

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Yasin ALP

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2017

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Yasin ALP

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Danışman

Yrd. Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2017

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Yasin ALP'in bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç. Dr. Mustafa Erdem CAN (İmza)

Üye (Danışmanı) : Yrd. Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (İmza)

Üye : Yrd. Doç. Dr. Süleyman DOST (İmza)

Tez Başlığı: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Onay : Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

Tez Savunma Tarihi : 15/08/2017

Mezuniyet Tarihi : 28/09/2017

(İmza)
Prof. Dr. İhsan BULUT
Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

(İmza)
Yasin ALP



T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU
BEYAN BELGESİ



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
Adı-Soyadı	Yasin ALP
Öğrenci Numarası	20145225014
Enstitü Ana Bilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Programın Türü	(X) Tezli Yüksek Lisans () Doktora () Tezsiz Yüksek Lisans
Danışmanın Unvanı, Adı-Soyadı	Yrd. Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ
Tez Başlığı	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi
Turnitin Ödev Numarası	850272932

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 99 sayfalık kısmına ilişkin olarak, 21/09/2017 tarihinde tarafımdan Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nda belirlenen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan ve ekte sunulan rapora göre, tezin/dönem projesinin benzerlik oranı;

alıntılar hariç % 14

alıntılar dahil % 24 'tür.

Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir:

(X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise;

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporu'nun doğruluğunu onaylıyorum.

() Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise;

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporu'nun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esasları'nda öngörülen yüzdeler sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.

Gerekçe:

Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlerin ışığı altında tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.

21/09/2017

(imza)
Danışmanın Unvanı-Adı-Soyadı
Yrd. Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	v
ÖZET	vi
SUMMARY	vii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE YASAL DAYANAĞI

1.1. Tanımı	2
1.2. Konusu	3
1.2.1. Genel Olarak	3
1.2.2. Taşınmaz Mal Kavramı	4
1.3. Mevzuatta Düzenlenişi	5
1.4. Önemi ve Diğer Sözleşmelerden Farkı	11
1.5. Hukuki Niteliği	13
1.6. Şekli	14
1.6.1. Genel Olarak	15
1.6.2. Sözleşme Dışındaki Üçüncü Kişilerden Bağımsız Bölüm Satın Alınmasında Şekil	19

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI

2.1. Sözleşmesinin Kuruluşu	24
2.1.1. Genel Olarak	24
2.1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Yapılması	25
2.2. Sözleşmenin Tarafları	26
2.2.1. Vaat Alacaklısı	28
2.2.2. Vaat Borçlusu	29
2.2.3. Yüklenici	31
2.3. Sözleşmenin Unsurları	31
2.3.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleme	31
2.3.2. Sözleşme Ehliyeti	31
2.3.3. İrade Açıklamasının Noter Huzurunda Yapılması	35

2.3.4.	Sözleşme Konusunun Belirli Ya Da Belirlenebilir Olması.....	35
2.3.5.	Taşınmazın Bedelinin Belirlenmiş Olması ve Ödenmesi.....	37
2.3.5.1.	Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulmuş Taşınmazların Satış Vaadi	38
2.3.5.2.	Kat İrtifakı Kurulmamış Taşınmazdan Bağımsız Bölüm Satış Vaadi.....	39
2.3.6.	Taşınmazın Tapuda Kayıtlı Olması Zorunluluğu.....	41
2.3.6.1.	Tapu Sicilinde Kayıt	42
2.3.6.2.	Tapu Tahsis Belgesi Olan Taşınmazın Satışının Vaat Edilmesi.....	43
2.3.6.3.	Tapusuz Taşınmazların Satışının Vaat Edilmesi	44
2.4.	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şekle Uymamanın Sonuçları.....	45
2.4.1.	Genel Olarak.....	45
2.4.2.	Sözleşmenin Geçersizliği	45
2.4.3.	Sözleşmenin Geçersizliğine Göre Talep Edilenler	47
2.4.3.1.	Verilen Şeylerin İadesi.....	53
2.4.3.2.	Geri Vermenin Kapsamı	54
2.4.3.3.	Yarar ve Hasardan Sorumluluk.....	54
2.4.4.	Sözleşmenin Geçersizliği Durumunda Hapis	55
2.5.	Tarafların Hak ve Yükümlülükleri	57
2.5.1.	Genel Olarak.....	57
2.5.1.1.	İfa	59
2.5.2.	Vaat Alacaklısının Hakları ve Borçları	61
2.5.2.1.	Tapu İptal ve Tescil Talebi	62
2.5.2.2.	Malike Karşı El Atmanın Önlenmesi Davası	63
2.5.2.3.	Üçüncü Kişiye Karşı El Atmanın Önlenmesi	63
2.5.2.4.	Vaat Borçlusunun Tapuda Üçüncü Kişiye Yaptığı Devir.....	64
2.5.2.5.	Tazminat İstemi	67
2.5.3.	Vaat Borçlusunun Hakları ve Borçları	68
2.5.3.1.	Vaat Borçlusu ile Üçüncü Kişinin İfası	69
2.5.3.2.	Vaat Borçlusunun Cayma Hakkı	69

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1.	Borcun İfa Edilmemesi	71
3.1.1.	Genel Olarak.....	71
3.1.2.	Vaat Borçlusunun Tasarruf Ehliyetinin Olmaması	72

3.1.3.	Elbirliği Mülkiyetine Tabi Taşınmaz	72
3.1.4.	Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmaz.....	73
3.1.5.	Malik Olmayan Vaat Borçlusu	73
3.1.6.	İfa Zamanının Gelmemesi	74
3.1.7.	Çeşitli Kanunlardaki Hükümler.....	74
3.1.8.	Vaat Borçlusunun Cayma Tazminatı Ödemesi	75
3.1.9.	Vaat Alacaklısının Temerrüde Düşmesi.....	76
3.1.10.	Alacağın Teminatı Şeklindeki Satış Vaadi.....	77
3.1.11.	İmkansızlık	77
3.1.12.	Kamulaştırma, Ortaklığın Giderilmesi ve İflas Hali	79
3.1.13.	Zamanaşımı	80
3.2.	Satış Vaadine Konu Taşınmaz Üzerinde İpotek, Haciz ve İhtiyati Tedbir Şerhi Bulunması Durumu.....	81
3.3.	Sözleşmenin Feshi	83
3.3.1.	Anlaşmalı Fesih	83
3.3.2.	İrade Sakatlığı Halleri.....	84
3.3.2.1.	Yanılma (Hata)	84
3.3.2.2.	Aldatma (Hile)	84
3.3.2.3.	Korkutma (İkrah)	85
3.3.3.	Temerrüt Sebebiyle Sözleşmenin Feshi	86
3.3.3.1.	Vaat Alacaklısının Temerrüdünün Sonuçları	86
3.3.3.2.	Vaat Borçlusunun Temerrüdü.....	87
3.3.3.2.1.	Aynen İfa İçin Tescile Zorlama Davası Açmak.....	88
3.3.3.2.2.	Aynen ifadan Vazgeçip Müspet Zarar Talebi ile Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zarar İstemi.....	88
3.4.	Sözleşmeden Dönme.....	88
3.5.	Yüklenicinin Temlikinin Sonuçları	89
3.5.1.	Genel Olarak.....	89
3.5.1.1.	Temlikin Niteliği, Konusu ve Şekli	91
3.5.1.2.	Devredenin Hukuki Durumu	92
3.5.1.3.	Devralanın ve Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu	92
3.5.2.	Vaat Alacaklısı ya da Vaat Borçlusunun Ölümü.....	94
3.6.	Görevli ve Yetkili Mahkeme	95
3.6.1.	Görevli Mahkeme	95
3.6.2.	Yetkili Mahkeme	97

SONUÇ	99
KAYNAKÇA.....	100
EK 1- Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Örneği.....	107
ÖZGEÇMİŞ	110

KISALTMALAR LİSTESİ

Bkz	Bakınız
C	Cilt
E	Esas
ET	Erişim Tarihi
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	İcra İflas Kanunu
İK	İmar Kanunu
İUHf	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İUHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K	Karar
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
Koop	Kooperatif
m	Madde
m ²	Metrekare
NK	Noterlik Kanunu
Ör	Örneğin
RG	Resmi Gazete
S	Sayı
s	Sayfa
T	Tarih
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TCK	Türk Ceza Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
Y	Yargıtay
YİBBGK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu

ÖZET

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, günümüzde sıklıkla başvuru alan bir sözleşme türüdür. Türk hukuk sistemimizde de önemli bir yeri vardır.

Bu çalışmamızda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapudaki uzun işlemlerden olmayışı, getirdiği kolaylık ve toplumun ihtiyaçlarına kolayca cevap vermesi üzerinde durulmuştur. Ayrıca, inşaat sektörünün ülkemizde hızlı gelişimiyle beraber, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleriyle de iç içe girmiştir. Bunun neticesinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hukukumuzda da önemli bir yer teşkil etmiştir.

Çalışmamızda kısaca özetleyecek olursak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımı, konusu, şekli, mevzuatta düzenlenişi, önemi ve diğer sözleşmelerden farkı ile hukuki niteliği, sözleşmesinin kuruluşu, tarafları, unsurları, şekle uymamanın sonuçları, sözleşmenin ifası ile tarafların hak ve yükümlülükleri, borcun ifa edilmemesi, sözleşmenin feshi, sözleşmeden dönme, yüklenicinin temlikinin sonuçları, satış vaadine konu taşınmaz üzerinde ipotek haciz ve tedbir olması ile görevli ve yetkili mahkemenin tespiti konu edilmiştir. Amacımız, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkları farklı bir bakış açısıyla incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, Sözleşme, Satış Vaadi, Temlik, Vaat.

SUMMARY

PRELIMINARY CONTRACT FOR SALE FOR UNMOVABLES

The immovable sale promise contract is a type of contract which is frequently applied today. There is also an important place in our Turkish legal system.

In this study, it was emphasized that the immovable sales promise contract is not from long transactions in the crate, it provides convenience and easily responds to the needs of the society. In addition, with the rapid development of the construction sector in our country, the promises of real estate sales have been intertwined with construction contracts for floors. As a result, the real estate sales promise agreement has also become an important place in our law.

We will summarize our work briefly, the description of the real estate sales promise agreement, the nature of the difference between legal and legislation, the difference between legal and other contracts and the legal nature of the contract, the constitution of the contract, the elements of the contract, the consequences of not conforming to the contract, the rights and obligations of the parties, The dispute arising out of the promissory contract, the return of the contract, the consequences of the assignment of the contractor, the assignment of the mortgage on the property subject to sale promise and the determination of the competent and competent court have been discussed.

Keywords: Unmovable, Contract, Promise For Sale, Disposition, Commitment.

GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, inşaat sektörünün sürekli büyümesi ve ülkemizdeki hızlı nüfus artışıyla beraber yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları neticesinde çok sık başvurulan bir sözleşme türü olmuştur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin birlikte yapılmasında; inşaatı yüklenici yapar, yüklenici yapılan inşaattaki bağımsız bölümlerden bazılarını üzerinde anlaşılan paylaşım oranına göre arsa sahibine teslim eder. Bu modelin uygulanabilir olması sayesinde proje sayısı artmakta, ekonomik canlılık sürmekte, kolaylıkla ve sıklıkla bu şekilde sözleşmeler yapılmaktadır. Bu sayede, sözleşmenin tarafları olan vaat alacaklısı ve vaat borçlusu ile sözleşmeyle bağlantılı yüklenici ve arsa sahibi ve bağlantılı diğer sektörler de fayda sağlamaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; şartları henüz gerçekleşmediği için kurulamayan asıl sözleşmenin (satış sözleşmesinin) görevini yerine getirmek üzere kolay ve güvenli bir yol olarak görüldüğü için tercih edilen bir sözleşme türüdür. Yani, sözleşmenin tarafı veya taraflarına, ileride bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşme olarak nitelendirilebilir. Bu sözleşmede iki taraf vardır. Vaat alacaklısı ve borçlusu sözleşmenin asıl taraflarıdır. Çalışmamızda, satış vaadi sözleşmesi kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesiyle iç içe olduğu için, somut olayların daha iyi analiz edilip çözümlenebilmesi amacıyla da yüklenicinin de tanımı yapılmıştır.

Taraflar bu sözleşmeyi yaparken, konunun uzmanlarından hukuki yardım ve destek almalıdırlar. Çünkü, günümüz ticari anlayışı bu konuda hata kabul etmez bir hızla ilerlemektedir. Sözleşmedeki eksik hukuki ya da teknik bilgiler büyük maddi zararlara yol açabilecektir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve bununla birlikte yapılan kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde eksik hususların giderilmesi ve anlaşmazlıkların pratik yollarla çözümünün mümkün olmasını sağlayacak adımların atılması için, taraflar TMK'daki iyiniyet ve dürüstlük ilkeleri çerçevesinde hareket etmelidir. Taraflar yapılacak sözleşmenin hukuki ve teknik konuları ile detaylarına hakim olmalı, oluşabilecek her hangi bir sorunda pratik çözüm yolları için, sade ve tutarlı bir satış vaadi sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yapılmalıdır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE YASAL DAYANAĞI

1.1. Tanımı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, günümüzdeki hızlı nüfus artışıyla beraber artan konut ihtiyacına paralel olarak, sıklıkla başvurulmuş bir sözleşme türüdür. Bu sözleşme türü ile Kat Karşılığı İnşaat Yapım sözleşmelerinde, inşaata daha başlanmadan müteahhit ile (yani vaat borçlusunu) alacaklı (vaat alacaklısı) arasında alacağın temliki yoluyla, yapılacak olan dairenin satışı vaat edilmiş olur. Bu uygulama müteahhidin nakit ihtiyacını karşılarken, satış vaadi sözleşmesinin diğer tarafı yani vaat alacaklısına da daireyi daha ucuza alma imkanı sunar. İnşaat sektörünün hızlı gelişimiyle beraber, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hukukumuzda da önemli bir yer teşkil etmiştir¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, şartları henüz gerçekleşmediği için kurulamayan asıl sözleşmenin (satış sözleşmesinin) görevini yerine getirmek üzere kolay ve güvenli bir yol olarak görüldüğü için tercih edilen bir sözleşme türüdür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin tarafı veya taraflarına, ileride bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşme olarak nitelendirilebilir². Sözleşmenin tarafları düzenledikleri bu ön sözleşmeyle ana sözleşmenin yapılmasını hüküm altına almak istemektedirler.

Bir başka tanıma göre ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, “*Gayrimenkul satış vaadine ait öyle bir sözleşmedir ki, onunla taraflardan biri veya her ikisi, ileride esas sözleşme olan satış sözleşmesini yapmayı üstlenirler*”³ şeklinde ifade edilebilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şahsi hak ve borç doğuran bir sözleşmedir⁴.

Kanaatimizce, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkansız olan asıl sözleşmenin görevini yerine getirmek üzere satış vaadi sözleşmesinin taraflarınca kolay ve güvenli bir yol olarak görüldüğü için tercih edilen bir ön sözleşmedir.

¹ Karataş, 2009: 3.

² Doğan, <http://www.taa.gov.tr/indir/tasinmaz-satis-vaadic2F5ZmF8ZGI3YWUtNWQ2YTEtYzIzZWMtZjMyODEuZG9jeHw0/> erişim tarihi: 04.01.2016).

³ Çenberci, 1973: 15.

⁴ Dalamanlı, 1986: 3.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların, vaat alacaklısıyla vaat borçlusunun, birbirine karşı borçlandıkları iki asli edim vardır. Vaat borçlusunun edimi satış vaadinde bulunduğu eşyanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretmek, vaat alacaklısının edimi ise, bu devir karşılığında bir bedel ödemektir⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olması özelliğinden dolayı sözleşmenin kuruluşu için iki tarafın bulunması, tarafların birbirine uygun karşılıklı irade açıklamasında bulunması gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını ihtiva etmelidir. Taşınmaz satış sözleşmesinde objektif bakımdan esaslı nokta olarak; tarafların adları veya temsilci ya da vekillerinin kimlikleri, satış konusu taşınmaz ve nitelikleri, bedel (semen) ve hukuki sebebin resmi şekilde düzenlenecek senette yer alması gerekir⁶. Eğer, kanun ileride yapılacak sözleşmeyi bir şekilde bağlı kılmışsa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 29/2 hükmünde ifade edildiği gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de o şekilde uyularak yapılması gerekir. Gerçekten TBK m. 237/2. hükmünde, *“Taşınmaz satışı vaadi, ...resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz”* denilerek bahsedildiği gibi, 1512 sayılı Noterlik Kanunu m. 60/3 hükmünde noterlerin genel olarak yapacakları işler arasında da sayılmıştır. Yine Noterlik Kanunu'nun m. 89 hükmünde, *“Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler”* arasında da sayılmıştır. Bunlara ilaveten 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun m. 26/7 hükmünde de taşınmaz satış vaadinin tapu siciline şerhine ilişkin düzenleme yer almıştır.

Kanun, taşınmaz satışını resmi şekilde bağlı kıldığından taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması zorunluluğu kendiliğinden (resen) ortaya çıkmaktadır. Aslında bu husus taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ancak resmi senetle yapılabileceğine ilişkin TBK m. 237/2'deki hükümden de açıkça görülmektedir.

1.2. Konusu

1.2.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu, şartları taraflarca hüküm altına alınmış olan bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasıdır⁷. Bu bazen bir arsa, arazi olabileceği gibi bazen de bir daire yani bir bağımsız bölümde olabilir. Günümüzde kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerine sıklıkla başvurulması neticesinde, taşınmaz satış vaadi

⁵Surlu, 2014: 32.

⁶ Bkz. Surlu, 2014.

⁷ Bkz. Surlu, 2014.

sözleşmeleri daha çok ilerde yapılacak olan bir bağımsız bölümün teslimine yönelik olarak yapılmaktadır.

1.2.2. Taşınmaz Mal Kavramı

Taşınmaz mallar, özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallardır⁸. Bu yapılan tanım 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 704 hükmünde Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu başlıklı madde içeriğini karşılamaya yetmez. Bu maddeye göre,

Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Yukarıda sayılanlar TMK m. 998 hükmü gereğince tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir. Taşınmaz özelliği gösterse bile TMK m. 999 hükmüne göre “*Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.*” Madde metninden de anlaşıldığı üzere TMK m. 704 hükmünde sınırlı olarak sayılanlar arasında yer almayan bir eşya, başka kanunlarda taşınmaz olarak kabul edilse bile Türk Medeni Kanunu anlamında taşınmaz olarak tapu siciline tescil edilmez⁹. Örneğin; 2004 sayılı İcra İflas Kanunu (İİK) anlamında taşınmaz olarak sayılan gemi siciline kayıtlı bir gemi, TMK anlamında taşınmaz mülkiyetinin konusu olmaz¹⁰. Aynı şekilde Türk Medeni Kanununun taşınmaz saydığı bir eşyada başka kanunlarda taşınmaz olarak sayılmayabilir. Örneğin; İİK arazinin bütünleyici parçası olması nedeniyle arazi ile birlikte taşınmaz hükümlerine tabi olması gereken yetişmemiş mahsullerin haczini, taşınmaz haczinden ayrı kurallara tabi tutmuştur (İİK m. 84). 3213 sayılı Maden Kanununda da madenler için özel bir rejim kabul etmiştir¹¹.

Bir taşınmazın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu olabilmesi için, tapu sicilinde taşınmaz olarak kayıtlı olması gerekir. Başka kanunlarda buna ilişkin farklı düzenlemelerin olması, satış vaadi sözleşmesinin konusu değiştirmeyecektir. Yani başka kanunlarda taşınmaz olarak kabul edilse bile, Türk Medeni Kanunu anlamında taşınmaz sayılmayanlar tapu siciline taşınmaz olarak tescil olamayacağı için, taşınmaz satış vaadi

⁸ Ertaş, 2012: 261.

⁹ Bkz. Eren, 2012.

¹⁰ Oğuzman vd., 2013: 357.

¹¹ Oğuzman vd., 2013: 358.

sözleşmesine konu teşkil etmez¹². Mesela TMK m. 684 hükmündeki bütünleyici parça (mütemmin cüz) taşınmaz değildir. Ancak bağlı olduğu taşınmazla beraber taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olabilir. Bir başka anlatımla, bütünleyici parça tek başına taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olmaz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları, sözleşmeye konu taşınmazın eki niteliğindeki bütünleyici parça veya doğal ürünleri, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin dışında bırakmak istiyorlarsa bunu satış vaadi sözleşmesinde açıkça belirtmelidirler¹³. Çünkü bu şekildeki malların taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu olması bir zorunluluk değildir. Aksine kanuni sonucudur¹⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmazın konusunun belirli ya da belirlenebilir olması icap eder. Belirli ya da belirlenebilir olma açısından dikkat edilmesi gereken, sözleşmenin ifa anıdır¹⁵. Yani sözleşmenin kurulma anı değildir. Farklı bir tanımlama ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, sonradan (ilerde) kurulması amaçlanan asıl satış sözleşmenin objektif unsurlarının kesin olarak belirtilmesinde kanunen bir zorunluluk bulunmamaktadır. Bu unsurların sözleşmenin ifası anında belirlenebilir olması yeterli kabul edilmektedir¹⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmazların mahkeme tarafından yapılacak olan inceleme neticesinde teşhis ve tayini mümkün ise, bu durumda sözleşmenin belirli olma özelliğinin var olduğu söylenebilir. Burada asıl önemli olan sözleşmenin yerine getirilmesine imkan veren biçimde yorumlanması olduğundan, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de bu sözleşmeye konu olan taşınmazların genel ve kapsamlı bir şekilde gösterilmesi halinde sözleşme ve sözleşme dışındaki diğer delillerle neresi olduğu anlaşılabilirse sözleşmeye konu olan taşınmazın belirli veya belirlenebilir olma niteliğinde olduğu kabul edilir¹⁷.

1.3. Mevzuatta Düzenlenişi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin düzenleme Türk Borçlar Kanunu m. 237 hükmünde belirtilmiştir. Bir hukuk müessesesinin incelenmesinde onu düzenleyen kanun hükümlerinin hareket noktası olarak alınmalarında açık bir zorunluluk vardır¹⁸. TBK m. 237

¹² Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz. Ertaş, 2012.

¹³ Bkz. Erman, 2016.

¹⁴ Özenli, 1986a: 98.

¹⁵ Surlu, 2014: 44.

¹⁶ Surlu, 2014:44.

¹⁷ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 1.3.2004 Tarih, 2003/8604E, 2004/1301K sayılı kararı, www.kazanci.com. (erişim tarihi: 08.11.2015).

¹⁸ Çenberci, 1973: 3.

hükmüne göre, aynı kanun m. 12 ve m. 29 hükmünde öngörülen şekilde yapılacağı uygulamada kabul görmüştür. Ayrıca Noterlik Kanunu m. 60/3 ve m. 89 hükmü, Tapu Kanunu m. 26 hükmü ile yine Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 1009 hükmü taşınmaz satış vaadine yönelik düzenlemeler getirmiştir¹⁹. Bu düzenlemeler yeri geldikçe açıklanmıştır.

Hukukumuzda satış vaadi sözleşmesinin geçtiği ve geçerli bir satış vaadi sözleşmesinin neticesinde farklı kanunlarda düzenlenen kanun maddeleri ve içeriklerini de ayrı başlıklar halinde inceleyelim²⁰.

-6098 sayılı TBK²¹m. 237 hükmü; *Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.*

-1512 sayılı Noterlik Kanunu²² m. 60/3 hükmü; *Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapmak, ve m. 89 hükmü;* *Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış vaadi, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir.*

- 2644 sayılı Tapu Kanunu²³ m. 26 hükmü; *Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimale elverişli bir bölümünden munhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanununun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir.*

Alakalıların isteği halinde resmi senedi tanzim için memurlar ikametgahlara giderler, bu sırada gelecek haciz ve tahdit kararları resmi senedi yapmak için ikametgaha gitmiş olan memura tebliğ olunur.

(Ek hüküm: 2/4/1998 - 4358/3 md.) Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ile birlikte vergi kimlik numaraları da kaydedilir.(Değişik:6/3/1981-2421/1 md.) Resmi senedi, taraflar ile hazırlayan memur ve tapu sicil muhafızı imzalar. Tarafların kimliklerinde şüpheye düşülen hallerde tanık getirilmesi istenebilir. Kanunların tanık bulundurulmasını zorunlu kıldığı

¹⁹Surlu, 2014: 279 vd.

²⁰ Kalyon, 2004: 124.

²¹ 4/2/2011 Tarih ve 27836 Sayılı Resmi Gazete.

²² 5/2/1972 Tarih ve 14090 Sayılı Resmi Gazete.

²³ 29.12.1934 Tarih ve 2892 Sayılı Resmi Gazete.

hükümler saklıdır.11 Ocak 1926 tarihli ve 711 sayılı Kanun gereğince yapılacak akitlerde de aynı usul uygulanır.

Birinci fıkrada beyan olunan irtifak hakkı tesisi vaitleri tapu siciline re`sen şerh verilir. Bunlardan irtifak hakkı tesisi vadine mütedair resmi senetler tapuya şerh verilmekle, taallük ettiği gayrimenkulün sonraki maliklerini de ilzam eder.

Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.

Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re`sen terkin olunur.

(Ek : 26/4/1984-3000/1 md.) Konut yapanlara, ihracatçılara, turizm tesisi yapanlarla işletmecilerine, sanayicilere, esnaf ve sanatkarlara konuları ile ilgili olarak bankalarca veya kamu kurum veya kuruluşlarınca (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil) açılacak kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, ilgililerin talebi üzerine, tapu sicil muhafızlıklarınca tapuya tescil edilir.

(Ek: 12/3/1985-3163/1 md.) Tarımsal kredi sebebiyle bankalar veya kamu kurum ve kuruluşları lehine teminat olarak gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemlerinde de bu usule uyulur.

-4721 sayılı TMK²⁴ m. 1009 hükmü; *Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*

-3385 sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İşyerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesi Hakkında Kanun²⁵ m. 2/1 hükmünde *“devredilecek taşınmaz mallar, hak sahibi küçük sanayici adına bu kanunun 1. ve 3. Maddelerinde yer alan şartlarda şerh verilerek tapuda adlarına tescil edilir. Ayrıca bu taşınmaz mallar 10 yıl süre ile kredi karşılığı milli bankalar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemeyeceği, miras yoluyla intikal hariç herhangi bir sebeple devir ve*

²⁴ 08.12.2001 Tarih ve 4607 Sayılı Resmi Gazete.

²⁵ 25/6/1987 Tarih ve 19498 Sayılı Resmi Gazete.

temlike *satış vaadi sözleşmesine*, taksime şüyuun(ortaklığın) giderilmesi talebine konu olamayacağında, haciz ve işgal edilemeyeceğine dair hususlarda tapuya kayıt düşülür.”

-775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun²⁶ ruhsata ilişkin olan m. 30 hükmü; “gecekondu uslah bölgelerinde kamu tüzel kişilerine ait arazi ve arsalar üzerinde bulunan plan ve mevzuat icaplarına göre yıkılmayıp, olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olan gecekondu ve bu kanun hükümlerine göre yeniden tespit edilen konut sahalarında belediyelerce tahsis olunan arsalarda ilgililerce yapılacak yapılara yapı ruhsatı verilebilmesi için; **İlgilinin Satış Vaadini**, kiralandığını veya tahsis edildiğini belirten onaylı belgelerden birini ibraz etmesi şarttır.” Bu kanunun 34. Maddesinde “bu kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar tahsis tarihinden itibaren 10 yıl içinde ... c- **Satış Vaadi Sözleşmesine Konu Teşkil Edemez.**”

-2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”un 18.05.1987 tarih ve 3366 sayılı kanunun 3. Maddesiyle değişik 9. Maddesi, “775 sayılı kanuna göre sağlanan veya gecekondu önleme bölgelerinde olup da, hak sahiplerine tahsis edilen arsa v konutlardan, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtasıyla düzenlenen harici satış veya **satış vaadi senediyle** başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerli kılınmıştır.” Somut olay çözümlerinde bu husus gözden kaçırılmamalıdır.

-3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu²⁷ m. 11 hükmü; “bu kanuna göre dağıtılan topraklar bölünemez. Miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez. Ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu arazi kamu yararı dışında hiç biri aynı hakla kayıtlanamaz, haczedilemez, **Satış Vaadine Konu Edilemez** ve kiraya verilemez.” Aynı kanunun 13. Maddesi “uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılıncaya kadar gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve **Satış Vaadine Konu Olamaz. Ancak bu kısıtlama süresi 5(beş) yılı aşamaz...**”

²⁶ 30.07.1966 Tarih ve 12362 Sayılı Resmi Gazete.

²⁷ 1/12/1984 Tarih ve 18592 Sayılı Resmi Gazete.

-4123 sayılı Tabi Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanunun²⁸ Ek 1. Maddesi “Tabi afet nedeniyle hasar gören:

a-iskan ruhsatı alınmış binalara ait afet tarihinden önce resmi şekilde düzenlenmiş satış vaadi senedine veya noterlikçe düzenlenmiş satış senedine sahip olanlara... 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlara dair kanunda belirtilen borçlanma ve kredilendirme usulleri çerçevesinde hak sahipliği tanınır.”

-4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile Gelir Vergisi Kanununda Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun²⁹ m. 5 hükmü; “bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten 31.12.2002 tarihine kadar uygulanmak üzere olağanüstü hal bölgesi kapsamında sayılan illerde yapılacak teşvik belgeli yatırımlarla ilgili aşağıda belirtilen işlemler; veraset ve intikal vergisi, damga vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi, emlak vergisi ve harçlar ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre alınan vergi, resim ve harçlardan müstesnadır:

1-Arazi veya arsa tedariki ile ilgili olarak ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, satış vaadi sözleşmesi, intifa ve iştirak hakkı, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin ve ipotek tesis ve terkini, ıslah ve değişiklik işlemleri ile bu işlemler dolayısıyla düzenlenen kağıtlar...”

-5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa³⁰ Göre Maliye Bakanlığınca çıkarılan Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (Seri No:1) 5.6.2.4.2. Satış vaadi sözleşmesi ile satışı öngörülen taşınmazların durumu başlıklı maddesi; “Bazen taşınmazlar, satış vaadi sözleşmesi suretiyle ileride alım satımına konu olabilmektedir. Taşınmazlarda, mülkiyetin devri tapuya tescil ile gerçekleşeceğinden **satış vaadi sözleşmeleri** ile tahsil olunan bedeller dolayısıyla istisnanın uygulanması mümkün değildir.”

*5422 sayılı eski Kurumlar vergisi kanununun geçici 23. Maddesinin (a) fıkrasında iştirak hisseleri veya gayrimenkullerin peşin veya vadeli olarak satışı halinde bu satıştan doğan ve sermayeye eklenen kazançlar kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Gayrimenkullerde tapuda tescil yapılmadıkça mülkiyet karşı tarafa geçmeyeceğinden **Satış Vaadi Sözleşmeleri** ile satış akitleri bu madde hükmünün uygulanmasında dikkate alınmayacaktır. Bu nedenle **Satış Vaadi Sözleşmeleri** ile satış akitleri çerçevesinde tahsil olunan bedel dolayısıyla*

²⁸ 25.07.1995 Tarih ve 22354 Sayılı Resmi Gazete.

²⁹ 23.01.1998 tarih 23239 Sayılı Resmi Gazete.

³⁰ 21/6/2006 Tarih ve 26205 Sayılı Resmi Gazete.

istisnanın uygulanması mümkün değildir. Söz konusu gayrimenkullerin satışında sağlanan kazancın gayrimenkulün alıcı adına tapuya tescilinden sonra sermayeye ilave edilen kısmı kurumlar vergisinden müstesna tutulacaktır. 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 21/6/2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

-2982 sayılı Konut İnşaatında ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere Yapılacak Yatırımlarda Vergi, Resim ve Harç İstisna ve muafıkları tanınması hakkında kanun³¹ değişik 3. Maddesi *“konut inşaatı veya kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlar için, arazi veya arsa tedarikiyle ilgili olarak ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, Satış Vaadi Sözleşmesi, intifa hakkı, iştirak hakkı, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ipotek tesis ve terkini, ıslah, değişik işlemler ve bu işlemler dolayısıyla düzenlenen kağıtlar ikinci maddede yazılı vergi, resim ve harçlardan müstesnadır.”*

-1163 sayılı Kooperatifler Kanunu³² m. 59 hükmünde; *“temsile yetkili şahıslar kooperatif namına onun amacının gerektirdiği bütün hukuki işlemleri yapabilir. Ek 4. Fıkrası-kooperatiflerce alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir Satış Vaadi sözleşmesiyle yapılması şarttır.”*

-2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un³³ değişik 9. Maddesine 18.05.1987 tarih ve 3366 sayılı yasanın 3. Maddesi ile ek fıkra *“ 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre sağlanan veya gecekondu önleme bölgelerinde olup da hak sahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar noter vasıtası ile düzenlenen harici satış veya Satış Vaadi Sözleşmesi ile başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerlidir.”*

-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu³⁴ m. 17/8 hükmü; *“Toplulaştırma sahası ilân edilen yerlerle ilgili Bakanlar Kurulu kararı Resmî Gazete’de yayımlandıktan sonra toplulaştırma işlemleri sonuçlanıncaya kadar bu alanlarda toplulaştırmaya konu arazilerin mülkiyet ve zilyetliğinin devir, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemleri projeyi uygulayan birimin iznine bağlıdır”* hükmüyle toplulaştırma alanlarında

³¹ 01.03.1984 Tarih 18328 Sayılı Resmi Gazete.

³² 10.05.1969 Tarih 13195 Sayılı Resmi Gazete.

³³ 8/3/1984 Tarih ve 18335 Sayılı Resmi Gazete.

³⁴ 19/7/2005 Tarih 25880 Sayılı Resmi Gazete.

toplulaştırma işlemleri sonuçlanıncaya kadar arazilere ilişkin satış vaadi sözleşmesinin ancak projeyi uygulayan birimin izniyle yapılabileceği öngörülmüştür.

-3402 sayılı Kadastro Kanunu³⁵ m. 13B/son hükmü; *'tapuda kayıtlı taşınmaz mal... noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen **Satış Vaadi Senedi**, teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır.'*

-3194 sayılı İmar Kanunu³⁶ m. 18/son hükmü; *"veraset yoluyla intikal eden ve bu kanun hükümlerine göre şüyulandırılan kat mülkiyeti kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, **Satış Vaadi Sözleşmeleri** yapılamaz."*

-4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu³⁷ m. 7/2 hükmünde; *"bu kanunun uygulanmasına ilişkin esas ve usuller ile 3.madde, 4.maddenin (d) bendi ve 5.maddenin 4. fıkrasında yer alan hükümlerin uygulanamayacağı yerleri belirlemeye, bakanlar kurulunca belirlenecek hazineye ait taşınmaz malların **Gayrimenkul Satış Vaadi** ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya diğer gerçek veya tüzel kişiler ile birlikte değerlendirilmesine ilişkin esas ve usulleri tespit etmeye bakanlık yetkilidir."*

-492 sayılı Harçlar Kanununun 4 nolu Tarifesinin³⁸ Tapu Kadastro İşlemlerinden Alınacak Harçlara Dair 12.bendi *"**Satış Vaadi Sözleşmeleri** ile irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde sözleşmede yazılı bedel ile kayıtlı değer yüksek olanından, bedelsiz olanlarından kayıtlı değerden (binde 5,4) binde 3,6..."*

1.4. Önemi ve Diğer Sözleşmelerden Farkı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir anlamda şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkansız bulunan asıl satış sözleşmesinin görevini yerine getirir. Bununla beraber tapu işlemlerinin gerektirdiği uzun ve bıktırıcı işlemlerden uzaktır. Ayrıca bu şeklin getirdiği kolaylık gibi sonuçlar mevcut olup, bunlara ek olarak yine bir oran içerisinde özellikle cezai şart ve cayma tazminatı gibi başka hukuk müesseseleriyle de desteklenerek halkın ihtiyacına

³⁵ 09.07.1987 Tarih 19512 Sayılı Resmi Gazete.

³⁶ 09.05.1985 Tarih 18749 Sayılı Resmi Gazete.

³⁷ 18.07.2001 Tarih 24466 Sayılı Resmi Gazete.

³⁸ 17.07.1964 Tarih 11756 Sayılı Resmi Gazete.

cevap vermesi³⁹ taşınmaz satış vaadi sözleşmesine sıklıkla başvurulmasının önemli nedenlerindendir.

TBK, kural olarak sözleşmelerde şekil serbestisi ilkesini benimsemiştir. Bu TBK m. 26⁴⁰ hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Ancak kanunda tersine kural bulunması halinde şekle bağlılık kabul edilmiştir. Kanunda özel bir şekil öngörülmüşse ve bu şeklin kapsam ve sonuçları için başkaca kural konulmamışsa, sözleşmenin bu biçime uyulmadıkça geçerli olmayacağı hükme bağlanmıştır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tanımlarken bunun bir ön sözleşme olarak kabul edildiğini belirtmiştik. Türk Borçlar Kanununun “Ön sözleşme” başlıklı m. 29 hükmünde ise; *“Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.”* hükmü yer almaktadır. Anlaşıldığı gibi, bir sözleşmenin geçerliliği hangi şekle tabi ise taahhüdün bu şekle uyularak yapılması gerekir⁴¹. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, asıl sözleşme olan satış sözleşmesinin tabi olduğu şekil olan resmi şekilde kurulur. Resmi şekil taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ispat şartı değil, geçerlilik şartıdır.

Ön sözleşme, gelecekteki bir sözleşmenin gerçekleştirilmesi amacıyla geçici olarak yapılan sözleşmedir. Yani sözleşmenin taraflarının ileride bir başka sözleşme yapacaklarına ilişkin olarak yaptıkları bir sözleşmeyi ifade eder. Bir başka anlatımla ön sözleşme, sözleşme yapma borcunu doğuran bir hukuki işlem den ibarettir⁴². Doktrindeki bir görüşe göre ise ön sözleşme *“taraflardan birisine ya da her ikisine, ileride kendi aralarında ya da üçüncü bir şahısla bir sözleşme yapma yükümlülüğü yükleyen bir borçlar hukuku sözleşmesi olarak tanımlanmaktadır”*⁴³. Şüphesiz, ön sözleşme ile ileride yapılması üstlenilen sözleşme bir tasarruf işlemi değil ancak borçlandırıcı bir işlemdir⁴⁴. Aksi takdirde ön sözleşmenin varlığından bahsedilemez. Kısaca ön sözleşmenin konusu her zaman bir borçlandırıcı işlemdir⁴⁵. Buna karşılık yapılması taahhüt edilen sözleşme bir tasarruf işlemi ise, bu taahhüdün yer aldığı anlaşma bir ön sözleşme değildir. Tasarruf işlemi kapsayan anlaşma, başlı başına bir sözleşmedir⁴⁶.

³⁹ Çenberci, 1973: 2.

⁴⁰ TBK Madde 26-Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.

⁴¹ <http://www.hukukgunlugu.org/bir-on-sozlesme-olan-tasinmaz-satis-vaadi/> (erişim tarihi: 21.11.2015).

⁴² Feyzioğlu, 1976: 278.

⁴³ Doğan, 2006: 53, Doğan, 2004.

⁴⁴ Bkz. Doğan, 2006.

⁴⁵ Doğan, 2006: 52.

⁴⁶ Bkz. Oğuzman ve Barlas, 2013.

Önalım hakkı, paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki bir hissenin üçüncü bir kişiye satılması halinde, hissesi bulunan hissedarların veya sözleşme ile bu hak kendisine tanınan kişilerin, satışa konu taşınmazı, belirli bir süre içerisinde diğer alıcılara nazaran öncelikli olarak satın alma hakkıdır⁴⁷. Önalım hakkı aynı ve yenilik doğurucu bir haktır. Önalım hakkında yazılı şekil şartı olması nedeniyle, satış vaadi sözleşmesinden bu yönüyle farklılık göstermektedir⁴⁸. Trampada karşılık satış sözleşmesinden farklı olarak para olmayıp, bir mal veya haktır⁴⁹. Bu niteliği itibarıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden ayrılmaktadır⁵⁰. Alım ve geri alım sözleşmeleri yenilik doğurucu bir etkiye sahiptirler. Bu sözleşmeler taraflara kendi başlarına satış sözleşmesi kurma gücü vermektedir. Yani bunlar ön sözleşme değil, asıl sözleşmedir. Bu nitelikleri gereği taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden ayrılırlar. Taşınmaz satış vaadinin, TBK'daki taşınmaz satış işleminden de bir farkı yoktur. Her iki sözleşmede TBK m. 237 hükmü gereği resmi şekilde yapılmalıdır.

1.5. Hukuki Niteliği

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bağımsız bir sözleşme olarak kabul görülürken, genel kabul gören diğer görüşe göre ise, bir satış sözleşmesinin yapılmasını sağlamak amacıyla yapılan bir ön sözleşmedir⁵¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği konusundaki bu farklı görüşler şunlardır. Doktrinde yer alan azınlık görüşe göre, taşınmaz satış vaadi bağımsız bir sözleşmedir⁵².(Bağımsız Sözleşme Görüşü)

Doktrinde yer alan baskın görüşe göre ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını sağlamak amacıyla kurulan bir ön sözleşmedir⁵³. (Ön Sözleşme Görüşü)

Genel kabul gören görüş taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme olduğu yönündeki görüştür. Uygulamada da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki nitelik olarak

⁴⁷ Eren, 2012: 436.

⁴⁸ Şıpka, 1994: 5.

⁴⁹ Eren, 2012: 436.

⁵⁰ Surlu, 2014: 51.

⁵¹ Bkz. Doğan, 2006.

⁵² Bkz. Doğan, 2006.

⁵³ Bkz. Doğan, 2006.

ön sözleşme olduğu görüşü hakimdir⁵⁴. Yargıtay bir kararında şunu ifade etmektedir; Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın satış akdinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir.⁵⁵

Kanaatimizce de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ilerde bir taşınmazın satış sözleşmesinin kurulmasını veya yapılmasını amaçlayan bir ön sözleşmedir. Her ne kadar bu noktada farklı görüşler olsa da, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sözleşmenin taraflarına o taşınmazın satış sözleşmesinin ilerde yapılmasını isteme hakkı sağlar. Bilindiği gibi ön sözleşmeler asıl sözleşmenin tabi olduğu şekle tabi olduğundan, bir ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin tabi olduğu şekil olan resmi şekil şartına tabidir. Taraflar ön sözleşme ile bir sözleşme kurulmasını talep ediyorlarsa, ön sözleşme asıl sözleşme niteliğindedir. Eğer ön sözleşme asıl sözleşmenin bütün unsurlarını taşıyorsa ön sözleşmeye istinaden ifa talep edilebilir⁵⁶. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin taraflarınca hüküm altına alınmış olan bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasını sağlayan bir ön sözleşmedir.

1.6. Şekli

TBK madde 26 hükmü gereğince kural olarak, sözleşmelerde şekil serbestisi ilkesi benimsenmiştir. Konuya ilişkin TBK m. 1/1 hükmünde “*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.*” denilmektedir. Madde metninden de açıkça anlaşılacağı üzere sözleşmelerin kuruluşu herhangi bir şekle bağlı değildir. Ancak kanun bazen taraflardan birinin veya her ikisinin, bazen de üçüncü kişilerin ya da kamunun menfaatini korumayı ve hukuki güvenliği sağlamayı amaç edinmişse şekil zorunluluğu getirilebilir⁵⁷. Bu durumda şekil bazen geçerlilik şartı bazen de ispat şartı olarak düzenlenmiş olabilir. Eğer şekil geçerlilik şartı olarak düzenlenmişse, bu şartta uyulmadan yapılan sözleşmeler geçerli bir sonuç meydana getirmez. Yani sözleşmenin ifası istenemez.

⁵⁴ <http://www.taa.gov.tr/indir/tasinmaz-satis-vaadic2F5ZmF8ZGI3YWUtNWQ2YTEtYzIzZWMtZjMyODEuZG9jeHw0/>. (erişim tarihi: 04.01.2016).

⁵⁵ Yargıtay 14. HD. 27.11.1997 tarih, 1997/8025E, 1997/8504K sayılı kararı, www.kazanci.com. (erişim tarihi: 10.11.2015)

⁵⁶ Kocayusufpaşaoğlu, 1959: 101

⁵⁷ TBK Madde 12-Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.

Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.

Şeklin ispat şartı olarak düzenlendiği durumlarda, sözleşme ilişkisi geçerli olmakla beraber ispatı ancak kanunun aradığı şekle uyularak yapılabilir⁵⁸.

TBK m. 29/1 hükmünde “*Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir.*” hükmü uyarınca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olarak kabul edilmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu m. 237/2 hükmü gereği resmi şekle tabi bir sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcu doğuran bir ön sözleşme olduğundan, esasen Türk Borçlar Kanunu m. 29 hükmünde, “*Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır*” hükmü gereği kanaatimizce resmi şeklin tapu sicil müdürlüğü tarafından yerine getirilmesi gerekirdi. Bununla birlikte, Türk Borçlar Kanunu m. 29 hükmünün “*Kanunlarda öngörülen istisnalar*” ibaresinin kapsamına giren düzenlemelerden biri de, NK m. 60/3 hükmünde yer almaktadır. Bu maddede, noterlerin genel olarak yapacakları işler arasında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de sayılmak suretiyle satış vaadi sözleşmesini noterlerin yapacağı öngörülmüştür.

Kanaatimizce, kanunun taşınmaz satış vaadi sözleşmesini resmi şekilde yapılmasını zorunlu kılması isabetlidir. Çünkü resmi şekilde yapılan sözleşmede sözleşmenin tarafları korunur ve taraflara yüklenilen borçlar açık bir şekilde tespit edilebilir.

1.6.1. Genel Olarak

Noterlik Kanunu m. 60/3 hükmünde noterlerin yapacağı işleri düzenlemiş olup, m. 89 hükmünde de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenleme şeklinde yapılmasını zorunlu kılmıştır. Madde metninden de anlaşılacağı gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesi görevi noterlere de verilmiştir.

Sözleşmedeki şekil eksikliğinin varlığının ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilemez. Ancak, sözleşmenin borçlu tarafı, eğer diğer tarafı hileyle şekle uymamaya ikna veya razı etmiş, sonrada ona karşı şekil eksikliğini ileri sürmek suretiyle yükümlülüğünden kurtulma çabasına düşmüşse bu davranışı TMK m.2 hükmündeki dürüstlük kuralına, hem de ahlaka ve adaba aykırıdır. Bu durumda işlem geçersiz olmakla birlikte, bundan zarar gören taraf (TBK m.77 hükmü gereği verdiği geri isteyebileceği gibi) TBK m. 49 hükmüne dayanarak diğer taraftan tazminat da isteyebilir⁵⁹.

Şekil eksikliğini ileri sürmenin dürüstlük kuralına aykırı düşmesi durumunda, söz konusu şekil eksikliğine rağmen tarafların sözleşmeyi iradeleriyle ifa etmeleri ya da uzun bir

⁵⁸ Bkz. Eren, 2017.

⁵⁹ Fezyioğlu, 1976: 308.

süre uygulamaları halinde şekil eksikliğine rağmen kanaatimizce, taraflar sözleşmeyi zımnen bu haliyle kabul etmiş olup, bir anlamda sözleşmeye geçerlilik kazandırmış olur. Bu noktada kanunun aradığı şekil resmi şekildir şeklinde eleştiriler getirilse de, sözleşmenin tarafları bu durumu bilerek sözleşmeyi uyguladıkları için, en azından bu eksikliğin ileri sürülmesi anına kadar yapılmış olan işlemlere geçerlilik kazandırmış olurlar. Kanaatimizce, bu sebeple, tarafların o ana kadar yaptığı işlemler için tazminat istemesi, hakkın kötüye kullanılması teşkil eder.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu sicil müdürlüğünde resmi senetle ya da noterde düzenleme biçiminde yapılmamışsa geçersizdir. Haricen yapılmış ya da noterde onaylama şeklinde yapılmış olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak ifa talebinde bulunulamaz. Böyle bir sözleşmenin geçerliliğini ileri sürmek dürüstlük kuralına aykırı olup, hakkın kötüye kullanılması teşkil eder.

Noterler satış vaadi sözleşmesini düzenleme şeklinde yapmalıdır. Noterlik Kanunu m. 89 hükmünde “*Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler*” arasında satış vaadi sayıldığı için onaylama şeklinde düzenlenecek satış vaadi sözleşmeleri şekle aykırılık sebebiyle geçersiz olur. Noter senedi, resmi bir memur tarafından hazırlanarak taraflar huzurunda okunup imzalanan ve resmi memurca (Noter) mühür ve imza ile onaylanan sözleşmedir⁶⁰. Noterlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilmesi için Noterlik Kanunu m. 84 hükmündeki şartları sağlaması gerekir. Buna göre, noter bir tutanak düzenlemeli ve bu tutanakta; noterin adı ve soyadı ile noterliğin ismini, işlemin yapıldığı yer ve tarihi (rakam ve yazıyla), ilgilinin varsa tercümanı, tanık ve bilirkişinin kimlik ve adresleriyle ayrıca ilgilinin vergi kimlik numarasını, ilgilinin gerçek arzusu hakkındaki beyanını, işleme katılanların imzalarını ve noterin imza ve mührünü taşıması gerekmektedir⁶¹. Daha sonra hazırlanan bu tutanak sözleşme taraflarının gerçek iradeleri hakkında beyanları yazılarak okunur ve imza için taraflara verilir. Eğer hazırlanan bu tutanak ilgililerin yani sözleşme taraflarının iradelerine, isteklerine uygunsa, bu hususta yazılarak sözleşme metninin altı imzalanır⁶². Ancak, taraflardan birinin imza atamaması durumunda, imza yerine geçmek üzere parmak bastırılabilir. Taraflardan birinin okuma yazma bilmemesi durumunda Noterlik Kanunu m. 87 hükmü gereği, işlemin yapılmasına iki tanığın katılması ve işlemin tanıkların huzurunda

⁶⁰ Karataş, 2009: 80.

⁶¹ Karataş, 2009: 80.

⁶² Dalamanlı, 1986: 5.

yapılması gerekir⁶³. Yukarıdaki şartları taşımayan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerli bir sözleşme olarak kurulmuş olmaz. Yani hüküm ve sonuç doğurmaz. Çünkü sözleşmedeki şekil şartı kamu düzenindedir. Bu sebeple mahkemede görülmekte olan bir davada bu husus mahkemece kendiliğinden (resen) göz önünde bulundurulmalıdır⁶⁴. Kanunda öngörülen şekle uyulmadan yapılan mesela, noterde yapılmayan ya da düzenleme şeklinde yapılmayan bir satış vaadi sözleşmesine dayanılarak vaat alacaklısı tarafından tescil talebinde bulunulamaz⁶⁵. Böylesi bir talepte bulunulmasının mahkeme nezdinde hukuki ve geçerli bir tarafı yoktur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde Noterlik Kanunu m. 81 hükmü gereği sonradan çıkıntı, değiştirme, tashih, iptal ve düzeltme gerektiği takdirde bunlar el yazısı ile yapılamaz. İlgilinin imzasını ve noterin onayını taşımayan çıkıntılar geçerli değildir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tamamlandıktan sonra yapılan işlemin değiştirilmesi ya da fesih veya iptali ya da önceki işin nitelik ve değeri değiştirilmemek şartıyla düzeltilmesi, önceki işlemin yapıldığı şekilde yapılır. Yani satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapıldığı için sonradan sözleşmede yapılan bir değişiklikte resmi şekil şartına uyularak yapılmalıdır. Yeni işlemin tarih ve numarası işlemin yapıldığı noterde bulunan önceki işleme ait kağıda yazılır. Bunula birlikte bu yeni yapılan işlem başka bir noterde yapılırsa, bu durumda yeni işlemi yapan noterlik yeni işleme ait kağıdın bir nüshasını gerekli açıklamayı yaparak ilk işleme ait kağıda bağlaması için o işlemi yapan notere gönderir⁶⁶.

Yapı kooperatiflerinde kooperatifin taşınmaza ilişkin temlik vaatleri ise, kooperatif esas sözleşmesinde ortaklara taşınmaz bir malın temlik edileceği taahhüt edilmiş olmak kaydıyla, resmi şekle gerek duyulmadan geçerli bir sözleşme olarak kabul edilmektedir⁶⁷.

Bir sulh sözleşmesi de noterde değil de icra müdürlüğünde yapılırsa, bu sulh sözleşmesine dayalı olarak yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de geçersizdir. Yargıtay 11. HD'nin 1991/419E, 1991/959K sayılı ve 15.02.1991 tarihli kararında,

“Taraflar arasında akdolan ve davacının bonolara dayalı alacağından feragat etmesi karşılığında davalıların tapulu bir taşınmaz hissesini davacıya devretmesini öngören adi yazılı sulh sözleşmesi, BK.nun 213 ve Noterlik Kanununun 60/b.3 maddelerinin öngördüğü resmi şekilde yapılmadığı gibi sulh

⁶³ Madde 87 – İlgili okuma ve yazma imkanına sahip değilse, hazır bulundurulacak iki tanık huzurunda maksadını notere beyan eder. Noter, bu beyanı yazdıktan sonra tutanak okunur. Ancak, işlemin tanık huzurunda yapılmasını emreden diğer kanunların hükümleri saklıdır.

İlgili ve tanıklar, beyanın aynen yazıldığını ifade ettikten ve bu husus tutanağa geçirildikten sonra altını imza ederler.

⁶⁴ Bkz. Eren, 2017.

⁶⁵ Karataş, 2009: 29.

⁶⁶ Dalamanlı, 1986: 8.

⁶⁷ <http://www.kazanci.com>. (erişim tarihi: 18.11.2015); <https://www.karartek.com.tr/> (erişim tarihi: 01.07.2016).

anlaşması mahkeme dışında bağtlanıp mahkemece tasdik veya duruşma tutanağına da geçirilmediği cihetle geçersizdir. Böyle bir sulh uyarınca davacının davalıları taşınmaz payının ferağına Hukuken icbar etmesi mümkün olmadığı gibi ferağ şartıyla yapılan feragatte şart gerçekleşmediğinden hükümsüzdür.”

denilerek bu husus vurgulanmıştır⁶⁸.

Taşınmazlara ilişkin satış sözleşmeleri tapuda resmi şekilde yapıldığından, noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi yoktur. Bununla birlikte, noterde yapılmış olan bir taşınmaz satış sözleşmesinin, şekle aykırılık sebebiyle geçersiz kılınması yerine taraflarının iradelerinin yorumu ya da dönüştürmeyle (tahvil yoluyla) taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak geçerli kabul edilmesi doktrin ve Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir⁶⁹.

Resmi şekilde yapılmış satış vaadi sözleşmesinde daha sonradan yapılacak olan değişiklikler de yine resmi şekilde olmalıdır⁷⁰. Resmi şekilde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi adi yazılı bir sözleşmeyle değiştirilemez ya da ortadan kaldırılamaz. Bu hususa ilişkin Yargıtay 14. HD'nin 1999/5373E, 1999/7025K ve 21.10.1999 tarihli kararında,

“Davada asıl dayanak 11.6.1980 tarihli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesidir. Alıcı resmi sözleşme ile krokide belirlenen 10.000 m2 yeri satın almıştır. Bu yerin ifrazen tescilinin mümkün olmadığı dosya içindeki delillerden anlaşılmaktadır. Bu durumda pay tescili yoluna gidilmelidir. Nitekim davacı ifraz olmazsa, daha sonra satıcı ile aralarında düzenledikleri ve aynı yere ilişkin olan senede dayanarak 8000 m2 yerin tekabül ettiği hisseyi talep etmiştir. Resmi senetle satışı yapılan 10.000 m2 yerin daha sonra taraflar arasında düzenlenen harici senetle 8000 m2'ye indirilmesi, ilk resmi senedi ortadan kaldırmaz. Noter senedi davanın hukuki dayanağı olmaya devam eder. Diğer taraftan ‘Çoğun içinde az da vardır’ kuralı gereğince satın alan, aldığı miktardan daha az bir miktarı da isteyebilir”

denilerek bu yönde hüküm kurulmuştur⁷¹.

Satış vaadi sözleşmesi şekil şartına aykırı olarak yapılmış olmasına rağmen ifa edilmiş ise, geçersizliğin ileri sürülmesi, kanaatimizce TMK m. 2/2 hükmünde düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık olarak nitelendirilebilir. Özellikle kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde, adi yazılı şekilde yapılmış olan bir sözleşmeye rağmen eser (bina) inşa edilmişse, arsa sahibinin şekil aykırılığını ileri sürerek arsa payına ilişkin satış vaadini yapmaktan kaçınması hakkın kötüye kullanılması teşkil eder⁷².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlemeye sadece noterler yetkili değildir. Tapu Kanunu m. 26 hükmünde:

⁶⁸ <http://www.kazanci.com>. (erişim tarihi: 25.11.2015).

⁶⁹ Bkz. Surlu, 2014.

⁷⁰ Karataş, 2009: 78.

⁷¹ <http://www.taa.gov.tr/indir/tasinmaz-satis-vaadi-c2F5ZmF8ZGI3YWUtNWQ2YTEtYzIzZWMTZjMyODEuZG9jeHw0/>(erişim tarihi: 04.01.2016); <http://slideplayer.biz.tr/slide/10362457/> (erişim tarihi: 16.02.2016).

⁷² Bkz. Erman, 2010.

“Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimaline elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.”

denilerek resmi senedi düzenleyecek merci tapu sicil müdürlüğüdür. Doktrindeki hakim görüşte taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tapu sicil müdürlüklerinde düzenlenebileceği yönündedir⁷³. Yargıtay kararlarında da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenlenebileceği, tapu sicil müdürlüğünde düzenlenmesinin zorunlu olmadığı kabul edilerek, zımnen tapu sicil müdürlüklerinde de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenebileceği kabul edilmektedir⁷⁴. Kanaatimizce de Tapu Kanunu m. 26 hükmünde belirtildiği gibi Tapu Sicil Müdürlüklerinin de taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleme yetkilerinin olduğunu kabul etmek icap eder.

Bununla birlikte, doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre; sonradan yürürlüğe giren Noterlik Kanunu m. 89 hükmü durumu aydınlığa kavuşturmuştur. Gerçekten anılan madde hükmüne göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, anılan kanunun öngördüğü belirli hükümler çerçevesinde düzenlenir. Ve aynı kanun m. 60/3 hükmüne göre ise noterlerin yapacağı işler arasında satış vaadi sözleşmesi de yer alır. Tapu sicil muhafız veya memurlarının herhalde bu hükümlere göre satış vaadi sözleşmesi düzenlemeleri kanun koyucunun amacı dışındadır. Nihayet bir amaç ve amaca dayanan açık bir kanun hükmü bulunmadıkça belirli bir “resmi senet” türünün düzenlenmesi konusunda asıl olan tek mercidir⁷⁵.

1.6.2. Sözleşme Dışındaki Üçüncü Kişilerden Bağımsız Bölüm Satın Alınmasında Şekil

Bir borç ilişkisinde alacaklı ve borçlu temel unsurdur. Bunun yanında edim de bir borç ilişkisinde temel unsurlardandır. Borç ilişkisinde kural edimin alacaklıya ifa edilmesidir. Ancak ticari ve ekonomik bazı nedenler alacaklının ifayı beklemeden alacağını bir başkasına devretmesini gerektirebilir⁷⁶.

Kanaatimizce, günümüz ticaret anlayışı ve kişilerin ekonomik kaygısı ile sıcak paraya duyulan ihtiyaç sebebiyle, bu türden bir yola başvurulmasına gerekçe oluşturabilir.

⁷³ Feyzioğlu, 1976: 280.

⁷⁴Bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, Esas: 2010/14-386, Karar: 2010/427. <http://kararara.com/forum/viewtopic.php?p=59817> (erişim tarihi:25.04.2017).

⁷⁵ Çenberci, 1973: 161.

⁷⁶ Feyzioğlu, 1976: 609.

Alacağın temliki, alacaklı ile onu devralan üçüncü kişi arasında, borçlunun rızasına gerek olmadan (TBK m. 183/1 hükmü gereği) yapılan ve sadece kazandırıcı bir tasarruf işlemi niteliğini taşıyan, yazılı şekilde yapılan bir sözleşmedir⁷⁷. Alacağın temliki sözleşmesi, temlik eden ile temlik alan arasında yapılır. Bu sebeple, temlik edenin açık veya örtülü rızası temlik yapılabilmesi için gereklidir. Temlik sözleşmesi ile sözleşmede alacaklı değişir ancak borçlu aynı kalmaya devam eder. Temlik sözleşmesinde alacak, bu alacağı temlik alan üçüncü kişiye geçer. Temlik anından itibaren, borcun ifasını isteme hakkı da temlik alan yeni alacaklıya geçer⁷⁸. Alacağın temlikinde, borcu doğuran ilişki temlik edilmiş olmaz, bu borç ilişkisinden doğmuş alacakların tamamının veya bir kısmının temliki söz konusudur. Alacağın temliki TBK m. 183 ve m. 194 hükümleri arasında düzenlenmiştir.

Alacağın temlikinin TBK m. 184 hükmünde “*alacağın devrinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.*” hükmü uyarınca yazılı şekilde yapılması gerekir. İşbu sebeple, yazılı yapılmamış bir alacağın temlikini gerçekleştiren kişinin ya da vekilinin kabulü ya da ikrarı temlik sözleşmesine bir geçerlilik kazandırmaz⁷⁹. Alacağın temlikinde yazılılık geçerlilik şartıdır. Ancak temlik sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasına engel değildir.

Kanaatimizce, temlik sözleşmesinin resmi şekilde yapılmış olması ispat açısından kolaylık sağlayacaktır. Alacağın temliki bir sözleşme olmakla beraber sözleşmede her iki tarafın (temlik edenin, temlik alanın) imzalarının bulunması gerekmez. Sadece temlik edenin sözleşmede imzasının bulunması yeterlidir⁸⁰. Çünkü TBK m. 14/1 hükmü “*yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzalarının bulunması zorunludur.*” uyarınca temlik alanın imzasının bulunması zorunlu değildir.

Temlik sözleşmesi yazılı şekil şartına tabi olduğu için temlikin konusunu ve temlik şartlarını açıkça yazmak gerekir. Çünkü sözleşmenin içeriğini belirleme yetkisi temlik eden ve temlik alandadır. Finansal anlamda temlik, temlik alan yeni alacaklıya bir anlamda fon aktarımı sağlamayı amaçlayan bir işlem olarak ifade edilebilir⁸¹. Ancak temlik, temlik alana bir garanti sağlama amacına yönelik olarak da kabul edilebilir. Bu noktada temlik eden, temlik alan üçüncü kişiye karşı edimlerinden birini yerine getirmediği takdirde, temlik alan üçüncü kişi bu temlik işleminden dolayı olabilecek herhangi bir riski garanti altına almış

⁷⁷Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2011/4737 Esas, 2011/5766 Karar sayılı ilamı, <http://www.kararara.com/yargitay/yhdk13/yrgtyk23739.html> (erişim tarihi: 15.07.2016).

⁷⁸ <http://www.finanshukuk.com> (erişim tarihi: 09.03.2016).

⁷⁹ Feyzioğlu, 1976: 636.

⁸⁰ Karataş, 2009: 92.

⁸¹ <http://www.finanshukuk.com> (erişim tarihi: 09.03.2016).

olur⁸². Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin TBK m. 237, Tapu Kanunu m. 26 ve Noterlik Kanunu m. 60 hükümleri uyarınca Tapu sicil müdürlüğünde ya da noterlerce düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Resmi şekil şartı kanunun emredici hükmüdür.

Yüklenicinin (müteahhitin) yaptığı kat karşılığı inşaattan ya da bazı durumlarda arsa sahibinin aynı zamanda yüklenici sıfatıyla yaptığı binadaki bağımsız bölümlerin satılması durumunda üçüncü kişiye yapılacak olan temlikin yazılı olması yeterlidir. Çünkü TBK m. 183 hükmü gereğince, yüklenicinin şahsi hakkını üçüncü bir kişiye temlik etmesi durumunda, temlike konu sözleşmenin yazılı olarak yapılması yeterlidir⁸³. Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin yüklenicisi olan taraf, sözleşmede aksine hüküm yoksa teslim borcunu (TBK m. 278) yerine getirdiğinde arsa sahibine karşı kazandığı kişisel hakkını (bağımsız bölüm tapusunun devrini) doğrudan ondan isteyebileceği gibi TBK m. 141 hükmünden yararlanarak aksine sözleşme hükmü yoksa arsa sahibinin rızasına gerek duymadan üçüncü kişilere yazılı şekil şartı sağlanarak devir ve temlik edilebilir. Ancak gözden kaçırılmaması gereken husus şudur; arsa sahibi ile yüklenici arasında şekil şartlarına uyulmadan yapılan kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde, eğer sözleşmenin geçerlilik şartları oluşmadan yüklenici üçüncü bir kişiye temlik yapmışsa, üçüncü kişinin bu temlike dayanıp tescil isteme hakkı yoktur⁸⁴. Çünkü dayanak asıl sözleşme şekil şartına uyulmadan yapılmıştır. Dolayısıyla geçersiz bir sözleşmeye dayanarak tescil talebinde bulunulamaz⁸⁵.

Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde arsa sahibi yükleniciye (müteahhide) pay devrini farklı şekillerde yapabilir. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/c hükmüne göre; bir arsa üzerinde, ilerde kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak ya da yapılmakta olan binanın bağımsız bölümleri (daire) için o arsanın maliki ya da ortak malikleri tarafından kat irtifakı kurulmaktadır. Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde yükleniciye verilmesi kararlaştırılan bağımsız bölümlere karşılık gelen belli orandaki arsa payının devri taahhüt edilir ve sözleşmede kararlaştırılan şekilde yükleniciye devir yapılır⁸⁶.

Bazı durumlarda arsa üzerinde kat irtifakı henüz kurulmadan da arsa tapusu tamamen yükleniciye devredilmektedir. Böyle bir durumda inşaat tamamlandığında kat irtifakı kurulmaktadır. Ayrıca sözleşmedeki paylaşımaya uygun dağılım da kat irtifakı listesiyle birlikte yapılmaktadır. Bu uygulama en çok yapı kooperatiflerinin yüklenici olduğu kat karşılığı

⁸² <http://www.finanshukuk.com> . (erişim tarihi: 09.03.2016); www.turkhukuk sitesi.com (erişim tarihi: 15.01.2016).

⁸³ Bkz. <http://www.kazanci.com>. (erişim tarihi: 25.11.2015).

⁸⁴ Bkz. Arıkan ve Erdoğan, 2015.

⁸⁵ Bkz. Erman, 2010.

⁸⁶ <http://www.kentseldonusumvehukuk.com/kentsel-donusumde-yardimlar-ve-krediler/>(erişim tarihi:01.07.2016).

inşaat yapım sözleşmelerinde görülür⁸⁷. Uygulamada sıkça rastlanan devir şekli ise, arsa sahibinin devri gereken arsa paylarının satışını vaat edip, yüklenici müteahhidin de inşaatın yapımını üstlenip taahhüt ettiği devir şeklindedir. Yüklenici sözleşmeye göre edimini yerine getirecek (yani yapıyı inşa edecek), bunun karşılığında da arsa sahibinden devri taahhüt edilmiş payın, hissenin adına tescilin yapılmasını isteyecektir.

Üzerine bina inşa edilecek arsada kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlere ayrılan arsa payları belirlenmiş ise, yukarıdaki paragraflarda anlattığımız gibi bir paylaşım şekli seçilir. Bunun sonucunda arsa sahibine isabet eden, düşen bağımsız bölüm ya da bölümler, arsa sahibi tarafından üçüncü bir kişiye satılmış ya da satışı vaat edilmişse, hem satış işlemi hem de satış vaadi sözleşmesinin resmi şekil şartına uyularak yapılması gerekir. Böylesi durumlarda 30.09.1988 tarih ve 19872/E 1988/2K sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının⁸⁸ uygulanması imkanı yoktur. Çünkü, tapuda kayıtlı taşınmaz mülkiyetinin devri borcunu doğuran sözleşmeler TMK m. 706 hükmü gereğince resmi şekilde yapılması icap eder. Aksi halde sözleşme geçerli bir sözleşme olarak kabul edilemez. Tapu Kanunu m. 26 hükmüne göre taşınmaz mülkiyetinin devri borcu doğuran sözleşmeleri yapmaya tapu sicil memurları yetkilidir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesi Noterlik Kanunu m. 60/3 ve m. 89 hükümleri uyarınca, düzenleme şeklinde yapılabilir.

Arsa sahibi paylaşım sonucu kendisine isabet eden tapuda kayıtlı bağımsız bölümleri, daireleri, üçüncü bir kişiye resmi şekil şartına uymadan satması ya da satış vaadinde bulunması durumunda (mesela yazılı sözleşme ile satması durumu), yapılan sözleşme geçersizdir, hüküm ve sonuç doğurmaz. Ancak, üçüncü bir kişiye kat irtifakı kurulan, ama henüz yapılmakta olan binadan, bağımsız bölüm satışı yapan ya da satış vaadinde bulunan arsa sahibi aynı zamanda yüklenici (müteahhit) ise, satış resmi şekle uyulmayıp adi yazılı şekilde yapılırsa, şekle aykırılığı ileri sürmek kanaatimizce dürüstlük kuralına uygun düşmez. Çünkü arsa sahibi aynı zamanda yapılan inşaatın yüklenicisi konumundadır ve inşaat daha yeni yapılmaya başlanmıştır. Yani bağımsız bölümler henüz tapuya tescil edilmemiştir. Böyle olduğu için, arsa sahibi olan yüklenici tarafından bağımsız bölüm satışı veya bağımsız bölüm satışının vaat edilmesinin yazılı şekilde yapılması sözleşmeyi geçersiz kılmaz. Buradaki bağımsız bölüm satışını ya da satışının vaat edilmesini alacağın temlik gibi kabul etmek gerekir. Dolayısıyla alacağın temlik hükümlerinde sözleşmenin geçerliliği için yazılı olması

⁸⁷ Karataş, 2009: 94.

⁸⁸ 30.09.1988 Tarih ve 19872/E 1988/2K sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı (<http://www.kazanci.com>). (erişim tarihi: 25.11.2015).

yeterlidir. Bu husus 30.09.1988 tarih ve 1987/2E 1988/2K sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında açıklanıp sonuca bağlanmıştır⁸⁹.

⁸⁹ Söz konusu kararda özet olarak; “ Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetin devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilmeyeceğine; bununla beraber Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde; olayın özelliğine göre hakimin M. K.nun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine ilk iki toplantıda üçte iki çoğunluk sağlanamadığından 30.9.1988 günlü üçüncü toplantıda salt çoğunlukla karar verildi.” (<http://www.kazanci.com>). (erişim tarihi: 25.11.2015).

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI

2.1. Sözleşmesinin Kuruluşu

2.1.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanununun “borç ilişkisinin kaynakları” başlıklı birinci bölümünde m. 1 ile m. 48 hükümleri arasında sözleşmeden doğan borç ilişkileri düzenlenmiştir. İnceleme konumuz olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK üçüncü ayırmda “*Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar*” üst başlığı altındadır.

TBK m. 1 hükmüne göre, “*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir.*” Bir sözleşmenin varlığından bahsedebilmek için madde metninde geçen “*tarafların*” ifadesinden de anlaşıldığı üzere “*iki tarafın*” bulunması gerekir. Çünkü sözleşme yapıldığı zaman taraflar arasında hukuki bir ilişki ya da hukuki bir bağ kurulmuş olur. Kurulan bu hukuki ilişki, hukuki bağ değiştirilebilir ya da önceden kurulan bu hukuki ilişki, hukuki bağ kaldırılabilir.

TBK m. 1 hükmünde geçen “*karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamasından*” amaç ise açık bir şekilde anlaşılmaktadır. Yani tarafların iradelerinin birbirine uygun ve karşılıklı olmasıyla hukuki işlem tamamlanmış olur. *İrade beyanının açıklanması bir kişinin bir hakkı veya hukuki ilişkiyi kurma, değiştirme veya ortadan kaldırma iradesini dış dünyaya yansıtması, açıklaması ya da bildirmesi veya bunu doğrudan doğruya icra ederek yürürlüğe koymasını ifade eder*⁹⁰.

Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi iki tarafın karşılıklı olarak irade beyanında bulunmalarıyla kurulur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları karşılıklı ve birbirine uygun irade beyan etmişlerse, yani taşınmazı satmayı vaat eden vaat borçlusunu ile taşınmazı satın alacak olan vaat alacaklısı sözleşmenin kurulması için birbirine uygun irade beyanında bulunmuşlarsa, kural olarak sözleşme ilişkisi kurulmuş olacağından, meydana gelen sözleşme hükümleri vaat alacaklısı ile vaat borçlusunu bağlar.

Bir Yargıtay kararında

“ *Bir sözleşmede aranması gereken en önemli unsur tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunmaları gerçek iradelerin aktin konusu ve onun esaslı noktalarında birleşmiş olmalarıdır.*

⁹⁰ Bkz, Karataş, 2009.

Fakat her halde görünürde değil gerçekte bir sözleşmenin meydana gelip gelmediği sonucuna varmak için olayın özelliği, hal ve şartlar, Türk Medeni Kanununun m.2'deki dürüstlük kuralları ile güven ilkesine de bakmak gerekir.

Öte yandan; hukuki ilişkilerin Türk Medeni Kanunu m. 2'de hükme bağlanan “dürüst davranma” kuralına uygun kurulması olayın özelliğinin hal ve şartların iki taraf içinde o sözleşmenin yapılmasını icap ettirmesi gerekir. Eğer sözleşmenin bir tarafı karşı taraftan aydın, vicdanlı, makul ve namuslu insanların doğruluk ve insaf duygularını inciten taahhütler sağlamışsa böyle bir sözleşme aynı zamanda hukuka da aykırı olacağından bu tür bir sözleşmeyi yaparak dürüstlük kurallarına aykırı davranan kişinin hakkı hukuk düzeni tarafından korunmaz⁹¹.”

Denilmektedir.

Sözleşmenin kuruluşu sırasında iradesini ilk açıklayan kişiye “öneren”, bu kişinin iradesine “öneri”, önerenin irade beyanının uygun olduğunu bildiren diğer tarafın beyanına ise “kabul” denir. Yukarıda da açıklandığı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin varlığından ve taraflarını bağlayıcılığından söz edebilmek için öneri ve kabulün karşılıklı ve birbirine uygun olması, yani sözleşmenin esaslı noktalarında bir ihtilaf olmaması gerekir. Bir anlamda sözleşmenin esaslı noktalarında sözleşmenin taraflarının iradelerinin uyuşması gerekir. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olduğu için, bu ön sözleşme ile ileride yeni bir sözleşme yapmak hüküm altına alınmış olur⁹². Konuya ilişkin Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 29.11.2004 T. 4310-8268 sayılı kararında

“dava, satış vaadi sözleşmesine dayanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Kaynağını Türk Borçlar Kanununun m. 29 hükmünden alan satış vaadi sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu m. 237 hükmü ile Türk Medeni Kanunu m. 706 hükmü ve Noterlik Kanunu m. 89 hükümleri uyarınca noter önünde resen düzenlenmesi gereken, başka bir anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Medeni Kanun m. 716 hükmü uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.”

şeklinde açıklamıştır⁹³.

2.1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Yapılması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olduğundan, asıl sözleşmenin yapıldığı şekilde hüküm altına alınması gerekir. Diğer sözleşmelerin kuruluşu aşamasında olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kuruluşunda da “sözleşme yapma ehliyeti,

⁹¹ Yargıtay 14. HD. 2006/14208 Esas, 2007/1296 Karar ve 14.02.2007 tarihli kararı, <http://www.adliforum.com/showthread.php?t=60472>, (erişim tarihi: 06.03.2016).

⁹² Karataş, 2009: 8.

⁹³ www.kazanci.com. (erişim tarihi: 05.12.2015).

hukuka ahlaka adaba uygunluk, ifa imkansızlığının bulunmaması, irade ile beyan arasındaki uygunluk, geçerlilik şeklinin arandığı hallerde bu şekle uygunluk⁹⁴, şartları aranır. Sözleşmenin konusunun da sözleşmede yer alması sözleşmenin zorunlu unsurlarındandır. Sözleşmedeki bu unsurlardan birinin olmaması satış vaadi sözleşmesine geçerli nitelik kazandırmaz⁹⁵. Yani kurulan satış vaadi sözleşmesi geçersizdir.

2.2. Sözleşmenin Tarafları

Her sözleşme ilişkisinde olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de tarafları vardır. Bunlar vaat alacaklısı ile vaat borçlusudur. Taşınmazı satmayı vaat eden vaat borçlusunu, taşınmazı satın alacak olanda vaat alacaklısıdır.

Diğer sözleşmeler gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de tek tarafa veya iki tarafa borç yükleyebilir. İki taraflı satış vaadinden amaç; sözleşmenin satıcıya ileride satmak, alıcıya ise satın almak borcunu yüklemesidir. Bir taraflı satış vaadindeyse, sadece satıcı alım sözleşmesi inşa etme borcu altına girmektedir. Alıcının satın alma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bir taraflı satış vaadi sözleşmesi ivazlı ya da ivazsız olarak yapılabilir. İvazlı bir taraflı satış vaadinde satıcı alıcının taahhüt ettiği bir edim karşılığı olarak satmayı taahhüt etmektedir⁹⁶. Yukarıda geçen bir taraflı satış vaadi sözleşmesini, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tek taraflı bir iradeyle kurulabileceği şeklinde anlamamak icap eder. Tek taraflı irade beyanı aslında satış vaadi sözleşmesinin kuruluşu aşamasında iradesini ilk açıklayan kişinin önerisidir. Burada, öneren bir ivaz karşılığında ileride taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması borcu altına girmektedir. Sözleşme yapma yükümlülüğü, belirli bir vadenin gelmesiyle veya hak sahibinin talebiyle muaccel hale gelmektedir⁹⁷. Yani kısaca söylemek gerekirse, sözleşmenin diğer tarafının kabul beyanı olmadan taraflar arasında sözleşme ilişkisi kurulmuş olmaz.

Bu özelliği dolayısı ile sözleşmeyle sağlanan bir hak sözleşmenin tarafı olmayan bir kimseye karşı ileri sürülemez⁹⁸. Yukarıda yapılan açıklama ile beraber, taşınmaz satış vaadi

⁹⁴ Kılıçoğlu, 2009: 60; TBK Madde 27- Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.

Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur.

⁹⁵ Esenler ve Güven, 2012: 205.

⁹⁶ Kocayusufoğlu, 1959: 86.

⁹⁷ Doğan, 2006: 62.

⁹⁸ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 6962-8240 sayı 26.06.2007 tarihli kararı. (Karataş, 2009'dan alınmıştır).

sözleşmesinin varlığından ve sözleşme taraflarını bağlayıcılığından bahsedebilmek için öneri ve kabul, karşılıklı ve birbirine uygun olmalıdır. Başka bir anlatımla, sözleşmenin esaslı noktalarından olan irade beyanları arasında uygunluk olmalı, ayrıca taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi karşılıklı taahhütleri içeren bir sözleşme niteliğindedir⁹⁹. Çünkü iki taraf bir araya gelip öneri ve kabul beyanında bulunmadan, şekline uygun düzenlenmiş resmi şekil şartlı bir sözleşmeden söz edilemez.

Tam iki tarafa ve eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeleri kısaca tanımlamak konuyu daha iyi anlamamızı sağlayacaktır. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan her ikisi de her zaman borç altına girmektedir¹⁰⁰. Edimler karşılıklı olarak değiştirilmektedir. Örneğin satış, kira, hizmet, istisna sözleşmeleri buna örnek verilebilir. Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, tarafların yüklendikleri edimleri birbirleriyle değiştirme amacı gütmemektedir. Edimler birbirine bağlı olmayıp, birbirinin sebep ve karşılığını oluşturmazlar. Örneğin; tüketim ödücü ve kullanım ödücü sözleşmesi örnek verilebilir. Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, önce taraflardan biri için karşılıksız bir asli edim yükümü doğar. Sonra bu borç sebebiyle fakat ondan bağımsız olarak diğer tarafın tali edim yükümü doğar¹⁰¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin karşılıklı taahhütleri içeren bir sözleşme olması şeklindeki ifade, iki tarafın aynı anda aynı hukuki işlemin tarafı şeklinde anlaşılmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iki taraflı sözleşmelerden olması demek, o sözleşmede satış vaadinde bulunanın satış iradesi, vaat alacaklısının da satın alma iradesini taşıyor olması demektir¹⁰². Çünkü TBK m.1 hükmüne göre sözleşmenin kurucu unsuru tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunmalarıdır. İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan her biri, diğer tarafın hem alacaklısı, hem de borçlusudur. Bu tür sözleşmeler her iki tarafa da borç yükler. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ise, her iki taraf da birbirine karşı asli bir edim, (bir borç yani) yüklenmektedir. Taraflardan birinin edimi, diğer tarafın ediminin sebep ve karşılığını oluşturur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların, yani vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun birbirine karşı borçlandıkları iki asli edim vardır. Vaat borçlusunun edimi satış vaadinde bulunduğu eşyanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretmek, vaat alacaklısının edimi ise, bu temlik karşılığında bir bedel ödemektir.

⁹⁹ Karataş, 2009: 11.

¹⁰⁰ Bkz. Eren, 2017.

¹⁰¹ Surlu, 2014: 53.

¹⁰² Surlu, 2014: 53.

Sözleşmelerde borç ilişkisinin tarafları alacaklı ve borçlu adını alır. Bu sebeple, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları “*vaat alacaklısı*” ve “*vaat borçlusunu*” olarak ifade edilir. Bununla birlikte “*yüklenici*”yi de tanımlamak konumuz bakımından faydalı olacaktır.

2.2.1. Vaat Alacaklısı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, taşınmaz satış vaadini kabul eden gerçek veya tüzel kişi olabilir¹⁰³. Vaat alacaklısı gerçek kişi ise tam ehliyetli (TMK m.8), ergin (TMK m.11) ve ayırt etme gücüne sahip (TMK m.13) bir kimse olması zorunludur¹⁰⁴. Sınırlı ehliyetsizler (küçük ve kısıtlılar) veli ya da vasisi aracılığıyla işlem yapar¹⁰⁵. Tüzel kişilerde ise yetkili temsilci aracılığıyla işlem yapılır. Belediyelerde ise Belediye Kanunu m. 18/e hükmüne göre Belediye Meclisinin kararı gerekir. Bu anlamda Belediye Meclisi vaat alacaklısı konumundadır. Vaat alacaklısı satış vaadi sözleşmesinde doğrudan irade açıklamasında bulunabileceği gibi vekil, temsilci, veli ya da vasi tarafından da temsil edilebilir. Vekil aracılığıyla yapılan satış vaadi sözleşmelerinde vekile noterden düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi yapma konusunda özel vekalet verilmesi gerekir. NK. m. 89 hükmüne göre düzenleme şeklinde yapılmayan vekaletler geçerli değildir. Vekilin de medeni haklarını kullanmaya ehil biri (Fiil Ehliyeti) olması gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle vaat alacaklısı vaat borçlusundan taşınmaz mülkiyetini talep yetkisi kazanır¹⁰⁶. Bir Yargıtay kararında da bahsedildiği üzere, mülkiyetin temlik işlemi iradi olarak yapılmazsa, tescile zorlamak suretiyle hükmen tescili dava edilebilir¹⁰⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem ve taahhüttür. Bu özelliği nedeniyle, vaat borçlusunu, vaat alacaklısına mülkiyeti kendisine ait olmayan bir taşınmazında ya da ileride malik olacağı bir taşınmazın satışını da vaat edebilir. Bu şekilde taşınmazı vaat alacaklısına temlik etme taahhüdü altına girmiş olur.

Vaat alacaklısının yabancı uyruklu bir kişiye satış vaadinde bulunması durumunda karşılıklılık ilkesi göz önünde bulundurulmalıdır. Yargıtay’da bir kararında bu hususu açıklığa kavuşturmuştur. Buna göre karşılıklılık ilkesi araştırılarak buna göre sonuca

¹⁰³ Surlu, 2014: 75.

¹⁰⁴ Serozan, 2013: 214.

¹⁰⁵ Serozan, 2013: 187.

¹⁰⁶ Karataş, 2009: 14, “*Davacıya taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesiyle yapılan temlik geçerliyse de, satış vaadi sözleşmesi sadece sözleşmenin vaat alacaklısına vaat borçlusunu ifaya zorlama yetkisi tanıdığından, davacı bu sözleşmeyle kazandığı şahsi hakkı üçüncü kişiye karşı ileri sürülemez.*”

¹⁰⁷ Yargıtay 14. HD. 9047-9606 sayılı 05.03.2007 tarihli kararı, <http://doczz.biz.tr/doc/129250/kat---t%C3%BCrkiye-noterler-birli%C4%9Fi> (erişim tarihi:01.07.2017).

gidilmesi icap etmektedir¹⁰⁸. Yabancı uyruklunun taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bir Türk vatandaşına temlik etmesi durumunda, sözleşme ifa kabiliyeti kazanmış olur.

2.2.2. Vaat Borçlusu

Taşınmaz satış sözleşmelerinde taşınmaz satışını vaat eden gerçek ya da tüzel kişi olabilir. Vaat borçlusu da sözleşme yapma iradesini doğrudan açıklayabileceği gibi vekil, temsilci, veli ya da vasi aracılığıyla da açıklayabilir¹⁰⁹. Tüzel kişilerde ise yetkili temsilci aracılığıyla işlem yapılır. Yukarıda da belirtildiği gibi, vekil aracılığıyla yapılan satış vaadi sözleşmelerinde vekile noterden düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi yapma konusunda özel vekalet verilmesi gerekir¹¹⁰. Noterlik Kanunu m. 89 hükmüne göre düzenleme şeklinde yapılmayan vekaletler geçerli değildir¹¹¹. Vekilin de medeni haklarını kullanmaya ehil biri olması gerekir¹¹².

Elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyetidir¹¹³(TMK m. 701). Paylı mülkiyet ise, birden fazla kişinin bir eşyanın tamamında paylı olarak bu malları veya malı maddi olarak paylaşmaksızın malik olmasıdır¹¹⁴. Satış vaadi sözleşmesinin konusu bir arsa üzerine yapılacak binadaki bir bağımsız bölüm ise ve arsa paylı mülkiyete tabi ise, satış vaadi sözleşmesini maliklerden sadece birinin yapması durumunda, Türk Medeni Kanunu m. 692 hükmüne göre, taşınmaz üzerine bina yapılarak tasarrufta bulunulması diğer paydaşların onayı ve oybirliğini gerektirir. Aksi halde dayanılan satış vaadi sözleşmesinin ifa kabiliyeti bulunmadığından mülkiyet devri mümkün değildir. Bunun gibi vaat borçlusunun sözleşme konusu üzerinde tasarruf yetkisi yoksa sözleşmeyi kabul iradesi hüküm ve sonuç doğurmayacaktır.

¹⁰⁸ Yargıtay 14. HD. 3.6.2008 tarih ve 2008/1067Esas, 2008/7088 Karar sayılı kararı, Yargıtay 14. HD. 10.12.2009 tarih ve 2009/13154 Esas, 2009/13898 Karar sayılı kararı, <http://doczz.biz.tr/doc/129250/kat---t%C3%BCrkiye-noterler-birli%C4%9Fi> (erişim tarihi:01.07.2017).

¹⁰⁹ Surlu, 2014: 54.

¹¹⁰ Surlu, 2014: 54.

¹¹¹ Noterlik Kanunu madde 89 – Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir.

¹¹² Bkz. Eren, 2017.

¹¹³ <http://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?f=195&t=59718> (erişim tarihi: 02.08.2016).

¹¹⁴ Eren, 2012: 83.

Taşınmaz satış vaadinde bulunanın bu vaatte bulunması için ilk akla gelen tapuda taşınmaza malik olmasıdır. Taşınmaza zilyet olanda satış vaadinde bulunabilir. Önemli olan satış sözleşmesinin yapıldığı anda taşınmaza malik olmasıdır. Fakat miras yoluyla gelen henüz intikalleri yapılmamış taşınmaz da mirasçı malik sayıldığı gibi, TMK m. 705/2 hükmündeki hallerde de tescil olmadan da malik sayılır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem ve taahhüttür. Bu özelliği nedeniyle vaat borçlusu mülkiyeti kendisine ait olmayan bir taşınmazında ya da ileride malik olacağı bir taşınmazın satışını da vaat edebilir. Bu şekilde taşınmazın mülkiyetini üzerine geçirerek vaat alacaklısına temlik etme taahhüdü altına girmiş olur¹¹⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini kooperatifler hukuku bakımından da ele almak gerekmektedir. Kooperatif ortaklıklarında tüm ortakları temsil eden organ kooperatif genel kuruludur. Kooperatifi temsille yetkili kılınanlar, kooperatifi temsilen taşınmaz alım satımı yapabilir. Ancak taşınmaz alım ve satımında en yetkili organ olan kooperatif genel kurulu tarafından yetkilendirilmelidir. 1163 sayılı Koop. Kanunu m. 42/6 hükmüne göre *“gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek”* yetkisi kooperatif genel kurulundadır.

Kanaatimizce, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir satış sözleşmesi olmadığı halde, ileride yapılacak asıl sözleşmenin yapılmasını isteme hakkı veren bir ön sözleşme olduğundan ve yine asıl sözleşmenin yapıldığı şekle tabi olduğundan dolayı, kooperatif genel kurulunun onayının alınması icap etmektedir. Bu noktada şöyle bir eleştiri de getirilebilir. Burada yapılan sözleşme bir ön sözleşmedir. Bir ön sözleşme yapılırken sınırlayıcı olmak yerine, sözleşme yapma ehliyeti ve yetkisi olanların daha özgürce sözleşme yapmasına imkan sağlamak gerekir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olduğu halde resmi şekil şartına uyularak yapılması gerektiğinden, yine de kooperatif genel kurulunun onayının alınması, sözleşmeye geçerlilik kazandırmak için gereklidir düşüncesindeyiz. Dolayısıyla kooperatif genel kurulu yetkili organ olmasına rağmen, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılacağı zaman, genel kurulun onayının alınmamış olması, sözleşmeyi hemen geçersiz hale getirmemeli, genel kurul onaylarsa, bir anlamda askıda bekleyen sözleşme hüküm ve sonuç doğurmalıdır.

¹¹⁵ <http://www.hukukihaber.net/> Av. Mehmet Erol (erişim tarihi: 17.11.2015).

2.2.3. Yüklenici

Yüklenici (müteahhit) esasen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafı değildir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi günümüzde artık birlikte yapılmakta olup, yükleniciyi de bu anlamda tanımlamak faydalı olur düşüncesindeyiz. Arsa sahibi ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yapan yüklenici, kendi payına düşen bağımsız bölümlerin satışını vaat edebilir. Bu anlamda da yükleniciyi bilmek icap eder. Yüklenici, kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tarafıdır ve TBK m. 470 hükmünde düzenlenmiştir¹¹⁶. Yüklenici gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi, bazen birden fazla kişiden de oluşabilir. Aynı şekilde birden fazla şirket de bir araya gelerek iş ortaklığı (Joint Venture) şeklinde adi ortaklıkla yüklenici olabilir. İş alan yüklenici işi başka bir yükleniciye de yaptırabilir. Buna da alt yüklenici ya da uygulamadaki adıyla taşeron denilir¹¹⁷. Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesiyle yüklenici, arsa sahibinin arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümler yapmak suretiyle, bütünlük arz eden kat yapma borcu altına girmektedir¹¹⁸.

2.3. Sözleşmenin Unsurları

2.3.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleme

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olması özelliğinden dolayı sözleşmenin kuruluşu için iki tarafın bulunması, tarafların birbirine uygun karşılıklı irade açıklamasında bulunması gerekir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ise, her iki taraf da birbirine karşı asli bir edim, (bir borç yani) yüklenmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının borcu, sözleşme bedelini peşin olarak vaat borçlusuna vermektir. Vaat borçlusunun borcu ise, bedeli verilen taşınmazın ilerde satışını vaat etmektir.

2.3.2. Sözleşme Ehliyeti

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılabilmesi için, tarafların sözleşme yapma ehliyetlerinin var olup olmaması önem taşımaktadır. Diğer sözleşmelerde de olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bir sözleşmenin varlığından bahsedebilmek için, bu sözleşmeyi yapanların hukuki işlem yapma ehliyeti olmalıdır. Ehliyet deyiminden hak ehliyeti

¹¹⁶ Madde 470- Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

¹¹⁷ Bkz. Durak, 2015: 207-246.

¹¹⁸ Yavuz, 2012: 483, Şahin, 2012: 102.

ve fiil ehliyeti anlaşılır¹¹⁹. Türk Medeni Kanunu m. 9 hükmünde “*fiil ehliyetine sahip olan kimse kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir.*” demektedir. Yine Türk Medeni Kanunu m. 16 hükmünde “*ayırt etme gücüne sahip küçükler ve kısıtlılar yasal temsilcilerinin rızası olmadıkça kendi işlemleriyle borç altına giremezler.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarından birinin sözleşme yapma ehliyetinin olmaması, sözleşmenin butlanı sonucunu doğurur. Yani sözleşme geçersizdir. (TMK m.15) Sözleşme ehliyeti ile anlatılmak istenen, sözleşmenin yapıldığı andaki ehliyetin varlığı veya yokluğudur¹²⁰. Kişinin sözleşmeden sonra sözleşme ehliyetine hak kazanması sözleşmeyi geçerli hale getirmeyeceği gibi, sözleşme yapma ehliyetinin sonradan kaybedilmiş olması da sözleşmeyi geçersiz hale getirmez¹²¹. Sözleşme yapma ehliyeti olmayan bir kimseyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması durumunda, sözleşmenin diğer tarafının iyiniyetli olup olmaması önemli değildir. Yapılan sözleşme geçersiz (batıl) kabul edilmiştir. *Bu husus 11.06.1941 tarih 1941/74E 1941/21K sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da ifade edilmiştir.* Uygulamada Yargıtay, sözleşme yapma ehliyeti yoksunluğu savunmasında bulunulmuşsa, bu hususun araştırılması gerektiğini vurgulamaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat edenin tüzel kişi olması durumunda, tüzel kişi adına hukuki işlem yapmaya yetkili olan organlarca belirlenen, tüzel kişiyi üçüncü kişiler nezdinde temsile yetkili kişi ya da kişilerin kim olacağı tüzel kişinin kuruluş belgesi ya da tüzel kişinin bağlı olduğu yasalarca belirlenir¹²². Tüzel kişinin yetkili temsilcisinin yetkili kılındığına dair yetki belgesini notere sunması, noterinde sunulan bu belgedeki yetkilere göre tüzel kişi temsilcisinin yetkili olduğunun ve bunun üzerine satış vaadi sözleşmesini yapmaya yetkili olduğunun anlaşılması durumunda sözleşmenin vaat eden tarafı olarak satış yapılır. Noterce yapılan satış vaadi sözleşmesinin altına sözleşmenin eki olarak da yetki belgesinin içeriği, tarih ve sayısı yazılır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi temsilci ya da vekil aracılığıyla yapılabilir. Ancak sözleşmenin bu şekilde yapılması çeşitli sorunlara yol açabilir¹²³. Temsil ilişkisinde üçlü bir ilişki söz konusudur. Bu ilişki temsil edilen, temsilci ve üçüncü kişi arasında kurulur¹²⁴.

¹¹⁹ Feyzioğlu, 1976: 297.

¹²⁰ Serozan, 2013: 215.

¹²¹ Bkz. Eren, 2017.

¹²² Kalyon, 2004: 242.

¹²³ Bilindiği gibi temsil, başkası ad ve hesabına işlem yapmaktır. Başkasının ad ve hesabına işlem yapma yetkisi temsil yetkisi olarak tanımlanır.

¹²⁴ Feyzioğlu, 1976: 376.

Temsilde hukuki işlemin tarafları ile bunu yapanlar farklı kişilerdir. Hukuki işlem temsilci tarafından yapıldığı halde, hüküm ve sonuçları temsil edilene aittir¹²⁵.

Türk hukukunda temsil yetkisinin mutlaka bir sözleşme ile verilmesi gerekmez. Temsil yetkisi tek taraflı bir hukuki işlemle de verilebilir. Temsil yetkisi herhangi bir şekle tabi değildir¹²⁶. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde temsil yetkisi noterde düzenleme şeklinde yapılmalıdır. Çünkü Noterlik Kanunu m. 89 hükmünde tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerin düzenleme şeklinde yapılmasını şart koşturmuştur.

Temsil yetkisi ile vekalet birbirinden farklıdır. Temsil başkasının ad ve hesabına işlem yapmak iken, vekalet bir sözleşmedir. Temsil yetkisi daha önce de belirttiğimiz gibi tek taraflı hukuki işlemle kurulabilir. Vekalet olmadan temsil yetkisi olabileceği gibi temsil yetkisi olmadan vekalet sözleşmesi de olabilir.

Vekil aracılığıyla yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Kural olarak, vekil ile sözleşme yapan kişi TMK m. 3 hükmüne göre iyiniyetli ise, yani vekilin vekalet görevini kötüye kullandığını bilmiyor veya kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen bilmesine imkan yoksa, vekil ile yapılan sözleşme vekil edeni bağlar ve bu sözleşme geçerlidir. Aksi takdirde vekil aracılığıyla yapılan satış vekil edeni bağlamaz¹²⁷. Vekalet sözleşmesi vekil ile vekil eden arasındaki güven ilişkisine dayanır. Vekilin borçlarının çoğunluğu da bu güven ilişkisinden kaynaklanır. TBK m. 506/2 hükmünde “*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.*” denilerek güven ilişkisine vurgu yapmıştır. Buna göre vekil, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini vekalet yoluyla yaparken, vekil edenin verdiği yetkinin kapsamı dışına çıkmamalıdır¹²⁸. Aksi durumda bir Yargıtay kararında da belirtildiği gibi vaat borçlusunun gerçek iradesini yansıtmayan sözleşmeye değer verilemez. Diğer yandan TBK m. 506/3 hükmünde “*Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.*” Şeklindeki düzenlemede; vekilin, vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etmek durumunda olup, vekil edeni zarara sokacak davranışlardan da kaçınması gerekir.

Gerçek ve tüzel kişiler hukuki işlemlerinde doğrudan taraf olabildikleri gibi, bu işlemlerini bir vekil tayin ederek te yapabilirler. Bu husus taşınmaz satış vaadi sözleşmesi içinde geçerlidir. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir vekil aracılığıyla yapılacaksa

¹²⁵ Kılıçoğlu, 2009: 154.

¹²⁶ Bkz. Akyol, 2009.

¹²⁷ Karataş, 2009: 23.

¹²⁸ Bkz, İnceoğlu, 2010.

vekilin vekaletnamesinde özel yetkisinin bulunması gerekir. Yani vekilin vekaletnamesinde özel yetkinin bulunması, bu sözleşmeyi vekil sıfatıyla yapması için yeterlidir. Vekil adına düzenlenen vekaletname taşınmaz satışına ilişkin ise, bu durumda vekilin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisi de vardır. Bu kural TBK m. 548/2 hükmünde ticari temsilciler bakımından da düzenlenmiştir. Yani ticari temsilci, açıkça yetkili kılınmadıkça, taşınmazları devredemez veya bir hak ile sınırlandıramaz. Bu durum taşınmaz satış vaadi sözleşmesi içinde uygulanır. Vekalet sözleşmesi özel bir şekilde bağlı değildir. Ancak taşınmaz satış vaadine ilişkin olursa, Noterlik Kanunu m. 89 hükmü gereği düzenleme şeklinde yapılması gerekir.

Vekalet görevinin sona ermesi TBK m. 512 hükmünde *“Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”* şeklindedir. Vekalet görevinin ölüm, ehliyet kaybı ve iflas durumlarında sona ermesi TBK m. 513 hükmünde *“Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur. Bu hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır.”*

Vekâletin sona ermesi vekâlet verenin menfaatlerini tehlikeye düşürüyorsa, vekâlet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi, işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, vekâleti ifaya devam etmekle yükümlüdür.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 513/1 hükmündeki düzenleme TBK m. 43 hükmü ile uyumlu olup taraflardan birinin ölümü ile vekalet görevinin sona ereceğini kabul etmiştir. Madde metninden açıkça anlaşıldığı gibi, kanun koyucu vekalet görevinin kural olarak ölüm, ehliyet kaybı ve iflasla sona ereceğini kabul etmiştir. Ancak iki istisnai durum da madde metninde belirtilmiştir. Bunlar sözleşmede aksinin kararlaştırılması ve işin niteliğinden vekalet görevinin devam etmesinin gerekmesidir.

Vekilin azli tek taraflı yenilik doğuran bir işlem olup herhangi bir şekilde tabi değildir¹²⁹. Azil irade beyanının karşı tarafa ulaşması ile vekalet ilişkisi tasfiye edilmesi gerekli bir ilişki durumuna girer¹³⁰. Vekaletten azlin hukuki işlemlere etkisi TBK m. 514 hükmünde *‘Vekilin sözleşmenin sona erdiğini öğrenmeden önce yaptığı işlerden, vekâlet veren ya da mirasçıları sözleşme devam ediyormuş gibi sorumludur.’* şeklindedir. Bu hüküm vekil ile vekil eden arasındaki iç ilişkiye ilişkindir. Vekaletten azil taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir tarihte ise, sonradan yapılan bu azil üçüncü kişinin

¹²⁹ Bkz. İnceoğlu, 2009.

¹³⁰ Hatemi vd., 1992: 435.

kazanımlarını etkilemez. Ya da azil usulünce ilan edilmediyse, bu durumda yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Burada amaçlanan üçüncü kişilerin haklarının korunmasıdır¹³¹.

2.3.3. İrade Açıklamasının Noter Huzurunda Yapılması

Borçlar hukukunda kural olarak sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir ve bu husus kanun koyucu tarafından da TBK'da hüküm altına alınmıştır. TBK m. 12/1 hükmünde *“Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.”* şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu, taraflardan birinin veya her ikisinin, bazen de üçüncü kişilerin veya kamunun menfaatini korumayı ya da hukuki güvenliği sağlamayı amaçlamışsa şekil zorunluluğu getirilebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK m. 237, Tapu Kanunu m. 26, Noterlik Kanunu m. 60 ve m. 89 hükümleri gereği noterde ya da tapu sicil müdürlüklerinde düzenleme şeklinde yapılabilir. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vaat borçlusunu ile vaat alacaklısı tarafından noterde onaylama değil, düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi noterde düzenleme şeklinde yapılmamışsa geçerli bir sonuç doğurmaz. Şekil şartı sözleşmenin geçerlilik şartı olup kamu düzenine ilişkindir. Bu niteliği itibariyle dava açılması durumunda mahkemece kendiliğinden gözetilir. Tarafların bu hususu ileri sürüp sürmemesine bakılmaz. Bu şartlara uyulmadan yapılan sözleşmelere dayanılarak tescil istenemez. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esaslı unsurlarının değiştirilmesinde, düzenlenmesinde öngörülen resmi şekle uyulması gereklidir. Fakat sözleşmeyi bozmayan, değiştirmeyen ikincil şartların resmi şekilde yapılması zorunlu değildir. Çünkü, bu şartlar sözleşmenin esaslı bir unsuru değildir ve sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyen tarzda olan şartlardır.

2.3.4. Sözleşme Konusunun Belirli Ya Da Belirlenebilir Olması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu taşınmazlar oluşturur. Taşınmaz mallar niteliği gereği bir yerden alınıp başka bir yere götürülemez. Ancak buldukları yerde kullanılabilirler. Türk Medeni Kanunu m. 704 hükmünde taşınmaz mülkiyetinin kapsamına; arazi, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler girer. Türk Medeni Kanunu m. 705 hükmüne göre kural olarak taşınmaz mülkiyeti tapu kütüğüne tescille kazanılır. İstisnai durumlar TMK m. 705 hükmünde sayılmıştır. Ancak bu maddeye göre malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi için, taşınmazın tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekir.

¹³¹ Bkz, Akyol, 2009.

Taşınmaz satış vaadinin konusu ancak tapuda kayıtlı olan taşınmazlardır. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olması için vaat borçlusunun satış vaadine konu taşınmaza tapuda malik olmasına gerek yoktur. Yani bir kişi tapuda maliki olmadığı bir taşınmaz için dahi satış vaadi sözleşmesi yapabilir. Önemli olan vaat borçlusunun sözleşmeye konu taşınmaza ifanın istendiği anda malik olmasıdır¹³². Vaat borçlusunun satış vaadine konu olan taşınmaza, sözleşmenin ifa edileceği zaman malik olması yeterlidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmasıyla ilerde taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması taahhüt edilmiş olur. Bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ilerde yapılacak olan taşınmaz satış sözleşmesinin tüm esaslı unsurlarını içermelidir. Yani sözleşmenin tanımında yer alan, onun tipi için zorunlu olan asgarî unsurlara, sözleşmenin objektif esaslı noktaları adı verilir¹³³. Bir anlamda, objektif esaslı noktalar, sözleşmenin tipini belirleyen, karakteristik yapısını oluşturan noktalardır¹³⁴. Bir sözleşme kurulurken, taraflarının karşılıklı olarak iradelerinin sözleşmenin objektif esaslı noktaları üzerinde uyuşması gerekmektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinde objektif bakımdan esaslı noktalar; tarafların adları ya da temsilci veya vekillerinin kimlikleri, satış konusu taşınmaz ve nitelikleri, satış bedeli (semen) ve hukuki sebebin resmi şekilde düzenlenecek senette yer alması gerekir. Yani sözleşme taraflarının asgari olarak üzerinde anlaştıkları kanunen zorunlu olan ve genellikle sözleşmenin tipini belirleyen esaslı unsurlardır¹³⁵. Satış bedeli de satış sözleşmesinde sözleşmenin objektif unsurları arasındadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından satış bedeli vaat edilen taşınmazın bedeli, vaat alacaklısının da karşı edimidir. Satış bedeli satış vaadi sözleşmesinde yazsa bile, sözleşmenin objektif unsuru olduğu için bağımsız bir davaya konu olabilir. Kanaatimizce, vaat borçlusunun böyle bir davayı açmasında hukuki yararı vardır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, ilke olarak taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olması gerekir. Taşınmazın tamamının satılması durumunda ileride satış vaadi sözleşmesinin ifası için pek sorun doğurmaz. Fakat taşınmazın belli bir kısmının satılması durumunda, satışı vaat edilen bu kısmın belirlenebilir olması gerekir. Bu şekilde yapılan bir satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Mesela taşınmazın kat irtifakına ya da kat mülkiyetine konu olması. Bunlarda ifa kabiliyeti vardır. Fakat arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde olduğu gibi kat irtifakı ile oluşacak daire satışı vaat edilmişse henüz taşınmaz tapuda arsa olarak gözükyorsa burada ifa olanağı yoktur. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satışa konu

¹³² Karataş, 2009: 31.

¹³³ Antalya, 1991: 68 vd.

¹³⁴ Kocaağa, 2008: 80-81.

¹³⁵ <http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/357/650.pdf> Akyüz, S. Petek; Şekle Aykırılık Nedeni İle Geçersiz Taşınmaz Satımlarından Doğan Hukuki Sonuçlar, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi (erişim tarihi: 15.10.2016).

bağımsız bölüm (yer) ferdileştirilerek gösterilmemişse, mesela; binanın birinci katındaki bir daire şeklinde tarif edilmiş ve o katta birden fazla bağımsız bölüm bulunmakta ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu belirli olmayan bir borca dayanacağından, TBK m. 86 hükmü gereğince bağımsız bölümlerden hangisinin verileceğini seçme yetkisi borçluya, yani vaat alacaklısına aittir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, ileride satışı yapılacak taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı olduğu yerin, kayıt tarihinin, ada ve parsel numarasının yazılması, şayet çapa bağlı bir taşınmazdan belirli bir bölümün satışı vaat ediliyorsa bunun çap üzerinde metrekaresi belirtilerek işaretlenip sözleşmeye eklenmelidir. Sözleşmede satışı vaat edilen taşınmazla ilgili yeterli açıklık yoksa sözleşmenin ifa kabiliyeti olmayacağından, sözleşme geçerli sayılmaz. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin temel unsurlarından biri, sözleşme konusunun belirli ya da belirlenebilir olmasıdır. Yargıtay da bu görüştedir¹³⁶. Yargıtay uygulamasında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde sözleşme konusunun belirli ya da belirlenebilir olması sözleşmenin geçerliliği için gerekli ve yeterli görülmektedir. Diğer taraftan belirli ya da belirlenebilir olma yönünden önemli olan, sözleşmenin ifa anıdır¹³⁷.

2.3.5. Taşınmazın Bedelinin Belirlenmiş Olması ve Ödenmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olması için satış bedelinin belli olması gerekir. Taraflar taşınmazın bedelini de belirlemiş olmalı ya da bedelin sonradan belirlenebilir olması gerekir. Çünkü satış vaadi sözleşmesi ile satıcı taşınmazı satmayı vaat ettiği gibi alıcıda bedeli ödemeyi taahhüt etmiştir. Bedel peşin olarak ödeneceği gibi bedelin taksitler halinde de ödenmesi mümkündür. Ama bunların sözleşmede açıkça gösterilmesi zorunludur. TBK m. 99¹³⁸ hükmüne göre konusu para olan bir borç varsa, bu borcun bedeli ülke parasıyla ödenmelidir. Yabancı para ile satış vaadi sözleşmesi yapılırsa, mesela dolar ya da euro bedel olarak kararlaştırılmışsa, aynen ödeme kaydı sözleşmeye konulmalıdır¹³⁹. Aksi

¹³⁶ Yargıtay 15. HD. 15.02.2012 T., 2011/2775E, 2012/830K sayılı Kararı; Yargıtay 13. HD. 24.06.2014 T., 2014/14651E, 2014/20934K sayılı Kararı. www.kazanci.com. (erişim tarihi: 05.12.2015).

¹³⁷ Çenberci, 1973: 86.

¹³⁸ Madde 99- Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir.

Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir.

Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.

¹³⁹ Reisoğlu, 2008: 269.

halde kanaatimizce, ifa anındaki Türk parası karşılığı bedel olarak ödenir. Ancak Doktrinde farklı görüşlerde mevcuttur¹⁴⁰. Satış vaadini kabul eden, bedeli ödedikten sonra taşınmazın tescilini talep edebilir. Fakat bir kısmını ödeyip bir kısmını ödemediyse kalan kısmını ödemek ya da tevdi mahalli tayin ettirerek oraya yatırması, depo etmesi gerekir. Ancak aradan yıllar geçtikten sonra tescil davası açılmışsa dava tarihi itibarıyla taşınmazın değeri tespit edilerek, uyarılama yapılarak bakiye kısım ödettirildikten sonra tesciline karar verilmesi gerekir¹⁴¹.

2.3.5.1. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulmuş Taşınmazların Satış Vaadi

Bir başka sorunda, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan taşınmazların taşınmaz satış vaadine konu edilmesi ya da kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış olan taşınmazdan bağımsız bölüm satışının vaad edilmesinde; bu sözleşme konusunun belirli olup olmadığının ve sözleşmenin geçerli olarak kurulup kurulmadığı sorudur.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m. 3 hükmüne göre, kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerinde her birinde kat irtifakının kurulduğu tarihteki doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme durumunda ise bu tarihteki değeri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Kat irtifakı ise, arsa payına bağlı bir irtifak türüdür. Yapının tamamlanmasından sonra arsa malikinin ya da kat irtifakına ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu müdürlüğüne yapacağı yazılı bir talep üzerine kanunda gösterilen şartlara göre kat mülkiyetine çevrilir. Binadaki mesken, işyeri, mahzen ve depo gibi bağımsız bölümlerin kat irtifakına konu edilmesi ya da KMK'ya göre, kat mülkiyeti kurulmasından sonra tapu sicilindeki ana taşınmaza ait sayfa kapatılarak bağımsız bölümlerin her biri Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ayrı ayrı taşınmaz niteliği kazanacağından, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazların taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi durumunda sorun olmayacaktır¹⁴². Çünkü, artık kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş olan taşınmazların satışının vaat edilmesi durumunda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmaz belirli bir taşınmaz halini alacaktır. Bu husus 24.04.1978 tarih ve 1978/3E, 1978/4K sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu (YİBBGK) Kararında¹⁴³ belirtilmiştir. Söz konusu kararda

¹⁴⁰ Reisoğlu, 2008: 269.

¹⁴¹ Yargıtay 10. HD. 15.11.2011 Tarih, 2011/6224 Esas 2011/13620 Karar Tarihli Kararı, <http://www.turkhukusitesi.com/serh.php?did=13186> (erişim tarihi:20.06.2017).

¹⁴² Karataş, 2009: 40.

¹⁴³ www.kazanci.com. (erişim tarihi: 05.12.2015).

“...binada kat mülkiyeti kurulmuş ise, kat malikinin bağımsız bölümünü başkalarına devir ve temlike ve satış vaadinde bulunmaya yetkili olduğunda ve satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenleneceğinde doktrinde ve uygulamada bir duraksama ve uyuşmazlık yoktur. Çünkü kat mülkiyetinin kurulmasıyla KMK'nın m.13/4 hükmü gereğince her bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır. Kat malikleri sahibi oldukları bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun malikler için tanıdığı yukarıda anılan işlemleri yapmaya yetkilidirler. Taşınmazda kat irtifakı kurulmuş ise bunun satış vaadine konu olması ve sözleşmenin noterlerce düzenlenmesi mümkündür.”

2.3.5.2. Kat İrtifakı Kurulmamış Taşınmazdan Bağımsız Bölüm Satış Vaadi

Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmamış olup, üzerinde bağımsız bölümler bulunacak şekilde bina yapılmış taşınmazlarda bağımsız bölüm satışının vaat edilmesi durumunda hukuki durum farklılık göstermektedir. Bu tür taşınmazlar tapuda arsa niteliğinde kayıtlıdır. Ancak üzerlerinde yapılan binalar sebebiyle daha karmaşık ve değişik bir hukuki durum gösterirler. Tapuda arsa niteliğinde olmasına rağmen ilerde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulduğunda bir paya bağlanacak bağımsız bölüm henüz ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmadan önce satışı vaat edilebilir. Ancak bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin “belirlilik” unsuru açısından geçerli bir sözleşme olup olmadığı sorunu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterde ya da tapu memuru önünde yapılması gerekip gerekmeyeceği sorunu uzun süren tartışmalar neticesinde Yargıtay tarafından çözüme kavuşturulmuştur.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu 24.04.1978 tarih ve 1978/3E, 1978/4K sayılı kararında; özetle, üzerinde bina bulunan ancak kat mülkiyeti ya da kat irtifakı henüz kurulmamış bir taşınmazda bağımsız bölüm satış vaadi geçerli kabul edilmiştir. Böyle bir satış vaadi söz konusu ise, bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payı oranının keşif neticesinde yapılacak incelemeyle, bilirkişi görüşünden yararlanılarak saptanması olanaklı bulunduğundan, bağımsız bölüme düşen arsa payı oranı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde gösterilmemiş olsa da yargılama sırasında açıklanan yöntemle belirlenebileceğinden, sözleşmenin geçerli olduğu sonucuna varılmıştır. Aynı İçtihadı Birleştirme Kararında bu tür taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tapu memuru tarafından düzenlenmesinin zorunlu olmadığı, noterler tarafından da düzenlenecek taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli ve yeterli olduğu kabul edilmiştir.

Bir başka sorunda; kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmamış bir taşınmazda bağımsız bir bölümün satışının vaat edilmesi durumunda, satış vaadine konu bağımsız bölümün yer aldığı yapının kaçak veya imara aykırı olması neticesinde ortaya çıkan sorunlara ilişkin çözüm yollarının bulunmasıdır.

İmar düzeni; bir arsa üzerine yapılacak olan resmi ve özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yapıların, çeşidine ve amacına göre hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kuralların bütünüdür¹⁴⁴. İmar düzeni kuralları belediye ya da mücavir alanlardaki yapılarla beraber belediye sınırları dışındaki yapıları da ilgilendirir¹⁴⁵. 3194 sayılı İmar Kanunu (İK) ülke bütününde düzenli yerleşmeyi sağlamak, imar kargaşasına meydan vermemek, planlı ve sağlıklı bir kentleşmeyi (yapılaşmayı) gerçekleştirme amacını taşımaktadır. Bu sebeple işbu kanunun emredici hükümleri kamu düzeni ile ilgilidir. İmar Hukukunun kaynakları İmar Kanunu ile beraber 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili diğer yasalar ve imar hukukuna ilişkin yönetmeliklerdir. Bir binanın (yapının) yapımında yukarıda anılan kanunlar ile yönetmeliklere uyulması ve bazı idari işlemlerin yerine getirilmesi icap eder. Bu kurallar inşaata başlamadan öncekiler, inşaat sırasında uyulması gerekenler ile inşaat bitiminden sonra uyulması gereken kurallar bütünüdür.

İmar Kanunu m. 21 hükmüne göre inşaata başlamadan önce “*yapı ruhsatı*” ya da uygulamadaki adıyla “*inşaat ruhsatı*” alınması zorunludur. İmar Kanunu m. 26 ve m. 27 hükümlerindeki istisnalar saklıdır. Buradaki ruhsat kavramı arsa malikine imar şartlarına uygun olarak taşınmazı üzerinde bir binayı (yapıyı) veya yapılmış bir yapı üzerindeki esaslı değişiklik, ek ve onarımları yapabilmesi için yetkili merci tarafından verilen izin belgesidir. Yetkili merci tarafından verilen bu belge sayesinde arsa maliki taşınmazı üzerine bina (yapı) yapabilme yetkisini almış olur. İnşaat yapımına yapı ruhsatı alınarak başlanmışsa ve inşaat bu belgede belirtilen şekilde yürütülüp tamamlanırsa herhangi bir sorun olmaz.

Yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanması durumunda, imar kurallarına aykırı bir inşaat yani uygulamadaki adıyla “*kaçak İnşaat*” var demektir. İmar Kanunu m. 32 hükmüne göre yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanmışsa, ancak yapı ruhsatı ve eklerine aykırı olarak inşaat yapılmışsa bu yapı da kaçak yapı sayılır. Bunun yaptırımı İmar Kanunu m. 32/5 hükmünde gösterilmiştir. Buna göre yapı belediye encümeni ya da il idare kurulu kararını takiben yapı ruhsatına uygun hale getirilmez veya yapı ruhsatına uygun hale getirilmesi imkansız ise masrafı sahibinden tahsil edilerek yıktırılır. Bu sebeple yapı üzerinde inşa edilecek bağımsız bölümlerin satışının yapı inşa edilmeden vaat edilmesi durumunda, yapı yıktırılacağı için satış vaadi sözleşmesi geçerli bir sözleşme olarak kurulmuş olmaz. Ya da yapı ruhsatına aykırı olarak yapılan bağımsız bölümlerinin satışının vaat edilmesi kanuna uygun düşmez. Çünkü sözleşme yapı yıktırılacağı için konusuz kalmış olacaktır. İmar

¹⁴⁴ Zevkliler, 1982: 165.

¹⁴⁵ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, 02.11.1985 tarih 18916 Sayılı Resmi Gazete.

mevzuatına aykırı ve neticede yıkımı zorunlu bir bina meydana getirilmiş ve bu binadaki bir bağımsız bölümün satışı vaat edilmişse ruhsatsız ya da yapı ruhsatına aykırı ve yıkılması zorunlu bir bina var demektir. Böyle bir yerden kazanılan ekonomik değerler korunamayacağından kanun uyarınca bu satışa değer vermek imkansızdır. Aksi yönde bir düşünce kanunsuz yapılan bu yapıların hukuk düzeni tarafından korunması anlamına gelir. Yargıtay uygulamaları bu yöndedir. Kanaatimizce Yargıtay uygulaması doğrudur. Bununla beraber bu tür satış vaadi sözleşmesi yapan tarafın ağır bir ekonomik yaptırıma da tabi tutulması gerektiği kanaatindeyiz. Kaçak yapılaşmanın 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu(TCK) anlamında da yaptırımı vardır. Konuya ilişkin düzenleme TCK m. 184 hükmüdür¹⁴⁶.

Henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmamış bir taşınmazda yapılan binadan bağımsız bölüm karşılığı belirli bir miktar arsa payı devrinin satışı vaat edilmiş olabilir. Aksine bir düzenleme olmadığı sürece yapılan bu arsa payının satış vaadi geçerlidir. Ancak vaat alacaklısına mevzuata aykırı kaçak yapılan bir yapıdaki bağımsız bölümün satışının vaat edilmesi, yapı yıktırılacağı için geçerli değildir ve böyle bir bağımsız bölüm satış vadinin tescili de imkansızdır. Bu tür sözleşmenin ifa olanağının olmadığını bilmek gerekir.

2.3.6. Taşınmazın Tapuda Kayıtlı Olması Zorunluluğu

Taşınmaz satışına ilişkin TBK m. 237 ile m. 246 arasındaki hükümler tapuda kayıtlı olan taşınmazlara ilişkindir. Bu hükümlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesini kapsayacağı da açıktır. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin amacı ilerde sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetini vaat alacaklısına geçirmektir. Bir anlamda yeni bir satış sözleşmesi yapmaktır. Taşınmaz satış vadinin konusu taşınmazdır, bu husus TBK m. 237 hükmü gereğidir. Türk Borçlar Kanunu m. 243 hükmü “*Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz. Taşınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma koşulu da tescil edilemez.*” şeklindeki düzenleme bu düşüncemizi doğrulamaktadır.

¹⁴⁶ İmar-Kirliliğine-Neden-Oлма Madde 184 - (1) Yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı ruhsatı olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

(3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.

(5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmazın tapuda kayıtlı olması gerekir. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusunun satış vaadine konu taşınmazın maliki olması gerekmez. Yani bir anlamda satış vaadine konu olan taşınmazın tapuda bir üçüncü kişi adına kayıtlı olması, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez. Çünkü taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borç doğuran bir sözleşme olduğundan borç altına giren kişinin malik olması gerekmez. Taşınmazın mülkiyeti vaat borçlusunda ise tescile zorlama davası kabul edilmeli, aksi takdirde ifa olanağı olmayan talep reddedilmelidir¹⁴⁷.

2.3.6.1. Tapu Sicilinde Kayıt

Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki aynı hak durumunu göstermek üzere, devlet tarafından tutulan resmi bir sicildir. Özetle, tapu dairesine bir malik adı, konum ve yüz ölçüm bilgileriyle kaydedilen taşınmaz mallar, tescil edilerek, bu bilgilerin korunması sağlanır¹⁴⁸. Bu bilgilerin bir araya gelmesiyle de tapu sicili oluşur. Bu unsurlardan bazıları asli bazıları da ferî unsurlardır. TMK m. 997/2 hükmü ile Tapu Sicil Tüzüğü m. 7/2 hükmüne göre tapu sicili (ana siciller); tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri ve belgeler (resmi senet, mahkeme kararı vd.) ile planlardan oluşur. Bu sayılanlar ana sicillerdir. Yine TMK m. 997/2 hükmüne göre yardımcı siciller tüzükle belirlenir. Mal sahipleri sicili, aziller sicili, düzeltmeler sicili ve kamu ortak malları sicili de yardımcı sicillerdir.

Tapu sicili, tapu kütüğünün temel unsurudur. Aynı haklar bu defterdedir¹⁴⁹. Kütükler her köy için ayrı ayrı, şehir ve kasabalar için içinse duruma göre bir ya da birden fazla mahalle itibarıyla düzenlenir¹⁵⁰. Kat mülkiyeti kütüğüne de kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler yazılır. Kat mülkiyeti kütüğünde yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklı tutulur (TMK m.1001). Tapuda yapılacak işlemlerde Tapu Kanunu hükümleri de uygulama alanı bulur. Kadastro henüz yapılmamış yerlerde, TMK ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün emrettiği siciller yerine zabıt veya kayır defteri kullanılır. Bu defterler de taşınmaza ilişkin her işlemin sırasına göre defterde bir sütun açılır ve önceden o taşınmazın yer aldığı sütunla bağlantı kurulur¹⁵¹.

Bu açıklamalardan sonra, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu tapu siciline kayıtlı olan taşınmaz, kat mülkiyeti kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen bağımsız bölümler

¹⁴⁷ Karataş, 2009: 56.

¹⁴⁸ Ünal ve Başpınar, 2008: 282.

¹⁴⁹ Bkz. Sirmen, 2016.

¹⁵⁰ Oğuzman vd., 2013: 142.

¹⁵¹ Karataş, 2009: 58.

ve kadastrosu yapılmamış yerlerde zabıt defteri veya kayıt defterine kayıtlı olan eski tapulu taşınmazlar oluşturur.

2.3.6.2. Tapu Tahsis Belgesi Olan Taşınmazın Satışının Vaat Edilmesi

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun m. 10/a hükmünde;

“Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine "Tapu Tahsis Belgesi" verilir. Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.”

denilmektedir. Uygulamada bu kanun 2981 sayılı İmar Affı Kanunu olarak bilinmektedir. Tapu tahsis belgesi mülkiyet hukukuna İmar Affı Kanunu ile yeni giren bir deyimdir.

Yargıtay tapu tahsis belgesini bir mülkiyet belgesi olarak kabul etmemektedir¹⁵². Yargıtay bu belgeyi sadece kullanmayı belirleyen ve ilgisine şahsi hak sağlayan bir belge olarak görmektedir. Bu belge, yukarıda m.10/a hükmünde de belirtildiği gibi, tapuda hazine, belediye, il özel idaresi ya da vakıflar idaresi adına kayıtlı arsa ve araziler bu kanunun hak sahibi olarak kabul ettiği kişi adına tahsis edilmiş olur. Ancak tahsis kapsamındaki bir yerin hak sahibi adına tescil edilebilmesi için, tahsise konu yerin İmar Kanunu’na göre imar planı ve imar ıslah planının yapılmış olması gerekir. Ayrıca bu yerin kamu hizmetine ayrılmamış ve İmar Affı Kanununun aradığı bazı şartların yerine gelmiş olması ile bu yerin imar planında konut alanında kalmış olması gerekir.

2981 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği m. 25/son hükmünde; *“Başvurusu yapılmış, ancak tapu tahsisi henüz yapılmamış, gecekondu, hak sahibi niteliklerini taşıyan bir başka kişiye satılması halinde, satış belgesi ibraz edilmek kaydı ile, tapu tahsis belgesi satın alan kişi adına düzenlenir.”* hükmünü içermektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu maliki olmadığı bir taşınmazın satışını da vaat edebilir. Bu satış vaadi sözleşmesinin borç doğuran bir ön sözleşme olmasından kaynaklanır. Tapu tahsis belgesi ile ilgili sorun bu açıdan değerlendirildiğinde; tapu tahsis belgesi olan bir taşınmaz tapuda başkası adına kayıtlı olsa bile taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu teşkil edebilir. Bu noktada tahsis belgesi sahibinin, tahsise konu yeri üçüncü bir kişiye temlik etmesi durumunda, temlik alan üçüncü kişinin hak sahibi niteliklerini

¹⁵² Yargıtay 14. HD. 13.10.2014 tarih 2014/4261 Esas, 2014/11037 Karar sayılı kararı, <http://hukukmedeniyeti.org/karar/40580/> (erişim tarihi:22.05.2017).

taşınması halinde açtığı tapu iptal ve tescil davası kabul edilebilir¹⁵³. Yargıtay'a göre, yeni alacaklının hak sahibi niteliklerini taşınması durumunda, yeni alacaklının da önceki şahsi hak sahibine verilen tapu tahsis belgesinden yararlanacağı yönündedir.

2.3.6.3. Tapusuz Taşınmazların Satışının Vaat Edilmesi

Tapuya kayıtlı olan taşınmazlarda hak durumu ve kamuya açıklığını tapu sicili sağlar. Yani aleniyeti sağlar. Bu durum tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda zilyetlikle kendini gösterir. Tapusuz taşınmazların satışının vaat edilmesi teknik olarak mümkün değildir. Çünkü hukukumuzda göre tapusuz taşınmaz üzerinde onu elinde bulunduran kişi onun zilyedir. Bunun için tapusuz bir taşınmazın satış vaadi gerçek bir satış vaadi olmamakla birlikte geçersiz de değildir. Vaat borçlusu geçerli olmayan bu satış vaadi karşısında, aldığı geri vermekle yükümlüdür. Vermediği takdirde kanaatimizce, vaat alacaklısının hapis hakkı olduğunu kabul etmek gerekir. Ya da vaat alacaklısı verdiği dava yoluyla alma yoluna da gidebilir. Bu yönde hukuki bir engel de yoktur.

Tapusuz bir taşınmaza zilyet olan birinin, bu taşınmaza ilişkin yaptığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, esas itibariyle kendi zilyetliğinin devrini amaçlayan bir satış sözleşmesidir¹⁵⁴. Türk Medeni Kanunu m. 973 hükmünde “*Bir şey üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimse onun zilyedir.*” denilmiştir. Yani tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı elinde bulunduran kimse, bir anlamda o taşınmazın mülkiyet hakkı sahibidir.

Paylı (Müşterek) Mülkiyette ve Elbirliği (İştirak) halinde mülkiyette taşınmaz malikleri satış vaadinde bulunabilirler. Çünkü satış vaadi sözleşmesi temlik tasarruf değil, borç doğurucu bir işlemdir. Ancak paylı mülkiyete geçilene kadar ifası istenemez¹⁵⁵. Elbirliği mülkiyette zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Elbirliği mülkiyetinde taraflar ya beraber dava açarlar ya da davaya muvafakat (izin) ederler. Elbirliği halinde mülkiyette vaat alacaklısı da mirasçı ise sözleşmenin ifası istenebilir. Çünkü miras şirketi bozulmamakta miras şirketine üçüncü bir kişi girmemektedir. Tereke payı sadece hissedarlar arasında el değiştirmektedir¹⁵⁶.

¹⁵³ Karataş, 2009: 61.

¹⁵⁴ Yargıtay 8. HD. 06/06/1997 Tarih, 1996/9378E. 1997/4125K. Sayılı Kararı, (<http://www.hukukihaber.net/>). (erişim tarihi: 25.12.2015).

¹⁵⁵ Yargıtay 14. HD. 19.06.2013 Tarih 2013/7844 Esas 2013/9333 Karar Sayılı Kararı, <http://www.hukukihaber.net/tasinmaz-satis-vaadi-sozlesmesi-makale%2C4070.html> (erişim tarihi: 15.05.2017).

¹⁵⁶ Serozan, 2014: 146.

2.4. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şekle Uymamanın Sonuçları

2.4.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin TBK m. 237 hükmü gereği resmi şekilde yapılması gerekir. Bu hüküm emredicidir. Ayrıca Tapu Kanunu m. 26 ile Noterlik Kanunu m. 60/3 ve m. 89 hükümleri gereği de tapu sicil müdürlükleri ve noterler taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilirler. Noterlerce yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri düzenleme şeklinde olmalıdır. Kanunun şekle bağlı yapılmasını zorunlu tuttuğu bir hukuki işlem, kanunda hüküm altına alınan şekilde yapılmadığı sürece mutlak butlan yaptırımına tabidir. Yani geçersizdir. Gerçekten, TBK m. 12/2 hükmüne göre “*Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.*” denilerek, öngörülen şeklin geçerlilik şartı olduğu açık bir şekilde hüküm altına alınmıştır.

2.4.2. Sözleşmenin Geçersizliği

Kanunun geçerlilik şartı olarak öngördüğü bir hukuki işlemin zorunlu şekil şartına uyulmadan yapılması o sözleşmeyi doktrindeki deyimini “*mutlak butlanla batıl kılar*”¹⁵⁷. Uygulamadaki ifadesiyle o sözleşme geçersiz olur¹⁵⁸. Yukarıdaki paragrafta da belirttiğimiz gibi, TBK m. 12 hükmünde öngörülen şekil şartı sözleşmenin geçerlilik şartıdır. Doktrinde geçersizlikle ilgili neyin anlatılmak istendiği tartışma konusudur. Acaba geçersizlikle *mutlak butlan* mı ya da *iptal* mi kastedilmektedir? Bu konuda değişik görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, şekle aykırılık nedeniyle geçersizlik hallerine, kanunda düzenlenen müeyyidelere benzeyen yeni bir geçersizlik türünün uygulanması isabetli olur¹⁵⁹.

Kanaatimizce, şeklin amacını az önce değindiğimiz 30.09.2008 tarih ve 1987/2E, 1988/2K sayılı İçtihadı Birleştirme Kararındaki şu kısım açıklamaktadır:

“Genel olarak şeklin amacı, bazen taraflardan birinin veya her ikisinin, bazen de üçüncü kişilerin veyahut kamunun yararını korumak, hukuki güvenliği sağlamaktır. 26.11.1980 gün ve 5/3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında, taşınmaz mülkiyetinin geçirimi borcunu yükleyen sözleşmelerin resmi şekilde yapılmasının tarafları koruyucu amacı şöyle ifade edilmektedir: “- Tarafları dikkate davet etmek, acele ile yanlış kararlara varmamak ve altından kalkılmayacak yüklerle girmemek-”. Resmi şekildeki sözleşme belirli bir kamu görevlisi tarafından düzenleneceği için, sözleşmede tarafların irade beyanları açık ve kesin olarak belirlenir. Özellikle taşınmazlarda şekil kuralı sayesinde tapu siciline yapılacak olan tescil işlemi için sağlam ve güvenilir dayanak elde edilmiş olur. Tarafların taşınmazın devrine ilişkin iradelerini resmi memur önünde açıklamaları ve bunun resmi senede

¹⁵⁷ Feyzioğlu, 1976: 341.

¹⁵⁸ Karataş, 2009: 98.

¹⁵⁹ Altaş, 1998: 144.

geçirilmesiyle; genellikle onların ehliyetsizlik, irade bozukluğu, sözleşme şartlarının resmi senettekinden farklı bulunduğu şeklinde değişik ve geliş güzel itirazda bulunmaları güçleşir. Bu nedenlerle, taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerin resmi şekil şartına bağlı tutulmasında sadece tarafların değil kamunun da yararı bulunduğu kabul edilmektedir.”

Kanaatimizce, Yüksek Mahkemenin bu gerekçesine bakılırsa, özellikle taşınmaz satışında ya da satış vaadi sözleşmesinde uyulması zorunlu olan şekil şartına uyulmamasının yaptırımının *mutlak butlan* olması gerekir. Kanunda öngörülen şekil şartına uyulmadan yapılan sözleşmeler yok hükmünde sayılacağı için iptalinin dava konusu olması söz konusu değildir. Yani böyle bir sözleşmenin iptali dava edilemez. Sözleşmenin batıl sayılması için hakimin ayrıca bir hüküm vermesine gerek yoktur. Bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kendiliğinden hükümsüzdür¹⁶⁰. Çünkü, iptal edilebilir hukuki işlem başlangıçtan itibaren hüküm ve sonuç doğurur¹⁶¹. Tüm bu sebeplerden dolayı kanun koyucu tarafından emredici olarak hüküm altına alınan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin öngörülen şekle aykırı yapılması, hakimin kendiliğinden inceleyeceği bir konudur. Ayrıca sözleşmedeki bu resmi şekil şartına uyulmadan, sözleşmedeki eksik bir hususun taraflarca giderilmesi sözleşmeye geçerlilik kazandırmaz. Ancak, tarafların şekle uyarak yeni bir sözleşme yapma imkanı vardır. “*Keza geçersiz bir sözleşmeyi ifadan kaçınmak, kural olarak ahlaka aykırılık teşkil etmez; ifa edilmeyen edimlerin ifası istenemez ve karşı tarafın iyi niyeti göz önünde tutulmaz*”¹⁶².” Uygulamada kullanılan deyimiyile, sözleşme geçersiz olunca taraflar o sözleşmenin ifasını isteyemez.

Doktrinde bazı yazarlar özel durumlarda şekil kuralına aykırılığı ileri sürmenin dürüstlük kuralına uygun olmayacağı görüşündedir. Doktrindeki bir görüş bu konuda şunu demektedir; “şekilsiz satış vaaadinin butlanını ileri sürmek bir hakkın kötüye kullanılması teşkil eder mi?” Bugün hakim olan fikre göre genel olarak şekil eksikliği dolayısıyla, butlanın ileri sürülmesi bazı hallerde bir hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olabilir. Kısaca, butlan iddiasında bulunan taraf, sonradan sözleşmenin hükümlerinden kurtulmak niyetiyle kasten sebebiyet verdiği bir şekilsizliğe dayanıyorsa ya da şekil zorunluluğunu koyan hükümden bu hususta himayeye layık bir menfaati olmaksızın hükmün amacı dışında istifadeye çalışıyorsa, bir hakkın kötüye kullanılması söz konusu olabilir. Sözleşmenin ifa edilmiş olduğu hallerde, kanunun şekil hükümlerini vaz’ ederken takip ettiği acele kararlardan korumak amacından artık bahsedilemeyeceğinden şekilsizlik iddiasına hakkın kötüye kullanılması damgası daha

¹⁶⁰ Çenberci, 1973: 175.

¹⁶¹ Altaş, 1998: 102.

¹⁶² YİBK’nın 1987/2 Esas, 1988 Karar sayılı ilamın gerekçesinden (<http://www.kazanci.com>). (erişim tarihi: 15.01.2016).

kolay vurulabilecektir. Fakat bundan, her zaman şekil eksikliği ile malul sözleşmelerde ifadan sonra bu şekil eksikliğine istinat etmenin hakkın kötüye kullanılması sayılacağı anlamı çıkarmamak gerekir. Aslolan ifanın geçerli olmasıdır, aksi halde şekil hükümleri ihlal edilmiş olur¹⁶³.

2.4.3. Sözleşmenin Geçersizliğine Göre Talep Edilenler

Sebepsiz zenginleşmeden doğan borç ilişkisinde haklı bir sebebi olmadan bir başka kişi aleyhine zenginleşen kişinin malvarlığında meydana gelen artışın aynen ya da değeri üzerinden yani nakit olarak iadesi, geri verilmesi söz konusudur. Sebepsiz zenginleşme bir tazminat değildir¹⁶⁴. Kişinin mal varlığındaki sebepsiz artmanın, bu artma aleyhine gerçekleşen kişi için denkleştirilmesini sağlar. Geçersiz bir sözleşmenin hükümlerinin yerine getirilmesi istenemez. Ancak geçersiz bir sözleşmeye dayanarak tarafların birbirlerine verdiklerini TBK m.77 hükmüne dayanarak sebepsiz zenginleşme kurallarına göre talep edebilir¹⁶⁵.

Zenginleşmeden kasıt malvarlığında meydana gelen artıştır. Malvarlığındaki zenginleşmeden önceki durum ile zenginleşmeden sonraki durumda aktif, lehine bir artma varsa, malvarlığı zenginleşmiş demektir¹⁶⁶. Ancak, bir kimsenin malvarlığındaki artış bir başka kişinin malvarlığındaki eksilmeden kaynaklanıyorsa ve artma ile eksilme arasında bir bağ varsa, sebepsiz bir zenginleşme durumu ortaya çıkar. Bu durumda malvarlığında meydana gelen artış, çoğalma bir başka kişinin malvarlığındaki bir eksilmeden kaynaklı ise, ama malvarlığındaki artış haksız değilse, TBK m. 77 ile m. 82 arasındaki hükümler olaya uygulanmaz¹⁶⁷. Malvarlığındaki artışın ne zaman haklı ne zaman haksız olduğu üzerinde durmak da gerekir. Sözleşmenin tarafları, sözleşmenin hukuki sebebi üzerinde anlaşmış ancak sebep ortadan kalkmışsa, malvarlığında meydana gelen artış da haklı olmaktan çıkacak ve sebepsiz zenginleşmeden söz edilebilecektir. Tabi böyle bir durumda sebepsiz

¹⁶³ Kocayusufpaşaoğlu, 1959: 141.

¹⁶⁴ İstanbul Üniversitesi Hukuk Ders Notları, <https://borclarhuku.wordpress.com/> (erişim tarihi: 14.03.2016).

¹⁶⁵ Madde 77- Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.

Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur.

¹⁶⁶ Feyzioğlu, 1976: 728.

¹⁶⁷ Feyzioğlu, 1976: 730.

zenginleşmeden söz edebilmek için hukuki sebebin ortadan kalktığı ana kadar herhangi bir ifa olmalıdır¹⁶⁸.

Sebepsiz zenginleşme TBK m. 77/1 hükmünde “*Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.*” şeklinde ifade edilmiştir. Madde metninde ifade edilen *haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşmeyi* taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından ele alıp örnekleyelim. TBK m. 237 hükmüne göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapılmalıdır. Noterde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de Noterlik Kanunu m. 89 hükmü gereğince düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Bu şartlara uyulmadan noterde onaylama biçiminde ya da harici bir satış vaadi sözleşmesi yapılması ve bedelin peşin ödenmesi durumunda vaat borçlusunu sebepsiz zenginleşir. İşbu sebeple vaat alacaklısı satış bedeli olarak vaat borçlusuna verdiği sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca isteyebilir. Bir başka örnek verecek olursak; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken irade sakatlığı durumlarından (hata, hile, tehdit) biri varsa, yani taraflardan birinin iradesi bu sebeplerden biriyle sakatlandıysa, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gereği bedel ödeyen vaat alacaklısı TBK m. 39¹⁶⁹ hükmü gereği sözleşmeyle bağlı olmadığını süresinde bildirip, verdiği bedelin iadesini, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir. Aşırı yararlanmada (gabin), sözleşme ile sözleşmenin taraflarına yüklenen edimler arasında ciddi ve objektif bir orantısızlık durumu ortaya çıkar¹⁷⁰. Bu sebep, zarar görenin zor durumda olmasından, düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanmak amacıyla ortaya çıkar¹⁷¹. Aşırı yararlanma TBK m. 28¹⁷² hükmünde düzenlenmiştir. Taşınmaz satış vaadi

¹⁶⁸ Karataş, 2009: 102.

¹⁶⁹ Madde 39- Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onanmış sayılır.

Aldatma veya korkutmadan dolayı bağlayıcılığı olmayan bir sözleşmenin onanmış sayılması, tazminat hakkını ortadan kaldırmaz.

¹⁷⁰ Bkz. Çakırca, 2015.

¹⁷¹ <http://www.hukukneder.com/> (erişim tarihi: 14.03.2016).

¹⁷² Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir orantısızlık varsa, bu orantısızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki orantısızlığın giderilmesini isteyebilir.

Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir.

sözleşmesinin aşırı yaralanma sebebiyle feshedilmesi gerekiyorsa, sözleşmede zarar gören taraf, yapılan sözleşmenin kendisini bağlamadığını düşüncesizlik ya da deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanılabilir¹⁷³. Ayrıca önceden verdiği bir şey varsa o şeyin iadesini de TBK m. 77 hükmüne dayanarak isteyebilir.

Şart gelecekte gerçekleşmesi şüpheli olan bir olaydır. Bir başka anlatımla şart, bir hukuki işlemin etkisinin bağlandığı, gelecekte gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olgudur¹⁷⁴. TBK m. 170 hükmü “*Bir sözleşmenin hüküm ifade etmesi, gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılmışsa, sözleşme geciktirici koşula bağlanmış olur. Aksi kararlaştırılmamışsa, geciktirici koşula bağlı sözleşme, ancak koşulun gerçekleştiği andan başlayarak hüküm ifade eder.*” şeklindedir. Bu sebeple şarta bağlı olarak yapılan sözleşmelerde, sözleşmenin sebebi de gelecekte olabilecek bir olayla ilgilidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de şarta bağlı olarak yapılabilir. Şarta bağlı olarak yapılan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusuna tarafından vaat alacaklısına peşin yapılan ödeme, kanaatimizce haklı bir ödemedir, sebepsiz zenginleşme kapsamında değerlendirilmemelidir. Asıl sorun sözleşmenin bağlandığı şartın gelecekte gerçekleşmemesi durumunda ortaya çıkar. İşte bu durumda vaat alacaklısı tarafından yapılan peşin ödeme vaat borçlusunda sebepsiz bir zenginleşme meydana getirmiştir ve iadesi gerekir. Ancak TBK m. 175 “*Taraflardan biri, koşulun gerçekleşmesine dürüstlük kurallarına aykırı olarak engel olursa, koşul gerçekleşmiş sayılır. Taraflardan biri, koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kurallarına aykırı biçimde sağlarsa, koşul gerçekleşmemiş sayılır.*” hükmünü göz önünde bulundurmak icap eder. Çünkü, şartın gerçekleşmemesi taraflardan birinin dürüstlük kuralına aykırı davranışından meydana geliyorsa, bu durumda şartın gerçekleştiği kabul edilmelidir.

Kanaatimizce, böyle bir şey olması durumunda, vaat alacaklısının vaat borçlusundan sözleşmenin uygulanmasını isteme hakkı doğar. Yani vaat alacaklısı verdiği istemekten ziyade şart gerçekleşmiş kabul edildiğinden, sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesini isteyebilir. Mesela; satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesi o binadaki kat mülkiyetinin kurulması şartına bağlanmışsa, ancak kat mülkiyeti kurulmamışsa ve buda vaat borçlusunun kötüniyetinden kaynaklanıyorsa, vaat alacaklısı sözleşmenin ifa edilmesi imkanı varsa bedelin iadesini değil, sözleşmenin ifasını isteyebilir¹⁷⁵.

¹⁷³ Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz. Kalkan, 2004.

¹⁷⁴ Sirmen, 1992: 30.

¹⁷⁵ Karataş, 2009: 104.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şarta bağlı olarak yapılabilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları sözleşmeyi şarta bağlı olarak yapmışlarsa, ancak şartın gerçekleşmeyeceğini her iki tarafta biliyorsa ve buna rağmen vaat alacaklısı da bedeli vaat borçlusuna peşin olarak ödemişse, yani sözleşmenin ifa imkanı olmadığını bilerek sözleşme bedelini ödemişse, verdiği bedeli geri istemesi, kanaatimizce, dürüstlük kuralına teşkil eder. TBK m. 78¹⁷⁶ hükmü böyle bir duruma engeldir. Çünkü, vaat alacaklısı şartın gerçekleşmeyeceğini bildiği halde, satış bedelini ödemiştir. Bu durumda, verdiği geri istemesi dürüstlük kuralıyla da bağdaşmaz. Ancak vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken vaat borçlusunun malik olduğunu düşünerek, sözleşmedeki şartın gerçekleşeceği inancıyla bedeli peşin ödemişse TBK m. 78/1 hükmü gereği kendisini borçlu sanarak yerine getirdiğini ispat ederse geri isteyebilir.

TBK m. 81 hükmü üzerinde de durmak gerekir. Söz konusu hüküm “*Hukuka veya ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilen şey geri istenemez. Ancak, açılan davada hâkim, bu şeyin Devlete mal edilmesine karar verebilir.*” şeklindedir. Bu hüküm TBK m. 27 hükmü ile karıştırmamak gerekir. TBK m. 27 hükmü gereği kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Dolayısıyla hükümsüz olan bir sözleşme ilişkisi söz konusu ise, buna dayalı olarak verilen bedelin iadesi gerektiği noktasında bir ihtilaf yoktur. Hukuka ya da ahlaka aykırı bir sözleşmede, bazen sözleşme taraflarından birinin bazen de ikisinin beklediği bir yarar olabilir. Geçersiz, hükümsüz olan sözleşmenin taraflarından biri, sözleşmenin hükümsüz olduğunu bildiği halde sözleşmenin diğer tarafını ifaya mecbur etmek için kendi edimini isteyerek ifa ederse, ancak diğer taraf bu durumda kendi edimini ifadan kaçınırsa, edimini ifa eden taraf TBK m. 81 hükmüne dayanarak verdiği geri isteyemez¹⁷⁷.

Borç ilişkilerinde kural, borcun ifa edilerek borç ilişkisinin son bulmasıdır. İfa, borçlunun borcunu yerine getirerek borcun sona erdirilmesidir. Borcun ifa edilmesi ile borçlu borcundan kurtulmuş, alacaklı alacağına kavuşmuş, borç ilişkisi sona ermiş olur. İfa ile beraber alacaklıyla borçlu arasındaki borç ilişkisinden doğmuş borç sonlanmış olur. İfanın konusu, borçlanılan edimdir. Yani borçlunun, borç ilişkisinden doğan edimi ne ise o edimi ifa

¹⁷⁶ Madde 78-Borçlanmadığı edimi kendi isteğiyle yerine getiren kimse, bunu ancak, kendisini borçlu sanarak yerine getirdiğini ispat ederse geri isteyebilir.

Zamanaşımına uğramış bir borcun ifasından veya ahlaki bir ödevin yerine getirilmiş olmasından kaynaklanan zenginleşmeler geri istenemez.

Borç olmadığı hâlde ödenmiş olan edimin geri istenmesine ilişkin diğer kanun hükümleri saklıdır.

¹⁷⁷ Feyzioğlu, 1976: 769.

etmesi gereklidir¹⁷⁸. Sözleşmede kararlaştırılan edim yerine getirilmemişse, edimini ifa etmeyen taraf diğer taraftan aldığı iade etmek ya da uğradığı zararları gidermekle sorumludur. İfa yeri, borcun yerine getirilmesi gereken yerdir. Bu yerin hukuk açısından büyük önemi bulunur. Bir borcun ifa yerini taraflar sözleşmede gösterebilirler. İfa yeri taraflarca açıkça veya üstü kapalı olarak belli edilmemişse TBK m. 89¹⁷⁹ hükmüne göre belirlenir. İfa zamanı, borcun yerine getirilmesi taraflarca veya yasayla süreye bağlanmamışsa veya işin niteliği süreyi gerektirmiyor ise borcun ifası derhal istenebilir. Borcun doğduğu anla ifa zamanı çok defa aynı değildir (vade). İfa zamanının gelmiş olmasına, hukuk dilinde, borcun muaccel olması denir. Borç muaccel olmadıkça, alacaklı borçluyu ifaya zorlayamaz, icra takibine girişemez, dava açamaz.

Sözleşmede kararlaştırılan edimin ifası bazı durumlarda (edimin yok olması, hukuki ya da fiili bir engel nedeniyle edimin ifa edilememesi) mümkün olmayabilir. Bu konu TBK'da "ifa imkansızlığı" olarak düzenlenmiştir. TBK m. 136/1 hükmüne göre; "*Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer.*" Burada hüküm altına alınan sözleşmenin kurulmasından sonra borçluya yüklenemeyecek bir nedenle ifanın imkansızlığı söz konusudur. TBK m. 136/2 hükmü "*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. Kanun veya sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır.*" Denilerek karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ifa imkansızlığı düzenlenmiştir. Kanundaki düzenlemede açıkça ifade edildiği gibi, sözleşmenin taraflarından biri edimini ifa imkansızlığından önce ifa ettiyse, kendi kusuru olmadan ifa imkansızlığı olacağından ve bu sebeple sözleşmenin diğer tarafının malvarlığında sebepsiz bir zenginleşme meydana geleceğinden, bunun iadesi icap eder.

¹⁷⁸ <http://www.forumunuz.com> (erişim tarihi: 02.07.2016).

¹⁷⁹ Madde 89-Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır;

1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde,
2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde,
3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir.

Alacaklının yerleşim yerinde ifası gereken bir borcun doğumundan sonra alacaklının yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde güçleşmişse borç, alacaklının önceki yerleşim yerinde ifa edilebilir.

Sözleşmenin taraflarından biri kusursuz ifa imkansızlığı nedeniyle edimini ifa etmekten kurtulmuş ise, sözleşmenin diğer tarafından edimini ifa etmesini isteyemez. Böyle bir talepte bulunması kötüniyetli bir yaklaşımdır. İfa imkansızlığı taraflardan birinin kusurundan da kaynaklanabilir. Eğer imkansızlık borçlunun kusurundan ileri gelmişse, alacaklı taraf kusuru nedeniyle temerrüde düşen borçludan edimini ifa etmesini isteyemez. Ancak tazminat talep etme hakkı vardır. TBK m. 112¹⁸⁰ hükmü gereğince, alacaklı borçludan uğradığı zararın tazminini isteyebilir. Konuya örnek olarak Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 04.10.1993 tarihli 1992/11143E 1993/7298K¹⁸¹ sayılı ilamı verilebilir. İlgili kararda özet olarak *“Elbirliği (İştirak) halinde mülkiyete konu olan taşınmazlara ilişkin satış vaadi sözleşmeleri geçerlidir. Ancak, iştirakin dışında bulunan alıcılar yönünden, taksim vaki olmadığı veya iştirak halindeki mülkiyet müşterek mülkiyete dönüştürülmediği sürece sözleşmenin ifa olanağı yoktur ve buna dayanılarak tescil istenemez. Ayrıca, Medeni Kanun'a 3678 sayılı Kanunla eklenen 584/a maddesi ile hükme bağlanan ve yalnızca mirasçılardan birine tanınan haktan üçüncü şahısların yararlanması olanaksızdır.”* denilerek, elbirliği mülkiyetinde maliklerden birinin hisse sahibi olmayan üçüncü bir kişiye yaptığı satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Ancak, elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyet haline getirilmediği sürece yapılan sözleşmenin ifa olanağı yoktur ve bu sözleşmeye dayanılarak tescil talebinde bulunulamaz.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, İmar Kanunu m. 18/son hükmüne aykırı yapılması yasaklanmıştır¹⁸². Bu hükme aykırı yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası istenemez. Çünkü, böyle bir durumda kanundan kaynaklanan objektif imkansızlık vardır. Yapılan sözleşmenin ifa imkanı bulunmadığından vaat alacaklısı TBK m. 136/2 hükmü uyarınca almış olduğu şeyleri geri vermeye mecburdur. Bu sebeple haklı bir sebep olmaksızın başkasının zararına malvarlığında bir artış olduğundan, satış vaadi sözleşmesi neticesinde kendisine verilen bedeli geri vermekle yükümlüdür.

¹⁸⁰ Madde 112- Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.

¹⁸¹ <http://www.kazanci.com>. (erişim tarihi: 25.01.2016).

¹⁸² Madde 18/son-Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

2.4.3.1. Verilen Şeylerin İadesi

Sebepsiz zenginleşme TBK m. 77/1 hükmünde “*Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.*” şeklinde ifade edilmiştir. Yani bir kimsenin malvarlığında haklı bir sebep olmadan meydana gelen artmanın bir başkasının malvarlığında meydana gelen azalmaya neden olmasıdır¹⁸³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmazın zilyetliği devralınıp, taşınmazı kullanmaya başladıktan sonra, kazandırmanın haklı bir sebebe dayanmadığı ortaya çıkabilir. Böyle bir durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanılarak zilyetliği devredilen taşınmaz vaat borçlusuna geri verilmelidir. TBK m. 79 ve m. 80 hükümlerine göre iadenin aynen yapılması gerekmektedir. Taşınmazın mülkiyeti henüz devredilmediği için bu konuda herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

Bazı durumlarda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmazın bir kişiye (gerçek veya tüzel kişi) satışı vaat edilip taşınmaz iyiniyetli üçüncü bir kişiye satılarak tapuda devir işlemi de gerçekleştirilmektedir. Böyle bir durumda aynen iade söz konusu değildir. Çünkü taşınmazı satın alan iyiniyetli üçüncü bir kişidir. Ancak vaat alacaklısı verdiği bedelin iadesini “*ikame değer*” üzerinden isteyebilir. Bir görüşe göre ikame değer, malın devri ya da kamulaştırılması halinde, alınan bedel; tahrip hasar vs. halinde ödenen tazminat ya da sigorta bedeli veya şeyin tüketilmesi ya da kullanılması halinde bu suretle sağlanan tasarruftur.

Kanaatimizce, vaat alacaklısı satış vaadi sözleşmesine karşılık vaat borçlusuna verdiği bedeli geri alıncaya kadar, şartları varsa, satış vaadine konu taşınmaz üzerinde hapis hakkını da kullanabilmelidir. Aslında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde iade sorunu, daha çok satışı vaat edilen taşınmaz zilyetliğinin tesliminden kaynaklanır. Zilyetliği devredilen bu taşınmazın geri verilmesi zamanında, taşınmaz üzerinde değerini artıracak şeyler yapıldıysa taşınmazın değeri artmış olur. Ya da taşınmaza gerekli bakım yapılmadığından değeri azalmışta olabilir. Burada karşımıza şu sorun çıkacaktır, yukarıda bahsettiğimiz durumların olması halinde taşınmazın iadesi nasıl olacaktır? Sebepsiz zenginleşmede iadenin konusu, iade anında malvarlığında meydana gelen haksız artmadır. İade anı, malvarlığında haksız olarak eksilme meydana gelen kişinin iadeyi talep ettiği andır¹⁸⁴. Malvarlığında haksız bir artış meydana gelen iade anında ölmüş ise, mirasçuları iade ile yükümlüdür. Aynı şekilde malvarlığında haksız bir eksilme meydana gelen kişi de iade anında ölmüşse, yine mirasçuları talep hakkına sahiptir.

¹⁸³ Sebepsiz Zenginleşme Davasının Asli-Tali Niteliği, http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/1_2_8.pdf (erişim tarihi: 10.08.2016).

¹⁸⁴ Bkz. Yavuz, 2011; <http://hukukdestegi.com/tr/> (erişim tarihi: 22.05.2016).

2.4.3.2. Geri Vermenin Kapsamı

Sebepsiz zenginleşme olması durumunda, bunun iadesi gereklidir. Ancak doktrinde, zenginleşmenin nasıl tespit edileceği ve hesaplanacağı hususunda ihtilaf vardır. Klasik görüştekiler, iade edilecek zenginleşmenin miktarı ve kapsamı malvarlığında haksız eksilme meydana gelen tarafın fakirleşmesi kadar olduğunu söylemektedir. İade edilecek miktar davacının malvarlığındaki azalmadan, eksilmeden daha fazla olmaz. Yeni bir görüş olan ihlal görüşündekilere göre ise, borçlunun iade borcunun miktar ve kapsamı, malvarlığında kazandırma, müdahale ya da umulmayan olay sonunda meydana gelen fiili değer artışı yani gerçek zenginleşme miktarı ne ise odur.

Kanaatimizce, yeni görüştekilerin ifade ettiği gibi, asıl olan gerçek zenginleşme miktarıdır. Geri verme ya da iade gerçek zenginleşme esas alınarak yapılmalıdır. Çünkü, zenginleşme anına kadar haksız olarak malvarlığında zenginleşme meydana gelen kişi fiili artış sayesinde bir anlamda haksız artışı yeni bir artış oluşturur. Baştan itibaren haksız olan bu artışın iade anındaki gerçek değeriyle geri verilmesi icap eder.

TBK m. 79/2 hükmü; *“Zenginleşen, zenginleşmeyi iyiniyetli olmaksızın elden çıkarmışsa veya elden çıkarırken ileride geri vermek zorunda kalabileceğini hesaba katması gerekiyorsa, zenginleşmenin tamamını geri vermekle yükümlüdür.”* şeklindedir. Buna göre, sebepsiz zenginleşen kişi, kötü niyetli olarak bu zenginleşmeyi elden çıkarırsa, elden çıkardığı ile beraber tüm zenginleşmeyi iade etmekle yükümlüdür. Zenginleşme kapsamı iade anındaki duruma göre belirlenir. Zenginleşmeyi iyi niyetli olarak elden çıkaranın durumu da TBK m. 79/1¹⁸⁵ hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, iyiniyetli zenginleşenin iade borcunun kapsamı zenginleşme anında elinde kalan miktarla sınırlıdır.

2.4.3.3. Yarar ve Hasardan Sorumluluk

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde yarar ve hasardan sorumluluk diğer sözleşmelerden farklıdır. Yarar sözcüğü, satılan malın değerinde meydana gelen artış olarak anlaşılmalıdır. Hasar sözcüğü ise, sözleşme konusu malda meydana gelen kırılma, dökülme neticesi malın değerinin düşmesi ya da sözleşme yapıldıktan sonra malın yok olmasıdır. Bilindiği gibi taşınmaz satış sözleşmelerinde tapuda devir yapıldığı andan itibaren tüm yarar ve hasar (zarar) alıcıya geçer. Ayrıca malın alıcıya teslim edilmesine gerek yoktur. Bu konuda TBK m. 208/1 hükmü *“Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayırık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında*

¹⁸⁵ Madde 79/1- Sebepsiz zenginleşen, zenginleşmenin geri istenmesi sırasında elinden çıkmış olduğunu ispat ettiği kısmın dışında kalanı geri vermekle yükümlüdür.

zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir.” açık bir şekilde satış anına kadar yarar ve hasarın satıcıya ait olduğunu düzenlemiştir. Kanundaki bu düzenlemenin uygulama alanı bulması için taraflar arasında yapılan bir satış sözleşmesi olmalı ve sözleşme konusu taşınmazın satış anında mevcut olması gerekir. Tabii satılan şey belirli olmalıdır. Aksi takdirde hasar alıcıya geçmez, satıcı üzerinde kalmaya devam eder.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ilerde bir taşınmaz sözleşmesi yapılmasına dair ön sözleşme olduğunu belirtmiştik. Bu sebeple TBK m. 208 hükmü taşınmaz satış vaadi sözleşmesine uygulanamaz. Çünkü TBK m. 245¹⁸⁶ ve m. 246¹⁸⁷ hükümleri doğrudan doğruya satış sözleşmelerine ilişkindir¹⁸⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında taşınmazın mülkiyeti vaat borçlusuna üzerinde kalmaya devam eder. Bundan dolayı satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra da meydana gelen hasarlardan vaat borçlusuna sorumlu olup, satışı vaat edilen taşınmazın satışına ilişkin sözleşmenin yapılarak mülkiyetinin tapuda vaat alacaklısına devredilmesi anına kadar bu sorumluluğu devam eder. Ayrıca şunu da eklemek gerekir; satışı vaat edilen taşınmazın vaat alacaklısına teslim edilmesi hasarın vaat alacaklısına geçtiği anlamına gelmez. Çünkü yarar ve hasar tapuda yapılan mülkiyetin devriyle beraber vaat alacaklısına geçer.

Satışı vaat edilen taşınmaza ilişkin satış sözleşmesi yapılmadan sözleşme konusu taşınmazda hasar meydana gelmesi durumunda ne olacaktır? Kanaatimizce, böyle bir durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken bedeli ödeyen vaat alacaklısının bedelde indirim talep etme hakkı olmalıdır. Çünkü, sözleşme yapılırken taşınmazda bir hasar yoktu, ancak satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra henüz satış sözleşmesi yapılmadan, sözleşmeye konu taşınmazda meydana gelen hasar vaat alacaklısını zarara uğratar. Dolayısıyla dürüstlük ilkesi ve hakkaniyet gereği asıl satış sözleşmesi yapılıncaya kadar vaat alacaklısının vaat borçlusundan bedelin indirilmesini talep etme imkanı olduğunu kabul etmek gerekir.

2.4.4. Sözleşmenin Geçersizliği Durumunda Hapis

Türk Medeni Kanunumuzda hapis hakkına ilişkin olarak m. 950 hükmü ve devamı maddelerinde genel düzenleme vardır. TMK m. 950/1 hükmündeki düzenleme “*Alacaklı borçluya ait olup onun rızasıyla zilyedi bulunduğu taşınırı veya kıymetli evraki borcun*

¹⁸⁶ Madde 245- Satılanın tescilden sonraki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınması için sözleşmeyle bir süre belirlenmişse, onun yarar ve hasarı, alıcıya teslimle geçer. Bu hüküm, alıcının satılanı teslim almada temerrüde düşmesi durumunda da uygulanır.

Bu sözleşmenin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

¹⁸⁷ Madde 246- Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.

¹⁸⁸ Çenberci, 1973: 169.

muaccel olması ve niteliği itibariyle bu eşyanın alacak ile bağlantısı bulunması halinde borç ödeninceye kadar hapsedebilir.” şeklindedir. Bu açıdan hapis hakkı bir anlamda alacağı garanti (teminat) etme özelliği taşımaktadır. Ancak bu benzer aynı teminat ve hukuki düzenlemelerden farklı nitelikte özellikler göstermektedir¹⁸⁹. Kanundaki düzenlemeden yola çıkarak doktrinde hapis hakkı şöyle ifade edilmektedir; yasal şartların gerçekleşmesi durumunda, alacaklıya zilyetliğinde bulundurduğu ve geri verilmesi gerekli olan borçluya ait olan taşınır mallar ya da kıymetli evrakı geri vermeyerek alacağının teminatı olarak alıkoyma ve paraya çevirme yetkisi veren bir aynı haktır¹⁹⁰.

Kısmi ödeme yapılması durumunda hapis hakkı nasıl kullanılmalıdır? Kanaatimizce, kısmi ödeme yapıldığında, bu kısmi ödeme satış bedelinin tamamını kapsamayacağı için, taşınmazda hapis hakkı kullanılması hakkaniyete uygun olmayıp kötü niyet oluşturur. Nitekim TMK’da da bu yönde bir düzenleme yoktur. Taşınmazda kısmi olarak da hapis hakkının kullanılması iyiniyetli bir yaklaşım değildir. Hiç kuşkusuz, hapis hakkı kullanacak olan alacaklının, ilişkinin başından hapis hakkının kullanıldığı ana kadar iyiniyetli olması da gerekecektir. Buradaki iyiniyetten Türk Medeni Kanunu m. 3 hükmünde düzenlenen *"durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni gösterme"* olgusu anlaşılmalıdır¹⁹¹. Bu yönde bir hapis hakkı tanınması durumunda, bir çok sorunla karşılaşma ihtimali de olabilecektir. Yargıtay uygulamaları da bu yöndedir.

Kanunun aradığı şartlara uygun yapılmayan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri geçerli bir sözleşme olarak kurulamayacağı için, bedel ödeme borcunu üstlenen taraf olan vaat alacaklısı borcundan kurtulmuş olur. Satış vaadi sözleşmesi geçersiz olmasına rağmen, vaat alacaklısı bedeli vaat borçlusuna ödeyip taşınmazı teslim alırsa, vaat borçlusunu vaat alacaklısına teslim ettiği taşınmaz için el atmanın önlenmesini isteyebilir. Çünkü, satış bedelinin ödenmiş olması, sona ermiş ya da esasen hükümsüz bulunan bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olan işgali haklı kılmaz¹⁹². Vaat alacaklısı bedelin tamamını ödedyse kendisine hapis hakkı tanınmalıdır. Acaba vaat alacaklısı hapis hakkı talebinde bulunmaz ise, hakim resen bu hususu göz önünde bulundurur mu? Bu konu tartışmalı olmakla beraber, kanaatimizce, bu husus kamu düzeninden olmadığından hakim taleple bağlılık ilkesi gereği karar vermelidir. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sağladığı hapis hakkı, sözleşmede taraf olmayan üçüncü kişiye karşı ileri sürülemez.

¹⁸⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Ertaş, 2012; <http://www.celik-hukuk.net/> (erişim tarihi: 19.03.2016).

¹⁹⁰ Ertaş, 2012: 584.

¹⁹¹ Yargıtay 14. HD. 06.04.2007 Tarihli 2006/14853 Esas 2007/3792 Karar Sayılı Kararı (<http://www.kazanci.com>). (erişim tarihi: 25.01.2016).

¹⁹² Çenberci, 1973: 99.

2.5. Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

2.5.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış sözleşmesinde satış bedelinin sözleşmenin objektif bakımdan esaslı noktası olduğunu yukarıda (Sözleşme Konusunun Belirli Ya Da Belirlenebilir Olması Başlığı altında-sayfa 37) belirtmiştik. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından da satış bedeli, satışı vaat edilen taşınmazın bedeli, vaat alacaklısının da karşı edimidir. TBK m. 246 hükmüne yaptığı gönderme nedeniyle yine TBK'nın satış sözleşmelerinde uygulanacak m. 207 hükmü "*Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir. Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler. Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.*" denilerek satış sözleşmesinde satış bedelinin sözleşmenin asli unsurları arasında olduğu ifade edilmiştir. Alıcı ve satıcı satış bedelini serbestçe kararlaştırabilir¹⁹³.

Yargıtay kararlarında satış bedeli, sözleşmenin zorunlu bir unsuru olarak kabul edilmiştir¹⁹⁴. Ayrıca Yargıtay, satış bedeline karşılık salt bono verilmesini ödeme olarak kabul etmemekte, tescil talebinde bulunulabilmesi için vadesi gelmiş bono bedelinin ödenmesi gerektiğini belirtmiştir¹⁹⁵.

Taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlerken genellikle; kararlaştırdıkları bedelin ödenip ödenmediğini, kısmi ödeme yapılmışsa ödenen miktarı ve kalan ödemenin ne şekilde yapılacağını ya da satış bedeli hiç ödenmemişse nasıl ödemede bulunulacağını, bedele karşılık senetle ödeme yapılacaksa bunların tutarı ile vade tarihlerini satış vaadi sözleşmesine yazarak hüküm altına alırlar. Sözleşmede ödendiği yazılan satış bedelinin kısmen ya da tamamen ödenmediği iddiası durumunda, bu iddia senede karşı bir iddia olacağından, bu iddiayı kanıtlama yükü TMK m. 6 hükmü gereğince, bunu iddia eden vaat borçlusuna düşer. Ayrıca Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 201 hükmünde "*Senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler ikibinbeşyüz Türk Lirasından az bir miktara ait olsa bile tanıkla ispat olunamaz.*" denilerek, iddianın aynı güçte bir yazılı bir delille kanıtlanması gerektiği hüküm

¹⁹³ Bkz. Zevkliler ve Gökyayla, 2015.

¹⁹⁴ <http://www.kazanci.com>. (erişim tarihi: 12.02.2016).

¹⁹⁵ Yargıtay 14. HD. 1985/471 Esas 1985/3690 Karar 21.05.1985 tarihli kararı (Bkz. <http://www.kazanci.com>). (erişim tarihi: 12.02.2016).

altına alınmıştır. Yani tanıkla ispatlanamaz. Yazılı delil yoksa bu durumda iddia sahibi yemin deliline başvurabilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin kısmen ya da tamamen ödenmemesi durumunda, vaat borçlusu vaat alacaklısına ihtarname çekerek (TBK'daki ile benzerlik taşımaktadır.), alacaklı olduğu satış bedelini talep etmelidir. Çünkü, TBK m. 117/1 hükmü uyarınca *“Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Borcun ifa edileceği gün, taraflarca birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur.”* Bedelsizlik iddiasının kanıtlanması halinde çeşitli hukuki sonuçlar ortaya çıkar. Birincisi, kendi edimini yerine getirmeyen, yani satış bedelini kısmen ya da tamamen ödemeyen vaat alacaklısının açacağı tescile zorlama davasının dinlenemeyeceğidir¹⁹⁶. İkinci olarak, bazı koşulların oluşması durumunda vaat borçlusunun mevcut temerrüde dayanarak satış vaadi sözleşmesinin feshini talep hakkı kazanmasıdır.

Vaat alacaklısı bedel ödenmediği için temerrüde düşürülmüş ya da TBK m. 124 hükmünde sayılan durumlardan biri gerçekleşmişse, vaat borçlusu temerrüde düşen vaat alacaklısına uygun bir süre vererek (TBK m. 123) bu süre sonunda da borç ifa edilmezse, TBK m. 125 hükmünde sayılan seçimlik haklarından birini kullanabilir. Bu seçimlik haklar;

- Aynen ifa ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkı. Aynen ifa ve gecikme tazminatından vazgeçerek müspet zararını isteme.
- Sözleşmeden dönme ve menfi zararın istemidir.

TBK m. 124 hükmü gereği borçluya yeni bir süre verilmesinin gereksiz olduğu durumlarda, (borçluya süre vermenin fayda sağlamayacağı, verilecek olan sürenin sonunda borcun ifasının alacaklı için bir faydası yoksa, borcun belirli bir sürede ifa edileceği kararlaştırılmışsa, yani kesin vade durumunda) borçluya yeni bir süre verilmez. Böyle bir durumda vaat borçlusu vaat alacaklısına yeni bir süre vermeden de TBK m. 125 hükmündeki seçimlik haklarından birini kullanabilir. Yani vaat alacaklısı sözleşmede belirtilen bedeli ödemeyerek temerrüde düşmesi durumunda, vaat borçlusu sözleşmeden dönmek zorunda değildir. Yukarıdaki maddede sayılan başka bir seçimlik hakkını kullanabilir. Vaat alacaklısının temerrüdüne rağmen vaat borçlusu sözleşmeden dönmeyerek TBK m. 123 hükmüne göre süre verirse, gecikmeden dolayı tazminat isteme hakkı da bulunduğundan Yargıtay uygulamalarına göre ödenmeyen ya da kısmen ödenen satış bedelinden kalanının

¹⁹⁶ <http://www.kazanci.com>. (erişim tarihi: 18.02.2016).

eğer bir dava açılacaksa, dava tarihi itibarıyla güncelleştirilmesi gerekir. Ayrıca şunu da vurgulamakta yarar vardır. Vaat alacaklısının satış vaadi sözleşmesi tarihine göre, uzunca bir süre geçtiği halde ödenmeyen satış bedelini, sözleşmedeki değer üzerinden ödemek istemesi, TMK m. 2 hükmündeki dürüstlük kuralıyla bağdaşmaz ve vaat alacaklısının kötünüyetini ortaya koyar.

Vaat borçlusunun verdiği süreye rağmen, vaat alacaklısı borcu ifa etmezse (kararlaştırılan satış bedelini tamamen veya kısmen ödememişse); bu durumda vaat alacaklısı temerrüde düşmüş olup, vaat borçlusunun verdiği süre de faydasız kalmış olur. Bu durumda yukarıda da ifade ettiğimiz gibi vaat borçlusu TBK m. 125/3 hükmünden yararlanarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden dönerek (sözleşmeyi feshederek) sözleşmenin hükümsüzlüğünden kaynaklanan menfi zararını isteyebilir. Vaat borçlusu sözleşmeden dönme hakkını kullanırsa, sonuçları geriye etkili olarak kendini gösterir. Bu durumda vaat borçlusu yerine getirmediği borçlarını ifadan kurtulur.

2.5.1.1. İfa

İfa, borç ilişkisinin konusu olan edimin borçlu tarafından alacaklıya karşı yerine getirilmesi ve borcun sona erdirilmesidir¹⁹⁷. Böylece borçlu borcundan kurtulmakta, alacaklı alacağını almakta ve sonuçta taraflar arasındaki borç ilişkisi de ortadan kalkmaktadır. İfa, her borç ilişkisinin amacıdır. İfanın sonuç doğurabilmesi için, borçlunun üstlenmiş olduğu edimi belirlenen yer ve zamanda yerine getirmiş olması gerekir. İfa yeri, borcun ifa edilmesi gereken yerdir. İfa yerini taraflar kendi aralarında serbestçe belirleyebilirler. Taraflar ifa yerini kendi aralarında belirlememişlerse, para borcu ödeme zamanında alacaklının yerleşim yerinde (ikametgahında), belli bir şeyin teslimi borcu sözleşme yapılırken o şeyin bulunduğu yerde, diğer borçlar ise borçlunun yerleşim yerinde (ikametgahında) yerine getirilirler. İfa zamanı, borcun ifa edilmesi gereken andır. Borçlunun edimini yerine getirmekle yükümlü olduğu, alacaklının ise edimin yerine getirilmesini istemeye hakkı olduğu bu ana muacceliyet denir. Kural olarak her borç, doğduğu anda muaccel olur.

İfanın konusu borçlanılan edimdir. Borçlu alacaklıya borçlandığı edimi ifa ederek borcundan kurtulur. Alacaklı da borçludan borçlanılan edimin ifasını talep edebilir. Alacaklı ve borçlunun edimleri birbirine bağlıdır. Somut bir olayda borçlanılan edimin ve dolayısıyla ifanın konusu taraflar arasında tartışmalı olduğu takdirde, kanaatimizce, bu borç ilişkisinin kaynağına, özellikle taraf iradelerine veya kanuna göre belirlenmesi gerekir.

¹⁹⁷ Kocayusufpaşaoğlu vd., 2006: 7.

Borcun ifasında kural, borçlunun borçlandığı edimi ifa etmesidir. Ancak istisnai olarak ifa ikameleri de vardır. Bunlar, seçimlik yetki, ifa yerine geçen edim ve ifa amacıyla edimdir. Seçimlik yetki, seçimlik borçtan farklı olarak bir aslî edim vardır. Ancak bunun yanında ikinci derecede edim de kararlaştırılmıştır. Borçlu aslî edim yerine bu ikinci derecedeki edimi de ödeyerek borcundan kurtulabilir¹⁹⁸. Asıl edim imkânsızlaşacak olursa borç ilişkisi sona erer. TBK m. 99¹⁹⁹ hükmünde kanuni seçimlik yetki düzenlenmiştir. İfa yerine geçen edim, ifanın başka bir şekilde sunulmasını kabul etmektir. Sözleşmenin tarafları sözleşme yapıldıktan sonra ancak ifa zamanından önce borcun bir başka edimle yerine getirilmesi konusunda anlaşılır. Bu tarafların iradesine dayanan bir ifa türüdür. Bu borcun yenilenmesi olarak anlaşılmamalıdır. Sadece borcun konusu değişmektedir. İfa amacıyla edim (ifa uğruna edim) ise, borçlanılan edim ifa edilmeden alacaklı ekonomik açıdan geçici olarak tatmin edilir. İfa edilen edim borçlunun borçlandığı ilk edim değildir. Başka bir edimdir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kanundan doğan eşyaya bağlı borç türüdür²⁰⁰. Kanunda da açıkça belirtildiği üzere şahsi haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Tapu Kanunu m. 26 hükmü uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de tapu kütüğüne şerh edilme olanağı vardır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi için diğer bazı hakların şerhinde aranan şerh anlaşması aranmaz. Tapu Sicil Tüzüğü m. 47²⁰¹ hükmüne göre satış vaadi sözleşmesi alacaklının tek taraflı irade beyanıyla tapu kütüğüne şerh edilebilir. Tek

¹⁹⁸ <http://www.biraz.gen.tr/hukuk/> (erişim tarihi: 08.03.2016).

¹⁹⁹ Madde 99- Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir.

Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir.

Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.

²⁰⁰ Eşyaya bağlı borç, bir kimsenin sahibi olduğu eşyadan dolayı, eşyanın kaderine bağlı olarak doğan ve yine hakkın devamının eşyaya bağlı olduğu bir borç olarak ifade edilir. Doktrinde bazı yazarlar eşyaya bağlı borcu eşyaya bağlı hak olarak ifade etmektedir. Bu eşya taşınır bir eşya olacağı gibi taşınmaz eşya da olabilir. Söz konusu borç herkese karşı değil, yalnızca borçluya karşı ileri sürülebilmektedir. Ancak bazı yazarlar, borcun eşyanın aynından doğmasını temel alarak eşyaya bağlı borcun aynileştiğini ve şahsi hak niteliğini kaybetmiş olduğunu ileri sürmektedir.

Eşyaya bağlı borçlarda, eşyanın maliki olan kişi sadece kendi malikliğindeki süre boyunca borçtan sorumlu kalacaktır. Bu süre geçtikten sonra ise kendisinden tam talep edilebilir bir hak kalmayacaktır. İşte eşyaya bağlı borcun aynı hak olmadığı, tam anlamıyla gerçek bir şahsi hak olduğu sonucu da temelini buradan almaktadır. Bkz. <http://www.journals.istanbul.edu.tr/> (M. Kemal Oğuzman İUHF Kütüphanesi). (erişim tarihi: 26.03.2016).

²⁰¹ Madde 47/1-c- Alım, taşınmaz satış vaadi, bağışlama vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenen sözleşme aranır.

şart satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenlenmiş olmasıdır. Bu tür haklara kuvvetlendirilmiş şahsi hak denir. Yukarıdaki paragraflarda da belirttiğimiz gibi şahsi bir hak tapu kütüğüne şerh edilmekle aynı hak niteliği kazanmaz. Ancak şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak sahipliği kazananlara karşı ileri sürülebilir. Bu açıklamalardan sonra şöyle bir ifade kullanmak kanaatimizce yanlış olmaz; şerh verildikten sonra vaat borçlusunun borcu eşyaya bağlı borç durumuna gelir. Aynı zamanda taşınmaza sonradan malik olan kişilerde vaat borçlusu olur denilebilir.

2.5.2. Vaat Alacaklısının Hakları ve Borçları

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, borçlu sözleşmede kararlaştırılan edimini ifa ederek borcundan kurtulur ve borç sona erer. Alacaklı da, borçludan kararlaştırılan edimin yerine getirilmesini isteyebilir. Yani bu tip sözleşmelerde alacaklı da sadece sözleşmede kararlaştırılan edimin ifasını isteyebilir²⁰². Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde eğer, vaat borçlusu edimini (taşınmaz satışı ve mülkiyeti geçirme borcu) isteyerek yerine getirmez ise, vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası için açtığı davada mahkemenin verdiği hüküm, vaat borçlusunun satış irade beyanı yerine geçer. Mahkemenin verdiği bu hükümle sözleşme yerine getirilmiş olur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmemesi farklı şekillerde olabilir. TBK m. 237 hükmüne aykırı olarak haricen yapılan ya da Noterlik Kanunu m. 89 hükmüne aykırı olarak, onaylama biçiminde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası, sözleşme geçersiz olduğundan istenemez. Yine taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken taraflardan birinin iradesi, iradeyi sakatlayan durumlardan biriyle sakatlanmış ise, iradesi sakatlanan taraf TBK m. 39/1²⁰³ hükmündeki süreye uyarak sözleşmeyle bağlı olmadığını bildirerek ifadan kaçınabilir.

Aşırı yararlanma durumunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akıbeti ne olacaktır? Kanaatimizce, bu soruya şöyle bir cevap verilebilir. Aşırı yararlanma yüzünden taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin fesih edilmesi gerekiyorsa, bundan zarar gören taraf sözleşmenin kendisini bağlamadığını haber vererek, sözleşmeyi feshedebilir. Tabi burada zarar gören tarafın süreye uyması icap etmektedir. Bu süre, iradeyi sakatlayan hallerde olduğu gibi sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren bir yıldır. Şarta bağlı olarak yapılan taşınmaz satış

²⁰² Reisoğlu, 2008: 260.

²⁰³ Madde 39/1- Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır.

vaadi sözleşmesinde şart gerçekleşmez ise, sözleşmenin ifa olanağı yoktur. Sözleşmenin her iki tarafı da bu durumu bildiği halde, yine de sözleşme yapmışlarsa vaat borçlusundan sözleşmenin yerine getirilmesi, yani ifası istenemez.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ifanın istenemediği bir diğer durumda imkansızlık halidir. Elbirliği mülkiyetinde maliklerden birinin üçüncü bir kişiyle yaptığı satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Ancak, elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyet haline getirilmediği sürece sözleşmenin ifa imkanı yoktur. Kanaatimizce, buna dayanarak da tescil isteminde bulunmak kötüniyetli bir yaklaşım olarak değerlendirilmelidir. Yine İmar Kanunu m. 18 hükmüne aykırı olarak yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de söz konusu maddeyle yasaklandığı için geçersizdir ve ifası istenemez.

2.5.2.1. Tapu İptal ve Tescil Talebi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının edimin ifası için dava açabileceğini belirtmiştik. İşte vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak mahkemeden tapu iptal ve tescil talebi ile mahkemeye başvurarak, vaat borçlusunun isteyerek yerine getirmediği edimini talep etmektedir. Burada mahkemenin verdiği hükmün yenilik doğurucu etkisi vardır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı alacağın dava yoluyla talep edilebileceğini belirttik. Vaat borçlusu isteyerek edimini ifadan kaçınırsa, vaat alacaklısının aynen ifa talebinde bulunma imkanı vardır. Bu husus TMK m. 716/1 hükmünde “*Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Kanunda da açık bir şekilde kişisel hakka sahip olan kişinin, yani konumuz bakımından vaat alacaklısı, vaat borçlusunun ifadan kaçınması durumunda mahkeme yoluyla mülkiyetin geçirilmesini isteyebilir.

Taşınmaz satış vaadine dayalı olarak açılan davalarda iki taraf vardır. Bunlar diğer dava türlerinde olduğu gibi davacı ve davalıdır. Bazen davacı ya da davalı tarafta birden fazla kişinin olması bu durumu değiştirmez. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak tapu iptal ve tescil davası açacak olan kural olarak vaat alacaklısıdır²⁰⁴. Yine açılacak olan bu tapu iptal ve tescil davasının davacısı da kural olarak vaat borçlusudur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satış vaadinde bulunan kişinin ölmesi durumunda sözleşmenin akıbeti ne olacaktır? Kanaatimizce, bu durumda, miras hukukundaki külli halefiyet ilkesi gereği

²⁰⁴ Karataş, 2009: 130.

mirasçılar mirasbırakanın haklarına sahip oldukları gibi, borçlarından da sorumludurlar²⁰⁵. Bu sebeple taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satış vaadinde bulunan vaat borçlusunun ölmesi durumunda bu borç tereke borcu haline gelir.

2.5.2.2. Malike Karşı El Atmanın Önlenmesi Davası

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında, taşınmazın mülkiyeti vaat borçlusu üzerinde kalmaya devam eder. Çünkü taşınmaz mülkiyeti TMK m. 705 hükmüne göre tescille kazanılır. Ancak satışı vaat edilen taşınmazda tapuda bir devir gerçekleşmediği için, vaat borçlusu malik olmaya devam eder. Bu yüzden taşınmaz satış vaadine konu olan taşınmaz üzerinde vaat borçlusunun tasarruf yetkisi devam eder. TMK m. 683 hükmü gereği, vaat borçlusunun taşınmaz üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi vardır²⁰⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle vaat alacaklısı kişisel bir hak kazanmış olur. Çatışma halinde aynı hakka yani mülkiyet hakkına üstünlük tanınır.

Kanaatimizce, vaat alacaklısının el atmanın önlenmesi talebinde bulunması durumunda; taşınmaz satış vaadine konu olan taşınmazın tapu kaydı vaat borçlusu üzerindeyse, vaat alacaklısının açmış olduğu el atmanın önlenmesi davasının olumlu neticelenmesinin imkanı yoktur. Çünkü, vaat alacaklısı, dava konusu taşınmazın maliki olduğunu söyleyecek bir delile sahip değildir. Burada tanık beyanına da itibar edilmez. Zira, ortada zilyetlik konusu olan bir taşınmaz da yoktur. Vaat alacaklısının böyle bir durumda, önce tapu iptal ve tescil davası açmasında yarar vardır. Şayet bu dava lehine sonuçlanır ve vaat borçlusu taşınmazı işgal etmeye devam ederse, el atmanın önlenmesi davasını açmasının lehine sonuç doğuracağı düşüncesindeyiz. Yukarıdaki durumdan farklı olarak, taraflar arasında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıp vaat alacaklısının bedeli ödemesiyle, taşınmaz zilyetliği vaat alacaklısına devredildiyse, el atmanın önlenmesi davası açısından farklı bir durum ortaya çıkacaktır. Vaat borçlusu, vaat alacaklısının verdiği bedeli geri vermeden el atmanın önlenmesini istemesi kötüniyetlidir ve TMK m. 2 hükmüne aykırıdır. Çünkü vaat borçlusunun verdiği bedeli alıncaya kadar hapis hakkı mevcuttur.

2.5.2.3. Üçüncü Kişiye Karşı El Atmanın Önlenmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra vaat alacaklısı kişisel bir hak kazanmış olur. Vaat alacaklısının bu kişisel hakkına üçüncü kişilerce bir tecavüz veya haksız bir el atma durumunda, vaat alacaklısı bunun önlenmesini dava edebilir. Yani, vaat alacaklısı

²⁰⁵ Serozan, 2014: 54.

²⁰⁶ Karataş, 2009: 131.

olan kimse üçüncü kişilerin yersiz müdahalesinin kaldırılmasını isteme hakkına sahiptir²⁰⁷. Bunun dayanağı vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle kazandığı kişisel hakkıdır.

Uygulamada kat karşılığı inşaat yapım işini üstlenen yüklenicilerin, yapımını üstlendikleri bağımsız bölümlerin birden fazla kişiye satışını vaat etmeleri sıkça rastlanan bir durumdur. Bu şekilde, kendilerine satış vaadinde bulunan üçüncü kişiler bu taşınmaz üzerinde ihtilafli bir durum yaratmış olabilirler. Yüklenicinin bu üçüncü kişilerle yaptığı satış vaadi sözleşmelerinden eski tarihli olana değer verilir. Yargıtay kararlarında eski tarihli sözleşme kadim sözleşme olarak da ifade edilir. Tabi bu eski tarihli sözleşme geçerli bir sözleşme olarak kurulduğu sürece değer verilir. Peki her iki sözleşmenin aynı tarihi taşıması durumunda ne yapılacaktır? Kanaatimizce, eğer her iki sözleşme geçerli olarak kurulmuş ve aynı tarihi taşıyorsa, bu durumda sözleşmeye konu olan taşınmazın kime teslim edildiğine bakmak gerekir. Yüklenicinin iradesi bu teslimle beraber açığa çıkmış olur. Bazen de yüklenicinin aynı taşınmaza ilişkin yaptığı satış vaadi sözleşmeleri tarihsiz de olabilir. Kanaatimizce, yine taşınmazın kime teslim edildiği önem taşımaktadır. Bununla beraber davada konuya ilişkin tanık da dinletilebilir.

2.5.2.4. Vaat Borçlusunun Tapuda Üçüncü Kişiye Yaptığı Devir

Vaat borçlusu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yaparak, taşınmazın ilerde vaat alacaklısına satışını vaat eder. Ancak buna rağmen, vaat borçlusu taşınmazın mülkiyetini vaat alacaklısına geçirmeden, bir üçüncü kişiye tapuda taşınmazın mülkiyetini devreder. Bu uygulamada sıklıkla görülen önemli bir sorundur. Vaat borçlusunun satış vaadine konu olan taşınmazı, üçüncü bir kişiye tapuda devretmesinde bir engel yoktur. Vaat alacaklısı bu üçüncü kişiye karşı kötüniyet, muvazaa ya da başka bir nedene dayanarak tapu iptal ve tescil davası açabilir.

Taşınmaz satımında asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Yani hakkın doğumuna engel olacak bir durumun hak kazanılırken bilinmemesidir. TMK m. 1023 hükmünde “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. İyiniyet ilkesi tamamlayıcı olarak²⁰⁸ TMK m. 1024 hükmünde “*Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.*” şeklinde vurgulanmıştır. Taşınmaz

²⁰⁷ Yargıtay 14. HD. 24.10.2005 Tarih ve 2005/7229 Esas, 2005/9462 Karar Sayılı Kararı. (<http://www.adliforum.com/showthread.php?t=59651>) (erişim tarihi: 15.03.2016).

²⁰⁸ Karataş, 2009: 134.

satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh verilebilir. Şerhin etki süresi beş (5) yıldır. Tapuya verilen bu şerhle vaat alacaklısının kişisel (şahsi) hakkı kuvvetlendirilmiş şahsi hak olur. Bu süre zarfında tapuda mülkiyeti üzerine geçiren üçüncü kişinin iyiniyetli olduğu düşünülemez. Ancak satış vaadi tapuya şerh edilmemişse, tapu sicilindeki kayda güvenerek iyiniyetli olarak mülkiyeti devralan kişinin bu hakkı korunur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle vaat alacaklısı, satışı kendisine vaat edilen taşınmazın bir üçüncü kişiye tapudan devir edilmesi, satılması durumunda, bu üçüncü kişinin kötüniyetli olarak taşınmazı devraldığını ileri sürmesinde bir sakınca yoktur. Vaat alacaklısının üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu yönündeki iddiasının TMK m. 1024 hükmü gereği değerlendirilmesi icap eder. Ortada bir yolsuz tescil işlemi varsa dava neticesinde bu tescil işlemi iptal edilmelidir.

Bazen durumdan habersiz olan ve tapu sicilindeki kayda güvenip iyiniyetli olarak taşınmazın mülkiyetini adına yolsuz tescil yapılan kişiden tapuda devir almaktadır. Bu kişinin kazanımı ne olacaktır? Kanaatimizce, vaat alacaklısı adına yolsuz tescil yapılan kişiye karşı açtığı tapu iptal ve tescil davasında husumeti bu kişiye karşı da ileri sürerek devam edebilir. Ancak, yargılama neticesinde tapu iptal ve tescil kararı verilirse, bu kişinin yaşadığı hak kaybı söz konusu olacaktır. Söz konusu kişi de tapusunu devraldığı adına yolsuz tescil yapılan kişiye karşı uğradığı zararların tazmini için dava açabilir.

Geniş anlamda tescilden kasıt tapuya yazılan tüm hususlardır. Bir hususun, konumuz bakımından taşınmaz satış vaaadinin tapuya şerh edilmesi, taşınmazın aynı hakka ilişkin statüsünde bir değişiklik doğurmaz. Şerhten kasıt, hukuki duruma aleniyet kazandırmaktır. Şerhin etki süresi içinde, taşınmazın başka bir kişiye devredilmesiyle de şerh etkisini sürdürür. Kanunda hangi hakların tapu kütüğüne şerh edileceği düzenlenmiştir. Yani kanunda yazılmayan bir husus tapu kütüğüne şerh edilemez. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya nasıl şerh edilecektir? Bu soruya şöyle cevap verilebilir.

Özel bir şerh düzenlenmesine gerek yoktur. Tapu Kanunu m. 26 hükmüne uygun olarak düzenlenen sözleşmenin tapu sicil müdürlüklerine ibraz edilmesi ve sözleşmenin taraflarından birinin talebi olması yeterlidir. Taşınmazın birden fazla kişiye satışının vaat edilmesi geçerlidir. Ancak tapuya ilk başvuru yapan tarafın satış vaadi istemi şerh edilir. Diğerlerinin başvurusunda mahkeme kararı aranır. Düzenleme tarihi beş (5) yılı geçmiş satış vaadi sözleşmelerinin de, talep olursa tapuya şerh edilmesi mümkündür. Çünkü, Tapu Kanunu m. 26 hükmünde beş yıllık terkin süresinin şerhten itibaren hesaplanacağı belirtilmiştir²⁰⁹. Tapu Kanunu m. 26 hükmünde “*Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak*

²⁰⁹ Dörtgöz, 2005: 282.

hakki tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re`sen terkin olunur.” denilerek satın alma hakkının şerhini de olanaklı hale getirmiştir.

Resen terkin ibaresi, tapu memurunca resen terkin edileceği anlamına gelmez. Bu terkin Tapu Sicil Tüzüğü m. 69/1²¹⁰ hükmüne göre taşınmaz malikinin istemi ile yapılabilir²¹¹. Doktrinde de bunu savunan görüşler vardır. Buna göre; süreye bağlı şerhlerde sürenin dolmasıyla şerh kendiliğinden hükmünü kaybeder. Taşınmaz maliki bu şerh kaydının silinmesini, terkinini tapu memurundan talep edebilir. Bunun dışında hak sahibinin talebi olmadıkça şerh tapudan terkin edilemez²¹², denilmektedir. Ancak Tapu Kanunu m. 26 hükmü bu görüşü zayıflatmıştır. Çünkü ilgili maddeye göre şerh, yetkili makam ya da mahkeme kararı gereğince de terkin edilebilmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları karşılıklı iradeye dayanarak noterde sözleşmeyi feshedebilirler. Noterde düzenlenen bu fesih bildirim beyanı tapu memuruna sunulurken şerh terkin edilebilir. Tek taraflı fesih durumunda bu mümkün değildir. Tapu kütüğüne şerh edilen satış vaadi sözleşmesi feshedilirse, tapu maliki kesinleşmiş mahkeme kararı nedeniyle tapu sicilindeki şerhin terkinini isteyebilir. Çünkü şerhin dayanağı olan hak hükmen ortadan kalmıştır²¹³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi zorunlu değildir. Ancak kişisel hak sahibi olan vaat alacaklısının, sözleşme konusu taşınmazın bir üçüncü kişiye tapudan devir edilmesi durumunda, kişisel hakkı ile üçüncü kişinin aynı hakkı çatışacaktır. Böyle bir durumda aynı hakka üstünlük tanınır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra, vaat borçlusu tarafından, taşınmaz muvazaalı olarak, üçüncü bir kişiye devir edilmiş olabilir. Bu durumda vaat alacaklısı, vaat borçlusuna karşı tapu iptal ve tescil veya tazminat davası açabilir. Ya da taşınmazın devredildiği üçüncü kişinin de kötüniyetinin kanıtlanması halinde, ona da husumet yöneltilir. Muvazaa TBK m. 19 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre; *“Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır. Borçlu, yazılı bir borç tanımına güvenerek alacağı kazanmış olan üçüncü kişiye karşı, bu işlemin muvazaalı olduğu savunmasında bulunamaz.”* şeklindedir. Muvazaa,

²¹⁰ Madde 69/1– Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.

²¹¹ Dörtgöz, 2005: 283.

²¹² Ertaş, 2012: 165.

²¹³ Dörtgöz, 2005: 283.

tarafların aralarında anlaşarak gerçekte yapmak istemedikleri bir hukuki işlemi üçüncü kişileri aldatmak amacıyla yapıyormuş gibi görünmeleridir. Yargıtay muvazaayı “ tarafların, üçüncü kişileri aldatmak amacıyla ve fakat kendi gerçek iradelerine uymayan ve aralarında hüküm ve sonuç doğurmayan bir görünüş yaratmak hususunda anlaşmalarıdır”, şeklinde ifade etmektedir. Muvazaa mutlak ve nisbi olmak üzere iki türdür.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin alınan borç paranın teminatı olduğu ve muvazaa nedeniyle iptalinin istenmesi durumunda, muvazaa iddiasının da aynı nitelikte yazılı delille ispatı gerekmektedir²¹⁴. Muvazaa iddiası kanıtlanırsa, görünürdeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersiz olur. Bununla beraber gizli işleme ilişkin sözleşme şartlarının sağlanması durumunda, gizli işlem geçerli kabul edilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, alınan borç paranın teminatı olduğunun belirtilmesi yeterlidir. Geçerli şartları sağlayan gizli sözleşmeye ilişkin hüküm kurularak, iptal edilmemesi gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin muvazaalı olduğunu sözleşmenin taraflarıyla beraber, ilgisi olan üçüncü kişilerde ileri sürebilir. Muvazaanın ispatı da, muvazaayı ileri sürenin sözleşmenin tarafı veya üçüncü kişi olmasına göre değişiklik gösterecektir²¹⁵. Sözleşmenin tarafları muvazaa iddiasını aynı nitelikte bir belge ile kanıtlamalıdır. Üçüncü kişiler ise muvazaa iddiasını her türlü delille ispatlayabilir.

2.5.2.5. Tazminat İstemi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra bazı durumlarda sözleşmenin ifa olanağı yoktur. Bu durumda vaat alacaklısının, alacağını kısmen ya da tamamen elde etmeme, edememe riski vardır. TBK m. 112 hükmü “ *Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.* ” şeklinde düzenlenmiştir. Vaat alacaklısının bir zararı varsa, bu hükmeye dayanarak zararının tazminini isteyebilir. Kanundaki düzenleme gereği, vaat borçlusu kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmediği takdirde, vaat alacaklısının uğradığı zararı tazmin etmelidir. Borçlunun buradaki sorumluluğu genelde sözleşmeye dayalı olan taahhüdünü ihlal etmesidir. Onun için buna sözleşmesel tazminat, borçlunun (vaat borçlusu) sorumluluğuna da sözleşmesel sorumluluk denir²¹⁶.

Müspet zarar, borçlunun borcunu gerektiği gibi ifa etmemesi sebebiyle (mesela geç ifa etmesi) uğradığı zarardır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat alacaklısının vaat

²¹⁴ Karataş, 2009: 144.

²¹⁵ Bkz. Erdoğan, 2016.

²¹⁶ Feyzioğlu, 1976: 170.

borçlusundan istediği zarar, müspet zarardır. Ancak burada vaat alacaklısı hangi tarihe kadar olan müspet zararını isteyecektir? Kanaatimizce, vaat alacaklısı tazminat talebinde bulunduğu davada, mahkeme hükmünün verildiği tarihe kadar olan zararının tazminini isteyebilmelidir. Çünkü mahkeme hükmünü verinceye kadar vaat alacaklısının zararının artma ihtimali vardır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusunun aynen ifa imkanı varsa, vaat alacaklısı aynen ifa ve gecikme tazminatını talep ederek dava açabilir. Böyle bir durumda vaat alacaklısı müspet zarar tazmini talebinde bulunamaz. Ancak burada vaat borçlusunun temerrüdüne ilişkin olan hükümler hariçtir²¹⁷. Sözleşme sorumluluğuna dayanan tazminat davası kural olarak vaat alacaklısının hakkını kısmen ya da tamamen sağlama imkanı kalmayan hallerde söz konusudur²¹⁸. TBK m. 136/1 hükmüne göre borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir nedenden dolayı imkansızlaşırsa borç sona erer. Yani sözleşme yapıldıktan sonra borçluya yüklenemeyecek bir nedenden dolayı ifa imkansızlığı olursa borç sona ermiş olur. TBK m. 136/2 hükmünde karşılıklı borç doğuran sözleşmelere ilişkin ifa imkansızlığı düzenlenmiştir. Buna göre; *“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. Kanun veya sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır.”* şeklindedir. Bu hükümde, sözleşmenin bir tarafı edimini imkansızlık durumundan önce ifa etmişse, kendi kusuruna dayanmayan bu imkansızlık neticesinde diğer tarafın malvarlığı sebepsiz olarak zenginleşecektir. Bu sebeple zenginleşmenin iadesi gerekecektir.

2.5.3. Vaat Borçlusunun Hakları ve Borçları

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, borçlu sözleşmede kararlaştırılan edimini ifa ederek borcundan kurtulur ve borç sona erer. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu sebeple sözleşmenin tarafları olan vaat alacaklısı ile vaat borçlusu hem alacaklı hem borçlu olmaktadır. Tarafların birbirine karşı borçlandıkları iki asli edim vardır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin temel geçerlilik şartlarından biri de satış bedelinin sözleşmede belirlenmiş olması ve belirlenen satış bedelinin ödenmesidir. Yani vaat alacaklısının edimi vaat borçlusunun temliği karşılığında bir bedel ödemesidir.

²¹⁷ Karataş, 2009: 147.

²¹⁸ Feyzioğlu, 1976: 171.

2.5.3.1. Vaat Borçlusu ile Üçüncü Kişinin İfası

Vaat borçlusu tarafından ifa olağan olan yoldur. TBK m. 83 hükmü; “*Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.*” şeklindeki düzenleme uyarınca, borcun mutlak olarak borçlu tarafından ifa edilmesi zorunluluğu yoktur. Borçlu tarafından ifa, alacaklının menfaati olup olmamasına göre değerlendirilir.

Taşınmaz satış vaadine konu olan taşınmazın tapuda vaat borçlusu adına kayıtlı olması durumunda, borç vaat borçlusu tarafından yerine getirilmelidir. Çünkü tapuda mülkiyet kendisi adına kayıtlıdır²¹⁹. Ancak kanaatimizce, vaat borçlusunun üçüncü bir kişiye vekalet vererek de bu satış işlemini gerçekleştirmesinde bir sakınca yoktur. Satış vaadine konu taşınmaz tapuda üçüncü bir kişi adına kayıtlıysa, o zaman devir işlemi üçüncü kişi tarafından yapılmalıdır. Ancak yine yukarıdaki paragraftaki gibi, bu kayıt maliki olan üçüncü kişinin, vaat borçlusu veya bir başka kişiye vekalet vermek suretiyle bu devir işlemini gerçekleştirebileceği düşüncesindeyiz.

TBK m. 83 hükmüne göre borçlu, borçlandığı edimi şahsen ifa ile yükümlü değildir. Bu ilke ifanın “gayri şahsiliği ilkesi” olarak adlandırılır²²⁰. Kanun hükmü ve bu ilkeye göre, üçüncü bir kişi tartışmaya mahal bırakmayacak şekilde borçlu yerine edimi ifa edebilir. Borç aynı zamanda vekil ya da temsilci aracılığı ile de ifa edilebilir. Bu konuda hukuki bir engel yoktur. Asıl önemli olan borcun ifa edilmesidir. Bu sebeple borcun kim tarafından ifa edildiğinin önemi yoktur.

Borcun borçlu tarafından şahsen ifa edilmesinin zorunlu olmadığı durumlarda, üçüncü kişi tarafından da borç ifa edilebilir. Üçüncü kişinin bu ifası borca uygun olarak yapılırsa, borçlu borcundan kurtulur²²¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu, sözleşme konusu taşınmaz üçüncü kişi adına tapuya kayıtlı ise, borcun kendisi tarafından değil, kayıt maliki olan üçüncü kişi tarafından da ifa edilmesi mümkündür. Kanaatimizce, mülkiyeti geçirmeyen bu üçüncü kişi tek başına dava yolu ile tescile zorlanamaz.

2.5.3.2. Vaat Borçlusunun Cayma Hakkı

TBK m. 178 hükmüne göre “*Cayma parası kararlaştırılmışsa, taraflardan her biri sözleşmeden caymaya yetkili sayılır; bu durumda parayı vermiş olan cayarsa verdiği*

²¹⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Surlu, 2014.

²²⁰ Karataş, 2009: 173.

²²¹ Kılıçoğlu, 2009: 405.

birakır; almış olan cayarsa aldığıın iki katını geri verir.” Denilerek, taraflardan birinin sözleşmenin yapıldığı sırada diğer tarafa ödediği bir paradır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de, sözleşmeden cayma hakkı kararlaştırılmışsa, sözleşmenin taraflarından vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun sözleşmeden dönme hakkı TBK m.178 hükmüne göre vardır. Ancak bu para sözleşmenin yapıldığı sırada verilmelidir. Bu para sözleşmenin yapıldığı sırada verilmemiş fakat; sözleşmenin yerine getirilmemesi durumunda ödenmesi kararlaştırılmışsa, artık cayma parasından bahsedilemez. Çünkü, böyle bir durumda söz konusu olan cezai şarttır. Cezai şart durumunda, vaat borçlusunun sözleşmeden cayma hakkından söz edilemez²²².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları sözleşmede cezai şart kararlaştırabilirler ve bunun ödenmesi şartıyla, sözleşmeden dönebilirler. TBK m. 180/2²²³ hükmünde bu husus düzenlenmiştir. Bu durumda, vaat alacaklısı vaat borçlusundan sözleşmenin yerine getirilmesini talep ve dava hakkı yoktur. Burada dikkat edilmesi gereken şey, TBK m. 179 hükmü gereği kararlaştırılan cezai şartın ödenmesi suretiyle, sözleşmeden dönme hakkının olduğunun açıkça ve kesin olarak belirtilmesi icap etmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, cezai şart genellikle tarafların sözleşmenin gereğinin yerine getirilmesi için kararlaştırılır. Bu halde, vaat borçlusunun kararlaştırılan cezai şartı ödeyerek sözleşmeden dönme hakkı yoktur.

²²² Surlu, 2014: 306.

²²³ Madde 180/2- Alacaklının uğradığı zarar kararlaştırılan ceza tutarını aşıyorsa alacaklı, borçlunun kusuru bulunduğu ispat etmedikçe aşan miktarı isteyemez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1. Borcun İfa Edilmemesi

3.1.1. Genel Olarak

Borcun ifa edilmemesinden maksat, borcun vaat borçlusuna tarafından hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesidir. Temerrütte ise borcun ifa edilmesinde bir gecikme söz konusu olmaktadır. Yani temerrütte vaat borçlusunun ifa imkanı varken, vaat borçlusuna tarafından bu geciktirilmektedir.

Borçlunun temerrüdü, borcun ifa edilmemesi hallerinden biri olarak ifade edilir²²⁴. Temerrüt durumunda borçlunun kusurlu ya da kusursuz olmasının önemi yoktur. Borçlu temerrüdünün ilk şartı, borcun muaccel olmasıdır. TBK m. 117 hükmüne göre;

“Muaccel bir borcun borçlusuna, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşenin iyiniyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır.”

şeklinde düzenlenmiştir. İkinci şartımız ise, alacaklının borçluya ihtar çekip temerrüde düşürmesidir. İhtar herhangi bir şekilde tabi değildir. Yazılı ya da sözlü olarak yapılabilir. Önemli olan ihtarın yapıldığını ispat etmektir. Bu sebeple ispat için yazılı olması daha faydalıdır.

Ancak TBK m. 117/2 hükmünde de bazı durumlarda ihtar çekme şartı yoktur.

- borcun ifa edileceği günün taraflarca kesin olarak kararlaştırılmış olması,
- borcun ifa edileceği günü bir ihbarla tespit etme hakkı taraflardan birine bırakılmışsa,
- dürüstlük kuralı ihtar gereksiz kılıyorsa, borçlunun temerrüde düşmesi için ayrıca ihtara gerek yoktur²²⁵.

Temerrüt için bir diğer şart da alacaklının ifayı kabul etmeye hazır olmasıdır. Başka bir anlatımla alacaklı temerrüde düşmüş olmamalıdır²²⁶.

²²⁴ Reisoğlu, 2008: 328.

²²⁵ Karataş, 2009: 249. (alıntı)

²²⁶ Feyzioğlu, 1976: 141.

3.1.2. Vaat Borçlusunun Tasarruf Ehliyetinin Olmaması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılması, sözleşmenin taraflarının irade açıklamalarını gerektirir. Diğer sözleşmelerde arandığı gibi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de, sözleşmenin taraflarının medeni hakları kullanma ve medeni haklardan yararlanma ehliyetine sahip olması gerekir. Bundan anlaşılan hak ve fiil ehliyetidir²²⁷. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarının tam ehliyetli kişiler olması icap eder. Aynı şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin vekil ya da temsilci vasıtasıyla yapılmasında da bu şartlara uyulması gerekir. Yani vekil ya da temsilci de tam ehliyetli olmalıdır.

Sözleşme ehliyetinden maksat, sözleşmenin yapıldığı zamandaki ehliyetin olması ya da olmamasıdır. Yani taraflardan birinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra, sözleşme yapma ehliyetini kazanması sözleşmeyi geçerli hale getirmez. Ya da sözleşme yapılırken sözleşme yapma ehliyeti olan tarafın, sözleşme yapıldıktan sonra bu ehliyetini kaybetmesi, sözleşmeyi geçersiz hale getirmez. Şayet sözleşme yapıldıktan sonra, sözleşmenin taraflarından birinin sözleşme yapma ehliyetinden yoksun olduğunun iddia edilmesi durumunda ne yapılacaktır?

Kanaatimizce, iddiada bulunan taraf bu iddiasını delillendirmeli, olaya ilişkin varsa tanıklarını dinletmeli, ehliyetsiz olduğunu iddia ettiği kişinin buna ilişkin sağlık raporlarını getirtmeli ve başkaca delil varsa onları da sunmalıdır.

3.1.3. Elbirliği Mülkiyetine Tabi Taşınmaz

Türk Medeni Kanunu m. 701 hükmünde elbirliği mülkiyeti “*kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti*” şeklinde tanımlanmıştır. Elbirliği mülkiyetinin şu özellikleri vardır;

- Özel bir ortaklık ilişkisidir.
- Ortakların hisseleri belli değildir.
- Bir mal ya da malvarlığı üzerinde olur²²⁸.

Elbirliği mülkiyetinin tüzel kişiliği yoktur. Tüm ortaklar mülkiyetin hepsinin sahibidir. Ortaklar kendi başlarına mülkiyetle ilgili bir tasarrufta bulunamazlar. Ancak diğer tüm malikler adına bir işlem yapıldıysa, bu işlem tüm malikleri bağlar. Elbirliği mülkiyetinde ortaklardan birinin bir taşınmazdaki payını tereke dışındaki bir kişiye satış vaadinde bulunması durumunda, vaat alacaklısının tescile zorlama davası açması ve payının satışını vaat eden ortağın bunu kabul etmesi bir sonuç doğurmaz. Çünkü elbirliği mülkiyetinde

²²⁷ Feyzioğlu, 1976: 297.

²²⁸ Ertaş, 2012: 251.

ortakların tek başlarına tasarruf yetkileri yoktur. Ancak ortaklık paylı mülkiyete çevrilirse, paydaşlardan birinin payını satış vaadi şeklinde satması, paylı mülkiyete geçiş anından itibaren geçerli bir sonuç doğurur. Yani, elbirliği halinde mülkiyette taşınmaz malikleri satış vaadinde bulunabilirler. Çünkü satış vaadi sözleşmesi temlik tasarruf değil, borç doğurucu bir işlemdir. Ancak paylı mülkiyete geçilene kadar sözleşmenin ifası istenemez.

3.1.4. Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmaz

Paylı Mülkiyet TMK m. 688 hükmünde “*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.*” şeklinde ifade edilmiştir. Paylı mülkiyette, mülkiyet hakkına sahip olan kişiler birden fazla olmasına rağmen, tek bir mülkiyet vardır²²⁹. Paydaşlar bu mülkiyete belli paylarla maliktirler. Her pay, diğerlerinden bağımsızdır ve tasarruf işlemlerine de konu olabilir²³⁰. Yani, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda paydaşlar kendi paylarının satışını vaat edebilir. Bu şekilde yapılan satış vaadi sözleşmeleri geçerlidir.

Paylı mülkiyette bir pay, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olabilir. Kendisine vaatte bulunulan kişinin, satış vaadine konu olan paya ilişkin olarak tescile zorlama davası açması mümkündür. Bu durumda eğer paylar bölünmemiş ise vaat konusu olan pay tescil edilebilir.

3.1.5. Malik Olmayan Vaat Borçlusu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, vaat borçlusunun malik olup olmaması önemli değildir. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tescile zorlama davasının açıldığı tarihte, vaat borçlusu tapuda kayıt maliki olmalıdır. Çünkü, malik olmadığı bir durumda dava konusu satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı olmaz.

Mirasçılar, mirasbırakanın külli halefiyet ilkesi gereği haklarına sahip oldukları gibi borçlarından da sorumludurlar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mirasbırakandan intikal edecek bir hakkın satış vaadine konu edilmesi olanaklıdır²³¹. Aynı şekilde vaat borçlusu da, ilerde mülkiyetini alacağı bir taşınmazı satış vaadi sözleşmesi ile satabilir. Şayet dava

²²⁹ Eren, 2012: 88.

²³⁰ Ertaş, 2012: 229; Eren, 2012: 91.

²³¹ Feyzioğlu, 1978: 140

açıldığında, vaat borçlusunun satış vaadine dayalı olarak açılan dava konusu üzerinde tasarruf yetkisi yoksa, davayı kabul etmesi tescil için hüküm ve sonuç doğurmaz.

Kanaatimizce vasiyet alacaklısı²³² da satış vaadi sözleşmesi yapabilir. Vasiyet alacaklısı, mirasbırakandan kalan vasiyeti talep etme hakkı kendisine tanınan kişidir. TMK m. 581 hükmüne göre vasiyet alacaklısı, mirasbırakanın ölümü anında mirasa ehil olarak sağ olması şarttır. Önemli olan, sözleşmenin ifasında sözleşmeye konu olan taşınmazın vasiyet alacaklısına devrinin gerçekleşmesidir. Yani ifa anında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmaz vasiyet alacaklısın mülkiyetinde ise sözleşme geçerli kabul edilmelidir.

3.1.6. İfa Zamanının Gelmemesi

TBK m. 170 hükmü geciktirici şartı düzenlemiştir. Buna göre *“Bir sözleşmenin hüküm ifade etmesi, gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılmışsa, sözleşme geciktirici koşula bağlanmış olur. Aksi kararlaştırılmamışsa, geciktirici koşula bağlı sözleşme, ancak koşulun gerçekleştiği andan başlayarak hüküm ifade eder.”* şeklindedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şarta bağlı yapılırsa, hüküm ve sonuç doğurması için şartın gerçekleşmesi gerekmektedir. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak ifa talep edilebilmesi için sözleşmenin bağlandığı şartın gerçekleşmesi icap eder.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesindeki borç bozucu şarta da bağlanmış olabilir. Bozucu şart TBK m. 173 hükmünde *“Sona ermesi önceden gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılan sözleşme, bozucu koşula bağlanmış olur. Bozucu koşula bağlanmış sözleşmenin hükümleri, koşulun gerçekleştiği anda ortadan kalkar. Aksi kararlaştırılmadıkça veya işin niteliğinden anlaşılmadıkça sona erme, geçmişe etkili olmaz.”* şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bozucu şarta bağlı olarak yapıldıysa, sözleşme şartın gerçekleşmesiyle ortadan kalkar. TBK m. 176 hükmüne göre şart hukuka veya ahlaka aykırı bir yapma veya yapmama fiilini sağlamak amacıyla konulmuşsa, bu şarta bağlı hukuki işlem kesin olarak hükümsüzdür.

3.1.7. Çeşitli Kanunlardaki Hükümler

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 4626 sayılı kanunun m. 2 hükmü ile değişik m. 13 hükmüne göre, gerçek kişiler ile özel

²³² TMK Madde 581- Vasiyet alacaklısı olabilmek için mirasbırakanın ölümü anında mirasa ehil olarak sağ olmak şarttır.

Vasiyet alacaklısı mirasbırakandan önce ölmüş ise, tasarruftan aksi anlaşılmadıkça, vasiyeti yerine getirme yükümlülüğü, vasiyet yükümlüsünün yararına ortadan kalkar.

Bkz. Dural ve Öz, 2016; Sarı, 2016; Ayan, 2016c; İmre ve Erman, 2016.

hukuk tüzel kişilerine ait araziler satış vaadi sözleşmesine kısıtlama süresi olan beş yıl boyunca konu olamaz. Yani yapılan satış vaadi sözleşmesinin kısıtlama süresi sonunda ifa olanağı vardır.

3414 sayılı kanunun m. 4 hükmü ile değişik 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun m. 34 hükmüne göre, tahsis konusu olan taşınmazların, tahsis tarihinden itibaren on yıl boyunca satış vaadi sözleşmesine konu olamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak kanunun yürürlük tarihinden önce yapılan satış vaadi sözleşmeleri geçerli kabul edilmiştir.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanun'un 4698 sayılı Kanunla değişik m. 11 hükmüne göre, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine tapuda şerh olması durumunda, bu şerhin kaldırılması istenemez. Bu sebeple, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine arsa ofisi lehine şerhli bir taşınmaz konu olursa, bu sözleşmenin ifa imkanı yoktur.

5578 sayılı kanun ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapılmıştır. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerine ilişkin düzenlemede, bu değişikle beraber kanun kapsamına alınmıştır. Buna göre, değişiklikten sonra bölünemez büyüklükteki tarım arazileri satış vaadi sözleşmesine konu olamaz. Sözleşme yapılsa bile kanuna aykırı olduğundan ifa kabiliyeti yoktur.

5543 sayılı İskan Kanunu, 26.09.2006 tarih ve 26301 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanıp yürürlüğe giren değişik m. 21 hükmüne göre, İskan Kanunu'na dayalı olarak verilen taşınmazların temlik tarihinden itibaren on yıl boyunca satış vaadi sözleşmesine konu olması imkanı yoktur.

3.1.8. Vaat Borçlusunun Cayma Tazminatı Ödemesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, sözleşmeden cayma halinde tarafların ödeyecekleri tazminat da düzenlenmiş olabilir. Cayma tazminatı TBK m. 178 hükmünde "*Cayma parası kararlaştırılmışsa, taraflardan her biri sözleşmeden caymaya yetkili sayılır; bu durumda parayı vermiş olan cayarsa verdiği bırakır; almış olan cayarsa aldığı iki katını geri verir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Cayma tazminatı, bir tarafın sözleşmenin kendisine tanıdığı dönme hakkını kullanması halinde diğer tarafa vermeyi vaat ettiği tazminattır²³³. Satış vaadi sözleşmesinin her iki tarafı da sözleşmede kararlaştırılan bu tazminatı ödeyerek, sözleşmeden dönebilir.

Cayma tazminatını bağlanma parası (pey akçesi) ile karıştırmamak gerekir. TBK m. 176 hükmüne göre bağlanma parası, "*Sözleşme yapılırken bir kimsenin vermiş olduğu bir miktar para, cayma parası olarak değil sözleşmenin yapıldığına kanıt olarak verilmiş sayılır.*

²³³ Feyzioğlu, 1976: 378.

Aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça, bağlanma parası esas alacaktan düşülür.” şeklinde düzenlenmiştir. Yani bağlanma parası, tarafların kendilerini sözleşme ile bağlı kılmak için verdikleri bir miktar paradır. Verilen bu para aksine sözleşme ya da yerel adet yoksa sözleşme bedelinden düşülür.

3.1.9. Vaat Alacaklısının Temerrüde Düşmesi

Alacaklı temerrüdü TBK m. 106²³⁴ hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre alacaklı, borcun borçlu tarafından kendisine usulüne uygun olarak ifa etme teklifini haklı bir sebep olmadan reddederse temerrüde düşmüş olur²³⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi açısından, vaat borçlusu, vaat alacaklısına borcun yerine getirileceğini bildirmesi icap eder. Satış vaadi sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu için, edimlerin ifası aynı anda teklif edilmelidir. Yine vaat alacaklısının temerrüde düşmesi için, vaat borçlusunun ifa teklifini haklı bir sebep olmadan reddetmesi gerekir. Vaat alacaklısının bu reddi haklı bir sebebe dayanıyorsa, temerrüde düşmüş sayılmaz²³⁶.

Alacaklının temerrüde düşmesi kural olarak borcu sona erdirmez. Ancak kefalette, alacaklı kefilin ifa teklifini reddederse kefil başka bir işleme gerek kalmadan kendiliğinden borcundan kurtulur²³⁷. Borçluya bir anlamda, borçtan kurtulmasının yolunu açar. Borçlu, temerrütle beraber sözleşmeyi feshetme hakkını elde eder. Borcun konusu bir şeyin teslimini gerektirmiyorsa, alacaklının temerrüdü halinde borçlu, borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre sözleşmeden dönebilir. Buradaki dönme fesih anlamındadır. Temerrütten sonra meydana gelen hasardan borçlu sorumlu değildir²³⁸. Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir. Sözleşmenin konusu olan şeyin niteliği veya işin türü tevdi elverişli değilse veya malın muhafazası, bakımı büyük masrafı gerektiriyorsa, borçlu önce alacaklıya bir ihtarda bulunduktan sonra, hâkimin izni ile malı sattırıp, satış bedelini tevdi ederek borcundan kurtulabilir. Yapılacak ihtar ile satış yapılacağı hususunda alacaklının

²³⁴ Madde 106- Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.

Alacaklı, müteselsil borçlulardan birine karşı temerrüde düşerse, diğerlerine karşı da temerrüde düşmüş olur.

²³⁵ Feyzioğlu, 1976: 140.

²³⁶ Feyzioğlu, 1976: 146.

²³⁷ Reisoğlu, 2008: 300.

²³⁸ Kocayusufpaşaoğlu vd., 2006: 148.

dikkatinin çekilmesi amaçlanır, alacaklıya ihtar verilmesi hâkime başvurmadan önce yapılacaktır²³⁹.

3.1.10. Alacağın Teminatı Şeklindeki Satış Vaadi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ilerde asıl satış sözleşmesinin yapılmasına ilişkin bir ön sözleşme olduğundan, herhangi bir alacağın teminatı şeklinde düzenlenmesi mümkün değildir. Böyle bir sözleşme taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak kabul edilmez. Mesela, mirasbırakanın mirasçılarında mal kaçırmak için, satış vaadi sözleşmesiyle malvarlığından bir taşınmazı bir başkasına satması uygulamada sıkça rastlanan bir durumdur. Mirasçılar burada muvazaa iddiasında bulunabilir. Bu iddia kanıtlanırsa, satış vaadine dayalı olarak yapılan tescil işleminin bir hükmü kalmaz.

Kanaatimizce, taşınmaz satış vaadine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davasında, satış vaadi sözleşmesinin borç paranın teminatı olarak yapıldığı şeklindeki bir savunmanın yazılı delille ispatlanması icap eder. Ayrıca bu iddianın tanıkla da ispatı mümkündür. Bunlarla ispatı mümkün değilse, bu durumda yemin deliline de başvurulabilir.

3.1.11. İmkansızlık

Borç ilişkilerinde genel kural, edimin usulüne uygun olarak ifa edilmesidir. Taraflar bazen sözleşme ile kararlaştırılan edimlerini ifa etmeyebilir. Borcun ifa edilmemesi, borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesidir.

İmkansızlık, bir engelin, edimin ifa edilebilme olanağını ortadan kaldırmasıdır²⁴⁰. Bu durum, hukuki ya da fiili bir sebepten olabileceği gibi, doğal bir olaydan da kaynaklanabilir²⁴¹. Yani imkansızlık maddi ya da hukuki olabilir. Maddi imkansızlık üçüncü bir kişinin fiili ya da doğal bir olay neticesinde meydana gelir. Hukuki imkansızlık ise, edimin ifası fiziken mümkün olmasına rağmen, hukuki olarak mümkün olmamasıdır.

İmkansızlık objektif ve sübjektif imkansızlık şeklinde de ayrımına tabi tutulur. Objektif imkansızlık, herkes için aynı sonucu doğuran bir imkansızlıktır. Maddi ve hukuki imkansızlık genel olarak objektif imkansızlık şeklindedir. Objektif imkansızlık, sözleşme konusunu imkansız hale getirir. Sübjektif imkansızlık, yalnızca sözleşmenin taraflarından biri ya da her ikisi için olan imkansızlıktır. Sübjektif imkansızlık, sözleşmenin geçerliliğini etkilemez.

²³⁹ <http://hukukogreti.blogspot.com.tr/> (erişim tarihi: 24.04.2016).

²⁴⁰ İnceoğlu, 2012: 493.

²⁴¹ Altunkaya, 2005: 93-94.

İmkansızlık, sözleşme kurulmadan önce ya da en geç sözleşme kurulurken mevcut olmalıdır. Acaba başlangıçtaki imkansızlık sözleşme kurulduktan sonra farkedilirse ne olacaktır? Kanaatimizce, bu durum sözleşme kurulduktan sonra farkedilirse, sözleşme baştan itibaren geçersiz olacaktır. Çünkü, imkansızlık sözleşmenin geçersizliğini etkileyecektir ve taraflar bundan habersizdir. Ancak, taraflar bu durumu bilerek sözleşme yaparlarsa, yapılan bu sözleşme imkansızlıktan etkilenmeyecek ve geçerli kabul edilecektir. Tabi burada dürüstlük kuralına dikkat etmek gerekir. Taraflardan birinin bu durumu bilerek sözleşmeye rıza göstermesi, hakkın kötüye kullanılması teşkil eder. Geciktirici şarta bağlanan bir satış vaadi sözleşmesinde, sözleşme kurulduğunda edimin ifası mümkünse, ancak şart gerçekleşmeden önce sözleşme konusu imkansız hale gelirse, ifa imkansızlığı söz konusu olur.

İmkansızlığın sözleşmeyi sona erdirebilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekir²⁴². Bunlar; imkansızlık sözleşmeden sonra meydana gelmelidir. Sözleşme yapılırken mevcut olan imkansızlık objektif imkansızlıktır ve sözleşmeyi de geçersiz kılar. İmkansızlık, temerrüt olmadan önce olmalıdır. Temerrütten sonraki imkansızlık durumunda borçlu kusuru olmasa bile meydana gelen zarardan sorumludur. İmkansızlıkta borçlunun kusuru olmamalıdır. Çünkü, borçlu kusurlu olursa sözleşme sona ermez. TBK m. 112 hükmü gereğince, borçlu kusuru nedeniyle meydana gelen zararı karşılamakla yükümlüdür. Borçlunun sorumlu olmadığı bir sebepten dolayı ifa imkansızlığı söz konusu olursa TBK m. 136 hükmü uygulama alanı bulacaktır²⁴³. Bu iki durumda da sonraki imkansızlık durumu sözleşmenin geçerliliğini etkilemez.

Borcun ifa edilmemesinde kural, borçlunun sorumlu olmasıdır. Kusuru olmadığını ispat edemeyen borçlu, kusurlu imkansızlıktan dolayı alacaklının uğramış olduğu zararı karşılamakla yükümlüdür. Kusurlu imkansızlıkta, imkansızlıkla beraber kusurun varlığı da aranır. Buradaki zarar alacaklının müspet zararıdır. Çünkü, borç ifa edilmiş olsaydı, alacaklının malvarlığına hem borcun konusunu teşkil eden şey girmiş olacaktı, hem de alacaklı bundan başka kazançlar sağlayacaktı²⁴⁴. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusunu kusurlu olarak vaadini yerine getirmezse, vaat alacaklısının uğramış olduğu zararı karşılamakla yükümlüdür. Bu sorumluluk taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinden kaynaklanır. İmkansızlıkta borcun aynen ifası mümkün olmadığından, vaat alacaklısı aynen ifa talebinde bulunamaz ve buna dayalı gecikme tazminatı da isteyemez.

²⁴² Altunkaya, 2005: 163-164.

²⁴³ İnceoğlu, 2012: 497.

²⁴⁴ Feyzioğlu, 1976: 182.

Geçici ifa imkansızlığı sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Kanaatimizce, burada bir ayırım yapmak daha mantıklıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, taraflar eğer satış vaadi sözleşmesi yapıldığında, bu geçici imkansızlık durumunu biliyor ve ona göre kabul ediyorlarsa; bu durumda satış vaadi sözleşmesi geçerli bir sözleşme olarak kabul edilmelidir. Ancak, vaat borçlusu ve vaat alacaklısı durumdan habersiz olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmışlarsa, bu sözleşmenin geçerliliğine etki eder ve sözleşmeyi geçersiz kılar düşüncesindeyiz.

3.1.12. Kamulaştırma, Ortaklığın Giderilmesi ve İflas Hali

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmazın, sözleşme yapıldıktan sonra, ancak ifadan önce kamulaştırılması söz konusu olabilir. Böyle bir durumda, artık sözleşmenin ifa olanağı kalmadığından, sözleşmenin ifası istenemez.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan bir taşınmaz için ortaklığın giderilmesi davası açılabilir²⁴⁵. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın satış vaadi sözleşmesine konu olması mümkündür. Ancak elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazın satış vaadi vaadine konu olması durumunda, taşınmazın mülkiyeti paylı mülkiyete tabi olursa ya da taşınmazdaki ortaklık giderilirse, satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmaz artık ifa edilebilir. Satış vaadi sözleşmesine konu olan elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz için daha sonra ortaklığın giderilmesi davası açılmışsa, ancak dava kesinleşmemişse, bu arada işbu taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak tapu iptal ve tescil davası açılabilir²⁴⁶.

Vaat borçlusunun iflasına mahkemece karar verildikten sonra, müflis vaat borçlusunun artık malları üzerinde tasarruf yetkisi kalmamaktadır. Buna rağmen, iflas eden vaat borçlusunun tasarrufta bulunmasının geçerli bir yönü yoktur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat borçlusu, sözleşme yapıldıktan sonra iflas ederse, vaat alacaklısına, sözleşme konusu taşınmazı vaat borçlusunun iflası nedeniyle tapu devri yapılamamaktadır. Böyle bir durumda, vaat alacaklısı satış bedelini nasıl alacaktır?

Kanaatimizce, vaat alacaklısı kendini iflas masasına alacaklı olarak kaydederek, alacağını bu şekilde tahsil etme yoluna gitmelidir. Ancak burada unutulmaması gereken, vaat alacaklısının alacağının para borcu dışında bir borç olduğu ve bunu paraya çevirip masaya öyle kaydetmesi gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Vaat alacaklısı tarafından kısmi

²⁴⁵ Karataş, 2009: 295.

²⁴⁶ Karataş, 2009: 295.

ödeme yapılmasında, iflas masasından teminat alamaması durumunda, satış vaadi sözleşmesini feshetme yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir²⁴⁷.

3.1.13. Zamanaşımı

Borcu sona erdiren bir diğer sebep de zamanaşımıdır. Zamanaşımı, gerçek anlamda borcu sona erdirmez. TBK m. 146 ile m. 161 hükümleri arasında düzenlenen zamanaşımı hakkın ileri sürülmesi engelleyici nitelikte olup, alacak hakkı alacaklı tarafından, yasanın öngördüğü süre ve şartlar içinde talep edilmediğinde etkin bir hukuki himayeden, başka bir deyişle, dava yoluyla elde edilebilme imkanından yoksun bırakılmaktadır.

Zamanaşımı, hak düşürücü süreden farklıdır. Zamanaşımında, borç sona ermez, borcun dava edilebilme imkanı ortadan kalkmaktadır. Hak düşürücü süreyi hakim kendiliğinden göz önünde bulundurmalıdır²⁴⁸. Ancak, zamanaşımı itirazında hakim taleple bağlıdır. Bu husus TBK m. 161²⁴⁹ hükmünde açık bir şekilde belirtilmiştir. Hak düşürücü süre ne durur ne de kesilir. Ama zamanaşımı süreleri durur veya kesilebilir. TBK m. 148 hükmüne göre, zamanaşımı sürelerinin, kamu düzeninden olması nedeniyle, sözleşme ile değiştirilmesi mümkün değildir. Yani, taraflar sözleşme ile zamanaşımı süresini uzatıp kısaltamaz. TBK m. 160²⁵⁰ hükmüne göre zamanaşımından önceden feragat etmek mümkün değildir.

Alacak hakları genel olarak zamanaşımına tabi olan haklardandır. Ancak aynı haklarda zamanaşımı işlemez. TBK m. 149 hükmüne göre, zamanaşımı süresi alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. Bazı durumlarda zamanaşımı süresi bir bildirimle bağlı olabilir. Zamanaşımı bu bildirim yapılabileceği günden itibaren işlemeye başlar.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan borç TBK m. 146²⁵¹ hükmü gereği on yıllık genel zamanaşımı süresine tabidir. Zamanaşımı süresi, satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren işlemeye başlar. Çünkü sözleşmenin yapılmasıyla birlikte satışı isteme hakkı da doğmuş olur. Yani sözleşmenin yapılmasıyla beraber satışı isteme hakkı da muaccel hale gelmiş olur. İstisnai olarak, eğer satış isteme için belirli bir vade

²⁴⁷ Karataş, 2009: 296.

²⁴⁸ <http://hukukogreti.blogspot.com.tr/2014/12/> (erişim tarihi: 02.03.2016).

²⁴⁹ Madde 161- Zamanaşımı ileri sürülmedikçe, hâkim bunu kendiliğinden göz önüne alamaz.

²⁵⁰ Madde 160- Zamanaşımından önceden feragat edilemez.

Müteselsil borçlulardan birinin feragat etmiş olması, diğerlerine karşı ileri sürülemez.

Bölünemez bir borcun borçlularından birinin feragat etmiş olması durumunda da aynı hüküm uygulanır.

Asıl borçlunun feragati de kefile karşı ileri sürülemez.

²⁵¹ Madde 146- Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir.

kararlaştırılmışsa veya işin mahiyeti belirli bir sürenin geçmesini gerektiriyorsa, süre o tarihten itibaren işlemeye başlar²⁵².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi on yıllık genel zamanaşımı süresine tabi olduğu için, zamanaşımına uğraması mümkündür. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescili davalarında hak düşürücü süre söz konusu değildir²⁵³. Hâkim tarafından kendiliğinden dikkate alınmaz. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m. 142/1 hükmüne göre; “*Ön inceleme duruşması tamamlandıktan sonra, hâkim tahkikata başlamadan önce, hak düşürücü süreler ile zamanaşımı hakkındaki itiraz ve def’ileri inceleyerek karara bağlar.*” şeklindedir. Zamanaşımı taraflarca def’i olarak ileri sürülür.

İştirak halinde mülkiyete konu taşınmazlarla ilgili taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, bu mülkiyet sona erdiğinde ifa kabiliyetini kazanır. Satış vaadine konu taşınmazlar, hangi tarihte müşterek mülkiyete dönüştürülmüşse zamanaşımı da bu tarihten başlayacaktır²⁵⁴.

3.2. Satış Vaadine Konu Taşınmaz Üzerinde İpotek, Haciz ve İhtiyati Tedbir Şerhi Bulunması Durumu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmaz üzerinde ipotek, haciz ve ihtiyati tedbir şerhi bulunması, sözleşmeyi sona erdiren bir sebep değildir. Kanaatimizce, söz konusu taşınmaz üzerinde bu şerhlerden birinin olması durumunda hukuki olarak yapılabilecekler açısından, bu hususu izah etmekte yarar vardır. İpotek, belirli olan bir alacağı, tesisi yapılan taşınmazın bedelinden öncelikle isteme ve alma yetkisi veren aynı bir hak olarak ifade edilir²⁵⁵. Doktrinde ise ipotek, “*şahsi bir alacağın temini için kurulan ve kıymetli evraka bağlanmayan bir rehin hakkı*” olarak ifade edilmektedir. İpotek sözleşmesinin tapu sicil müdürlüğü tarafından resen ve resmi senet şeklinde düzenlenmesi ve tesis edilen

²⁵²Yargıtay 14. HD 21.9.2006 Tarih ve 2006/9207E, 2006/9484K sayılı ilamında; “Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmeleri ile ilgili yasalarımızda özel bir zaman aşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar K.nun 125. maddesi hükmünce satış vaadi sözleşmesine dayanılarak açılan davalarda 10 yıllık zaman aşımı süresi uygulanır. Zaman aşımının başlangıç tarihinin belirlenmesinde ise sözleşmenin ifa olanağının doğumu tarihine bakmak gerekir. Temyize konu uyuşmazlıkta muris M.'e ait pay hükmen 27.11.2002-27.1.2003 tarihinde davalı D. ve diğer mirasçılara intikalen ve tescilen tapu siciline yazıldığından davacının dayandığı sözleşmenin ifa olanağı bu tarihte doğmuştur. Dava ise 2.4.2004 tarihinde açıldığından 10 yıllık zaman aşımının dolduğunu söylemek olanağı yoktur”. www.kazanci.com. (erişim tarihi: 16.03.2016).

²⁵³ <http://www.hukukihaber.net/> (erişim tarihi: 15.03.2016).

²⁵⁴ Yargıtay 14. HD 13.4.2000 Tarih ve 2000/2066E, 2000/2448K sayılı Kararı, www.kazanci.com. (erişim tarihi: 26.03.2016).

²⁵⁵ <http://www.masalca.net/20609-post9.html> (erişim tarihi: 10.01.2016).

ipoteğin tapu kaydına işlenmesi, yani tescil edilmesi gerekmektedir (TMK m. 856). Bu şekil şartlarına uyulmaması durumunda ipotek işlemi kendiliğinden geçersiz olacaktır.

Haciz, alacaklının alacağını tahsil etmek için yaptığı icra takibinin kesinleşmesi üzerine, kendi lehine, borçlunun mal ve haklarına yetkili memur (icra memuru) tarafından el konulması işlemidir²⁵⁶. İİK m. 91 hükmüne göre “*taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanununun 920 nci maddesi anlamında tahdide uğrar. Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından “tapu siciline” bildirilir. Adresi değişen alacaklı masrafını vermek sureti ile yeni adresinin tapuya bildirilmesini icra dairesinden istemeye mecburdur.*” şeklinde bu husus vurgulanmıştır.

İhtiyati haciz, borçlu olan bir kişinin kaçma ihtimalinin bulunduğu durumlarda, alacaklının başvurusu üzerine, mahkeme tarafından verilen tedbir kararıdır. İhtiyati haciz, hacizden çok daha farklıdır. İhtiyati haciz talebi icra müdürlüğünden alınmaz. Ancak borçlu kişinin kaçma ihtimaline karşılık mahkemeden istenilebilir²⁵⁷. İhtiyati tedbir ise, hukuki anlamda bir çeşit geçici önlem olarak nitelendirilebilir. Bununla dava konusu olan taşınmaz ya da taşınır mallar için dava sonuçlanıncaya kadar tapu kaydına şerh konulmaktadır. İhtiyati tedbir kararı ile ilgili taşınır ya da taşınmazın devir ve satışının yapılmasına, dava sonuçlanıncaya kadar engel olmak amaçlanmaktadır. Böylece söz konusu dava sonuçlanıncaya kadar hukuki bir sorun olmaması için önlem alınmış olur. İhtiyati haciz İİK’da düzenlenmişken, ihtiyati tedbir HMK’da düzenlenmiştir.

Bir taşınmaz kaydı üzerinde ipotek, haciz ya da tedbir şerhi varken taşınmazın satışı vaat edilmişse, konulan ipotek, haciz ya da ihtiyati tedbir şerhinin satış vaadine konu taşınmazın vaat alacaklısı üzerine tescil edilmesinde bir engel yoktur. Ancak, mahkemece verilen ihtiyati tedbir kararı taşınmazın satışını engellemeye yönelikse (taşınmazın temlikini önleme amacına yönelikse), taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı temlik işlemi tapuda yapılamayacağı gibi mahkemede tescil kararı veremez. Diğer hallerdeyse taşınmaz, vaat alacaklısı adına bu sınırlamalar ile yüklü olarak tescil edilecek, vaat alacaklısı ipotek, haciz ve tedbirle alacaklılara karşı sorumlu olacaktır²⁵⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edildikten sonra aynı taşınmaz kaydına konulan ipotek, haciz ve ihtiyati tedbir şerhinin vaat alacaklısının hakları üzerinde etkisi yoktur. Çünkü vaat borçlusundan alacaklı olanlar tapuya bu kısıtlamaları koydururken

²⁵⁶ <http://www.sharman.av.tr/icra-ve-haciz-islemleri-hakkinda-bilinmesi-gerekenler/> (erişim tarihi: 12.02.2016).

²⁵⁷ <http://www.kararara.com/forum/> (erişim tarihi: 13.06.2016).

²⁵⁸ Öztürk, 1997.

taşınmazın satış vaadi sözleşmesiyle başkasına satışının vaat edildiğini görüp kabul etmiştir. Ancak vaat alacaklısının istemi durumunda, açacağı tescil davasında bu kısıtlamaları koyduran kişi veya kurumları vaat borçlusuyla beraber davada hasım gösterip kısıtlamaların kaldırılması talebinde bulunabilir. Yargıtay uygulamalarında, taşınmaz satış vadinin tapuya şerh edilmesinden sonra konulacak kısıtlamaların (ipotek, haciz gibi) vaat alacaklısını bağlamayacağı yönündedir.

Kanaatimizce Yargıtay uygulaması doğru olup, hakkaniyete uygundur. Netice itibariyle tapu siciline güven ilkesi gereği, satış vadinin tapuya şerh edilmesinden sonra konulan takyitlerin lehine satış vaadi şerhi konulan kişi veya kurumu zarara uğratma ya da hak kaybına neden olmaması icap eder.

3.3. Sözleşmenin Feshi

3.3.1. Anlaşmalı Fesih

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kural olarak, tarafların karşılıklı olarak borçlarını ifa etmesiyle sona erer. Ancak, vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun anlaşarak, sözleşmenin her aşamasında sözleşmeyi sona erdirmesinde hukuki bir engel yoktur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini anlaşma ile sona erdirme, sözleşmenin birkaç maddesi için olabileceği gibi, tümü için de mümkündür. Sözleşmenin anlaşma ile sona erdirilmesinde, sözleşmenin yapıldığı şekle uygun olarak sona erdirilmesi icap eder.

Uygulamada anlaşmalı fesih, genelde tarafların karşılıklı olarak birbirini ibra etmesi şeklinde yani ibra sözleşmesi düzenlenerek olur. TBK m. 132 hükmünde düzenlenen ibra, borcu sona erdiren bir sebeptir. Buna göre, *“borcu doğuran işlem kanunen veya taraflarca belli bir şekle bağlı tutulmuş olsa bile borç, tarafların şekle bağlı olmaksızın yapacakları ibra sözleşmesiyle tamamen veya kısmen ortadan kaldırılabilir.”* İbra, kanunun açık ifadesine göre şekle bağlı değildir. Ancak yazılı olarak yapılması ispat açısından önemlidir.

Fesih iki taraflı ya da tek taraflı olabileceği gibi, mahkeme kararıyla fesih de mümkündür²⁵⁹. İki taraflı fesihte, vaat alacaklısı ile vaat borçlusu yapacakları yeni bir sözleşmeyle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini her zaman feshedebilir. NK m. 81/2²⁶⁰ hükmü gereği, fesih sözleşmesi asıl sözleşmenin tabi olduğu şekilde yapılmalıdır. Tek taraflı fesihte ise, edimini yerine getiren taraf, diğer tarafı temerrüde düşürürse, sözleşmenin feshedilmesi

²⁵⁹ Surlu, 2014: 179

²⁶⁰ Madde 81/2-Tamamlanmasından sonra bir noterlik işleminin değiştirilmesi veya fesih ve iptal veyahut evvelki işin nitelik ve değeri değişmemek şartıyla düzeltilmesi, evvelki işlemin yapıldığı şekilde yeni bir işlemle yapılır. Yeni işlemin tarih ve numarası, noterlik dairesinde bulunan evvelki işleme ait kağıda yazılır.

talebinde bulunabilir. Dava açıldıktan sonraki tek taraflı fesih bildirimini kanaatimizce, iyiniyetli bir yaklaşım olmayıp, dürüstlük kurallarına da aykırıdır ve hakkın kötüye kullanılması teşkil eder.

Sözleşme bedelinin icra yoluyla tahsil edilmek istenmesi durumunda ne olacaktır? Kanaatimizce bu durumda, somut olayın özellikleri değerlendirilmeli ve buna göre bir sonuca varılmalıdır. Yani bedelin tahsili için icra takibi yapmakta, haklı sebeplerin varlığını aramak icap eder.

3.3.2. İrade Sakatlığı Halleri

3.3.2.1. Yanılma (Hata)

Yanılma, sözleşmenin taraflarından birinin yanılarak gerçek iradesi ile uyuşmayan bir beyanda bulunması olarak ifade edilir²⁶¹. Burada aslında sözleşme taraflarının beyanları birbirine uyduğu halde, beyanları ile iç iradeleri arasında bir uyumsuzluk vardır. Yanılma TBK m. 30²⁶² hükmünde düzenlenmiş olup, buna göre sözleşme kurulurken esaslı bir hataya düşen (yanılan) taraf, sözleşme ile bağlı değildir.

Esaslı yanılma sözleşmeyi geçersiz hale getirir. Esaslı yanılmaya düşen taraf taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iptalini isteyebilir. Yanılmada kusur TBK m. 35²⁶³ hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, sözleşmede kusuru bulunmayan tarafın zararları karşılanmalıdır. Zarar talebinde bulunan taraf, kusurlu olmamalı, yanılmayı bilmemeli veya bilebilecek durumda olmamalıdır²⁶⁴.

3.3.2.2. Aldatma (Hile)

Aldatma, bir kimseyi bir irade beyanında bulunmaya, özellikle sözleşme yapmaya sevk etmek için onda kasten yanlış bir kanaat uyandırma ya da aslında mevcut olan yanlış kanaati koruma ya da sürdürme fiilidir. Aldatma, belli bazı unsurları barındırması gereken ancak bu halde sözleşmenin geçerliliğini etkileyen bir kavramdır²⁶⁵. Aldatma, TBK m. 36

²⁶¹ Oğuzman ve Öz, 2013: 94.

²⁶² Madde 30- Sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen taraf, sözleşme ile bağlı olmaz.

²⁶³ Madde 35- Yanılan, yanılmasında kusurlu ise, sözleşmenin hükümsüzlüğünden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. Ancak, diğer taraf yanılmayı biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, tazminat istenemez.

Hâkim, hakkaniyetin gerektirdiği durumlarda, ifadan beklenen yararı aşmamak kaydıyla, daha fazla tazminata hükmedebilir.

²⁶⁴ Oğuzman ve Öz, 2013: 94.

²⁶⁵ İnceoğlu, 2009: 20.

hükmünde; “Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.

Üçüncü bir kişinin aldatması sonucu bir sözleşme yapan taraf, sözleşmenin yapıldığı sırada karşı tarafın aldatmayı bilmesi veya bilecek durumda olması hâlinde, sözleşmeyle bağlı değildir.” şeklinde ifade edilmiştir. Aldatmada irade ile beyan arasında uyumsuzluk vardır.

Aldatmanın unsurları²⁶⁶; ilk olarak aldatma fiilinin olması gerekir. Aldatma, hukuki veya fiili nitelikte bir olay ve duruma dayanmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulmadan önce veya sözleşme görüşmeleri sırasında gerçekte olmayan birtakım durumlardan bahsedip, sözleşme yapılmasının sağlanmasıdır. İkinci olarak, aldatma kastının varlığı gerekir. Aldatma kastı mevcut değilse sözleşme geçerli olarak kurulmuştur. Üçüncü ve son olarak sebep sonuç ilişkisi olmalıdır. Yani satış vaadi sözleşmesi aldatma sonucu kurulmuş olmalıdır. Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde aldatan tarafın aldatma kastının olması icap etmektedir. Kasıtlı bir durum söz konusu değilse aldatmanın varlığından bahsedilemez.

3.3.2.3. Korkutma (İkrah)

Korkutma, bir kimsenin sözleşmenin diğer tarafını sözleşme yapmaya sevk etmek için onda korku yaratmasına ya da mevcut bir korkudan yararlanması olarak ifade edilir²⁶⁷. TBK m. 37 hükmüne göre; *“Taraflardan biri, diğerinin veya üçüncü bir kişinin korkutması sonucu bir sözleşme yapmışsa, sözleşmeyle bağlı değildir. Korkutan bir üçüncü kişi olup da diğer taraf korkutmayı bilmiyorsa veya bilecek durumda değilse, sözleşmeyle bağlı kalmak istemeyen korkutulan, hakkaniyet gerektiriyorsa, diğer tarafa tazminat ödemekle yükümlüdür.”* şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Bir korkutmadan bahsedebilmek için bazı unsurların olması gerekmektedir. İlk olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapan kimseye ya da yakınlarına yönelmiş bir tehlike söz konusu olmalıdır. İkinci olarak, ağır ve yakın bir zarar tehlikesi doğmuş olması gerekir. Doğan zarar tehlikesinin ağırlığından amaç, ciddiyettir. Tehlikenin ciddiliği, objektif şartlara, makul orta düzey bir insanın anlayışına göre değerlendirilebileceği gibi, korkutulanın subjektif durumuna göre de değerlendirilebilir. TBK’da subjektif teori benimsenmiştir²⁶⁸. Son olarak, korkutma ile sözleşmenin korkutulması arasında illiyet bağı olmalıdır. Bu şartlar

²⁶⁶ Bozer, 2007: 69.

²⁶⁷ Oğuzman ve Öz, 2013: 116.

²⁶⁸ <http://www.hukukbilgim.com/> (erişim tarihi: 01.05.2016).

sağlanıyorsa, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde korkutmaya maruz kalan taraf, kanunda belirtilen sürelerle de uyarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iptalini isteyebilir.

3.3.3. Temerrüt Sebebiyle Sözleşmenin Feshi

Borçlunun temerrüdü, borcun ifa edilmemesi hallerindedir. Burada borçlu, edimin ifa zamanı geldiği halde, alacaklının ihtarına rağmen edimini ifa etmemektedir. Borçlunun temerrüdü, edimin ifasının mümkün olduğu durumlarda söz konusu olur. İfa imkansızlığı varsa, borçlu temerrüdünden bahsedilemez. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, asıl borçlu vaat borçlusudur.

Borçlu temerrüdü TBK m. 117 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, borçlu temerrüdünün olması için belirli şartların gerçekleşmesi gerekir. İlk olarak, borcun muaccel olması gerekir. Yani, alacaklının borçludan ifayı talep ve dava edebileceği anın gelmiş olması demektir. İkinci olarak borcun muaccel olması yeterli değildir. Ayrıca, alacaklının borcun ifası için borçluya ihtarında bulunması da gereklidir. İhtar, herhangi bir şekle tabi olmayan varması gerekli bir irade açıklaması olup, borçluyu gecikmiş olarak da olsa ifaya davet etme anlamını taşımaktadır. Bu iki şart beraber gerçekleştiğinde temerrüt mümkün olmaktadır.

Bazı durumlarda ihtara gerek duyulmadan borçlu temerrüde düşmektedir. Bunlar;

- Taraflar vadeyi belli bir gün olarak belirlemişler ise, bu hallerde borçlu, ihtara gerek olmaksızın salt vadenin gelmiş olmasıyla temerrüde düşmüş olur.
- İhbarla belirleme hakkı, ihtarın ifa gününden önce yapılması gibi kabul edilebilir. Aynı şekilde noter, iadeli taahhütlü mektup, telgrafla ya da güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta ile olması gereklidir. İhbarla belirtilen tarih geldiği anda temerrüde düşme söz konusu olur.
- İhtarın faydasız görünmesi, bu durum istisnai durumları içermektedir. Örneğin, borçlunun borcunu ifa etmeyeceğini alacaklıya bildirmesi.

Dürüstlük kuralları ihtar gereksiz kılıyorsa ihtara gerek yoktur.

3.3.3.1. Vaat Alacaklısının Temerrüdünün Sonuçları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısı, satış vaadi sözleşmesinde edimini öncelikle ifa etmesi gerekirken, yani satış bedelini vaat borçlusuna ödmeden, sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetinin geçirilmesini isterse, bu durumda vaat borçlusu, vaat

alacaklısının ifa talebini reddedebilir. Vaat borçlusuna TBK m. 97²⁶⁹ hükmünü dayanak göstererek bu talebi geri çevirebilir. Vaat alacaklısı, aslında alacaklı temerrüdüne düşmüştür.

Vaat alacaklısı, satış bedelini usulüne göre, vaat borçlusuna ödemeyi teklif etmesine rağmen, vaat borçlusuna bu talebi haklı bir neden olmadan reddedebilir. Vaat alacaklısı vaat borçlusunun haklı olmayan reddine karşı, TBK m. 107/1 hükmüne göre *“Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere, teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir.”* şeklindeki düzenleme gereği, teslim edeceği şeyi hakim belirleyeceği bir yere tevdi ederek borcundan kurtulur. Bu şekilde vaat alacaklısı ifayı talep yetkisini elde etmiş olur.

3.3.3.2. Vaat Borçlusunun Temerrüdü

Vaat borçlusuna haklı bir sebep olmaksızın borcun muaccel olması halinde ve sözleşmenin ifa olanağı olmasına rağmen edimini ifa etmekten kaçınması, onu temerrüde düşürür. Vaat alacaklısı, vaat borçlusuna temerrüde düştüğü için TMK m. 716 hükmüne dayanarak hükmen tescil talebinde bulunabilir.

Vaat borçlusunun temerrüdünde borcun muaccel olması ve ihtar yapılmış olması gerekir. Yine temerrüt sebebiyle sözleşmenin feshinde dediğimiz gibi, ihtarın gereksiz olduğu durumlar vardır²⁷⁰. Bir diğer şart da borcun ifasının mümkün olmasıdır. Yani vaat borçlusunun herhangi bir ifa imkansızlığı olmamalıdır. Son olarak vaat alacaklısı, ifayı kabul etmeye hazır olmalıdır²⁷¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde de vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun birbirine karşı borçlandıkları iki asli edim vardır. Sözleşmenin taraflarından birinin temerrüdü durumunda, karşılıklı borç doğuran sözleşmelere uygulanan TBK m. 123- 125 arasındaki hükümler uygulanır. TBK m. 125 hükmüne göre, borçlu temerrüdünde alacaklıya tanınan seçimlik haklar; aynen ifa ile beraber gecikme tazminatı istemek, aynen ifadan vazgeçip müspet zararı istemek ve son olarak, sözleşmeden dönüp menfi zararını istemektir.

²⁶⁹ Madde 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.

²⁷⁰ Bkz. Temerrüt Sebebiyle Sözleşmenin Feshi, s. 86.

²⁷¹ Oğuzman ve Öz, 2013: 471.

3.3.3.2.1. Aynen İfa İçin Tescile Zorlama Davası Açmak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, vaat alacaklısına kişisel bir hak sağlar. Vaat alacaklısı bu kişisel hakkının yerine getirilmesi amacıyla, yani aynen ifa için, tescile zorlama davası açması mümkündür. TMK m. 716/1 hükmü “*Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.*” şeklindedir. Vaat alacaklısı da kişisel hak sahibi olduğundan, bu davayı açmasında hukuki bir engel yoktur.

TBK m. 123²⁷² hükmü gereğince, vaat alacaklısı, temerrüde düşen vaat borçlusuna aynen ifa için uygun bir süre verebilir. TBK m. 90 hükmü gereğince, “*ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur.*” Ancak satış vaadi sözleşmesinin ifası vadeye bağlanmışsa, ifa talebinde bulunabilmek için, vadenin gelmiş olması gereklidir. Çünkü vaat borçlusu, vade gelmeden ifaya zorlanamaz. Genelde, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde bir vade öngörülmediği için, ihtara gerek olmadan, vaat alacaklısı, borcun ifası için taşınmaz satış vaadi için öngörülen genel dava zamanaşımı süresi içinde davasını açabilir. Dava genel görevli mahkeme olan Asliye Hukuk Mahkemesidir. Ancak davanın niteliğine göre bazen Ticaret Mahkemesi ya da Tüketici Mahkemesinde de açılabilir.

3.3.3.2.2. Aynen ifadan Vazgeçip Müspet Zarar Talebi ile Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zarar İstemi

Vaat borçlusunun temerrüdü halinde, vaat alacaklısının bir diğer hakkı, aynen ifa ve gecikme tazminatından vazgeçip müspet zarar talebinde bulunmaktır. Vaat alacaklısının aynen ifa ve gecikme tazminatından vazgeçtiğini, vaat borçlusuna derhal bildirmiş olması gerekir. Ve satış vaadi sözleşmesi de feshedilmemiş olmalıdır. Vaat alacaklısının, müspet zararı istemesiyle borç ilişkisi sona ermez. Vaat alacaklısının da bir diğer hakkı ise, sözleşmeden dönme ve menfi zarar talebinde bulunmaktır.

3.4. Sözleşmeden Dönme

Sözleşmeden dönme, taraflar arasında yapılan sözleşmeyi geçmişe etkili olarak sona erdirir. Sözleşmeden dönme, geçerli bir karşılıklı borçlandırıcı sözleşmeyi, bu arada konumuzu oluşturan satış sözleşmesini çözüp, henüz yerine getirilmemiş olan edim

²⁷² Madde 123- Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.

yükümlerinden kurtarıcı, evvelce yerine getirilmiş edimleri de gerisin geriye sağlayıcı bir yenilik doğuran hak diye bilinir²⁷³. Yani dönme, henüz yerine getirilmemiş olan edimlerin gerçekleştirilmesi istemini sürekli bir defa hakkıyla bloke eder; yerine getirilmiş edimlerinse, doğrudan doğruya sözleşme kökenli iade istemleriyle geri sağlanmasını mümkün kılar. Oysa fesih ileriye etkili olarak hukuki sonuç doğurur²⁷⁴. Sözleşmeden dönme hakkı, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, ifanın borçlunun ifa güçsüzlüğü nedeniyle tehlikeye düşmesi üzerine ve borçlu temerrüdünde alacaklıya tanınmıştır. Ancak bazı durumlarda da alacaklı temerrüdünde borçluya da tanınmıştır²⁷⁵. Sözleşmeden dönmeyen konusunu ani edimli borç ilişkileriyken, feshin ise ifasına başlanmış sürekli borç ilişkileridir²⁷⁶. Haklı bir sebep olmaksızın sözleşmeden dönülmesi mümkün değildir. Oysa fesih hakkının kullanılmasında bir sebebe dayanmaya gerek yoktur²⁷⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat alacaklısının sözleşmeyi feshetmesi (sözleşmeden dönmesi) geriye etkilidir. Yani, vaat alacaklısı henüz edimini ifa etmemiş ise, onu ifa etmekten kurtulur. Ya da ifa ettiyse verdiği geri isteyebilir. Bu durumda vaat alacaklısı menfi zararını isteyebilir.

3.5. Yüklenicinin Temlikinin Sonuçları

3.5.1. Genel Olarak

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi her zaman tek başına yapılmayabilir. Bazen bir başka sözleşme ile birlikte birleştirilerek de yapılabilir. Bu türden bir sözleşme karma sözleşme niteliğindedir. Karma sözleşmeler, çeşitli sözleşmelerin unsurlarını içinde barındırmakla beraber, bu sözleşmelerden bağımsız bir nitelik taşır²⁷⁸. Karma sözleşmelerde hakim işbu karma sözleşmeyi oluşturan sözleşmelere ilişkin kuralları uygulayabileceği gibi, bazen de TMK m. 1 hükmündeki kuralı da uygulayarak kendisi hukuk yaratmaktadır²⁷⁹.

Yüklenici ile arsa sahibi arsa arasında yapılan kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi de karma bir sözleşmedir. Bu sözleşme ile yüklenici kişisel bir hak kazanmış olur. Yüklenici ile

²⁷³ <http://journals.istanbul.edu.tr/iuhfm> (Serozan (2007) İÜHFM C. LXX, S. 2, s. 207-220, 2012) erişim tarihi: 23.05.2016.

²⁷⁴ Oğuzman ve Öz, 2013: 449.

²⁷⁵ Oğuzman ve Öz, 2013: 449.

²⁷⁶ Bkz. Serozan, 2007a.

²⁷⁷ <http://www.kamufinans.com/insaat-sozlesmelerinde-fesih-donme-ve-iptal-kavramlarinin-farklari/erisim> (erişim tarihi: 01.11.2016.)

²⁷⁸ <http://huseyinust.com/> (erişim tarihi: 07.04.2016); Gümüş, 2013: 6; Aral ve Ayrancı, 2015: 57.

²⁷⁹ Kalyon, 2004: 390; Gümüş, 2013: 13.

üçüncü kişi arasında yapılan temlik sözleşmesinin konusu gerçek bir alacak olmalıdır²⁸⁰. Yükleniciden hak ya da bağımsız bölüm temlik alan üçüncü kişinin, arsa sahibinden ifa talebinde bulunması durumunda, arsa sahibi birtakım itiraz ve defiler ileri sürerek ifa talebini yerine getirmeyebilir²⁸¹. TBK m. 188/1 hükmü “*Borçlu, devri öğrendiği sırada devredene karşı sahip olduğu savunmaları, devralana karşı da ileri sürebilir.*” şeklindedir. Buna göre temlik işlemini öğrenen arsa sahibi, yükleniciye karşı sahip olduğu savunmaları, temlik alan üçüncü kişiye karşı da ileri sürebilir. Eğer taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli değilse, bu sözleşmenin devri, temlik işlemi de hukuki olarak bağlayıcılık taşımaz²⁸².

Açılacak olan tapu iptal ve tescil davaları tapu malikine karşı açılır. Ancak temlik alan kişinin temlik aldığı yükleniciye de husumet yöneltmesi gerekir²⁸³. Bu davada asıl şart, yüklenicinin arsa sahibine karşı edimini tam olarak yerine getirmesidir. Bu şekilde davanın kabul edilebilir kanaati oluşur düşüncesindeyiz. Peki arsa sahibinin kat karşılığı olarak arsasını devrettiği yüklenicinin edimini ifa etmemesi durumunda, arsa sahibinin yapması gereken nedir? Kanaatimizce, yüklenicinin, arsa sahibinden aldığı devre karşılık, üçüncü kişiye satış vaadinde bulunması, arsa sahibinin hakkının ihlali anlamına gelir. Çünkü, arsa sahibinin henüz kendi hakkını almadan, yüklenicinin satış vaadinde bulunması kötüniyetlidir. Arsa sahibinin bu durumda, yüklenici ile üçüncü kişiye karşı tapu iptal ve tescil davası açma hakkı vardır. Yargıtay; sözleşmede arsa sahibi ile yüklenici arasında hangi bağımsız bölümün kime düşeceği belirlenmeyip, bir yüzde oranı bölüşümü yapılmış ise, yükleniciden bağımsız bölüm alan vaat alacaklısının tapu iptal ve tescil davasında, öncelikle arsa sahibi dinlenilmek suretiyle bağımsız bölümün kime kaldığının tespiti yapıldıktan sonra sonuca gidilmesi gerektiğini belirtmiştir²⁸⁴.

Yüklenici bazen ruhsatsız ya da inşaat ruhsatı almasına rağmen, ruhsat ve eklerine aykırı bir eser inşa edebilir. Bazen bu inşaatın kanuna uygun hale getirilme imkanı da bulunmayabilir. Böyle bir durumda, yüklenici ya da yükleniciden bağımsız bölüm temlik alan üçüncü kişinin, bu aykırılığın devamını sağlayacak taleplerde bulunma imkanı yoktur. Çünkü, yüklenici edimini kanuna uygun yerine getirmediğinden, temlik edilecek bir şahsi hakkı da olmamalıdır. İmara aykırı bir inşaatın yapılması TCK m. 184 hükmüne göre imar kirliliğine neden olduğundan cezalandırılır.

²⁸⁰ Ayrıntılı Bilgi için Bkz. İnal, 2015; Yeniocak, 2014.

²⁸¹ Feyzioğlu, 1976: 657.

²⁸² Surlu, 2014: 191.

²⁸³ Surlu, 2014: 430.

²⁸⁴ Surlu, 2014: 431.

Yükleniciden bağımsız bölüm temlik alan üçüncü kişi, bu hakla beraber tüm yan ve öncelikli hakları da temlik almış olur. Eğer, üçüncü kişi ile yüklenici arasında yapılan bu temlik sözleşmesinin dayanağı kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi ise ve bu sözleşmenin konusu bütünüyle yerine getirilmemişse, üçüncü kişi TBK m. 188²⁸⁵ hükmü gereği arsa sahibine karşı yüklenicinin yerine getirmedeği miktar kadar arsa sahibine karşı sorumludur. Ancak, üçüncü kişi temlik işleminden dolayı arsa sahibine bir ödemede bulunmuşsa kanaatimizce, bu ödemeyi yükleniciden geri isteyip almasında bir sakınca yoktur. Vaat borçlusu yüklenici olup temerrüde düşerse, vaat alacaklısı TBK m. 125 hükmü gereği satış vaadine konu olan bağımsız bölümü talep etme yetkisinden vazgeçip, bedelinin tazmini isterse, artık bu seçimini aynen ifa şeklinde değiştiremez.

3.5.1.1. Temlikin Niteliği, Konusu ve Şekli

Alacağın temliki, kanundaki düzenlemeden de anlaşıldığı gibi bir sözleşmedir. Sözleşmenin tarafları ise, devri yapan eski alacaklı ile devralan yeni alacaklıdır²⁸⁶. Bu sözleşmeye borçlu taraf değildir. Sözleşme olmasından ötürü, bir sözleşmenin kurulabilmesi için gereken şartların sağlanması icap eder.

Temlik sözleşmesinin konusu, devreden alacaklı tarafın bir borç ilişkisinden doğan ve borçlu tarafta bulunan bir hak ya da alacaktır. Yani bir alacak hakkı devredilmiş olur. Yüklenicinin temlik suretiyle üçüncü kişiyle yaptığı işlemin kaynağı, arsa sahibiyle yaptığı kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesidir. Çünkü, eğer kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yapılmamış olsaydı, yüklenicinin devredebileceği bir hakkı ya da alacağı da olmazdı. Arsa sahibinin kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yapılırken, yükleniciye tapu devrini yapması eserin, yapının teslimi için ödenecek olan bedele karşılık yapılan bir “*avans ödemesi*”dir²⁸⁷. Bu sebeple, şayet yüklenici edimini ifa etmezse, arsa sahibi yüklenicinin üçüncü kişiye yaptığı temlik işleminin gereğini yapmayabilir. Arsa sahibinin buradaki gerekçesi kanaatimizce şu olmalıdır. TBK m. 188 hükmünden yararlanarak, yine aynı kanun m. 97²⁸⁸

²⁸⁵ Madde 188- Borçlu, devri öğrendiği sırada devredene karşı sahip olduğu savunmaları, devralana karşı da ileri sürebilir.

Borçlu, devri öğrendiği anda muaccel olmayan alacağını, devredilen alacaktan önce veya onunla aynı anda muaccel olması koşuluyla borcu ile takas edebilir.

²⁸⁶ Feyzioğlu, 1976: 614.

²⁸⁷ Karataş, 2009: 161.

²⁸⁸ Madde 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.

hükmüne dayanarak üçüncü kişinin temlik işlemi ile isteme hakkını kazandığı ifa talebini yerine getirmeyebilir.

TBK m.184 hükmüne göre, temlik eden borçludan olan bir alacağını, borçlunun rızasına ihtiyaç duymadan üçüncü bir kişiye yazılı olması şartıyla devredebilir. Kanundaki yazılılık temlik sözleşmesi için geçerlilik şartıdır. Ancak yazılılık şartı asgari şarttır ve sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına engel değildir. Doktrindeki bir görüşe göre, kanun koyucu, geçerlilik şekline özellikle temlik eden alacaklıyı düşünmeye ve dikkate sevk etmeye, gelişigüzel karar vermesini önlemek amacıyla yer verildiği belirtilmiştir²⁸⁹. Alacaklı ile üçüncü kişi arasında yapılan temlik bir sözleşme olmasına rağmen, her ikisinin bu sözleşmeyi imzalaması gerekmez. Doktrin ve uygulamadaki hakim görüşe göre, sadece devreden imzalaması sözleşmenin geçerliliği için yeterli kabul edilmektedir.

3.5.1.2. Devreden Hukuki Durumu

TBK m. 191/1²⁹⁰ hükmüne göre, bir edim karşılığında alacağını devreden kişi, temlik sözleşmesinin yapıldığı tarihte, temlike konu olan alacağın varlığını ile beraber borçlunun ödeme gücünü de garanti etmiş olur. Kanaatimizce, temlik sözleşmesine borçlunun ödeme gücüne ilişkin bir hüküm konulmamış olsa dahi, devreden kanundaki emredici hüküm gereği sorumluluğu peşinen kabul etmiş sayılır. Üçüncü kişiye alacağı devreden, yani eski alacaklının, üçüncü kişiye karşı sorumluluğunun kapsamı TBK m. 193²⁹¹ hükmünde belirtilmiştir.

3.5.1.3. Devralanın ve Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu

Alacaklıdan alacağı devralan, temlik alan üçüncü kişi, alacaklının yerine geçer. Ancak borçluya işbu devir işleminin gerçekleştiğini kanıtlamalıdır. Bundan sonra alacağı devralan kişi, borçludan ifayı isteyip onu ifaya zorlayabilir. Borçlu bu durumda önceki alacaklıya karşı

²⁸⁹ Kılıçoğlu, 2009: 591.

²⁹⁰ Madde 191/1- Alacak, bir edim karşılığında devredilmişse devreden, devir sırasında alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücüne sahip olduğunu garanti etmiş olur.

²⁹¹ Madde 193- Devralan garanti ile yükümlü olan devredenden aşağıdaki istemlerde bulunabilir:

1. İfa ettiği karşı edimin faizi ile birlikte geri verilmesini.
2. Devrin sebep olduğu giderleri.
3. Borçluya karşı devraldığı alacağı elde etmek için yaptığı ve sonuçsuz girişimlerin yol açtığı giderleri.
4. Devreden kusursuzluğunu ispat etmedikçe uğradığı diğer zararlarını.

sahip olduğu defî ve itirazları yeni alacaklıya karşı da ileri sürebilir. Çünkü temlik işleminin borçlunun durumunu ağırlaştırmaması esastır²⁹².

Temlik sözleşmesi yapıldığı andan itibaren temlikin konusu olan hak ya da alacak, yeni alacaklı konumunda olan üçüncü kişinin malvarlığına girmiş olur. Bu sebepten dolayı geçerli bir temlikten, devirden sonra temlik edenin alacaklıları bu alacağa dokunamazlar²⁹³. Ancak temlik muvazaalı yapılmışsa, bu üçüncü kişilere zarar verebilir. Temlik edenin alacaklıları bu durumu öne sürerek TBK m. 19²⁹⁴ hükmünden faydalanarak bu temlikin iptalini isteyebilirler.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan bir hak, dava aşamasında üçüncü bir kişiye temlik edilebilir mi veya edilirse sonuçları ne olur? Bu noktada dava konusunun devri başlıklı HMK m. 125 hükmüne bakmakta fayda vardır. İlgili madde:

“Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir:

a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde davacı davayı kazanırsa, dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur.

b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür.

Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder.”

şeklinde düzenlenmiştir. Kanundaki düzenlemeden de açıkça görüldüğü gibi dava konusu hak temlik edilebilir. Mesela taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davasında, dava devam ederken vaat borçlusu, dava konusu taşınmazı tapuda üçüncü bir kişi adına tescil ediyor.

Kanaatimizce, mahkemenin böyle bir durumda vaat alacaklısına HMK m. 125 hükmü gereği hangi seçimlik hakkı kullanmak istediğini sorup, ona göre davayı sonuçlandırması gerekir. Burada dikkat edilmesi gereken bir başka husus da şudur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh verilip verilmemesine göre farklı sonuçlar çıkacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi kişisel hakkı kuvvetlendireceği için, davada

²⁹² Fezyioğlu, 1976: 657.

²⁹³ Fezyioğlu, 1976: 662.

²⁹⁴ Madde 19- Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.

Borçlu, yazılı bir borç tanınmasına güvenerek alacağı kazanmış olan üçüncü kişiye karşı, bu işlemin muvazaalı olduğu savunmasında bulunamaz.

vaat alacaklısının davayı lehine çevirmesi, bu kuvvetlendirilmiş şahsi hakla mümkün olacaktır. Ancak böyle bir şerh yoksa ispat açısından vaat alacaklısı sorun yaşayabilecektir.

Kanuni düzenleme gayet açık ve anlaşılır bir şekilde düzenlenmiş olup; dava konusu üçüncü bir kişiye temlik edilirse, davadaki diğer taraf isterse temlik eden vaat borçlusunu ile olan davasından vazgeçerek, temlik alan üçüncü kişiye karşı davasına devam eder ya da isterse vaat borçlusunu ile olan davasını tazminat davasına dönüştürür. Üçüncü kişinin temlik anında iyiniyetli olup olmaması büyük önem taşımaktadır. İyiniyetli üçüncü kişiye karşı husumet yöneltilmesi kanaatimizce, kötünietli bir yaklaşım tarzıdır. Çünkü, tapu siciline güven ilkesi bu iyiniyetli üçüncü kişiyi korumak durumundadır. Üçüncü kişinin kötünietli olduğunu iddia eden kişi bu iddiasını ispatla yükümlüdür. Ayrıca taşınmaz satış vaadinin tapuya şerh edilip edilmemesi de, üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmaması açısından fikir verecektir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmişse, bu hak sonradan malik olan kişiye karşı da ileri sürülebilir. Ve üçüncü kişinin bu durumda kötünietli olduğu kabul edilir²⁹⁵.

Dava konusunu temlik alan yeni davalı da şayet onu bir başkasına devrederse, davacı için HMK m. 125 hükmündeki seçimlik hakların olduğunu söylemek gerekir. Doktrinde bu yönde bazı görüşler mevcuttur. Kanundaki açık düzenleme gereği, dava sırasında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin üçüncü kişiye temlik edilmesi halinde, temlik alan üçüncü kişinin, temlik edenin yerine geçerek davaya devam etmesinde bir sakınca yoktur.

3.5.2. Vaat Alacaklısı ya da Vaat Borçlusunun Ölümü

Taraflardan birinin ölümü halinde alacaklı ya da borçlu sıfatları değişir. Ancak alacaklının ölüm nedeniyle değişmesi, alacaklı ya da borçlunun gerçek kişi olması durumunda söz konusu olabilir²⁹⁶. Gerçekten de TMK m. 599/2 hükmü; *“Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynı haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar.”* şeklinde düzenlenmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının hakkı aynı hak üzerindeki bir alacak hakkıdır. Bu açıdan vaat alacaklısının ölmesi durumunda hakkı, doğrudan mirasçılara geçer.

Ancak mirasçılarının mirası red etmesi durumunda, mirasbırakanın yerine geçmesi gerektiği düşünülemez. Ölen kişinin yerini mirası red etmemiş olan mirasçılarını alacaktır. Ölen

²⁹⁵ Karataş, 2009: 167.

²⁹⁶ Kılıçoğlu, 2009: 426.

kişinin mirasçıları birden fazla ise, borçlunun karşısında birden fazla alacaklı taraf oluşacaktır²⁹⁷. Mirasçılar terekeyi rızaen ya da mahkeme kararıyla paylaştıklarında, ölen kişiye ait olan alacak hakkı paylaşmada kime düştüyse, borçlu bu kişiye ifada bulunabilir²⁹⁸.

3.6. Görevli ve Yetkili Mahkeme

3.6.1. Görevli Mahkeme

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra, taraflarca kararlaştırılan zamanda vaat borçlusu tarafından tapu müdürlüğünde taşınmazın satış işlemlerinin yapılmaması ya da vaat alacaklısının satış bedelini ödememesi halinde çıkan uyuşmazlıkların çözümünde açılacak davaya adliye mahkemelerinde bakılır.

HMK m. 1 hükmüne göre, mahkemelerin görevi ancak kanunla belirlenir. Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevi HMK m. 2²⁹⁹ hükmünde, Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevi de yine aynı kanun m. 4³⁰⁰ hükmünde düzenlenmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davalarında genel görevli mahkeme olan Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir. Ancak bazı durumlarda ticari bir satım söz konusu olduğunda (ticari satımdan kasıt TTK m. 4³⁰¹ hükmü anlamındaki ticari iştir) Asliye Ticaret Mahkemeleri

²⁹⁷ Kılıçoğlu, 2009: 427.

²⁹⁸ Kılıçoğlu, 2009: 428.

²⁹⁹ Madde 2- (1) Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.

(2) Bu Kanunda ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir.

³⁰⁰ Madde 4- (1) Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın;

a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,

b) Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları,

c) Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları,

ç) Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları, görürler.

³⁰¹ Madde 4- (1) Her iki tarafın da ticari işletmesiyle ilgili hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ile tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın;

a) Bu Kanunda,

b) Türk Medenî Kanununun, rehin karşılığında ödünç verme işi ile uğraşanlar hakkındaki 962 ilâ 969 uncu maddelerinde,

c) 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun malvarlığının veya işletmenin devralınması ile işletmelerin birleşmesi ve şekil değiştirmesi hakkındaki 202 ve 203, rekabet yasağına ilişkin 444 ve 447, yaygın

görevlidir. Yüklenicinin arsa sahibiyle yaptığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesine dayalı olarak üçüncü kişiye temlik ettiği bağımsız bölümlere ilişkin açılan tapu iptal ve tescil davaları da Tüketici Mahkemesinde görülür. Çünkü konut ve tatil amaçlı taşınmazlar da 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamındadır. İşbu kanunun m. 73/1³⁰² hükmü gereğince, bu kanun uygulaması ile ilgili çıkacak uyuşmazlıkların çözüm yeri Tüketici Mahkemeleridir. (Değeri 2017 yılı için 3610 TL nin altındaysa İl Tüketici Hakem Heyeti, 2400TL nin altındaysa da İlçe Tüketici Hakem Heyeti Görevlidir.)

Vaat alacaklısının taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak vaat borçlusundan mülkiyeti geçirme borcunu isteme hakkı vardır. Vaat borçlusu edimini ifa etmezse, vaat alacaklısı TMK m.716/1³⁰³ hükmü uyarınca tapu iptal ve tescil davası açarak edimin hükmen ifasını isteyebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davasının konusu taşınmaz maldır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olduğu için vaat alacaklısı satış sözleşmesini (mülkiyetin geçirilmesini isteme) isteme hakkını kullandığı halde, vaat borçlusu, satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa bu durum vaat alacaklısına mahkemeye başvurarak, vaat borçlusuna karşı yargı yoluyla tescile zorlama hakkı verir. Geçerli bir satış vaadi sözleşmesine dayanılarak açılan tescile zorlama davasında; taşınmazın bedeli, sözleşme ve tarafların serbest iradeleri ile tayin ve tespit edilmiş durumdadır. Vaat borçlusu kararlaştırılan bu bedel karşılığında mülkiyeti vaat alacaklısına geçirme

sözleşmesine dair 487 ilâ 501, kredi mektubu ve kredi emrini düzenleyen 515 ilâ 519, komisyon sözleşmesine ilişkin 532 ilâ 545, ticari temsilciler, ticari vekiller ve diğer tacir yardımcılar için öngörülmüş bulunan 547 ilâ 554, havale hakkındaki 555 ilâ 560, saklama sözleşmelerini düzenleyen 561 ilâ 580 inci maddelerinde,

d) Fikrî mülkiyet hukukuna dair mevzuatta,

e) Borsa, sergi, panayır ve pazarlar ile antrepo ve ticarete özgü diğer yerlere ilişkin özel hükümlerde,

f) Bankalara, diğer kredi kuruluşlarına, finansal kurumlara ve ödünç para verme işlerine ilişkin düzenlemelerde, öngörülen hususlardan doğan hukuk davaları ve çekişmesiz yargı işleri ticari dava ve ticari nitelikte çekişmesiz yargı işi sayılır. Ancak, herhangi bir ticari işletmeyi ilgilendirmeyen havale, vedia ve fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davalar bundan istisnadır.

(2) Ticari davalarda da deliller ile bunların sunulması 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümlerine tabidir.

³⁰² Madde 73/1- Tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevlidir.

³⁰³ Madde 716/1-Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.

yükümlülüğü altına girmiştir. Taraflar sözleşmenin belirlediği koşullarla bağlı bulduklarından ve ancak bu koşullarla sözleşmenin yerine getirilmesini isteyebilecekleri cihetle görevi de, yukarıda açıklanan ilke uyarınca bu bedele göre saptamak gerekir³⁰⁴.

3.6.2. Yetkili Mahkeme

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davalarında, davanın konusu taşınmaz bir maldır. Bu tür davalar taşınmazın aynına ilişkindir. HMK m. 12/1³⁰⁵ hükmüne göre, taşınmazın aynından doğan davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Kesin yetki kamu düzenindedir. HMK m. 18 hükmü gereğince kesin yetkinin söz konusu olduğu durumlarda yetki sözleşmesi de yapılamaz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal ve tescil davasına bakan mahkeme bu hususu kendiliğinden göz önünde bulundurmalıdır. Yine HMK m. 12/3 hükmüne göre bu davalar birden fazla taşınmaza ilişkinse, taşınmazlardan birinin bulunduğu yerde, diğerleri hakkında da açılabilir.

Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde yetkiye ilişkin olarak şu hususu da göz önünde bulundurmak gerekir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir sözleşme olduğundan sözleşmeye aykırılık halinde o sözleşmenin yerine getirilmesi istenmektedir. Böyle durumlarda HMK'daki genel yetki esasları devreye girecektir. Buna göre sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi ile şartları gerçekleşmişse sözleşmenin kurulduğu yer mahkemesi de yetkilidir³⁰⁶. Bu durumda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili davalarda davacının seçimlik hakkı olduğunu kabul etmek gerekir³⁰⁷.

Bazı durumlarda, davacının davasını terditli (kademeli) olarak açma zorunluluğu vardır. Mesela, vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle kendisine satışı vaat edilen taşınmazın adına tescilini bu mümkün değilse verdiği bedelin iadesini isteyebilir. Bu durumda davacı davasını bu iki istekten birisi ile sınırlandırmalı mıdır³⁰⁸? Yargıtay'a göre *“davacı, satış vaadine müsteniden gayrimenkulün lehine tescilini ve olmadığı takdirde satış bedelinin tahsilini talep eylemiş bulunmasına göre davacıya davası temyiz tetkik mercileri*

³⁰⁴ Kılıç, 1997: 1528.

³⁰⁵ Madde 12/1-Taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.

³⁰⁶ Çenberci, 1973: 194.

³⁰⁷ <http://hakanalbayrak.blogspot.com.tr/> (erişim tarihi: 23.04.2016).

³⁰⁸ <http://hakanalbayrak.blogspot.com.tr/> (erişim tarihi: 23.04.2016).

ayrı olan işbu iki talepten birine hasretmesi lüzumu bildirilmek ve neticesi dairesinde bir karar verilmek gerekirken bundan zühul olunması yolsuzdur”³⁰⁹.

Kanaatimizce, taleplerin sınırlandırılmasını istemek hukuki değildir. Çünkü burada davacı, önce bir talepte bulunur, bu talep karşılanmadığında, bunu uygulamak mümkün olmadığında, diğer talebi doğrultusunda karar verilmesini istemektedir. Nitekim HMK’da da terditli dava tanımlanmıştır³¹⁰. Yani mahkeme öncelikli olarak asli talebi inceler ve bu talebi reddederse ferî talebi inceleyebilir.

³⁰⁹ Yargıtay 1. HD. 30. 5. 1963 tarih ve 3803/4247 sayılı kararı (naklen Çenberci, 1973: 195).

³¹⁰ **Terditli dava Madde 111;** (1) Davacı, aynı davalıya karşı birden fazla talebini, aralarında aslilik-ferîlik ilişkisi kurmak suretiyle, aynı dava dilekçesinde ileri sürebilir. Bunun için, talepler arasında hukuki veya ekonomik bir bağlantının bulunması şarttır. (2) Mahkeme, davacının asli talebinin esastan reddine karar vermedikçe, ferî talebini inceleyemez ve hükme bağlayamaz.

SONUÇ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesiyle beraber sıklıkla başvurulmuş bir sözleşme türüdür. İnşaat sektöründe çözüm odaklı modellerin tercih edilmek istenmesi ve günümüz ticari anlayışının bir sonucu olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi uygulamada kendisine geniş bir yer bulmuştur. Bu iki sözleşmenin birlikte yapılmasının pratikte de önemli faydaları vardır. Taşınmaz satış vaadinin kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesiyle birlikte yapılmasında, iş yapma potansiyelinin üst seviyelere çıkma olasılığı ile verimliliği artmaktadır. Bu yöntem kullanışlı ve basit olup, çözüm odaklı sonuçlar doğurmaktadır.

İnsanların barınma ihtiyacının piyasa fiyatlarından daha ucuz ve kolayca karşılanması da bu sözleşmelerin bir başka pozitif yönüdür. Ülkemiz vatandaşlarının sosyo-ekonomik durumu göz önüne alındığında, bu iki sözleşmenin birlikte yapılmasının ne derece önemli ve kritik olduğu anlaşılacaktır. Günümüzde özellikle büyükşehirlerde yaşayan (evli bekar ayrımı olmadan) ve çalışarak ekonomiye katkı sağlayan her birey, oturduğu konutun kendisine ait olmasını arzulamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin uygulanmasında bir sıkıntı olmadığı hallerde, vaat alacaklısı yüklenici ile yaptığı kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesiyle, maddi olarak bir anlamda üst seviyeye çıkmaktadır. Basit ve kalıcı çözümler üretme amacıyla yapılan bu modeldeki sözleşmeler günden güne daha cazip bir hale gelmektedir. Bu iki sözleşmenin birlikte yapılması her iki taraf içinde karlıdır ve ekonomiye de olumlu katkı sağlamaktadır.

İç içe iki sözleşme veya sadece taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında, sözleşmenin tarafları arasında hukuki anlaşmazlıkların oluşması da kaçınılmazdır. Bunların başında, tarafların güvene dayalı olarak sözleşme bedelini almadan almış gibi işlem yapması, bir tarafın diğer bir tarafı aldatması, taraflardan birinin ekonomik durumundaki dalgalanma ve iki sözleşmenin birlikte yapılmasında bağımsız bölümün tesliminin gecikmesi sayılabilir. Taraflar arasındaki ihtilafların giderilmesi kanuni düzenlemeler, TMK'daki dürüstlük kuralı, Yargıtay Kararları ve hakkaniyet ölçüsünde olmalıdır. Her hukuki işlemin yapılmasında bir uyumsuzluk noktasına rastlamak mümkündür. Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılırken, taraflar gerekli özeni göstermeli ve basiretli davranmalıdır. Sözleşmede yer alan maddeler muğlak olmamalı, açık ve anlaşılır olmalıdır. Sözleşmenin tarafları birbirlerinin çıkarlarına zarar vermeden kazan kazan anlayışıyla hareket etmelidir.

KAYNAKÇA

- Akgün, Z. (Mayıs 1953) Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey'inde Hasar, AD., (5): 451.
- Akipek, J. ve Akıntürk, T. (2009) Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Akyiğit, E. (2015) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Sakarya Yayıncılık, Sakarya.
- Akyol, Ş. (2009) Türk Medeni Hukukunda Temsil, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Altaş, H. (1998) Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Yetkin Yayıncılık, Ankara.
- Altay, S. (2008) Satım Sözleşmesinde Hasarın Geçişi, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.
- Altunkaya, M. (2005) Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Antalya, G. (1991) Hukuki İşlemlerin Şekle Bağlanması Gereken Noktaları, Hukuk Araştırmaları Dergisi.
- Antalya, G. (2016) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, Legal Yayınları, İstanbul.
- Aral, F. ve Ayrancı, H. (2015) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Arat, A. (2006) Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Ardıç, O. ve Ersol, E. (2009) Borçlar Hukuku, Agon Yayın, Ankara.
- Arıkan, M. ve Erdoğan, K. (2015) Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkının Üçüncü Kişiye Devri, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (34): 145-172.
- Arslan, S. P. (2003) Şekle Aykırılık Nedeni İle Geçersiz Taşınmaz Satımlarından Doğan Hukuki Sonuçlar. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Aslan, Ç. M. (2016) Gabin Kavramı, Tarihi Gelişimi ve Hukuki Niteliği Gabinin Unsurları Gabinin Hukuki Sonuçları, Vedat Kitapçılık, Ankara.
- Ayan, M. (2016a) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Ayan, M. (2016b) Eşya Hukuku II Mülkiyet, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Ayan, M. (2016c) Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2017) Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Ayiter, N. (1987) Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara.
- Bilgili, F. ve Demirkapı, E. (2017) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Dora Basım, Bursa.
- Bozer, A. (2007) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara.

- Cansel, E. ve Özel, Ç. (2014) Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Çakırca, S. İ. (2015) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Aşırı Yararlanma Kavramı, Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Çenberci, M. (1973) Gayrimenkul Satış Vaadi, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Çetiner, B. (2010) Hapis Hakkı, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Dalamanlı, L. (1986) Gayrimenkul Satış Vaadi, Kazancı Matbaacılık, İstanbul.
- Doğan, G. (2006) Ön Sözleşme (Sözleşme yapma vaadi), Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Doğan, M. Taşınmaz Satış Vaadi, Erciyes Hukuk Sunum Dosyası.
- Dörtgöz, G. Ö. (2005) Açıklamalı Tapu Sicili Tüzüğü Şerhi, Divan Kitapevi, Ankara.
- Durak, Y. (2015) Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1(Özel Sayı).
- Dural, M. ve Öz, T. (2016) Türk Özel Hukuku Cilt 4 Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.
- Erdoğan, İ. (2016) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gazi Kitapevi, Ankara.
- Eren, F. (2012) Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Eren, F. (2017) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Erman, H. (2010) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Der Yayınevi, İstanbul.
- Erman, H. (2016) Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınevi, İstanbul.
- Ertaş, Ş. (2012) Eşya Hukuku, Seçkin Yayınevi, İzmir.
- Esenler, T. ve Güven, K. (2012) Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Feyzioğlu, F. N. (1976) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, C.I,II., Hukuk Fakültesi Yayın.
- Gümüş, M. A. (Temmuz 2011) Alacağın Temliki Sözleşmesinin Şekli, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 10(2): 9-35.
- Gümüş, M. A. (2013) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayıncılık, İstanbul.
- Günay, E. (2016) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Yetkin Yayıncılık, Ankara.
- Günay, M. (2007) Roma Hukukundan Günümüze Muvazaa Kavramı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, s. 45-68.
- Hatemi, H. ve Gökyayla, E. (2015) Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A. (1992) Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- İmre, Z. ve Erman, H. (2016) Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.

- İnal, E. (2015) Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Çalıştayı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.
- İnceoğlu, M. (2009) Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, Levha Yayıncılık, İstanbul.
- İnceoğlu, M. (2012) Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armađan, Der Yayınları, İstanbul.
- Kalkan, B. (2004) Türk Hukukunda Gabin, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Kalyon, M. (2004) Açıklamalı-İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Kaplan, İ. (2011) Borçlar Hukuku Dersleri, İmaj Yayınları, Ankara.
- Karahasan, M. R. (2004) Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım, İstanbul.
- Karakılıç, H. (2016) Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Notları, Levha Yayınları, İstanbul.
- Karataş, İ. (2009) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, Adalet Yayınları, Ankara.
- Kaya, A. (2007) İslam Hukukunda Borçlunun Edimini İfa Etmekten Kaçınma Hakkı (Ödemezlik Defi), Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 16(2): 43-57.
- Kayar, İ. (2015a) Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Kayar, İ. (2015b) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Kayıhan, Ş. (2016) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Kılıç, H. (1997) Gayrimenkul Davaları, C.2, Turhan Kitapevi, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. (2009) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitapevi, Ankara.
- Kocaağa, K. (2008) Sözleşmenin Kurulabilmesi İçin Tarafların İrade Beyanları Arasındaki Uygunluđun Kapsamında Yer Alması Gereken Noktalar, TBB Dergisi Hakemli Makaleler, (79).
- Kocayusuşpaşaoğlu, N. (1959) Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul.
- Kocayusuşpaşaoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A. (2006) Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Kuru, B. (2015) Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayıncılık, İstanbul.
- Kürşat, Z. (2008) Paylı Mülkiyetin Sona Erdirilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Nomer, H. N. (2015) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul.
- Oğuzman, K. ve Öz, T. (2013) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C,I, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Oğuzman, K., Seliçi, Ö. ve Özdemir Oktay, S. (2013) Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi, İstanbul.

- Oğuzman, M. K. ve Barlas, N. (2013) Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Olgaç, S. (1962) Gayrimenkul Satış Vaadi, AD., (3-4), Vedat Kitapçılık
- Özenli, S. (1986a) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara.
- Özenli, S. (1986b) Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara.
- Özmen, E. S. ve Akçura Karaman, T. (2013) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları, İstanbul Barosu Dergisi, 87(1): 47-74.
- Öztürk, G. (1997) Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi, Yargıtay Dergisi S (4): 520-538 Seminer Çalışması.
- Reisoğlu, S. (1957) Gayrimenkul Satış Vaadi, AD., s. 6-7.
- Reisoğlu, S. (2008) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul.
- Sarı, S. (2006) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi, İÜHFİM LXTV(2): 273-300.
- Sarı, S. (2016) Uygulamalı Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, İstanbul.
- Serozan, R. (2007a) Sözleşmeden Dönme, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Serozan, R. (2007b) Taşınır Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Serozan, R. (2013) Medeni Hukuk Genel Hukuk Kişiler Hukuku, Altan Basım, İstanbul.
- Serozan, R. ve Engin B. K. (2014) Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Sirmen, L. (1992) Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara.
- Sirmen, L. (2016) Eşya Hukuku, Yetkin Yayıncılık, İzmir.
- Surlu, M. H. (2014) Açıklamalı İçtihatlı Taşınmaz Satış Vaadi, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Şahin, T. (2012) Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfade Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Şenyüz, D. (2016) Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Ekin Yayıncılık, Bursa.
- Şıpka, T. Ş. (1994) Kanuni Önalım Hakkı, Alfa Yayınları, İstanbul.
- Teoman, Ö. (2011) Yaşayan Ticaret Hukuku Hukuki Mütalaalar, C. I-II, Altan Basım, İstanbul.
- Turanboy, K. N. (1997) Sebepsiz Zenginleşme Davasının Asli-Tali Niteliği, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.I, S.2: 94-104.
- Ünal, M. ve Başpınar, V. (2008) Şekli Eşya Hukuku, Savaş Yayınevi, Ankara.
- Yaşar, H. (2012) Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (102): 289-322.

- Yavuz, C. (2012) Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayınları, İstanbul.
- Yavuz, N. (2011) Uygulamada Nedensiz İktisap, Adalet Yayınları, Ankara.
- Yener, M. D. (2007) Müteahhidin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Haklarını Üçüncü Şahıslara Devri ve Sonuçları, İÜHFMLXV(2): 371-382.
- Yener, M. D. (2011) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Müteahhidin Temerüdü ve Sonuçları, Beta Yayınları, İstanbul.
- Yeniocak, U. (2014) Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Yücel, Ö. (2013) Yargıtay Kararları Işığında Geçersiz veya Feshedilmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İlişkisinde Haksız Yapı Hükümlerinin Uygulanabilirliği, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62: 539 – 563.
- Zevkliler, A. (1982) İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Zevkliler, A. ve Gökyayla, K. E. (2015) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitapevi, Ankara.

Resmi Gazete

- 01.03.1984 Tarih 18328 Sayılı Resmi Gazete (RG).
- 08.12.2001 Tarih ve 4607 Sayılı RG.
- 09.05.1985 Tarih 18749 Sayılı RG.
- 09.07.1987 Tarih 19512 Sayılı RG.
- 1/12/1984 Tarih ve 18592 Sayılı RG.
- 10.05.1969 Tarih 13195 Sayılı RG.
- 17.07.1964 Tarih 11756 Sayılı RG.
- 18.07.2001 Tarih 24466 Sayılı RG.
- 19/7/2005 Tarih 25880 Sayılı RG.
- 21/6/2006 Tarih ve 26205 Sayılı RG.
- 23.01.1998 tarih 23239 Sayılı RG.
- 25.07.1995 Tarih ve 22354 Sayılı RG.
- 25/6/1987 Tarih ve 19498 Sayılı RG.
- 29.12.1934 Tarih ve 2892 Sayılı RG.
- 30.07.1966 Tarih ve 12362 Sayılı RG.
- 4/2/2011 Tarih ve 27836 Sayılı RG.
- 5/2/1972 Tarih ve 14090 Sayılı RG.
- 8/3/1984 Tarih ve 18335 Sayılı RG.

İnternet Kaynakları

- <http://www.acohukuk.com/> (erişim tarihi: 26.03.2016).
- <http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/357/650.pdf> (erişim tarihi: 15.10.2016).
- <http://www.adliforum.com/showthread.php?t=60472> (erişim tarihi: 06.03.2016).
- <http://www.biraz.gen.tr/hukuk/> (erişim tarihi: 08.03.2016).
- <http://www.celik-hukuk.net/> (erişim tarihi: 19.03.2016).
- <http://dinamikhukuk.com/> (erişim tarihi: 10.06.2016).
- <http://doczz.biz.tr/doc/129250/kat---t%C3%BCrkiye-noterler-birli%C4%9Fi> (erişim tarihi:01.07.2017).
- <https://www.emlakkoalisyonu.com/blog/sufa-on-alim-hakki-nedir> (erişim tarihi: 20.04.2016).
- <http://www.finanshukuk.com> (erişim tarihi: 09.03.2016).
- <http://www.forumunuz.com> (erişim tarihi: 02.07.2016).
- http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/1_2_8.pdf (erişim tarihi: 10.08.2016).
- <http://hakanalbayrak.blogspot.com.tr/> (erişim tarihi: 23.04.2016).
- <http://www.hukukbilgim.com/> (erişim tarihi: 01.05.2016).
- <http://www.hukukcuforum.com/> (erişim tarihi: 25.03.2016).
- <http://hukukdestegi.com/tr/> (erişim tarihi: 22.05.2016).
- <http://www.hukukevi.net/> (erişim tarihi: 25.03.2016).
- <http://www.hukukgunlugu.org/bir-on-sozlesme-olan-tasinmaz-satis-vaadi/> (erişim tarihi: 21.11.2015).
- <http://www.hukukihaber.net/> Av. Mehmet Erol (erişim tarihi: 17.11.2015).
- <http://www.hukukneder.com/> (erişim tarihi: 14.03.2016).
- <http://hukukogreti.blogspot.com.tr/> (erişim tarihi: 02.03.2016).
- <http://hukukmedeniyeti.org/karar/40580/> (erişim tarihi: 22.05.2017).
- <http://huseyinust.com/> (erişim tarihi: 07.04.2016).
- <http://www.journals.istanbul.edu.tr/> (M. Kemal Oğuzman İUHF Kütüphanesi). (erişim tarihi: 26.03.2016).
- <http://journals.istanbul.edu.tr/iuhfm> (erişim tarihi: 23.05.2016).
- <http://www.kamufinans.com/insaat-sozlesmelerinde-fesih-donme-ve-iptal-kavramlarinin-farklari/> (erişim tarihi: 01.11.2016).
- www.kararara.com/yargitay/yhdk12/yrgtyk21329.htm (erişim tarihi: 01.06.2016).
- <http://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?f=195&t=59718> (erişim tarihi: 02.08.2016).
- <https://www.karartek.com.tr/> (erişim tarihi: 01.07.2016).
- http://karengrup.com/mevzuat/kat_mulkiyetine_gecis.pdf (erişim tarihi: 10.05.2016).

www.kazanci.com. (erişim tarihi: 15.12.2015).

<http://www.kentseldonusumvehukuk.com/kentsel-donusumde-yardimlar-ve-krediler/> (erişim tarihi: 01.07.2016).

<http://www.masalca.net/20609-post9.html> (erişim tarihi: 10.01.2016).

<http://www.sharman.av.tr/icra-ve-haciz-islemleri-hakkinda-bilinmesi-gerekenler/> (erişim tarihi: 12.02.2016)

<http://slideplayer.biz.tr/slide/10362457/> (erişim tarihi: 16.02.2016).

<http://www.taa.gov.tr/indir/tasinmaz-satis-vaadi>

[c2F5ZmF8ZGI3YWUtNWQ2YTEtYzIzZWmtZjMyODEuZG9jeHw0/](http://www.taa.gov.tr/indir/tasinmaz-satis-vaadi/c2F5ZmF8ZGI3YWUtNWQ2YTEtYzIzZWmtZjMyODEuZG9jeHw0/) (erişim tarihi: 04.01.2015).

www.turkhukuksitesi.com (erişim tarihi: 15.01.2016).

https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/4-tulin_kilic.doc (erişim tarihi: 10.06.2016)

www.yargitay.gov.tr/dergiler/yd/ekim1997.pdf (erişim tarihi: 06.01.2016).

EK 1- TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ

1. TARAFLAR

İşbu sözleşme, bir taraftanadres..... adresinde yerleşikSATICI ADI/UNVANI..... (bundan böyle kısaca “Satıcı” olarak anılacaktır) ile diğer taraftan adres adresinde yerleşik (.....ALICI ADI/UNVANI.....) (bundan böyle kısaca “Alıcı” olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde imzalanmıştır.

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu Sözleşme'nin konusu Satıcı'nın maliki olduğu ve adına tescilli, tapunun (.....) ili, (.....) ilçesi, köyü sınırları içinde olan pafta (.....), ada (.....), parsel (.....)'da kayıtlı (.....) m2 yüzölçümlü “mesken” niteliğindeki gayrimenkulün (“Gayrimenkul”) Alıcı'ya satışının Satıcı tarafından vaad ve taahhüdü ile Alıcı'nın bu vaad ve taahhüdü kabulünden ibarettir.

3. GAYRİMENKUL'UN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI

3.1. Gayrimenkul'ün toplam satış bedeli (.....satış bedeli.....)TL'dir.

3.2. Taraflar satış bedelinin Alıcı tarafından Satıcı'ya aşağıdaki belirlenen şekilde ödenmesini kararlaştırmıştır:

- Toplam satış bedelinin %(.....)'sine tekabül eden (.....)TL işbu Sözleşmenin imza tarihinde,
- Toplam satış bedelinin %(.....)'sine tekabül eden (.....)TL, işbu Sözleşmenin imzalandığı ayı izleyen aydan itibaren (.....) ayda (.....)TL.lik eşit taksitler halinde,
- Toplam satış bedelinin kalan %(.....)'si peşin ve nakit olarak tapu senedinin devredilmesi anında

3.3. Taksitler aylık olarak her ayın en geç 5 nci günü Satıcı'nın bildireceği banka hesabına ödenecektir. Alıcı, taksitleri ödemede temerrüde düşerse, her taksit için ayrı olarak taksit bedelinin % (.....) gecikme tazminatı ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

3.4. Alıcı, satış bedelinin usulüne uygun olarak ödenmemesi nedeniyle, Satıcı'nın sözleşmeyi feshetmesi halinde, toplam satış bedelinin %(.....) kısmını karşılayan ilk ödemenin kendisine iadesinden gayrikabili rücu feragat ettiğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

4. TAPU DEVRİ

4.1. Sözleşme konusu gayrimenkulün satış bedelinin yukarıda belirtildiği şekilde Alıcı tarafından Satıcı'ya ödenmiş olması kaydıyla; gayrimenkulün mülkiyetinin resmi şekilde Alıcı'ya tapu devri, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde en geç tarihine kadar gerçekleştirilecektir. Ancak Taraflar karşılıklı ve yazılı irade beyanları ile bu süreyi uzatabilirler. Satıcı, yukarıda belirtilen tarihe kadar resmi şekilde Alıcı'ya tapu devrini gerçekleştirmediği takdirde her gecikilen ay için Alıcı'ya (.....)TL.'yi cezai şart olarak ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Bu durumda, ayrıca Alıcı'nın sözleşmeyi feshetme ve ödemiş olduğu tutarları aylık %(.....) gecikme faiziyle birlikte geri alma hakkı saklıdır.

4.2. Satıcı Sözleşme konusu Gayrimenkul'ü Alıcı'ya her türlü yasal kısıtlamadan (haciz, ipotek vs) ari ve boş şekilde teslim edecektir.

5. SÖZLEŞME'NİN DEVİR EDİLMESİ

Taraflar, işbu Sözleşme'den doğan hak ve borçlarını yazılı olarak aralarında mutabık kalmadıkça üçüncü kişilere devir veya temlik edemezler.

6. SÖZLEŞME'NİN FESHİ

Satıcı, Alıcı'nın Sözleşme'den kaynaklanan ödeme yükümlülüklerini tam ve usulüne uygun olarak yerine getirmemesi halinde, işbu Sözleşme'yi feshedebilecektir.

Alıcı'nın fesih hakkı ise yukarıda 4 no.lu maddede düzenlenmiştir.

7. HARÇ VE MASRAFLAR

İşbu Sözleşme'nin tapuya şerh edilmesine ilişkin harçlar tarafından ödenecektir. İşbu Sözleşme tahtında ve Gayrimenkul'lerin tapuda devri sırasında doğacak (damga vergisi ve Noter masrafları dahil) tüm vergi, harç ve masraflar tarafından ödenecektir.

8. SÖZLEŞME'NİN TAPUYA ŞERH EDİLMESİ

İşbu Sözleşme tapu kütüğüne taraflarca birlikte veya taraflardan birince şerh edilebilir.

9. TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri Sözleşme'nin birinci maddesinde belirtilen adreslerdir. Taraflarca bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli sayılacaktır. Taraflar adres değişikliğini yazılı olarak

diğer Taraf'a bildirmediği takdirde, bu adreslere yapılacak tebligatlar diğer Taraf'ça kabul edilmiş sayılır.

10. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ

İşbu Sözleşme'den doğacak ihtilafların çözümünde (.....) Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İşbu Sözleşme tarihinde 'da..... kopya olarak tanzim edilmiştir.

ALICI

SATICI

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve SOYADI : Yasin ALP

Eğitim Durumu

Mezun Olduğu Lise : Antalya Karatay Lisesi (YDA), 2008.

Lisans Diploması : Akdeniz Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 2013.

Yüksek

Lisans Diploması : Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk
Ana Bilim Dalı, Antalya, 2017

Tez Konusu : Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Yabancı Dil : İngilizce

İş Denevimi

Stajlar : Antalya Barosu

Çalıştığı Kurumlar : Antalya Barosu

E-Posta : av.yasinalp@outlook.com