

**EMSAL YARGITAY KARARI IŞIĞINDA
TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNE BAKIŐ**

** Hakemli Makale*

BüŐra Acar¹

ORCID: 0009-0003-2591-0748

ÖZET

Taşınmaz satış vaadini “taflar arasında, ön sözleşme ile ileride yapılması kararlaştırılan asıl sözleşmenin yapılmasını isteme hakkı tanıyan, tek tarafa ya da iki tarafa borç yükleyen, örtülü ya da açık irade beyanına dayalı borçlandırıcı işlem niteliğinde sözleşme” şeklinde tanımlamak mümkündür. Emsal Yargıtay kararı ışığında taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin tanımı, hukuki niteliği, Şekil Şartı, tarafların hak ve yükümlölükleri gibi unsurlar açıklanmaya çalışılmıŐtır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Sözleşmenin İfa Edilebilirliği, Elbirliği Mülkiyet, Paylı Mülkiyet, DürüŐtlük Kuralı, Sözleşmenin Sona Ermesi

ABSTRACT

It is possible to define a promise of sale of immovable property as 'a contract that grants the right to demand the conclusion of the principal contract, which is decided to be made in the future between the parties through a preliminary contract, imposing obligations on one or both parties, and is a binding transaction based on implicit or explicit declarations of intent.' In light of the precedent decision of the Court of Cassation, an attempt has been made to explain elements such as the definition, legal nature, form requirements, and the rights and obligations of the parties concerning the promise of sale of immovable property.

Keywords: Promise Of Sale Contract For İmmovable Property, Enforceability Of The Contract, Joint Ownership, Tenancy İn Common, Principle Of Good Faith, Termination Of The Contract

¹ Avukat – Konya Barosu

1. KARAR METNİ

**Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2023 / 1068, K. 2023 / 1871,
30.03.2023 Tarihli Karar**

İncelenen Kararın Mahkemesi: Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasında görülen satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptali ve tescil istemiyle ilgili davada verilen karar hakkında yapılan temyiz incelemesi sonucunda, Dairece Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak yeniden yapılan yargılama sonucunda; davanın kabulüne karar verilmiştir.

Mahkeme kararı, bir kısım davalılar vekili ve davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili, davalılardan ..., ...ve diğer davalıların murisleri... ve ...'nun, ... Noterliğinin, 07.07.2004 tarihli ve 5730 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile; yine davalılardan Emine Kalyoncu ve diğer davalıların murisleri... ve ...'nun,...Noterliğinin, 09.07.2004 tarihli ve 19426 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile Musalla Mahallesi, 417 ada 1 parsel, 530 ada 1, 3 ve 6 parsel sayılı taşınmazlardaki tüm hak ve hisselerinin tamamını müvekkiline satmayı vadettiklerini, bedelin nakden ve peşinen müvekkili tarafından ödenerek taşınmazlardaki zilyetliğin müvekkiline devredildiğini; davacının, her taşınmazda paydaş olup, taşınmazlardaki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmiş olduğunu ileri sürerek; satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazlardaki davalılar ve bir kısım davalılar murisleri adına kayıtlı payların tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalılar ..., Ahmet Kahvecioğlu, Hakan Kahvecioğlu, ... ve ...; Davanın zamanaşımı süresi dolduktan sonra açıldığını beyan ederek; davanın reddini savunmuşlardır.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 18.08.2015 tarihli ve 2015/93 Esas - 2015/606 Karar sayılı kararıyla; "...Taşınmazlardaki elbirliği mülkiyetinin

çözülmediği, dolayısıyla sözleşmenin ifa olanağının bulunmadığı..." gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde, davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 24.11.2020 tarihli ve 2017/1141 Esas, 2020/7651 Karar sayılı kararıyla "... Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır. Elbirliği mülkiyetine (TMK m.701) konu bir taşınmazda elbirliği (iştirak halinde) ortaklarından birinin, ortaklık dışı bir kişiye satım vaadinde bulunması halinde, sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerli olmakla birlikte elbirliği ortaklığı çözülmeye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez. Bu durum, satışı vaat edilen taşınmazın tapusunda temlik tasarrufu engelleyen bir kaydın bulunması veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi hükmüne aykırı şekilde taşınmaz satışı vaat edilmesi ya da vaade konu taşınmazın bir başka mahkemede mülkiyet uyuşmazlığına konu olması halinde de geçerlidir.

5578 sayılı Kanunla değiştirilen 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi gereğince bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne sebeple gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların 3. şahıslara satılamayacağı, devredilemeyeceği hükmü mevcutken, 5403 sayılı Kanunun 8. maddesinde 30.04.2014 tarihli ve 6537 sayılı Kanunun 4. maddesi ile yapılan ve 15.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle "Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz." şeklinde düzenleme yapıldığından artık asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki arazilerde de payın üçüncü şahıslara satışı ve devri mümkün hale gelmiştir.

Somut olay incelendiğinde; davaya konu 530 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucunda 530 ada 21 ve 22 parsel numarası ile tapuya tescil edildiği, 530 ada 22 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucu dava dışı Hazine adına tescil edildiği, 530 ada 21 parsel ve davaya konu diğer taşınmazların ise; tamamının tarla vasıflı olduğu, her

taşınmazda satış vadeden davalıların ve vefat etmiş tüm vaat borçlularının paylarının bulunduğu, bir başka ifadeyle satış vaadinde bulunan davalıların ve bir kısım davalılar murislerinin taşınmazlarda paylı malik oldukları, satış vaadine konu payların ise bu kişilerin paylarının tamamı olduğu, dolayısıyla davalılar arasında payda iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise de payın tamamının satışı vaadedildiğinden sözleşmenin ifa olanağının olmadığını söyleyebilme imkanının bulunmadığı, öte yandan davacının taşınmazlarda paydaş olduğu da gözetildiğinde taşınmazlar tarla niteliğinde olsa da pay ve paydaş adedinin de artmayacağı hususu izahtan varestedir. Hal böyle iken mahkemece işin esasına ilişkin araştırma yapılarak bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir..." gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

B. Mahkemece Bozmaya Uyularak Verilen Temyiz İncelemesine Konu Karar Mahkemenin 07.10.2022 tarih ve 2022/293 Esas, 2022/538 Karar sayılı kararı ile; "...Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden sözleşmenin ifa olanağının doğması ile sürenin işlemeye başlayacağı, ancak satışı vaat edilen taşınmazın, sözleşme ile veya fiilen vaat alacaklısına teslim edilmesi halinde on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunmasında bulunmanın "dürüst davranma kuralı" ile bağdaşmayacağı, bu nedenle davanın süresi içinde açıldığının kabulü gerektiği; dava konusu 530 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucunda 530 ada 21 ve 22 parsel numarası ile tapuya tescil edildiği, 530 ada, 22 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucu dava dışı Hazine adına tescil edildiği, 530 ada 21 parsel ve davaya konu diğer taşınmazların ise; tamamının tarla vasıflı olduğu, her taşınmazda satış vaadinde bulunan davalıların ve bir kısım davalılar murislerinin taşınmazlarda paylı malik oldukları, satış vaadine konu payların ise bu kişilerin paylarının tamamı olduğu, dolayısıyla davalılar arasında payda iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise de payın tamamının satışı vaadedildiğinden sözleşmenin ifa olanağının bulunduğu, davacının paydaş olduğu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli ve ifasının olanaklı olduğu..." gerekçesiyle davanın kabulü ile İzmir ili, ... ilçesi, Musalla Mahallesi, 417 ada 1 parsel, 530 ada 21 parsel, 530 ada 3 parsel, 530 ada 6 parsel sayılı taşınmazlarda davalılar adına kayıtlı olan payların tapu kaydının iptali ile davacı ... adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde bir kısım davalılar vekili ve davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Bir kısım davalılar ... ve diğerleri vekili; Mahkemenin, zamanaşımı süresinin henüz dolmadığına yönelik gerekçesinin yerinde olmadığını, taşınmazın teslim edildiğine yönelik gerekçenin sadece davacının beyanlarına dayanmakta olup teslimine ilişkin başkaca bir delil bulunmadığını, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmadan karar verildiğini, müvekkillerin tescile zorlanamayacağını, sağlık raporu alınmadan noterde satış vaadi sözleşmesi yapılmasının yerinde olmadığına yönelik beyanların mahkemece değerlendirilmediğini, 5403 sayılı Kanun uyarınca; tarım arazisi niteliğindeki dava konusu taşınmazın sadece paydaşlara satılabileceğini, bu kapsamda yapılan satışın diğer tüm paydaşlara noter aracılığıyla bildirilmediğini beyan ederek; hükmün bozulmasını istemiştir.

2. Davalı ... vekili; Satış vaadi sözleşmesi asılları temin edilmeksizin hüküm kurulmasının yerinde olmadığını, mahkemenin, zamanaşımı süresinin henüz dolmadığına yönelik gerekçesinin yerinde olmadığını, taşınmazın teslim edildiğine yönelik gerekçenin sadece davacının beyanlarına dayanmakta olup teslimine ilişkin başkaca bir delil bulunmadığını, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmadan karar verildiğini, müvekkillerin tescile zorlanamayacağını, sağlık raporu alınmadan noterde satış vaadi sözleşmesi yapılmasının yerinde olmadığına yönelik beyanların mahkemece değerlendirilmediğini, nitekim muris... 'nun temyiz kudreti bulunup bulunmadığının araştırılmadığını, 5403 sayılı Kanun uyarınca; tarım arazisi niteliğindeki dava konusu taşınmazın sadece paydaşlara satılabileceğini, bu kapsamda yapılan satışın diğer tüm paydaşlara noter aracılığıyla bildirilmediğini beyan ederek; hükmün bozulmasını istemiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706 ve 716 inci maddeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 29 ve 237 inci maddeleri, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 89 uncu maddesi. Kaynağını Türk Borçlar

Kanunu'nun 29 uncu maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu'nun 237 inci maddesi ile Türk Medeni Kanunu'nun 706 ncı ve Noterlik Kanunu'nun 89 uncu maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716 ncı maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanunu'nun 146 ncı maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır ve bu süre sözleşmenin ifa olanağının doğması ile işlemeye başlar. Ancak satışı vaat edilen taşınmaz, sözleşme ile veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye yani vaat alacaklısına teslim edilmiş ise on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunması Türk Medeni Kanunu'nun 2 nci maddesinde yer alan "dürüst davranma kuralı" ile bağdaşmayacağından dinlenmez.

3. Değerlendirme

1.Mahkemelerin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un geçici 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası atfıyla uygulanmasına devam olunan mülga 1086 sayılı Kanun'un 428 inci maddesi ile 439 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Temyizen incelenen Mahkeme kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, bozmaya uyulmakla karşı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmalı; temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle; Davalılar vekillerinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan kararın ONANMASINA, Onama harcı peşin alındığından yeniden alınmasına yer olmadığına, Kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, Dosyanın Mahkemesine gönderilmesine, 30.03.2023 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

2. KARARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

I. Karara Konu Olay

Davacı, davalılar ile ... Noterliğinin, 07.07.2004 tarihli ve 5730 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile; yine davalılardan Emine Kalyoncu ve diğer davalıların murisleri ile ... Noterliğinin, 09.07.2004 tarihli ve 19426 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi yapmıştır. Karara konu taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile davalılar Musalla Mahallesi, 417 ada 1 parsel, 530 ada 1, 3 ve 6 parsel sayılı taşınmazlardaki tüm hak ve hisselerinin tamamını davacıya satmayı vaat etmişlerdir. Davacı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sonucunda bedelin nakden ve peşinen davalılara ödenmiş olduğunu, taşınmazlardaki zilyetliğin kendisine devredildiğini ve taşınmazlarda mülkiyet hakkı olduğunu belirterek tapu kaydının düzeltilmesi adına tapu kaydının iptali ve tescili talepli dava açmıştır. Davalılar ise taleplerin zamanaşımına uğradığından bahisle davanın reddini talep etmişlerdir.

İlk Derece Mahkemesi kararında özetle: "...Taşınmazlardaki elbirliği mülkiyetinin çözülmediği, dolayısıyla sözleşmenin ifa olanağının bulunmadığı..." gerekçesi ile dava reddedilmiştir.

İlk Derece Mahkeme kararının bozulmasının ardından yapılan yargılamada özetle: "...Davalılar adına kayıtlı (davaya konu) 530 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırma işlemi sonucunda 530 ada 21 ve 22 parsel numarası ile tapuya tescil edilmiş olup bu sebeple dava, 530 ada 21 parsel ve davaya konu diğer taşınmazlar yönünden devam etmiştir. Davanın devamında davalıların ve bir kısım davalılar murislerinin taşınmazlarda paylı malik oldukları tespit edilmiştir. Her ne kadar davalıların taşınmaz üzerinde paylı malik oldukları tespit edilmiş olsa da satış vaadi sözleşmesi davaya konu taşınmazın bütününe kapsamı sebebi geçersiz sayılmamıştır. Bu sebeple davanın kabulü ile İzmir ili, ... ilçesi, Musalla Mahallesi, 417 ada 1 parsel, 530 ada 21 parsel, 530 ada 3 parsel, 530 ada 6 parsel sayılı taşınmazlarda davalılar adına kayıtlı olan payların tapu kaydının iptali ile davacı ... adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir...".

İlk Derece Mahkemesinin kararına karşı bazı davalılar temyiz isteminde bulunmuştur. Temyiz incelemesi neticesinde yapılan yargılamada özetle: "...İlk Derece Mahkemesinin kararında isabetsizlik olmadığı tespit edilmiştir. Zira hukuk kurallarının her somut olaya göre

uygulanması gerektiği ve temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenlerin kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte olmadığına hükmedilmiştir...". Bu sebeple 30.03.2023 tarihinde kararın onanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

II. Uyuşmazlık Konusu

Davacı, bazı davalılar ve bazı davalılar murisi ile noter huzurunda iki farklı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile bedelin nakden ve peşinen ödenmiş olduğunu belirterek Musalla Mahallesi, 417 ada 1 parsel, 530 ada 1, 3 ve 6 parsel sayılı taşınmazlardaki tüm hak ve hisselerinin tamamının kendisine devredileceğinin vaat edildiğini belirtmiş olup söz konusu taşınmazların tapuda kendi aydına kaydedilmesini talep etmiştir. Davalılar ise yargılamanın temyiz aşamasında: "...Mahkemenin, eksik inceleme sonucu hüküm tesis ettiğini, sözleşmenin zamanaşımına uğradığını, ilgili kanun maddelerinin göz ardı edildiğini, keşif ve bilirkişi gibi delillere başvurulmadan kurulmuş olan hüküm ile müvekkillerin tescile zorlanamayacağını..." belirterek ilk derece mahkemesi hükmünün bozulmasını talep etmişlerdir.

III. Öğreti Görüşü

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kanunlarda tek bir madde içerisinde; tanım, şekil şartı, hukuki niteliği, tarafların hak ve yükümlülüklerinin açıklandığı detaylı düzenleme alanı bulmamıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda² madde 237/2'de "...Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz..." şeklinde sadece sözleşmenin şekil şartından bahsedilmiş olup tanım yapılmamıştır. 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda³ ise 'Noterlerin genel olarak yapacakları işler' madde başlıklı 60/3. maddede: "...Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak..." şeklinde düzenleme alanı bulmuştur. Aynı kanunun 'Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler' madde

² R.G., T. 04.02.2011, S. 27836.

³ R.G., T.05.02.1972, S.14090.

başlıklı 89. maddesinde ise: "...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..." şeklinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesinde uyulması gereken hükümlere atıf yapılmıştır. Görüleceği üzere Noterlik Kanunu'nda da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi detaylı düzenlenmemiş olup noter huzurunda sözleşme yapılabileceği ve düzenleme şeklinde yapılması gerektiği belirtilmiştir. Son olarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu⁴ madde 1009'da: "...Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhdilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhdilebilir..." şeklinde taşınmaz satış vaadinin tapu kütüğüne şerh verilebileceği düzenlenmiştir. Taşınmaz satış vaadi, başkaca kanunlarda düzenleme alanı bulmuşsa da hiçbir kanunda şekil şartı, hukuki niteliği, tanımı, tarafları gibi sair hususları içeren madde metni ile düzenleme alanı bulamamıştır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi günümüzde taşınmaz satış sözleşmesi kadar çok akdedilen bir sözleşme haline gelmiştir⁵. Taşınmaz satış sözleşmesinin şartları gerçekleşmeden taraflar arasında geleceğe yönelik satışın güvence altına alınması adına sıklıkla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmaktadır. Hatta taraflar satış sözleşmesinin ifa edilmemesi riskine karşı da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde cezai şart kararlaştırılmaktadır. Cezai şart kararlaştırılması durumunda taraflar cezai şartı açık ve kesin olarak sözleşmeye yazmak zorundadırlar⁶. Taraflar eğer anlaşılırlarsa sözleşmeye cayma parasına ilişkin hüküm de koyabilmektedirler⁷.

4 **R.G., T.08.12.2001, S.24607**

5 **Özüren**, Murat, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi, 2017, s. 1.

6 **Surlu**, Mehmet Handan, Taşınmaz Satış Vaadi – Satış Vaadine Dayalı Tapu İptal Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, 3. Baskı, Ankara, 2014, s. 308.

7 **Demirkaya**, Selen, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniversitesi, 2020, s. 78.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ileride taşınmaz satış sözleşmesinin akdedileceği güvence altına alınabiliyor olması günümüzde uygulanabilirliğini hayli artırmaktadır. Zira günümüz inşaat sektörünün ilerlemesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılma oranlarının yükselmeye devam edecek olması kaçınılmazdır⁸. Kanaatimizce toplum arasında çok sık akdedilen ve bu denli önemi olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kanunlarda tek bir madde içerisinde tanım, şekil şartı, hukuki niteliği, tarafların hak ve yükümlülükleri, sözleşmeye uyulmaması sonucunda yaptırımları gibi hususların detaylı düzenleme alanı bulmamış olması eksikliklerdir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmaz satış vaadi sadece şekil şartı yönünden düzenlenmiş olup aynı kanun içerisinde sözleşmeler için öngörülmüş olan ilgili kanun maddelerinin somut olayın özelliklerine göre uygulanacak olması yeterli değildir. Bunun yerine, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tüm ayrıntıları ile düzenleme altına alınmalıdır.

Bu çalışmamızda çokça rastlanılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kanunlarda detaylı düzenleme alanı bulmamış olması sebebi ile tanımı, hukuki niteliği, şekil şartı, tarafların hak ve yükümlülükleri, şerh ve sona ermesi gibi konular emsal Yargıtay kararı ışığında değerlendirilecektir.

A) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tanımı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kanunda tanımı bulunmamaktadır. Bu sebeple doktrinde birçok yazar kendilerine özgü ve farklı tanımlarda bulunmuştur.

Özenliye göre: "...Belli bir taşınmazla ilgili olarak asıl satım sözleşmesinin yapılmasına yönelik olarak taraflar arasında borçlandırıcı (iltizamî) bir kimlik kuran sözleşmedir..."⁹.

⁸ **Alp**, Yasin, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, 2016, s. 1.

⁹ **Özenli**, Soysal, Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1986, s. 7.

Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir'e göre: "...Taşınmaz satış vaadi, bir tarafa veya iki tarafa, bir taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir..."¹⁰.

Yavuz'a göre: "... Taşınmaz satış vaadi, bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir..."¹¹.

Gümüş'e göre: "...Taşınmaz satış vaadi öyle bir sözleşmedir ki, sözleşmenin kurulmasıyla birlikte taraflardan biri veya karşılıklı olarak her iki taraf, sözleşme konusu taşınmaza ilişkin bir satış sözleşmesini kararlaştırılan şartlara uygun olarak akdetmeyi borçlanır..."¹².

Çenberci'ye göre: "...Gayrimenkul satış vaadine ait sözleşme öyle bir akittir ki, onunla taraflardan biri veya her ikisi, ileride esas akit olan satış akdini yapmayı üzerine alır veya alırlar..."¹³

Zevkliler ve Gökyayla'ya göre: "...Taşınmaz satış vaadi, sözleşmenin bir ya da iki tarafına bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir..."¹⁴

Doktrinde var olan görüşlerden de yola çıkarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesini "taraflar arasında, ön sözleşme ile ileride yapılması kararlaştırılan asıl sözleşmenin yapılmasını isteme hakkı tanıyan, tek tarafa veya iki tarafa borç yükleyen, örtülü ya da açık irade beyanına dayalı borçlandırıcı işlem niteliğinde sözleşme" şeklinde tanımlamak mümkündür.

B) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği kanunda belirlenmemiştir. Fakat bu konu hakkında doktrinde farklı görüşler

¹⁰ Oğuzman, M. Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 12. Baskı, Filiz Yayınları, İstanbul 2009, s. 320.

¹¹ Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Hükümler, 10. Baskı, Beta yayınları, İstanbul, Kasım 2014, s. 246.

¹² Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, 3. Baskı, Vedat Cevdet Yayıncılık, İstanbul, Eylül 2013, s. 131-132.

¹³ Çenberci, Mustafa, Gayrimenkul Satış Vaadi, Nazari ve Tatbiki Hukuk Eserleri Yayınları, Ankara 1966, s. 9.

¹⁴ Zevkliler, Aydın / Gökyayla, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014, s. 67.

benimsenmiştir. Doktrinde bazı yazarlar ön sözleşme olduğunu savunurken¹⁵ bazı yazarlar ön sözleşme olmadığını, doğrudan taşınmaz satış sözleşmesinin görünümü¹⁶ olduğunu savunmaktadır. Doktrinde ağırlıklı olan görüş ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme niteliğinde olduğudur¹⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme mi yoksa satış sözleşmesi mi olduğu ayrı ayrı değerlendirilecek olup hukuki niteliği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Ön Sözleşme Görüşü

Ön sözleşme kavramı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 29/1'de: "...Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir..." şeklinde düzenlenmiştir olup doktrinde sözleşme yapma vaadi şeklinde de isimlendirilmektedir¹⁸. Ancak ön sözleşmenin tanımı ve hukuki niteliği kanunda tanımlanmamış olup taraflardan birinin veya her ikisinin de ileride yapılacak olan sözleşmenin yapılmasını isteme hakkına sahip oldukları sözleşme olarak tanımlanabilmektedir. Doktrinde, ön sözleşmenin tanımı, Von Tuhr'un tanımından yola çıkarak: "... Ön akit öyle bir akittir ki onunla taraflardan biri veya her ikisi diğer bir akti (yani esas akti) yapmayı teahhüt ederler..." şeklinde yapılmıştır¹⁹.

Kocayusufpaşaoğlu'na göre ise ön sözleşme: "...Ön sözleşmede, asıl sözleşmenin konusu (mesela satış vaadinde, semen) kesin bir şekilde belirlenmemiş, ilerdeki bazı hal ve şartlara bırakılmış olabilir. Bu gibi durumlarda taraflar, asıl sözleşme yerine ön sözleşmeye başvurmak gereğini duyabilirler..." şeklinde izah edilmiştir²⁰. Unutulmamalıdır ki, asıl sözleşmeyi yapma vaadi ile taraflar arasında akdedilmiş olan ön

¹⁵ **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler. 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s.309. **Yavuz / Acar / Özen**, s. 246.

¹⁶ **Sungurbey**, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi. İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1963, s.8.

¹⁷ **Özüren**, s. 8.

¹⁸ **Eren**, Genel Hükümler. s. 308.

¹⁹ **Çenberci**, s. 8.

²⁰ **Kocayusufpaşaoğlu**, Necip, Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), Birinci Fasikül, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1978, s. 116.

sözleşme, daimî bir borç sözleşmesidir²¹. Türk Hukuku'nda ön sözleşme türünün çok az olduğu görülmektedir. Nitekim uygulamada sadece taşınmaz satış vaadi ile kefalet vadinin var olduğu bilinmekte olup ön sözleşmenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile işlerlik kazandığı savunulmaktadır²².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğu görüşünde olan yazarlara²³ göre taşınmaz satış vaadi bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satışına ilişkin sözleşmenin yapılmasını isteme hakkını sağlamaktadır. Günümüzde taşınmaz satış vadinin ön sözleşme olmadığını savunan yazarlar azınlıkta kalmaktadır. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin gerek noterlerce düzenlenebiliyor olması gerekse satış sözleşmesinden ayrı bir sözleşme olarak düzenleniyor olması sebebi ile ön sözleşme olarak nitelendirilmesi yerinde görülmüştür²⁴. Kanaatimizce asıl sözleşmenin yapılmasına olanak sağlayan ve taraflara asıl sözleşmenin yapılmasını isteme hakkı tanıyan sözleşmelerin asıl sözleşmeye ön hazırlık mahiyetinde olduğu kabul edilmelidir. Zira doktrinde ve Yargıtay kararlarında²⁵ çoğunlukta olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme niteliğinde olduğu görüşü doğru kabul edilmektedir. Yani taşınmaz

²¹ **Orta**, Elif, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi. 2021, s. 8.

²² **Eren**, Genel Hükümler, s. 309; **Orta**, s. 9.

²³ **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 192: “...Doktrinde savunulan bir görüşe göre noterler tarafından yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir önsözleşme değil, asıl satış sözleşmesidir. Ancak, bizzat kanunlarda taşınmaz satış vaadi sözleşmesine yer verilmiş olması hiç olmazsa Türk pozitif hukuku yönünden bu görüşe katılmamızı önlemektedir...”.

²⁴ **Yavuz / Acar / Özen**, s. 246.

²⁵ **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2020 / 251 E., 2022 / 1348 K. , 20.10.2022 tarihli kararında:** “...Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile ilgili doktrinde farklı tanımlar mevcut olup çoğunluk görüşüne göre taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri; bir taşınmazın ileride belirli şartlarla belirli bir kişiye satılması borcunu içeren; bir tarafa veya iki tarafa birden taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını talep etme hakkı sağlayan bir ön sözleşme olarak tanımlanmıştır...” şeklinde ön sözleşme olarak tanımlanmıştır.

satış sözleşmesi borçlandırıcı işlem niteliğinde olup taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ön sözleşmedir²⁶.

b) Satış Sözleşmesi Görüşü

Doktrinde bazı yazarlar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin asli sözleşme niteliğinde olduğunu savunmaktadır. Doktrinde bu görüşte olan yazarların başında Sungurbey gelmektedir. Sungurbey taşınmaz satış vaadi için: "... İş hayatında en önemli sözleşmelerden olan Türk Noterlik Y. 44, B gereğince noterlerce düzenlenen "taşınmaz satış vaadi" denilen sözleşmelerde, gerekse kat mülkiyeti yerini tutmak üzere birlikte (müşterek) mülkiyet payı satışıyla birlikte ya da zaten paydaş bulunan kimseler arasında İsviçre- Türk YY. 781/753 teki irtifak kurma sözleşmelerinde özellikle satış akçası taksitlerinin hepsi ödeninceye dek mülkiyetin geçirilmesinin ileriye bırakıldığı..."²⁷ şeklinde görüş bildirmiştir. Sungurbey'in konuyu ele alış biçiminden de görüleceği üzere taşınmaz satış vaadi tarafların ileride mülkiyeti devir borcu altına girdiği ve ödemelerin taksitle yapılması halinde ileride sözleşmenin hayata geçirileceği savunulmuştur. Kısaca Sungurbey, taşınmaz satış vaadinin ön sözleşme olmadığını, asli edim içeren ve vaat alacaklısının edimini uzun vadede tamamlayacağından bahisle mülkiyetin ileride devredilmesi kararlaştırılan esas sözleşme olduğunu savunmaktadır.

Doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, taşınmaz satış sözleşmesinden ayrı bir sözleşme olduğu görüşünü benimseyen bir diğer yazar Çenberci'dir. Çenberci'ye göre Borçlar Kanunu taşınmaz satış vaadine, taşınmaz satışından ayrı bir kimlik tanımlamıştır. Yazara göre satış akdinin doğrudan kurulması ile ileride satış akdi yapılacağını dair tarafların anlaşma yapmaları birbirinden bağımsızdır. Örnek vermek gerekirse taraflar taşınmaz satış sözleşmesi ile mülkiyeti devir borcu altına girerken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ileride satış akdi yapılması vaat edilmiş

²⁶ **Yücer**, Zeynep İpek, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2021, C. 18, S. 2, s. 803

²⁷ **Sungurbey**, s.8.

olmaktadır. Yazarın görüşüne göre günümüzde etkisi ve kullanımı çoğalmış olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olamayacağı, bağımsız hukuki bir müessese olarak karşımıza çıktığı savunulmuştur²⁸.

Kanaatimizce taşınmaz satış vaadi günümüzde çok sık kullanılıyor olsa da asli bir sözleşme hükmü taşımamaktadır. Zira taraflar aralarında anlaşarak ileride taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcu altına girmektedir. İleride yapılacak olan taşınmaz satış sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi ile güvence altına alınmak istenmiş olup asıl sözleşmeyi güvence altına alan sözleşmenin de ön sözleşme olduğu görüşü tarafımızca kabul görmektedir.

C) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Kuruluş Şartı

Türk Hukukunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 1. maddede tarafların karşılıklı iradelerini birbirlerine uygun olarak açıkladıkları anda sözleşmenin kurulmuş olacağı düzenlenmiştir. Madde metninden görüleceği gibi sözleşmelerin kurulması herhangi bir şarta bağlanmamış olup iradesi ve serbestlik ilkesi benimsenmiştir. Ancak bazı sözleşmelerin kuruluş ve geçerlilik şartına ilişkin kanunlarda özel düzenlemeye yer verilmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kuruluşu ve geçerliliği belli şartlara bağlanmış olan sözleşmelerdendir. Zira doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ön sözleşme olduğu kabulü ile taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını taşıması gerektiği ve satış sözleşmesinin tabi olduğu kurallara da tabi olacağı görüşü benimsenmiştir²⁹. Kısaca asıl olan sözleşme serbestisi iken ön sözleşmenin, asıl sözleşmenin şekline tabi olduğu kabul görmüştür.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tek tarafa ya da iki tarafa borç yükleyen sözleşme şeklinde akdedilebilmektedir. Malik olan taraf, sözleşmenin karşı tarafından herhangi bir beklenti içine girmeksizin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlediği zaman tek taraflı borç yükleyen sözleşme olmaktadır. Uygulamada sıkça taşınmaz satış vaadi iki tarafa borç yüklemektedir. Malik (vaat borçlusunu) taraf

²⁸ Çenberci, s. 8-9.

²⁹ Orta, s. 77.

taşınmazını satışını vaat ederken sözleşmenin karşı tarafı (vaat alacaklısı) bedel ödemeyi vaat etmektedir. Bu durumda sözleşme iki tarafa borç yükleyen sözleşme olmaktadır. İki tarafa borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde iki tarafın da imzası aranmaktadır. Aksi halde sözleşme kesin hükümsüz olmaktadır³⁰.

Çalışmamızda taşınmaz satış vadinin şartları esasa ilişkin ve şekle ilişkin şartlar olmak üzere iki başlık altında incelenecektir.

a) Esasa İlişkin Şartlar

Esasa ilişkin şartların ilki ehliyet kavramıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tarafları sözleşme yapma ehliyetine sahip olmalıdır.

Taraflar ortak irade beyanı ile özgürce tasarrufta bulunabilmelidir. Her iki taraf özgür iradesi ve rızası ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapmayı istemelidir aksi halde kurucu unsur eksik olacaktır.

Tek tarafa borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde sadece borç altına giren tarafın imzasının bulunması yeterliyken iki tarafa borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise iki tarafında imzası bulunmalıdır. Aksi halde geçerli bir sözleşme kurulmamış olur³¹.

Taşınmaz satış vadinin ön sözleşme olması sebebi ile asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını içermesi gerekmektedir. Asıl sözleşmenin esaslı unsurları: Satılacak taşınmaz ve taşınmazın bedelidir. Taraflar taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satılacak olan taşınmaz ve bedeli belirlenmiş veya belirlenebilir olmalıdır. Belirlenebilir olması sözleşmenin ifa edileceği zamanı kapsamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satılacak taşınmaz veya taşınmazın bedeli açıkça belirlenmemiş ise ifa zamanı bu edimlerin belirlenebiliyor olması yeterli olacaktır. Hatta taşınmaz üzerinde mülkiyet sahibi olmayan kişiler dahi taşınmaz satış vadinde

³⁰ **Albayrak**, Hakan, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 2017, S. 10, s. 52-53.

³¹ **Albayrak**, s.54.

bulunabilmektedir³². Önemli olan husus ifa zamanı edimlerin belirlenebilir ve ifa edilebilir olmasıdır. Satışı vaat edilen taşınmaza elbirliği mülkiyeti ile malik olunması durumunda maliklerden biri tek başına sözleşme akdedememektedir. Fakat maliklerin hepsi malik oldukları taşınmaz için elbirliği ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedebilmektedir. Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda ise paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde serbestçe tasarruf edebilmektedir. Yani paydaşlarda her biri kendi payı için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdedebilecektir³³. Son olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de her sözleşme gibi, hukuka ve ahlaka aykırı olmaması gerektiği gibi edimin ifası da imkânsız olmamalıdır³⁴.

b) Şekle İlişkin Şartlar

Taşınmaz satış vaaadinin resmi şekilde düzenlenmesi gerektiği 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 237’de emredici hüküm ile düzenleme altına alınmıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 29 ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 706 birlikte düşünüldüğü zaman taşınmaz satış vaaadinin resmi şekilde yapılması geçerlilik şartı olduğu görülmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde yapılacak olması tarafların basiretli ve dikkatli davranmalarını sağlamaktadır³⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ön sözleşme olması sebebi ile taşınmaz satış sözleşmesinin resmi şekline tabidir. Taşınmaz satış sözleşmesi ise 2644 sayılı Tapu Kanunu³⁶ madde 26’da tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Madde metninde görüleceği gibi taşınmaz satış sözleşmesi tapu dairesinde resmi şekilde düzenlenmesi gerekmekte

³² Bu husus **Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 2009/14352 E., 2010/154 K., 18.01.2010 tarihli kararında**: “...Diğer taraftan satış vaadi sözleşmesi malik olmayan kişi tarafından dahi yapılabilir...” şeklinde belirtilmiştir.

³³ **Kılıç**, Ahmet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi, 2019, s. 20-21-22.

³⁴ **Yücer**, s. 802.

³⁵ **Albayrak**, s. 56.

³⁶ **R.G., T. 29.12.1934, s. 2892.**

olup ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de tapu dairesinde resmi şekilde düzenlenmelidir. Fakat 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda yer alan 'Noterlerin genel olarak yapacakları işler' madde başlıklı 60/3. Madde: "...Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak..." şeklinde noter huzurunda re'sen düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılabileceği düzenlenmiştir³⁷. Zira taşınmaz satış vadinin noterde imza onayı şeklinde yapılması geçerli olmayıp düzenleme şeklinde yapılması zorunludur³⁸. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin Noterlik Kanunu'nda açıkça düzenlenmiş olması tapuda yapılamayacağı düşüncesi gibi belirsizliklere yol açmıştır.

Doktrinde ağırlıklı olan görüşe göre³⁹ taşınmaz satış sözleşmesinin tapuda yapılıyor olması sebebi ile ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de tapuda evleviyetle yapılacağı kabul edilmektedir. Doktrinde savunulan bir diğer görüşe⁴⁰ göre ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılması Noterlik Kanunu ile noterlere özgülenmiş olup tapuda bu işlemin yapılamayacağıdır. Kanaatimizce taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuda

³⁷ **İyilikli**, Ahmet Cahit, Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz'i Halef ve Alacaklıları ile Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyidatlara Etkisi, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2021, C. 18, S. 2, s. 972.

³⁸ **Ruhi**, Canan/ **Ruhi**, Ahmet Cemal. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar, 3. Baskı, Ankara, Kasım 2022, s.26.

³⁹ **Tandoğan**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1985, s.232; **Tekinay**, Selahattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1988, s. 476.

⁴⁰ **Çenberci**, s. 67, **Velidededeoğlu** Hıfzı Veldet/ **Esmer**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, İstanbul Matbaacılık, İstanbul, 1956, s. 38: "...Gayrimenkul satış vaadi mukavelesi bir gayrimenkulün ileride satılacağı taahhüdünü tazammun eder ki, böyle bir taahhüdü resmi senede raptetmeğe salahiyeti olan merci noterliktir...".

düzenlenebilmelidir. Zira yerleşik Yargıtay Kararlarında⁴¹ da belirtilmiş olan “Çoğun içinde az da vardır” (*In toto et pars continetur*) ilkesi gereği taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlendiği tapu dairelerinde ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenebilecek olması kabul edilmelidir. Bu ilke Noterlik Kanunu’ndaki düzenlemeye aykırılık teşkil etmemektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, tarafların tercihi ile ister noterlikte ister tapuda yapılacağı kabul edilmelidir⁴². Unutulmamalıdır ki, Noterlik Kanunu madde 61/A’da getirilen yeni düzenleme ile noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapabilme yetkisi tanınmıştır. Bu yetki satış sözleşmesinin tapuda yapılmasının önüne geçmemiş olup yoğun iş yükü altında olan tapu müdürlüklerinin iş yükünü hafifletmeyi amaç edinmiştir⁴³.

Doktrinde noterler tarafından fahiş hatalar yapıldığı gerekçesi ile taşınmazın aynına ilişkin işlemlerin yalnız tapuda yapılması gerektiğini savunan yazarlarda mevcuttur⁴⁴. Örneğin mirasçılık belgesinin düzenlenmesi Noterlik Kanunu ‘Noterlerin yapabilecekleri diğer işlemler’ başlıklı 71/A-b maddede münhasıran düzenlenmiştir. Fakat sulh hukuk mahkemeleri de talep halinde mirasçılık belgesi düzenleme yetkisine haizdir. Hem mahkemelerin hem noterliklerin yetkili kılınması hukuka aykırılık teşkil etmemektedir.

⁴¹ **Yargıtay 1. Hukuk Dairesi 2021 / 7150 E., 2021 / 7197 K., 25.11.2021 tarihli kararında:** “...taşınmazlar yönünden açılan davada “çoğun içinde azı da vardır ilkesi” gereğince...” şeklinde çoğun içinde azı da vardır ilkesi göz önüne alınarak hüküm kurulmuştur.

⁴² Tanrıver, Süha / Ergüne, Mehmet Serkan, Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2023, S. 1, s.146.

⁴³ **Akipek Öcal**, Şebnem / **Şen Doğramacı**, Hayriye / **Çağlayan Aygün**, Gözde, Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2023, C. 9, S. 2, s. 216.

⁴⁴ **Özmen**, Etem Saba, Noterlere Taşınmaz Satışı Verilmesine İlişkin Kanun, Ankara Barosu Dergisi, 2022, C. 10, S. 4, s.515-516.

D) Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Taşınmaz satış vaadi çoğu zaman tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşmedir. Taraflar arasında akdedilmiş olan satış vaadinden kaynaklı taşınmaz satış sözleşmesi akdedilmemiş ise vaat alacaklısı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 716'ya göre tescil isteme hakkına sahiptir. 716. madde metnine göre: "...Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir..." şeklinde hukuki sebebin varlığı halinde mülkiyetin adına tescilini isteme hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Vaat borçlusunun ölümü halinde ise vaat alacaklısı taleplerini mirasçılara yöneltebilecektir⁴⁵.

Sözleşmenin niteliği gereği taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan haklar aynı hak değildir. Bu hak şahsi hak olup sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur. Ancak unutulmamalıdır ki, şahsi bir hak olması kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu anlamına gelmemektedir. Taraflardan birinin ölümü halinde mirasçuları taraf olarak değerlendirilmelidir⁴⁶.

Sözleşme tarafları sözleşmeyi ifa etmedikleri takdirde temerrüde düşmektedirler. Temerrüde düşülmesi halinde TBK madde 125 ve 126 kapsamında temerrüde düşmemiş olan taraf aynen ifa ve gecikme tazminatını, bildirim yaparak borcun ifa edilmemesinden doğan zararı isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir son olarak sürekli edimli sözleşmelerde sözleşmeyi feshederek sözleşmenin sona ermesinden kaynaklı uğradığı zararın tazminini talep etme hakkına sahiptir. Taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesini talep eden temerrüde düşmemiş olan taraf aynen ifa talep ederek tescile zorlama davası açabilmektedir⁴⁷.

⁴⁵ **Sezer**, Ahmet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, İstanbul Barosu Dergisi, 2016, C. 90, S. 4, s. 54.

⁴⁶ **Kılıç**, s. 9.

⁴⁷ **Demirkaya**, s. 52.

a) Vaat Borçlusunun Hak ve Borçları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde 'vaat borçlusu' ileride akdedilecek olan taşınmaz satış sözleşmesini yapma borcu altına giren gerçek ya da tüzel kişidir⁴⁸. Vaat borçlusu fiil ehliyetine sahip olmalıdır. Vaat borçlusu, taşınmaz satış vaadi akdedildiği zaman taşınmaza malik olmak zorunda değildir. Sözleşmeye konu taşınmazın edimlerin ifa edileceği zaman vaat borçlusunun mülkiyetinde olması yeterlidir.

Tüzel kişiler adına sözleşme yapma yetkisi tüzel kişinin yetkili temsilcisindedir⁴⁹. Zira vaat borçlusu birden çok kişide olabilir. Mesela paylı mülkiyette paydaşların hepsi taşınmaz satış vaadi ile paylarını satmayı vaat etmiş olabilir. Elbirliği mülkiyetinde ise maliklerin hepsi taşınmazı toplu olarak üçüncü bir kişiye devretmeyi vaat etmiş olabilirler.

Vaat borçlusunun asli edimi ileride taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcudur. İfa zamanı geldiğinde taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcunu yerine getirmeyen vaat borçlusuna karşı aşağıda anlatılacağı üzere tescile zorlama davası açılabilir. Unutulmamalıdır ki, tescile zorlama davasının açılabilmesi için satış vaadi sözleşmesinin hukuka uygun ve uygulanabilir olması gerekmektedir. Zira vaat borçlusunun tasarruf ehliyetine sahip olmaması, elbirliği mülkiyete tabi taşınmazın maliklerinin hepsinin sözleşmede imzasının bulunmuyor olması, paylı mülkiyette vaat borçlusunun kendi payı dışında diğer paylar içinde sözleşme yapmış olması, vaat borçlusunun ifa zamanında taşınmaza malik olmaması, ifa zamanının gelmemiş olması ve ifa zamanında var olan imkânsızlık gibi sebeplerle vaat borçlusu edimini yerine getiremiyor olabilir⁵⁰. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin akdedilmesinin ardından vaat alacaklısı taşınmazı zilyetliğine geçirirse vaat borçlusu 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 683 kapsamında el atmanın önlenmesi davası açabilmektedir. Taşınmazın zilyetliğinin vaat alacaklısına bırakılmış olması durumunda ise vaat alacaklısı taşınmazda zilyetliğe

⁴⁸ **Ruhi / Ruhi**, s. 27.

⁴⁹ **Kılıç**, s. 7.

⁵⁰ **Demirkaya**, s. 69-73.

yönelik yapılan saldırılara karşı önlenmesini talep hakkına sahip olacaktır⁵¹.

Vaat borçlusunun yukarıda sayılmış olan herhangi bir sebepten dolayı edimini yerine getirememiş olması borçlunun temerrüdüne sebebiyet vermektedir. Borçlunun temerrüdü 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 117'de düzenlenmiştir. Madde metni kapsamında ifa zamanı edimin ifasından kaçınan borçlunun alacaklı ihtarı ile temerrüde düşürüleceği düzenlenmiştir. Temerrüt hükümlerinin uygulanabilmesi için borcun muaccel olması, vaat alacaklısın ihtarı, ifanın olanaklı olması ve vaat alacaklısının ifayı kabule hazır olması gerekmektedir. Vaat borçlusunun temerrüdü halinde sözleşme kendiliğinden sona ermez⁵². Ancak vaat alacaklısı temerrüt neticesinde seçimlik haklarını kullanarak seçimine göre sözleşmeyi sona erdirebilir.

b) Vaat Alacaklısının Hak ve Borçları

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde 'vaat alacaklısı' ileride akdedilecek olan taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesini talep etme yetkisine sahip gerçek veya tüzel kişidir⁵³. Taşınmaz satış vaadi ifa zamanı geldiğinde vaat alacaklısına taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesini talep hakkı vermektedir. Vaat borçlusunun edimini yerine getirmemesi neticesinde vaat borçlusu birtakım yöntemlerle vaat borçlusunu ifaya zorlayabilmektedir. Bu yöntemlerden en yaygını tescile zorlama davasıdır⁵⁴.

Taraflar imzalamış oldukları taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ileride taşınmaz satış sözleşmesinin akdedileceğini kararlaştırmış olmaktadır. İfa zamanı taşınmaz satış sözleşmesi akdedilmez ise vaat alacaklısı mahkeme yolu ile taşınmazın tapuda kendi adına tescil edilmesini talep edebilmektedir. Vaat alacaklısının ölmesi durumunda mirasçılar da tescile zorlama davası açabilmektedirler. Mahkeme yolu ile tapu iptali ile vaat alacaklısı adına tesciline karar

⁵¹ **Kılıç**, s. 78.

⁵² **Eren**, Genel Hükümler, s. 1099.

⁵³ **Ruhi / Ruhi**, s. 29.

⁵⁴ **Demirkaya**, s. 52.

verilmesi durumunda vaat borçlusu taşınmazın zilyetliğini derhal devretmek zorundadır. Aksi halde vaat alacaklısı tarafından haksız el atmanın önlenmesi davası açılabilir. Unutulmamalıdır ki, ifa zamanı taşınmaza malik olmayan vaat borçlusuna karşı tescile zorlama davası açılmamaktadır. Davanın açılması halinde husumet yokluğu nedeni ile davanın reddi gerekmektedir⁵⁵.

Taşınmazın kamulaştırılması halinde mahkeme taşınmazın tapu iptal ve tesciline karar verememektedir. Kamulaştırma halinde mahkeme, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmaza ilişkin ileride taşınmaz satış sözleşmesi yapılacağına kararlaştırıldığını, vaat alacaklısının ödeme yapması durumunda mülkiyetin vaat alacaklısına satıldığına tespiti ile sınırlı kalacaktır. Kamulaştırma durumunda dava, tespit davası olarak devam etmektedir⁵⁶. Taşınmazın kamulaştırılması vaat borçlusu açısından mücbir sebep teşkil eder. Bu sebeple sözleşmenin sona ermesi halinde vaat borçlusunun tazmini söz konusu olmayacaktır⁵⁷. Emsal almış olduğumuz Yargıtay kararında vaat borçlusunun taşınmazın tamamını devretme borcu altına girdiği bilinmekte olup sözleşmeye konu taşınmazın bir kısmının kamulaştırılmış olduğu görülmektedir. Söz konusu kararda kamulaştırma yapılan bölüm yönünden karar verilmemiş olup taşınmazın geri kalanının vaat alacaklısı adına tescili yönünde hüküm kurulmuştur.

Vaat borçlusu edimini ifa etmek için vaat alacaklısına ihbarda bulunduğu halde vaat alacaklısı edimi kabul etmeyip haklı sebep olmaksızın ifadan kaçınması durumunda temerrüde düşmüş olmaktadır. Vaat alacaklısının temerrüde düşmesi halinde vaat borçlusunun da seçimlik hakları mevcuttur. Vaat borçlusu edimini hasar ve yarar alacaklıya ait olmak üzere tevdi edebilir. Taşınmazın bakımı çok masraf gerektiriyor ise borçlu önce alacaklıya ihbarda bulunarak, hâkimin izni dâhilinde taşınmazın satılarak satış bedelini tevdi edebilir⁵⁸. Vaat alacaklısının temerrüdü halinde vaat borçlusu

⁵⁵ **Demirkaya**, s. 55.

⁵⁶ **Kılıç**, s. 33.

⁵⁷ **Surlu**, s. 285.

⁵⁸ **Alp**, s. 76.

kendi edimini ifadan da kaçınabilmektedir. Vaat borçlusunun ifadan kaçınmasına ödemelik def'i veya sözleşmenin ifa edilmediği def'i denilmektedir⁵⁹.

E) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerh Verilmesi

Türk Hukukunda şerh, kanundan kaynaklanan bazı kişisel hak ve durumların, taşınmazın tapu kütüğüne kaydedilmesidir⁶⁰. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 1009' da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kanundan doğan eşyaya bağlı kişisel hak niteliğinde olup tapuya şerhin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Bu husus Tapu Sicil Tüzüğü 'Kişisel hakların şerhi için aranacak belgeler' başlıklı madde 47/1-c'de de belirtilmiştir. Şerhin etkisi aynı hak niteliği kazanmamakla birlikte şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak kazanmış olan üçüncü kişilerin iyi niyetini bertaraf edip üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilen aynı etki yaratmaktadır⁶¹. Kanunda düzenlenmiş olan çoğu şerhin tapu kütüğüne işlenebilmesi için tarafların şerh anlaşması yapmış olması gerekmektedir. Fakat diğer şerhlerin aksine taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde taraflar tek taraflı irade beyanı ile tapuya şerh verebilmektedir⁶². 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 26'da tarafların tek taraflı iradesi ile taşınmaz kütüğüne şerh verilebileceği düzenlenmiştir. Şerhin geçerlilik süresi 5 yıldır. Şerhin 5 yıllık süreden daha fazla süre ile geçerli olmasına ilişkin tarafların anlaşmaları geçerli değildir⁶³. Şerhin yapıldığı süreden itibaren 5 yıllık zaman içerisinde satışın yapılmamış olması durumunda tapu görevlileri

⁵⁹ **Surlu**, s. 313.

⁶⁰ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2015 tarihli ve 1766, 2015/4 sayılı Genelgesi uyarınca, tüm şerh ve beyanların, 02.07.2015 tarihinden itibaren tapu kütüğünün ilgili sütunlarına kaydedilmeyip, yalnız elektronik ortamda tutulması uygulamasına geçileceği belirtilmiş olduğundan, söz konusu tarih itibarıyla şerhlerin de elektronik ortamda tutulduğunu hatırlatmak gerekir.

⁶¹ **İyilikli**, s. 969.

⁶² **Alp**, s. 60.

⁶³ **Öncü**, Azim, Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay'ın Konuya Yaklaşımı. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2020, C. 11, S. 2, s. 654.

tarafından şerh re'sen terkin edilmelidir⁶⁴. Şüphesiz, böyle bir durumda terkin işlemi ilgililere tebliğ edilmelidir⁶⁵. Tapu görevlileri tarafından terkin edilmemiş şerh hem şeklen hem de madden hükümsüz hale gelmektedir. Unutulmamalıdır ki, taraflar yeni bir anlaşma ile 5 yıllık sürenin ardından tekrar tapuya şerh verebilmektedir. Yeni şerhin süresi yine azami 5 yıldır⁶⁶.

F) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Sona Ermesi

Geçerli bir şekilde kurulmuş olan taşınmaz satış vadinin sona erme sebepleri incelenecektir. Sona erme sebeplerinden: Sözleşmenin ifası, ibra, fesih veya dönme, kamulaştırma, taşınmazın tamamen yok olması, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi ile zamanaşımı gibi hususlar açıklanacaktır.

a) Sözleşmenin İfası

Tüm sözleşmelerde olduğu gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de olağan sona erme sebebi ifadır⁶⁷. Vaat borçlusunun taşınmaz satış sözleşmesini akdetmesi, vaat alacaklısının ise kararlaştırılan meblağı ödemesi ile sözleşme ifa edilmiş olmaktadır⁶⁸. Yani taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sona erme zamanı taşınmaz satışının gerçekleştirildiği andır. Sözleşmenin sona ermesi ile kefalet, cezai şart, rehin gibi fer'i haklarda sona ermektedir. Taraflardan birinin edimini gereği gibi yerine getirmemesi halinde diğer taraf ödemezlik def'i ileri sürerek ifadan kaçınabilmektedir.

b) İbra Sözleşmesi

İbra, vaat alacaklısının ödeme yapmaktan vazgeçtiği, vaat borçlusunun ise taşınmaz satış sözleşmesi akdetmekten vazgeçtiği anlaşmadır. Yani taraflar karşılıklı anlaşma ile sözleşmeye konu edim borçlarını sona erdirmektedir. Görüleceği üzere ibra tek taraflı irade

⁶⁴ **İyilik**, s. 974; **Orta**, s. 178.

⁶⁵ **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku I: Zilyetlik ve Tapu Sicili. 13. Baskı, Seçkin yayıncılık, Ankara, 2016, s.353.

⁶⁶ **Öncü**, s. 654.

⁶⁷ **Orta**, s. 245; **Demirkaya**, s. 92.

⁶⁸ **Kılıç**, s. 82.

beyanı ile mümkün olmayıp tarafların anlaşması şarttır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekil şartına bağlı olsa da ibra sözleşmesi için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir⁶⁹. Bu husus 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 132'de: "...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 kaldırılabılır..." şeklinde belirtilmiştir⁷⁰.

c) Sözleşmenin Feshi veya Sözleşmeden Dönülmesi

Fesih kavramı sürekli ve geçerli olarak kurulmuş olan sözleşmenin ileriye yönelik olarak ortadan kaldırılmasını ifade etmektedir⁷¹. Fesih bildirimini taraflar tek taraflı irade beyanı ile yapabilecekleri gibi aralarında yapacakları ikale anlaşma ile de sözleşmeyi sona erdirebileceklerdir. Fesih kavramı sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdireceği için sözleşmeden dönme kavramının kullanılması yerinde olacaktır. Fesih kavramı sürekli edimli borçlarda sözleşmelerin ileriye etkili olarak ortadan kaldırılmasını ifade etmektedir. Sözleşmeden dönme kavramı ise ani edim içeren borçlarda sözleşmenin geriye etkili olarak ortadan kaldırılmasını ifade etmektedir⁷². Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ani edimli sözleşme

⁶⁹ Demirkaya, s.93.

⁷⁰ İzmirlioğlu, Ayça, 6098 Sayılı Kanuna Göre İbraname, The Release According to Code No.6098, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 2013, C. 8, S. Özel, s. 1461.

⁷¹ Demirkaya, s. 98.

⁷² **İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 45. Hukuk Dairesi'nin 2021 / 275 E., 2021 / 713 K., 30.06.2021 tarihli** kararda fesih ve dönme kavramları: "...Bu açıklamalardan sonra fesih ve dönme kavramlarına geldiğimizde ise; doktrinde fesih ile dönme kavramlarının birbirinden farklı anlamlar taşıdığına dair yerleşmiş görüşe göre; fesih, sürekli bir sözleşme ilişkisini sadece "ex nunc" yani ileriye doğru sona erdiren bir olumsuz (bozucu) yenilik doğuran hak ya da işlemdir (Rona Serozan, Sözleşmeden Dönme (Dönme), İstanbul 2007, s. 115).Dönme ise "ex tunc" yani geçmişe etkili sonuç doğurur (M.Kemal Oğuzman/Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Borçlar Genel), 8. Bası, 2010 s. 383, Selahattin Sulhi Tekinay, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, s. 638).Sözleşmeyi geçmişe etkili olarak sona erdirmeye hakkı için

olması sebebi ile geçmişe etkili olarak sona erdirilmesinde dönme kavramı kullanılmalıdır. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sonra erdirilmesinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 45. Hukuk Dairesi'nin 2021 / 275 E., 2021 / 713 K., 30.06.2021 tarihli örnek kararında: "...Bu nedenle fesih beyanı, Kanununun 45. ve Yönetmeliğin 9. maddesinde düzenlenen sözleşmeden dönme niteliğindedir. Sözleşmeden dönme, tek taraflı bir irade beyanı olduğundan satıcıya ulaştığı tarihin esas alınması gerekmektedir. Dönme hakkının kullanılması ile ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesi geçmişe etkili olarak hükümsüz hale gelecek ve edimlerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilecektir..."⁷³ şeklinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin feshi, dönme niteliğinde anlaşılması gerektiği ve sözleşmenin geçmişe etkili olarak hükümsüz hale geleceği belirtilmiştir. Yargıtay'ın bu konuya yaklaşımı biraz daha farklı olup geçmişe etkili fesih kavramını kullanmaktadır⁷⁴. Doktrinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için fesih

"sözleşmeden dönme", sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirmeye hakkı için "fesih" terimi kullanılmaktadır. (M.Kemal Oğuzman/M.Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 3. Bası, 2000 s. 368)Sözleşmeden dönme kavramı, Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 2015/9708 E. 2018/3902 K. sayılı 03/07/2018 tarihli ilamında; "...Eser sözleşmeleri -kural olarak- ani edimli oldukları için fesih, geriye etkili sonuç doğurur. Geriye etkili feshi, sözleşmeden "dönme" denir. Dönme halinde, sözleşme, geçmişe etkili olarak son bulur. Başka bir anlatımla, sözleşmenin yapıldığı andaki duruma dönülür..." şeklinde tanımlanmıştır. (<https://www.hukukturk.com/> , Erişim Tarihi: 02.05.2024).

⁷³ <https://www.hukukturk.com/>, (Erişim Tarihi: 02.05.2024)

⁷⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2021 / 5766 E., 2022 / 5594 K., 01.12.2022 tarihli kararında: "...eser sözleşmesi niteliğinde olduğu, davalının sözleşme şartlarını yerine getirmemiş olmasından dolayı davacının sözleşmeyi geçmişe etkili olarak fesih etmesinin yerinde olduğu..." şeklinde değerlendirme yapılmıştır. <https://www.hukukturk.com/>, Erişim Tarihi: 02.05.2024)

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 2013 / 5121 E., 2014 / 559 K., 30.01.2014 tarihli kararında: "...gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçmişe etkili şekilde feshine..." şeklinde değerlendirme ile geçmişe etkili feshi karar verilmiştir. <https://www.hukukturk.com/>, Erişim Tarihi: 02.05.2024.

kavramının kullanılabilmesi görüşü mevcut⁷⁵ olsa da kanaatimizce taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ani edimli sözleşme olması sebebi ile dönme kavramı ile sona erdirilmelidir. Zira sözleşmeden kaynaklı var olan fer'i hakların da geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılması gerekmektedir. Emsal Yargıtay kararlarından görüleceği üzere geçmişe etkili fesih kavramının hukuki terimini 'dönme' kavramı zaten karşılamaktadır.⁷⁶

d) Taşınmazın Kamulaştırılması

Taşınmaz satış vaadi yapıldıktan sonra fakat ifa edilmeden önce taşınmaz kamulaştırılmış olabilir. Taşınmazın kamulaştırılması ile sözleşme kendiliğinden sona ermiş olacaktır. Bu durumda ifa olanağı bulunmadığı için vaat alacaklısı ifayı talep edemeyecektir⁷⁷. Kamulaştırma ile ortada mücbir sebebin var olduğu kabul edilmelidir. Bu sebeple vaat borçlusunun sorumluluğuna gidilmeyecektir. Bu durumda vaat alacaklısı taşınmaz satış vaadi kapsamında bedel ödemişse bedelin iadesi ile taşınmaz üzerinde faydalı ve zorunlu masraf yapmışsa bu masrafları talep edebilecektir. Doktrinde Surlu, vaat alacaklısı kamulaştırma bedelini talep edemeyeceği sadece ödediği meblağın iadesini talep edebileceği görüşünde olmasına rağmen doktrinde bazı yazarların bu görüşün aksini savunduğu görülmektedir. Doktrinde Demirkaya'ya göre vaat borçlusu kamulaştırma bedeli almışsa taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bu bedel üzerinden devam etmelidir. Sözleşmeye konu taşınmazın kamulaştırılması neticesinde ödenen bedel ikame değer olarak değerlendirilerek vaat borçlusunun borcu devam etmektedir⁷⁸.

⁷⁵ Kılıç, s. 83.

⁷⁶ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 2015/ 9708 E., 2018/ 3902K., 03.07.2018 tarihli kararında: "...Geriye etkili feshe, sözleşmeden "dönme" denir. Dönme halinde, sözleşme, geçmişe etkili olarak son bulur. Başka bir anlatımla, sözleşmenin yapıldığı andaki duruma dönlür..." şeklinde belirtilmiştir. <https://www.hukukturk.com>, Erişim Tarihi: 30.10.2024.

⁷⁷ Alp, s. 79; Surlu, s. 285; Demirkaya, s. 75.

⁷⁸ Demirkaya, s. 76.

Yargıtay bu konu hakkındaki görüşlerine bakılacak olursa kamulaştırma neticesinde vaat borçlusuna bedel ödenmesi durumunda vaat alacaklısı bu bedelin tarafına ödenmesini talep edemeyecektir. Fakat vaat alacaklısı ifanın imkânsız hale geldiği andan itibaren taşınmazın rayiç bedelinin tarafına ödenmesini vaat borçlusundan talep edebilecektir⁷⁹. Kanaatimizce kamulaştırma

⁷⁹ **Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2015 / 38942 E., 2018 / 3221 K., 19.03.2018 tarihli kararda:** "...Dava,davacılar ile bir kısım davalılar ve bir kısım davalıların murisi arasında yapılmış gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak satılması vaad edilen ancak kamulaştırıldığı için tapuda devri mümkün bulunmayan taşınmazın bedelinin tespit edilerek iade edilmesine yönelik alacak davasıdır. Mahkemece ".. taşınmaz üzerindeki tüm hakların kendilerine ait olduğunun tespiti ile davalılara Büyükşehir Belediyesi tarafından ödenen Kamulaştırma bedelinin davalılardan tahsiline karar verilmesini talep etmişler ise de davacılar satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptal tescil veya satış bedelinin tahsilini talep edebilirler, Satış Vaadi sözleşmesine dayalı olarak sözleşmeye konu olan davaya konu taşınmazların üzerindeki tüm hakların davacılar ait olduğunun tespiti ve taşınmaz maliklerine ödenen kamulaştırma bedelinin tahsili talep edilemez, davacıların talepleri hukuki dayanaktan yoksun bulunduğundan davanın reddine davalılardan ... hakkındaki dava müracaata bırakıldığından bu davalı hakkındaki davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş dava dosyasındaki ve dosyamız ile birleşen davanın reddine.." gerekçesiyle karar verilmiştir. Oysa ki ..., ..., ... (Kendi adına asaleten çocukları ... adına velayeten) ..., ... ile davacı ... arasında ... Noterliği'nde 03.11.1990 tarihli,, ... (Kendi adına asaleten çocukları ... adına velayeten) ..., ... ve ... ile davacı ... arasındaNoterliğinde 24.10.1991 tarihli, ..., ..., ..., ... ile davacı ... arasındaNoterliğinde 16.08.1990 Tarihli, ... ile davacı ... arasında ... Noterliği'nde 17.08.1990 Tarihli davaya konu taşınmazın satış vaadine dair olarak düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmış, sözleşmede vaad edenler satış bedelini peşinen aldıklarını ve gayrimenkulün zilyetlik haklarını da sözleşme tarihi itibarıyla alıcıya teslim ve taahhüt ettiklerini beyan etmişlerdir. Taraflar arasında noterlikte imzalanmış bulunan bu sözleşmeler geçerlidir. Dolayısıyla sözleşmede davalılar ve bir kısım davalılar mirasçılarının taşınmazı satmayı vaad ve taahhüt ettikleri ve hatta satış bedelini peşinen aldıklarını beyan ettikleri ancak vaad borcunun yerine getirilmediği, bu sebeple

taşınmaz satış vaadinin mücbir sebep dolayısı ile sona ermesidir. Mücbir sebebin varlığı vaat borçlusunun hukuki sorumluluğunu ortadan kaldıracığı için tazminat söz konusu olmayacaktır. Peki, sözleşme kurulduğu zamanda vaat alacaklısı taşınmazın bedelini ödemişse bu durumda sözleşmenin ifası nasıl olacaktır? Bu konuda Yargıtay'ın görüşü ile paralel görüşü benimsemekteyiz. Kamulaştırılan taşınmaza ilişkin taşınmaz satış sözleşmesi akdedilemeyeceğine göre kamulaştırma bedelinin vaat alacaklısına ödenmesi de mümkün olmayacaktır. Vaat alacaklısı, taşınmazın rayiç bedelini vaat borçlusundan talep etmelidir. Vaat borçlusu sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği vaat alacaklısına taşınmazın rayiç bedelini ödemelidir.

e) Taşınmazın Tamamen Yok Olması

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 717'ye göre: "...Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer..."⁸⁰. Taşınmazın tamamen yok olması ile mülkiyet sona ereceği gibi mülkiyete ilişkin haklarda sona ermektedir. Zira vaat borçlusunun taşınmaz satış vaadinden kaynaklı taşınmaz satış sözleşmesi akdetme borcu da sona ermektedir⁸¹. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 136'da düzenlenmiş olduğu gibi taşınmaz, vaat borçlusunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle tamamen yok olmuşsa ve ifa imkânsızlaşmışsa borç, dolayısıyla sözleşme sona ermektedir. Örneğin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra taşınmazın depremde yok olması veya sular altında kalmış olması vaat borçlusunun sorumlu tutulamayacağı yok olmalardır. Burada önemli olan sözleşmenin kurulmasından sonra imkânsızlığın var olmasıdır. Sözleşme kurulmadan önce taşınmaz tamamen yok olmuşsa, başlangıçta objektif imkânsızlık söz konusu olduğu için

davacıların sözleşmenin yerine getirilmemesi sebebiyle sözleşmeden dönerek, ifanın imkansız hale geldiği tarih itibarıyla davaya konu taşınmazın rayiç bedelini talep edebileceği gözetilmeden davanın yazılı gerekçeyle reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir..." şeklinde hüküm kurulmuştur.

⁸⁰ **Özüren**, s. 140.

⁸¹ **Surlu**, s. 190; **Kılıç**, s.88; **Demirkaya**, s.94.

sözleşme kesin hükümsüzdür⁸². Unutulmamalıdır ki sözleşmenin sona ermesi için taşınmazın tamamen yok olması gerekmektedir. Aksi halde sözleşme ve tarafların edim borcu devam edecektir.

Madde 136'dan da görüleceği üzere vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi kapsamında bedel ödemişse o zaman vaat borçlusu sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde bedeli geri vermelidir. Taşınmazın yok olmasında vaat borçlusunun kusuru bulunuyor ise sözleşmeden doğan zararlarının tazminini de talep edebilecektir⁸³.

f) Alacaklı ile Borçlu Sıfatlarının Birleşmesi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 135'te alacaklı ile borçlu sıfatlarının birleşmesi ile borcun sona ereceği düzenlenmiştir⁸⁴. Alacaklı ve borçlu sıfatlarının bir kişide birleşmiş olması ile ifadan beklenen amaç ortadan kalkmış olacaktır. Borcun sona erebilmesi için mutlaka borçlu ile alacaklı sıfatının sözleşme kurulduktan sonra birleşmesi gerekmektedir⁸⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi sebebi ile sona ermesi doktrinde yazarlar tarafından örnekle açıklanmıştır. Bu hususta en tipik örnek vaat alacaklısının vaat borçlusuna tek mirasçı olma durumudur. Vaat borçlusunun ölmesi ile tüm hak ve borçlar mirasçısına geçeceği için vaat alacaklısı aynı zamanda vaat borçlusu olacak, böylelikle borç sona erecektir⁸⁶. Miras örneğinde dikkat edilmesi gereken husus vaat alacaklısının tek mirasçı olması gerekmektedir. Aksi halde mirasın ölmesi durumunda taşınmaz üzerinde tüm mirasçılar elbirliği mülkiyeti ile malik olacaklardır. Bu durumda borç sona ermeyecek olup vaat alacaklı dava yolu ile tescile zorlama davası açabilecektir. Taraf sıfatlarının birleşmesine başka bir örnek vermek gerekirse vaat alacaklısı ile vaat borçlusunun evlenmesi ile mal ortaklığını seçmiş olmaları durumunda taraf sıfatları birleşmiş olup borç sona erecektir⁸⁷.

⁸² Demirkaya, s.94.

⁸³ Kılıç, s. 88; Demirkaya, s. 94.

⁸⁴ Demirkaya, s. 95; Kılıç, s. 88; Özüren, s. 140; Orta, s. 258.

⁸⁵ Demirkaya, s. 95.

⁸⁶ Demirkaya, s. 95; Kılıç, s. 88; Özüren, s. 140; Orta, s. 258.

⁸⁷ Demirkaya, s. 95.

Son olarak tüzel kişiler üzerinden örnek vermek gerekirse, aralarında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış olan iki farklı tüzel kişiliğin birleşmesi ile ortaya çıkan yeni tüzel kişilikte taraf sıfatları birleştiği için borcu sona erdirecektir.

g) Zamanaşımı

Zamanaşımı, bir alacak hakkının kanundan doğan süreler içerisinde kullanılmamasından kaynaklı borçluya zaman aşımı def'i ileri sürerek ifadan kaçınma imkânı vermektedir⁸⁸. Zamanaşımı esasında sözleşmeyi sona erdiren bir sebep değildir. Zira süresinin dolmasına rağmen borç ilişkisi devam ettiği için zamanaşımı borcu eksik borç haline getirmektedir⁸⁹. Eksik borçlar ise dava yolu ile ifası talep edilemeyen borçlardır. Zamanaşımı borcun ifasının talep edilmesi durumunda taraflara borcun yerine getirilmemesi adına def'i imkânı vermektedir⁹⁰. Sözleşmeden kaynaklı alacak hakkının belirlenen süreler içerisinde talep edilmemesi halinde talepler zamanaşımına uğrayacağından süre sonunda alacak talep edildiği zaman diğer taraf alacağın zamanaşımına uğradığı def'i ile ifadan kaçınabilmektedir. Zamanaşımı hususu re'sen gözetilecek bir husus olmayıp tarafların def'i yolu ile ileri sürülmesi gerekmektedir.

Kanunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi için herhangi bir süre öngörülmemiştir. Bu yüzden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 146'da düzenlenen 10 yıllık genel zamanaşımı süresi geçerlidir⁹¹. Zamanaşımı süreleri ifa olanağının başladığı tarihten itibaren başlamaktadır. Yani borcun muaccel olduğu tarihten itibaren zamanaşımı süreleri işlemektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise zamanaşımı tarafların ifa için süre belirlemeleri durumunda sürenin gelmesi ile süre belirlememeleri durumunda taraflardan birinin çekeceği ihtar ile zamanaşımı süresi başlamış olmaktadır.

⁸⁸ **Kılıçoğlu**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ekim 2014, s. 872; **Eren**, Genel Hükümler, s. 1281.

⁸⁹ **Ayan**, Mehmet, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 8. Tıpkı Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2013, s. 370.

⁹⁰ **Orta**, s. 245; **Özüren**, s. 137.

⁹¹ **Orta**, s. 245; **Özüren**, s. 138; **Demirkaya**, s.113.

Taraflar taşınmaz satış sözleşmesi akdetmek için herhangi bir süre ön görmedilerse sözleşmenin yapıldığı tarihte süre başlamış sayılmaktadır⁹². Asıl alacağın zamanaşımına uğramış olması halinde fer'i haklarda zamanaşımına uğramış olmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin zamanaşımı hususunda önemli olan bir diğer husus şerhtir. Taraflar arasında akdedilmiş olan şerh anlaşması borcu ikrar niteliğinde olup zamanaşımını kesen bir durumdur. Taşınmaz satış vaadi düzenlendiği tarihten itibaren işlemeye başlayan 10 yıllık zamanaşımı süresi şerh anlaşması ile kesilmektedir. Ancak kesilen zamanaşımı süresi şerh anlaşmasının ardından tekrar işlemektedir. Yeni başlayan zamanaşımı yine 10 yıllık süreye tabidir⁹³.

G) Görevli ve Yetkili Mahkeme

Görev kamu düzenine ilişkin olup kanunda düzenlenmiş. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklı tescile zorlama davalarında genel görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemeleridir. Ancak bazı durumlarda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ticari nitelikte olabilmektedir. Bu gibi durumlarda görevli mahkeme Asliye Ticaret Mahkemesidir. Tarafların kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi kapsamında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlemeleri sonucunda çıkacak uyuşmazlıklarda Tüketici Mahkemesi görevlidir⁹⁴.

Vaat alacaklısı, sözleşmeden kaynaklı hakkı olan taşınmaz satış sözleşmesi akdedilmesi adına mahkemeye başvurabilmektedir. Vaat alacaklısı edimin ifasını 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 716/1'de: "...Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir..." şeklinde belirtilmiş olan düzenleme gereği talep edebilecektir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklı davalarda dava konusu taşınmaz maldır. Taşınmaz malların aynına ilişkin açılan

⁹² **Demirkaya**, s.113.

⁹³ **Orta**, s. 247-248.

⁹⁴ **Alp**, s. 95-96.

davalarda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu madde 12/1 gereği taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Kesin yetki kamu düzenine ilişkin olup re'sen göz önüne alınmalıdır⁹⁵. Unutulmamalıdır ki, Hukuk Muhakemeleri Kanunu madde 18 kapsamında kesin yetkinin var olduğu durumlarda taraflar yetki anlaşması yapamamaktadır.

Taşınmaz satış vaadine ilişkin talepler terditli olarak istenebilmektedir. Vaat alacaklısı mahkemeden ilk olarak taşınmazın adına kaydedilmesi bu mümkün değilse taşınmaz bedelinin tarafına ödenmesini talep edebilmektedir. Kanaatimizce vaat alacaklısının taleplerini terditli olarak talep etmesi mümkün olup mahkeme tarafından ilk olarak taşınmaz satış sözleşmesi değerlendirilmeli, sözleşmenin akdedilmesi mümkün olmadığı durumlarda taşınmazın bedeli vaat alacaklısına ödenmelidir.

SONUÇ

Emsal almış olduğumuz Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2023 / 1068, K. 2023 / 1871, 30.03.2023 tarihli kararda vaat alacaklısı, vaat borçlusu ile noter huzurunda düzenlemiş olduğu iki farklı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kapsamında tescile zorlama davası açmıştır. Vaat sözleşmesine konu taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyet bulunması sebebi ve vaade konu taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması sebebi ile vaat alacaklısının talebi detaylıca değerlendirilmiştir. Emsal Yargıtay kararı ışığında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin detaylıca incelenmiştir. Belirtmek gerekir ki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi günümüz koşullarında sık akdedilen bir sözleşme haline gelmiştir. Günümüzde inşaat sektörünün gelişmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin cezai şart, cayma parası ile şerh gibi müesseseler ile koruma altına alınmış olması uygulanmasını artırmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflar arasında, ön sözleşme ile ileride yapılması kararlaştırılan asıl sözleşmenin yapılmasını isteme hakkı tanıyan, tek tarafa veya iki tarafa borç yükleyen, örtülü

⁹⁵ **Alp**, s. 97.

ya da açık irade beyanına dayalı borçlandırıcı işlem niteliğinde sözleşmedir. Sözleşmenin tarafları vaat alacaklısı ve vaat borçlusudur. Vaat borçlusu ileride taşınmaz satış sözleşmesi akdetme borcu olan gerçek ya da tüzel kişidir. Vaat alacaklısı ise taşınmaz karşılığında bedel ödeme borcu olan gerçek ve tüzel kişidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekil şartına tabidir. Noterler Kanunu'nda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noter huzurunda düzenleme şeklinde akdedileceği belirtilmiştir. Aksi halde sözleşme geçersiz olacaktır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmazın tapu kütüğüne şerh verilerek güvence altına alınmalıdır. Taraflar şerh anlaşması yapabilecekleri gibi vaat alacaklısı tek taraflı irade beyanı ile tapu kütüğüne şerh verebilmektedir. Şerhin genel şartı mülkiyet sahibinin şerhe muvafakat vermesi iken taşınmaz satış vaadinden kaynaklı şerhte istisna olarak mülkiyet sahibinin muvafakati aranmamaktadır. Şerhin etkisi 5 yıldır. 5 yılın sonunda tapu görevlileri şerhi re'sen terkin etmelidir. Aksi halde şerh hukuken geçersiz olmaktadır. Tapu müdürü şerhin terkinini ilgililere bildirmelidir. 5 yıllık süre sonunda taraflar tekrar şerh koydurmak isterlerse tekrar şerh anlaşması yapmalarında herhangi bir engel yoktur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin ifası, ibra, fesih veya dönme, kamulaştırma, taşınmazın tamamen yok olması, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi ile zamanaşımı gibi sebepler ile sona ermektedir. Sona erme durumları incelememizde detaylıca incelenmiştir.

Son olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklı tescil zorlama davalarında görevli ve yetkili mahkeme tespit edilmelidir. Görev kamu düzenine ilişkin olup kanunda düzenlenmiştir. Tescile zorlama davasında genel görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Yetki konusunda ise taşınmaz satış vaadinde kesin yetki söz konusudur. Taşınmazın aynına ilişkin bir dava olduğu için taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Zira taraflar yetki anlaşması yapmamaktadır. Görev ve yetki hâkim tarafından re'sen göz önünde bulundurulmalıdır.

KAYNAKÇA

Akipek Öcal, Şebnem / **Şen Doğramacı**, Hayriye / **Çađlayan Aygün**, Gözde, Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme. Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, 2023, C. 9, S. 2, s. 203-241.

Albayrak, Hakan, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 2017, S. 10, s. 43-95.

Alp, Yasin, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Akdeniz Üniversitesi, 2016 (Yöktez).

Ayan, Mehmet, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler). 8. Tıpkı Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2013.

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku I: Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin yayıncılık, Ankara, 2016.

Çenberci, Mustafa, Gayrimenkul Satış Vaadi, Nazari ve Tatbiki Hukuk Eserleri Yayınları, Ankara, 1966.

Demirkaya, Selen, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniversitesi, 2020 (Yöktez).

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Yetkin yayınları, Ankara, 2014.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Yetkin yayınları, Ankara, 2015.

Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2013.

İyilikli, Ahmet Cahit, Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz'i Halef ve Alacaklıları ile Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyidatlara Etkisi. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, 2021, C. 18, S. 2, s. 967-1003.

İzmirlioğlu, Ayça, 6098 Sayılı Kanuna Göre İbraname, The Release According To Code No.6098, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 2013, C. 8, S. Özel, s. 1457-1482.

Kılıç, Ahmet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Hasan Kalyoncu Üniversitesi, 2019 (Yöktez).

Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, 2014.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Borçlar Hukuku Dersleri (Genel Hükümler), Birinci Fasikül, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1978.

Oğuzman, M. Kemal / **Seliçi**, Özer / **Oktay-Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, 12. Baskı, Filiz Yayınları, İstanbul, 2009.

Orta, Elif, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2021 (Yöktez).

Öncü, Azim, Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakka İlişkin Terkin Edilmemiş Şerhin Etkisi ve Yargıtay'ın Konuya Yaklaşımı, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2020, C. 11, S. 2, s. 649-664.

Özenli, Soysal, Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar. Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1986.

Özmen, Etem Saba, Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun, Ankara Barosu Dergisi, 2022, C. 10, S. 4, s. 501-540.

Özüren, Murat, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi, 2017 (Yöktez).

Ruhi, Canan / **Ruhi**, Ahmet Cemal, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar, 3. Baskı, Ankara, Kasım 2022.

Sezer, Ahmet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, İstanbul Barosu Dergisi, 2016, C.90, S. 4, s. 43-61.

Sungurbey, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1963.

Surlu, Mehmet Handan, Taşınmaz Satış Vaadi - Satış Vaadine Dayalı Tapu İptal Tescil ve Elatmanın Önlenmesi Davaları, 3. Baskı, Ankara, 2014.

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1985.

Tanrıver, Süha/ **Ergüne**, Mehmet Serkan, Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2023, S. 1, s. 143-182.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, Filiz Kitabevi Yayınları, İstanbul, 1988.

Velidededeoğlu Hıfzı Veldet/ **Esmer**, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı. İstanbul Matbaacılık, İstanbul, 1956.

Yavuz, Cevdet / **Acar**, Faruk / **Özen**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2014.

Yücer, Zeynep İpek, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2021, C. 18, S. 2, s. 799-812.

Zevkliler, Aydın / **Gökyayla**, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014.