımıza çıkmaktadır. Anılı maddenin birinci fıkrasına göre taşınmaz satışının geçerliliği, resmi şekilde yapılmasına bağlanmıştır<sup>136</sup>. Yine, ikinci fıkrada taşınmaz satış vaadinin şekline ilişkin düzenleme kaleme alınmış ve sözleşmenin, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmayacağı öngörülmüştür. O halde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği, resmi senet şekline bürünmüş olmasına bağlıdır<sup>137</sup>. Aslında TBK 237. maddenin ikinci fıkrasındaki taşınmaz satış vaadine ilişkin hüküm olmasaydı da TBK m. 29/2'deki düzenlemenin neticesi olarak taşınmaz satış vaadinin, asıl sözleşme olan taşınmaz satış

---

<sup>135</sup> **KILIÇOĞLU**, Borçlar Genel, s. 234 vd; **YAVUZ**, s. 236. Yargıtay'ın bir kararında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin satış amacıyla değil muvazaalı olarak yapıldığının savunulmasının her zaman olanaklı olduğu belirtilmiştir. Bkz. Yargıtay 14. HD.'nin T. 30.11.2007, E. 2007/14280, K. 2007/15253 sayılı kararını aktaran, **GÜNAY, Cevdet İlhan**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 199.

<sup>136</sup> Ülkemizde kanunların başka bir merciye yetki vermediği durumda resmi şekli verecek olan makam noterler kabul edilir. Bkz. **ŞEN-DOĞRAMACI**, Hayriye, "Sözleşmelerin Şekli", Prof. Dr. İsmet Sungurbey'e Armağan, Borçlar Kanunu Genel Hükümler Konferansları I, Editörler, Herdem BELEN/İsmail ALTAY, İstanbul Barosu Yayınları, Birinci Basım, 2014, s. 141; **KAYIHAN**, s. 116.

<sup>137</sup> **ÇENBERCİ**, s. 157; **AKİPEK**, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya, Eşya Hukuku, Beta, 2. Baskı, İstanbul 2018, s. 472; **KAYAR**, s. 271. Kural resmi şekil olmakla birlikte, yapı kooperatiflerinin taşınmaza ilişkin temlik vaatlerinde şekil şartının aranmayacağına dair bkz. Yargıtay HGK., T. 31.01.1986, E. 1984/1-378, K. 1986/68 sayılı kararı aktaran, **AYAN**, Mülkiyet, s. 190, dipnot (65).

sözleşmesi gibi resmi şekilde yapılmasının zorunlu olacağına, tereddüde mahal vermeyecek şekilde belirgin olduğu öğretide belirtilmektedir<sup>138</sup>. Hal böyleyken kanun koyucu, mülkiyetin vaat alacaklısına geçirilmesine zorlama olanağı bahşeden satış vaadi için TBK 29. Maddedeki temel kuralı TBK m. 237/2’de tekrarlama gereği duymuştur<sup>139</sup>.

Aşağıda daha ayrıntılı anlatılacak olsa da taşınmaz satış vaadini düzenleyecek makam<sup>140</sup> hususuna kısaca değinecek olursak; aslında TBK m. 29/2 gereğince taşınmaz alım-satımına ait şeklin, satış vaadi sözleşmesinde de geçerli olması, diğer deyişle taşınmaz satış vaadinin de tapu sicil memurlarının düzenleyeceği resmi şekilde yapılması gerekirdi<sup>141</sup>. Fakat hem Noterlik Kanunu’nun 60. Ve 89. Maddelerinde satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisinin noterlere tanınmış olması hem de 23.06.2022 tarih ve 7413 sayılı Kanun’la değiştirilen Noterlik Kanunu’nun m. 60/III hükmü uyarınca artık noterlerin de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisiyle donatılması karşısında taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyecek makamın noterler olduğu açıktır<sup>142</sup>. Tapu sicil memurlarının bu husustaki yetkisinin halen devam ettiği de savunulmaktadır<sup>143</sup>.

---

<sup>138</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 115; **ARAL/AYRANCI**, s. 200; **TUNÇOMAĞ**, s. 174; **ÇENBERCİ**, s. 157; **ÖZENLİ**, s. 58; **ORTA**, s. 66; **REİSOĞLU**, s. 98.

<sup>139</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 115; **ÇENBERCİ**, s. 157; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 126.

<sup>140</sup> Bu konuda ayrıntılı izahat ve tapu uygulaması için ayrıca bkz. **ŞENOL**, A. Nilay, “Taşınmaz Satış ve Satış Vaadi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulama Çerçevesinde Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterler Tarafından Yapılıp Yapılamayacağı Üzerine Bir Değerlendirme”, KHÜHFD, C. 8, S. 2, Aralık 2020, s. 357-376.

<sup>141</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 448, Nr. 1470; **AYAN**, Mülkiyet, s. 191.

<sup>142</sup> Noterlik Kanunu m. 60/b.3’ün ön sözleşmeye ilişkin TBK m. 29/II’de bahsedilen istisnalardan olduğu hakkında bkz. **BELEN**, Borçlar: s. 57.

<sup>143</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 118; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 448-449, Nr. 1470; **ERTAŞ**, s. 306. Aksi yönde düşünen yazarlar da vardır, **ÇENBERCİ**, s. 160; **VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı Veldet/**ESMER**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956, s. 38.

Noterlik Kanunu m. 60 ve m. 89’da hüküm altına alındığı üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenleme şeklinde yapılması zorunludur<sup>144</sup>. Aslında düzenleme taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği için zorunlu olan resmi şeklin, nitelikli bir şekil koşulu olduğunu göstermektedir<sup>145</sup>. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme yetkisi ile donatılan noterler tarafından sözleşmenin onaylanması, diğer deyişle tarafların imzalarının tasdiklenmesi söz konusu resmi şekli gerçekleştirmez<sup>146</sup>. Sağlık koşulu olan resmi şeklin gerçekleşmesi için noterlerin kendiliğinden düzenleme şekline uyması gerekir<sup>147</sup>. Sadece imza tasdiki yapılarak onaylanan sözleşmeler, her ne kadar resmi senet olsalar da “sağlık şartı” olan resmi şekilde yapıldıklarını anlamına gelmez<sup>148</sup>. Kanun koyucu, sözleşmeleri şekle tabi tutarak bir anlamda tarafların acele karar vermelerinin önüne geçtiği gibi kişileri azami özen göstermeye teşvik etmekte, taraf iradelerinin açık bir biçimde sözleşmeye yansımalarını sağlamaktadır<sup>149</sup>. Ayrıca resmi

---

<sup>144</sup> **ALBAYRAK, Adem/ARSLAN Cihat**, 6100 Sayılı HMK’ya Göre Hazırlanmış Asliye Hukuk Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 969-970; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 449, Nr. 1471; **REİSOĞLU**, s. 99; **ESENER/GÜVEN**, s. 224.

<sup>145</sup> **ORTA**, s. 80. Sözleşmenin düzenleme şeklinde yapılması durumunda metnin içeriğinin noter tarafından hazırlanması hukuki işlem iradesine aleniyet kazandırdığından bu durumun bu şeklin zayıf noktasını oluşturduğuna dair bkz. **ŞEN-DOĞRAMACI**, s. 142.

<sup>146</sup> **NOMER**, s. 136; **ERTAŞ**, s. 306; **ESENER/GÜVEN**, s. 224; **REİSOĞLU**, s. 99; **AYAN**, Mülkiyet, s. 192; **ORTA**, s. 80. Aynı yöndeki Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 19.06.2017, E. 2017/2159, K. 2017/5245 sayılı kararı aktaran, **AYAN**, Mülkiyet, s. 192, dipnot (69).

<sup>147</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 202; **AYAN**, Genel Hükümler, s. 203; **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 45.

<sup>148</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 301-302; **NOMER**, s. 136; **OĞUZMAN**, Kemal/ **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, Vedat Kitapçılık, Güncellenip Genişletilmiş 17. Bası, İstanbul 2019, s. 158 ve dipnot (412).

<sup>149</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 201; **ALBAYRAK**, s. 56; **ORTA**, s. 80-81.

şeklin, sözleşme kapsamındaki hususların ispatı açısından kolaylık sağlama amacını taşıdığını da söylemek gerekir<sup>150</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde resmi şeklin nasıl gerçekleştiği hususunu, ayrıntısıyla incelemenin gerekli olduğunu düşünüyoruz.

### **b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Resmi Şekil Zorunluluğu**

Yukarıda da bahsedildiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, TBK m. 237 uyarınca, bu hüküm olmasaydı da taşınmaz satışının ileride yapılması gayesi güden bir ön sözleşme olması nedeniyle resmi şekilde düzenlenmesi şarttır.

818 sayılı Kanun döneminde de taşınmaz satış ve satış vaadi sözleşmelerinin ancak “*resmi senede raptedilme*” şartıyla geçerli olacağı hüküm altına alınmıştı<sup>151</sup>. Ancak resmi senetten anlaşılması gerekenin ne olduğu, resmi senedi hangi makamın düzenlemesi gerektiği noktasında tartışmalar yaşanmıştır. Zira yürürlükten kalkan, Noterlik Kanunu’nda ve şimdiki 1512 sayılı yeni Noterlik Kanunu’nun 60. maddesinin üçüncü bendinde, taşınmaz satış vaatlerine ait resmi senetleri düzenleme yetkisinin noterlerin yapacağı işlerden olduğu zikredilmiştir. Noterlik Kanunu’ndaki bu düzenlemenin olmadığı varsayıldığında ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin, taşınmaz satışına dair şekle tabi olacağı açık olduğundan satış vaadi sözleşmelerini düzenlemekle görevli olan makamın tapu müdürlüğü olacağı sonucuna varılabilir<sup>152</sup>.

---

<sup>150</sup> Yargıtay bir kararında resmi şekil şartına uygun şekilde yapılan taşınmaz satış vaadine dayalı tapu iptali ve tescil davasında, noterde düzenlenen senetlerin sahteliği ispat edilinceye kadar kesin delil teşkil edeceğini, dolayısıyla satış vaadi sözleşmesinin aksinin tanık beyanıyla kanıtlanamayacağını kabul etmiştir. Bkz. Yargıtay 14. HD.’nin, T. 11.03.2008, E. 2008/1916, K. 2008/3006 sayılı kararını aktaran GÜNAY, Şerh, s. 879.

<sup>151</sup> ÇENBERCİ, s. 157.

<sup>152</sup> KANETİ, Selim, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Taşınmazlara İlişkin İşlemlerde Şekil Sorunu”, Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyumu, 1. Tebliğler, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 323-324; ALBAYRAK, s. 57.

Ancak 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. Maddesi, 23.06.2022 tarih ve 7413 sayılı Kanun'la değiştirilmiş olup artık noterlerin de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin olduğu hüküm altına alınmıştır<sup>153</sup>. Bu sebepten, 1512 sayılı Noterlik Kanun ile noterlere müstakilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmemiş olsa dahi, noterler artık taşınmaz satış sözleşmesi yapabildiğinden taşınmaz satış vaadi sözleşmesini de düzenleme yetkilerinin olacağı aşıkardır.

Ancak yukarıda zikredilen 23.06.2022 tarihli düzenleme, tapu müdürlüklerinin de satış vaadi düzenleme yetkilerinin olup olmadığı yönündeki tartışmaları gidermemiştir. Öteden beri devam eden uygulamada, satış vaadi sözleşmeleri tapu müdürlükleri tarafından değil noterler tarafından düzenlenmektedir<sup>154</sup>. Ancak bu hususta öğretide farklı görüşler mevcuttur. Birinci görüş taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme yetkisinin tek başına noterlere tanındığını savunmaktadır<sup>155</sup>. Hakim görüş ise; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme hususunda noterlerin yetkisinin bulunduğunu tartışmasız olarak kabul etmekle birlikte, tapu müdürlüklerinin de yetkili olduğunu savunmaktadır. Gerekçe olarak satış vaadi sözleşmesinin, taşınmaz satışına yönelik ön sözleşme olduğunu, taşınmaz satışını düzenleyen tapu müdürlüklerinin satış vaadi sözleşmesi yapma konusunda da evleviyetle yetkili olacağı öne sürmektedir<sup>156</sup>. Kanımızca da tapu

---

<sup>153</sup> Bu çalışmada, taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin noterlere de verilmesi karşısında uygulamada yaşanacak sorunlar ve düzenlemeye getirilen eleştirilere değinilmeyecektir. Bu konuda ayrıntılı bilgi ve eleştiriler için bkz. **ÖZMEN**, s. 501 vd.

<sup>154</sup> **SURLU**, s. 139; **ORTA**, s. 85.

<sup>155</sup> **ÇENBERCİ**, s. 159-161; **VELİDEDEOĞLU/ESMER**, s. 138. Özbilen de taşınmaz satış ve satış vaadi sözleşmelerini düzenleyen makamların farklı olduğunu belirtmektedir. Bkz. **ÖZBİLEN**, Arif Barış, Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 155.

<sup>156</sup> **SİRMEN**, s. 368; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 127; **ERTAŞ**, s. 306; **ÖZMEN**, s. 516; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 118; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 448-449, Nr. 1470; **EREN**, Mülkiyet, s. 236; **FEYZİOĞLU**, s. 105-106; **TANDOĞAN**, Özel

müdürlüklerinde de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin evleviyetle düzenlenmesi gerekmektedir<sup>157</sup>. Kaldı ki Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin “Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ... irtifak hakkı tesisine veya tesisine vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.” hükmü, tapu memurlarının satış vaadi sözleşmesi yapma yetkilerinin hatta görevlerinin olduğu noktasında açık bir delildir<sup>158</sup>. Ayrıca aynı hak bahşeden taşınmaz satış sözleşmesini yapabilen tapu sicil memurunun, şahsi hak tesis eden taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapamayacakları kabul edilemez. Ancak tapu müdürlüklerince düzenlenen bir satış vaadi sözleşmesine günlük hayatta rastlanmadığını da belirtmekte fayda görüyoruz<sup>159</sup>.

Bu bölümde kısaca değinmek gerekirse düzenleme şeklinde yapılması gereken taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, tüm esaslı unsurların yer alması gerekmektedir. Buna

---

Borç İlişkileri, s. 243; **ARAL/AYRANCI**, s. 202; **SURLU**, s. 139; **TOPUZ**, s. 171; **KARTAL**, s. 34; **ÇİFTÇİ**, s. 611; **Gümüş**, Şerh, s. 111.

<sup>157</sup> Bir YİBBGK kararında kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmesinin tapu memurunca düzenlenmesinin zorunlu bulunmadığına karar verilmiş olup bu ifadeden tapu memurlarının da satış vaadi sözleşmesini düzenleme yetkisinin bulunduğu çıkarımında bulunabiliriz, “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra, ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da irtifakı kurulmadan önce, bağımsız bölüme ilişkin ve arsa payı ile bağlantılı veya bağlantısız, eş deyişle arsa payı belirlenmiş veya belirlenmemiş olarak noterlerce düzenlenen kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmesinin geçerli olduğuna, bu tür bir satış vaadi sözleşmesinin tapu memurunca düzenlenmesinin zorunlu bulunmadığına, 24.4.1978 günlü ilk toplantıda 72 olumlu oya karşı 15 olumsuz oyla ve üçte ikiyi aşan çoğunlukla karar verildi.” Bkz. Yargıtay İBBGK. T. 24.04.1978, E. 1978/3, K. 1978/4 sayılı kararı aktaran, **KARADAŞ**, s. 72-76. Satış vaa dinin tapu sicil müdürlüklerinde yahut noterde yapılacağına dair Yargıtay 14. HD. T. 24.02.2009, E. 2009/1088, K. 2009/2381 sayılı kararı için bkz. **SURLU**, s. 142-143.

<sup>158</sup> Noterlerin düzenleyebileceği sözleşmeleri tapu sicil müdürleri ile tapu sicil görevlilerinin de düzenleyebileceği hakkında bkz. **NOMER**, s. 137-138.

<sup>159</sup> Özmen'in tapu dairelerin taşınmaz satış vaadi yapmamaları hususuna ve diğer uygulamalarına getirdiği sert eleştiriler için bkz. **ÖZMEN**, s. 516 vd.; **SURLU**, s. 139.

göre vaat borçlusunu ile vaat alacaklısının, vaade konu taşınmazın ve satış bedelinin sözleşme metninde bulunması zorunludur<sup>160</sup>.

Yine bu noktada sadece vaat borçlusunun yahut vaat alacaklısının imzasını havi metnin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sayılıp sayılamayacağı hususuna değinmek gerekmektedir. Acaba sadece vaat borçlusunun imzasını içeren metin taşınmaz satış vaadine dair esaslı unsurları taşıya bile geçerli kabul edilmeli midir? Bu soruya, öğretinin çoğunluğu ve Yargıtay olumsuz cevap vermektedir. Zira taşınmaz satış vaadi en nihayetinde taraflara tam borç yükleyen bir akit olup borç altına girip girmediklerine bakılmaksızın hem vaat borçlusunun hem de vaat alacaklısının kimlik bilgilerini ve imzalarını içermelidir<sup>161</sup>. Aksi halde, tek tarafın imzasını taşıyan belge taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak kabul edilemeyeceğinden ve şekil noksanlığı nedeniyle geçersiz olacağından bu işlemine dayanarak tescil talebinde bulunma imkanı da yoktur<sup>162</sup>.

---

<sup>160</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 192; **ORTA**, s. 86. Yan edim yükümlülüklerinin ve subjektif esaslı unsurların da resmi şekle tabi olduğuna ilişkin görüşler ve ayrıntılı izahat için bkz. **ORTA**, s. 85-86.

<sup>161</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 448, Nr. 1470 dipnot (453); **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 128-129; **ÇENBERCİ**, s. 168-169; **EREN**, Mülkiyet, s. 236; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 67; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 270. Tek taraflı düzenlenmiş taşınmaz satış vaadinin muteber olmadığına dair Yargıtay karar örnekleri için bkz. **OLGAÇ**, Senai, Satış Trampa Bağışlama, Olgaç Matbaası, Ankara 1977, s. 248 dipnot (107); **TANDOĞAN**, Özel Borç İlişkileri, s. 148, dipnot (63); **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 448, Nr. 1470 dipnot (453). Ayan ve Albayrak ise kanaatimizce hatalı olarak tek tarafın borç altına girdiği taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde yalnızca borç altına giren tarafın imzasının bulunmasının yeterli olacağını belirtmektedir. Bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 195; **ALBAYRAK**, s. 53.

<sup>162</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 236-237 ve dipnot (134)'teki kararlar. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 67; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 270. Yargıtay 14. HD. T. 29.05.2006, E. 2006/5221, K. 2006/6071, "...Açıkça söylemek gerekirse gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde bir akit olması itibariyle iki tarafın varlığı şarttır. Zira iki taraf bir araya gelip noter huzurunda icap ve kabul şeklindeki iradelerini açıklamadan orta yerde biçimine uygun düzenlenmiş resmi şekil şartına bağlı bir sözleşmeden söz edilemez. Somut olaya gelince; davacı, 30.12.1993

Nitekim Yargıtay, yeni tarihli bir kararında<sup>163</sup> da “Önakit taraflara asıl sözleşmeyi yapma borcu yüklediğinden önakitin bir sözleşme biçiminde yapılması ve bu sözleşmede iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan etmeleri zorunludur. Açıkça söylemek gerekirse gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde bir akit olması itibariyle iki tarafın varlığı şarttır. Zira iki taraf bir araya gelip noter huzurunda icap ve kabul şeklindeki iradelerini açıklamadan orta yerde biçimine uygun düzenlenmiş resmi şekil şartına bağlı bir sözleşmeden söz edilemez. (...) Somut olaya gelince; davacı, 16.06.1971 tarihli “Re’sen taahhütname” başlıklı belgeye dayanmıştır. Noterde düzenleme şeklinde yapılan bu taahhütname ilgilisi Meryem ve İshak Sönmez tarafından düzenlenmiş tek taraflı borç doğuran bir tasarruf işlemi ise de hiçbir zaman yukarıdan beri sayılan sözleşme unsurlarını içermediğinden taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi olarak kabul edilemez. Dolayısıyla davacı yanın bu taahhütnameye dayanarak tescil talebinde bulunma olanağı yoktur.” şeklinde hüküm kurarak, bu hususa ilişkin görüşünü öteden beri devam ettirmiştir.

Azınlıkta da olsa taşınmaz satış vaadi sözleşmesini sadece borç altına giren tarafın imzalamasının yeterli olduğunu savunan yazarlar da bulunmaktadır<sup>164</sup>. Ancak biz de yukarıda açıklanan, çoğunluğun ve Yargıtay’ın benimsediği görüşe katılmaktayız.

---

günlü “düzenleme şeklinde taahhütname” başlıklı belgeye dayanmıştır. Noterde düzenleme şeklinde yapılan bu taahhütname ilgilisi K2 tarafından düzenlenmiş tek taraflı borç doğuran bir tasarruf işlemi ise de hiçbir zaman yukarıdan beri sayılan sözleşme unsurlarını içermediğinden taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi olarak kabul edilemez. Dolayısıyla davacı yanın bu taahhütnameye dayanarak tescil talebinde bulunma olanağı yoktur.” (www.lexpera.com, E.T.: 17.10.2023).

<sup>163</sup> Yargıtay 7. HD. T. 09.03.2023, E. 2022/198, K. 2023/1385 (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.10.2023). Tek taraflı düzenlenmiş gayrimenkul satış vadinin geçersiz olduğuna ilişkin benzer yöndeki Yargıtay kararları için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 200, dipnot (6).

<sup>164</sup> **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 87; **AYAN**, Mülkiyet, s. 195; **ALBAYRAK**, s. 53.

### c. Temsilci Aracılığıyla Akdedilmesi

Bir hukuki işlemin başkası adına ve hesabına yapılması durumunda temsilden söz edilecektir. Bu durumda işlemin hukuki sonuçları temsil olunan üzerinde doğacaktır<sup>165</sup>. Satış vaadi sözleşmesi de temsil yoluyla kurulabilir. Buna göre taşınmaz satmayı vaat eden taraf kendi adına işlemi yapması için başka bir kişiyi temsilci olarak tayin edebilir. Aynı şekilde vaat alacaklısı da alma vaadini temsilci aracılığıyla açıklayabilecektir.

### d. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekle Aykırı Yapılmasının Sonuçları

#### (1) Genel Olarak

Şekle aykırılığı, sözleşme için öngörölmüş olan şekil kurallarına uymama durumu olarak tanımlamamız mümkündür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi özelinde örnek verecek olursak sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılması halinde sözleşme şekle aykırı olacaktır<sup>166</sup>. Sözleşmelerin şekline ilişkin genel kuralı düzenleyen TBK m. 12 hükmünün ikinci fıkrasına göre, “*Kanunda sözleşmeler için öngörölen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörölen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.*” Şekle tabi bir sözleşme için şekle aykırılık halinde uygulanacak yaptırım, özel bir kanun hükmü ile düzenlenmişse oradaki yaptırım uygulanacaktır<sup>167</sup>. Aksi halde TBK m. 12/2 de hüküm altına alınan genel kural uygulama alanı bulacaktır<sup>168</sup>.

Satış vaadi sözleşmesi Kanun’da öngörölen şekilde yapılmadığı takdirde, bir başka deyişle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi adi yazılı olarak yapıldığında yahut

---

<sup>165</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 221.

<sup>166</sup> Şekle aykırılığın yaptırımına ilişkin öğretilerdeki görüşler çalışmamızda ele alınmayacaktır. Şekle aykırılıkla ilgili görüşler ve daha ayrıntılı bilgi için bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 307-312; ALTAŞ, Hüseyin, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1998, s. 93 vd.

<sup>167</sup> ALTAŞ, Şekle Aykırılık, s. 89.

<sup>168</sup> ALTAŞ, Şekle Aykırılık, s. 89.

tarafların imzalarının daha sonra noterlikçe tasdik edildiği<sup>169</sup> durumda bu taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kural olarak geçerli olmayacaktır<sup>170</sup>. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflar, noter önünde irade açıklamalarında bulunmak zorundadır. Noterin de tarafların sözleşme içeriğini bilip bilmedikleri, kabul edip etmedikleri hususunu araştırması gerekmektedir<sup>171</sup>. Şekil zorunluluğunun yerine getirilmemesi durumunda sözleşme geçersiz olacaktır<sup>172</sup>. Burada bahsedilen geçersizlik ise kesin

---

<sup>169</sup> Yargıtay 7. HD. T. 15.09.2021, E. 2021/170, K. 2021/680: “Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan bütün sözleşmelerin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlıdır (MK madde 706). Resmi şekilde yapılmayan gayrimenkul satış sözleşmeleri geçersiz olup taraflar arasında hiçbir bağlayıcılıkları yoktur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de ileride taşınmaz mülkiyetinin tapuda devrini yapmayı taahhüt eden bir ön sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de resmi senet şeklinde düzenlenmesi ve noter huzurunda iki tarafça imzalanması suretiyle geçerlilik kazanır (BK madde 29, Noterlik K. madde 60/3, md.89). Sözleşmenin şekil şartı kamu düzeni ile ilgili olup noter tarafından düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, noter tarafından düzenleme şeklinde değil de onaylama şeklinde yapılırsa geçersiz hale gelir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.10.2023).

<sup>170</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 449, Nr. 1471; ALBAYRAK/ARSLAN, s. 970; ORTA, s. 98. Yargıtay 14. HD. T. 08.07.2010, E. 2010/6611, K. 2010/7988: “Davada dayanılan 27.05.1997 günlü sözleşme, noterde onaylama şeklinde yapılmıştır. Oysa, Noterlik Kanunu’nun noterlerin yapacağı işleri düzenleyen 60.maddesinin 3.fıkrası ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin “düzenleme şeklinde yapılmasını” zorunlu kılan 89.maddesi hükümleri uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Kanunun geçerlilik şartı olarak öngördüğü bir hukuki işlemin zorunlu şekil koşuluna uyulmadan yapılması, o sözleşmeyi geçersiz kılar. Biçimine uygun düzenlenmeyen bir sözleşmeye dayanılarak da o sözleşmenin ifası istenemeyeceğinden, karşı tarafın iyiniyetli olup olmamasının da bir önemi yoktur.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.10.2023).

<sup>171</sup> ORTA, s. 99.

<sup>172</sup> YILMAZ, Süleyman, Medeni Hukuk Cilt I Başlangıç Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 174; ŞEN DOĞRAMACI, s. 144; OLGAÇ, s. 237.

hükümsüzlüktür<sup>173</sup>. Yargıtay'ın önüne gelen bir davada bahsettiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde şekil şart kamu düzenini korumayı amaçlamıştır<sup>174</sup>. Ayrıca belirtelim ki taşınmaz satış vadinin düzenleme şeklinde noterlikçe yapılıp yapılmadığı hususunun hakim tarafından resen incelenmesi gerekir<sup>175</sup>.

Satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmayacağından bahsedildikten sonra sözleşmenin geçersiz olmasının fer'i hükümlere etkisine kısaca değinmekte fayda görüyoruz. Resmi şekilde düzenlenmediğinden geçersiz sayılan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin fer'i hükümleri de aynı şekilde geçersiz

---

<sup>173</sup> **ALTAŞ**, Hüseyin, Medeni Hukuk, Başlangıç Hükümleri (TMK m. 1-7), Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 151 ve dipnot 687'deki kararlar.; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 121; **AYAN**, Mülkiyet, s. 192; **ORTA**, s. 99; **ALBAYRAK**, s. 58; **KAYIHAN**, s. 121. Geçersizlik yaptırımına ilişkin ayrıntılı açıklamalar için ayrıca bkz. **ALTAŞ**, Başlangıç Hükümleri, s. 147 vd; **AYAN**, Genel Hümüler, s. 142 vd.

<sup>174</sup> Yargıtay 14. HD. T. 25.09.2006, E. 2006/7918, K. 2006/9729, "*Davacı ile davacının bayii Necati arasındaki 4.11.1987 günlü onaylama şeklinde yapılan sözleşme gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi niteliğinde değildir. Diğer yandan, tapuda kayıtlı taşınmaz malların satışı Türk Medeni Kanunu'nun 706, Borçlar Kanununun 213, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 60. maddesi hükümlerince resmi biçimde yapılmadıkça geçerli sayılmaz ve biçim koşuluna uygun yapılmayan satış senetleri alıcısına taşınmazın tescili için hak sağlamaz. Çünkü, kanun koyucu resmi şekil şartını ararken kamu menfaatini korumayı ve hukuk güvenliğini sağlamayı amaçlamıştır. Kamu düzeninin söz konusu olduğu hallerde hukuki ilişkinin kapsamını tayin ederken dürüst davranma kuralına da sığınamaz. Böyle olunca davacının dayandığı onaylama şeklindeki senet biçim koşuluna uygun yapılmadığından buna dayanılarak tescil isteme olanağı yoktur. Davanın açıklanan bu nedenle reddi yerine geçerli satış sözleşmesi varmışçasına istemin hüküm altına alınması doğru olmamış kararın bozulması gerekmiştir.*" (<https://karararama.yargitay.gov.tr/> E.T.: 23.10.2023). Aynı yönde bkz. **YILMAZ**, s. 174-175.

<sup>175</sup> **ALTAŞ**, Şekle Aykırılık, s. 139; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 160; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 121. Resmi şekilde yapılmayan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak tapu iptal ve tescil davası açılmayacağı, taraflarca şekil eksikliği ileri sürülmesi dahi bu hususun hakim tarafından re'sen dikkate alınacağı hakkında bkz. **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 970.

sayılacaktır<sup>176</sup>. Zira geçersiz olduğundan ifası istenemeyen bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin cezai şart gibi fer'i hükümleri de talep edilemeyecektir<sup>177</sup>. Taraflar bu hükümlere ilişkin bir ödeme yapmış ise bu ödemeyi ancak sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde karşı taraftan talep edebilecektir<sup>178</sup>.

---

<sup>176</sup> Geçersiz sözleşmenin feshi de mümkün olmadığından sözleşmenin feshine dayanarak kira kaybı ve cezai şart talep edilemeyeceğine ilişkin Yargıtay 15. HD. T. 21.01.2015, E. 2014/5121, K. 2015/86 sayılı karar için bkz. **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 999-1000. Aynı yöndeki diğer karar için bkz. **ÇENBERCİ**, s. 165-166; **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 1010. Geçersiz sözleşmenin feshinin istenemeyeceğine dair Yargıtay HGK.'nun 09.06.1982 tarihli 1613/565 sayılı kararı için bkz. **DALAMANLI**, s. 144 ve 165-166.

<sup>177</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 192 ve dipnot 72'deki karar. Bu yöndeki diğer bir karar için bkz. Yargıtay HGK. T. 22.09.2022, E. 2020/3-551, K. 2022/1147, "(...) *Ne var ki; tapulu taşınmazlarda mülkiyetin devrini öngören her türlü sözleşmelerin resmî şekilde yapılması zorunludur. Bu bir geçerlilik koşuludur (TMK m. 706; BK m. 213; TBK m. 217; Noterlik Kanunu m. 60/3; Tapu Kanunu m. 26). Resmî biçimde yapılmayan sözleşmeler hukuken geçersiz olup, geçerli sözleşmelerde olduğu gibi taraflarına hak ve borç doğurmaz. Geçersiz sözleşmenin varlığı hâlinde kural olarak taraflar sözleşmenin ifasını ya da ifa karşılığını isteyemezler ise de sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde aldıklarını iade ile yükümlüdürler. Bu durumda taraflar arasında yapılan sözleşme şekil şartına uyulmaksızın haricî olarak düzenlendiğinden geçersizdir. Her ne kadar direnme kararında anılan sözleşmenin bir ön sözleşme olduğu belirtilmiş ise de bu durum sonucu değiştirmeyecektir. Nitekim, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için dahi resmî şekil şartı zorunludur. O hâlde, geçerli olmayan sözleşmede bulunan hükümlerin de geçersiz olacağı her türlü duraksamadan uzak olduğuna göre, uyuşmazlığa konu sözleşmede düzenlenen cayma akçesine dair hükümlerin geçersiz olduğunun ve davacının bu hükme dayanarak talepte bulunamayacağını kabulü gerekir. Yukarıda açıklandığı üzere taraflar ancak sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre aldıklarını geri vermekle yükümlüdürler ki, davalının da aldığı bedeli senetle davacıya iade ettiği hususu taraflar arasında çekişme konusu değildir. Hâl böyle olunca; direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulması gerekmektedir.*" (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 26.10.2023)

<sup>178</sup> **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 970; **OLGAÇ**, s. 242; **ÇENBERCİ**, s. 165; **DALAMANLI**, s. 144.

## (2) Özellik Arz Eden Durumlar

Özellik arz eden durumlardan ilki, satış vaadinin, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile yapılmasıdır<sup>179</sup>. Zira yukarıda ayrıntısıyla bahsedildiği gibi<sup>180</sup> satış vaadi sözleşmesi noterlikçe düzenleme şeklinde yapılması gereken bir sözleşme iken inşaat sözleşmesi şekle tabi bir sözleşme değildir. Hal böyle olunca günlük hayatta taşınmaz payının devri taahhüdü noterde düzenleme şeklinde, inşaat sözleşmesine dair hususlar adi yazılı şekilde akdedilebilmektedir<sup>181</sup>. Bu durumda sözleşmenin geçerliliğine ilişkin iki görüş vardır. Bir görüş taşınmaz satış vaadine konu sözleşme noterde düzenleme şeklinde yapılmış ise inşaat yapımına dair adi yazılı sözleşmenin de geçerli olduğu yönündedir. Diğer görüş ise böyle bir durumda hem taşınmaz satış vaadine konu edilen hükümlerin hem de inşaat yapım işine ilişkin hükümlerin resmi şekilde yapılması gerektiğini öne sürmektedir<sup>182</sup>. Kanaatimizce de iki sözleşmenin kanunda öngörülemez biçimde buluşması ve birinin resmi şekilde akdinin zorunlu olması, ayrıca olası bir şekle aykırılık yaptırımını ile karşılaşmamak adına noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir.

Özellik arz eden durumlardan diğeri, müteahhidin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacağını başkasına devretmesidir. Zira uygulamada, müteahhidin

---

<sup>179</sup> Bu şekildeki sözleşmelerin birleşik sözleşme özelliği taşıdığına dair bkz. **GÜMÜŞ**, Şerh, s. 123-124.

<sup>180</sup> Bkz. İkinci Bölüm, I-2.c.

<sup>181</sup> **ORTA**, s. 100-101.

<sup>182</sup> **YAVUZ**, s. 1077; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 450, Nr. 1471; **ÖZBİLEN**, s. 351-352. Yargıtay'ın önüne gelen bir davada, arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde arsa sahibinin taşınmazdaki bir bölüm mülkiyeti yükleniciye geçirmek vaadi olduğundan, bu sözleşmenin resmi şekilde yapılmasının TBK m. 213, TMK m. 706, Noterlik Kanunu m. 60 ve Tapu Kanunu m. 26 gereğince zorunlu olduğu yönünde karar verilmiştir. Bkz. Yargıtay 15. HD.'nin, T. 01.07.2008, E. 2008/3136, K. 2008/4431 sayılı kararını aktaran **GÜNAY**, Şerh, s. 878. Şekle aykırılık yaptırımının önüne geçmek amacıyla noterde düzenleme şeklinde yapıldığı hakkında bkz. **SARI**, Suat, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi", İÜHFİM, C. 64, S. 2, 2006, s. 279.

üçüncü kişiler ile akdettiği mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmeler adi yazılı şekilde yapılmış olsa bile geçerli sayılabilmektedir. Şöyle ki, müteahhit arsa sahibinden ileride devralacağı bağımsız bölümü yahut arsa payını adi yazılı bir sözleşme ile başkasına devrederse, Yargıtay uygulamasında devir işlemi, alacağın temlik olarak nitelendirilmekte, bu sebeple devir sözleşmesinin geçerli olduğu sonucuna varılmaktadır<sup>183</sup>. Aslında, müteahhidin üçüncü kişi ile akdettiği devir taahhüdünü içeren sözleşmenin niteliğine baktığımızda bir taşınmaz satış vaadi<sup>184</sup> olmakla birlikte bu devir taahhüdü Yargıtay tarafından alacağın temlik olarak nitelendirildiğinden adi yazılı olarak yapılmış olması yeterli görülmektedir<sup>185</sup>. Hatta, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için uyulması gereken şekil kuralına riayet ederek müteahhit ile üçüncü kişi arasında bir

---

<sup>183</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 194; **YAVUZ**, s. 1079-1080; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 805. Bu yöndeki Yargıtay kararlarından örnekler için bkz. **KARADAŞ**, s. 219 vd.; **NOMER**, s. 50, dipnot (163). Yargıtay'ın, müteahhidin üçüncü kişiler ile akdettiği bu sözleşmeleri alacağın temlik olarak nitelendirdiği, üçüncü kişinin hem sözleşmenin şekli hem de doğrudan arsa sahibine karşı bu sözleşmeden doğan haklarını ileri sürebilmesi açısından koruduğu, böylece satış vaadi sözleşmesini alacağın temlik sözleşmesine tahvil ederek, taraflar arasındaki bir sözleşmeyi başka bir sözleşmeye çevirmiş olduğu yönündeki açıklamalar için bkz. **KURŞAT**, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017. Yargıtay'ın bu tutumunun doğru olmadığına ilişkin eleştiriler için bkz. **ERTAŞ**, s. 270-271. Müteahhitten arsa payı devralan üçüncü kişinin, bağımsız bölümün kendisine devri için arsa sahibine başvurmak zorunda olduğu ve bunun da Noterlik Kanunu bağlamında tapuda işlem yapılmasını gerektiren bir durum olduğu yönündeki izahlar için bkz. **YILMAZ**, Ejder, "Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkını Üçüncü Kişiye Devretmesinde Uygulanması Gereken Şekil", TNBHD, S. 88, s. 8-16.

<sup>184</sup> **ERTAŞ**, s. 271; **ORTA**, s. 104.

<sup>185</sup> Üçüncü kişiler ile yüklenici arasında yapılan sözleşmenin başlı başına bir taşınmaz satış vaadi olduğu ve işin mahiyetinin alacağın temlikine engel olduğu hakkında bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 146-148. Yine sözleşmenin yorum kurallarına uygun şekilde satış vaadi olarak kabul edilmesi ve temel ilkelerden sapmadan çözüm üretilmesi gerektiği yönünde bkz. **KURŞAT**, s. 456.

sözleşme yapıldığında dahi Yargıtay'ın bir alacak temliki olduğuna karara verdiği kararlar da vardır<sup>186</sup>.

### (3) Şekle Aykırılık İddiasının Hakkın Kötüye Kullanılması Olarak Kabul Edilmesi

TMK'nın dürüst davranma başlıklı 2. Maddesi, hakların kullanılmasına bir sınır getirmekte, öte yandan kanun hükümlerinin sert bir şekilde uygulanmasının neden olabileceği birtakım adaletsizlikleri de engellemeyi amaçlamaktadır<sup>187</sup>. Ancak anılan madde, kişilerin ne tür davranışlarının hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil edeceği konusunda kazuistik biçimde düzenlememiştir<sup>188</sup>. Buna göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, kanunun emredici şekline uygun olarak akdedilmemesi karşısında tarafların şekle aykırılığı ileri sürmesinin hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil edip etmeyeceğini irdelemek gerekmektedir. Yukarıda bahsedildiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekle aykırı yapılması durumunda kural olarak sözleşme kesin

---

<sup>186</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 805, dipnot (2788). Bu yöndeki bir karar için bkz. Yargıtay 14. HD. T. 08.03.2016, E. 2015/16764, K. 2016/2961: “(...) Somut uyumsuzlukta, davacı, davalı arsa malikleri ile davalı yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği yükleniciye bırakılan bağımsız bölümü yükleniciden satış vaadi sözleşmesi ile temlik alarak adına tescilini talepte bulunmuştur. Öncelikle yüklenici ile arsa malikleri arasındaki sözleşme edimlerinin yerine getirilip getirilmediğinin saptanması gerekir. (...) Davacı, arsa sahibi ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciye bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölümü yükleniciden temlik aldığından arsa sahibini ifaya zorlayabilmesi için yüklenicinin arsa sahibine karşı edimini yerine getirmiş olması gerekir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 28.10.2023). Yine Yargıtay HGK'nun, yüklenici ile üçüncü kişiler arasında akdedilen satış vaadi sözleşmesini alacağın temliki şeklinde nitelendirdiği bir karar için bkz. Yargıtay HGK. T. 07.11.2001, E. 2001/14-957, K. 2001/814. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 28.10.2023). Benzer yöndeki diğer kararlar için bkz. **KURŞAT**, s. 448, dipnot (1270).

<sup>187</sup> **ALTAŞ**, Başlangıç Hükümleri, s. 259, 262; **ORTA**, s. 109.

<sup>188</sup> **ŞEN-DOĞRAMACI**, s. 145.

hükümsüz olacaktır. Ancak bazı durumlarda bu şekil eksikliğinin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması durumunu oluşturabilecektir<sup>189</sup>. Diğer ifadeyle kanunen şekle tabi olan bir sözleşme, şekil kuralına uyulmadan düzenlenmiş olsa bile, bu eksikliği bilmesine rağmen sözleşmeden doğan yükümlülüklerini ifa eden yahut sözleşmeden doğan borcunu ifa edeceği hususunda karşı tarafta güven uyandıran taraf, daha sonra bu şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin geçersiz olduğu iddia ederse hakkın kötüye kullanılması yasağına takılabilmektedir<sup>190</sup>. Zira şekil eksikliğini bilerek borcunu ifa eden veya ifa edeceği hususunda güven oluşturan tarafın daha sonra şekil eksikliğini ileri sürmesi, dürüstlük kuralına aykırı olduğu gibi şekil hükümlerinin koruma amacıyla bağdaşmayacağından hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı davranan bu taraf, şekle ilişkin hükümlerin korumasından faydalanamayacaktır<sup>191</sup>.

Ancak önemle belirtilmesi gerekir ki, şekle ilişkin hükümlerin gayesi ve şekil noksanlığının bağlı olduğu yaptırım dikkate alındığında, şekil eksikliğinin, TMK m. 2/2 hükmü öne sürüldüğünde derhal arka plana itilmemesi, hakim tarafından somut olayın çok dikkatli irdelenmesi bir zorunluluktur<sup>192</sup>. Nitekim Hukuk Genel Kurulu bir kararında

---

<sup>189</sup> **YILMAZ**, s. 175; **KANETİ**, s. 301; **KAYIHAN**, s. 121-122. Bu hallere ilişkin ayrıntılı izahat için bkz. **ALTAŞ**, Başlangıç Hükümleri, s. 298 vd.

<sup>190</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 202; **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 970; **DOĞAN**, s. 158. TMK m. 2/II'nin uygulanmasında ifa unsurunun büyük önem arz ettiği, sözleşmenin tarafları şekil eksikliğini bilerek tam yahut buna yakın ifade bulunursa başka bir şart olmaksızın bu hükmün uygulanabileceği yönünde bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 323. Eserin tamamına yakınının tamamlanması halinde şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğuna dair Yargıtay 23. HD.'nin 30.01.2014 tarihli E. 2013/5641, K. 2014/557 sayılı kararı için bkz. **TOPUZ**, s. 175, dipnot (139).

<sup>191</sup> **ALTAŞ**, Şekle Aykırılık, s. 136; **YILMAZ**, s. 176; **ORTA**, s. 109-110; **KAYIHAN**, s. 122.

<sup>192</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 163; **ŞEN DOĞRAMACI**, s. 145. Hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığının tespitinde tarafların arasındaki menfaat dengesinin dikkate alınması gerektiği hakkında bkz. **YILMAZ**, s. 175.

“Kişiler arasındaki ihtilâflar ve dolayısıyla hukuk canlı ve değişkendir. Başlangıçta öngörülmesi mümkün olmayan değişim ve ihtiyaçların ortaya çıktığı bazı durumlarda kanunun harfi harfine uygulanması kimi zaman adaletin esaslı unsurlarından olan hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabilir. Bu gibi hâllerde hukuk çerçevesinde tümüyle doğru olan bir karar, adil olmayabilir. Dürüstlük kuralı da adalet terazisinde, kanun önündeki hak ile vicdan nazarındaki hakkaniyet arasında, ince bir ayardır. Ancak bu dengede şu husus hiçbir zaman gözden kaçırılmamalıdır, Dürüstlük kuralı bir ana kaide, bir çatı norm olmakla birlikte aynı zamanda ikincildir de. Aslonan rasyonel hukuk kurallarının uygulanmasıdır. Zira hukukun asıl anlam ve amacı, hukuki meseleleri kişiden kişiye değişebilecek hakkaniyet hisleriyle değil, kat'i ve açık, herkes için geçerli norm ve prensiplerle çözümlenektir. Hâkim, hayatın sayısız görünümüne kanun koyucunun öngördüğü kaidelerle çözüm bulmaya çalışırken, her hukuki meseleye ona uygun kanun hükmünü uygulamak yerine, dürüstlük kuralının taliliğini unutarak adaletini salt bu esasa dayandırırsa hukukun asıl anlam ve amacını tehlikeye atar. Bu sebeptendir ki objektif normun varlığına rağmen dürüstlük kuralının esas alınması gibi çok istisnai olan bu hâlin takdirinde hâkimin azami seviyede ihtiyatlı ve basiretli davranması şarttır. Butlan sonucunu doğuran eksikliği etkisiz bırakabilecek takdir hakkının kullanılmasında her hukuki meselenin kendine özgü koşullarının titizlikle irdelenmesi zorunludur.” diyerek dürüstlük kuralının taliliğine önemle vurgulamıştır<sup>193</sup>.

Örneğin şekle aykırılığı ileri süren tarafın bu şekil noksanlığını bilerek yahut bilmeyerek hareket edip etmediği hususu, şekil noksanlığının dürüstlük kuralı gereğince göz ardı edilmesi noktasında kayda değer bir ölçüttür<sup>194</sup>. Bu noktada bağımsız bölümün

---

<sup>193</sup> Yargıtay HGK. T. 20.02.2020, E. 2017/13-2618, K. 2020/184. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 01.11.2023).

<sup>194</sup> Şekil eksikliğini bilmeden ifada bulunulması halinde TMK m. 2/II hükmüne başvurma daha zor olacağına dair bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 319-320.

mülkiyetinin devrine yönelik resmi şekilde düzenlenmeyen bir sözleşmenin şekle aykırı olduğunun ileri sürüldüğü bir olayda bu iddianın hakkın kötüye kullanımı olduğu ve sözleşme uyarınca tescil davası açılabilceği sonucuna varılan bir içtihadı birleştirme kararına değinilmesi gerekir<sup>195</sup>. Anılan kararda tarafların edimlerini, tamama yakın yahut tamamen ifa etmiş olması, yani alıcının satış bedelini ödemesi, satıcının bağımsız bölümü teslim etmesi, alıcının bağımsız bölümü malik gibi kullanması karşısında sözleşmenin şekil noksanlığı bulunduğu iddiasının dinlenemeyeceği yönünde hüküm kurulmuştur<sup>196</sup>. Yine Yargıtay 14. Hukuk Dairesi bir kararında yukarıda bahsedilen İçtihadı Birleştirme Kararı'na atıf yaparak şekil kuralı gözetilmeksizin akdedilen bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi uyarınca açılan tescil davasında şekil noksanlığının ileri sürülmesinin dürüstlük kuralı bağlamında irdelenmesi gerektiğine hükmetmiştir<sup>197</sup>.

### 3. Fiil Ehliyeti

Yukarıda da sözü edildiği üzere satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi tarafların karşılıklı irade açıklamalarında bulunmasını gerektirir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sonuç doğurması için tarafların fiil ehliyetinin bulunması bir zorunluluktur<sup>198</sup>. Buna göre ayırt etme gücü bulunmayanlar bir başka deyişle tam ehliyetsizlerin taraf olarak bulunduğu bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hükümsüz

---

<sup>195</sup> Yargıtay İBBGK., T. 30.09.1988, E. 1987/2, K. 1988/2. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 01.11.2023).

<sup>196</sup> Aynı yönde bkz. **YILMAZ**, s. 175. Bu görüşten, “hakkın kötüye kullanılmasına olumlu etki tanıyan” görüş olarak da bahsedilmektedir. Bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 164, dipnot (445). Yargıtay'ın bu kararında sözleşmenin tam olarak veya büyük oranda ifa edilmiş olması şartını arayarak TMK m. 2/II'nin uygulanmasını sınırlaması nedeniyle getirilen eleştiriler için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 313-314, dipnot (3).

<sup>197</sup> Yargıtay 14. HD. T. 19.06.2007, E. 2007/3707, K. 2007/7724. ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), E.T.: 01.11.2023).

<sup>198</sup> **ALBAYRAK**, s. 53; **KARADAŞ**, s. 41-42.

olacaktır. Bu hükümsüzlüğün kaynağı ise TMK m. 15'tir. Zira anılı madde uyarınca ayrık durumlar<sup>199</sup> haricinde tam ehliyetsizlerin fiilleri hukuki sonuç doğurmayacağından, irade açıklamaları da hüküm doğurmayacaktır. Diğer anlatımla tam ehliyetsizlerin, borçlanma yahut tasarruf işlemleri hukuki sonuç doğurmayacak, bunun doğal bir sonucu olarak akdedecekleri taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kesin hükümsüz olacaktır<sup>200</sup>. Yeri gelmişken, tam ehliyetsizlerin yasal temsilcileri tarafından söz konusu işleme izin veya icazet verilmesinin yahut temyiz kudretini sonradan kazanan tam ehliyetsizin bu işleme kendisinin icazet vermesinin mümkün olup olmadığına da değinmek gerekir. Tam ehliyetsiz kişilerin yaptığı hukuki işlemler hükümsüz olacağı için bu işlemlere sonradan yasal temsilci tarafından veya temyiz kudretini sonradan kazanan tam ehliyetsiz tarafından izin veya icazet verilmesi sözleşmeyi geçerli hale getirmeyecektir<sup>201</sup>. Temyiz kudretinin daha sonra kazanılması haline icazet ile sözleşme geçerlilik kazanmayacağından bu işlemin baştan yapılması gerekir<sup>202</sup>.

Eklemek gerekirse fiil ehliyetinin, sözleşmenin akdedildiği sırada olup olmadığı önemlidir. Başka bir anlatımla sözleşme imzalandıktan sonra fiil ehliyetine sahip

---

<sup>199</sup> İstisnai hallere dair ayrıntılı açıklama için bkz. **DURAL**, Mustafa/**ÖĞÜZ**, Tufan, Türk Özel Hukuku, Cilt II, Kişiler Hukuku, Filiz Kitabevi, 16. Baskı, İstanbul 2015, s. 71-74.

<sup>200</sup> “Eldeki davada davalı K2’in Sözleşme tarihinde temyiz kudretinin bulunmadığı Adli Tıp raporu ile sabittir. Ne var ki ortada biçimine uygun yapılmış bir sözleşme ve sözleşme gereğince davalıya verilmiş bir bedel vardır ve davalı K2 lehine bir zenginleşme gerçekleşmiştir. Her ne kadar satış vaadi sözleşmesi vaad borçlusunun akıl hastalığından dolayı hüküm ve sonuç meydana getirmese de davacı sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak satış bedeli olarak ödediğinin güncelleştirmiş değerini davalı K2’den isteyebilir. Mahkemece, açıklanan bu olgu gözetilmek suretiyle davacının, ikinci kademedeki isteminin değerlendirilip hüküm altına alınması yerine bu bölüm talebinde reddi doğru değildir.” Yargıtay 14. HD.’nin T. 21.01.2008, E. 2007/15882, K. 2008/92 sayılı kararını aktaran **GÜNAY**, Şerh, s. 199.

<sup>201</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 112-113

<sup>202</sup> **DURAL/ÖĞÜZ**, s. 69, Nr. 354.

olunması sözleşmeye geçerlilik kazandırmayacağı gibi sözleşme yapıldıktan sonra kaybedilmesi durumunda da sözleşme geçersiz olmayacaktır<sup>203</sup>. Fiil ehliyetinden yoksun olan kişi ile sözleşme akdedilmesi durumunda diğer tarafın iyi niyetli olup olmadığını önemsenmeksizin o sözleşmeye dayanılamayacağına dair 11.06.1941 tarih ve 1941/74 esas, 1941/21 sayılı içtihadı birleştirme kararına<sup>204</sup> da atıfta bulunarak fiil ehliyetinden yoksun kişi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalanması halinde de sözleşmenin geçersiz olacağını belirtmek gerekir. Yargıtay, önüne gelen bir dosyada verdiği kararda, davada öne sürülen bir ehliyetsizlik savunması bulunması halinde bu yönün titizlikle araştırılması gerektiğini önemle vurgulamıştır<sup>205</sup>.

---

<sup>203</sup> **KARADAŞ**, s. 42

<sup>204</sup> YİBBGK., T.11.06.1941, E. 1941/74, K. 1941/21 sayılı kararı aktaran; **KARADAŞ**, s. 42.

<sup>205</sup> “(...)Diğer taraftan anılan yasanın 15. maddesi gereğince de kanunda gösterilen ayrık durumlar saklı kalmak üzere ayırt etme gücü bulunmayan kimsenin fiilleri hukuki sonuç doğurmaz. Görülüyor ki; yukarıda sözü edilen yasa maddelerinin ışığı altında olaya yaklaşıldığında bir kimsenin ehliyetinin tespiti gerek şahıs ve gerekse mamelek hukuku bakımından son derece önemlidir. Bu açıklamalardan sonra somut olaya gelince; Davalılar miras bırakını K1 1931 doğumludur. 71 yaşında iken 15.2.2001 tarihinde eşini kaybetmiş, bundan 7 gün sonra 27.2.2001 gününde davacıya 36, 46, ve 6 parsel sayılı taşınmazları satmıştır. Bunlardan 46 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 2 katlı ev bulunmaktadır. İfade edildiğine göre mali durumu iyidir. 25.6.2001 tarihinde ormanda kendisini asarak intihar ettiği anlaşılmaktadır. Anlatılanlar ve olayların akışından eşinin ölümünden sonra psikolojik tahribata uğradığı, onun mezarını sık sık ziyaret ettiği kısa bir zaman sonra da kendisini öldürdüğü görülmektedir. Bütün bunlar murisin ehliyeti konusunda mahkemenin kabul ettiğinin aksine kuşku yaratmaktadır. Oysa dinlenen tanıkların bu husustaki beyanları yeterli değildir. Ayrıca tanıkların dinlenmesinden sonra mahkemeye dilekçe veren davalılar vekili tanıkların tehdit edildiğini de bildirmiştir. Hal böyle olunca mahkemece mahalli cumhuriyet savcılığı kayıtlarından davalılar ve karşı davacı muris bırakının ölümü ile ilgili soruşturma dosyası getirilmeli, burada bir olgu ve bulgu varsa elde edilecek delillerle ehliyet konusunda adli tıp görüşüne başvurulmalı, sözleşme ehliyeti olup olmadığı sonucuna uygun değerlendirilerek bir hüküm kurulmalıdır. Eksik araştırma ve inceleme ile davanın yazılı şekilde doğru olmamış kararın bozulması gerekmiştir.” Bkz. Yargıtay 14. HD. T. 03.07.2006, E. 2006/6694, K. 2006/7838 sayılı kararı aktaran; **KARADAŞ**, s. 42-44. Aynı

Bu noktada ayırt etme gücünü haiz küçük ve kısıtlıların durumuna da kısaca değinmek istiyoruz. TMK madde 16'daki düzenlemeye göre ayırt etme güçleri olsa dahi küçükler ve kısıtlılar, yasal temsilcilerinin rızası olmadıkça borç altına giremezler. Buna göre küçük ve kısıtlılar, yasal temsilcilerinin rızası olmadığı takdirde borçlanma ve tasarruf işlemlerinde bulunmaları söz konusu olmadığından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapamayacaklardır<sup>206</sup>.

## II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN ANLAŞMASI GEREKEN UNSURLAR

### 1. Genel Olarak

Daha önce ayrıntısıyla bahsedildiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ileride akdedilmesi taahhüt edilen taşınmaz satış sözleşmesine yönelik bir ön sözleşmedir. Bu nedenle taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı öğelerini taşıması gerekmektedir<sup>207</sup>. Esaslı unsurların ne olduğuna kısaca değinmekte fayda vardır. Yapılması amaçlanan sözleşmede mutlaka bulunması gereken unsurlara objektif esaslı unsurlar, taraflar birinin dahi isteği ile sözleşmede düzenlenmesi gereken ikinci derecedeki unsurlara ise subjektif unsurlar denilmektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinde alıcı ve satıcı olan iki tarafın satışa yönelik iradelerinin, taşınmaz ve satış bedeli noktasında kesişmesi gerekir. Bu nedenle satış vaadi

---

doğrultudaki bir diğer karar için bkz. Yargıtay 14. HD. T. 27.03.2007, E. 2007/2003, K. 2007/3315; aktaran **KARADAŞ**, s. 44-45.

<sup>206</sup> **DURAL/ÖĞÜZ**, s. 85.

<sup>207</sup> **REİSOĞLU**, s. 98; **KANETİ**, s. 295; **ALBAYRAK**, s. 54; s. 171. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını kapsaması gerektiği yönündeki kararlar için bkz. Yargıtay 14. HD.'nin 15.11.2007 tarihli 2007/14175 karar sayılı kararını aktaran, **REİSOĞLU**, s. 98, dipnot (1) ve aynı yerdeki kararlar.

sözleşmesinde, taşınmaz satışı yapma vaadinin yanında anılı unsurların olması zorunludur<sup>208</sup>.

## 2. Tarafların Taşınmaz Satış Sözleşmesi Akdetme Vaadi

TBK m. 1/I, “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.” hükmünü amirdir. Geçerli bir satış vaadi sözleşmesinin kurulabilmesi, vaat borçlusu (satış vaadinde bulunan) ile vaat alacaklısının, bir taşınmazın ileride satılması hususundaki irade beyanlarının sözleşmede yer almasına bağlıdır. Bir anlamda taraflar, ileride taşınmaz satışı yapmak üzere irade açıklamalarında bulunma borcu altına girer<sup>209</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tek tarafa borç yükleyecek biçimde kurulabilmesinin mümkün olduğunu savunan görüş uyarınca da satış vaadi sözleşmesi, vaat borçlusunun ve vaat alacaklısının öneri ve kabule dair iradelerini açıklaması gereken, aynı zamanda her iki tarafın imzasını içerir şekilde kurulması

---

<sup>208</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 54. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bulunma gereken esaslı unsurlara ilişkin bir karar şu şekildedir: “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde amaç ileride bir taşınmazın satış işleminin yapılmasıdır. Başka bir anlatımla, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi yapılmakla vaat borçlusu ileride taşınmaz mal mülkiyetini vaat alacaklısına geçirme (yeni bir sözleşme yapma) taahhüdünde bulunur. İleride yapılması taahhüt edilen akit ise taşınmaz mal satımıdır. O yüzden taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını ihtiva etmelidir. Taşınmaz satım sözleşmesinde objektif bakımdan esaslı nokta olarak tarafların adları veya temsilci ya da vekillerinin kimlikleri, satım konusu taşınmaz ve nitelikleri, semen ve hukuki sebebin resmi şekilde düzenlenecek senette yer alması gerekir. Demek ki taşınmaz satımında semen (satış bedeli) satım aktinin asgari objektif unsurları arasındadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından bakılırsa, semen; satışı vaat olunan taşınmazın bedeli, vaat alacaklısının da karşı edimidir.*” Yargıtay 14. HD. T. 02.12.2008, E. 2008/12206, K. 2008/15081 (www.lexpera.com, E.T.: 20.11.2023).

<sup>209</sup> **EREN, Özel Hükümler**, s. 200; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472.

gereken bir sözleşmedir<sup>210</sup>. Eren ise tek tarafı borç altına girdiği satış vaatlerinde sadece bu tarafın imzasının kafi olduğunu savunmaktadır<sup>211</sup>.

### 3. Taşınmaz

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu, ileride satışının yapılması kararlaştırılan taşınmaz oluşturmaktadır. Taşınmazdan anlamamız gerekenin ne olduğunu açıklamak için TMK m. 704 ve m. 998 hükümlerine bakmamız gerekmektedir. “*Taşınmaz mülkiyetinin konusu*” başlıklı 704. maddeye göre “*arazi*”, “*tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar*” ve “*kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler*” mülkiyetin konusunu oluşturmaktadır<sup>212</sup>. Bu sayılanlar tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir<sup>213</sup>. Ayrıca belirtelim ki, TMK m. 704’te sınırlı olarak sayılanlar haricindeki eşyalar diğer kanunlar uyarınca taşınmaz gibi zikredilse bile, TMK bakımından taşınmaz olarak adlandırılmaz<sup>214</sup>. Öte yandan anılı maddede zikredilen “*bağımsız ve sürekli haklar*” gerçek manada hukuken eşya niteliğini haiz değildirler. Çünkü, somut bir varlığa sahip olmadıklarından bağımsız ve sürekli hakların tapu siciline

---

<sup>210</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 86-87; **ÇENBERCİ**, s. 13; **OLGAÇ**, s. 231; **KARADAŞ**, s. 58.

<sup>211</sup> **EREN, Özel Hükümler**, s. 198-199. Albayrak da aynı görüştedir. Bkz. **ALBAYRAK**, s. 53.

<sup>212</sup> **ABİK**, Yıldız, “Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu”, EÜHFD, C. 14, S. 3-4, Aralık 2010, s. 147; **AYAN**, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş 14. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 42; **EREN**, Mülkiyet, s. 199; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 116. Kanun’da sayılan taşınmaz türlerinin sınırlı sayıda olduğu ve hukuki anlamda yeni taşınmaz oluşturulamayacağına dair bkz. **TOPUZ**, s. 23.

<sup>213</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 181-188, Nr. 683 vd.

<sup>214</sup> **NOMER/ERGÜNE**, s. 12; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 405, Nr. 1328. Aynı yerde bu husus örneklerle açıklanmıştır.

kaydedilebilmeleri onlara taşınmaz eşya niteliğini kazandırmayacağı gibi üzerlerinde mülkiyet hakkı da kurulamaz<sup>215</sup>. Dolayısıyla satış vaadinin konusunu oluşturamazlar.

Sonuç olarak, üzerinde satış vaadi sözleşmesi akdedilebilecek taşınmazlar TMK çerçevesinde arazi ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir<sup>216</sup>.

#### **a. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olmasının Zorunlu Olup Olmadığı**

Tapuya kayıtlı taşınmazdan, tapu kütüğünde ayrı bir sayfa açılarak sicile tescil edilen taşınmazın anlaşılması gerekmektedir<sup>217</sup>. Taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının tapuya kayıtlı olmasa bile doğabileceği kabul edilmektedir<sup>218</sup>. TMK m. 705 uyarınca taşınmaz satışı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Bu sebeple satış sözleşmesinin akdedilmesi için olmasa dahi<sup>219</sup>, tescil işlemi için, taşınmazın tapuya kaydedilmesi gerekmektedir<sup>220</sup>. Bu sebeple tescil, aynı hakkın kazanılması bakımından kurucu nitelik taşımaktadır<sup>221</sup>. Ancak bazı istisnai hallerde tescilden önce mülkiyet iktisap edilebilmektedir. Bunlar; miras, işgal, zamanaşımı, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma gibi sınırlı sayıdaki haller ile kanunda öngörülen diğer hallerdir<sup>222</sup>. Bu

---

<sup>215</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 200; **NOMER/ERGÜNE**, s. 11-12; **ORTA**, s. 128.

<sup>216</sup> **NOMER/ERGÜNE**, s. 11-12.

<sup>217</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 180, Nr. 676; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 241.

<sup>218</sup> **ABİK**, s. 177-178; **EREN**, Mülkiyet, s. 238. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı kurulmamış ise bunlar üzerinde sadece zilyetliğin söz konusu olacağına dair bkz. **EREN**, Mülkiyet, s. 239.

<sup>219</sup> Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların borçlandırııcı işleme konu edilebileceğine dair bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 461, Nr. 1486.

<sup>220</sup> **ORTA**, s. 132; **EREN**, Mülkiyet, s. 238-239.

<sup>221</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, Ders Kitabı, s.90, Nr. 378.

<sup>222</sup> **ABİK**, s. 178, dipnot (165); **HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 475 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 65; **KILIÇOĞLU**, Eşya, s. 344 vd.; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, Ders Kitabı,

hallerde de malikin taşınmaza ilişkin tasarruf işlemlerinde bulunabilmesi için tapuda tescil işleminin yapılmış olması gerekmektedir<sup>223</sup>. Tekrar vurgulamak gerekirse tapu siciline kaydedilmeyen ancak üzerinde mülkiyet hakkı bulunan bir taşınmaza dair borçlandırıcı işlem yapılabilir, tasarruf işlemi yapılamaz<sup>224</sup>. Bu noktada tapu siciline tescil ettirilmemiş bir taşınmazın satışının vaat edilip edilemeyeceği, bu durumda sözleşmenin akıbetinin ne olacağını irdelemek gerekir.

Bazı yazarlar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu, ancak tapuya kayıtlı taşınmazların oluşturabileceğini savunmaktadır<sup>225</sup>. Yargıtay öteden beri, tapusuz taşınmazlar için satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi halinde bu taşınmazı, taşınır gibi nitelendirerek taşınıra ilişkin hükümleri uygulamakta ve bu sözleşmeyi hiçbir şekil şartı gözetmeksizin zilyetliğin devri olarak ayakta tutmaya çalışmaktadır<sup>226</sup>.

Kanaatimizce taşınmazın üzerinde mülkiyet hakkı doğup doğmadığı tespit edilmeli, eğer mülkiyet hakkı doğmuşsa tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar hakkında

---

s. 204-205, Nr. 855, s. 228 vd., Nr. 924 vd.; **EREN**, Mülkiyet, s. 203; **AYAN**, Mülkiyet, s. 255 vd.; **ESENER/GÜVEN**, s. 228 vd; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 242.

<sup>223</sup> **ORTA**, s. 132; **TOPUZ**, s. 189-190.

<sup>224</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 461, Nr. 1486; **EREN**, Mülkiyet, s. 240-241. Tapusuz taşınmazların tapuya kaydedilmedikçe tasarruf işlemine konu edilemeyeceğine ilişkin bkz. **ERTAŞ**, s. 291.

<sup>225</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 201; **KARADAŞ**, s. 94, 105. Tapusuz bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının söz konusu olmayacağını, ancak zilyetliğin söz konusu olabileceğini belirterek, böyle bir taşınmaza ilişkin satış vaadinin “zilyetlik hakkının devrini amaçlayan bir satım sözleşmesi” olarak geçerli olacağını ileri süren görüş için bkz. **SURLU**, s. 96-97. Tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaza ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmesini, “gerçekte bir hak satımı sözleşmesi yapmak vaadi” olarak nitelendiren görüş için bkz. **ÇENBERCİ**, s. 114-115.

<sup>226</sup> **ESENER/GÜVEN**, s. 227-228; **AKÇAAL**, s. 412. Bu husustaki içtihadı birleştirme ve daire kararları için bkz. YİBBGK. T. 09.10.1946, E. 1946/6, K. 1646/12 ve daire kararlarını aktaran, **EREN**, Mülkiyet, s. 240, dipnot (142) ve dipnot (143).

borçlandırıcı sözleşme yapılabileceği gözetilerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebilmelidir ve sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekir. Üzerinde mülkiyet hakkı doğmamış, zilyetlik söz konusu ise ise<sup>227</sup> bu durumda akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin zilyetliğin devri gibi herhangi bir şekle tabi olmaksızın geçerli sayılması noktasında Yargıtay'ın tavrının doğru olacağı görüşündeyiz.

### **b. Taşınmazın Belirli ya da Belirlenebilir Olması**

Satış vaadine konu edilen taşınmaz, sözleşmenin esaslı unsuru olup taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olması gerekir<sup>228</sup>. Ancak şu hususu da belirtmek gerekir ki taşınmaz için tapu kütüğüne uygun bir belirlilik aranmayacağı, sözleşmenin konusunun belirlenebilir olmasının kafi olacağı kabul edilmektedir<sup>229</sup>. Ayrıca belirli olma durumunda

---

<sup>227</sup> Eren mülkiyet hakkının doğmamasının istisnai olduğunu vurgulamaktadır. Bkz. **EREN**, Mülkiyet, s. 239. Zevkliler ve Gökyayla ise mülkiyetin tescilsiz iktisap edilmiş olabileceğini, Yargıtay'ın bunu incelemediğini belirtmektedir. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 65.

<sup>228</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 76 vd.; **REİSOĞLU**, s. 98, dipnot (1); **ALBAYRAK**, s. 55; **TOPUZ**, s. 171. Asıl sözleşmenin bütün unsurlarının ön sözleşmede yer alması halinde asıl sözleşmenin yapılmış olacağı yönündeki görüş için bkz. **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 86-87; **KAPLAN**, s. 124. Bu yöndeki Yargıtay kararı için bkz. “Satış vaadi sözleşmeleri ile ileride yapılacak asıl satış sözleşmesinin kurulması borcu altına girilir. Bu sözleşmenin hukuken geçerli olarak kurulabilmesi sözleşmede tarafların borçlandıkları ana edimlerin belirlenmiş ya da belirlenebilir olmasına bağlıdır.” Yargıtay 14. HD. T. 15.11.2004, E. 2003/8604, K. 2004/1301 sayılı kararı aktaran, **ALBAYRAK**, s. 55, dipnot (59).

<sup>229</sup> **ÇENBERCİ**, s. 85; **OLGAÇ**, s. 234; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 78; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 68; **AYAN**, s.192; **ARAL/ AYRANCI**, s. 201; **SURLU**, s. 120. “Örneğin; satış vaadinin konusu yapılan bir binadaki bağımsız bölüm ise, satış vaadi sözleşmesinde bağımsız bölümün üzerinde bulunduğu ada parsel, kurulmuşsa kat irtifakında aldığı numara, arsa payı ve bağımsız bölümü diğerlerinden ayıracak unsurlar gösterilmelidir. Zira satış vaadi sözleşmesinin konusunun sözleşmeye yazılmış olması sözleşmenin esaslı unsurları arasındadır. Aksi halde belirlilik unsurunun yokluğu sözleşmeyi geçersiz hale getirir. Ancak Yargıtay uygulamasında taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sözleşme konusunun belirlenebilir olması yeterli ve geçerli kabul edilmektedir. Değişik bir

önemli olan ifa anıdır<sup>230</sup>. Sözleşme konusu taşınmaza ait tapu bilgilerinin, ada ve parsel numarasının sözleşmede bulunması belirsizliğin ortadan kalkması için faydalı olmakla birlikte, taşınmazın nitelendirilmesinde genel ve kapsamlı bir anlatımla sınırlar ve yönler kullanılması da mümkündür<sup>231</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği için taşınmazın belirlenebilir olmasını yeterli gören Yargıtay, örneğin bağımsız bölümün satışının vadedilmesi halinde sözleşmenin kurulduğu esnada kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulmamış olsa bile bağımsız bölümün ifa anında tespit edilebildiği durumda satış vaadi sözleşmesinin geçerli olacağını vurgulamaktadır<sup>232</sup>. Ancak satış vaadine konu

---

*ifadeyle söylemek gerekirse sözleşme konusunun belirlenebilir olması kafidir.” Bkz. Yargıtay 14. HD. T. 27.03.2007, E. 2007/2003, K. 2007/3315 sayılı karardan aktaran; KARADAŞ, s. 64. Belirlenebilir olma durumuna dair Yargıtay kararları için ayrıca bkz. SURLU, s. 120 vd.*

<sup>230</sup> ÇENBERCİ, s. 86; KARADAŞ, s. 65. Yargıtay’ın da aynı görüşte olduğu karar için bkz. Yargıtay 14. HD. T. 01.03.2004, E. 2003/8604, K. 2004/1301, “*Belirli ya da belirtilebilir olma yönünden önemli olan, sözleşmenin kurulduğu an değil ifa anıdır. Değişik bir ifadeyle satış vaadi sözleşmesinde, ilerde kurulması amaçlanan satım sözleşmenin temel unsurlarının kesin bir biçimde belirtilmesinde yasal zorunluluk yoktur. Bunların ifa anında belirlenebilir olması yeterlidir. Satış vaadine konu taşınmazların mahkemece yapılacak inceleme sonucu teşhis ve tayini mümkün olmuşsa bu durumda belirli olma özelliğinin var olduğu söylenebilir. Sözleşmelerin yerine getirilmesine olanak verecek biçimde yorumlanması asıl olduğundan, satış vaadi sözleşmesinde de bu sözleşmeye konu taşınmazların genel ve kapsamlı bir biçimde gösterilmesi halinde sözleşme ve dışındaki başka delillerle hangi yer olduğu anlaşılabiliriyorsa sözleşme konu taşınmazın belirli ya da belirtilebilir olma unsurunu taşıdığı kabulü gerekir.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 20.11.2023). Bu hususta, farklı somut olaylara ilişkin Yargıtay kararları için bkz. KARADAŞ, s. 65-68.

<sup>231</sup> ORTA, s. 137-138; SURLU, s. 120. Yargıtay 14. HD. T. 15.12.2015, E. 2015/13509, K. 2015/11639, “*(...) satış vaadi geçerli olabilmesi için satış vaadine konu gayrimenkulün sözleşmede belirtilmesinde zorunluluk bulunmamaktadır. Taşınmazların belirli veya belirlenebilir olması gerekli ve yeterlidir. Bu nedenle, satışı vaat olunan taşınmazın genel ve kapsamlı bir anlatımla sözleşmede yazılı olması ve arazide belli edilebilir olması durumunda belirlilik şartının gerçekleşmiş bulunduğu kabul edilmelidir.*” ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), E.T.: 20.11.2023).

<sup>232</sup> ORTA, s. 139.

bağımsız bölümün tespit edilemediği durumda sözleşmenin ifa olanağı bulunmadığından mülkiyet aktarımına yönelik talebin dinlenemeyeceğini belirtmektedir<sup>233</sup>.

Görüleceği üzere taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olup olmadığına ilişkin uyuşmazlıklarda Yargıtay, daha çok taraf iradelerinin dikkate alınarak sözleşmenin ayakta tutulmasını sağlamakta, taşınmazın belirli olup olmadığı hususunu dar kalıplar içerisinde değerlendirmemektedir.

### **c. Taşınmazın Paylı Mülkiyete Tabi Olması**

Mülkiyet hakkına baktığımızda bu hak, “tek kişi mülkiyeti” ile “birlikte mülkiyet” şeklinde ikili bir ayrıma tabidir<sup>234</sup>. Birden fazla kişinin malik olduğu bir taşınmaz birlikte mülkiyet durumunu haizdir. Birlikte mülkiyet durumu ise paylı mülkiyet yahut elbirliği mülkiyeti biçiminde karşımıza çıkar<sup>235</sup>. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz da taşınmaz satış vaadine konu edilebileceğinden taşınmaza ilişkin bu özellikli hususu incelemek gerekir.

---

<sup>233</sup> Yargıtay 14. HD. T. 09.02.2009, E. 2009/672, K. 2009/1526, “Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden 233 m2 yüzölçümündeki 7340 parsel sayılı taşınmazın tapuda halen arsa niteliğinde olduğu, mahkemece yerinde yapılan keşifte bu arsa üzerinde tripleks bir adet bina bulunduğu, binanın katlara ayrılmadığı saptanmıştır. Davada dayanılan 22.08.1997 günlü satış vaadi sözleşmesinde ise satışı vaad olunan bağımsız bölüm “yol cephesi olan 1 numaralı daire” olarak gösterilmiştir. Keşfen yapılan incelemede, yapıda böyle bir daire olmadığı saptandığından satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı yoktur. Dolayısı ile davacının mülkiyet aktarımına yönelik istemi dinlenemez. Ne var ki, satış vaadi sözleşmesi bir taahhüt işlemi olarak geçerli bulunduğundan davacı Borçlar Kanununun 96.maddesine dayanarak sözleşmenin ademi ifasından ötürü tazminat talebinde bulunabilir.” (www.lexpera.com, E.T.: 20.11.2023).

<sup>234</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 345, Nr. 1214; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 387-388; **AYAN**, Mülkiyet, s. 57.

<sup>235</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 58; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 346, Nr. 1215; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 388.

TMK m. 688 “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.” düzenlenmesini amirdir. Bu meyanda paylı mülkiyet için, birden çok kişinin aynı mala paylara bölünmüş şekilde malik olması gerektiği gibi malın da paylaşılmamış olması gerekir<sup>236</sup>. Paylı mülkiyet, bütün halinde tek mülkiyeti oluşturmaktadır<sup>237</sup>. Böylelikle paydaşların her biri eşyanın her yerinde hak sahibi olmaktadır<sup>238</sup>. Eşya maddi olarak bölünmediğinden başka deyişle fikri bir bölünme söz konusu olduğundan paydaşlardan her birinin, kendi payı olan soyut bir pay üzerinde tasarruf yetkisi bulunmaktadır<sup>239</sup>. Bu sebeple paydaş; diğer paydaşların izni olmadan payını üçüncü kişilere devredebilecektir<sup>240</sup>. Tüm bu açıklamalardan sonra paylı mülkiyete tabi olan bir taşınmaza dair satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi durumunu ele almak gerekmektedir.

---

<sup>236</sup> **ERMAN**, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, 9. Basım, İstanbul 2020, s. 69; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 389; **KARADAŞ**, s. 359; **AYAN**, Mülkiyet, s. 59.

<sup>237</sup> **KARADAŞ**, s. 359; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 347, Nr. 1221.

<sup>238</sup> **EREN**, Mülkiyet, 87; **NOMER/ERGÜNE**, s. 213; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 389. Bu nedenle de arazi üzerinde fiilen bir paydaşın yaptığı taşkın yapı nedeniyle irtifak hakkı sahibi tarafından el atmanın önlenmesi davasının tüm paydaşlara karşı açılması gerektiği yönündeki karar için bkz. Yargıtay HGK’nun 30.01.2013 tarihli ve 14-693/162 sayılı kararını aktaran, **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 347, Nr. 1221, dipnot 110.

<sup>239</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 86; **AYAN**, Mülkiyet, s. 60.

<sup>240</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 393; **AYAN**, Mülkiyet, s. 66; Aynı zamanda pay rehnedilebileceği gibi üzerinde haciz de uygulanabilir. Bu hususun istisnası ise TMK m. 223'te karşımıza çıkmaktadır. edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olan eşlerden birinin, aksine anlaşma olmadığı sürece, diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyete tabi maldaki payına ilişkin tasarrufta bulunamayacağı hükme bağlanmaktadır. Bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 351, Nr. 1238, dipnot (125).

Paylı mülkiyete tabi taşınmazda, pay sahibi dilediği şekilde payını devredebileceği için bunun doğal sonucu olarak payın bir kısmına yahut tamamına ilişkin satış vaadinde de bulunabilir<sup>241</sup>. Zira tasarruf işleminin dahi olanaklı olduğu paya dair borçlandırıcı bir işlem yapmak evleviyetle mümkün olacaktır. Dahası, paydaşlar arasında pay devrini engelleyecek mahiyette bir sözleşme akdedilse bile bu sözleşme vaat alacaklısını yönünden bağlayıcı olmayacaktır<sup>242</sup>. Fakat şu hususu da belirtmek gerekir ki paydaşlar arasında taşınmazın fiili olarak kullanımına dair bir paylaşım yapılmadığı durumda, taşınmazın somut olarak belli bir kesimine<sup>243</sup> ilişkin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılır ise sözleşmenin ifa olanağı kazanabilmesi için tüm paydaşların rıza gerekmektedir. Aksi durumda taşınmazın ifraz edilerek tescil imkanı yoktur<sup>244</sup>.

---

<sup>241</sup> ÇENBERCİ, s.124; KARADAŞ, s. 359; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 392-393; ARAL/AYRANCI, s.201; ERTAŞ, s. 307; ÇİFTÇİ, s. 612.

<sup>242</sup> ORTA, s. 147; AYAN, Mülkiyet, s. 68.

<sup>243</sup> Örnek olarak taşınmazın kuzey cephesindeki 10 metrekarelik alan için yapılan sözleşmeyi gösterebiliriz.

<sup>244</sup> KARADAŞ, s. 360. Bir Yargıtay kararında da bu husus değerlendirilmiştir, “Dosyaya getirilen tapu kaydına göre 1025 parselin malikleri eşit paylarla Yusuf ile Mehmet A'dür. Paylı mülkiyet biçiminde tapuya bağlı bulunan bu taşınmazda paydaşların her biri taşınmazın her zerresinde eşit payla maliktirler. Malikler Yusuf ve Mehmet arasında herhangi bir bölüşme yapılmadığına göre taşınmaz üzerinde somuta indirgenen bir bölüm hakkında paydaşlardan birisi tarafından yapılan satışa, diğer paydaşın hukuka uygun rızası alınmadığı sürece değer verilemez. Davada satış vaadi sözleşmesi satıcısı Yusuf 'ün mirasçuları yer almakta ise de diğer paydaş Mehmet yer almamıştır. 1025 parselin bir bölümünün ana parselden ifrazı ile müstakil hale getirilmesi sonucunu doğuran bir akitte işlemin sıhhat şartı olan resmi şekle uyulması yanında paylı mülkiyet sahibi bulunan kişilerin tamamının da akitte yer almaları gerekir. Dava ile, akitte yer almayan paydaşın davayı kabul edebileceği varsayımı da düşünülünce iş bu davada 1025 parselin diğer paydaşı Mehmet yer almadığına göre eksik husumet nedeni ile davanın reddi yerine kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş hükmün bozulması gerekmiştir.” Bkz. Yargıtay 14. HD. T. 06.02.2006, E. 2005/11325, K. 2006/890 (www.lexpera.com, E.T.: 22.11.2023).

Öte yandan değinilmesi gereken bir diğer husus ise paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki paya dair ortaklık dışı kişi<sup>245</sup> ile satış vaadi sözleşmesi yapılması halinde diğer paydaşların önalım haklarını kullanıp kullanamayacakları hususudur. Öğretideki hakim görüş ve yüksek mahkeme görüşü<sup>246</sup> bir ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin doğrudan önalım hakkı doğurmayacağını, ancak sözleşmeye istinaden bir tapu iptal tescil davası açılmışsa ve dava vaat borçlusu aleyhine kesinleşmişse ya da tapuda iradi satış yapılmışsa bu hakkın kullanılabileceği yönündedir<sup>247</sup>. Azınlıktaki görüş

---

<sup>245</sup> Paydaşların kendi arasında yaptıkları satışlarda diğer paydaşlar önalım hakkına sahip değildir. Bkz. **SİRMEN**, s. 454; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 609, Nr. 1918.

<sup>246</sup> Satış vaadinin mülkiyeti nakleden sözleşme olmaması nedeniyle ferağ yapılmadıkça önalım hakkının kullanılamayacağına dair karar için bkz, “*Bozyazı Asliye Hukuk Mahkemesindeki dava M. K. tarafından İ. Ç. mirasçılara karşı açılmış olup; davada 3.12.1974 ve 5.11.1980 tarihli noterden düzenlenmiş gayrimenkul satış vaadi senetlerine dayanılmıştır. Mahkemece davalıların miras bırakanı olan İ. Ç.'in payını 3.12.1974 tarihli noter senedi ile S. Aysan'a ve S. Aysan'ın da 5.11.1980 tarihli noter senedi ile M. K.'a satış vaadinde bulunduğu kabul edilerek İ. Ç. adına kayıtlı payın iptali ile davacı M. K. adına tesciline karar verilmiş ve karar 9.7.2009 tarihinde kesinleşmiştir. Kesinleşen hüküm 23.12.2009 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Satış vaadi sözleşmelerinin incelenmesinden, satış vaadinde bulunduğu tarih itibariyle taşınmazların tapuda kayıtlı olduğu anlaşılmıştır. Satış vaadi sözleşmesi mülkiyeti nakleden sözleşmelerden değildir. Bu nedendir ki tapuda ferağ işlemi yapılmadıkça önalım hakkı kullanılamaz. Önalıma konu pay 9.7.2009 tarihinde kesinleşen mahkeme hükmüne dayalı olarak tapuda 22.12.2009 tarihinde davalı adına tescil edilmiştir. Kesinleşme tarihine göre önalım davası süresinde açılmıştır.*” Yargıtay 6. HD., T. 27.05.2014, E. 2014/5612, K. 2014/6855. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 22.11.2023). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan cebri tescil davasının, önalım davasında bekletici mesele yapılması gerektiği yönündeki Yargıtay HGK., T. 06.07.1977, E. 1977/6-535, K. 1977/701 sayılı kararı aktaran, **EREN**, Mülkiyet, s. 416, dipnot (722).

<sup>247</sup> **AYDOĞDU**, Murat, Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 48 dipnot (177); **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 609-610, Nr. 1918 dipnot (1143); **ERTAŞ**, s. 394; **SİRMEN**, s. 453-454; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s.148; **DALAMANLI**, s.112; **TOPUZ**, s. 358. Yasal ön alım hakkının kullanılmasının ancak paydaş olmayan birisine yapılan **satışta** söz konusu

ise TBK m. 240'ta hüküm altına alınan “*Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâllerinde kullanılabilir.*” düzenlemesinden yola çıkarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin önalım hakkını doğuracağı yönündedir<sup>248</sup>.

#### **d. Taşınmazın Elbirliği Mülkiyetine Tabi Olması**

Elbirliği mülkiyeti “*Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti*” olarak adlandırılmaktadır<sup>249</sup>. Bu mülkiyet çeşidinde “*ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.*<sup>250</sup>” Elbirliği mülkiyetinin hükümlerine ilişkin düzenleme getiren TMK 702 hükmünün ikinci ve üçüncü fıkraları uyarınca “*Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.*” Görüldüğü üzere elbirliği mülkiyeti ancak sınırlı sayıdaki hallerde söz

---

olacağına dair bkz. Yargıtay HGK. T. 21.09.2005, E. 2005/8-358, K. 2005/470 sayılı kararı aktaran, **TOPUZ**, s. 359, dipnot (89).

<sup>248</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 416. Eren, hakim görüşün taşınmaz satış vaadinde önalım hakkının doğrudan kullanılmasının söz konusu olmadığı yönünde olduğu belirterek, MEIER HAYOZ'un görüşünü benimsediğini ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin önalım hakkını kullanmaya yol açacağını vurgulamaktadır.

<sup>249</sup> Bkz. TMK m. 701/I hükmü.

<sup>250</sup> Bkz. TMK m. 701/II hükmü.

konusu olmaktadır<sup>251</sup>. Bu ortaklığa örnek olarak; miras ortaklığı, adi ortaklık, aile malları ortaklığı, aile birliği içinde edinilmiş mallarda ortaklık gösterilebilir<sup>252</sup>.

Elbirliği mülkiyetinde her bir ortağın üzerinde tasarrufta bulunabileceği bölünmüş, belirli payları bulunmamaktadır<sup>253</sup>. Başka bir deyişle birlikte malik olanlar söz konusu ortaklık malının her zerresinde mülkiyet hakkına sahiptirler. Tüm bu açıklamalardan sonra elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmaz için satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi durumunu ele almak gerekmektedir. Elbirliği mülkiyetine tabi bir ortaklıkta ortaklardan her biri el birliği ortaklığı çözülmese dahi kendi hakkına<sup>254</sup> ya da taşınmazın tamamına ilişkin bir satış vaadi sözleşmesi akdedebilir<sup>255</sup>. Zira sözleşmenin akdedildiği tarihte malik olmayan kişi, daha sonra mülkiyet hakkını kazanıp edimini ifa edebilecektir. Yine sözleşmenin akdinden sonra elbirliği ortaklığı çözümlenip her bir ortağın kendine düşen payı belirli ve devredilebilir olduğunda vaat borçlusunu borcunu ifa edebilecektir<sup>256</sup>. Bu

---

<sup>251</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 139; **EREN**, Mülkiyet, s. 133; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 394, Nr. 1340; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 412; **ORTA**, s. 155.

<sup>252</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 133-135; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 394-395, Nr. 1341 vd; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 412; **AYAN**, Mülkiyet, s. 139; **KARADAŞ**, s.242;

<sup>253</sup> **EREN**, Mülkiyet, s.131; **AYAN**, Mülkiyet, s. 137. “*Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 701.-703. maddelerinde düzenlenen bu tür mülkiyetin (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.*” Bkz. Yargıtay 1. HD., T. 28.6.2018, E. 2015/13336, K. 2018/11657 sayılı kararı aktaran **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 396, dipnot (287).

<sup>254</sup> Bu hakka “katılma payı” veya “katılma hakkı” denilmektedir. Bkz. **EREN**, Mülkiyet, s. 131.

<sup>255</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 414; **ERTAŞ**, s. 307.

<sup>256</sup> Ancak sözleşmenin ifa olanağı elbirliği ortaklığının çözümlenmesinden sonra mümkün hale geleceğinden ortaklık devam ettiği sürece vaat alacaklısı ifa talebinde bulunamaz. **ERTAŞ**, s. 307. Aynı yöndeki karar için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 15.03.2016, E. 2015/16113, K. 2016/3274 sayılı kararı, “*Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar*

sebeple vaat borçlusunun, imza anında taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin bulunmaması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçersizliğini gerektirmez<sup>257</sup>. Başka bir deyişle ortaklar için yasaklanan işlem, tasarruf işlemi olup alacak hakkı doğuran satış vaadinin yapılmasının önünde bir engel yoktur. Ancak Yargıtay'ın önüne gelen bir davaya da konu olduğu üzere; vaat borçlusu, satış vaadi sözleşmesi akdetmekle birlikte, ortaklığı sona erdirerek taşınmazı yahut kendi payını vaat alacaklısına devir yükümlülüğü altına girdiği halde ortaklığı sona erdirmese sözleşmenin diğer tarafı, sözleşmeyi sona erdirme ve tazminat talep etme hakkını haizdir<sup>258</sup>.

---

*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 çözülmünceye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez.”* (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 21.11.2023).

<sup>257</sup> Yargıtay 14. HD., T. 03.01.2020, E. 2019/4774, K. 2020/4, “Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır. Elbirliği mülkiyetine (TMK m. 701) konu bir taşınmazda elbirliği (iştirak halinde) ortaklarından birinin, ortaklık dışı bir kişiye satım vaadinde bulunması halinde, sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerli olmakla birlikte elbirliği ortaklığı çözülmünceye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez.” ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), E.T.: 21.11.2023). **ARAL/AYRANCI**, s. 201.

<sup>258</sup> Yargıtay 14. HD., T. 26.07.2010, E. 2010/4492, K. 2010/8534, “Yukarıda vurgulandığı üzere satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davalarda mülkiyet aktarımına ilişkin talebin kabulü için sözleşmenin ifa olanağının bulunması zorunludur. Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazda ortaklardan sadece birinin ortaklık dışı bir kişiye satım vaadinde bulunması halinde sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerlidir. Sözleşme konusunun aynen yerine getirilmemesi durumunda ise satış vaadi sözleşmesinin vaat alacaklısı olan tarafı ödediklerinin istirdadını karşı taraftan isteyebilir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 21.11.2023). Benzer yöndeki başka bir karar için bkz. **ORTA**, s. 161 ve dipnot 483'teki karar.

Şunu da eklemek gerekirse taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ortaklar arasında akdedildiği durumda vaat alacaklısı, ortaklığa yabancı bir kişi girmeyeceğinden ötürü ortaklığın çözülmesini beklemeksizin her zaman ifa talebinde bulunabilir<sup>259</sup>.

Son olarak elbirliği mülkiyetine tabi olan taşınmazın satışı vaadinde zamanaşımı meselesine kısaca değinmek gerekir. Daha önce belirtildiği üzere bu tür taşınmazlara ilişkin satış vaadinin ifası ortaklığın çözülmesi ile mümkün hale gelmektedir. Yargıtay da bu hususu göz önünde bulundurarak zamanaşımının sözleşmenin ifa olanağı kazanması ile başlayacağını vurgulamaktadır<sup>260</sup>.

---

<sup>259</sup> Yargıtay 14. HD., T. 13.02.2007, E. 2007/455, K. 2007/1233, “5.12.1998 tarihinde düzenlenen sözleşmede mirasçılardan Safiye ve Zeliha, 27.12.2004 tarihli sözleşmede Sultan ve Fatma satış vaadinde bulunmuşlardır. Görüldüğü üzere satıcılar ile alıcı Mustafa elbirliği mülkiyetinin ortakları olup, kararlılık kazanmış Yargıtay uygulamalarına göre elbirliği ortakları arasındaki devir ve temlikler derhal hukuki sonuç doğuracak nitelikte kabul edilmektedirler. Mahkemenin Türk Medeni Kanunu'nun 677/1. maddesi ile de olanaklı kıldığı ortak mülkiyet paydaşları arasındaki satış hakkında, ifa olanağı bulunmadığından söz ederek davanın reddine karar vermesinde isabet bulunmamaktadır.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 21.11.2023). Benzer yöndeki yeni tarihli karar için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 26.09.2018, E. 2016/2296, K. 2018/6027 sayılı kararı aktaran, **KARADAŞ**, s. 354.

<sup>260</sup> Yargıtay 7. HD., T. 30.03.2023, E. 2023/1068, K. 2023/1871, “Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanunu'nun 146. 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.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 21.11.2023)

## e. Kat Mülkiyeti Kanunu'na Tabi Taşınmazlar

### (1) Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulmuş Taşınmaz

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının paylı maliklerinin ayrı ayrı ve bağımsız olarak kullanabildikleri bölümler üzerinde kurulan, kendine özgü bir yapıya sahip mülkiyet hakkı çeşididir<sup>261</sup>. Bağımsız bölüm ise yapının bütününden ayrı olarak tek başına kullanılabilen bölümdür<sup>262</sup>. Öte yandan KMK m. 6/f.1 uyarınca “*Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.*” Kat mülkiyeti, arsa payı ile ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle ilişkili olarak kurulan özel bir mülkiyettir. Devredilmesi de ancak arsa payı ile beraber gerçekleştiği gibi arsa payı da bağımsız bölümden ayrı hukuki işleme konu edilemez yahut miras yoluyla intikal edemez<sup>263</sup>.

KMK madde 1/II’de “*yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapıda, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, irtifak hakkı tesis edilebileceği*” hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple kat irtifakı yapımına başlanmamış yahut tamamlanmamış yapı üzerinde tesis edilebilir. Yapı tamamlanmışsa artık kat irtifakı kurulamaz. Zira tamamlanan yapıda artık yapıyı inşa etme borcundan söz edilemez<sup>264</sup>. Kat irtifakı, paydaşlara yapı inşa etme borcu yüklediği gibi binayı kat mülkiyetine dönüştürme yetkisi

<sup>261</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.416; EREN, Mülkiyet, s. 146; AYAN, Mülkiyet, s. 536.

<sup>262</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 696, Nr. 2094; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 416-417.

<sup>263</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.416; ORTA, s. 162-163.

<sup>264</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 721, Nr. 2157.

de bahşeder<sup>265</sup>. Öte yandan kat mülkiyetinde olduğu gibi kat irtifakı da paya bağlı şekilde kurulduğundan bu payın devredilmesi halinde aynı şekilde irtifak hakkı da devredilmiş olur.

Tüm bu açıklamalar ışığında kat irtifakı tesisi yahut kat mülkiyeti kurulması akabinde bağımsız bölümlerin hepsi ayrı bir taşınmaz niteliği kazanacağı için, bağımsız bir taşınmaz özelliği kazanan taşınmazların satış vaadinin konusunu oluşturabileceğini söyleyebiliriz<sup>266</sup>. Çünkü kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulan taşınmaz, artık belirli bir taşınmaz haline geleceğinden satış vaadine konu edilebilecektir<sup>267</sup>. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, bağımsız bölümün numarası ve arsa payı gösterilmelidir. Gösterilmediği takdirde belirlilik unsurunun yokluğu, sözleşmeyi geçersiz kılacaktır<sup>268</sup>.

## (2) Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulmamış Taşınmaz

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı henüz kurulmayan ancak üzerinde bağımsız bölümler olacak biçimde yapılan başka bir deyişle kat mülkiyetine konu olabilecek

---

<sup>265</sup> ORTA, s. 163.

<sup>266</sup> KARADAŞ, s. 71; DALAMANLI, s. 172. Şehirleşmenin gelişmesiyle uygulamasının oldukça fazla olduğu hakkında bkz. ÇİTFÇİ, s. 613.

<sup>267</sup> Nitekim bu husus, aşağıda da bahsedilecek olan bir içtihadı birleştirme kararında vurgulanmıştır. “Binada kat mülkiyeti kurulmuş ise, kat malikinin bağımsız bölümünü başkanlarına devir ve temlike ve satış vaadinde bulunmaya yetkili olduğunda ve satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenleneceğinde doktrinde ve uygulamada bir duraksama ve uyumsuzluk yoktur. Çünkü kat mülkiyetinin kurulmasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13/4 üncü maddesi gereğince her bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır. Kat malikleri sahibi oldukları bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı yukarıda anılan işlemleri yapmaya yetkilidirler. Taşınmazda kat irtifakı kurulmuş ise bunun da satış vaadine konu olması ve sözleşmenin noterlerce düzenlenmesi mümkündür.” Bkz. YİBBGK., T. 24.04.1978, E. 1978/3, K. 1978/4 sayılı kararı aktaran KARADAŞ, s. 71-72.

<sup>268</sup> Bağımsız bölümü diğerlerinden ayıracak unsurların gösterilmesi de yeterlidir. Yargıtay 14. HD., T. 02.02.2015, E. 2014/17006, K. 2015/1025 sayılı kararı aktaran, ALBAYRAK/ARSLAN, s. 997.

taşınmaza ilişkin de satış vaadi sözleşmesi düzenlenebilecektir<sup>269</sup>. Aslında tapuda arsa niteliğinde olan bu taşınmazda, kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulmasıyla meydana gelecek olan bağımsız bölüm, henüz taşınmaz niteliğine kavuşmadan satış vaadine konu edilirse, sözleşmenin “belirlilik unsuru” açısından geçerli olup olmayacağı uzun bir süre uygulamayı meşgul etmiştir<sup>270</sup>. Nitekim Yargıtay, bu tür sözleşmelerin geçersiz olduğuna dair kararlar da vermiştir<sup>271</sup>. Ancak aynı Yargıtay daha sonra, aksi çözüm benimseyerek bina yapılmadan akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine geçerlilik atfetmiştir<sup>272</sup>. Bu husus uzun süre tartışıldıktan sonra nihayet 24.04.1978 tarihli YİBBGK kararı ile çözüme kavuşturulmuştur. Buna göre, ana taşınmazda kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulmamış olmasının bir önemi yoktur. Bağımsız bölüme düşen arsa payı oranı satış vaadi sözleşmesinde gösterilmemiş<sup>273</sup> olsa bile noterlerce düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli olacağına ve tapu memurlarınca düzenlenme zorunluluğu olmadığına karar verilmiştir<sup>274</sup>.

---

<sup>269</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 704-705, Nr. 2120; **KARADAŞ**, s. 72; **ORTA**, s. 164. Bu yöndeki Yargıtay 14. HD., T. 04.05.2012, E. 2012/5151, K. 2012/1602 sayılı karar için bkz. **ÇİFTÇİ**, s. 645.

<sup>270</sup> **KARADAŞ**, s. 72.

<sup>271</sup> Örnek kararlar için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 704, Nr. 2120 dipnot (54).

<sup>272</sup> Yargıtay HGK'nun 13.10.1976 tarih ve 13-108/2617 sayılı kararını aktaran, **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 704, Nr. 2120 dipnot (55).

<sup>273</sup> Arsa payının sözleşmede gösterilmemiş olması haline, arsa payının nasıl hesaplanacağına ve kaçak-imara aykırı yapı durumuna ilişkin ayrıntılı izahat ve Yargıtay kararları için bkz. **KARADAŞ**, s. 77 vd.; **ÇENBERCİ**, s. 106 vd.; **DALAMANLI**, s. 173-174; **ORTA**, s. 165-168.

<sup>274</sup> “... Ana taşınmazda henüz kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının meydana gelmediği bir evrede, bağımsız bölümün devri için satış vaadi sözleşmesi yapılmasına eşya hukuku ve Borçlar Kanunu yönünden engel bir hüküm bulunmamaktadır. Kuşkusuz kat mülkiyeti veya kat irtifakı tapu kütüğüne tescil edilmediğinden aynı hak olarak tapuda satım ve başkası adına tescili mümkün değildir. Fakat asıl satım sözleşmesinin yapılmasına yönelik olarak

Anılı içtihadı birleştirme kararının temel hareket noktası ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlandırıcı işlem niteliğinde olmasıdır. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra önemli olan taşınmazın ifa zamanında var olması ve malikin bu hususta yetkili olmasıdır. Yüklenicinin sonradan kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurup tapuda bağımsız bölümü satma olanağı bulunduğundan bu sözleşmenin kurulması açısından objektif İmkânsızlık bulunmamaktadır.

---

*tarafklar arasında borçlandırıcı (iltizami) bir kişilik kuran bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi bu halde de yapılabilir. Sözleşme yapma ve vaadi, bir sözleşme olarak genellikle sözleşmeler hakkındaki hükümlere bağlıdır. Sözleşmelerin konusuna ilişkin genel sınırlar, Borçlar Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddelerinde gösterilmiştir. Bunlara göre konusu ahlaka, kamu düzenine kişilik haklarına aykırı ve konusu imkânsız olan sözleşmeler yapılamaz. Konumuzdaki bağımsız bölüm satış vaadi, yasalara aykırı olmadığı gibi objektif anlamda imkânsız da değildir. Satış konusunun ifa zamanında var olması veya satıcının tasarrufunda bulunması yeterlidir. Satış vaadine konu olan bağımsız bölümün ifa zamanında var olması mümkün bulunduğundan sözleşme geçersiz değildir. Çünkü satışı vaat eden yüklenicinin inşaatı bitirmesi, taşınmaza tek başına malik ise kendisinin kat mülkiyetini kurması ve bağımsız bölüm satım sözleşmesi yapması ve taşınmazı tapuda temlik etmesi, taşınmazda ortak paydaşlar varsa onlarla anlaşarak kat mülkiyetini kurması bağımsız bölümü alıcıya satması olanağı bulunduğundan objektif imkânsızlık yoktur. Kat irtifakı için de durum böyledir. (...) Satış vaadi konusu bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payı oranının bilirkişi görüşünden yararlanmak yoluyla belirlenmesi her zaman mümkün bulunduğundan bağımsız bölüme düşen arsa payı oranının satış vaadi sözleşmesinde belirlenmemiş olması da sözleşmenin geçerliliğine engel değildir. Çünkü Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3'üncü maddesinin 2'nci bendi gereğince arsa payı kat mülkiyetine konu olan ana yapının değerinin bağımsız bölümün değerine olan oranıyla belli edilmek gerekir. O nedenle bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi, başlangıçta arsa payı ile bağlantılı veya bağlantısız olarak, eş deyişle arsa payı gösterilerek veya gösterilmeksizin de yapılabilir." Bkz. Yargıtay İBBGK. T. 24.04.1978, E. 1978/3, K. 1978/4 sayılı kararı aktaran. KARADAŞ, s. 72-76.*

## 4. Bedel

### a. Genel Olarak Satış Bedeli

“Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.”<sup>275</sup> Buna göre satış sözleşmesinde alıcının ifa etmekle yükümlü olduğu bedel ödeme borcu, bu sözleşmenin objektif esaslı noktasını oluşturmaktadır<sup>276</sup>. Bu sebeple satış sözleşmesinde satış bedelinin kararlaştırılmış olması gereklidir. Ancak bu bedelin muhakkak belirli olması da gerekmemektedir. Zira TBK m. 207’nin üçüncü fıkrası “Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.” şeklinde düzenlenmiş olup belirlenebilecek bir satış bedeli kararlaştırmak yeterli görülmektedir. Belirlenebilecek bedelin sözleşmenin akdedildiği sırada değil ifa anına kadar olan vakitte, yeni bir anlaşma olmasını beklemeden somutlaşması gerekmektedir. İfa anında satış bedelinin belirlenebilir olması yeterlidir<sup>277</sup>. Taşınmaz satışında satış bedelinin belirli olması ya da belirlenmesinde kullanılacak ölçütlerin sözleşmede yer alması gerekmektedir<sup>278</sup>.

Öte yandan satış bedeli, muhakkak bir miktar para olarak ödenmesi şeklinde kararlaştırılmalıdır. Örneğin bu bedel bir maldan ibaret olursa bu sözleşme trampa, eğer

---

<sup>275</sup> Bkz. TBK m. 207.

<sup>276</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 193; **KARADAŞ**, s. 106; **ORTA**, s. 181

<sup>277</sup> **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, 3. Bası, İstanbul 2013, s. 25; **ARAL/AYRANCI**, s. 74-75, 201; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472; **ALBAYRAK**, s. 55.

<sup>278</sup> **TUNÇOMAĞ**, s. 41; **TANDOĞAN**, Özel Borç İlişkileri, s. 92; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 67; **FEYZİOĞLU**, s. 91.

bir miktar para ve mal yahut para ve hizmet olarak kararlaştırılırsa sözleşme isimsiz/karma bir sözleşme halini alacaktır<sup>279</sup>.

Satış bedeline ilişkin genel açıklamalardan sonra taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satış bedeli hususuna değineceğiz.

### **b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Satış Bedeli**

Bir ön sözleşme olması nedeniyle satış vaadi sözleşmesinin ileride yapılacak asıl sözleşmenin esaslı unsurlarını içermesi gerekmektedir<sup>280</sup>. Bu sebeple taşınmaz satış sözleşmesinin asgari objektif esaslı unsuru olan satış bedelinin, bir başka deyişle satış vaat olunan taşınmaz bedelinin, yani vaat alacaklısının karşı ediminin<sup>281</sup>, satış vaadi sözleşmesinde bulunması bir zorunluluktur<sup>282</sup>. Kaldı ki daha önce izah edildiği üzere

---

<sup>279</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 57; **EREN, Özel Hükümler**, s. 36; **ARAL/AYRANCI**, s.64-65.

<sup>280</sup> Yargıtay 7. HD., T. 12.04.2023, E. 2022/480, K. 2023/2147, “Öte yandan, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde amaç ileride bir taşınmazın satış işleminin yapılmasıdır. Başka bir anlatımla, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi yapılmakla vaat borçlusu ileride taşınmaz mal mülkiyetini vaat alacaklısına geçirme (yeni bir sözleşme yapma) taahhüdünde bulunur. İleride yapılması taahhüt edilen akit ise taşınmaz mal satımıdır. O yüzden taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını ihtiva etmelidir. Taşınmaz satım sözleşmesinde objektif bakımdan esaslı nokta olarak tarafların adları veya temsilci ya da vekillerinin kimlikleri, satım konusu taşınmaz ve nitelikleri, semen ve hukuki sebebin resmi şekilde düzenlenecek senette yer alması gerekir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.11.2023)

<sup>281</sup> Yargıtay 7. HD., T. 15.11.2022, E. 2022/2280, K. 2022/6906, “Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde esaslı unsur olarak tarafların adları veya temsilci ya da vekillerinin kimlikleri, satışa konu taşınmaz ve nitelikleri semen ve hukuki sebebin gösterilmesi gerekir. Taşınmaz satışında semen (satış bedeli) de satış aktinin asgari objektif unsurları arasındadır. Soruna taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından bakılırsa semen, satış vaat olunan taşınmazın bedeli, kısaca vaat alacaklısının karşı edimidir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.11.2023)

<sup>282</sup> **KARADAŞ**, s. 108;

resmi şekilde düzenlenmesi gereken taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, genel olarak resmi şekle tabi sözleşmelerde kabul edildiği üzere resmi şeklin sözleşmenin esaslı unsurlarını kapsaması gerekir<sup>283</sup>. Bu nedenle satış vaadi sözleşmelerinde satış bedelinin gösterilmesi bir geçerlilik koşuludur<sup>284</sup>. Satış bedelinin belirli bir miktar olarak yahut belirlenmesini mümkün kılacak ölçütlerin noterce düzenlenecek sözleşme metninde yer alması zorunludur<sup>285</sup>.

Ayrıca değinilmesi gereken bir diğer husus vaat borçlusunun edimini yerine getirmemesi halinde, vaat alacaklısının cebri tescil talebinde bulunabilmesi için satış bedelinin tamamını ödemiş olması gerekmektedir<sup>286</sup>. Cebri tescil davası ile karşılaşan vaat borçlusu, vaat alacaklısının satış bedelini ödemediği yönünde bir ödemezlik def'ini<sup>287</sup> öne sürdüğünde vaat alacaklısı davacının davası dinlenemeyecektir<sup>288</sup>. Öte

---

<sup>283</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 193; **TUNÇOMAĞ**, s. 159; **TANDOĞAN**, Özel Borç İlişkileri, s. 228.

<sup>284</sup> Yargıtay da bir kararında satış vaadi sözleşmelerinde satış bedelinin gösterilmesini sözleşmenin zorunlu unsuru olarak kabul etmiştir. “*Mezkur sözleşmede satışın esaslı unsuru olan satış bedeli belirtilmemiş ve sonradan yasada öngörülen biçimde tayin edilmemiş olmakla ortada taşınmaz satışına ilişkin geçerli bir sözleşmenin varlığından bahsedilmesi mümkün değildir.*” Bkz. Yargıtay 14. HD.’nin 24.04.1984 tarihli 1079/2034 sayılı kararını aktaran, **KARADAŞ**, s. 107.

<sup>285</sup> **YAVUZ**, s. 233; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 57; **EREN**, Özel Hükümler, s. 36; **ORTA**, s. 185.

<sup>286</sup> **KARADAŞ**, s. 114-115; **ESENER/GÜVEN**, s. 225. Yargıtay 14. HD., T. 03.11.2003, E. 2003/4739, K. 2003/7687, “*Satış sözleşmeleri karşılıklı edimleri içeren iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerdendir. Satış vaadi sözleşmesi alacaklısının adına tescil isteyebilmesi için kendi edimini yerine getirmesi yani satış bedelini ödemiş olması gerekir.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.11.2023). Aynı yöndeki Yargıtay 14. HD., T. 07.03.1989, E. 1989/113, K. 1989/2285 sayılı kararı aktaran **ESENER/GÜVEN**, s. 225, dipnot (65).

<sup>287</sup> Taraflardan her birinin ödemezlik def'ine sahip olduğuna dair bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 76.

<sup>288</sup> Bu husus taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasının doğal sonucudur.

yandan Yargıtay, satış bedeli olarak bono verilmesi durumunda, tescil talebi için vadesi gelen bononun ödenmesinin bir zorunluluk olduğunu belirtmektedir<sup>289</sup>.

---

<sup>289</sup> “Satış bedeline karşılık bono verilmesi tescil için yeterli değildir. HGK nun 19.05.1979 gün ve 1977/14-8372 esas 1979/4364 karar sayılı ilamında belirtildiği üzere alıcı satış vaadi sözleşmesinde verildiği bildirilen bono bedellerini ödemediğini ispatla yükümlüdür.” Bkz. Yargıtay 14. HD.’nin 21.05.1979 tarihli 495/3655 sayılı kararını aktaran, **KARADAŞ**, s. 107.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ VE SONA ERMESİ

#### I. SÖZLEŞMENİN TARAFLARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

##### 1. Satış Sözleşmesini Akdetme Borcu

Satış vaadi sözleşmesinin doğurduğu asıl borç taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi borcudur<sup>290</sup>. Diğer bir deyişle taraflar, bu sözleşmeyi akdederek ileride satış sözleşmesinin kurulması yönünde bir irade beyanında/taahhütte bulunmaktadır<sup>291</sup>. Bu satış sözleşmesini akdetme borcu ise bir yapma borcu olarak karşımıza çıkar<sup>292</sup>.

Öğretide çoğunlukla benimsenen görüş, sözleşmenin bir tarafa yahut iki tarafa taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı verecek biçimde kurulabileceği yönündedir<sup>293</sup>. Bu halde ister vaat borçlusunu ister vaat alacaklısı olsun asıl sözleşme olan

---

<sup>290</sup> SİRMEN, s. 369; ESENER/GÜNDOĞDU, s. 87-88; EREN, Mülkiyet, s. 235; ALBAYRAK, s. 67.

<sup>291</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 235; ESENER/GÜVEN, s. 224; KAYIHAN, s. 147.

<sup>292</sup> KILIÇOĞLU, Borçlar Genel, s. 356; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 155; ARAL/AYRANCI, s. 202; Yapma borçlarına dair ayrıntılı açıklama için bkz. AYDINCIK, Şirin, Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları – Özellikle TBK m. 113/I Kapsamında Nama İfa, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 5 vd.

<sup>293</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 86; ÇENBERCİ, s. 12-13; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 451-452, Nr. 1473; TANDOĞAN, Özel Borç İlişkileri, s. 248; SİRMEN, s. 369; EREN, Özel Hükümler, s. 198-199; AKÇAAL, s. 406. Satış vaadi sözleşmesinin uygulamada genellikle iki tarafı da borç altına sokacak şekilde kurulduğuna dair bkz. EREN, Özel Hükümler, s. 198-199; TANDOĞAN, Özel Borç İlişkileri, s. 248.

satış sözleşmesinin yapılmasını diğer taraftan talep edebilecektir<sup>294</sup>. Diğer deyişle satış vaadi akdi imzalanmakla tapu kütüğündeki tescil için hukuki sebep oluşturmaz<sup>295</sup>. Ayrıca satış sözleşmesi de yapılması gerekir. Sözleşme gerekleri doğrultusunda vaat borçlusu taşınmazı vaat alacaklısına devrederse ortada bir sorun kalmayacaktır. Ancak taraflardan biri diğer tarafın satış sözleşmesinin yapılması yönündeki talebine olumsuz yanıt verdiğinde diğer taraf mahkemeye başvurmak suretiyle satış sözleşmesi akdetme borcunun ifa edilmesini talep edecektir<sup>296</sup>. Uygulamada ise çoğunlukla vaat borçlusu olan taşınmazı devredecek kişinin satış sözleşmesini yapmaktan kaçındığına rastlanmakta, bu husustaki davalar genellikle vaat alacaklısı tarafından açılan ve vaat borçlusunun edimini ifaya zorlandığı davalar olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>297</sup>.

## **2. Taşınmaz Malikinın Satış Sözleşmesini Yapmaması**

### **a. Genel Olarak**

Daha önce de değinildiği üzere, taşınmaz satış vaadinde, satışı vaat edilen taşınmaz vaat borçlusunun mülkiyetinde olabileceği gibi üçüncü bir kişinin mülkiyetinde de olabilir. Satış vaadi sözleşmenin akdi sırasında, sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetinin vaat borçlusuna ait olma zorunluluğu, diğer bir deyişle vaat borçlusunun taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini haiz olma zorunluluğu yoktur. Yargıtay da bir kararında, satışı vaat edilen taşınmazın vaat borçlusunun mülkiyetinde olmasının gerekmediği, ancak dava tarihinde kayden malik değil ise (ki, buradan vaat borçlusunun sözleşmeden sonraki bir tarihte mülkiyet hakkına kavuşabileceği anlaşılmaktadır.)

---

<sup>294</sup> **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 692; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 88; **ÇİFTÇİ**, s. 616.

<sup>295</sup> **TANDOĞAN**, Özel Borç İlişkileri, s. 248; **AYAN**, Mülkiyet, s. 199; **TOPUZ**, s. 173.

<sup>296</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 202-203. Muhakkak vaat borçlusu da taşınmazı almaktan kaçınan alıcı aleyhine dava açabilecektir.

<sup>297</sup> **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 957.

sözleşmenin ifa olanağından da söz edilemeyeceği ve bu durumda ifa İmkânsızlığı çerçevesinde durumun değerlendirileceği hususlarını açıklıkla vurgulamıştır<sup>298</sup>.

Öte yandan taşınmaz malikinın satış sözleşmesini yapmaması, vaat borçlusunun, elbirliği ortaklığında olduğu gibi taşınmaz üzerinde tek başına tasarruf yetkisini haiz olmaması durumunda ortaya çıkmaktadır. Vaat borçlusunun elbirliği ortaklığının çözülmesi için bir çaba da göstermemesi halinde vaat alacaklısı temerrüt hükümleri uyarınca birtakım haklarını kullanabilecektir<sup>299</sup>. Yine vaat borçlusu, hiçbir sebep olmaksızın da satış sözleşmesini yapmaktan kaçınıyor olabilir.

---

<sup>298</sup> Yargıtay 7. HD., T. 27.09.2023, E. 2022/3453, K. 2023/4195: “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliğine vaat borçlusunun satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihte tapuda malik olmaması etkili değildir. Ancak dava tarihinde kayden malik değil ise sözleşmenin ifa olanağından söz edilemez. (...) Somut olayda; vaat borçlusu davalının satış sözleşmesinin düzenlendiği tarihte ve dava tarihinde kayden malik olmadığı bu hali ile sözleşmenin ifa olanağı bulunmadığı anlaşıldığından tapu iptali ve tescil isteminin reddinde bir usulsüzlük görülmemiştir. (...) Yasal düzenlemeler ve sözleşmenin hukuki yapısı gözetildiğinde vaat edeninin mutlaka malik olması gerekmediğinden davalının satış vaadinde bulunduğu taşınmazın dava dışı üçüncü kişilere ait olmasının taraflar arasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyeceğinden, şekil bakımından geçerli bir sözleşmenin bulunduğu ve sözleşmeye dayanarak davacının tazminat talep edebileceğinde kuşku bulunmamaktadır. Bu nedenle bir taahhüt muamelesi olarak geçerliliğini koruyan sözleşme gereği dava konusu taşınmazın TB 77 ve 136. maddeleri gereğince davanın açıldığı tarih itibariyle rayiç değeri hesaplanarak davanın kabulüne karar verilmesinde de bir usulsüzlük görülmemiştir.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.11.2023).

<sup>299</sup> “*İştirak halinde bir taşınmaz payının satış vaadi sözleşmesi ise iştirakin çözülerek bu payın karşı tarafa ferağ edileceği yükümlülüğünü kapsar. Bu gibi sözleşmeler geçerlidir. Satış vaadi alacaklısı, borçlunun iştiraki çözerek ferağı sağlamaması takdirinde onu temerrüt haline düşürerek sözleşmenin bozulması ve zarar isteğinde bulunabileceği gibi iştirakin çözülmesi üzerinde ferağa icbar davası da açabilir. Ancak iştirak sürdürüldükçe tasarruf işlemi yapılamayacağı için ferağa icbar davası açamaz.*” Bkz. Yargıtay HGK’nun 16.01.1971 tarih ve 1-429/17 sayılı kararını aktaran, **SURLU**, s. 105.

## **b. Satış Akdinin Dava ile Sağlanması**

Satış vaadi sözleşmesinin temel amacı taraflarına satış sözleşmesi yapma zorunluluğu yüklemesidir<sup>300</sup>. Vaat borçlusu taşınmaz satış vaadine konu edilen taşınmazın mülkiyetine elinde bulundurmakla birlikte asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesi akdetmez ise, vaat alacaklısı ifa için, bir başka deyişle taşınmazın mülkiyetinin devri için dava yoluna başvurabilecektir<sup>301</sup>. Ancak bu durumda davanın sonunda verilecek hükmün hukuki niteliği, bir başka deyişle satış vaadi sözleşmesi uyarınca edimin yerine getirilmesinin doğrudan talep edilip edilemeyeceği hususu tartışmalıdır<sup>302</sup>.

Birinci görüşe göre<sup>303</sup>; edimin yerine getirilmemesi üzerine açılacak olan davada verilen hüküm, vaat borçlusunun satış sözleşmesi akdedilmesine dair irade beyanı olacaktır. Yani mahkemece taşınmaz malikinin irade beyanında bulunması hükmü verilecektir. Vaat alacaklısı bu hüküm ile tapu müdürlüğünden taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesini talep edebilecektir. Lakin mülkiyetin geçmesi için alacaklının yanında vaat borçlusu da tescil talep etmelidir. Vaat borçlusu tescil talebinde bulunursa sorun yoktur. Ancak vaat borçlusu tescil talebinde bulunmazsa vaat alacaklısı ikinci defa mahkemeden talepte bulunarak TMK m. 716 uyarınca tescil davası ile taşınmazın devrini istemelidir.

---

<sup>300</sup> **ESENER/GÜVEN**, s. 224; **ALBAYRAK**, s. 67.

<sup>301</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 237; **ERTAŞ**, s. 306-307; **ESENER/GÜNDOĞDU**, s. 88. Hatta böyle bir davada tescilin mümkün olmaması halinde paranın iadesi, zararın tazmini gibi seçenekli talepte bulunmanın mümkün olduğuna dair bkz. **TOPUZ**, s. 173 ve Yargıtay 14. HD., T. 19.11.2007, E. 2007/12891, K. 2007/14441 (www.lexpera.com, E.T.: 25.12.2023). Bu davanın görülebilmesi için en önemli şartın vaat alacaklısının kendi edimini yerine getirmiş olması hakkında bkz. **ALBYARAK/ARSLAN**, s. 971.

<sup>302</sup> **EREN**, Mülkiyet, s. 237; **SİRMEN**, s. 370; **AYAN**, Mülkiyet, s. 203; **ALBAYRAK**, s. 68.

<sup>303</sup> **ERTAŞ**, s. 307; **OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR**, s. 457.

İkinci görüşe göre<sup>304</sup>.; mahkemenin vereceği karar satış sözleşmesinin yapılmış sayılmasına dair olacak, mahkeme kararı satış sözleşmesi yerine geçecektir. Bu durumda, satış işlemini gerçekleştirilmesi amacıyla tapu memuruna başvurmak gerekmez. Ancak burada da vaat borçlusunun tescil talebi gerekmektedir. Vaat borçlusu tescil talebinde bulunmazsa burada da ilk görüşteki gibi gene vaat alacaklısı ikinci defa mahkemeden talepte bulunarak TMK m. 716 uyarınca tescil davası açmak durumundadır. Mahkemenin bu dava sonucunda vereceği karar tescil talebi yerine geçecektir.

Üçüncü ve hem uygulamada hem öğretide<sup>305</sup> ağırlıklı olarak kabul edilen bizim de katıldığımız görüş ise; ilk iki görüş tarafından benimsenen yolun dolambaçlı olduğunu, vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesine istinaden açacağı tek bir dava<sup>306</sup> ile asıl sözleşmenin ifasını sağlayabileceğini savunmaktadır. Buna göre mahkemenin kararı satış sözleşmesi ve tescil talebi yerine geçecektir<sup>307</sup>. Bu şekilde taşınmazın mülkiyeti,

---

<sup>304</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472; **VELİDEDEOĞLU/ESMER**, s. 453.

<sup>305</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 170 ve 215; **ESENER/GÜVEN**, s. 225; **ÇENBERCİ**, s. 160- 161; **DALAMANLI**, s. 4; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 270; **TANDOĞAN**, Özel Borç İlişkileri, s. 249-250; **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 971. Eren, aslında doğru olan görüşün ikinci görüş olduğunu ancak pratikliği ve iki ayrı dava açmayı önlediği için üçüncü görüşe katıldığını belirtmektedir. Bkz. **EREN**, Mülkiyet, s. 238. Albayrak da teorik olarak, satış vaadi ile satış birbirlerinden farklı kavramlar olduğunu, teorik açıdan ilk görüşün daha uygun olacağını ancak usul ekonomisi gereği tek bir dava ile geçişin kabulünün daha uygun olacağını belirtmektedir. Bkz. **ALBAYRAK**, s. 69. Ayan'a göre de birinci görüş daha tutarlıdır. Bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 204.

<sup>306</sup> Uygulamada bu davaya “tapu iptal tescil davası”, “aynen ifa davası” veya “ferağa icbar davası” denilmektedir. Bkz. **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 970-971; **ARAL/AYRANCI**, s. 203; **ESENER/GÜVEN**, s. 225; **AYAN**, Mülkiyet, s. 201; **SURLU**, s. 359; **TOPUZ**, s. 173; **ÇENBERCİ**, s. 217.

<sup>307</sup> **BAŞOĞLU**, Başak, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2012, s. 92; **EREN**, Mülkiyet, s. 238; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 127. Kararın yenilik doğuran ve kesin satışın yerine geçtiğine dair bkz. **ESENER/GÜVEN**, s. 225.

yani vaat borçlusu adına tapu kaydı ikinci bir işleme gerek kalmaksızın vaat alacaklısı adına tescil edilecektir<sup>308</sup>. Bu görüş, meseleyi kolaylaştırmakla birlikte satış vaadi ile asıl sözleşme arasındaki farkı ortadan kaldırdığından<sup>309</sup> bahisle eleştirilse de günümüzde artık yerleşmiş Yargıtay uygulaması da bu yöndedir<sup>310</sup>. Çünkü ilk önce vaat borçlusunun irade beyanı yahut asıl sözleşmenin yerine geçecek bir kararın alınması, daha sonra ikinci talep ile satış sözleşmenin ifasının sağlanması lüzumsuz bir yol olarak düşünülmektedir. Bu sebeple tek bir dava ile hükmen tescil talebinde bulunulabileceği kabul edilmelidir. Bu usul ekonomisi ilkesine de uygun düşecektir. Bizim kanaatimiz de aynı yöndedir.

---

<sup>308</sup> Bu tür davalarda İİK m. 28 uyarınca “*davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu sicili dairesine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmazın kaydına şerh verir. Bu şerh, Türk Medeni Kanununun 1010 uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tâbidir.*” TMK m. 1010 uyarınca “*şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*” Ayrıntılı bilgi için bkz. **DOĞAN**, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004, s. 75-77, 178 vd.

<sup>309</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR**, s. 458; **ERTAŞ**, s. 307; **AYAN**, Mülkiyet, s. 204; **ALBAYRAK**, s. 69.

<sup>310</sup> “*Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanununun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.*” Yargıtay 14. HD., T. 19.06.2013, E. 2013/7244, K. 2013/9335 (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 23.11.2023). Yargıtay’ın bu yöndeki çeşitli kararları için bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 201, dipnot (115).

## II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN ŞERHİ VE ŞERHİN ETKİSİ

### 1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi

Hukukumuzda şerh, yasalarda “*sınırlı*”<sup>311</sup> olarak sayılan bazı kişisel hakların ve durumların tapu kütüğüne kaydedilmesi işlemidir<sup>312</sup>. Taşınmaz satışının vaat edildiği sözleşmeler, tapu kütüğüne şerh verilebilir<sup>313</sup>. Şerh için talepte bulunmak bir süreye tabi değildir<sup>314</sup>. Şerhten amaç; sınırlı sayıdaki şahsi hakları kuvvetlendirmek<sup>315</sup>, üçüncü kişilerin iyiniyet iddiasında bulunmasını engellemek<sup>316</sup> ve hukuki duruma aleniyet

---

<sup>311</sup> **ANTALYA**, Gökhan/**TOPUZ**, Murat, Eşya Hukuku, Cilt, III, Tapu Sicili, İstanbul 2018, s. 176; **ESENER/GÜVEN**, s. 167 vd.; **SUNGURBEY**, Şerh, s. 46; **KARADAŞ**, s. 198; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 243, Nr. 891; **ORTA**, s. 217; **ERMAN**, s. 41. Yargıtay’ın, devre tatil sözleşmesinin Kanun’da sayılan şerh verilebilecek haklardan olmaması nedeniyle şerh edilemeyeceğini ortaya koyduğu kararı için bkz. Yargıtay 12. HD., T. 24.04.2014, E. 2014/9207, K. 2014/12090, aktaran, **ANTALYA/TOPUZ**, s. 177, dipnot (285). Kanunda gösterilenler haricindekilerin şerh verilemeyeceğine ilişkin Yargıtay kararları için bkz. **AYAN**, Zilyetlik ve Tapu Sicili, s. 447, dipnot (828).

<sup>312</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 242-243, Nr. 889 vd.; **ORTA**, s. 210; **NOMER/ERGÜNE**, s. 152-153; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 314; **ALBAYRAK**, s. 61.

<sup>313</sup> Bkz. TMK m. 1009 ve Tapu Kanunu m. 26/VII hükümleri. Kanun, satış vaadi sözleşmelerinin şerh edilebileceğinden bahsetse de bundan sözleşme ile tanınanın satın alma hakkının şerhi anlaşılması gerektiğine dair bkz. **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi, Eşya Hukuku Dersleri, Birinci Kısım, Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1964, s. 163; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, 190; **SUNGURBEY**, Şerh, 42; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453, Nr. 1475 dipnot (469); **EREN, Özel Hükümler**, s. 202; **ŞAHAN**, s. 54; **ALBAYRAK**, s 62-63.

<sup>314</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 204.

<sup>315</sup> **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 314; **ALBAYRAK**, s. 61; **TOPUZ**, s. 172.

<sup>316</sup> **ANTALYA/TOPUZ**, s. 176; **AYAN**, Zilyetlik ve Tapu Sicili, s. 445; **EREN, Özel Hükümler**, s. 199.

kazandırmaktır<sup>317</sup>. Bu sebeple; aslında nispi bir hak doğurduğundan sözleşmenin tarafları veya halefleri itibariyle hüküm ifade eden<sup>318</sup> taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, üçüncü kişilere karşı da hüküm ifade edebilecek hale gelebilmektedir<sup>319</sup>. Bu akitten doğan hakkın şerhi kişisel bir hakkın şerhi olarak kabul edilmektedir<sup>320</sup>. Satış vaadi sözleşmesi alelade bir alacak hakkı bahsettiğinden ileride sözleşme konusunun kendisine devri hususunu güvence altına alma yolunu arayan vaat alacaklısı, bu alacak hakkını kuvvetlendirmek

---

<sup>317</sup> **KARADAŞ**, s. 195; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128-129.

<sup>318</sup> **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128; **AYAN**, Mülkiyet, s. 195; **ALBAYRAK**, s. 50-51. Yargıtay 14. HD., T. 23.06.1987, E. 1987/2591, K. 1987/5447: “*Satış vaadi sözleşmesi borç doğuran, ancak mülkiyet hakkını geçirmeyen bir işlemdir. Bu hâli ile şahsi hak doğurur ve tapuya şerh edilmediği sürece bu hak ancak akidine karşı kullanılabilir. Taşınmazı tapu ile temellük eden aynî hak sahibine karşı ileri sürülmesi mümkün değildir.*” Aktaran, **ALBAYRAK**, s. 51, dipnot (41).

<sup>319</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453, Nr. 1476; **ARAL/AYRANCI**, s. 203; **EREN**, Mülkiyet, s. 237; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 129; **ŞAHAN**, s. 54. Yargıtay bir kararında, taşınmazı sonradan edinen malike karşı açılan cebri tescil davasının kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir. “*Tapu Kanunu’nun 26 maddesi uyarınca usulüne uygun yapılmış geçerli bir satış vaadi sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilebilir. Tapu kütüğüne şerh edilmekle de o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Başka bir deyişle, satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmekle lehine şerh konan kişi satış vaadi sözleşmesi ile edindiği kişisel hakkı güçlendirir ve bu şerhle kazandığı hakkını sonraki maliklere karşı da ileri sürebilir. (...) Az yukarıda açıklandığı gibi satış vaadi sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmekle lehine şerh konan kişi satış vaadi sözleşmesi ile edindiği kişisel hakkını sonraki maliklere karşı da ileri sürebileceğinden ve asli müdahil taşınmazı satış vaadi şerhini bilerek satın almış bulunduğundan cebri tescil isteminin hüküm altına alınması gerekirken yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.*” Bkz. Yargıtay 14. HD., T. 15.01.2008, E. 2007/11966, K. 2008/56 sayılı kararı aktaran, **KARADAŞ**, s. 195-196.

<sup>320</sup> **SİRMEN**, s. 221; **ŞAHAN**, s. 150; **ORTA**, s. 211 ve 217; **ARAL/AYRANCI**, s. 203; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 315.

için tapuya şerh ettirme işlemine başvurmaktadır<sup>321</sup>. Bu sebeple şerh, aslında bir teminat aracı olarak da nitelendirilmektedir<sup>322</sup>.

Diğer kişisel hakların şerhi için ayrıca şerh anlaşması akdedilmesi gerekse de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhi için bundan farklı olarak ayrıca bir şerh anlaşması yapılması gerekmez<sup>323</sup>. Şerh için, geçerli şekilde akdedilen satış vaadi sözleşmesinin Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibrazı yeterli görülmektedir<sup>324</sup>. Noterde düzenleme şeklinde akdedilmeyen ya da noterde sadece imzaların tasdik edildiği taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hüküm doğurmayacağı için bu sözleşmelere dayanarak şerh isteminde bulunulamaz<sup>325</sup>. Ayrıca taraflardan birinin dahi isteği halinde tapuya şerh

---

<sup>321</sup> **ESENER/GÜVEN**, s. 226; **NOMER/ERGÜNE**, s. 156; **ARAL/AYRANCI**, s. 204.

<sup>322</sup> **ORTA**, s. 216-217.

<sup>323</sup> **ÜNAL**, Mehmet/ **BAŞPINAR**, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, 10. Baskıdan Tıpkı 11. Baskı, Ankara 2020, s. 357; **EREN**, *Özel Hükümler*, s. 202; **ARAL/AYRANCI**, s. 203-204; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 271; **AYAN**, Mülkiyet, s. 195-196; **KARADAŞ**, s. 202; **ALBAYRAK**, s. 62; **ŞAHAN**, s. 54, 150. Kanunun mevcut çözüm tarzını uygun bulmamakla beraber mevcut hükmün yok sayılmayacağı için ayrı bir şerh anlaşması olmaksızın şerhin yapılabileceği yönündeki görüş için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453, Nr. 1475. Yargıtay'ın da aynı görüşte olduğu karar için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 15.02.1990, E. 1989/1027, K. 1990/1524, "*Satış vaadi sözleşmesinin aynı şekilde kütüğe şerhi için Tapu Kanununun 26. maddesi uyarınca ayrıca şerh sözleşmesinin düzenlenmesine zorunluluk mevcut değildir. Demek oluyor ki şerh için sözleşmenin varlığı kafidir.*" (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 02.12.2023). Şerh anlaşması yoksa ve vaat borçlusu alacaklıya şerh için temsil yetkisi vermemişse alıcının şerh talebinde bulunamayacağına ilişkin bkz. **SİRMEN**, s. 224 ve 371-372; **RUHİ/RUHİ**, s. 55. Karma nitelikteki kat karşılığı inşaat sözleşmesinin satış vaadinden çok eser ağırlıklı sözleşme olduğu, bu nedenle Tapu Kanunu m. 26'da öngörülenin aksine şerh için şerh anlaşması yapılmasının zorunlu olduğu yönündeki Yargıtay 15. HD.'nin 11.12.1997 tarihli 1997//1301 karar sayılı kararı için bkz. **REİSOĞLU**, s. 100, dipnot (3).

<sup>324</sup> **NOMER/ERGÜNE**, s. 154; **ÜNAL/BAŞPINAR**, s. 356; **KARADAŞ**, s. 202.

<sup>325</sup> **KARADAŞ**, s. 199; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 317; **ANTALYA/TOPUZ**, s. 185.

verilebilmektedir<sup>326</sup>. Diğer yandan, taraflar bu hakkın şerh ettirilemeyeceğini kararlaştırırsa şerh olanağı da ortadan kalkacaktır<sup>327</sup>. Değnilmesi gereken diğer bir husus, vaat borçlusunun satışı vaat edilen taşınmazın maliki olmadığı durumdur. Daha önce de belirtildiği üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedildiği sırada vaat borçlusunun malik olma zorunluluğu yoktur. Bu durumda satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhi yine mümkün müdür? Bu şerh taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını kısıtlayan bir işlem olduğundan, tapu siciline şerh verilebilmesi için vaat borçlusunun malik olması ve şerh anında malik sıfatını koruması gerekmektedir<sup>328</sup>. Ya da satışı vaat edilen taşınmazın maliki ile şerh anlaşması yapılmalıdır<sup>329</sup>. Zira vaat borçlusu taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini haiz değildir<sup>330</sup>.

---

<sup>326</sup> **ANTALYA/TOPUZ**, s. 186; **ÜNAL/BAŞPINAR**, s. 356-357; **ARAL/AYRANCI**, s. 203-204; **ŞAHAN**, s. 150; **AKÇAAL**, s. 408; **AYAN**, Mülkiyet, s. 196; **ERTAŞ**, s. 308; **ALBAYRAK**, s. 62. Tapu Kanunu m. 26/VIII'e göre "Noterlik Kanunu'nun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir." Şerhte talep ilkesinin geçerli olduğu, talep olmadığı sürece tapu memurunun re'sen şerh işlemini yapmasının mümkün olmadığı hakkında bkz. **AYAN**, Zilyetlik ve Tapu Sicili, s. 458.

<sup>327</sup> **ÇENBERCİ**, s. 49; **ORTA**, s. 232; **ALBAYRAK**, s. 63.

<sup>328</sup> **ŞAHAN**, s. 150; **ALBAYRAK**, s. 63. Aksi durumun hukuk düzenince açıkça öngörülmediği halde tek taraflı irade açıklamasıyla borç ilişkisi yaratacağına ilişkin bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 196 dipnot (84).

<sup>329</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453, Nr. 1475; **ORTA**, s. 234; **AYAN**, Zilyetlik ve Tapu Sicili, s. 458, dipnot (864).

<sup>330</sup> **ANTALYA/TOPUZ**, s. 186; **ŞAHAN**, s. 150; **ALBAYRAK**, s. 64.

## 2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şerhin Etkisi

Tapu siciline şerh edilen satış vaadinden doğan hak, aynı hak özelliği kazanamasa da kişisel hakkı aynilik gücüne kavuşmaktadır<sup>331</sup>. Bu sebeple satış vaadinden doğan hak, aslında şahsi hak olmakla birlikte tapu siciline şerh edilmesi sonucunda aynı hak etkisine kavuşabilecektir<sup>332</sup>. Taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın şerhi, bu hakkı sonraki maliklere karşı kullanma imkanı bahsettiği gibi kişisel hakların şerhindeki munzam etkiyi yani şahsi hakkın daha sonra sözleşme konusu üzerinde aynı hak edinenlere karşı ileri sürülmesini de sağlar<sup>333</sup>. Bu hakkı şerh ettiren vaat alacaklısı, taşınmaz üzerinde mülkiyet, sınırlı aynı hak yahut şerh ile kuvvetlendirilmiş olup olmamasına bakmaksızın kişisel hak kazanan kişilere karşı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını ileri sürebilecektir<sup>334</sup>. Diğer bir deyişle tapunun şeffaflığı gereğince bu şerhi gören üçüncü kişiler, vaat alacaklısının hakkına katlanacaktır. Satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhinden sonra taşınmaz üzerine konulan sınırlı aynı haklar, kişisel haklar ve haciz gibi

---

<sup>331</sup> **EREN**, *Özel Hükümler*, s. 199; **REİSOĞLU**, s. 99; **NOMER/ERGÜNE**, s. 156; **ÖZENLİ** s. 16; **ARAL/AYRANCI**, s. 204. **ERMAN**, s. 40; **ANTALYA/TOPUZ**, s. 178, dipnot (287).

<sup>332</sup> **ANTALYA/TOPUZ**, s. 178; **ÖZENLİ**, s. 17; **ALBAYRAK**, s. 52.

<sup>333</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453, Nr. 1476; **SİRMEN**, s. 372; **ARAL/AYRANCI**, s. 204; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 271; **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Genel*, s. 355-356; **AKÇAAL**, s. 408; **AYAN**, *Zilyetlik ve Tapu Sicili*, s. 463. Taşınmaz satış vaadinin şerhindeki amaç, ortaya çıkan hukuki durumu resmi kayda yansıtarak, sonradan aynı hak sahibi olanlara karşı da ileri sürülmesini sağlamaktır. Bu yönde bkz. Yargıtay HGK., T. 10.07.2013, E. 2013/14-474, K. 2013/1050, aktaran **ANTALYA/TOPUZ**, s. 179, dipnot (289) ve aynı yerdeki diğer karar. Sadece munzam etkiyi savunan görüş için bkz. **Gümüş**, *Şerh*, s. 117.

<sup>334</sup> **NOMER/ERGÜNE**, s. 155; **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 196-197; **ORTA**, s. 237-238; **ESENER/GÜVEN**, s. 226; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472; **ERMAN**, s. 41; **TOPUZ**, s. 172.

takyidatlar da munzam etki kapsamında ortadan kaldırılabilecektir<sup>335</sup>. Hatta kişisel hakkı tapuya şerh ettiren vaat alacaklısı, vaat borçlusu tarafından taşınmazın satıldığı üçüncü kişiye karşı taşınmazın devri için dava dahi açabilecektir<sup>336</sup>.

Hakkını şerh ettirmeyen vaat alacaklısı ise, üçüncü kişilerin kazanımlarına katlanmak durumunda kalacaktır<sup>337</sup>. Ancak Yargıtay kararlarına da konu olduğu üzere belirtmek gerekir ki, satış vaadinden doğan hak şerh ettirilme dahi alacaklının ferağa zorlama hakkına halel getirmek amacıyla “muvazaaten” üçüncü kişiye devir yapılırsa vaat alacaklısı, devir yapılan üçüncü kişiye dava açma hakkını haiz olacaktır<sup>338</sup>.

---

<sup>335</sup> **ERTAŞ**, s. 308. Yargıtay 14. HD., T. 07.05.2019, E. 2018/4129, K. 2019/4081, “*Bu durumda mahkemece, taşınmaz maliki tarafından terkinin talep edilmediği için tapu sicilinde varolmaya devam eden şerh etkisini devam ettireceğinden ve tapu kaydına bir taraf lehine satış vaadi şerhi işlenerek aleniyet kazandıktan sonra mevcut şerhe rağmen başkaca kısıtlamalar işlenmişse bunlara değer tanınmayacağından, tapunun aleniyet prensibi gereği sonradan konulan şerh sahiplerinin daha önce konulan şerhi gördükleri kabul edileceğinden, dava konusu taşınmazın tapu kaydına, davalı alacaklı... lehine Kastamonu 3. İcra Müdürlüğünün 2009/3159 Esas sayılı dosyası üzerinden konulan 12.09.2014 tarihli ve 12394 yevmiye numaralı haciz şerhiyle davalı alacaklı... lehine Kastamonu 3. İcra Müdürlüğünün 2009/4122 Esas sayılı dosyası üzerinden konulan 17.10.2011 tarih 15343 yevmiye numaralı haciz şerhinin de terkinine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle bozulmasına karar verilmiştir.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 16.12.2023). Benzer yöndeki Yargıtay 12. HD.’nin T. 07.07.2011, E. 2011/11502, K. 2011/14844 sayılı kararı için bkz. **ALBAYRAK**, s. 64, dipnot (118).

<sup>336</sup> **NOMER/ERGÜNE**, s. 157; **ÇENBERCİ**, s. 48.

<sup>337</sup> **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 972; **ORTA**, s. 238-239.

<sup>338</sup> Yargıtay 14. HD., T. 11.12.2018, E. 2016/3346, K. 2018/8837, “*O halde, kayıt sahibinin mülkiyeti satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hakkın bertaraf edilmesi kastiyle ve kötü niyetle kazandığı ileri sürüldüğünden, malikin aynı hakkın yolsuz olarak tescil edildiğini bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi olup olmadığının araştırılması zorunludur. Burada, satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilip edilmediğinin önemi yoktur. Önemli olan, mülkiyet hakkı sahibinin satış vaadi sözleşmesini bilmesi gereken kişilerden olup olmadığının saptanmasıdır.*” ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), E.T.: 16.12.2023). Benzer yöndeki başka

Son olarak şerhin etki doğuracağı süreye değinmek gerekir. Şerh azami beş yıl süre ile etki doğurmaktadır<sup>339</sup>. Bu süre içinde satış yapılmazsa şerhin re'sen terkin edilecek<sup>340</sup> ve beş yılın sonunda şerh, üçüncü kişilere karşı etki doğurmayacaktır<sup>341</sup>. Ancak Yargıtay'ın bu noktada birbirine zıt kararları mevcuttur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun ve 14. Hukuk Dairesinin tamamen aynı şekilde kaleme alınan ve kanaatimizce hatalı olan kararlarında<sup>342</sup>; talep edilmediğinden dolayı tapu sicilinden

---

bir karar için bkz. Yargıtay 14. HD.'nin 19.12.1983 tarih ve 8294/7831 sayılı kararını aktaran; **ÇENBERCİ**, s. 42. Aynı görüş için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 205; **ESENER/GÜVEN**, s. 225; **ÇİFTÇİ**, s. 624. Yargıtay'ın görüşünün ve bu yöndeki kararlarının isabetsiz olduğuna, Yargıtay'ın amacının başkasına zarar verme kastı ile hareket edilmesine cevaz vermemek olduğu düşünülse bile bunun yolunun TBK m. 49/2 şartlarının varlığı ve aynen tazmin şartlarının olup olmadığını araştırmak olduğuna, TMK m. 1023 ve 1024'e farklı anlamlar yüklemek ve bu şekilde sonuca varmak tapu kütüğü sisteminin kurallarının ve kazanımlarının yok sayılması anlamına geldiğine dair görüş için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 454-456, Nr. 1476.

<sup>339</sup> Bkz. Tapu Kanunu m. 26/IX. Taraflar şerh için daha uzun bir süre kararlaştırırsa bile tapu memurunun en fazla beş yıl için şerh yapabileceğine ilişkin bkz. **SUNGURBEY**, s. 75; **ŞAHAN**, s. 153.

<sup>340</sup> Tapu memuru re'sen terkin etmese dahi şerhin etkisinin ortadan kalkacağı ve sonraki malike karşı ileri sürülemeyeceğine ilişkin bkz. **SUNGURBEY**, İsmet, Medenî Hukuk Sorunları, 4. Cilt, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980, s. 227, 236.

<sup>341</sup> Tapu memurunun terkin işlemini re'sen gerçekleştirmesi gerektiği görüşü için bkz. **ÖZEN**, Burak, "Elbirliği ile Malik Olanlardan Biri Tarafından Yapılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi", Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku, Cilt 1, Editörler, Tufan ÖĞÜZ/Baki İlkay ENGİN, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 148.; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 129-130; **EREN**, **Özel Hükümler**, s. 203; **NOMER/ERGÜNE**, s. 161 ve 163; **SİRMEN**, s. 372-373; **ARAL/AYRANCI**, s. 204; **ESENER/GÜVEN**, s. 224; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472; **ŞAHAN**, s. 155; **ÇİFTÇİ**: s. 612; **SERT-SÜTÇÜ**, s. 121.

<sup>342</sup> Yargıtay 14. HD., T. 07.05.2019, E. 2018/4129, K. 2019/4081 ve Yargıtay HGK., T. 02.11.2016, E. 2015/14-12, K. 2016/1005, "Tapu Kanununun 26. maddesinde "Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmez ise iş bu şerh tapu müdürü veya memuru tarafından re'sen terkin olunur" hükmüne yer verilmiştir.

terkin edilmeyen şerhin etkisini devam ettireceği, taşınmazı satın alan üçüncü kişinin iyiniyetli kabul edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır<sup>343</sup>. Bu kararların aksine Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin kanaatimizce yerinde olan bir kararında ise şerhten itibaren beş yıldan fazla zaman geçtiğinden üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesi imkanının ortadan kalktığı belirtilmiştir<sup>344</sup>.

---

*Fakat bu düzenleme tapu sicil memurunun şerhi re'sen terkin yetkisi olduğu şeklinde yorumlanmamalıdır. Zira TMK'nın 1027. maddesinde sadece adi yazım hatalarının tüzük hükümlerine göre tapu sicil memurunca düzeltilebileceğine bunun dışındaki tüm düzeltmelerin ilgilerinin yazılı izni veya mahkeme kararı ile yapılabileceğine dair açık hüküm vardır. Buna benzer bir diğer düzenleme Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesinde yer almaktadır. Tüzükteki bu düzenlemede de tapuya şerh edilmiş süreye bağlı kişisel hakların sürenin dolması halinde sicilden terkininin sadece taşınmaz malikinin talebi ya da mahkeme kararı ile yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Tüm bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde Tapu Kanununun 26. maddesindeki düzenleme şerhin malikin istemi üzerine terkin edilebileceği şeklinde anlaşılmalıdır. Taşınmaz maliki tarafından terkinini talep edilmediği için tapu sicilinde var olmaya devam eden şerh etkisini devam ettirecektir. Bu sebeple tapudaki satış vaadi şerhini görerek taşınmazı satın alan kişi TMK'nın 1023. maddesi anlamında iyiniyetli üçüncü kişi kabul edilmeyecek ve vaad alacaklısına karşı bu madde korumasından yararlanamayacaktır. Zira tapu sicilinin aleniliği dolayısıyla herkesin kütükte yer alan haklarla ilgili bilgisi olduğu varsayılır, bunun aksi iddia edilemez (TMK 1020).”* (https://lib.kazanci.com.tr/, E.T.: 16.12.2023). Burada TMK m. 1023'ün uygulanmasını gerektirecek bir durum olmadığı hususunda bkz. **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, “Yargıtay’ın MK. M. 1023’ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku, Cilt 1, Editörler, Tufan ÖĞÜZ/Baki İlkey ENGİN, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 207-208. Aynı yönde bkz. **ÖZEN**, s. 147. Yargıtay’ın bu tür kararlarının eşya hukuku kuralları ile bağdaşmadığı yönündeki görüş için bkz. **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbî Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar”, Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu'nun Anısına Armağan, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 632-633.

<sup>343</sup> Aynı doğrultudaki Yargıtay HGK.'nun 10.07.2013 tarihli ve 14-474/1050 sayılı kararını aktaran; **SİRMEN**, s. 373, dipnot (375).

<sup>344</sup> Yargıtay 12. HD., T. 09.03.2017, E. 2016/11897, K. 2017/3633, “Bu durumda, satış vaadi şerhi tarihinden sonra, tescil tarihi itibarıyla 5 yıldan fazla zaman geçtiğine ve satış vaadi

Kanaatimizce de beş yıl dolduktan sonra şerh resen terkin edilerek, etkisi ortadan kalkacaktır<sup>345</sup>. Zira bu hususta Tapu Kanunu'ndaki anılı hüküm yeteri kadar açıktır. Tapu Kanunu'nda bulunan bu özel hükmün Tapu Sicil Tüzüğündeki düzenleme ile bertaraf edilmesi mümkün değildir. Bu halde şerh süresinin bitmesiyle birlikte üçüncü kişilerin taşınmaz üzerindeki iktisapları ve tesis edilen hacizler korunacaktır.

### 3. Birden Çok Satış Vaadi Sözleşmesi Akdedilmesinde Şerhin Etkisi

Hukuken geçerli olacak şekilde, aynı taşınmaz hakkında birden fazla satış vaadi akdi yapılmasının önünde bir mani bulunmamaktadır<sup>346</sup>. Bu durumda yapılan sözleşmelerin hangisine öncelik tanınacağı meselesi karşımıza çıkmaktadır. Bu hususta Yargıtay'ın öteden beri devam eden uygulaması, önce düzenlenen sözleşmeye üstünlük verilmesi yolundadır<sup>347</sup>. Dahası, Yargıtay'a göre sonra yapılan sözleşme tapuya şerh

---

*lehtarı olan 3. kişinin, şerh tarihinden itibaren 5 yıl içinde (17/10/1994 tarihine kadar) mahkemede tescil davası açtığına ve lehine tescil kararı verildiğine yönelik bir belge ve delil de olmadığına göre, artık bu hakkın, 3. kişilere karşı ileri sürülmesi imkanı yasal olarak ortadan kalkmıştır. Dolayısıyla şahsi bir hak olan satış vaadi sözleşmesine dayalı bu hak, tapuda malik gözüken kişinin borcu sebebiyle haciz koyan alacaklıya karşı hüküm ifade etmez.”* (www.lexpera.com, E.T.: 16.12.2023).

<sup>345</sup> Beş yılın sonunda şerhin etkisini yitireceğine dair bkz. **ERTAŞ**, s. 308; **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, “Yargıtay’ın MK. M. 1023’ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi”, s. 211. Terkin edilmemiş şerhin etkisine dair ayrıntılı izahat için bkz. **ÖNCÜ**, Azim, “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay’ın Konuya Yaklaşımı”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, s. 649-664.

<sup>346</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 193.

<sup>347</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 205; **AKÇAAL**, s. 407. Şerhin, sıra itibarıyla kendisinden sonra gelen hak sahiplerine karşı ileri sürülebileceği görüşüne dair bkz. **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 472. Sonradan yapılan satış vaadi sözleşmesinin tarafı, önceki sözleşmenin varlığından haberdar olmasa bile, iyiniyetli olmasının hukuki sonucu etkilemeyeceği ve ilk yapılan sözleşmeye değer verileceği yönündeki görüş için bkz. **REİSOĞLU**, s. 100. İlk önce yapılan satış vaadi sözleşmesine üstünlük tanınmasına gerektiği yönündeki Yargıtay kararları için bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 193, dipnot (76).

ettirirse dahi bu şerh, önceki tarihli sözleşmeden doğan haklara karşı sonuç doğurmayacak ilk yapılan sözleşme dikkate alınacaktır<sup>348</sup>. Zira bu şerh sonradan doğacak olan haklara karşı etkili olacaktır<sup>349</sup>. Ancak Yargıtay'ın bu yaklaşımı öğretide eleştirilmektedir<sup>350</sup>. Buna göre, Yargıtay'ın vardığı sonuç borçlandırıcı işlemlerin niteliği ile örtüşmemektedir<sup>351</sup>. Zira tarih sıralaması ancak tasarruf işlemleri bakımından önem arz eder<sup>352</sup>. Borçlandırıcı işlemler arasında bir tarih önceliği meydana getirmek, diğer vaat

---

<sup>348</sup> Sonraki satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinin sonucu etkilemeyeceği, şerhin sadece taşınmazı sonradan iktisap edenlere karşı ileri sürülebileceği bu nedenle ilk yapılan sözleşmenin dikkate alınacağı yönündeki Yargıtay kararı için bkz. **REİSOĞLU**, s. 99, dipnot (3).

<sup>349</sup> “Bir taşınmazın birden çok kişilere satışının vaadi olunması halinde geçersiz olmadıkça veya müfeseh hale gelmedikçe ilk defa yapılan sözleşmeye değer verilir. Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olması, Medeni Kanununun 919/2. maddesi gereğince sadece taşınmaz üzerinde sonradan temellükte bulunan hak sahiplerine karşı dermehan olunabilir. Olayda böyle bir durum bulunmamaktadır. Davacı S. 'ye yapılan sözleşme tarihi 28.11.1978 olup asli müdahil ve davacı durumunda olan İ. 'ye yapılan satış ise bundan daha öncesine ait ve 6.3.1978 gününü taşımaktadır. Şu hali ile İ. 'ye yapılan satışa değer vermek gerekirken aksine görüş ve düşünce ile S. 'nin davasının kabulü isabetli görülmemiştir.” Bkz. Yargıtay 14. HD., T. 13.10.1988, E. 1987/4244, K. 1988/6494 sayılı kararı aktaran; **ÖZMEN**, Etem Saba/**YÜCE**, Melek Bilgin, “Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler”, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı, II. Cilt, Beta Yayınları, İstanbul 2001, s. 984-985. Benzer yöndeki daha yeni tarihli başka bir karar için bkz. “(...)mahkemece, önceki tarihli olan 30.09.2005 tarihli satış vaadi sözleşmesine üstünlük verilerek ve sözleşmenin ifa olanağı bulunduğu da gözetilerek davalı adına kayıtlı payın iptali ile davacı adına paylı mülkiyet şeklinde tescile karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde ikinci kademe istemi olan tazminata hükmedilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 14. HD., T. 08.03.2016, E. 2014/17247, K. 2016/2979. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.12.2023).

<sup>350</sup> Tasarruf işlemlerinde uygulanması gereken öncelik ilkesinin borçlandırıcı işlemlerde uygulanamayacağına dair bkz. **YÜCER-AKTÜRK**, İpek, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu”, YÜHFD, C. 18, S. 2, Temmuz 2021, s. 799-812.

<sup>351</sup> **ÖZMEN/YÜCE**, s. 992 vd; **ARAL/AYRANCI**, s. 205.

<sup>352</sup> **ÖZMEN/YÜCE**, s. 960-961; **ARAL/AYRANCI**, s. 205.

alacaklılarının ifayı talep hakkına hanel getirir ki bu da borçlandırıcı işlemlerin her birinin müstakilen geçerli olması ile örtüşmez<sup>353</sup>. Diğer bir eleştiri ise Yargıtay'ın bu yaklaşımının şerh ile hakkını kuvvetlendiren kişinin, bilmediği hatta bilebilecek durumda olmadığı haklara riayet etmek durumunda bırakılmasına sebep olduğu ve şerhin kişisel hakkı kuvvetlendirici etkisinin ortadan kaldırıldığıdır<sup>354</sup>. Bu nedenle sözleşmeden doğan hak tapuya şerh ettirilmiş ise daha önce yapılan ancak tapuya şerh ettirilmeyen satış vaadi alacaklısına karşı da ileri sürülebilmelidir<sup>355</sup>. Bizim de görüşümüz bu yöndedir.

### III. BORCUN İFA EDİLMEMESİNİN SONUÇLARI

#### 1. Genel Olarak

Her borç ilişkisinin gayesi edimlerin ifasıdır<sup>356</sup>. Borcun ifa edilmemesi ise “borçlunun yüklenmiş olduğu edimi hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi veya ifasında gecikmiş olmasıdır”<sup>357</sup>. Bir borcun ifa imkanı bulunduğu sürece borçlu, muaccel olan borcunu bir başka deyişle edimini ifa etmekle mükelleftir. Alacaklı tarafından baktığımızda ise alacaklı muaccel olan bir borcun ifasını her zaman isteyebilir<sup>358</sup>. Öyle ki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de alacaklı zamanaşımı süresini de göz önünde bulundurarak muaccel olan borcun ifasını her zaman isteyebilecektir. İfanın istenebilmesi

---

<sup>353</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 205. Alacak hakları arasında tarih itibariyle öncelik ilkesi olmadığı, alacak haklarının kuruluş tarihleri ne olursa olsun eşit durumda olduğu yönündeki görüş için bkz. **AYAN**, Mülkiyet, s. 194, dipnot (76).

<sup>354</sup> **ÖZMEN/YÜCE**, s. 988-989; **ORTA**, 243-245.

<sup>355</sup> **ERTAŞ**, s. 308.

<sup>356</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1030; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 123; **KAYIHAN**, s. 294.

<sup>357</sup> **GENÇ-ARIDEMİR, Arzu**, “Borcun İfa Edilmemesi Kavramı, Yaptırımı”, Prof. Dr. İsmet Sungurbey’e Armağan, Borçlar Kanunu Genel Hükümler Konferansları I, Editörler, Herdem BELEN/İsmail ALTAY, İstanbul Barosu Yayınları, Birinci Basım, 2014, s. 374; **REİSOĞLU**, s. 345; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 123; **KAYIHAN**, s. 294.

<sup>358</sup> **REİSOĞLU**, s. 346.

için borçlunun temerrüde düşürülmesi de gerekmediği gibi borçlunun temerrüdü halinde alacaklı gecikme yüzünden uğradığı zararın tazminini talep edebilir<sup>359</sup>. Edimin ifa imkanı bulunduğu sürece alacaklı, kural olarak edimin ifasını talep etmek hakkına sahiptir. Bu sebeple ifadan vazgeçerek tazminat talebinde bulunamayacağı gibi sözleşmeden de dönemez<sup>360</sup>. Ancak tarafların akdettiği sözleşme hükümleri müstesnadır. Yani taraflar aralarındaki sözleşmede ifa yerine tazminat istenebileceğini kararlaştırabilecekleri gibi sözleşmeden dönülebileceğini de açıkça kararlaştırabilirler<sup>361</sup>. Satış vaadi sözleşmesinde de asıl olan edimin aynen ifasının talep edilmesidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, TBK 125. maddedeki düzenlemeden yola çıkarak temerrüt durumunda karşı tarafa bazı seçimlik haklar bahşedildiğini söyleyebiliriz<sup>362</sup>. Meğer ki, taraflar satış vaadi sözleşmesinde, temerrüdün sonuçlarına dair farklı bir düzenleme getirmesin. TBK’da borçlu temerrüdüne dair öngörülen hükümler taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de uygulanabilecektir.

Öte yandan temerrüdün yanında edimin ifasının İmkânsız hale gelmesi nedeniyle borç ifa edilememiş olabilir.

## **2. Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları**

Borçlunun temerrüdü borcun ifa edilmeme durumlarından birisidir<sup>363</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde borçlu temerrüdünden anlamamız gereken, en genel manada

---

<sup>359</sup> GENÇ-ARIDEMİR, s. 381.

<sup>360</sup> KAYAR, s. 164.

<sup>361</sup> Sözleşmede borcun ifa edilmemesi durumunda alacaklının sadece tazminat talep edebileceği düzenlenmişse alacaklının borçluyu aynen ifaya zorlayamayacağı hakkında bkz. REİSOĞLU, s. 346.

<sup>362</sup> GENÇ-ARIDEMİR, s. 381; KAYIHAN, s. 315.

<sup>363</sup> REİSOĞLU, s. 369.

sözleşmeye konu edilen taşınmazın satışının, ifa imkanı olmasına karşın yapılmamasıdır<sup>364</sup>. Eğer taraflarca sözleşmede kesin yahut belirli vade kararlaştırılmışsa bu tarihte, kararlaştırılmamış ise alacaklının çekeceği ihtarla verdiği uygun sürenin bitiminde temerrüt gerçekleşmiş olacaktır<sup>365</sup>. Ancak borçlu temerrüdü için satış akdinin önünde herhangi bir İmkânsızlığın olmaması, diğer deyişle ediminin ifasının mümkün olması gerekmektedir<sup>366</sup>. Bu sebeple, satış sözleşmesinin yapılması mümkün ve vaat borçlusu sözleşmeyi yapmaktan kaçınıyorsa borçlu temerrüdü gündeme gelebilecektir. Borçlu temerrüdünün gerekleri ise; ifa İmkânsızlığının olmaması<sup>367</sup>, muacceliyet, borçlunun haklı bir def'isinin olmaması, alacaklı temerrüdü olmaması ve temerrüt ihtarı olarak sıralanabilir<sup>368</sup>.

Borçlu temerrüdü için öncelikle muacceliyetin gerçekleşmesi gerekir<sup>369</sup>. Taşınmaz satış vaadi yönünden baktığımızda muacceliyet, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesinin istenebileceği zamandır. Bu husus sözleşmede kararlaştırılabileceği gibi kararlaştırılmamış da olabilir. Eğer kararlaştırılmamışsa bu

---

<sup>364</sup> **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 127; **REİSOĞLU**, s. 369.

<sup>365</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1258; **KAYIHAN**, s. 303. Bkz. Yargıtay 19. HD.'nin 23.01.2009 tarihli 2009/354 karar sayılı kararını aktaran, **REİSOĞLU**, s. 370.

<sup>366</sup> **SEROZAN**, Rona, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı), Borçlar Hukuku-Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 216; **GÜNDOĞDU**, Fatih, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkansızlığı ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 48-49; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 127; **REİSOĞLU**, s. 369; **KAYAR**, s. 173; **KAYIHAN**, s. 303.

<sup>367</sup> Temerrüt ile imkânsızlık arasındaki ayrıma dair ayrıntılı bilgi için bkz. **GÜNDOĞDU**, s. 47 vd.

<sup>368</sup> **SEROZAN**, s. 217; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 127-128; **REİSOĞLU**, s. 369 vd.; **KAYAR**, s. 173-174.

<sup>369</sup> Zamanaşımı ve ödemezlik def'i gibi ifadan kaçınma hakkı veren bir haktan faydalanan borçlunun mütemerrit duruma düşmeyeceğine ilişkin bkz. **REİSOĞLU**, s. 369.

sefer süreye bağlanmamış borçların ifa zamanını düzenleyen ve özel bir hüküm olmadıkça bütün borçlar için uygulanan<sup>370</sup> TBK m. 90 hükmünün esas alınması gerekmektedir. Buna göre; *“İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur.”* Bu maddede sözü edilen doğum anının ise dar yorumlanmaması gerekmekte olup dürüstlük kuralı gereğince ifa için makul bir sürenin bulunması temerrüdün doğumu için sınırlama teşkil edecektir<sup>371</sup>. Ancak sadece ifanın gecikmesi borçlu temerrüdü yaratmaya yetmez<sup>372</sup>. Zira *“sivri dişli ağır sorumluluk çarkı döndürülmeden”*<sup>373</sup> borçlunun ikaz edilmesi gerekir. Yani borçlunun mütemerrit olabilmesi için alacaklının ifaya yönelik bir ihtar göndermesi gerekmektedir<sup>374</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yönünden de yukarıda yaptığımız açıklamalar ışığında temerrüt için ifa zamanının gelmesi ve edimin ifasının istendiği yönündeki beyan ile borçluya ihtar gönderilmesi gerektiğini söyleyebiliriz<sup>375</sup>. Zira alacaklının, ancak borcun ifasını isteyen beyanı ihtar niteliğini haiz olacaktır<sup>376</sup>. Bu sebeple borçluya karşı

---

<sup>370</sup> **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 335

<sup>371</sup> **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 335; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 336; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 801. Bu hususta dürüstlük kuralından hareket edileceği hakkında bkz. **KILIÇOĞLU**, Borçlar Genel, s. 887.

<sup>372</sup> **SEROZAN**, s. 219; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Genel, s. 885.

<sup>373</sup> **SEROZAN**, s. 219; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1256; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Genel, s. 883.

<sup>374</sup> **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 918; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 491-492; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 128; **REİSOĞLU**, s. 370; **KAYAR**, s. 173. İhtara gerek olmayan haller tabi ki istisnadır. Bu haller için bkz. **REİSOĞLU**, s. 384 vd.; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 129 vd.

<sup>375</sup> İhtarın tacirler arasında yapılacak ihtarlar hariç olmak üzere herhangi bir şekilde tabi olmadığında ilişkin bkz. **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 128-129; **REİSOĞLU**, s. 370.

<sup>376</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 487-489; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 337.

açılan bir ifa davası da edimin ifası isteğini barındırdığından ihtar olarak kabul edilecektir<sup>377</sup>.

Taşınmaz satış sözleşmesinin ne zaman yapılacağına, yani borcun ifa zamanına da değinecek olursak, bu hususta taraflar belirli veya belirlenebilir yahut kesin bir vade kararlaştırabileceği<sup>378</sup> gibi ifa zamanının, taraflardan birinin borcun muaccel olduğuna dair bildirim üzerine belirleneceğini veya bir şartın gerçekleşmesine bağlı olacağını da kararlaştırabilirler<sup>379</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, taraflar kesin vade belirlemiş ise temerrüde düşülmemesi adına satış sözleşmesi en geç bu tarihte ifa edilmelidir<sup>380</sup>. Zira borç en geç bu tarihte ifa edilmezse bir ihtara gerek olmaksızın temerrüt gerçekleşecektir<sup>381</sup>. Bu durumda borçlu, kusursuzluğunu ispat etmedikçe alacaklının gecikme yüzünden uğradığı zararı TBK m. 118 uyarınca tazminle yükümlüdür<sup>382</sup>. Öte yandan sözleşmede kesin yahut belirli vadenin kararlaştırılmadığı durumda vaat alacaklısı ihtar çekmek veya dava açmak suretiyle vaat borçlusunu temerrüde düşürebilecektir<sup>383</sup>.

---

<sup>377</sup> **NOMER**, s. 442; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 488; **ORTA**, s. 255. Yargıtay'ın da aynı görüşte olduğu karar için bkz. Yargıtay 3. HD., T. 30.05.2018, E. 2017/16268, K. 2018/6077, "(...) temerrüt, usulüne uygun bir ihtar ya da dava açılması suretiyle gerçekleşir. Sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre borçludan faiz talep edilebilmesi için zenginleşenin bir ihtar ile ya da aleyhine bir takip ya da dava açılmak suretiyle temerrüde düşürülmesi gerekir. Borçlunun temerrüdü, borçluya gönderilen ihtarnamede ödeme için süre verilmişse bu sürenin bitiminden itibaren oluşur. İade talebinde bulunulmadan temerrüt faizi işlemez." (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 02.12.2023).

<sup>378</sup> Kesin vade mi belirli vade mi olduğu hususu, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde özellikle borçlu temerrüdü ve seçimlik hakların kullanılması hususunda önemlidir.

<sup>379</sup> **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 128; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128.

<sup>380</sup> **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 952-953; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 332.

<sup>381</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 332; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128.

<sup>382</sup> **REİSOĞLU**, s. 373-374; **ORTA**, s. 256-257.

<sup>383</sup> **ORTA**, s. 257.

Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde borçlu temerrüdünün vaat alacaklısı yönünden de meydana gelebileceği unutulmamalıdır. Zira vaat alacaklısı da sözleşme bedelini ödemekten yahut tapuda taşınmaz satış sözleşmesini akdetmekten imtina etmesi muhtemeldir. Bir başka deyişle ferağ vermek veya ferağ almak arasında bir ayırım yapılamaz<sup>384</sup>. Bu durumda taşınmaz satış vaadi akdinde kesin yahut belirli vade belirlendiyse ihtar çekilmeksizin belirlenen tarihte<sup>385</sup>, aksi durumda ihtar çekilmesi yahut daha açılması ile vaat alacaklısı temerrüde düşecektir. Tarafların, temerrüdün hangi

---

<sup>384</sup> Yargıtay 1. HD., T. 06.05.1987, E. 1987/3717, K. 1987/4315, “*Hemen belirtmek gerekir ki; taşınmaz mal satış vaadinde, vaadedilen için olduğu gibi vaadeden için de temerrüt söz konusudur. Hukuk Genel Kurulu'nun 7.10.1964 tarih 1178/616 sayılı kararında değinildiği üzere (..... ferağ vermektan kaçınmak veya ferağ almaktan kaçınmak durumları arasında herhangi bir ayırım yapılamaz). Kuşkusuz, vaad eden (satıcı) satış sözleşmesini yerine getirmeyi önerdiği halde, vaadedilen (alıcı) haklı bir sebep olmaksızın bu öneriyi reddetmiş ise, vaad edilen temerrüde düşmüş ve vaad eden (satıcı) sözleşmeyi feshe hak kazanmış olur.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 05.12.2023).

<sup>385</sup> Yargıtay bir kararında vaat alacaklısı temerrüde düştüğünde, temerrüt faizinin ödenmemesi durumunda tescil hükmü kurulamayacağını belirtmiştir. Bkz. Yargıtay 14. HD., T. 12.02.2009, E. 2008/13660, K. 2009/1695, “*Borçlar Kanunu'nun 101. maddesi hükmü gereğince kural olarak; muaccel bir borcun borçlusunu alacaklının ihtar ile direngen hale gelir. Ancak anılan hükmün 2. fıkrasına göre borcun ifa edileceği günü taraflar ortak olarak kararlaştırılmışsa sırf bu günün gelmesiyle ayrıca ihbar olmaksızın borçlu temerrüde düşer alacaklı da faiz alacağını istemeye hak kazanır. Olayda, davada dayanan 03.04.2006 günlü sözleşme ile taraflar kalan 63.000 Euro alacağın ödenmesi için ittifakla 30.09.2006 tarihini kararlaştırdıklarından satış vaadi alacaklısı bu tarihte temerrüde düşmüştür. Dolayısıyla vaad borçlusunu 30.09.2006 tarihinden icra takibinin yapıldığı 06.09.2007 tarihine kadar işlemiş faiz talep etmekte haklıdır. Bütün bu açıklamalardan sonra mahkemece yapılması gereken iş; davalının açıklanan tarihler arasındaki işlemiş faiz alacağını lüzum ederse bilirkişi incelemesi yaptırarak bulmak, bu alacağı da davalıya ödenmek üzere icra dosyasına depo ettirilmesini sağlamak ancak bundan sonra tescil hükmü kurmak olmalıdır. Mahkemece yapılan bu açıklamalar bir yana bırakılarak davacının öncelikli edimi olan sözleşme bedelini ödemek borcunu bütünüyle yerine getirmediği gözden kaçırmak suretiyle istem yazılı olduğu şekilde hükme bağlandığından karar bozulmalıdır.*” ([www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), E.T.: 05.12.2023).

durumda oluşacağına dair taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde özel bir düzenleme getirmeleri de mümkündür<sup>386</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi karşılıklı borç yükleyen akitlerde taraflardan birinin temerrüdü durumunda diğer tarafa TBK m. 125'te hüküm altına alınan, bazı seçimlik haklar bahşedilmiştir. Temerrüde düşen tarafa ek süre verilerek kullanılabilir<sup>387</sup> bu haklar; aynen ifanın yanında gecikme tazminatı talebi, aynen ifa yerine müspet zararın tazmini yahut sözleşmeden dönülerek menfi zararın tazmini talebidir. Burada verilecek ek süre, kural olarak borçlu temerrüde düşmeden verilemez ancak temerrüt ihtarıyla birlikte de verilebilir<sup>388</sup>. Bu ek sürede borçlu borcunu yerine getirmezse ve alacaklı seçimlik haklarını kullanmak isterse, aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı talebinden vazgeçtiğini derhal bildirerek hangi hakkı seçtiğini açıklamak zorundadır<sup>389</sup>. Bu bildirimden sonra alacaklı, borçlunun aynen ifa talebini kabul etmek zorunda değildir<sup>390</sup>. Alacaklı aynen ifadan vazgeçtiğini hemen bildirmez ise aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı isteme hakkına her zaman sahiptir<sup>391</sup>. Derhal bildirilmediği durumda aynen ifa ve gecikme tazminatı hakkından vazgeçmek isterse seçimlik haklarını kullanmak için borçluya tekrar bir ek süre vermesi, bu süre içinde ifada bulunulmaması halinde yine gecikmeksizin bildirimde bulunmak koşuluyla diğer seçimlik haklardan

---

<sup>386</sup> **ORTA**, s. 257.

<sup>387</sup> Ek süre hakime de tayin ettirilebilir. Bu noktada belirtelim ki TBK m. 124 uyarınca süre verilmesini gerektirmeyen durumlar müstesnadır. **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 137; **REİSOĞLU**, s. 384.

<sup>388</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 537. **KAYAR**, s. 180; **REİSOĞLU**, s. 383. Ek süre verirken bunun hukuki sonuçlarının da belirtilmesinin gerekmediği ve ek sürenin borcun ifasına yetecek uzunlukta olması gerektiği hakkında bkz. **REİSOĞLU**, s. 383-384.

<sup>389</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 540. **NOMER**, s. 443.

<sup>390</sup> **ORTA**, s. 259.

<sup>391</sup> **TANDOĞAN**, Haluk, Türk Mes'uliyet Hukuku, 1961 yılı 1. Basıdan Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010; s. 491; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 138.

birini kullanabilecektir<sup>392</sup>. Ancak bu noktada şunu da vurgulamak gerekirse, bu seçimlik haklar bir kez kullanıldıktan sonra bundan dönerek diğer seçimlik hakkın kullanılması mümkün değildir<sup>393</sup>.

---

<sup>392</sup> “Satış vaadi sözleşmesinde yazılı 8.000.000 lira tutarındaki satış bedeli 9.7.1981 vadeli bonoya bağlanmıştır. Ne var ki bono vadesinde ödenmemiştir. Bunun üzerine davacı tarafından noter aracılığıyla davalıya gönderilen 10.7.1981 ve 22.7.1981 tarihli ihtarnamelerde satış bedelinin ödenmesi için iki defa ek süre verilmiştir. Verilen ek süre içinde de bono bedeli ödenmemiştir. Bu durumda sözleşmenin ifasından vazgeçmek isteyen alacaklının yani satıcının Borçlar Kanununun 106. maddesinin 2. fıkrası gereğince akdi derhal fesih etmesi gerekir. Sözleşmenin derhal fesih edilmemesi halinde, her türlü spekülasyonun önlenmesi amacıyla sonradan ifadan vazgeçmek ve sözleşmeyi fesih etmek isteyen satıcı yeniden ek süre belirlemeli ve tanınan bu ek süre içinde borcun yerine getirilmesi halinde sözleşmeyi fesih hakkını kullanmalıdır. Olayda 22.7.1981 günlü ihtarname ile davalı borçluya 10 Ağustos 1981 akşamına kadar süre verilmiştir. Davacı bu sürenin sonunda gecikmeden derhal sözleşmeyi fesih etmesi gerekirken aradan 4 yıl geçtikten sonra 20.12.1985 tarihinde feshe ilişkin bu davayı açmıştır. Davadan önce davacı vekili tarafından davalı vekiline gönderilen 21.8.1985 günlü mektup ile davacı tarafından noter aracılığıyla davalıya ve lehine temlik yapılan Limited Şirkete gönderilen 13.11.1985 günlü ihbarname içeriği borçluya 8.000.000 lira satış bedelinin ödenmesi için ek süre tanınması, bu tutar ödenmezse akdin feshi yoluna gidileceğinin bildirilmesi niteliğinde değildir. 21.8.1985 günü mektupta satım işleminin dernek yöneticilerinin istediği biçimde bitirilmesinden ve 13.11.1985 günlü ihtarnamede taşınmazın değer artışı konusunun görüşülmesinden söz edilmiştir. Buna karşılık lehine yapılan limited şirket davadan önce 1.11.1985 tarihinde davacıya gönderdiği ihtarname ile bono bedeli 8.000.000 lirayı tahakkuk etmiş emlak vergileri ile ödemek istediğini bildirmiştir. Davacı, bu teklifi de kabul etmemiştir. Şu halde davacı Borçlar Kanununun 106. maddesi gereğince zamanında fesih bildiriminde bulunmadığına ve daha sonrada borcun ifa edilmesi için yeniden uygun bir süre tayin etmeden dava açtığına göre temerrüde dayanan fesih davasının reddine karar verilmesi gerekir.” Yargıtay 13. HD., T. 27.04.1987, E. 1987/1346, K. 1987/2534 sayılı kararı aktaran; **ORTA**, s. 260, dipnot (750,751).

<sup>393</sup> **REİSOĞLU**, s. 388. Seçimlik yetkinin kullanılmasından sonra değiştirilemeyeceğine dair Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 16.11.2007, E. 2022/3453, K. 2023/4195: “Davacı vaad borçlusunu yüklenicinin mülkiyeti geçirme borcunu yerine getirmemesi (temerrüde düşmesi) üzerine Borçlar Kanunu'nun 106. maddesinden kaynaklanan seçimlik hakkını akdin feshi ve menfi zarann istenmesi seçeneğini kullanarak mülkiyeti talep

Asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen sözleşme olması nedeniyle, ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borcun yerine getirilmemesi durumunda karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler için geçerli olan temerrüt hükümlerinin uygulanması gerektiğinden<sup>394</sup>, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere dair temerrüt hükümlerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflardan birinin temerrüde düşmesi halinde diğer tarafın elinde bulunan hukuki enstrümanları<sup>395</sup> tek tek incelemek faydalı olacaktır.

---

*yetkisinden vazgeçmek suretiyle satış vaadine konu bağımsız bölümün dava tarihindeki değerinin tahsilini istemiş, mahkemenin 2001/22 esasında kayıtlı açtığı alacak davası reddedilerek Yargıtay denetiminden de geçmek suretiyle kesinleşmiştir. Davacı 17.08.1998 tarihli sözleşmeden kaynaklanan ve borçlunun temerrüdü sebebiyle yasanın kendisine tanıdığı seçimlik yetkiyi akdin feshi ve menfi zarar istenmesi şeklinde kullandıktan sonra kullandığı seçimlik yetkisini değiştirerek aynen ifa yani Borçlar Kanunu'nun madde 106/1 dayanıp istemde bulunamaz. Zira, seçimlik yetki konusundaki İrade açıklaması yapılp alenileştikten sonra bundan dönmek olanaklı değildir. Bu durumda davacının başvuracağı yol akidi olan yükleniciden Borçlar Kanunu'nun 96. maddesine dayanarak tazminat talebinde bulunmaktan ibarettir.” (www.lexpera.com, E.T.: 07.12.2023).*

<sup>394</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, s. 109; **DOĞAN**, s. 188. Bu konudaki Yargıtay görüşü için Bkz. Yargıtay 7. HD., T. 27.09.2023, E. 2022/3453, K. 2023/4195, “*Kaynağını Türk Borçlar Kanununun 29. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesiyle 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.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 05.12.2023).

<sup>395</sup> Bahsettiğimiz hukuki enstrümanların ne olduğuna dair Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 7. HD., T. 16.11.2007, E. 2007/11905, K. 2007/14401, “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Burada satış vaadinde bulunan tarafın borcu bir taşınmazı veya yapıdaki binanın bağımsız bölümü mülkiyetini vaad alacaklısına geçirmek, vaad alacaklısının borcu ise yapılacak temlik işleminin bedelini (satış bedelini) vaad borçlusuna ödemektir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin bu özelliğinden dolayı borçlunun temerrüdü halinde alacaklının haklarını düzenleyen Borçlar Kanunu'nun 106.*

### a. Aynen İfa ve Gecikme Sebebiyle Tazminat Talebi

Taraflar, sözleşmede belirli yahut kesin vade belirlemişse belirlenen tarihte, böyle bir vadeden bahsedemiyorsak vaat alacaklısının taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi talebiyle vaat borçlusuna çekeceği ihtara rağmen borcun ifa edilmemesi üzerine temerrüt gerçekleşecektir. Bu durumda vaat alacaklısının her zaman aynen ifa talebinde bulunma hakkı mevcuttur<sup>396</sup>. Ancak şunu da belirtmekte fayda var ki, alacağın muaccel olduğu tarih itibariyle aynen ifa talebi mümkün ise bu talep için vaat borçlusunu temerrüde düşürmek de gerekmemektedir. Zira alacaklının ifayı talep yetkisi temerrüdün bir sonucu değildir. Temerrüt ancak borçludan gecikme tazminatı isteyebilmek konusunda önem kazanmaktadır<sup>397</sup>. Burada şu husus da unutulmamalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının dava yoluyla taşınmazın adına tescilini sağlayabilmesi için kendi edimini ifa etmiş olması bir başka deyişle sözleşmede kararlaştırılan bedeli ödemesi yahut ödemeyi teklif etmesi gerekmektedir<sup>398</sup>. Buna göre tescil isteyen vaat

---

*maddesinin somut olaya uygulanması gerekir. Anılan hüküm uyarınca satış vaadi borçlusunu temerrüde düşmüşse vaat alacaklısı olan alacaklının (davacının) yasadan kaynaklanan üç ayrı seçimlik hakkı vardır. Bunlar; aynen ifa ve gecikmeden dolayı tazminat isteme hakkı (BK m. 106/1), aynen ifayı reddederek ademi ifa sebebiyle müspet zararın tazminini isteme hakkı (BK m. 106/11), akdin feshi ve menfi zararın istenmesi (BK m. 106/III) hakkıdır.” (www.lexpera.com, E.T.: 06.12.2023).*

<sup>396</sup> **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 164-165; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 138; **REİSOĞLU**, s. 386.

<sup>397</sup> **NOMER**, s. 418; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 514; **GENÇ-ARIDEMİR**, s. 381.

<sup>398</sup> **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128. TBK m. 97, “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.” Ayrıca bkz. **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 1014 vd.’ndeki yüksek mahkeme kararı.

alacaklısı kendi borcunu ifa etmiş olmalı yahut bu bedel ifa davasının açıldığı mahkemece vaat alacaklısına depo ettirilmelidir<sup>399</sup>.

Alacaklı aynen ifa talebinin yanında ifanın gecikmesi nedeniyle uğradığı müspet zararı da borçludan isteyebilir. Bu talep için, ifa talebinin aksine borçlunun temerrüde

---

<sup>399</sup> **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128. Nitekim Yargıtay uygulaması da bu yöndedir. Bkz. Yargıtay 7. HD., T. 25.05.2023, E. 2023/1621, K. 2023/2867: “Her iki tarafa borç yükleyen sözleşme türlerinde kural olarak, taraflardan birinin önceden ifada bulunma yükümlülüğü mevcut değilse, kendi edimini ifa etmeyen borçlu, karşı taraftan edimini ifa etmesini talep edemeyecektir (A. M. Kılıçoğlu; Borçlar Hukuk Genel Hükümler, Yeni Borçlar Kanunu’na göre Hazırlanmış; Genişletilmiş 15. Bası, T. Kitabevi, Ankara 2012, s.581). Mahkemece, taşınmazın yargılama sırasında ada parsel numarasının değiştiği gözetilerek, davalı...’ın satış vaadi sözleşmesinin tarafı olduğu dikkate alınarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 97. maddesi uyarınca birlikte ifa kuralı gereğince bakiye satış bedeli konusunda sözleşmedeki satış bedeli ile davacılar murisinin ödemiş olduğu bedel oranlanarak, dava konusu taşınmazın dava tarihindeki rayiç bedeli belirlendikten sonra satış bedelindeki oranlamayla çarpılarak saptanacak bakiye satış bedelinin depo ettirilmesi; bu bedel ödendiği takdirde tazminata karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 06.12.2023). Hatta yüklenici ile arsa sahibi arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hakkın üçüncü kişiye devredilmesi halinde tescil isteyen üçüncü kişiye karşı da bu hüküm uygulama alanı bulacaktır. Bkz. Yargıtay 6. HD., T. 13.06.2023, E. 2023/2112, K. 2023/2328: “Davacının arsa sahibi ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciye bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölümü yükleniciden temlik alması halinde arsa sahibini ifaya zorlayabilmesi için bazı koşulların varlığı gerekir. Türk Borçlar Kanununun 188. maddesine göre; “Borçlu, devri öğrendiği sırada devredene karşı sahip olduğu savunmaları, devralana karşı da ileri sürebilir.” 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. Temlikin konusu, yüklenicinin arsa sahibi ile yaptığı sözleşme uyarınca hak kazandığı gerçek alacak ne ise o olacağından, temlik eden yüklenicinin arsa sahibinden kazanmadığı hakkı üçüncü kişiye temlik etmesinin arsa sahibi bakımından bir önemi bulunmamaktadır. Diğer taraftan, yüklenici arsa sahibine karşı edimini tamamen veya kısmen yerine getirmeden kazanacağı şahsi hakkı üçüncü kişiye (davacıya) temlik etmişse, üçüncü kişi (davacı) Türk Borçlar Kanununun 97. maddesi hükmünden yararlanma hakkı bulunan arsa sahibini ifaya zorlayamaz.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 06.12.2023).

düşürülmesi şarttır<sup>400</sup>. Ayrıca temerrüde düşenin kusurlu olması da gerekir<sup>401</sup>. Örneğin taşınmaz satış vaadine konu edilen taşınmazın satışının yapılmaması durumunda vaat alacaklısı tescil talebinde bulunabileceği gibi bunun yanında gecikmeden dolayı mahrum kaldığı kira kaybını da talep edebilecektir. Ancak gecikme tazminatının edimin ifası ile birlikte istenmesi gibi bir zorunluluk yoktur. Ayrı bir dava ile talep edilebilir<sup>402</sup>.

### **b. Aynen İfa Talebinden Vazgeçerek Müspet Zararın Tazmini Talebi**

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde borçlandığı edime yerine getirmeyen vaat borçlusunu, çekeceği ihtar ile temerrüde düşüren vaat alacaklısı, aynen ifa için ek süre vermesine rağmen taşınmaz satışının yapılmaması durumunda TBK m. 125/II'de düzenlenen seçimlik hakkını kullanmak cihetine gidebilir. Bu durumda sözleşme ortadan kalkmamakta, aksine alacaklının elde edeceği edim tazminata dönüşmektedir<sup>403</sup>. Müspet zarar, borç ifa edilseydi elde edilecek olan menfaatin gerçekleşmemesi nedeniyle uğranılan zarardır<sup>404</sup>. Bunun için taşınmazın satışından vazgeçtiğini ve müspet zararının tazminini talep ettiğini borçlu tarafa bildirmelidir. Bu bildirim TBK m. 125 uyarınca

---

<sup>400</sup> **NOMER**, s. 421; **ORTA**, s. 222. Yargıtay HGK., T. 22.03.2023, E. 2022/598, K. 2023/237: *“Sözleşmede kararlaştırılmamış olsa dahi temerrüt hâlinde TBK'nun 125/1. maddesi hükmünce alacaklı gecikme tazminatı talep edebilir ise de, ceza koşulunun istenebilmesi için sözleşmede bununla ilgili açık hüküm bulunması şarttır.”* (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 06.12.2023).

<sup>401</sup> Borçlunun karine olarak kusurlu sayıldığı ve kusursuzluğunu ispat etmesi gerektiği hakkında bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 516-517. **GENÇ-ARIDEMİR**, s. 381.

<sup>402</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 515. Taşınmaz satışının yapılması gereken tarih ile tescil hükmünün kesinleştiği tarih arasındaki kira kaybının tazmininin ayrı bir dava ile talep edilmesine dair karar için bkz. Yargıtay 13. HD.'nin 29.04.2002 tarih ve 3295/4742 sayılı kararını aktaran; **ORTA**, s. 263, dipnot (760). Bu kapsamda istenebilecek gecikme tazminatı örnekleri için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 515.

<sup>403</sup> **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 138; **REİSOĞLU**, s. 387; **KAYAR**, s. 180.

<sup>404</sup> **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 138. Müspet zararın hesabında kural olarak aynen ifadan vazgeçilen tarihin esas alındığına dair bkz. **REİSOĞLU**, s. 387.

gecikmeksizin yapılması gerekmektedir. Alacaklı derhal bildirimde bulunmaz ise ek süre verilmesinden doğan haklarını kaybeder ve yeniden bir ek süre vermeden ancak borcun ifasını ve gecikme tazminatını talep edebilir<sup>405</sup>. Ek süre verilmesini gerektirmeyen bir durum var ise<sup>406</sup> aynen ifa için ek süre tayin edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak ek süre verilmesini gerektirmeyen bir durumdan bahsedilemiyorsa borçluya ek süre verilmeksizin aynen ifadan vazgeçerek müsbet zararın tazmini yoluna gidilemeyecektir<sup>407</sup>.

### c. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini Talebi

Daha önce bahsedilen usul çerçevesinde borçluyu temerrüde düşüren alacaklının, kullanabileceği bir diğer seçimlik hak ise sözleşmeden dönerek menfi zararının tazminini

---

<sup>405</sup> REİSOĞLU, s. 388; EREN, Genel Hükümler, s. 1261-1262.

<sup>406</sup> Bkz. TBK m. 124. Bu duruma örnek olarak taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesi için kesin vade tayin edilmesine rağmen vaat borçlusunun satış sözleşmesini akdetmekten imtina etmesi veya vaat borçlusunun davranışlarından taşınmaz satış sözleşmesini akdetmeyeceğinin anlaşılması gösterilebilir. Bkz. ORTA, s. 265.

<sup>407</sup> Bkz. Yargıtay 13. HD., T. 29.05.1989, E. 1989/1400, K. 1989/3679: *Taraflar arasındaki uyuşmazlık satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Yanlar arasındaki Üsküdar 2. Noterliğinin 26.3.1980 tarihli 12541 sayılı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi hukuken geçerlidir. Ne var ki davalıların ferağ vermeleri için taraflarca belirlenmiş muayyen bir gün tesbit edilmemiştir. Öte yandan davacı da davalıları bu davadan önce temerrüde düşürmemiştir. O halde bu durumda Borçlar Yasasının 106. maddesi uygulanmalıdır. Öyleyse ve öncelikle davacı borcun ifa edilmesi için münasip bir mehil tayini veya münasip bir mehil tayinini hakimden isteyerek davalıları ferağa davet etmek suretiyle temerrüde düşürmesi gerekir. Temerrüt gerçekleştikten sonra aynen ifayı istemiyorsa bu ifadan vazgeçtiğini diğer tarafa derhal bildirerek ademi ifa sebebiyle uğradığı zararı isteyebilir. Bu davada davacı aynen ifadan vazgeçmiş olup ademi ifa sebebiyle uğradığı zararı istemektedir. Ne var ki davacı yukarıda açıklandığı üzere gerekli ihtarları yapmadığından bu aşamada davalılardan zarar ziyan talebinde bulunamaz.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 06.12.2023).

istemektir<sup>408</sup>. Alacaklının seçimlik hakkını kullanılabilmesi için temerrüde düşen borçluya aynen ifa için ek süre vermesi<sup>409</sup> ve borçlu edimini yerine getirmezse sözleşmeden döndüğünü borçluya hemen bildirmesi gerekmektedir<sup>410</sup>. Yenilik doğuran hak niteliğinde olan dönme hakkının<sup>411</sup> kullanıldığı borçluya hemen bildirilmezse, aynen ifa için borçluya tekrar bir ek süre vermeden kullanılmasının mümkün olmadığı Yargıtay kararlarında vurgulanmaktadır<sup>412</sup>. Menfi zarar olarak sözleşmenin akdi için yapılan masraflar, başka sözleşme yapılamaması nedeniyle uğranılan zararlar, ifa beklentisi ile yapılan harcamalar, üçüncü kişilere ödemek zorunda kalınan tazminat veya cezai şartlar

---

<sup>408</sup> Sözleşmeden dönme halinde borçlunun mütemerrit duruma düşmede kusurlu olması gerekmediğine dair bkz. **REİSOĞLU**, s. 388.

<sup>409</sup> Burada da TBK m. 124 kapsamında süre verilmesini gerektirmeyen haller istisnadır.

<sup>410</sup> Ek sürenin temerrüt ihtarı ile birlikte de verilebileceğine ilişkin Bkz. Yargıtay 13. HD.’nin 15.04.1986 tarihli ve 1707/2274 sayılı kararını aktaran; **ORTA**, s. 271, dipnot (782). **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 138; **REİSOĞLU**, s. 388.

<sup>411</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1261; **NOMER**, s. 448; **ORTA**, s. 268.

<sup>412</sup> Yargıtay’ın ek süre verildikten 4 yıl sonra açılan temerrüde dayalı fesih davasının reddine karar verilmesi gerektiği yönündeki karar için bkz. Yargıtay 13. HD., T. 27.04.1987, E. 1987/1346, K. 1987/2534, “*Satış vaadi sözleşmesinde yazılı 8.000.000 lira tutarındaki satış bedeli 9.7.1981 vadeli bonoya bağlanmıştır. Ne var ki bono vadesinde ödenmemiştir. Bunun üzerine davacı tarafından noter aracılığıyla davalıya gönderilen 10.7.1981 ve 22.7.1981 tarihli ihtarnamelerde satış bedelinin ödenmesi için iki defa ek süre verilmiştir. Verilen ek süre içinde de bono bedeli ödenmemiştir. Bu durumda sözleşmenin ifasından vazgeçmek isteyen alacaklının yani satıcının Borçlar Kanununun 106. maddesinin 2. fıkrası gereğince akdi derhal fesih etmesi gerekir. Sözleşmenin derhal fesih edilmemesi halinde, her türlü spekülasyonun önlenmesi amacıyla sonradan ifadan vazgeçmek ve sözleşmeyi fesih etmek isteyen satıcı yeniden ek süre belirlemeli ve tanınan bu ek süre içinde borcun yerine getirilmesi halinde sözleşmeyi fesih hakkını kullanmalıdır. Olayda 22.7.1981 günlük ihtarname ile davalı borçluya 10 Ağustos 1981 akşamına kadar süre verilmiştir. Davacı bu sürenin sonunda gecikmeden derhal sözleşmeyi fesih etmesi gerekirken aradan 4 yıl geçtikten sonra 20.12.1985 tarihinde feshine ilişkin bu davayı açmıştır.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.12.2023).

istenebilir<sup>413</sup>. Borçlu taraf, bu zararı ödemekten ancak temerrüde düşmekte kusurlu olmadığını ispat etmekle kurtulabilir<sup>414</sup>. Diğer bir deyişle menfi zarar talebi, temerrüdün borçlunun kusuruna bağlı olmasına bağlıdır<sup>415</sup>. Buradaki zarar, müspet zarardan farklı sözleşmenin hiç yapılmamış olması durumunda uğranılmayacak olan zarardır<sup>416</sup>. Menfi “güven zararı” ile müspet “ifa etmeme zararı” asla “istif edilemez”, aynı anda talep edilemez, sadece seçenekli şekilde talep edilebilir<sup>417</sup>.

### 3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı

#### a. Genel Olarak

İmkânsızlık, edimin “başkalaşmaksızın” aynen ifası olanağının olmaması, yani edimin yerine getirilemiyor olması şeklinde anlatılabileceğimiz kalıcı bir ifa engelidir<sup>418</sup>. Bu sebeple temerrüdün karşıtı olduğunu da söyleyebiliriz<sup>419</sup>. İmkânsızlığın önemli noktası ise İmkânsızlık halinde, temerrütten farklı olarak borçlunun aynen ifaya zorlanması mümkün değildir<sup>420</sup>. Zira temerrüt halinde edimin ifası geç de olsa

---

<sup>413</sup> **EREN**, s. Genel Hükümler, s. 1271; **REİSOĞLU**, s. 390-391; **KAYAR**, s. 181; **NOMER**, s. 454-455.

<sup>414</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1273; **NOMER**, s. 455; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 138.

<sup>415</sup> **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 139; **REİSOĞLU**, s. 391.

<sup>416</sup> Menfi zararın kapsamına giren zararlar için bkz. **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 139

<sup>417</sup> **SEROZAN**, s. 204.

<sup>418</sup> **SEROZAN**, s. 163; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 461; **KARADAŞ**, s. 392. Sonradan giderilebilecek olan ifa engelini, diğer bir deyişle “geçici” bir ifa engelini kural olarak imkânsızlık şeklinde kabul edilemeyeceğine ve bu durumda taraflar edimin ifasını bekleyebilecek ise temerrüdün, bekleyemeyecekse imkânsızlığın söz konusu olacağına dair açıklamalar için bkz. **SEROZAN**, s. 163-164 ve s. 172. Yine geçici imkânsızlık halinde tarafların ortak iradesine göre sözleşmeye tahammül süresinin tespit edilmesi gerektiğine dair bkz. **NOMER**, s. 391.

<sup>419</sup> **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 334-335; **GÜNDOĞDU**, s. 48.

<sup>420</sup> **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 339; **SEROZAN**, s. 163

mümkündür. İmkânsızlıkta ise borcun ifa edilemeyeceği kesinleşmiş haldedir<sup>421</sup>. Dolayısıyla temerrüt ile İmkânsızlığın bir arada olması mümkün değildir<sup>422</sup>.

İmkânsızlık; başlangıçtaki-sonraki, objektif-subjektif, geçici-sürekli, borçlunun sorumlu olduğu-borçlunun sorumlu olmadığı İmkânsızlık gibi birden çok şekilde tasnif edilmektedir. Bu ayrımlar her zaman net olarak yapılamayabileceğinden hangi hükümlerin uygulanacağına sözleşmeye göre ve somut olayın özellikleri dikkate alınarak karar vermek gerekebilir<sup>423</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde İmkânsızlık, sözleşmenin imzalanmasından önce meydana gelebileceği gibi sözleşme imzalandıktan sonra da meydana gelebilir. Bu durumlarda borçlunun sorumluluğu gündeme gelebileceği gibi İmkânsızlık borçlunun sorumlu olmayacağı şekilde de meydana gelebilir. Eğer edimin ifası borçluya yüklenebilecek bir nedenden ötürü İmkânsız hale geldiyse alacaklının zararını ödeme yükümlülüğünden bahsedilebilecektir. Bu noktada belirtelim ki borçlu aleyhine TBK m. 112 gereğince bir kusur karinesi mevcut olduğundan borçlu sorumluluktan kurtulmak istediği vakit kusursuzluğunu ispat etmekle mükelleftir<sup>424</sup>. Diğer bir halde edimin ifasının İmkânsız hale gelmesinden borçlu sorumlu değilse, tazminat ödeme zorunluluğunun ortadan kalkacağını söyleyebiliriz. Ancak bu halde de borçlanılan edimin yerine kaim değer elde edilmiş ise bu kaim değer alacaklı tarafından istenebilecektir<sup>425</sup>. Alacaklı

---

<sup>421</sup> **GÜNDOĞDU**, s. 48; **ORTA**, s. 275-276.

<sup>422</sup> **GÜNDOĞDU**, s. 49; **ORTA**, s. 275-276.

<sup>423</sup> **ORTA**, s. 276.

<sup>424</sup> **NOMER**, s. 377; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1199; **KAYAR**, s. 165-166.

<sup>425</sup> İmkânsızlık borçlunun sorumluluğunu gerektirse de gerektirmese de edimin yerine geçen “borçlunun alacağının” alacaklının “kaim değer” istemine konu olacağına dair bkz. **SEROZAN**, s. 190. Aynı yönde bkz. **ANTALYA**, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt, V/1, 3, Borçların İfası, Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları, Borcun İfa Edilmemesi – Borçlunun Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 403.

tarafından kaim değerin istendiği durumda, alacaklı da kendi edimini ifa etmek zorundadır<sup>426</sup>. Hemen belirtelim ki, alacaklının bu kaim değeri isteme hakkı, salt bir alacak hakkı ve seçimlik yetki olup, alacaklı dilerse kendi edimini sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca<sup>427</sup> geri ister, dilerse bu edime karşılık kaim değeri ister<sup>428</sup>.

Objektif ve subjektif İmkânsızlık tasniflendirmesi uyarınca; yükümlenilen edim, borçlu dışındaki bir kişi bakımından da olanaksızsa objektif İmkânsızlık söz konusudur. Bu İmkânsızlık sözleşmesinin kurulduğu anda mevcut ise, sözleşme kesin hükümsüz olacaktır<sup>429</sup>. Fakat objektif İmkânsızlık sözleşme kurulduktan sonra meydana geldiyse borçlu edim yükümünden kurtulacaktır. Önemle vurgulamak gerekirse sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen İmkânsızlıkta, TBK m. 112 bağlamında sorumluluğu gerektirsin yahut TBK m. 136 bağlamında sorumluluğu gerektirmesin borç ilişkisi sona ermeyecek, tazminat ödeme (TBK m. 112) veya alınan geri verme (TBK m. 136) yükümleri varlıklarını sürdürecektir, ortadan kalkan ise salt asli edim yükümü olacaktır<sup>430</sup>. Yani borçlunun edim yükümünden kurtulması asli edimin düşmesidir. Subjektif İmkânsızlıkta ise edimin ifasının borçlu tarafından gerçekleştirilmesi mümkün değildir<sup>431</sup>. Bir diğer deyişle edimin ifası fiilen mümkün iken bunu borçlu yerine

---

<sup>426</sup> **NOMER**, s. 386; **SEROZAN**, s. 190 vd.; **ANTALYA**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 3, s. 405.

<sup>427</sup> **ORTA**, s. 278.

<sup>428</sup> **SEROZAN**, s. 190.

<sup>429</sup> **NOMER**, s. 375-376. Yargıtay 14. HD., T. 15.02.2012, E. 2012/1016, K. 2012/2058, “İfa imkânsızlığı sadece sözleşmenin tarafları bakımından değil herkes için söz konusu ise buna "objektif imkânsızlık" yalnız sözleşmenin taraflarından birinin tutumundan doğmuşsa buna da "subjektif imkânsızlık" denilmektedir. İfa imkânsızlığı sözleşme yapılmadan önce varsa ve bu olgu herkes bakımından aynı sonucu meydana getirecek ise o sözleşme butlanla geçersizdir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 10.12.2023).

<sup>430</sup> **SEROZAN**, s. 193.

<sup>431</sup> **NOMER**, s. 376.

getirememektedir. Bu halde de borçlunun İmkânsızlıktan sorumlu olup olmadığı irdelenmelidir. Borçlu İmkânsızlıktan sorumlu ise alacaklıya tazminat ödemekle yükümlü olacaktır<sup>432</sup>. Borçlu İmkânsızlıktan sorumlu değilse borç sona ereceğinden tazminat ödeme yükümlülüğü olmasa da alacaklı edimini yerine getirmişse bunu sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü hale gelecektir.

Genel açıklamalarımızdan sonra satış vaadi akdi bağlamında borçlunun sorumlu olduğu veya olmadığı durumlar ele alınacaktır. Nitekim Yargıtay taşınmaz satış vaadinin konu edildiği bir kararında<sup>433</sup> “İmkânsızlık, borçlunun kusuruna dayanıp dayanmamasına değil, genel olarak borçlunun bu imkânsızlıktan sorumlu tutulup tutulmayacağına göre tasnif edilmelidir. Nitekim, BK'nın 117. maddesinde kullanılan tabirler de bu görüşü desteklemektedir. Yani, kanun kusursuz olmayı değil, sorumlu olmamayı aramaktadır. (Eren Fikret, age., s. 1251.; Altunkaya, age., s. 139; Dural, Sonraki İmkânsızlık, s. 110)” şeklinde hüküm kurmuştur. Bu sebeple borçlunun sorumlu olduğu veya olmadığı ifa İmkânsızlığı alt ayırımının yapılmasında fayda görüyoruz<sup>434</sup>.

## **b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlunun Sorumlu Olduğu İfa İmkânsızlığı**

Çalışmamızın birinci bölümünde de değinildiği üzere taşınmaz satış vaadi sözleşmesindeki amaç sözleşmeye konu edilen taşınmazın mülkiyetinin ileride vaat alacaklısına geçirilmesidir. Asıl sözleşme olan satış sözleşmesinin yapılmasının önünde

---

<sup>432</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 202.

<sup>433</sup> Yargıtay 3. HD., T. 17.09.2013, E. 2013/10595, K. 2013/12801. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 10.12.2023).

<sup>434</sup> Sonraki imkânsızlıkta temel ayırımın sorumluluk gerektiren veya gerektirmeyen imkânsızlık ayırımı olduğu, objektif ve subjektif imkânsızlık ayırımının bir fark yaratmadığı, TBK m. 112 ve m. 136 kuralları bakımında subjektif ve objektif imkânsızlığın eşdeğer olduğu hakkında bkz. SEROZAN, s. 184.

birtakım engeller olması, satış sözleşmesinin akdedilmesine yönelik koşulların daha sonra oluşacak olması gibi nedenlerle taraflar satış sözleşmesinin ileride yapılmasını amaç edinen taşınmaz satış vaadi sözleşmesine başvurmuştur. İşte bu sözleşmenin akdedildiği sırada taşınmazın satışına ilişkin objektif bir İmkânsızlık bulunmadığı sürece, noterde akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli şekilde kurulacaktır. Çünkü sözleşmenin akdedildiği sırada subjektif İmkânsızlık olarak bahsedebileceğimiz durumlar taşınmaz satış sözleşmesinin ifa gününe kadar değişebilecektir. Bir başka deyişle başlangıçta ifa olanağı bulunmasa da ileride gerçekleşmesi mümkün olan bir şarta bağlı sözleşmede, bu edimin ifası daha sonra mümkün hale gelebilecektir<sup>435</sup>. Nitekim taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdetme yoluna gidilmesinin başlıca sebebini, subjektif İmkânsızlık olarak nitelendirilebilecek bu tür durumları gösterebiliriz<sup>436</sup>.

Subjektif İmkânsızlık kapsamında olan durumlar, borçluya ilişkin olup İmkânsızlığın ortadan kaldırılması borçlunun elinde olabileceği gibi iradesi dışında da olabilir.

İmkânsızlığın ortadan kaldırılmasının borçlunun elinde olduğu duruma ilişkin Yargıtay'ın önüne gelen bir olayda satış vaadi sözleşmesine konu edilen bağımsız bölüm üzerinde, 7269 sayılı Afet Kanunu hükümleri uyarınca yapılan tahsisin aynı kanunun 29.

---

<sup>435</sup> **EREN**, Özel Hükümler, s. 199; **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 972.

<sup>436</sup> Yargıtay HGK., T. 28.09.2011, E. 2011/13-528, K. 2011/571, “Öte yandan, taşınmazlara ilişkin satış vaadi sözleşmelerinin kurulmasının nedeni de, esasen taşınmaz satımı konusunda anlaşan ancak, taşınmazın tapu kaydında vaad edene ait olmaması nedeniyle bunu gerçekleştirmeyen tarafların başlangıçta ifa olanağı bulunmayan bu edimin daha sonra ifa edilebileceği yaklaşımıdır. Nitekim, eldeki davanın tarafları arasında da aynı amaçla satış vaadi sözleşmesi düzenlediğine göre, resmi şekle uygun olarak geçerli bir biçimde kurulan bu sözleşmede yer alan davalının taşınmazın mülkiyeti devir ediminin ifasının, üçüncü kişinin aynı taşınmazla ilgili açtığı davada verilen "üçüncü kişi lehine" iptal kararı nedeniyle, ileride de imkânsızlaşması nedeniyle, davalının taşınmazın mülkiyetini devir vaadine ilişkin "aynen ifa"nın yerini "tazminat borcu" alacaktır.” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 06.12.2023).

maddesi gereğince vaat borçlusunun eşine ait konut bulunduğundan bahisle iptal edilmesi üzerine, bu iptal işleminin iptali için idari yargı yerinde vaat borçlusu davalı tarafından iptal davası açılmamış ve yapılan tahsis iptal edildiğinden tapu kaydı davalının tutum ve davranışı sebebiyle yolsuz hale gelmiştir. Bu durumda edimin ifası olanaksız hale gelmiştir. Yargıtay bu durumda, edimin ifasının olanaksız hale gelmesi davalının subjektif kusurundan kaynaklandığından davacının tazminat talebinde bulunabileceği sonucuna varmıştır<sup>437</sup>. Yine Yargıtay'ın önüne gelen bir olayda, satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmaz vaat borçlusunun mülkiyetinde değildir. Vaat borçlusu, sözleşmenin akdedilmesinden sonra da mülkiyeti iktisap etmemiş, vaat alacaklısı ise aynen ifa mümkün olmadığından müspet zararının tazmini için dava açmıştır. Yargıtay; vaat borçlusunun tasarruf yetkisi olmayan taşınmazın satışını vaat etmesi nedeniyle ortaya çıkan aynen ifa İmkânsızlığının davalı vaat borçlusunun sorumlu olduğu subjektif bir İmkânsızlık olarak nitelendirmiş ve davacı vaat alacaklısının müspet zararını isteyebileceğini hüküm altına almıştır. Burada üzerinde durulması gereken kayda değer husus, davacının talep edebileceği zararın, ifanın İmkânsız duruma geldiği an itibariyle, gayrimenkulün sürüm değeri olduğudur. Zira kararda, yerel mahkemece denkleştirici adalet kuralına göre hesaplama yapılması yerinde görülmemiş ve karar bozulmuştur<sup>438</sup>.

---

<sup>437</sup> Yargıtay 14. HD., T. 15.02.2012, E. 2012/1016, K. 2012/2058. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 10.12.2023).

<sup>438</sup> Yargıtay 3. HD., T. 17.09.2013, E. 2013/10595, K. 2013/12801. (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 10.12.2023). Bahsedilen karar; ifa imkânsızlığa ilişkin ayrıntılı açıklamalar yapılması, objektif imkânsızlık-sübjektif imkânsızlık ayırımına dikkat çekilmesi, öğretideki görüşlerden sıklıkla yararlanılması ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararlarına atıfta bulunulması nedeniyle Yargıtay'ın konuya yaklaşımı açısından önemli bir noktadadır. Benzer yöndeki Yargıtay HGK., T. 08.03.2017, E. 2017/13629, K. 2017/436 sayılı kararı için bkz. **TOPUZ**, s. 176, dipnot (141). Geçerli bir sözleşmenin ifa edilmemesi nedeniyle vaat alacaklısının, edimin ifasının imkânsız hale geldiği tarihteki taşınmaz rayiç bedelini talep edebileceğine dair ayrıca bkz. **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 972.

İmkânsızlığın ortadan kaldırılmasının vaat borçlusunun elinde olmadığı durumda, ortadan kalkma olasılığı olan bir İmkânsızlık söz konusudur, yani edimin ifası mümkün hale gelebilecektir ancak bu durum vaat borçlusuna bağlı değildir. Bu hususa örnek olarak elbirliği ortaklığında bulunan taşınmaz yahut taşınmaz payı hakkında satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi gösterilebilir. Bu halde vaat borçlusu, elbirliği ortaklığı çözülmeyen satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan borcunu yerine getiremeyecektir<sup>439</sup>. Vaat borçlusunun bu durumda taşınmazı paylı mülkiyete çevirme girişiminde bulunma yükümlülüğü vardır. Aksi takdirde vaat borçlusunun İmkânsızlık nedeniyle sorumluluğu doğacaktır. Bu noktada Yargıtay'ın hatalı bir uygulamasına da değinmek gerekmektedir. Yargıtay, elbirliği ortaklığında bulunan bir taşınmazın ortaklık dışındaki bir kişiye satışının vaat edilmesi ve vaat alacaklısının, ortaklık çözülmeyen tescil, mümkün olmadığı takdirde tazminat talepli da açması halinde aynen ifa mümkün olmadığı gerekçesiyle bu talebin reddiyle tazminat talebinin kabulüne karar vermektedir<sup>440</sup>. Ancak Yargıtay'ın kabul ettiği üzere aynen ifanın mümkün olmaması nedeniyle derhal ikinci

---

<sup>439</sup> Yargıtay 3. HD., T. 05.02.2013, E. 2012/18832, K. 2013/1562, “*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 çözülmeye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.12.2023).

<sup>440</sup> Yargıtay 14. HD., T. 23.03.2016, E. 2014/16404, K. 2016/3501, “*Bu durumda mahkemece, öncelikle sözleşmeye konu taşınmazın tapu kaydı ile imar uygulaması ile gittiği parsellerin tapu kayıtları getirilmeli, taşınmazdaki M. Ş. B.'nin payının davalıların murisi M. Ş. K. adına intikal görüp görmediği belirlenmelidir. İntikal görmüşse M. Ş. K.'ın taşınmaz ya da taşınmazlarda müşterek paydaş veya elbirliği ortağı olup olmadığı açıklığa kavuşturulmalı, iştirak bozulmuş ve davalıların murisi M. Ş. taşınmazlarda paydaş olmuş ise davanın kabulüne karar verilmeli, iştirak bozulmamış ve davalıların murisi M. Ş. halen elbirliği maliki ise ifa olanağı bulunmadığından ikinci kademedeki tazminat istemi değerlendirilerek olumlu ya da olumsuz bir karar verilmelidir.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.12.2023). Benzer yöndeki Yargıtay 14. HD., T. 23.12.2014, E. 2014/11726, K. 2014/14760 sayılı karar için bkz. **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 1013-1014.

kademedeki tazminat talebinin kabulü yerine, mahkemece süre vermeyi gerektirmeyecek bir durum söz konusu değil ise, vaat borçlusuna elbirliği ortaklığını çözmesi adına uygun bir süre verilmelidir<sup>441</sup>.

Öte yandan, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesinden sonra ve vaat borçlusunun sorumluluğunu gerektiren İmkânsızlık da meydana gelebilir. Buna örnek olarak vaat borçlusunun taşınmazı üçüncü bir kişiye satması gösterilebilir<sup>442</sup>.

Borçlunun geniş ve ağır tutulan sorumluluğunu gerektirecek bu ifa İmkânsızlığına bağlanan sonuç, borçlunun vaat alacaklısının tüm zararını gidermesidir<sup>443</sup>. Yani alacaklının müsbet zararının karşılanması gündeme gelecektir<sup>444</sup>. Gerçek ve güncel müsbet zararın hesaplanıp alacaklı tarafa verilmesi gerekmektedir. Müsbet zarar borçlu borcunu gerekli şekilde yerine getirseydi alacaklının bulunacağı durum ile borcun yerine

---

<sup>441</sup> **GÜMÜŞ**, “Belirli Bir Taşınmaz Üzerindeki Miras Payına İlişkin Olarak Mirasçı ve Üçüncü Kişi Arasında Akdedilen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Dair Yargıtay Uygulamasının Kısa Değerlendirmesi”, KHÜHFD, Prof. Dr. Mustafa Dural Anısına Özel Sayı-I, C. V, S. I, Haziran 2017, s. 132-133.

<sup>442</sup> **ALBAYRAK**, s. 69-70. Yargıtay 14. HD., T. 20.10.2005, E. 2005/7115, K. 2005/9387, “*Davacılar mirasbırakanı ile davalılar mirasbırakanı arasındaki 21.4.1995 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesi biçimine uygun düzenlenmiştir. Ne var ki, sözleşmede satımı vaad edilen ve sonradan (II) bağımsız bölüm numarası alan yerin dava dışı M.'a tapu ile satışının yapıldığı böylelikle sözleşmenin ifa olanağı kalmadığı anlaşılmaktadır. Açıklanan bu sebeple mahkemenin tescil talebini reddetmesi doğrudur. Ancak; Az yukarıda söylendiği üzere davacı ile davalılar miras bırakanları arasındaki satış vaadi sözleşmesi biçimine uygun ve geçerlidir. Vaad borçlusu bu sözleşme ile sözleşme konusu taşınmazın mülkiyet devir borcu altına girmiş ve fakat subjektif kusuru ile sözleşme ifa ile sonuçlanmamıştır. ifa imkânsızlığı davalılar miras bırakanının subjektif kusurundan kaynaklandığı için, mülkiyet devir borcu sakıt olsa dahi bunun yerine Borçlar Kanunu'nun 96. maddesi uyarınca tazminat borcu geçer.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.12.2023)

<sup>443</sup> **SEROZAN**, s. 200; **EREN**, **Özel Hükümler**, s. 200.

<sup>444</sup> **TANDOĞAN**, **Mes'uliyet**, s. 405.

getirilmediği durum arasındaki farktır<sup>445</sup>. Başka deyişle müspet zarar akdin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zarardır<sup>446</sup>.

### c. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlunun Sorumlu Olmadığı İfa İmkânsızlığı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borçlunun sorumlu tutulamayacağı şekilde, edimin ifasının İmkânsızlığı meydana gelebilir. Bu hususta hareket noktamız olan TBK m. 136 uyarınca *“Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder.”* Buna göre ifa İmkânsızlığı nedeniyle alacaklı aynen ifa talebinde bulunamayacağı gibi karşı ifaya da zorlanamaz. Buradaki

---

<sup>445</sup> **KAYAR**, s. 169.

<sup>446</sup> Yargıtay 3. HD., T. 05.02.2013, E. 2012/18832, K. 2013/1562, *“Burada ayrıca belirtilmelidir ki, bir zararın oluşması, ona neden olanın tazminat ödeme yükümlülüğünü doğurur. Başlangıçta geçerli olarak kurulmuş olmasına rağmen daha sonra sözleşmenin ifa edilmesinin imkânsız olduğunun anlaşılması durumunda, tazminat miktarı belirlenirken zarar görenin gerçek zararının esas alınması zorunludur. Burada ilke şu olmalıdır; zarar doğurucu eylem, zarar görenin malvarlığında ne miktarda bir azalmaya neden olmuş ise, zarar verenin tazminat borcu da, o miktarda olmalıdır. Öyle ise, oluşan gerçek zarar ne kadarsa, tazminat da o kadar olacaktır. Bir başka deyişle, ödenecek tazminat o miktarda olmalıdır ki, eğer zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar görenin malvarlığı ne durumda olacak idiyse, ödenecek tazminatla, aynı durum tesis edilebilirdi (H.G.K.nun 05.03.2003 gün ve 2003/19-152 Esas, 2003/125 Karar sayılı ilamı Burada, iadenin gerçekleştiği andaki değil, iadenin talep edildiği andaki zenginleşme miktarı bu borcun kapsamını belirlemelidir (Ulusan, a.g.e s.33; Eren Fikret, age., C.3, s.63, Feyzioğlu Feyzi, age., C.1, s. 784-786; Tekinay-Akman, Burcuoğlu-Altıp age., s. 999; Egemen, Çelikoğlu, Kaynak age., s. 294-295; Serozan, age., s. 2).”* (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 17.12.2023).

İmkânsızlık, borçluya isnat olunamayacak nedenlerle meydana gelmiştir<sup>447</sup>. Bu durumda TBK m. 136'nın çözümü ise "sıfırlayıcı" bir çözüm olup tasfiyeye yöneliktir<sup>448</sup>. Ancak bu noktada şu husus unutulmamalıdır ki, borçlu burada asli edim yükümünden kurtulurken ikincil sözleşmesel edim yükümlerinden, kaim değeri devretme veya edimi iade yükümlerinden kurtulmaz<sup>449</sup>.

Bu türden İmkânsızlığa örnek olarak doğa felaketi, kamusal yasaklama, taşınmazın kamulaştırılması, 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan kaynaklanan ve sözleşmenin ifasını engelleyen haller yahut satış vaadi sözleşmesinin akdedildiği sırada dava konusu edilen ve sonradan davanın vaat borçlusu lehine sonuçlanması gibi sebepler gösterilebilir<sup>450</sup>. Böyle durumlarda sözleşmenin ifa olanağı mümkün değildir. Bu tür İmkânsızlıklardan borçlu sorumlu tutulmuyor ise borç sona ermektedir. Lakin vaat alacaklısı, örneğin sigorta tazminatını veya kamulaştırmada olduğu gibi kamulaştırma bedelini, talep edebilme imkanına sahiptir<sup>451</sup>. Alacaklı isterse kaim değer yerine kendi edimini de isteyebilir. Burada alacaklının "*keyfine kalmış*" bir istem vardır<sup>452</sup>.

---

<sup>447</sup> **SEROZAN**, s. 187; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1478; **ALBAYRAK**, s. 70; **KAYAR**, s. 194.

<sup>448</sup> Buradaki tasfiyenin sözleşmesel bir istem çerçevesinde gerçekleştiği hakkında bkz. **SEROZAN**, s. 187.

<sup>449</sup> **SEROZAN**, s. 187; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1482; **KAYAR**, s. 195.

<sup>450</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1475-1476; **SEROZAN**, s. 188; **KAYAR**, s. 194.

<sup>451</sup> **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 464; **SEROZAN**, s. 190; **KAYAR**, s. 195.

<sup>452</sup> **SEROZAN**, s. 190; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 464.

## IV. SONA ERMESİ

### 1. İfa

Borç kural olarak ifa ile birlikte “*sönüp düşerek*” sona erer<sup>453</sup>. İfa ise, borçlanılmış olan edimin borca uygun şekilde alacaklıya karşı yerine getirilmesidir<sup>454</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de başlıca sona erme sebebi ifadır. Buna göre; vaat alacaklısının satış bedelini ödemesi, vaat borçlusunun da sözleşmeye konu edilen taşınmazı tapuda vaat alacaklısına devretmesi, yani edimlerin yerine getirilmesiyle ile birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ifa ile sona erecektir.

### 2. Zamanaşımı

Zamanaşımı, alacaklı tarafından süresinde talep edilmeyen alacağın talep edilebilme olanağını ortadan kaldıran hukuki müessesedir<sup>455</sup>. Bu sebeple zamanaşımı aslında borcu sona erdiren bir neden olmamakla birlikte borçluyu ifadan kaçınma hakkı veren def’i’dir<sup>456</sup>. Bunun anlamı ise zamanaşımının hakim tarafından kendiliğinden gözetilemeyeceğidir<sup>457</sup>. Borçlu tarafından borcun zamanaşımına uğradığı def’i olarak ileri sürülmelidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın zamanaşımına dair

---

<sup>453</sup> **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 446; **SEROZAN**, s. 8-9; **REİSOĞLU**, s. 404;

<sup>454</sup> **SEROZAN**, s. 20.

<sup>455</sup> **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 195; **ÇENBERCİ**, s.270; **REİSOĞLU**, s. 424; **GÜNAY**, s. 127-128; **RUHİ/RUHİ**, s. 71.

<sup>456</sup> **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 345; **REİSOĞLU**, s. 425; **ÇENBERCİ**, s.270; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1452-1453; **NOMER**, s. 477-478; **GÜNAY**, s. 128; **RUHİ/RUHİ**, s. 71.

<sup>457</sup> **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 971. Zamanaşımının hak düşürücü süreden farkı ve hak düşürücü sürenin hakim tarafından re’sen dikkate alınması gerektiği hakkında bilgi için bkz. **REİSOĞLU**, s. 424, dipnot (1); **NOMER**, s.475; **ÇENBERCİ**, s.270; **ÖZENLİ**, s. 28; **GÜNAY**, s. 128.

kanunlarımızda özel bir hüküm yoktur. Bu sebeple satış vaadi sözleşmesinden doğan alacak, on yıllık zamanaşımına tabidir<sup>458</sup>.

Borcun zamanaşımı nedeniyle sona ermesi için<sup>459</sup> zamanaşımının işlemeye başlayacağı tarihi tespit etmek önem arz eden husustur. TBK m. 149 uyarınca zamanaşımı borcun muaccel hale gelmesiyle birlikte başlayacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de borcun muaccel olduğu bir başka deyişle ifa olanağının doğduğu tarihte başlayacaktır<sup>460</sup>. İfa olanağının doğduğu tarih ise her olaya göre farklılık arz edebileceğinden somut olay özelinde değerlendirme yapmak gerekir<sup>461</sup>.

---

<sup>458</sup> **KILIÇOĞLU**, Borçlar Özel, s. 128; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 209; **AYAN**, Mülkiyet, s. 201; **ARAL/AYRANCI**, s. 205; **AKÇAAL**, s. 410; **ALBAYARAK/ARSLAN**, s. 971. Yargıtay 7. HD., T. 27.09.2023, E. 2022/3453, K. 2023/4195, “*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanununun 146. maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 11.12.2023).

<sup>459</sup> Şu hususu da belirtmek gerekir ki zamanaşımı yalnızca borçluya def’i hakkı verir. Yani hakim tarafından re’sen göz önünde bulundurulamaz. Hak düşürücü süre ile karıştırılmaması gerekir.

<sup>460</sup> Yargıtay 7. HD., T. 04.07.2023, E. 2022/2504, K. 2023/3614, “*Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanunu'nun 146. maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır ve bu süre sözleşmenin ifa olanağının doğması ile işlemeye başlar.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 11.12.2023).

<sup>461</sup> Taşınmazın, dava devam ederken paylı mülkiyete dönüştürüldüğü ve ifa olanağının tapu iptal ve tescil davası devam ederken doğduğu gerekçesiyle talep hakkında karar verilmesi gerektiği yönündeki Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 7. HD., T. 12.10.2021, E. 2021/353, K. 2021/1793, “*Somut olaya gelince, davanın açıldığı tarihte dava konusu 348 parsel sayılı taşınmazda elbirliği mülkiyeti bulunduğundan ifa olanağı bulunmamakta ise de; yargılama devam ederken elbirliği maliklerinden dava dışı...’in başvurusu üzerine Keşan Tapu Müdürlüğü’nün 24.11.2017 tarih ve 13729 yevmiye numaralı işlemi ile elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürüldüğünden satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı doğmuştur. Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin içeriği dikkate alınarak talep hakkında bir karar verilmesi gerekirken İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesince yazılı gerekçeyle*

Diğer yandan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesi ile birlikte taşınmaz teslimi var ise durumun ne olacağına değinmek gerekir. Eğer taşınmaz satış vaadine konu edilen taşınmaz sözleşmenin akdedilmesiyle birlikte vaat alacaklısına teslim edilmişse artık vaat borçlusunun zamanaşımı def'ini ileri sürmesi dürüstlük ve iyiniyet kurallarına aykırılık teşkil edecektir<sup>462</sup>.

### 3. İkale

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları, henüz borç sona ermemişken kendi aralarında yapacakları bir anlaşma ile sözleşmeyi ortadan kaldırarak sona erdirebilirler. İkale sözleşmesi ile borç ilişkisi tamamen ortadan kalkacaktır<sup>463</sup>. İkale, ibrayı düzenleyen TBK m. 132'nin kıyasen uygulanması sebebiyle şekil şartına tabi değildir<sup>464</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapılması zorunlu olan bir sözleşmesi olmasına rağmen ikaleye konu olması halinde ikalenin resmi şekilde yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>465</sup>.

---

*davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bu nedenle bozulmasına karar vermek gerekmiştir.”* (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 11.12.2023).

<sup>462</sup> **AYAN**, Mülkiyet, s. 202; **ALBAYRAK/ARSLAN**, s. 971. Yargıtay 3. HD., T. 20.10.2021, E. 2021/12193, K. 2021/10356, “*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. maddesi uyarınca iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağından dinlenmez.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 11.12.2023).

<sup>463</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 567, dipnot (1); **EREN**, Genel Hükümler, s. 1424; **ORTA**, s. 292-293.

<sup>464</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 567, dipnot (1); **ORTA**, s. 293.

<sup>465</sup> **EREN**, s. Borçlar Genel, s. 1394; **DOĞAN**, s. 211.

#### 4. İbra

İbra müessesesi, 818 sayılı Kanunun aksine<sup>466</sup> TBK'da<sup>467</sup> kendine yer bulmuştur. Maddeye göre; *“Borcu doğuran işlem kanunen veya taraflarca belli bir şekilde bağlı tutulmuş olsa bile borç, tarafların şekilde bağlı olmaksızın yapacakları ibra sözleşmesiyle tamamen veya kısmen ortadan kaldırılabilir.”* İbra bir anlamda, alacaklının alacağından vazgeçerek borçluyu borcundan kurtarmasıdır<sup>468</sup>. Ancak bu ibranın tek taraflı bir işlem olduğu sonucunu doğurmamaktadır. Zira ibra bir sözleşme niteliğini haiz olup borçlu kabul etmediği takdirde borç devam eder<sup>469</sup>. Bir diğer deyişle alacaklı ancak borçlunun rızasını alarak alacağından vazgeçmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de taraflar şekilde bağlı olmadan akdedecekleri ibra sözleşmesiyle, fer'ileriyle birlikte<sup>470</sup> borcu sona erdirebilecektir.

#### 5. Borçlunun Sorumlu Olmadığı İfa İmkânsızlığı

Sözleşmenin ifası, borçluya sorumluluk yüklenemeyecek şekilde maddi veya hukuki bir nedenle sonradan İmkânsız hale gelirse borçlu borcun yerini tutan bir kaim değer elde etmediği takdirde borç TBK m. 136/I uyarınca sona erer ve alacaklı da edimini ifaya zorlanamaz<sup>471</sup>. Borçlunun sorumlu olmadığı İmkânsızlık, ifanın “beklenmedik hal” veya “mücbir sebep” ten dolayı mümkün olmamasıdır<sup>472</sup>. Taşınmaz satış vaadi

---

<sup>466</sup> AKINTÜRK/ATEŞ, s. 173; NOMER, s. 465.

<sup>467</sup> Bkz. TBK m. 132.

<sup>468</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 985; EREN, Genel Hükümler, s. 1439. NOMER, s. 465; OĞUZMAN/ÖZ, s. 572.

<sup>469</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 986; OĞUZMAN/ÖZ, s. 575. 1765; AKINTÜRK/ATEŞ, s. 173.

<sup>470</sup> AKINTÜRK/ATEŞ, s. 174; NOMER, s. 465.

<sup>471</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 339; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 465; AKINTÜRK/ATEŞ, s. 184-185; KAYAR, s. 195.

<sup>472</sup> AKINTÜRK/ATEŞ, s. 184; KAYAR, s. 195.

sözleşmesinde edimin sonradan İmkânsızlaşmasına örnek olarak kamulaştırma, taşınmazın yanması, depremde yıkılması, imar uygulamaları nedeniyle tapu kaydında ortaya çıkan değişiklikler, idari makamlarca sonradan getirilen inşaat yasağı veya taşınmaz satış yasağı, inşaat yapımına izin veren idari kararların iptal edilmesi gösterilebilir. Bu gibi durumlar borcun aynen ifasını İmkânsız hale getirebilir. Bu tür borçlunun sorumlu olmadığı ifa İmkânsızlığı hallerinde borçtan kurtulan borçlu, sözleşmenin diğer tarafından aldıklarını sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince<sup>473</sup> iade etmekle yükümlüdür.

## 6. Alacaklı ile Borçlu Sifatının Birleşmesi

Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesi TBK m. 135'te hüküm altına alınmıştır. Buna göre, “*Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borç sona erer.*” Satış vaadi sözleşmesinde borç, alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi nedeniyle sona erebilir. Bu duruma örnek olarak vaat borçlusu ile vaat alacaklısının birbirlerine karşı tek mirasçı olması durumu, yine tarafların evlenerek mal ortaklığı rejimini benimsemeleri örnek olarak gösterilebilir.<sup>474</sup>

## 7. Taraflardan Birinin İflası

İflas, kanunda sayılan istisnai bazı haller haricinde sözleşmelerin sona ermesine sebebiyet vermemektedir<sup>475</sup>. İflas halinde sözleşmelerin akıbetine yönelik İİK hükümlerinin yanısıra karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde iflasa dair TBK'da hüküm bulunmaktadır<sup>476</sup>. Buna göre “*Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmede, taraflardan birinin borcunu ifada güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz*

---

<sup>473</sup> NOMER, s. 392; KAYAR, s. 195; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 465.

<sup>474</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 584. NOMER, s. 475; ORTA, s. 304-605.

<sup>475</sup> KURU, s. 1246.

<sup>476</sup> Bkz. TBK m. 98.

*işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir. Hakkı tehlikeye düşen taraf, ayrıca uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönebilir.”* Görüldüğü üzere bu hüküm tarafların, kendilerine düşen borcu ifa etmeden önceki duruma ilişkindir. Bu halde hakkı tehlikeye düşen taraf, teminat gösterilmediği takdirde kendi edimini ifadan kaçınma ve sözleşmeden dönme hakkını haizdir.

Öte yandan, İcra ve İflas Kanunu'nun alacakların hakları üzerinde iflasın etkisi ana başlığı altında düzenlenen 198. madde de bu husustaki temel düzenlemedir. Buna göre *“Mevzuu para olmıyan alacak ona muadil bir kıymette para alacağına çevrilir. Şu kadar ki iflas idaresi taahhüdün aynen ifasına deruhte edebilir. Bu takdirde alacaklı talep ederse iflas idaresi teminat gösterir.”* Bu düzenlemeye göre iflas masası sözleşmeyi aynen ifa edip etmeme hususunda bir özgürlüğe sahiptir. İflas idaresi masasının yararına olacağını düşünürse borcu aynen yerine getirmeye karar verebilir, ancak bu konuda bir zorunluluğu da yoktur<sup>477</sup>. İflas idaresi borcu aynen ifa yerine para alacağına çevirebilir<sup>478</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi özelinde konuya bakacak olursak; iflas eden tarafa vaat borçlusunu ise vaat alacaklısı, vaat borçlusunun borcu olan taşınmazı devir borcu yerine bu alacağını para alacağına çevirerek iflas masasına alacak kaydı yaptırabilir. Bu para alacağı ise taşınmazın iflas anındaki değeridir<sup>479</sup>. Buna rağmen iflas idaresi masanın menfaatine ise aynen ifayı da gerçekleştirebilir. Ancak vaat alacaklısı, sözleşmeden doğan hak tapuya şerh ettirilmedi ise iflas idaresini aynen ifaya zorlayamaz<sup>480</sup>. Bir başka

---

<sup>477</sup> **KURU**, s. 1248.

<sup>478</sup> **KURU**, s. 1245.

<sup>479</sup> **KURU**, s. 1251.

<sup>480</sup> Yargıtay'ın satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh verilmediğinden iflas masasında ayın olarak istenemeyeceğini kabul ettiği karar için bkz. *“Kaynağını Borçlar Kanunu'nun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir satış akdi değil, ileride satım akdinin yapılacağına dair bir ön akittir. Bu haliyle ilgisine şahsi hak sağlayan satış vaadi*

deyişle sözleşme tapuya şerh edilmiş ise, vaat alacaklısı alacak hakkını iflas masasına karşı ileri sürebilecek, iflas idaresi satış akdi için beyanda bulunmaktan kaçınırsa iflas masasına karşı mülkiyetin geçirilmesi amacıyla dava açılacaktır<sup>481</sup>. Yeri gelmişken değinmek gerekirse, vaat alacaklısının iflastan önce ikame ettiği bir tescil davası var ise bu dava iflas masasına karşı devam ettirilebilecektir<sup>482</sup>. Vaat alacaklısının yukarıda bahsedildiği çerçevede teminat isteme veya sözleşmeden dönme hakkının olduğunu da belirtmek gerekir.

İflas edenin vaat alacaklısı olduğu durumda, vaat borçlusunu para alacağını iflas masasına yazdırabileceği gibi TBK m. 98 uyarınca teminat gösterilmesini de isteyebilir. Teminat gösterilmezse, vaat borçlusunu borcunu ifadan kaçınma yahut sözleşmeden dönme hakkını haizdir. Şayet vaat alacaklısı iflastan önce sözleşme bedelini vaat borçlusuna ödemiş ise iflas idaresi, vaat borçlusunda taşınmazın masaya devrini talep edebilecektir<sup>483</sup>.

## 8. Taraflardan Birinin Ölümü

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi özel olarak kişiye bağlı bir hak doğurmadığından, sözleşmede aksi taraflarca kararlaştırılmamışsa ölüm, borcu sona erdirmeyeceği gibi

---

*sözleşmesi, satış vaadi borçlusunun iflasından evvel 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinden yararlanılarak tapuya şerh verilip üçüncü kişilere ve bu arada müflisin masasına da ileri sürülebilir hale getirilmediğinden, aynı hak gücü taşıdığı kabul edilemez ve davacı alacaklı masadan taşınmazın ayın olarak isteyemez. Bu gibi durumlarda satış vaadi alacaklısı masadan ancak taşınmazın iflas anında saptanacak değerini para alacağı olarak talep edebilir.”* Yargıtay 14. HD.'nin T. 28.09.2007, E. 2007/9734, K. 2007/10978 sayılı kararını aktaran, **GÜNAY**, Şerh, s. 199.

<sup>481</sup> Bu yöndeki karar için bkz. Yargıtay 14. HD., T. 17.11.1985, E. 1984/7129, K. 1985/395, aktaran, **AYAN**, Mülkiyet, s. 196, dipnot (86).

<sup>482</sup> **KURU**, s. 1251.

<sup>483</sup> **ORTA**, s. 301.

hakkın mirasçılara geçmesini sağlar<sup>484</sup>. Bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tarafların ölümü ile son bulmaz. Taşınmaz satış sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçlar ölen tarafın mirasçılara geçer. Nitekim sözleşmeden doğan davalar da bu mirasçılara karşı yürütülür. Dava devam ederken taraflardan birinin ölmesi halinde de tüm mirasçılarının davaya katılımı sağlanır<sup>485</sup>.

---

<sup>484</sup> **DURAL/ÖĞÜZ**, s. 23; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 210;

<sup>485</sup> Yargıtay 14. HD., T. 07.04.2021, E. 2018/879, K. 2021/2587, “*Ancak davalı...’ın kayıt maliki aynı zamanda satış vaadi sözleşmesinin tarafı olduğunun anlaşılması halinde davada taraf olan...’ın 25.12.2020 tarihinde öldüğü de göz önüne alınarak mirasçılık belgesinin temini ile mirasçıları davaya dahil edilerek...’nün terekesi lehine tapu iptali ve tescil hakkında bir karar vermek gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir.*” (<https://lib.kazanci.com.tr/>, E.T.: 13.12.2023).

## SONUÇ

Öteden beri sıklıkla başvuru alan ve birçok uyuşmazlığa vücut veren taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, görüş birliği sağlanamayan hususlarından biri hukuki niteliğidir. Bu sözleşmenin satış sözleşmesi olduğu yönündeki görüşe göre aslında noterlere taşınmaz satış sözleşmesi akdetme yetkisi verildiği savunulmaktadır. Ancak öncelikle sözleşme özgürlüğü prensibi uyarınca tarafların dilediği şekil ve içerikte sözleşme yapma serbestisine sahip olması, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hem Türk Borçlar Kanunu'nda hem Tapu Kanunu'nda satış sözleşmesinden ayrı bir müessese olarak ele alınması, satış vaadi ile tapu sicilinde bir değişiklik meydana gelmemesi nedenleriyle satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği asıl satış sözleşmesi değil ön sözleşmedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili mevzuatımızda tam bir tanım olmasa da hukuki niteliğine ilişkin görüşümüz doğrultusunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tarafların sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmazın satışını ileride yapmak-istemek yükümlülüğü altına girdiği, taraflardan birine veya ikisine de taşınmazın satışını talep etme hakkı sağlayan, kişisel hak ve borç doğuran bir ön sözleşme şeklinde tanımlamamız mümkündür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu, satışını vaat ettiği taşınmazı ileride vaat alacaklısına devretmek, vaat alacaklısı ise satış bedelini ödemek yükümlülüğü altına girmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde akdedilmesi zorunlu olan bir sözleşme olup düzenleyecek makam ise; ön sözleşmenin geçerliliği ileride kurulacak asıl sözleşmenin şekline bağlı olduğundan taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi bulunan tapu sicil memurlarının yanında noterlerdir. Satış vaadi sözleşmesini borç altına giren tarafın imzalamasının yeterli olacağı azınlık olarak savunulsa da, borç altına girse de girmese de tarafların her birinin imzasının bulunması gerekmektedir. Bu sözleşmenin noterler tarafından düzenleme şeklinde yapılması ve tarafların imzasının bulunması bir

zorunluluk olup aksi durum sözleşmenin geçersizliğine yol açacaktır. Bu geçersizlik kesin hükümsüzlük olup sözleşmenin fer'ilerine de sirayet edecektir. Satış vaadi sözleşmesinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesiyle birlikte akdedilmesi durumunda da her iki sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekir. Ancak sözleşmenin resmi şekilde yapılmadığı gerekçesiyle geçersizliği öne sürmenin sınırı dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı olup bu eksikliği ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil edip etmediği her somut olayın özelinde hakim tarafından dikkatlice incelenmeli, bu yasağın arkasına sığınarak şekil eksikliğini öne süren tarafın iddiası derhal arka plana itilmemelidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları sözleşmede yer almalıdır. Yine satışı vaat edilen taşınmaz ile satış bedelin belirli yahut belirlenebilir nitelikte olması gerekmektedir. Taşınmazın satış vaadine konu edilmesi için mutlaka tapuya kayıtlı olma zorunluluğu olduğu yönünde görüşler ve Yargıtay uygulaması olsa da taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı doğmuşsa tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar hakkında borçlandırıcı sözleşme yapılabileceği gözetilerek, bu taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilebilmelidir. Taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise pay sahibi dilediği şekilde payı üzerinde tasarrufta bulunabileceği için bunun doğal sonucu olarak payın bir kısmına yahut tamamına ilişkin satış vaadinde de bulunabilir. Taşınmaz elbirliği mülkiyetine tabi ise ortaklardan her biri el birliği ortaklığı çözülmese dahi kendi hakkına ya da taşınmazın tamamına ilişkin bir satış vaadi sözleşmesi akdedebilir ancak vaat alacaklısı ortaklık dışından ise sözleşmesinin ifası ancak ortaklığın sona ermesine bağlıdır.

Taraflardan birinin, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktan kaçınması halinde diğer taraf ifayı dava yoluna başvurarak talep edebilecektir. Bu dava yolu hem vaat alacaklısının hem vaat borçlusunun elinde bulunmaktaysa da günlük yaşamda genellikle vaat borçlusunun taşınmaz satışı akdetmekten imtina ettiğini

söyleyebilir. Buna göre vaat alacaklısı, taşınmazı devretmekten kaçınan vaat borçlusuna karşı TMK m. 716 uyarınca açacağı tescil davası ile taşınmazın kendi adına hükmen kaydedilmesini talep edebilecektir. Bu davanın sonunda verilen hükmün hukuki niteliği ve doğrudan tescil kararı verilip verilmeyeceği tartışmalı olmakla birlikte vaat alacaklısı, tek bir dava ile başkaca bir icrai işleme gerek kalmaksızın taşınmazın doğrudan adına kaydedilmesini talep edebilecektir. Bu çözüm; günümüz yargılamalarında ikinci bir davanın açılmasının gereksiz bir zaman ve maliyet kaybına yol açacağı, aynı zamanda usul ekonomisi ilkesine de uygun düşmemesi karşısında makul bir çözümdür.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, tapuya şerh edilebilmektedir. Fakat şerh, vaat borçlusunun malik olmaması durumunda taşınmazın maliki ile anlaşma yapılmaksızın verilemez. Tapu siciline şerh edilen satış vaadinden doğan hak, aynı hak özelliği kazanamasa da kişisel hakkı aynilik gücüne kavuşmaktadır. Taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın şerhi, bu hakkı sonraki maliklere karşı kullanma imkanı bahsetmektedir. Vaat alacaklısı bu şerhten sonra tapuda mülkiyet veya sınırlı aynı hak ya da şerh ile kuvvetlendirilmiş olup olmamasına bakmaksızın kişisel hak kazanan üçüncü kişilere karşı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını ileri sürebilecektir. Şerhin etki süresi beş yıl olup bu süre geçtikten sonra tapu sicil memuru tarafından re'sen terkin edilmesi gerekmektedir. Ancak Yargıtay hatalı bir şekilde bu hakkın şerhinin re'sen terkin edilemeyeceğine hatta terkin edilmediyse etkisinin beş yıldan sonra da devam edeceğine, zira tapuda şeklen var olan şerhi görerek taşınmazı iktisap eden kişinin TMK m. 1023'e göre iyiniyetli üçüncü kişi olmayacağına dair kararlar vermektedir. Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira bu hususta Tapu Kanunu'nda anılan hüküm yeteri kadar açıktır. Tapu Kanunu'nda bulunan bu özel hükmün Tapu Sicil Tüzüğündeki düzenleme ile bertaraf edilmesi mümkün değildir. Bu halde şerh süresinin bitmesiyle birlikte üçüncü kişilerin taşınmaz üzerindeki iktisapları ve tesis edilen hacizler korunacaktır. Diğer yandan Yargıtay'ın birden çok satış vaadi sözleşmesi akdedilmesi

durumunda, sonraki sözleşmeden doğan hak şerh ettirilse dahi ilk yapılamaya öncelik verilmesi gerektiği yönünde kararlar vermesine karşın bu yaklaşım satış vaadinin borçlandırıcı işlem niteliğiyle örtüşmemektedir. Ayrıca sonradan yapılan sözleşme için verilen şerhin kişisel hakkı kuvvetlendirici etkisini de ortadan kaldırmaktadır.

## KAYNAKÇA

- ABİK**, Yıldız, “Taşınmaz Malikinın Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu”, EÜHFD, C. 14, S. 3-4, Aralık 2010, s. 145-186.
- ACEMOĞLU**, Kevork, Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Durumu, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1956.
- AKÇAAL**, Mehmet, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- AKINTÜRK**, Turgut/ATEŞ, Derya, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 26. Baskı, Beta, İstanbul 2017.
- AKİPEK**, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta, İstanbul 2018.
- ALBAYRAK**, Adem/ARSLAN Cihat, 6100 Sayılı HMK’ya Göre Hazırlanmış Asliye Hukuk Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.
- ALBAYRAK**, Hakan, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, UMD, Y. 5, S. 10, Aralık 2017, s. 43-95.
- ALTAŞ**, Hüseyin, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 1998. (Şekle Aykırılık)
- ALTAŞ**, Hüseyin, Medeni Hukuk, Başlangıç Hükümleri (TMK m. 1-7), Yetkin Yayınları, Ankara 2014. (Başlangıç Hükümleri)
- ANTALYA**, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 1, Temel Kavramlar, Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019. (Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 1)

**ANTALYA, O. Gökhan**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 3, Borçların İfası, Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları, Borcun İfa Edilmemesi – Borçlunun Temerrüdü, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019. (Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 3)

**ANTALYA, Gökhan/TOPUZ, Murat**, Eşya Hukuku, Cilt: III, Tapu Sicili, İstanbul 2018.

**ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 13. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.

**AYRANCI, Hasan**, Ön Sözleşme, Yetkin Yayınları, Ankara 2006.

**AYAN, Mehmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020. (Borçlar Genel)

**AYAN, Mehmet**, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş 14. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020. (Zilyetlik ve Tapu Sicili)

**AYAN, Mehmet**, Eşya Hukuku II, Mülkiyet, Gözden Geçirilmiş 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2020. (Mülkiyet)

**AYDINCIK, Şirin**, Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları – Özellikle TBK m. 113/I Kapsamında Nama İfa, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.

**AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş Yenilenmiş ve Dipnotlu 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.

**AYDOĞDU, Murat**, Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.

**BAŞOĞLU, Başak**, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Aynen İfa Talebi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2012.

- BAŞPINAR**, Veysel, “Taşınmaz Satımında Vekalet”, AÜHFD, C. 45, S. 1, 1996, s. 483-504.
- BAĞCI**, Ömer, “Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükümü”, Legal Hukuk Dergisi, C. 14, S. 160, 2016.
- BELEN**, Herdem, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh), Beta, İstanbul 2014.
- BURCUOĞLU**, Halûk, “Önalım Hakkının Kullanılmasında İki Yıllık Hak Düşürücü Sürenin Başlangıcı Hakkında Önemli Bir Kararın İrdelenmesi”, Prof. Dr. M. İlhan Ulusan’a Armağan, Festschrift für Prof. Dr. M. İlhan Ulusan, Armağan C. III, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s. 179-194.
- BUZ**, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara 2005.
- ÇABRİ**, Sezer, 6502 Sayılı Kanun’a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.
- ÇABRİ**, Sezer, Miras Hukuku Şerhi (TMK M. 640-682) Cilt III, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2020. (Miras)
- ÇENBERCİ**, Mustafa, Gayrimenkul Satış Vaadi, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Olgaç Matbaası, Ankara 1986.
- ÇİFTÇİ**, Halil, Gayrimenkul Davaları ve Yargılama İşlemleri, C. I, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- DALAMANLI**, Lütfü, Gayrimenkul Satış Vaadi, Kazancı Matbaacılık, Ankara 1986.
- DEMİRBAŞ**, Feride, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, AÜHFD, C. 65, S. 2, Haziran 2016, s. 249-278.

- DEMİRSATAN**, Barış, “Taşınmazlara İlişkin Olarak Tanınan Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, BÜHFD, C. 11, S. 145, Eylül 2016, s. 905-946.
- DİNAR**, Cem, Niyet Mektubunun Hukuki Niteliği ve Bağlayıcılığı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- DOĞAN**, Gül, Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi), İstanbul 2006.
- DOĞAN**, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004.
- DOĞAR**, Mehmet, Ön Ödemeli Konut Satışı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2018.
- DURAL**, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan, Türk Özel Hukuku, Cilt II, Kişiler Hukuku, 16. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2015.
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022. (Genel Hükümler)
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022. (Özel Hükümler)
- EREN**, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Gözden Geçirilmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2023. (Mülkiyet)
- EREN**, Fikret/YÜCER-AKTÜRK, İpek, Türk Miras Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- ERMAN**, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 9. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2020.
- ERTAŞ**, Şeref, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 13. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2017.
- ESENER**, Turhan/GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
- ESENER**, Turhan/ GÜNDOĞDU, Fatih, Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği (TBK m. 1-48), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017.

**FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C. 1, 3. Bası, İstanbul 1978.

**GENÇ ARIDEMİR, Arzu**, “Borcun İfa Edilmemesi Kavramı, Yaptırımı”, Prof. Dr. İsmet Sungurbey’e Armağan, Borçlar Kanunu Genel Hükümler Konferansları I, Editörler, Herdem BELEN/İsmail ALTAY, İstanbul Barosu Yayınları, Birinci Basım, Ekim 2014, s. 374-385.

**GÜNDOĞDU**, Fatih, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, 3. Bası, İstanbul 2013. (Borçlar Özel)

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt 1 (Madde 1-46), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014. (Tüketici)

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınları, Ankara 2003. (Şerh)

**GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, “Belirli Bir Taşınmaz Üzerindeki Miras Payına İlişkin Olarak Mirasçı ve Üçüncü Kişi Arasında Akdedilen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Dair Yargıtay Uygulamasının Kısa Değerlendirmesi”, KHÜHFD, Prof. Dr. Mustafa Dural Anısına Özel Sayı-I, C. V, S. I, Haziran 2017, s. 123-137.

**GÜNAY, Cevdet İlhan**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara 2012. (Şerh)

**GÜNAY, Cevdet İlhan**, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara 2016. (Borçlar)

**GÜNAY**, Erhan, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

**HATEMİ**, Hüseyin/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017.

**HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.

**İMRE**, Zahit/**ERMAN**, Hasan, Miras Hukuku, 15. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2021.

**İŞGÜZAR**, Hasan, Yeni Türk Medeni Kanunu'na Göre Miras Hukuku Hükümlerindeki Değişiklikler ve Yenilikler, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.

**KANETİ**, Selim, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Taşınmazlara İlişkin İşlemlerde Şekil Sorunu”, Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyumu, 1. Tebliğler, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 291-344.

**KAPLAN**, İbrahim, Türk Borçlar Hukuku, TBK m. 1-26, Genel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

**KARADAŞ**, İzzet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

**KAYAK**, Sevgi, Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.

**KAYAR**, İsmail, Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.

**KAYIHAN**, Şaban, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara 2016.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2021. (Borçlar Genel)

**KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2021. (Borçlar Özel)

**KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara 2021. (Eşya)

**KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış  
Vaadi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1959.

**KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme,  
(Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı), Borçlar Hukuku-Genel Bölüm,  
Birinci Cilt, 5. Basıdan tıpkı 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014. (Borçlar  
Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme)

**KURŞAT**, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017. (İnşaat)

**KURU, Baki**, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Tamamen Yeniden Yazılmış ve  
Genişletilmiş İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.

**MAKARACI**, Aslı, “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön  
Ödemeli Konut Satışı”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makaleler -  
Tartışmalar), Derleyen, Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015.

**NOMER**, Halûk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş,  
Genişletilmiş 18. Bası, Beta, İstanbul 2021.

**NOMER**, Haluk Nami/**ERGÜNE**, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş  
Genişletilmiş 8. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2020.

**OĞUZMAN**, Kemal/ **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, Güncellenip  
Genişletilmiş 17. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019.

**OĞUZMAN**, M.Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku,  
Gözden Geçirilmiş 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020.

**OĞUZMAN**, M.Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku  
Kısaltılmış Ders Kitabı, Mevzuata Uyarlanmış 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul  
2020. (Ders Kitabı)

**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbî Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar”, Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu'nun Anısına Armağan, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 609-638.

**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, “Yargıtay’ın MK. M. 1023’ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku, Cilt 1, Editörler, Tufan ÖĞÜZ/Baki İlkay ENGİN, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 199-223.

**OLGAÇ, Senai**, Satış Trampa Bağışlama, Olgaç Matbaası, Ankara 1977.

**ORTA**, Elif, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022.

**ÖNCÜ**, Azim, “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay’ın Konuya Yaklaşımı”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, s. 649-664.

**ÖZBİLEN**, Arif Barış, Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017.

**ÖZEN**, Burak, “Elbirliği ile Malik Olanlardan Biri Tarafından Yapılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku, Cilt 1, Editörler, Tufan ÖĞÜZ/Baki İlkay ENGİN, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 131-150.

**ÖZENLİ**, Soysal, Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara 1986.

**ÖZMEN**, Etem Saba, “Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”,  
Ankara Barosu Dergisi, Y. 80, S. 2022/4, s. 501-540.

**ÖZMEN**, Etem Saba/ **VARDAR-HAMAMCIOĞLU**, Gülşah, 6502 Sayılı Tüketicinin  
Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi,  
1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016. (Tüketici)

**ÖZMEN**, Etem Saba/**YÜCE**, Melek Bilgin, “Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih  
Önceliğine Üstünlük Tanyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler”, Prof. Dr.  
Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı, II. Cilt, Beta, İstanbul 2001, s. 951-  
998.

**ÖZTAN, Bilge**, Miras Hukuku, 13. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2023.

**ÖZTÜRK**, Gülay, “Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi (I)”, Yargıtay  
Dergisi, C. 23, S. 4, Ekim 1997, s. 520-538.

**REİSOĞLU**, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Beta, İstanbul 2014.

**RUHİ**, Ahmet Cemal/**RUHİ**, Canan, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden  
Kaynaklanan Davalar, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022.

**SARI**, Suat, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHFİM,  
C. 64, S. 2, 2006, s. 273-300.

**SERT-SÜTÇÜ, Selin**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Editör, ÖZ Turgut, 1. Baskı,  
Seçkin Yayınları, Ankara 2023.

**SEROZAN**, Rona, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme  
(Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı), Borçlar Hukuku-Genel Bölüm,  
Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016.

**SEZER**, Ahmet, “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 90, S.  
4, Temmuz 2016, s. 43-60.

- SİRMEN**, Lale, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- SUNGURBEY**, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963. (Şerh)
- SUNGURBEY**, İsmet, Medeni Kanun Öntasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1972. (Medeni Kanun Eleştirisi)
- SUNGURBEY**, İsmet, Medenî Hukuk Sorunları, 4. Cilt, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1980. (Medeni Hukuk Sorunları)
- SUNGURBEY**, İsmet, Noterlerin Senedleyebilecekleri Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri Ön Sözleşme Değil Asıl Satım Sözleşmesidir, Medenî Hukukun Temel Sorunları, Adalet Yayınları, Ankara, 2003.
- SURLU**, Mehmet Handan, Açıklamalı – İctihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi, Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2014.
- ŞAHAN**, Gökhan, Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2020.
- ŞEN DOĞRAMACI**, Hayriye, “Sözleşmelerin Şekli”, Prof. Dr. İsmet Sungurbey’e Armağan, Borçlar Kanunu Genel Hükümler Konferansları I, Editörler, Herdem BELEN/İsmail ALTAY, İstanbul Barosu Yayınları, Birinci Basım, Ekim 2014, s. 129-146.
- ŞENOL**, A. Nilay, “Taşınmaz Satış ve Satış Vaadi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulama Çerçevesinde Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterler Tarafından Yapılıp Yapılamayacağı Üzerine Bir Değerlendirme”, KHÜHFD, C. 8, S. 2, Aralık 2020, s. 357-376.
- TANDOĞAN**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/I, 6. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008. (Özel Borç İlişkileri)

- TANDOĞAN**, Haluk, Türk Mes'uliyet Hukuku, 1961 yılı 1. Basıdan Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010. (Mes'uliyet)
- TEKİNAY**, Selâhattin Sulhi, Eşya Hukuku Dersleri, Birinci Kısım, Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1964.
- TEKİNAY**, Selâhattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Halûk / **ALTOP**, Atilâ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- TERCIER**, Pierre/**PICHONNAZ**, Pascal/**DEVELİOĞLU**, H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2016.
- TOPUZ**, Murat, Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020.
- TUĞ**, Adnan, Türk Özel Hukukunda Şekil, Mimoza Yayınevi, Konya 1994.
- TUNÇOMAĞ**, Kenan, Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri (Akdin Muhtelif Nevileri), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1974.
- ULUSAN**, İlhan, "Culpa in Contrahendo Üstüne", Prof. Dr. Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan I, İstanbul 1982,
- ÜNAL**, Mehmet/ **BAŞPINAR**, Veysel, Şeklî Eşya Hukuku, 10. Baskıdan Tıpkı 11. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2020.
- VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı Veldet/**ESMER**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956.
- YAVUZ**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta, İstanbul 2014.
- YILMAZ**, Süleyman, Medeni Hukuk Cilt I Başlangıç Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.

**YILMAZ**, Ejder, “Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkını Üçüncü Kişiyeye Devretmesinde Uygulanması Gereken Şekil” TNBHD, S. 88, s. 8-16.

**YÜCER-AKTÜRK**, İpek, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu”, YÜHFD, C. 18, S. 2, Temmuz 2021, s. 799-812.

**ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 18. Baskı, 2018.

## ÖZET

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, öteden beri özellikle hukuki niteliği, şekil şartı, sözleşmeden doğan hakkın tapu kütüğüne şerhi ve etkisi, sözleşmenin ifası yahut ifa edilmemesi bağlamında öğretide ve uygulamada birçok tartışmaya konu olmuş, öyle ki uygulamada Yargıtay kararları dahi kendi içinde çelişmiştir. Günlük hayatta sıklıkla tercih edilen hem müstakil olarak hem de diğer sözleşmeler ile iç içe geçerek karşımıza çıkan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi Yargıtay'ı da fazlaca meşgul etmektedir.

Bu çalışmada, öğretinin ve Yargıtay'ın konuya yaklaşımı bağlamında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ele alınmaktadır. Bu kapsamda sözleşmenin hukuki niteliği, benzer sözleşmelerden farkı, şekil şartları, unsurları, sözleşmeden doğan hakkın tapuya şerhi ve etkisi, ifası, ifa edilmemesinin sonuçları ve sona ermesi incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Ön sözleşme, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesi, şerh.

## ABSTRACT

Promise to sell agreement of immovable property, has been a subject of extensive discussions in legal scholarship and practical application. These discussions have primarily focused on its legal classification, the requisite formalities, the annotation of contractual rights in the land registry, as well as the consequences of fulfilling or breaching the agreement. The complexity of these aspects has led to contradictions even within the decisions of the Court of Cassation in practice. The promise-to-sell agreement, commonly utilized in everyday transactions, whether as a standalone contract or in conjunction with others, is a topic that receives considerable attention from the Court of Cassation.

This study examines the promise-to-sell agreement for real estate within the framework of both doctrinal perspectives and the stance adopted by the Court of Cassation. Within this framework, the analysis encompasses the legal characterization of the agreement, distinctions from comparable contracts, the requisite formalities, its constituent elements, the annotation of rights emanating from the contract on the title deed, its execution, the repercussions of non-compliance, and the procedures for termination.

**Keywords:** Preliminary contract, promise to sell agreement of immovable property, sell agreement of immovable property, annotation.