

Şerh Edilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hak ile İpotek Hakkı Arasındaki Öncelik İlişkisi^(*)

Doç. Dr. Gökhan ŞAHAN^(**)

Öğr. Gör. Ahmet BAŞKAN^(***)

Öz

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin taraflarından birine veya her iki tarafına da taşınmaz satış sözleşmesi yapılmasını talep etme yetkisi veren ön sözleşme niteliğinde bir sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak Türk Medeni Kanunu m. 1009/I ve Tapu Kanunu m. 26/VIII hükmü uyarınca tapu siciline şerh verilebilir nitelikte bir haktır. Şerh edilen bu hak kendinden sonra gelen haklara karşı ileri sürülebilir hale gelir (TMK m.1009/II). Kişisel hak sahibinin hakkını sonradan gelen haklara karşı ileri sürebilmesi için gereken şartlar vardır. Bunlardan ilki munzam etkinin ortaya çıkması gerekir. İkinci şart, sınırlı ayni hakkın kişisel hak tapu siciline şerh edilmesinden sonra tanınmış olmasıdır. Son şart ise, kişisel hakkın, sonradan tanınan sınırlı ayni hak ile bağdaşmıyor olmasıdır. İpotek, bir alacağı güvence altına almak amacıyla taşınmaz üzerinde kurulan ve hak sahibine taşınmazın bedelinden alacağını elde etme yetkisi veren bir rehin türüdür. Kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerinde ipotek hakkı tanınması mümkündür. Bu durumda, şerh edilmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ile sonradan tescil edilen rehin hakları

^(*) Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 17.03.2025 - Kabul Edildiği Tarih: 30.05.2025.

Atıf Şekli: Gökhan Şahan ve Ahmet Başkan, 'Şerh Edilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hak ile İpotek Hakkı Arasındaki Öncelik İlişkisi' (2025) 15(1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 433, 470.

DOI: 10.52273/sduhfd..1659865.

^(**) Erciyes Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk ABD, Kayseri, Türkiye.

E-posta: gokhansahan38@hotmail.com.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-2605-5857>.

^(***) Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Göksun Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, Tapu Kadastro Programı, Kahramanmaraş, Türkiye.

E-posta: ahmetbaskan@ksu.edu.tr.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-7568-7295>.

arasında bir öncelik sorunu doğar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel nitelikteki hak şerh verilerek, kendinden sonra gelen aynı veya şerh edilmiş kişisel haklara karşı ileri sürülebilir hale gelir. Ancak, kanundan doğan tescile tabi olmayan ve sırası özel olarak belirtilen kanuni ipoteklere karşı bu hakkını ileri sürmesi mümkün değildir. Şerh edilen kişisel hakkın kendinden sonra gelen haklara karşı ileri sürülmesi hak sahibi tarafından Türk Medeni Kanunu m. 1025 uyarınca açılacak bir terkin davası ile mümkündür.

Anahtar Kelimeler

Taşınmaz Satış Vaadi, Şerh, İpotek, Taşınmaz Rehni, Tapu Sicili.

The Priority Relationship between the Right Arising from the Annotated Contract of Promise to Sell Real Estate and the Mortgage Right

Abstract

An immovable sale promise agreement is a pre-contractual agreement that authorizes one or both parties to the agreement to request the execution of an immovable sale agreement. The right arising from the immovable sale promise agreement is a right that can be annotated to the land registry pursuant to Article 1009/I of the Turkish Civil Code and Article 26/VIII of the Land Registry Law. This annotated right becomes assertable against subsequent rights (Article 1009/II of the TCC). There are conditions for the holder of a personal right to assert his/her right against subsequent rights. The first of these is that the complementary effect must occur. The second condition is that the limited real right is recognized after the personal right is annotated to the land registry. The last condition is that the personal right is incompatible with the limited real right recognized later. A mortgage is a type of pledge that is established on immovable property in order to secure a receivable and authorizes the right holder to obtain the receivable from the price of the immovable property. It is possible to grant a mortgage right on immovable property after the annotation of a personal right. In this case, a question of priority arises between the right arising from the annotated real estate sale promise agreement and the subsequently registered pledge rights. By annotating the personal right arising from the contract of promise to sell immovable property, it becomes assertable against subsequent real or annotated personal rights. However, it is not possible to assert this right against statutory mortgages whose order of mortgage rights that are not subject to registration arising from the law is specifically specified. The assertion of the annotated personal right against subsequent rights is possible through an abandonment action to be filed by the right holder pursuant to Article 1025 of the Turkish Civil Code.

Keywords

Real Estate Sales Promise, Annotation, Mortgage, Mortgage Pledge, Land Registry.

Extended Summary

The contract for the promise of sale of immovable property is an agreement that grants one or both parties the right to request the conclusion of a sale contract for the immovable property. This contract is regulated under Article 237 of the Turkish Code of Obligations, under the section related to rights creating sales relationships. According to the provision, the contract for the promise of sale of immovable property must be executed in a formal manner. Accordingly, the contract can either be prepared by the land registry officer or, pursuant to Article 60 of the Notary Law, it may also be prepared by notaries. The rights arising from the contract for the promise of sale of immovable property may be annotated in the land registry in accordance with Article 1009/I of the Turkish Civil Code (TMK) and Article 26/VIII of the Turkish Commercial Code (TK). When the personal rights arising from the promise of sale of immovable property are annotated in the land registry, they can be asserted against subsequent ownership and limited real rights. However, it is not possible to assert this right against statutory mortgages that are specifically mentioned in the order of mortgage rights arising from the law that are not subject to registration. The personal right, which has been annotated, can be asserted against the rights that come after it, by initiating a cancellation action under Article 1025 of the Turkish Civil Code.

Although not explicitly regulated by law, certain conditions must be met for the holder of a personal right to assert it against subsequent rights. First, the ancillary effect must occur, meaning that the debt constituting the subject of the personal right must have arisen. In other words, the personal right must have been exercised and the ownership of the immovable property that is the subject of the contract must have been acquired by the holder of the personal right. The second condition is that the limited real right must have been established after the annotation of the personal right in the land registry. The final condition for asserting the personal right is that it must be incompatible with the newly established limited real right and must prevent its use. If these conditions are met, the holder of the personal right may, based on Article 1025 of the TMK, file a lawsuit to request the cancellation of the subsequently established right, as it no longer holds any material validity despite being formally recorded in the land registry.

Real property mortgages are a type of lien established on an immovable property to secure a debt, giving the lienholder the right to satisfy the debt from the property's value. There are three types of real property mortgages: the mortgage, the bond deed, and the mortgage-backed debt instrument. Liens can be established based on a lien agreement, a court decision, a disposition upon death, or a law. The date of establishment of mortgages based on a lien agreement is the date of establishment of the related lien rank. The priority of lien rights is determined based on the rank of the lien. Mortgages established under statutory provisions are generally registered, and their priority is also determined accordingly. However, there are also statutory mortgages that are established without registration.

After the annotation of the personal right, it is possible for types of liens, such as mortgages, bond deeds, mortgage-backed debt instruments, or both registered and

non-registered statutory mortgages, to be recognized. A priority issue arises between the right arising from the contract for the promise of sale of immovable property and the subsequently registered lien rights. In cases where the lien right is established with registration, the priority of rights is determined according to the dates on which they were registered in the land registry. For personal rights, the date of annotation is taken into account. In lien rights established under a contract, the establishment date of the related lien rank is the decisive factor. Statutory mortgages subject to registration also receive their priority based on the date they are registered in the land registry. However, for statutory mortgages that are not subject to registration, statutory priority is granted, as regulated in Articles 865/III and 867/II of the TMK.

If the right arising from the contract for the promise of sale of immovable property is not annotated in the land registry, it cannot be asserted against the lien rights on the property. Once the right arising from the contract for the promise of sale is annotated, if a lien is subsequently recognized on the immovable property, the rights granted to the lienholder are inconsistent with the content of the ownership right, which was acquired through the use of the sales-related right. The creditor of the contract for the promise of sale of immovable property, who is the new owner, faces the risk of losing the property due to non-payment of a debt originating from a relationship to which they were not a party. A person who has had their right annotated before the establishment of a lien can assert their right and, after acquiring ownership of the immovable property, request the cancellation of the lien.

Giriş

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin taraflarından birine veya her iki tarafına da taşınmaz satış sözleşmesi yapılmasını talep etme yetkisi veren ön sözleşme niteliğinde bir sözleşmedir. Bu sözleşmeden doğan hak şerh edilebilir nitelikte bir haktır. Ancak hakkın şerh edilmesi malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığı için hakkın şerh edilmesinden sonra malik, taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler lehine sınırlı aynı haklar tanıyabilir. Bu sınırlı aynı haklardan biri de ipotek olabilir. İpotek, kişisel bir alacağı rehin konusu taşınmazın değerinden elde etme yetkisi veren ve alacağa aynı güvence oluşturan bir taşınmaz rehni türüdür. Belirtmek gerekir ki, çalışma konumuzu oluşturan hususlar ülkemizde geçerli olan ve temelleri Alman Hukuku ve İsviçre Hukukundan alan tapu sicil sistemini kapsamaktadır. Bundan dolayı, çalışmamızda yapmış olduğumuz açıklamalar tapu sicil sistemine ilişkin olup diğer hukuk sistemlerinde uygulanan taşınmaz kayıt sistemleri olan kayıt ve tespit sistemi, tasdik sistemi ve torrens sistemini kapsamamaktadır.

Çalışmamızın konusunu; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerh edildiği bir taşınmaz üzerinde sonradan tesis edilen ipoteklere karşı durumu oluşturmaktadır. Çalışmamızda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kişisel hakkın şerhinin etkisi, kişisel hakkın ileri sürülmesinin şartları ve ipotekler hakkında bilgi verildikten sonra bu bilgiler ışığında şerh edilmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın, sözleşmeden veya kanundan doğan ipotekler karşısındaki durumu ve bu hakkın nasıl ileri sürülebileceği hususları üzerinde durulmuştur.

I. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

A. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Tanımı

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflarından birine ya da her ikisine de sözleşmede kararlaştırılmış olan şartlarla, taşınmaz satış sözleşmesi yapılmasını talep etme hakkı tanıyan bir sözleşmedir¹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir

¹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (8. Baskı, Yetkin 2020) 195; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (22. Baskı, Filiz 2020) 447; Mustafa Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (3. Baskı, Olgaç 1986) 3; Seza Reisoğlu, 'Gayrimenkul Satış Vaadi' (1957) (6-7) AD 551, 551; Soysal Özenli, *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar* (Kazancı 1986) 7; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (3. Baskı, Adalet 2017) 273; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (Sulhi Garan 1959) 44; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hü-*

taşınmaza ilişkin olarak ileride taraflarca kararlaştırılmış olan şartlarla satış sözleşmesi yapma borcu içeren ön sözleşme niteliğindedir².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflardan birine veya her iki tarafına da satış sözleşmesinin yapılmasını talep etme hakkı verebilir³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarından sadece biri yükümlülük altına gireceği şekilde düzenlenebileceği öğretide kabul edilmektedir⁴. Sözleşmenin taraflarından birinin sözleşme yapma yükümlülüğü altına girmesi halinde, tek tarafa borç yükleyen bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi söz konusu olur⁵. Sözleşmenin tek tarafının yükümlülük altına girdiği satış vaadi sözleşmelerinde, sadece taşınmaz maliki satış vaadinde bulunabileceği gibi sözleşmenin diğer tarafı olan alıcının da tek taraflı olarak alım vaadinde bulunması mümkündür⁶. Alıcının alım vaadinde bulunmuş olduğu sözleşmelerde satıcı, alıcıyı satış sözleşmesini yapmaya zorlayabilecektir⁷. Sözleşmenin her iki tarafının da yükümlülük altına girdiği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise satış vaadi borçlusunu olan satıcı, sözleşme konusu taşınmazı ileride yapılacak satış sözleşmesi ile satmayı üstlenirken, satış vaadi sözleşmesinin alacaklısı diğer bir deyişle alıcı da taşınmazı alma yükümlülüğü altına girmektedir⁸.

kümler (10. Baskı, Beta 2014) 244; Mustafa Reşit Karahasanoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I (Beta 2002) 449; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I/I (6. Baskı, Vedat 2008) 243; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt II (Akdeniz Muhtelif Nevileri) (2. Baskı, Fakülteler Matbaası 1974) 171; Mehmet Handan Surlu, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (Seçkin 2007) 26; İzzet Karadaş, *Taşınmaz Satış Vaadi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Uyuşmazlıklar* (Yetkin 2021) 20.

² Lütfi Dalamanlı, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (Kazancı 1986) 3-4; Eren (n 1) 195; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 44; Çenberci (n 1) 8-9; Karadaş (n 1) 22; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 447; Surlu (n 1) 27; satış vaadi sözleşmesinin bir ön sözleşme değil, satış sözleşmesinin kendisi olduğu yönündeki görüş için bkz. İsmet Sungurbey, *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi* (Sermet 1963) 10 vd. aynı yönde bkz. Tunçomağ (n 1) 172; Karahasanoğlu (n 1) 451 vd.; Saba Özmen ve Melek Bilgin Yüce, 'Taşınmaz Satış Vaatlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler' in Abuzer Kendigelen (ed), *Prof. Dr. Hayri Domanic'e 80. Yaş Günü Armağanı*, Cilt II (Beta 2001) 967- 968.

³ Eren (n 1) 195-196; Tandoğan (n 1) 245; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 48-49.

⁴ Eren (n 1) 196; Çenberci (n 1) 12-13; Tandoğan (n 1) 248; Surlu (n 1) 26; Karadaş (n 1) 20; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 244; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 86.

⁵ Eren (n 1) 196.

⁶ Eren (n 1) 196; Çenberci (n 1) 13; Surlu (n 1) 44; Reisoğlu (n 1) 554.

⁷ Çenberci (n 1) 13.

⁸ Eren (n 1) 197; Reisoğlu (n 1) 555.

B. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekli

Taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli şekilde kurulması için resmi şekilde yapılmalıdır (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu⁹ m. 237/I). Taşınmaz satış sözleşmesinin resmi şekil şartının gerçekleşmesi için de 2644 sayılı Tapu Kanunu¹⁰ (TK) m. 26 hükmü ve uyarınca, sözleşmenin tapu sicil müdürü veya tapu sicil memurları tarafından düzenlenmekteydi. 7413 sayılı ve 23.06.2022 kabul tarihli Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'da¹¹, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda¹² (NK) yapılan değişiklikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi noterlere de tanınmıştır¹³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerektiği de TBK m. 237/II hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de taşınmaz satış sözleşmesi gibi tapu müdürlüğünde tapu müdürü veya tapu memuru tarafından düzenlenebilmelidir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleme yetkisi verilen makam hususunda kanuni düzenlemelerden kaynaklı bir fark bulunmaktadır. Kanun koyucu, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme yetkisini NK m. 60/III hükmü uyarınca noterlere vermiştir. Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için noterler tarafından, düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir (NK m. 60/III)¹⁴. Buna karşılık öğretide, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, TK m. 26 hükmü gereği taşınmaz satış sözleşmesini düzenleme yetkisi bulunan tapu müdürü ve tapu sicil memurları tarafından evleviyetle düzenleyebileceği kabul edilmektedir¹⁵. Ancak uygulamada tapu memurlarının hatalı ve keyfi bir biçim-

⁹ Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11/01/2011, RG 04/02/2011/27836.

¹⁰ Tapu Kanunu, Kanun Numarası: 2644, Kabul Tarihi: 22/12/1934, RG 29/12/1934/2892.

¹¹ Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kanun Numarası:7413, Kabul Tarihi: 23/06/2022, RG 28/06/2022/31880.

¹² Noterlik Kanunu, Kanun Numarası: 1512, Kabul Tarihi: 18/01/1972, RG 05/02/1972/14090.

¹³ "Madde 60 - Noterlerin görevleri: 3- 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"

¹⁴ Önceden hazırlanmış bir sözleşme metninin taraflarca imzalanması ve bu imzaların noter tarafından onaylanması şeklinde yapılan sözleşmeler şekil şartın sağlamayacağı için geçersiz sayılır. Eren (n 1) 198; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 448-449; Arif Barış Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü* (Onikilevha 2016) 280.

¹⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 448-449; Tandoğan (n 1) 243; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 245; Eren (n 1) 198; Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (Sevinç 1978) 198; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 118; Özbilen, Şekil (n 14) 280; Etem Saba Özmen ve Tuba

de taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenlemekten kaçınmaktadırlar¹⁶. Bize göre de taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri noterde düzenleme şeklinde yapılabilir gibi tapu müdürlükleri tarafından da düzenlenebilir.

C. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hüküm ve Sonuçları

Geçerli olarak kurulmuş olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tarafların kararlaştırmış olduğu sözleşme şartlarına göre, bir tarafa veya her iki tarafa sözleşmenin yapılmasını talep etme hakkı verir. Sözleşmenin yapılmasını talep etme hakkına sahip olan tarafın, sözleşmenin yapılmasına ilişkin borcun yerine getirilmesini talep etmesi halinde, karşı tarafın bu talep doğrultusunda tapu sicili müdürlüğüne gelerek taşınmaz satış sözleşmesini yapması gerekmektedir. Vaat borçlusunun sözleşme yapmaktan kaçınması halinde, vaat alacaklısı sözleşmeden doğmuş olan borcun yerine getirmesi için vaat borçlusuna karşı dava açması gerekir¹⁷.

Vaat borçlusu malik, taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya yanaşmazsa, vaat alacaklısının 4271 sayılı Türk Medeni Kanunu¹⁸ m. 716 dayanarak açtığı davada mahkemenin vereceği karar hem satış sözleşmesinin kurulmasını sağlayan hem de taşınmazın mülkiyetinin vaat alacaklısı adına tescilini içeren bir karar olur¹⁹. Bu şekilde, vaat alacaklısı sözleşmenin kurulması ve taşınmazın adına tescil edilmesi için iki ayrı dava açmak zorunda kalmadan, açmış olduğu tek bir dava ile satış sözleşmesinin kurulmasını ve tapu kaydının iptali ile tapu kaydının kendi adına tescilini talep edebilmektedir. Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir²⁰. Ancak bu görüş, ön sözleşme ile asıl sözleşme arasındaki farkı kal-

Akçura Karaman, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları' (2013) 87 (1) İBD 55, 56; taşınmaz satış vaadi sözleşmesini sadece noterlerin yapabileceği görüşü için bkz. Çenberci (n 1) 109 vd.

¹⁶ Özmen ve Akçura-Karaman (n 15) 55-56.

¹⁷ Uygulamada sözleşme yapmaktan kaçınan vaat borçlusu genellikle sözleşmeye konu taşınmazın maliki olmaktadır. Ancak taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması yönünde vaat borçlusu taşınmaz malikinin dava açması da mümkündür. Bkz. Yargıtay 14 HD, 4882/6335, 22.12.1980, Çenberci (n 1) 14.

¹⁸ Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası: 4271, Kabul Tarihi: 8/12/2001, RG 8/12/2001/24607.

¹⁹ Elif Orta, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi* (Onikilevha 2022) 171 vd.; Eren (n 1) 199.

²⁰ Yargıtay İBK, 1/2, 25.10.1971<<https://mevzuat.sinerjias.com.tr>> Erişim Tarihi 23 Şubat 2025; Yargıtay 14 HD, 11330/1029, 07.02.2019 <<https://mevzuat.sinerjias.com.tr>> Erişim Tarihi 23 Şubat 2025; İsviçre Federal Mahkemesi de ön sözleşmenin, asıl sözleşmenin bütün esaslı unsurlarını içermesi halinde doğrudan sözleşmenin ifası için dava açılabilirliğini kabul etmektedir. BGE 118 II 32.

dırdığı gerekçesiyle öğretide eleştirilmektedir²¹. Bu görüşe getirilmiş olan eleştiriler teorik açıdan doğru olsa da vaat alacaklısının taşınmaz mülkiyetini tek bir dava ile elde edebileceğine ilişkin görüş, usul ekonomisi ve uygulama açısından kabul edilebilir bir yaklaşımdır.

D. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel nitelikteki hakkın tapu kütüğüne şerh edilebileceği TMK m. 1009/I' de ve TK m. 26/II'de hüküm altına alınmıştır. Burada şerh konusu olan husus taşınmaz satış vaadi sözleşmesi değil, sözleşmeden doğmuş olan satın alma hakkıdır²². TK m. 26/VIII hükmü uyarınca sözleşmenin tapuya şerh verilebilmesi için taraflarından birinin tapu müdürlüğüne giderek hakkın tapuya şerh edilmesine ilişkin bir talepte bulunması yeterlidir. Sözleşmenin tapuya şerhi için ayrıca bir şerh anlaşmasına gerek yoktur²³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak tapuya şerh edilmesi halinde bu şerhin etki süresi TK m. 26/VIII hükmü uyarınca beş yıldır. İlgili hükme göre, sözleşme tapuya şerh edildikten sonra beş yıl içerisinde taşınmazın satışı yapılmazsa, şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin edilebilir. Kanunda öngörülen beş yıllık süre sonunda şerh tapu sicil müdürü tarafından re'sen terkin edilmese de hak sahibi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan bu hakkını üçüncü kişilere karşı ileri süremez²⁴. Zira söz konusu hak, şerhin etkisinin sona ermesiyle normal bir kişisel hakka dönüşmüştür²⁵. Bundan dolayı da şerhin etki süresi sona erdikten sonra taşınmaz üzerinde kişisel veya ayni hak elde eden üçüncü kişilere karşı bu kişisel hakkını ileri süremez²⁶. Şerh süresi sona erdikten sonra taraflar isterse, satış vaadi sözleş-

²¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 458 vd.

²² Gökhan Şahan, *Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi* (Seçkin 2020) 54; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 453; Eren (n 1) 200; Karadaş (n 1) Çenberci (n 1) 49; Sungurbey (n 2) 47-48; Tandoğan (n 1) 252; Tunçomağ (n 1) 175.

²³ Çenberci (n 1) 49; Özenli (n 1) 41; Şahan (n 22) 55; Eren (n 1) 200; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 453.

²⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 456; Eren (n 1) 201; Sungurbey (n 2) 137.

²⁵ Yargıtay 14 HD, 6360/8356, 16.12.2002, <<https://mevzuat.sinerjias.com.tr>> Erişim Tarihi 10 Ocak 2025.

²⁶ Yargıtay 14 HD, 14167/4032, 25.03.2014, karar ve eleştirisi için bkz. Saibe Oktay-Özdemir, 'Yargıtay'ın MK. m.1023'ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi' in Tufan Öğüz ve Baki İlkey Engin (eds), *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendi-*

mesini yeniden tapu siciline şerh ettirebilirler²⁷. Bu yeni şerhin etkinlik süresi de aynı şekilde beş yıldır.

II. Kişisel Hakkın Şerhinin Etkisine İlişkin Görüşler

A. Öğretideki Görüşler

Kişisel hakların şerhinin etkisi genel olarak, TMK'nın 1009/II'de düzenlenmiştir. Hüküm; *"Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."* şeklindedir. Hükümde de belirtildiği üzere tapu siciline şerhi mümkün olan kişisel haklar tapu siciline şerh edilmekle aleniyet kazanır. Bunun sonucu olarak, kişisel nitelikteki bu haklar güçlenerek hak konusu taşınmaz üzerinde sonradan hak elde eden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelirler²⁸.

Kişisel hakkın şerh edilmesiyle kazandığı etki hususunda öğretide farklı görüşler ileri sürülmüş olsa da şerhin kişisel hakkı aynı hakka dönüştürmediği öğretide çoğunlukla kabul edilmektedir²⁹. TMK m. 1009/II hükmünde belirtildiği üzere şerh edilmiş olan kişisel haklar herkese karşı değil sadece taşınmaz üzerinde hak elde eden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir.

Şerhin etkisi konusunda ortaya konulmuş olan görüşlerden biri olan aynı etkili hak görüşüne göre, kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesi tapu siciline şerh edilmiş olan kişisel hakkı doğuran borç ilişkisinin tarafları değişmeden

rilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku, Cilt I (Onikilevha 2016) 199, 203 vd.; Yargıtay 14 HD, 7039/2556, 01.03.2016, Saibe Oktay-Özdemir, 'Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbî Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar' in Abuzer Kendigelen ve Saibe Oktay Özdemir (eds), *Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu'nun Anısına Armağan* (Onikilevha 2020) 635 vd.

²⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 456; Eren (n 1) 201; Şahan (n 22) 56.

²⁸ Jale Akipek ve Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku* (Beta 2009) 317; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 15) 296.

²⁹ Sungurbey (n 2) 78; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 285; Sebük (n 38) 56; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 15) 296; Akipek ve Akıntürk (n 28) 317; Fethi H. Saymen ve Halid K. Elbir, *Eşya Hukuku Dersleri* (Filiz 1963) 158; Safa Reisoğlu, *Türk Eşya Hukuku*, Cilt I (Sevinç 1984) 208; Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* (10. Baskı, Savaş 2018) 350; Selahattin S. Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Eşya Hukuku*, Cilt I (5. Baskı, Filiz 1989) 383; Şahan (n 22) 155; Nejat Aday, 'Kişisel Hakların Şerhi' (1992) 66 (7-8-9) İBD 609, 622; Şafak N. Erel, *Eşyaya Bağlı Borçlar* (Ankara Üniversitesi 1982) 205; Paul Piotet, 'De Quelques Effets De L'annotation Au Registre Foncier D'un Pacte De Preemption' (1967) (1) JDT 162, 162 vd.

kişisel hakka ayni etki kazandırır³⁰. Bu görüşe göre, kişisel hakka konu taşınmazın mülkiyeti sözleşme dışı olan üçüncü bir kişiye devredilmiş olsa da borç ilişkisi kişisel hakkı doğuran hukuki ilişkinin tarafları arasında kalmakta, taşınmazda hak elde eden üçüncü kişiye geçmemektedir. Yazar, kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerine üçüncü kişi lehine bir sınırlı ayni hak kurulması hususunda ise, kişisel hak sahibinin sınırlı ayni hak sahibinden, kişisel hakkını ihlal eden sınırlı ayni hakların tapu sicilinden terkin ettirmesini isteyebileceğini belirtmektedir. Üçüncü kişi terkin talebinde bulunmaması durumunda ise hak sahibi TMK m. 716/1 hükmüne kıyasen, hakkın kaldırılması için yenilik doğuran bir dava açabilir. Mahkemenin vereceği bozucu yenilik doğuran bu kararlar da bu haklar sicil dışında ortadan kalkmış olur³¹.

Öğretideki bir diğer görüş³² taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın veya önalım, alım veya geri alım sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinden sonra taşınmazın el değiştirmesi halinde şerhin etkisini “*yasal sözleşme devrine*” dayalı olarak açıklamaktadır³³. Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlusu malik, sözleşmenin şerh edilmesinden sonra taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi halinde, yeni malik ile satış vaadi sözleşmesinin alacaklısıyla eski malik arasındaki satış vaadi sözleşmesini aynı şartlarda, yasa gereği devralır³⁴. Yazar kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesinden sonra kazanılan sınırlı ayni haklar ve şerh edilebilen kişisel haklar üzerindeki etkisini ise şerhin munzam etkisiyle açık-

³⁰ Sungurbey (n 2) 102 vd.; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (Vedat 2014) 17; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, *Eşya Hukuku* (Filiz 1991) 441; Hatemi, şerhin etkisi bakımından ortaya konulmuş olan ayni etkili hak görüşü ile eşyaya bağlı hak görüşü arasındaki tartışmanın teorik boyutta kaldığını, uygulamada bu iki görüş arasında önemli bir uyumsuzluğun söz konusu olmayacağını belirtmektedir; ayrıca bkz. Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 29) 383; Aday (n 29) 639; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 15) 296; Sebük (n 38) 56.

³¹ Sungurbey (n 2) 121-122.

³² Mustafa Alper Gümüş, *Türk Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Şerhler* (2. Baskı, Vedat 2007) 104.

³³ Yazar, şerhin kişisel hakları güçlendirerek taşınmaz üzerinde hak elde edenlere karşı ileri sürülmesini sağlayan bu güçlendirici etkiyi “geniş anlamda ayni etki” olarak nitelendirmektedir. Ayni etki kavramının TMK m. 1009’un gerekçesinde ve TMK m. 871/III’te kanun koyucu tarafından açık bir şekilde ifade edildiğini belirten yazar, kanunun hazırlık aşamasındaki komisyon üyelerinin görüşlerinin bir yansıması olarak değerlendirilip TMK’nun yürürlük kazanmasından sonra tarihsel kalınlardan ayıklanmış olarak yapılacak zamana göre objektif yorum metoduyla TMK m. 1009/II ve TMK m. 871/III’te düzenlenmiş olan şerhlerin sağladığı güçlendirme etkisinin “geniş anlamda ayni etki olarak” anlaşılması gerektiğini belirtmektedir. Gümüş (n 32) 104.

³⁴ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin açıklamalar için bkz. Gümüş (n 32) 112 vd.

lamaktadır³⁵. Buna göre, şerh nedeniyle kişisel hak karşısında kendiliğinden etkisiz hale gelen bu haklar hak sahibinin talebiyle tapu sicilinden terkin edilebilir. Şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak elde eden üçüncü kişi terkine yanaşmadığı takdirde, şerh edilmiş hakkın sahibi TMK m. 1025 hükmü uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açarak hakkı terkin ettirebilir³⁶.

Kişisel hakkın şerhinin etkisini açıklayan bir diğer görüşe göre ise şerhin iki etkisi bulunmaktadır³⁷. Bu görüşe göre, şerhin sağladığı birinci etki, kişisel hakkın dayanağı olan borç ilişkisinden doğan yükümlülüğün taşınmazın mülkiyetine bağlanarak kişisel nitelikte hak doğuran borç ilişkisinde eşyaya bağlı borç etkisi yaratmasıdır³⁸. Eşyaya bağlı borçlar, bir kişinin bir eşya üzerinde mülkiyet hakkı elde ettiği veya eşyaya zilyet olduğu için yükümlülük altına girmiş olduğu borçlardır³⁹. Borcun eşya üzerindeki mülkiyet hakkına bağlı olduğu eşyaya bağlı borçlarda, bir kişi herhangi bir irade beyanında bulunmamış olmasına rağmen sadece bir eşyanın maliki olduğu için bir borçtan sorumlu hale gelmektedir. Bu görüşe göre, kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmazın mülkiyeti devredildiği takdirde, taşınmazın yeni maliki kendiliğinden borç ilişkisinin tarafı olur. Bu şekilde, önceki malike ait olan hak ve borçlar yeni malike geçer.

Şerhin ikinci etkisi kapsamında ise, kişisel hak şerh edildikten sonra taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerin kazanmış olduğu sınırlı ayni haklar ve şerh edilen kişisel hakların doğmuş olan borç ifa edilirken kişisel hakkın alacaklısına zarar verdiği ölçüde etkisiz hale gelir. Bu etkiye şerhin munzam etkisi ya da ayni etki

³⁵ Gümüş (n 32) 103-104.

³⁶ Gümüş (n 32) 104.

³⁷ Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (6. Baskı, Yetkin 2018) 211; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I* (13. Baskı, Seçkin 2016) 417; Erel (n 29) 205; Rona Serozan, *Eşya Hukuku I* (3. Baskı, Filiz 2014) 38; H. Nami Nomer ve Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (3. Baskı, Onikilevha 2016) 133; İsmail Gökhan Esin, '(Kanundan Doğan Şuf'a Hakkı ve Şerhedilmiş Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Haklar Örneğinde) Gayrimenkul Mülkiyetinin Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Özel Hukuk Takyitlerinin Çatışması', in İsmail Gökhan Esin (ed), *Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan* (İstanbul 1999) 226, 227; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 286; Özmen ve Yüce (n 2) 973.

³⁸ Rona Serozan, 'Nisbi Hakların Güçlendirilmesi' (1974) 40 (1-4) İÜHFMD 459, 476; Tahir Sebük, *Türk Medeni Kanunu'nda Şuf'a, İştira ve Vefa Hakları* (Kader 1951) 58; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 29) 386-387; Akipek ve Akıntürk (n 28) 319; Kocayusupaşaoğlu (n 1) 203.

³⁹ M. Kemal Oğuzman, 'Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar' (1965) 31 (1-4) İÜHFMD 209, 214; M. Kemal Oğuzman, 'Eşyaya Bağlı Haklara Hâkim Olan Esaslar' in *Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1978) 107, 108; Erel (n 29) 5; Şahan (n 22) 42; Gümüş (n 32) 97; Ünal/Başpınar (n 29) 46; Esin (n 37) 224-225; Özmen ve Yüce (n 2) 974.

denilmektedir⁴⁰. Bu etki TMK m. 1009/II'de açık bir şekilde ifade edilmektedir. Hükümde belirtildiği üzere, kişisel haklar şerh edilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Bu görüşe göre, şerhin birinci etkisi borcun doğumuna kadardır. Borç doğduktan sonra şerhin bir etkisi kalmamakta; borç hangi malik zamanında doğmuşsa ifa yükümlülüğü de o malike geçmektedir. Borç doğduktan sonra ise taşınmaz el değiştirse bile borç yeni malike geçmemektedir. Şerhi munzam etki olarak ifade ettiğimiz şerhin ikinci etkisi ise borç doğduktan sonra söz konusu olur. Borç doğmadığı sürece şerhin munzam etkisinden söz edilemez. Buna göre, munzam etkinin ortaya çıkması için şerh edilmiş olan kişisel hak sahibi hakkını kullanılarak taşınmazın mülkiyetini elde etmiş olması gereklidir⁴¹.

B. İsviçre Hukuku'nda Kişisel Hakların Şerhin Etkisine İlişkin Görüşler

Kişisel hakların şerhinin etkisi hususunda İsviçre Hukuku'nda ileri sürülen görüşlerden biri, kişisel hakkın şerh edilmesinin eşyaya bağlı borç etkisi yarattığı görüşüdür⁴². Bu görüşü savunan yazarlar, kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmazın el değiştirmesi halinde bu hakkın taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni hak elde edenlere karşı da ileri sürülebileceği ve taşınmazı devralan üçüncü kişilerin sözleşmenin tarafı haline gelerek sözleşmeden doğan edimleri yerine getirme yükümlülüğü altına girdiğini belirtmektedir.

İsviçre Hukuku bakımından ortaya atılan diğer bir görüşe göre ise, kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesiyle şerh edilen asıl hakla birlikte doğan ve akıbeti de o hakka bağlı başka bir ayni yan hak ortaya çıkmaktadır⁴³. Bu görüş

⁴⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 286; Sirmen (n 37) 211; Serozan, Eşya (n 37) 38; Aday (n 29) 646; Nomer ve Ergüne (n 37) 134; Erel (n 29) 205; Ayan (n 37) 417; aynı etki ifadesine yönelik eleştiri için bkz. Şahan (n 22) 167 vd.

⁴¹ Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 205; Erel (n 29) 84; Sirmen (n 37) 211; Nomer ve Ergüne (n 37) 134; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 286.

⁴² Kurt Pfeiffer, *Die Vormerkung persönlicher Rechte im Grundbuch nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch* (Druck und Verlag von H. R. Sauerländer & Co 1910) 41; Karl Heer, *Die Wirkung der Vormerkung Persönlicher Rechte im Grundbuch nach dem schweizerischen ZGB* (Verlag von Stämpfli & Cie 1930) 31; Piotet (n 29) 162 vd.; Vito Roberto und Stephanie Hrubesch-Millauer, *Sachenrecht* (Stämpfli 2009) 92; İsviçre Federal Mahkemesinin eşyaya bağlı borç görüşünü benimsemiği kararları da bulunmaktadır: BGE 128 III 127; BGE 101 II 240; BGE 98 III 55; şerhin eşyaya bağlı borç ilişkisi yaratmadığı görüşü için bkz. Pascal Simonius und Thomas Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht Band I: Grundlagen, Grundbuch und Grund Eigentum* (Verlag Helbing & Lichtenhahn 1995) 97-98.

⁴³ Peter Tuor, Bernhard Schnyder, Jörg Schmid ve Alexandra Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch* (13. Baskı, Schulthess 2009) 885; Jörg Schmid ve Bettina Hürliman- Kaup,

uyarınca, kişisel hakkın şerh edilmesi kişisel hakka açıklık kazandırır ve hakkı kamuya açık hale getirir. Bundan dolayı, üçüncü kişilerin hakka konu taşınmaz üzerinde kişisel hakka zarar verici nitelikte aynı hak kazanmazlar⁴⁴. Şerhe konu taşınmazın maliki ancak, şerhe konu haktan doğan yükümlülükle sınırlandırılmış şekilde taşınmaz üzerinde hukuki tasarrufta bulunabilir⁴⁵. Kişisel hakkın şerh edildiği taşınmazı devralan üçüncü kişi de şerhe konu hukuki ilişkiden doğan edimi yerine getirme yükümlülüğü altına girer⁴⁶.

Kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerinde üçüncü kişilere tanınan her türlü hakka karşı ileri sürülebileceği öğretide kabul edilmektedir⁴⁷. Buna göre, kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerine şerh edilen alım hakkı⁴⁸ veya kira sözleşmesi, taşınmaz üzerine konulan hacizlere ve sonradan tescil edilen rehin haklarına⁴⁹ karşı ileri sürülebileceği belirtilmektedir⁵⁰.

C. Değerlendirme

Kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmazın el değiştirmesi halinde şerhin etkisi bakımından öğretide farklı görüşler ileri sürülmüş olsa da kişisel hakkın şerhinin şerhten sonra üçüncü kişilere taşınmaz üzerinde sınırlı bir aynı hak tanınması halinde kişisel hakkın şerhinin nasıl bir etki yapacağı hususunda ise öğretide bir görüş ayrılığı bulunmamaktadır. Kişisel hakkın şerhinin etkisi konusunda görüş bildiren yazarlara baktığımızda, kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra tanınmış olan sınırlı aynı hakların munzam etki kapsamında kişisel hakka zarar verdiği ölçüde geçersiz olacağını ve terkin edilmesi gerektiğini be-

Sachenrecht, (3. Baskı, Schulthess 2009) 107; Jürg Schmid, 'Das Grundbuch' in Heinrich Hon-sell, Nedim Peter Vogt ve Thomas Geiser (eds), *BSK Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB Art. I-6 ZGB* (3. Baskı, Helbing Lichtenhahn 2006) 2269-2270; Bettina Dellion-Schegg, *Sachenrecht, Handkommentar* (4. Baskı, Schulthess 2023) 945-946; İsviçre Federal Mahkemesi'nin bu görüşü benimseyen kararları da bulunmaktadır. BGE 114 III 19; BGE 104 II 176.

⁴⁴ Schmid (n 43) 2269; Dellion-Schegg (n 43) 946.

⁴⁵ Dellion-Schegg (n 43) 946; Schmid (n 43) 2269-2270.

⁴⁶ Schmid (n 43) 2269; Dellion-Schegg (n 43) 946.

⁴⁷ BGE 128 III 127, Tuor, Schnyder, Schmid ve Rumo-Jungo (n 43) 885.

⁴⁸ BGE 102 III 120.

⁴⁹ Konuya ilişkin olarak İsviçre Federal Mahkemesi vermiş olduğu bir kararda, kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra tescil edilen rehin hakkının, kişisel hakkını kullanılarak taşınmazın mülkiyetini elde eden malik tarafından terkin edilmesinin talep edilebileceği belirtilmektedir. BGE 114 III 19, Tuor, Schnyder, Schmid ve Rumo-Jungo (n 43) 885.

⁵⁰ Tuor, Schnyder, Schmid ve Rumo-Jungo (n 43) 885.

lirtmektedirler. Esasında, kişisel hakkın şerhinin bu etkisi TMK m. 1009/II hükmünde de açık bir şekilde ifade edilmektedir. Bize göre de şerh edilmiş kişisel hak sahibi, şerhe konu taşınmaz üzerinde, kişisel hakkının şerh edilmesinden sonra kendi hakkıyla bağdaşmayan nitelikte hak kazanan kişilere karşı bu hakkını ileri sürebilir.

III. Sınırlı Ayni Haklar ile Şerh Edilmiş Kişisel Haklar Arasında Öncelik İlişkisi

A. Genel Olarak

Kişisel haklar ile sınırlı ayni hakların bir sıra ilişkisine girmesi ve aralarında bir hukuki uyumsuzluk doğması hakların hukuki niteliği bakımından kural olarak mümkün değildir⁵¹. Zira kişisel hakkın tapuya şerh edilmesi, şerhe konu taşınmaz üzerinde malikin tasarruf yetkisini kısıtlamamakta, diğer bir anlatımla şerh, tapu kütüğünü kilitlememektedir⁵². Her ne kadar bu hususta İsviçre Medeni Kanunu'nun 961a maddesinde⁵³ yer alan düzenleme gibi açık bir düzenleme bulunmasa da gerek TMK m. 1009/II, gerekse m. 1010/II hükmü uyarınca Türk hukuku açısından da bu sonuca varmak mümkündür⁵⁴. Kişisel hak şerh edildikten sonra taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak elde eden üçüncü kişiler, bu hakkı şerhle sınırlandırılmış şekilde kazanırlar⁵⁵. Bundan dolayı, şerh edilmiş kişisel hak sahibinin taleplerine ve şerh edilmiş hak nedeniyle ortaya çıkacak olan hukuki sonuçlara da katlanmak zorundadırlar⁵⁶. Bu bakımdan kişisel hakkın şerh edilmesiyle şerhe konu olan kişisel hak aynı taşınmaz üzerinde sonradan edinen sınırlı ayni haklara karşı ileri sürülebilir bir nitelik kazandığı için, şerh edilmiş

⁵¹ Mehmet Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar* (Savaş 2021) 41; Erel (n 29) 81.

⁵² Gürsoy Eren ve Cansel (n 15) 298; Sungurbey (n 1) 118; Reisoğlu Eşya (n 29) 208; Akipek ve Akıntürk (n 28) 317; Ayan (n 37) 416; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 198; Sebük (n 38) 55; Heer, taşınmaz üzerinde üçüncü kişi lehine tanınacak olan sınırlı ayni hakların çoğu zaman şerh edilmiş olan kişisel hakka zarar vermeyeceğini ve kişisel hakkın kullanılıp kullanılmayacağını şartla bağlı olması nedeniyle öngörülebilir olmadığı için kişisel hakkın şerhinin tapu sicilini tasarruf işlemine kapatmamasını doğru bulmaktadır. Heer (n 42) 31-32.

⁵³ İMK m. 961a: *"Bir şerh, derecede sonra gelen bir hakkın tescilini engellemez."*

⁵⁴ Ünal (n 51) 41.

⁵⁵ Şahan (n 22) 166-167; Ünal (n 51) 41; Paul Michael Günther, 'Die historische Entwicklung der Vormerkung' (zur Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der Rechtswissenschaft der Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Bielefeld 1997) 84; Herbert Fridemann, *Macht versehentliche Löschung einer Vormerkung das Grundbuch unrichtig?* (Ruchdruckerei M. Dittert & Co. 1934) 15; Pfeiffer (n 42) 41.

⁵⁶ Ünal (n 51) 41-42.

kişisel haklar ile sınırlı aynı haklar arasında bir bağdaşmazlık ve öncelik sorunu ortaya çıkabilir.

TMK'da şerh edilmiş kişisel haklar ile sınırlı aynı hakların çatışması halinde, bu haklar arasındaki sıra ilişkisini düzenleyen doğrudan bir düzenleme bulunmamaktadır⁵⁷. Bununla birlikte, kişisel hakların şerhini düzenleyen TMK m. 1009/II ve aynı hakların sıralarını düzenleyen TMK m. 1022/I hükümleri uyarınca şerh edilmiş kişisel haklar ile sınırlı aynı haklar arasındaki sıra ilişkisinin de sınırlı aynı hakların tabi olduğu zaman itibarıyla önce kurulan hak sonraki haktan önce gelir ilkesine tabi olduğu, bu haklar arasındaki öncelik sırasının da zamana öncelik ilkesine göre çözüleceği öğretide kabul edilmektedir⁵⁸. Bu ilkeye "*prior tempore potior iure*"⁵⁹, veya "*kıdeme itibar ilkesi*" de denilmektedir⁶⁰. Aynı haklar arasındaki sıra ilişkisini düzenleyen TMK m. 1022/I hükmü uyarınca, aynı haklar tapu kütüğüne yapılacak tescil ile doğar ve sıraları da tescil edildikleri bu tarihe göre belirlenir. Ancak rehin hakkı diğer haklar arasında bir sıra ilişkisi söz konusu olması halinde, sıra düzeni belirlenirken diğer hakların kuruluş tarihi dikkate alınırken taşınmaz rehninin tescil tarihi değil kurulmuş olduğu derecenin kuruluş tarihi esas alınır⁶¹.

B. Şerh Edilmiş Kişisel Hakların Sınırlı Aynı Haklara Karşı İleri Sürülmesinin Şartları

1.Genel Olarak

Kişisel hak tapuya şerh edilmesinden ve etkisini göstermeye başlamasından sonra taşınmaz üzerinde tanınmış olan sınırlı aynı haklar ile bir sıra ilişkisine gir-

⁵⁷ Ünal (n 51) 42; Heer (n 42) 38.

⁵⁸ Sema Karabacak Furuncı, 'Sınırlı Aynı Haklar Arasında Sıra İlişkisi' (2016) 74 (2) İÜHFM 773, 784; İlhan Helvacı, *Türk Medeni Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan İpotek* (Onikilevha 2008) 387; Sirmen (n 37) 518; Ünal (n 51) 42; Nomer ve Ergüne (n 37); Akipek ve Akıntürk (n 28) 28; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 30) 679; Aday (n 29) 645; İsviçre Hukuku bakımından, Thierry Dubois, *La Modification du Rang des Driots de Gage Immobiliers Ensuite de Convetion de Posposition* (Impriemire Chambloz S.A. 2003) 51; Christina Schmid-Tschirren, '«Prior tempore, potior iure» - Ausführungen zum sachenrechtlichen' (2014) 1 (Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag) Zeitschrift des Verbandes bernischer Notare 316, 316 vd.

⁵⁹ "*Hakkın kazanılmasında zaman bakımından önce gelen, hukuken önceliklidir.*"

⁶⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 894; Akipek ve Akıntürk (n 28) 24; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 30) 679; Serozan, Eşya (n 37) 71; Schmid-Tschirren (n 58) 318.

⁶¹ Faruk Acar, *Rehin Hukuku Dersleri* (Vedat 2015) 28; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 895; Akipek ve Akıntürk (n 28) 771; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 15) 996; Sirmen (n 37) 603.

mekte ve zaman olarak önce şerh edilmiş olan kişisel haklar sonradan gelen sınırlı aynı haklara karşı öncelikli hale gelmektedir. Bu husus TMK m. 1009/II hükmünde de düzenlenmiş olup hükmün lafzı şu şekildedir: *“Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.”*. Hükme baktığımızda sadece şerh edilmiş olan kişisel hakkın zaman olarak sonradan gelen diğer haklara karşı bir önceliği olduğu ve bundan dolayı da bu hakkın diğer haklara karşı ileri sürülebileceği belirtmektedir. Ancak hükümde kişisel hak sahibinin bu hakkını hangi şartlarda ve ne şekilde ileri sürebileceğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Her ne kadar bu şartlar açık bir şekilde kişisel hakların önceliğini düzenleyen TMK m. 1009/II hükmünde belirtilmemiş olsa da kişisel hak sahibinin hakkını ileri sürebilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekir. Buna göre, ilk olarak şerh edilmiş olan hakka konu borcun doğması için hak sahibinin bu hakkını kullanması ve şerhin munzam etkisinin ortaya çıkmalıdır. İkinci şart, sınırlı aynı hakkın zamansal olarak kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra tanınmış olmasıdır. Bu konuda gerçekleşmesi gereken son şart ise sınırlı aynı hakkın, kişisel hak ile bağdaşmayan nitelikte olması ve kişisel hakkın kullanımını engellemesidir.

2. Munzam Etkinin Ortaya Çıkması

Şerh edilmiş kişisel bir hakkın taşınmaz üzerinde sonradan tanınmış olan sınırlı aynı haklara karşı ileri sürülebilmesi için kişisel hakkın konusunu oluşturan borcun doğması gerekmektedir⁶². Şerh edilmiş olsa da kişisel hak sahibinin borcun doğmamış olduğu bir durumda, taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı haklara karşı bu hakkını ileri sürebilmesi söz konusu olmaz. Zira borç doğmadığı sürece şerhin munzam etkisinin bir rolü bulunmamaktadır.⁶³ Bu çerçevede, kişisel hakkını şerh ettiren hak sahibi, şerhe konu taşınmaz üzerinde sonradan tanınmış olan sınırlı aynı haklara karşı bu hakkını ancak borç ilişkisi kurulduktan yani borç doğduktan sonra ileri sürebilir.

Uygulama açısından değerlendirdiğimizde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan tescil davalarında taşınmaz üzerinde hakkın şerh edilmesinden sonra tanınmış diğer hakların terkininin de aynı dava içerisinde tescil ile birlikte talep edildiği görülmektedir⁶⁴. Bu bağlamda, kişisel hakkını tapu sici-

⁶² Erel (n 29) 82; Sirmen (n 37) 211; Nomer ve Ergüne (n 37) 134; Oğuzman Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 287; Gümüş (n 32) 106; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 205.

⁶³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 286; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 205.

⁶⁴ “Vaad alacaklısı isterse açacağı tescil davasında bu sınırlamaları koyduran şahıs ve kurumları vaad borçlusuna ile beraber hasım göstererek sınırlamaların kaldırılmasını da talep edebilir.”

line şerh ettiren alacaklı, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak elde edenlere karşı hakkını en erken taşınmazın mülkiyetinin kendi adına tescil edilmesine ilişkin talebiyle birlikte ileri sürebilir. Bu hususa ilişkin İsviçre Federal Mahkemesi de vermiş olduğu bir kararda, şerh edilmiş ön alım hakkı sahibinin hakkını kullanarak taşınmazın mülkiyetini kazandıktan sonra taşınmaz üzerinde sonradan tanınmış olan üst hakkının terkinini talep edebileceğini belirtmektedir⁶⁵.

3. Sınırlı Ayni Hakkın Kişisel Hak Tapu Siciline Şerh Edildikten Sonra Tanınmış Olması

Hak sahibinin şerh edilmiş kişisel hakkını sınırlı ayni haklara karşı ileri sürbilmesinin bir diğer şartı da sınırlı ayni hakkın kişisel hak tapu siciline şerh edilmesinden sonra ve şerhin etkisinin devam etmekte olduğu süre içerisinde tanınmış olmasıdır. Şerh edilmiş kişisel haklar ile sınırlı ayni haklar arasındaki sıra ilişkisi, sınırlı ayni hakların tabi olduğu zaman itibarıyla önce kurulan hak sonrakı haktan önce gelir ilkesine tabidir. Şerh edilmiş kişisel haklar ile sınırlı ayni haklar arasındaki öncelik sırası da zamana göre öncelik ilkesine göre çözümlenmelidir. Buna göre, sınırlı ayni haklar arasındaki sıra ilişkisini düzenleyen TMK m. 1022/I hükmü ile bu hükmü esas alan TST m. 23/I hükmü uyarınca göre taşınmaz üzerindeki hakların öncelik sırası tapu siciline yapılan kaydın önceliğine göre belirlenmelidir⁶⁶. TST m. 23/III'te tapu siciline yapılan kaydın saat ve dakikasının da yazılması gerektiği belirtilmektedir. Bu şekilde, aynı gün içinde şerh

Yargıtay 14 HD, 11240/12204, 23.10.2008 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 05.02.2025; “Şerhin ikinci etkisi; şerhten sonra taşınmazda hak kazanmış olanlardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenlerin haklarının bertaraf edilmesini sağlamasıdır. Buna şerhin munzam etkisi denir. (Oğuzman, K./Seliçi, Ö./Oktay-Özdemir S.: Eşya Hukuku, İstanbul 2014, s.247 vd.)”. Bu bakımdan davacı şirket, davaya dayanak yapılan satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkı temellük ettiğine ve bu hak tapuya şerh edilmek suretiyle hukuken güçlendirildiğine göre, sonradan davalı banka lehine tesis edilen ipoteğin tapu kaydından silinmesini isteyebilir”. Yargıtay 14 HD, 2321/6434, 15.10.1985 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 05.02.2025; ayrıca bkz. Yargıtay HGK, 4-12/1005, 02.11.2015 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 05.02.2025.

⁶⁵ “Davacı ön alım hakkını etkili bir şekilde kullandıktan sonra, davalı Karl Rigert'in bu hak kapsamında tescil edilen ve menfaatlerine açıkça zarar veren inşaat hakkının iptalini talep etme hakkına sahiptir”. BGE 85 II 488; sonradan gelen alım hakkının terkin edilmesi gerektiğine ilişkin karar için de bkz. BGE 85 II 572; İsviçre Federal Mahkemesi vermiş olduğu başka bir kararında da kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra tescil edilen rehin hakkının, kişisel hak sahibi tarafından taşınmazın mülkiyeti elde edildikten sonra terkin edilmesinin talep edilebileceğini belirtmektedir. BGE 114 III 19, Tuor, Schnyder, Schmid ve Rumo-Jungo, (n 43) 885.

⁶⁶ Karabacak Furuncı (n 58) 784; Sirmen (n 37) 518; Ünal (n 51) 42; Nomer ve Ergüne (n 37) 133; Helvacı (n 58) 387; Akipek ve Akıntürk (n 28) 28; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 30) 679; Aday (n 29) 645; Dubois (n 58) 51; Schmid-Tschirren (n 58) 316 vd.

edilen kişisel hak ile tescil edilen rehin hakkı arasındaki öncelik sırası, hakkın saat ve dakika bakımından kaydedildiği ana göre belirlenir. Böylece aynı gün içerisinde ama saat ve dakika bakımından önce yevmiye defterine kaydedilen hak, aynı gün içerisinde kaydedilen diğer haklar bakımından öncelik hakkı kazanır. Bununla birlikte, ipotek bakımından, ipotek ile taşınmaz üzerindeki diğer haklar arasındaki öncelik ilişkisi tespit edilirken ipotek hakkının tescil edildiği tarih değil ipoteğin tescil edilmiş olduğu derecenin kuruluş tarih, saat ve dakikası esas alınır⁶⁷.

4. Hakkın Sınırlı Aynı Hak ile Bağdaşmaması

Şerh edilmiş kişisel hak ile rehin hakkı arasında bir öncelik sorunu çıkması bu hakların birbirleriyle olan ilişkilerine bağlıdır. Buna göre, şerh edilmiş kişisel hak ile şerhten sonra tanınmış olan bir sınırlı aynı hak arasında öncelik sorunu ancak sonradan tanınmış olan rehin hakkı ile şerh edilmiş kişisel hak birbiriyle bağdaşmadığı takdirde söz konusu olur. Esasında Alman Medeni Kanun'unun kişisel hakların şerhine ilişkin hükmü olan BGB § 883/II'de kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerinde yapılan tasarruf işlemlerinin kişisel hakkı engellediği ve bozduğu ölçüde geçersiz olacağı açık bir şekilde ifade edilmektedir⁶⁸. Ancak bu hükmün karşılığı olan İsviçre Hukuku bakımından ZGB m. 959/II ve Türk Hukuku bakımından TMK m. 1009/II'de bu şekilde bir ifadeye yer verilmemiştir. Bununla birlikte, öğretide kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra üçüncü kişilere tanınmış olan sınırlı aynı hakların şerh edilmiş kişisel hakkın kullanımını engellediği ölçüde geçersiz sayılması gerektiği oybirliği ile kabul edilmektedir⁶⁹.

⁶⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 895; Akipek ve Akıntürk (n 28) 771; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 15) 996; Acar (n 61) 28; Sirmen (n 37) 603; Selmani Okumuş ve Bahadır Demir, 'Sabit Derece Sisteminde Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı' (2017) 66 (3) AÜHFD 605, 607.

⁶⁸ Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 204; İsviçre Hukuku bakımından bkz. Pfeiffer (n 42) 68-69; Alman Hukuku bakımından bkz. Günther (n 55) 84.

⁶⁹ Sebük (n 38) 60; Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 204; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 286; Arif Kalkan, *Tapu Sicilinde Yanlış Yazım ve Düzeltme* (Seçkin 2024) 45; Şahan (n 22) 166; Gümüş (n 32) 103; Resioğlu (n 28) 209; Sirmen (n 37); Ünal (n 51) 42; Erel, bu sonuca varırken rehin hakkından sonra kurulan sınırlı aynı haklara ilişkin TMK m. 869/II hükmünün kıyasen buraya uygulanması gerektiğini belirtmektedir, Erel (n 29) 82; aynı yönde Sebük (n 38) 60.

IV. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hak ile Sözleşmeden Doğan İpoteğin Durumu

A. Genel Olarak İpotek Kavramı

İpotek, kişisel bir alacağı rehin konusu taşınmazın değerinden elde etme yetkisi veren ve alacağa aynı güvence oluşturan rehin hakkı olarak tanımlanmaktadır⁷⁰. Tanımda da belirtildiği üzere ipoteğin amacı bir alacağı teminat altına almaktır. Bu yönüyle ipotek, alacağa bağlı fer'i hak niteliğindedir⁷¹. İpotek, mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya ileride doğma ihtimali yüksek olan herhangi bir alacak için kurulabilir (TMK m. 881). Buna göre, koşula bağlı veya koşulsuz, belirli veya belirsiz her türlü alacağın ipotekle teminat altına alınması mümkündür⁷². Bununla birlikte, bir yapma veya yapmama edimi veya para dışında bir verme ediminin de ipotekle teminat altına alınabileceği kabul edilmektedir⁷³. Ancak yapma, yapmama veya verme ediminin karşılığı olarak kurulacak olan ipoteklerde, bir edimin yerine getirilmemesinin karşılığının bedel olarak taraflarca kararlaştırılması ve bu bedelin ipotek miktarı olarak tapuda gösterilmesi gerekir⁷⁴.

B. İpoteğin Kurulması

İpoteğin geçerli olarak kurulması için tapu siciline tescil edilmesi gereklidir. (TMK m. 856). Tescilin geçerli olarak yapılması için geçerli bir kazanma sebebi-ne dayanması ve taşınmaz maliki tarafından tescil isteminde bulunulması gereklidir. Kazanma sebebi kural olarak taraflar arasında yapılacak bir rehin söz-

⁷⁰ Diğer tanımlar için; Akipek ve Akıntürk (n 28) 786; Sirmen (n 37) 631; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1094; Helvacı (n 58) 3 vd.; Nomer ve Ergüne (n 37) 202; Selahattin S. Tekinay, *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku, II/3)* (Filiz 1993) 106; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (7. Baskı, Yetkin 2017) 518; Ayan (n 37) 219.

⁷¹ Akipek ve Akıntürk (n 28) 775; Sirmen (n 37) 631; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 1094.

⁷² Geciktirici şarta bağlı alacaklar, değişken ve ileride doğma ihtimali yüksek alacaklar için sadece üst sınır ipoteği kurulabilecektir. Bu tür alacaklar için anapara ipoteği şeklinde taşınmaz rehni kurulması mümkün değildir. Akipek ve Akıntürk (n 28) 786; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 1095; Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar* (2. Baskı, İstanbul Üniversitesi Yayınları 1983) 376-377.

⁷³ Bu şekilde yapma, yapmama ve paradan başka bir şey verilmesi borçlarını teminat altına almak için yapılan ipoteklerin esasında borcun ifa edilmemesi halinde istenecek olan tazminatın karşılanması amacıyla kurulduğu görüşü için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1094 dn.254; Helvacı (n 58) 7 vd.

⁷⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1094.

leşmesidir. Rehin sözleşmesi, taşınmaz maliki ile rehin alacaklısı arasında yapılan ve taşınmaz malikinin alacaklıya karşı taşınmazı üzerine rehin hakkı kurma borcu altına girdiği bir sözleşmedir. Sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi resmi şekilde yapılması gereklidir (TMK m. 856/II). Resmi şekil, TK m. 26/I hükmü gereği, tapu müdürü veya onun görevlendireceği memur tarafından düzenleme şeklinde hazırlanmış resmi senetle sağlanır. Kazanma sebebin geçerli olması için de kazanma sebebinin geçerli bir borç ilişkisine dayanması gereklidir⁷⁵. Buna göre, anapara ipoteğinde temel ilişkiden doğmuş bulunan bir alacak teminat altına alınmaktadır. Temel borç ilişkisinin geçersiz olmasından dolayı herhangi bir alacak doğmamışsa, bu alacağa dayalı olarak yapılan ipotek tescili alacaklı lehine bir rehin hakkı doğurmaz. İleride doğacak veya ileride doğma ihtimali yüksek olan bir alacak için kurulan üst sınır ipoteğinde ise, borcun doğumuna yol açacak veya doğmasının ihtimal dahilinde olduğunu gösteren bir temel alacak ilişkisinin varlığının ipotek kaydından anlaşılması gerekir. Zira gelecekte doğacak belirsiz bir alacak grubunun ipotek sözleşmesine konu olması TMK m. 23 bağlamında kişilik hakkı ihlali oluşturabilir⁷⁶.

C. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Tapuya Şerh Edilmemesi Halinde İpotek ile Arasındaki Öncelik İlişkisi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmasıyla doğan kişisel nitelikteki hakkın kural olarak sınırlı aynı haklarla bir sıra ilişkisine girmesi ve aralarında bir hukuki uyumsuzluk doğması hakların hukuki niteliği bakımından kural olarak mümkün değildir⁷⁷. Bu bakımdan, henüz kişisel hakkı doğuran sözleşme yapılmadan veya sözleşme yapılmakla birlikte sözleşmeden doğan hak tapuya şerh edilmeden önce sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde mevcut bulunan ipotek arasında bir sıra ilişkisi doğması söz konusu değildir. Tarih olarak ne kadar önce yapılmış olsa da sözleşmeden doğan kişisel nitelikteki bir hakkın, aynı hak niteliğindeki rehin hakkına karşı ileri sürülmesi mümkün değildir. Bu bağlamda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkını tapu siciline şerh ettirmeyen sözleşme lehtarının, sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde tescil edilmiş olan rehin hakkına karşı bu hakkını ileri sürmesi mümkün değildir. An-

⁷⁵ Helvacı (n 58); Köprülü ve Kaneti (n 72) 377; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1095; Akipek ve Akıntürk (n 28) 787; Sirmen (n 37) 632; Barış Özçelik, 'İpoteğin Alacağa Bağlılığı' (2017) 33 (4) BATİDER 157, 159; Nomer ve Ergüne (n 37) 203.

⁷⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1096; Özçelik (n 75) 165; Tekinay (n 70) 107.

⁷⁷ Erel (n 29) 81.

cak sözleşme lehtarı isterse taşınmazın mülkiyetini rehin hakkıyla kısıtlanmış şekilde kazanabilir⁷⁸.

D. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Tapuya Şerh Edilmiş Olması Halinde İpotek ile Arasındaki Öncelik İlişkisi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapuya şerh edilmesinden sonra sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde bir ipotek derecesi ve buna bağlı bir ipotek kurulması mümkündür. İpotek, kişisel bir alacağı rehin konusu taşınmazın değerinden elde etme yetkisi veren ve alacağa aynı güvence oluşturan taşınmaz rehni türüdür. İpotek sahibi teminat altına alınan alacağının ödenmemesi halinde, ipoteye konu taşınmazı yetkili icra organlarınca paraya çevirtmek suretiyle alacağını öncelikli olarak elde etme yetkisine sahiptir⁷⁹. İpotegın hak sahibine vermiş olduğu bu yetki, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını kullanarak taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını elde eden eski vaat alacaklısı yeni malikin mülkiyet hakkıyla bağdaşmayan, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı niteliktedir. Yeni malik, tarafı olmadığı bir borç ilişkisinden kaynaklanan alacağın ödenmemesi nedeniyle taşınmazın satılması ve mülkiyetini kaybetme riskiyle karşı karşıya kalmaktadır. Bu yönüyle ipotek ile mülkiyet hakkının bağdaşmadığı açık şekilde ortadadır. Daha önce de belirttiğimiz üzere, ipotek hakkı ile diğer hakların sıra düzeni belirlenirken diğer hakların kuruluş tarihi dikkate alınırken taşınmaz rehninin tescil tarihi değil kurulmuş olduğu derecenin kuruluş tarihi esas alınır⁸⁰. Bundan dolayı, ipotegın bağılı olarak kurulduğu derecenin tescil edildiğı tarihten önce kişisel hakkını şerh ettiren hak sahibi, bu hakkını ileri sürerek taşınmazın mülkiyetini elde ettikten sonra ipotegın terkin edilmesini talep edebilir⁸¹.

⁷⁸ Yargıtay 14 HD, 14622/2813, 28.02.2012; Yargıtay 14 HD, 1873/1165, 23.02.2021; Yargıtay 14 HD, 1816 /1176, 23.02.2021 <<https://karararama.yargitay.gov.tr>> Erişim Tarihi 25 Şubat 2025.

⁷⁹ Ayan (n 37) 219; Akipek ve Akıntürk (n 28) 786; Sirmen (n 37) 631; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 1094; Helvacı (n 58) 3 vd.; Nomer ve Ergüne (n 37) 202; Tekinay (n 70) 106; Esener ve Güven (n 70) 518.

⁸⁰ IV. 3. Sınırlı Ayni Hakkın Kişisel Hak Tapu Siciline Şerh Edildikten Sonra Tanınmış Olması

⁸¹ Özel olarak rehin hakları bakımından, Helvacı (n 58) 388; Acar (n 61) 36; Gizem Özkan Şahin, *Hukuki İşlemden Doğan Taşınmaz Rehni (İpotek Sözleşmesi)* (Seçkin 2024) 370; genel olarak sınırlı ayni haklar bakımından Şahan (n 22) 166; Erel (n 29) 83; Sungurbey (n 1) 122; Aday (n 29) 631; öğretide bir görüş şerhten sonra tescil edilen rehin hakkının terkin edilmesini kabul etmekle birlikte, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden sonra tanınmış olan rehin hakkının irtifak hakları ve taşınmaz yüküyle bir tutulamayacağını belirterek rehin hakkının yük oluşturmadığını aksine taşınmaz satış vaadi alacaklısına kolaylık sağladığını belirtmektedir. Şöyle ki,

V. Kanundan Doğan Tescile Tabi Olmayan İpotek Hakları Karşısında Şerh Edilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Durumu

A. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotekler

Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları Türk Medeni Kanunu'nda üç farklı durum için düzenlenmiş olup bu ipotekler kanundan dolayı sicil dışı, tescille gerek olmadan doğarlar. Bu ipotekler istenirse tapuya tescil edilebilir ancak yapılacak bu tescil açıklayıcı nitelikte bir tescil olur⁸². Tescile tabi olmayan kanuni ipotekler Türk Medeni Kanunu'nda üç ayrı hükümde düzenlenmiştir. Bunlardan ilki TMK m. 865/III'te yer alan düzenlemedir. İpotekli taşınmazın malikinin taşınmazın değerinin düşmesini önleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Ancak taşınmaz maliki bu hükme aykırı şekilde taşınmazın değerinin düşmesine kusuruyla neden oluyorsa, rehin alacaklısı önce hâkimden bu davranışların yasaklanmasını talep edebilir (TMK m. 865/I). Alacaklı, taşınmazın değerini düşüren hususları ortadan kaldırmak için gereken önlemleri almak üzere hâkim tarafından yetki talep edebileceği gibi gecikmesinde tehlike bulunan hâllerde, hâkimden yetki talep etmeden gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir (TMK m. 865/II). Rehin alacaklısının bu tedbirleri almak için yapmış olduğu masraflara yönelik olarak diğer tüm aynı haklardan ve şerhlerden öncelikli bir tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakkı vardır (TMK m. 865/III)⁸³.

Taşınmazın değeri malikin kusuru olmadan da azalabilir. Örneğin, yetkili kamu otoritesinin aldığı karar veya doğal afet nedeniyle taşınmazın uğradığı zarar nedeniyle taşınmazın değeri azalabilir⁸⁴. Değer azalmasının ortaya çıkmasında malikin kusurunun olmadığı durumlarda rehin alacaklısı değer azalmalarına karşı kendiliğinden önlem alabilir. Rehin alacaklısına bu durumda yapmış

satış vaadi sözleşmesi alacaklısı hakkını kullandıktan sonra satış bedelini peşin ödemek yerine taşınmazı üzerindeki rehin hakkıyla birlikte kabul ederek peşin olarak ödemesi gereken satış bedelini, rehin bedelinden mahsup ederek yapması gereken ödemeyi rehin bedelinin vadesine kadar uzatarak kendisine bir ödeme kolaylığı yaratabilir. Ancak rehin hakkı bedelinin sözleşmede kararlaştırılan satış bedelini aşması halinde satış bedelini aşan kısmının terkin edilmesini talep edebileceğini belirtmektedir. Kocayusufpaşaoğlu (n 1) 207; Sebük (n 38) 67.

⁸² Nomer ve Ergüne (n 37) 204; Helvacı (n 58) 403; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1110; Sirmen (n 37) 641.

⁸³ Açıklamalar için bkz. Mehmet Egehan Coşkun ve Rabia Kayaaltı, 'Kanundan Doğan İpotek Hakları' in Saibe Oktay- Özdemir ve Batuhan Akkuş (eds), *İpotekle İlgili Makaleler* (Filiz 2021) 255, 261; Özge Yenice Ceylan, 'Türk Medeni Kanunu'na Göre Tescile Tabi Olmayan İpotekler' (2018) 26 (3) SÜHFD 241, 246.

⁸⁴ Coşkun ve Kayaaltı (n 83) 262; Yenice Ceylan (n 83) 254; Helvacı (n 58) 244.

olduğu masraflar için, TMK m. 865/III hükmüyle benzer şekilde, tescile tabi olmayan taşınmaz üzerindeki diğer tüm ayni haklardan ve şerhlerden öncelikli bir kanuni ipotek hakkı tanınmıştır (TMK m. 867/II). Bu durumda, TMK m. 865/III hükmünden farklı olarak gecikmesinde sakınca bulunan bir durumun varlığı veya mahkemeden izin alınması zorunluluğu bulunmamaktadır⁸⁵. Ayrıca bu durumda malik, rehin alacaklısının yapacağı masraflardan doğan alacağından dolayı tüm malvarlığı ile değil rehin konusunun paraya çevrilmesi sonucunda elde edilecek miktarla sınırlı olarak sorumlu olup hüküm bu yönüyle de TMK m. 865/III'ten farklıdır⁸⁶.

Tescile tabi olmayan kanuni ipoteklerden sonuncusu ise TMK m. 876'da düzenlenmiştir. Hüküm uyarınca, rehin alacaklısı, rehinli taşınmazın korunmasına yönelik olarak zorunlu masraf yapmışsa veya taşınmazın sigortalanması için gereken sigorta primlerini ödemişse, yapmış olduğu bu masraflardan doğan alacakları için tescile gerek olmaksızın, asıl alacağı güvence altına alan rehin ile aynı sırada bir ipotek hakkı vardır⁸⁷.

B. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotekler ile Şerh Edilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Arasındaki İlişkisi

Rehin konusu taşınmazın değerini koruma amacıyla düzenlenmiş olan tescile tabi olmayan kanuni ipotekler Türk Medeni Kanunu'nda üç ayrı hükümde düzenlenmiştir. TMK m. 865/III'te rehne konu taşınmazın malikinin, rehinli taşınmazın değerini düşüren davranışlarını engellemek amacıyla rehin alacaklısı tarafından alınan tedbirlere ilişkin masraflara yönelik olarak, rehin alacaklısına, diğer tüm ayni haklardan ve şerhlerden öncelikli bir tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakkı tanınmıştır⁸⁸. TMK m. 867/II'de de rehne konu taşınmazda malikin kusuru olmadan ortaya çıkan değer azalmasına karşı rehin alacaklısının aldığı önlemlere ilişkin olarak yapmış olduğu masraflar için diğer tüm ayni haklardan ve şerhlerden öncelikli bir tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakkı tanınmıştır. Bu iki hükümde de kanuni ipoteğin tescile tabi olmadığı ve diğer bütün haklardan öncelikli olduğu açık bir şekilde kanunda belirtilmiştir. Belirtmek gerekir ki, bu tür tescile tabi olmayan kanuni ipoteğin söz konusu olması için taşınmaz üzerinde hali hazırda bir rehin hakkı bulunması gerekmektedir. İlgili kanun hü-

⁸⁵ Yenice Ceylan (n 83) 257; Coşkun ve Kayaaltı (n 83) 262.

⁸⁶ Coşkun ve Kayaaltı (n 83) 262.

⁸⁷ Sirmen (n 37) 641; Coşkun ve Kayaaltı (n 83) 263.

⁸⁸ Coşkun ve Kayaaltı (n 83) 261; Yenice Ceylan (n 83) 246.

kümlelerinde yer alan şartların gerçekleşmesi halinde ortaya çıkan kanuni ipotek hakkı, ipotek alacaklısının halihazırda tescil edilmiş olan hakkından ve taşınmaz üzerinde tescil edilmiş bulunan diğer yüklerden de öncelikli hale gelmektedir. Buna göre, satış vaadi ilişkisi doğuran hakkın şerh edilmiş olduğu bir taşınmaz üzerine sonradan tanınmış olan bir ipotek hakkından doğan kanuni ipotek hakkı, şerh edilmiş kişisel haktan da öncelikli olur. Kişisel hak sahibi kendinden sonra gelen rehin hakkına karşı bu hakkını ileri sürebilir ancak bu ipoteğe bağlı olarak TMK m. 865/III veya TMK m. 867/II gereği ortaya çıkan tescile tabi olmayan kanuni ipoteklere karşı şerh edilmiş olan kişisel hakkını kanuni düzenleme gereği ileri süremez. Şerh edilmiş hak sahibi eşyaya bağlı borç niteliğinde olan bu kanuni ipoteklere katlanmak zorundadır. Ancak, hali hazırdaki ipotek, satış vaadi sözleşmesinin şerhinden sonra tesis edilmişse, buna bağlı olarak TMK m. 865/III veya TMK m. 867/II hükümleri gereği mevcut ipotek kapsamına dahil olan tescile tabi olmayan ipoteklere karşı da şerh edilmiş satış vaadi hakkı ileri sürülebilir.

TMK m. 876'da düzenlenen tescile tabi olmayan kanuni ipotekte rehin alacaklısı, rehinli taşınmazın korunması için gereken zorunlu masrafları karşılamışsa veya taşınmazın sigortalanması için gereken sigorta primlerini ödemişse, yapmış olduğu bu masraflardan doğan alacakları için tescile gerek olmaksızın, asıl alacağı güvence altına alan rehin ile aynı sırada bir ipotek hakkı vardır⁸⁹. Ancak hükümde de belirtildiği üzere söz konusu tescile tabi olmayan kanuni ipotek, diğer iki tescile kanuni ipotekten farklı olarak doğmasına sebep olan rehin hakkıyla aynı sırayı paylaşmaktadır. Kanun koyucu bu kanuni ipoteğe özel bir öncelik hakkı tanımamıştır. Bu bakımdan, satış vaadi ilişkisi doğuran hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerinde tanınmış olan ipotek hakkına bağlı olarak, TMK m. 876 hükmünde yer alan şartların gerçekleşmesinde dolayı ortaya çıkan kanuni ipotek hakkı, bağlı olduğu rehin hakkıyla aynı sırada kabul edildiği için hakkını şerh ettirmiş olan kişisel hak sahibi kendinden sonra taşınmaz üzerinde tanınmış rehin hakkına bağlı olarak ortaya çıkan bu kanuni ipoteğe karşı da şerh edilmiş kişisel hakkını bu kanuni ipoteğe karşı da ileri sürebilir.

⁸⁹ Sirmen (n 37) 641; Coşkun ve Kayaaltı (n 83) 263.

VI. Kanundan Doğan Tescile Tabi İpotek Hakları Karşısında Şerh Edilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Durumu

A. Tescile Tabi Kanuni İpotekler

Tescile tabi kanuni ipotekler, Türk Medeni Kanunu başta olmak üzere Türk Borçlar Kanunu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda⁹⁰ düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nda kanuni ipotek hakları birkaç bölümde düzenlenmiştir. Taşınmaz rehni bölümünde özel olarak düzenlenmiş olan bu kanuni ipotek hakları şunlardır: TMK m. 893/I'de taşınmazını satan kişiye kanuni ipotek hakkı tanınmıştır. Buna göre, taşınmazını satan kişi, resmi senette belirtilmiş olan satış bedelinin ödenmemesi halinde, bu alacağını teminat altına almak için mülkiyetini alıcıya devretmiş olduğu taşınmaz üzerinde ipotek hakkı kurma hakkı tanınmıştır. TMK m. 893/II hükmünde ise, elbirliği ortaklığa giren taşınmazın/taşınmazların paylaşımından doğan alacakların teminat altına alınması için, payını devreden elbirliği malike kanuni ipotek hakkı tanınmıştır. TMK m. 893/III'te son olarak, taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlara da kanuni ipotek hakkı tanınmaktadır. Öğretide bu ipoteğe, yapı ipoteği, yapı alacaklısı ipoteği veya inşaatçı ipoteği adı verilmektedir⁹¹.

Üst hakkı bakımından hem taşınmazında üst hakkı tanıyan malike hem de üst hakkı sahibine ayrı ayrı kanuni ipotek kurma hakkı tanınmıştır. Üst hakkı sahibi için öngörülen kanuni ipotek hakkı, TMK m. 829/II'de düzenlenmiştir. Buna göre, üst hakkının sona ermesinden sonra kalan yapı için taşınmaz malikinin, üst hakkı sahibine bir bedel ödemesi kararlaştırılabilir. Kararlaştırılan bedelin malik tarafından ödenmemesi veya güvence altına alınmaması halinde, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir (TMK m. 829/II). Taşınmazı üzerinde üst hakkı tanıyan malik lehine düzenlenmiş kanuni ipotek hakkı ise TMK m. 834'te yer almaktadır⁹². Hüküm uyarınca üst hakkı kurulurken, üst hakkı için üst hakkı sahibi

⁹⁰ Kat Mülkiyeti Kanunu, Kanun Numarası: 634 Kabul Tarihi:23/06/1965, RG 02/07/1965/12038.

⁹¹ Sirmen (n 37) 641; Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1112; Nomer ve Ergüne (n 37) 211; Alper Uyumaz, 'Yapı (İnşaatçı) İpoteği' (2008) 8 (1-2) EBYÜHFD 225, 232.

⁹² Arif Barış Özbilen, 'Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkı' (2016) 26 (126) TBB 280 vd.

tarafından ödenmesi kararlaştırılan bedelin irat şeklinde ödenmesi kararlaştırılmış olması halinde, arazi malikine, tapuya kayıtlı taşınmaz niteliğindeki üst hakkı üzerinde irat alacağının en fazla üç yıllık bedeli ile sınırlı olmak üzere tescile tabi bir kanuni ipotek kurma yetkisi verilmiştir. İlgili hükümde de belirtildiği üzere, bu kanuni ipoteğin kurulabilmesi için, üst hakkının ayrı bir tapu kütüğü sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmiş gereklidir⁹³. Üst hakkından doğan irat alacağının güvencesi olan kanuni ipoteğin tescil edilmesi için taşınmaz malikine doğrudan tescil talep etme yetkisi tanınmamış olup taşınmaz malikine bu hususta üst hakkı sahibine yöneltebileceği bir talep hakkı tanınmıştır (TMK m. 834/I).

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş olan tescile tabi kanuni ipotek hakkı ölünceye kadar bakma sözleşmesinde düzenlenmiştir. TBK m. 613'te yer alan düzenleme uyarınca, bakım borçlusuna bir taşınmazını devretmiş olan bakım alacaklısı, haklarını güvence altına almak üzere, bu taşınmaz üzerinde satıcı gibi yasal ipotek hakkına sahiptir. Konulacak olan ipoteğin miktarı da bakım alacağının belirlenmiş olan sermaye değeri kadardır⁹⁴.

Bunların yanında bir kanuni ipotek hakkı da Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tanınmıştır. KMK m. 22/II hükmü uyarınca mahkeme tarafından tespit edilmiş olan ortak gider payını ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde, yönetici varsa yöneticinin, yönetici olmaması halinde ise kat maliklerinden birinin tapu siciline yapacağı yazılı başvuru ile mahkeme tarafından tespit edilmiş olan borç miktarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tesis edilir.

B. Tescile Tabi Kanuni İpotekler ile Şerh Edilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Arasındaki İlişkisi

1. Genel Olarak

Tescile tabi kanuni ipotekler kanunda öngörülmüş olan şartların gerçekleşmesi halinde, kural olarak, hak sahibinin kanuni ipotek tescil talebine istinaden yapılır⁹⁵. Buna göre, taşınmazını satan eski malik (TMK m. 893/I), elbirliği

⁹³ Üst hakkının tapu kütüğünün ayrı olarak (bağımsız) bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilebilmesi için bu hakkın bağımsız ve sürekli nitelikte olması gerekmektedir (TMK m. 826/III). Konuya ilişkin açıklamalar için bkz. Özbilen, İrat İpoteği (n 92) 290 vd.

⁹⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1112.

⁹⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1116; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 15) 1050; Sirmen (n 37) 593.

mülkiyete konu taşınmazdaki payını devreden elbirliği malik (TMK m. 893/II), yapı alacaklısı (TMK m. 893/III), ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım alacaklısı (TBK m. 613), KMK m. 22/II uyarınca kat maliki lehine kanuni ipotek, belirtmiş olduğumuz hak sahipleri tarafından yapılan tescil talebine istinaden tapu siciline yapılan tescil ile kurulur. Bu kanuni ipoteklerin sırası da kural olarak, tapu siciline yapılan tescil tarihine göre belirlenir (TMK m. 1022/I). Bu bakımdan, satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerh edildiği taşınmazda, hakkın şerh edilmesinden sonra kanuni ipotek kurulmasını gerektiren bir durumun ortaya çıkması ve buna bağlı olarak da taşınmaz üzerinde bir kanuni ipotek kurulması mümkündür. Bu durumda, taşınmaz üzerinde tescil edilen ipotek, kanuni ipotek niteliğinde olsa da kural olarak, satış ilişkisi doğuran sözleşmeden doğan hakkını şerh ettirmiş olan hak sahibi, bu hakkını kanuni ipotek hakkı sahiplerine karşı ileri sürebilir.

2. Yapı Alacaklısı İpoteği Bakımından

Yapı alacaklısının sırası bakımından kanunda bir istisna getirilmiş olup ilgili düzenleme şu şekildedir. TMK m. 897/I hükmüne göre; *“Satış bedeli zanaat-kârlar ve yüklenicilerin alacaklarının tamamını karşılamadığı takdirde kalan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların payına düşen satış bedelinden arsa değeri çıkarıldıktan sonra artan para ile karşılanır”*. Hükümde de belirtildiği üzere, taşınmaz üzerine yapılan yapının ortaya çıkarmış olduğu değer artışının öncelikle yapı alacaklılarının alacaklarının karşılanması için kullanılması amaçlanmaktadır. Bu hükümle yapı alacaklıları, diğer ipotek alacaklılarına özellikle malik tarafından yapı alacaklılarının haklarını etkisiz hale getirmek amacıyla kurulan ipotekli alacaklara karşı korunmaktadır. Görüleceği üzere, yapı alacaklısına tanınan kanuni ipoteğe tanınmış olan bu öncelik hakkı, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi halinde, diğer rehin alacaklılarına karşı tanınmış bir öncelik hakkı olup şerh edilmiş kişisel haklara karşı bir öncelik hakkı tanımamaktadır.

3. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Bakımından

TMK m. 829/II’de düzenlenen kanuni ipotek bakımından üst hakkı sahibine özel bir sıra önceliği tanınmıştır. İlgili hüküm uyarınca, üst hakkının sona ermesinden sonra kalan yapı için taşınmaz malikinin, üst hakkı sahibine bir bedel ödemesi kararlaştırılması halinde, kararlaştırılan bedelin malik tarafından ödenmemiş veya alacak güvence altına alınmamışsa üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan üst hakkı sahibi alacaklı, bedel alacağına güven-

ce olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Üst hakkına konu taşınmaz üzerinde üst hakkı sahibinin talebiyle konulacak kanuni ipoteğin sırası, tescil tarihine göre değil bağlı olarak kurulduğu üst hakkının kurulduğu tarihe göre belirlenmektedir. Buna göre, satış ilişkisi doğuran sözleşmeden doğan hakkın şerh edilmiş olduğu bir taşınmazda hakkın şerh edilmesinden sonra bir üst hakkı tanınması halinde, şerh edilmiş hak sahibi hakkını bu üst hakkı sahibine ileri sürebileceği gibi hakka bağlı olarak taşınmaz üzerinde tescil edilen kanuni ipotek hakkına karşı da ileri sürebilir. Zira kanunda da belirtildiği üzere kanuni ipoteğin sırası, bağlı olduğu üst hakkının tescil edildiği tarihtir. Diğer ihtimalde, üst hakkı kurulduktan sonra taşınmaz üzerinde satış ilişkisi doğuran sözleşmeden doğan hakkın şerh edilmesi mümkündür. Taşınmaz üzerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhinin etkisi devam ederken üst hakkının sonra ermişse ve kalan yapı için taşınmaz malikinin ödeme yapmaması halinde üst hakkı sahibinin taşınmaz üzerinde tescil ettirme hakkına sahip olduğu kanuni ipotek sırasını üst hakkının tescil tarihine göre alır. Üst hakkı, kişisel hakkın şerh edilmesinden önce kurulduğu için kişisel hak sahibinin üst hakkı sahibine ve üst hakkına bağlı olarak kurulan kanuni ipoteğe karşı kişisel hakkını ileri sürmesi mümkün değildir.

4. Üst Hakkından Doğan İrat Alacağına Tanınan Kanuni İpotek Bakımından

Üst hakkından doğan irat alacağının güvencesi olan kanuni ipoteğin tescil edilmesi için taşınmaz malikine doğrudan tescil talep etme yetkisi tanınmamış olup taşınmaz malikine bu hususta üst hakkı sahibine yöneltebileceği bir talep hakkı tanınmıştır (TMK m. 834/1). Üst hakkı sahibinin tescil talebinde bulunmaktan haksız olarak kaçınması hâlinde ise, yüklü taşınmaz maliki, üst hakkı üzerinde kanunî ipoteğin kurulmasını dava yoluyla sağlayabilir. Mahkeme tarafından kanuni ipotek tesciline ilişkin karar kurucu nitelikte olmadığından kanuni ipotek mahkeme tarafından verilen karara istinaden yapılacak tescil anında kurulmuş sayılır. Bundan dolayı, üst hakkından doğan irat alacağının güvencesi olan kanuni ipotek, ister üst hakkı malikinin yapacağı tescil talebine, isterse de mahkeme tarafından verilen tescil kararına istinaden kurulmuş olsun bu kanuni ipoteğin sırası tescil tarihine göre belirlenir. Buna göre, ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak tescil edilmiş olan üst hakkı üzerine taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak şerh edildikten sonra, üst hakkından doğan irat alacağının güvencesi olarak kanuni ipotek tescil edilmesi halinde, kişisel hak sahibi bu hakkını ileri sürerek bu kanuni ipoteğin terkin edilmesini talep edebilir.

5. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Düzenlenen Kanuni İpotek Bakımından

TBK m. 613'te yer alan düzenleme uyarınca, bakım borçlusuna bir taşınmazını devretmiş olan bakım alacaklısı, haklarını güvence altına almak üzere, bu taşınmaz üzerinde satıcı gibi kanuni ipotek hakkına sahiptir. Konulacak olan ipoteğin miktarı da bakım alacağının belirlenmiş olan sermaye değeri kadardır⁹⁶. Ölünceye kadar bakma sözleşmesinden doğan kanuni ipotek, bakım alacaklısı tarafından yapılan tescil talebine istinaden tapu siciline yapılan tescil ile kurulur. Bu kanuni ipoteğin sırası tapu siciline yapılan tescil tarihine göre belirlenir (TMK m. 1022/I). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerh edildiği bir taşınmazda, hakkın şerh edilmesinden sonra ölünceye kadar bakma sözleşmesinden kaynaklanan bir kanuni ipotek kurulması mümkündür. Bu durumda, taşınmaz üzerinde tescil edilen ipotek, kanuni ipotek niteliğinde olsa da ipoteğin tescilinden önce hakkını şerh ettirmiş olan hak sahibi, bu hakkını kanuni ipotek hakkı sahibine karşı ileri sürebilir.

6. Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Kanuni İpotek Bakımından

KMK m. 22/II hükmü uyarınca mahkeme tarafından tespit edilmiş olan ortak gider payını ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde, yönetici varsa yöneticinin, yönetici olmaması halinde ise kat maliklerinden birinin tapu siciline yapacağı yazılı başvuru ile mahkeme tarafından tespit edilmiş olan borç miktarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tesis edilir. Bu kanuni ipotek de kat maliki tarafından yapılacak tescil talebine istinaden tapu siciline yapılan tescil ile kurulur. Bu kanuni ipoteğin sırası da tapu siciline yapılan tescil tarihine göre belirlenir (TMK m. 1022/I). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerh edildiği bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazda, hakkın şerh edilmesinden sonra KMK'dan kaynaklanan bir kanuni ipotek kurulması mümkündür. Bu durumda, taşınmaz üzerinde tescil edilen ipotek, kanuni ipotek niteliğinde olsa da ipoteğin tescilinden önce hakkını şerh ettirmiş olan hak sahibi, bu hakkını kanuni ipotek hakkı sahibine karşı ileri sürebilir.

⁹⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 1112; TMK m. 894 uyarınca, bakım alacaklısı, tek başına yapacağı başvuru ile ölünceye kadar bakma sözleşmesinde kararlaştırılmış olan bedel üzerinden kanuni ipoteği tapuya tescil ettirebilir. Bununla birlikte, sözleşmedeki bedelin üzerindeki bir bedel ile kanuni ipotek kurulabilmesi için, bakım alacaklısı ve bakım borçlusu malikin birlikte tapu müdürlüğüne başvurması gerekmektedir. Gürsel Öcal Dörtgöz, *Tapu İşlemleri* (Dorlion 2023) 204.

VII. İpotek Kurulduktan Sonra Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerh Edilmesi Halinde Öncelik Sırası

İpotek kurulduktan sonra ipotek alacaklısının rızası olmadan taşınmaz üzerinde şerh edilen şahsi hakların akıbetine ilişkin olarak Türk Medeni Kanunu'nda doğrudan bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide, rehin hakkından sonra kurulan irtifak hakları ve taşınmaz yüklerinin akıbetini düzenleyen TMK m. 869/II ve İİK m. 132/I'nı kıyasen burada da uygulanması gerektiği öğretide ittifakla kabul edilmektedir⁹⁷. Hüküm uyarınca, taşınmaz üzerinde bir rehin hakkı bulunurken, rehni alacaklısının izni olmadan taşınmaz üzerinde taşınmaz satış ilişkisi doğuran kişisel bir hak şerh edilmesi halinde, rehin hakkı bu haklardan önceliklidir. Rehin hakkından sonra gelen ve rehlin paraya çevrilirken rehin alacaklısına zarar veren bu kişisel haklar terkin edilir. Görüldüğü üzere, rehin hakkı sahibinin sonradan gelen kişisel hakların terkinini talep edebilmesi için bu hakkın kendisine zarar vermesi gerekmektedir⁹⁸. Burada rehin hakkı sahibine doğrudan bir terkin yetkisi tanınmamış olup söz konusu terkin hakkı, rehin konusu taşınmazın paraya çevrilmesi söz konusu olması halinde doğmaktadır⁹⁹. Bu durumda, rehin alacaklısı İİK m. 132/I hükmü uyarınca taşınmazın önce kişisel haklarla kayıtlanmış olarak satılmasını talep eder. Eğer bu satış sonucunda elde edilen bedel alacağını karşılamazsa, bu sefer sonradan gelen haklar terkin edilmiş bir şekilde tekrar satışa çıkarılmasını talep eder¹⁰⁰. İki aşamada gerçekleşen bu satış prosedürü öğretide "çifte ilan ilkesi" olarak nitelendirilmektedir¹⁰¹. Haklar terkin edilmiş olarak yapılan satıştan elde edilen satış bedeli alacaklının alacağından fazla çıkması halinde haktan ari olarak satılıp da

⁹⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay- Özdemir (n 1) 895, dn. 38; Helvacı (n 58) 392; Ünal (n 51) 43; Erel (n 29) 85; Sungurbey (n 2) 130-131; Sebük (n 38) 69; Akipek ve Akıntürk (n 28) 631; Kocayusufoğlu (n 1) 207; Özkan Şahin (n 81) 370; Acar (n 61) 36; İsviçre Hukuku bakımından, İsviçre Federal Mahkemesi, ipotek tescil edildikten sonra ipotek alacaklısının rızası olmadan taşınmaz üzerinde önalım hakkının şerh edilmesi olayında TMK m. 869/III -İMK m. 812/II'nin kıyasen uygulanması gerektiğini belirtmiştir. BGE III 140; aynı yöndeki başka bir kararında da TMK m. 869/III-İMK m. 812/II'nin rehin hakkından sonra kurulan aynı hakları düzenlediğini, rehin hakkından sonra şerh edilen şahsi haklar hususundaki kanun boşluğunun TMK m. 869/III-İMK m. 812/II ve İcra İflas Hukuku kurallarıyla doldurulması gerektiğini kabul etmiştir. BGE 124 III 37; ayrıca bkz. Heer (n 42) 38; Schmid-Tschirren (n 58) 320 vd.

⁹⁸ Erel (n 29) 85; Özkan Şahin (n 81) 355; Ünal (n 51) 43; Helvacı (n 58) 391.

⁹⁹ Özkan Şahin (n 81) 355; Helvacı (n 58) 391; Acar (n 61) 29.

¹⁰⁰ Helvacı (n 58) 391; Acar (n 61) 29; Schmid-Tschirren (n 58) 321.

¹⁰¹ Acar (n 61) 29; Schmid ve Hürlimann-Kaup (n 43) 284; Tuor, Schnyder, Schmid ve Rumo-Jungo (n 43) 1029; Schmid-Tschirren (n 58) 320.

bedeli alacaklının alacağından fazla çıkarsa kalan miktar, hakları terkin edilen hak sahiplerine öncelik sırasına göre ödenmesi gerekmektedir (İİK m. 132/II)¹⁰².

VIII. Kişisel Hakkın İleri Sürülmesi

Şerh edilmiş kişisel hakkın önceliğini düzenleyen TMK m. 1009/II hükmünde kişisel hakkın taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebileceği belirtilmektedir. Ancak hükümde yer alan “ileri sürme” kavramından ne anlaşılması gerektiği hususunda bir açıklık bulunmamaktadır. Buna göre, şerh edilmiş olan kişisel hakkın kullanılmasıyla şerhten sonra taşınmaz üzerine tescil edilen sınırlı ayni haklar kişisel hakla bağdaşmadığı ölçüde kendiliğinden hükümsüz hale gelir¹⁰³. Zira kişisel hakkın kullanılmasıyla, sınırlı ayni haklar maddi hukuk bakımından sona erdikleri halde, şekli hukuk bakımından varlıklarını tapu sicili üzerinde devam ettirmektedirler¹⁰⁴. Şerh edilmiş kişisel hakkın kullanılmasıyla hükümsüz hale gelen ipoteğin hakkın sahibi tapu müdürlüğüne bizzat talepte bulunarak ipoteğin terkin edilmesini talep edebilir¹⁰⁵. İpotek hakkı sahibi, hakkın terkin edilmesi için tapu müdürlüğüne talepte bulunmaktan kaçınırsa, kişisel hak sahibi TMK m. 1025 hükmüne dayalı olarak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açarak sınırlı ayni hakkın terkinini talep edebilir¹⁰⁶.

¹⁰² Acar (n 61) 29; Schmid-Tschirren (n 58) 320; Helvacı (n 58) 391.

¹⁰³ Ünal, şerh edilmiş kişisel hakkın kullanılmasıyla sonradan tanınmış olan sınırlı ayni hakların maddi yönden sona erdiklerini ancak tapu sicilinde şekli anlamda varlıklarını sürdürdüğünü belirtmektedir. Ünal (n 51) 42.

¹⁰⁴ Ünal (n 51) 42; Ahmet Cahit İyilikli, ‘Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz’i Halef ve Alacaklıları ile Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyidatlara Etkisi’ (2021) 18 (2) YÜHFD 967, 997.

¹⁰⁵ Gümüş (n 32) 104; Sirmen (n 37) 212; Kalkan (n 69) 44; Ünal (n 51) 42; Heer (n 42) 31-32; Günther (n 55) 84.

¹⁰⁶ Ekrem Kurt, *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi* (Kazancı 2004) 145; Ünal (n 51) 42; Sirmen (n 37) 212; Gümüş (n 32) 103-104; Kalkan (n 69) 44; İyilikli (n 104) 997; Yargıtay ise vermiş olduğu bir kararda taşınmaz satış vaadi sözleşmesine istinaden açılan tescil davası ile birlikte takyidat leh-tarlarının da taraf gösterilerek şerhten sonra konulmuş olan takyidatların kaldırılmasının talep edilebileceğini belirtmektedir. Ancak kararda terkin talebinin hangi kanun maddesine dayalı olarak istenmesi gerektiğine ilişkin bir açıklama yapılmamaktadır. Yargıtay 14 HD, 11240/12204, 23.10.2008 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 10 Şubat 2025; İsviçre Hukuku bakımından Heer (n 42) 31-32; İsviçre Federal Mahkemesi de vermiş olduğu bir kararında önalım hakkının şerh edilmesinden sonra tanınmış olan üst hakkının terkin edilmesinin talep edilebileceğini belirttikten sonra terkin talebinin üst hakkı sahibine karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası yoluyla ileri sürebileceğini belirtmektedir. BGE 85 II 488.

Sonuç

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak şerh edilebilir nitelikte kişisel bir haktır. Bu hakkın şerh edilmesi malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini kısıtlamadığı için hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmaz üzerinde üçüncü kişilere rehin hakkı tanınması da mümkündür. Bu durumda şerh edilmiş kişisel hak ile rehin hakkı arasında bir öncelik sorunu söz konusu olur. TMK m. 1009/II hükmü uyarınca kişisel haklar şerh edildikten sonra kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Hükümde açık bir şekilde belirtilmemiş olsa da kişisel hakkın sonradan gelen haklara karşı ileri sürülebilmesi için şartlar vardır. Buna göre, rehin hakkının kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra tanınmış olması gereklidir. İkinci şart olarak kişisel hakkın doğmuş olması ve son olarak da kişisel hak ile sonradan gelen rehin hakkının birbiriyle bağdaşmaması gereklidir. Rehin hakları ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi alacaklısının sözleşmeden doğan hak ile taşınmaz üzerinde elde etmiş olduğu mülkiyet hakkı bağdaşmayan niteliktedir. Bundan dolayı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını şerh ettirmiş olan sözleşme alacaklısı sonradan gelen rehin haklarının terkin edilmesini talep edebilir. Buna karşılık, kanundan doğan tescile tabi olmayan ipotek haklarının sırası özel olarak belirtilen kanuni ipoteklere karşı bu hakkını ileri sürmesi mümkün değildir. Tescile tabi kanuni ipotekler ve sırası kanunda özel olarak düzenlenmemiş olan tescile tabi olmayan kanuni ipotekler de tapu siciline yapılan tescil ile kuruldukları için bu ipoteklerin sırası tapu siciline tescil edildikleri tarihe göre belirlenir. Bundan dolayı, kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra tescil edilen kanuni ipoteklere karşı da kişisel hakkın ileri sürülmesi mümkündür. Şerh edilmeyen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın ise sınırlı aynı haklara karşı ileri sürülmesi mümkün olmaz.

Kaynakça

- Acar F, *Rehin Hukuku Dersleri* (Vedat 2015)
- Aday N, 'Kişisel Hakların Şerhi' (1992) 66 (7-8-9) İstanbul Barosu Dergisi (609-645)
- Akipek J ve Akıntürk T, *Eşya Hukuku* (Beta 2009)
- Ayan M, *Eşya Hukuku I* (13. Baskı, Seçkin 2016)
- Aybay A ve Hatemi H, *Eşya Hukuku* (Vedat 2014)
- Aydoğdu M ve Kahveci N, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (3. Baskı, Adalet 2017)
- Coşkun ME ve Kayaaltı R, 'Kanundan Doğan İpotek Hakları' in Saibe Oktay- Özdemir ve Batuhan Akkuş (eds), *İpotekle İlgili Makaleler* (Filiz 2021) 255-316
- Çenberci M, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (3.Baskı, Olgaç 1986)
- Dalamanlı L, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (Kazancı 1986)
- Deillon-Schegg B, *Sachenrecht, Handkommentar* (4. Baskı, Schultess 2023)
- Dörtgöz GÖ, *Tapu İşlemleri* (Dorlion 2023)
- Dubois T, *La Modification du Rang des Driots de Gage Immobiliers Ensuite de Convetion de Posposition* (İmpriemire Chambloz S.A. 2003)
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (8. Baskı, Yetkin 2020)
- Erel ŞN, *Eşyaya Bağlı Borçlar* (Ankara Üniversitesi 1982)
- Esener T ve Güven K, *Eşya Hukuku* (7. Baskı, Yetkin 2017)
- Esin İG, '(Kanundan Doğan Şu'f'a Hakkı ve Şerhedilmiş Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Haklar Örneğinde), Gayrimenkul Mülkiyetinin Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Özel Hukuk Takyitlerinin Çatışması' in İsmail Gökhan Esin (ed), *Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan* (Beta 1999) 221-244
- Fridemann H, *Macht versehentliche Löschung einer Vormerkung das Grundbuch unrichtig?* (Ruchdruckerei M. Dittert & Co. 1934)
- Gümüş MA, *Türk Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Şerhler* (2. Baskı, Vedat 2007)
- Günther PM, 'Die historische Entwicklung der Vormerkung' (zur Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der Rechtswissenschaft der Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Bielefeld 1997)
- Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Eşya Hukuku* (Filiz 1991)
- Heer K, *Die Wirkung der Vormerkung Persönlicher Rechte im Grundbuch nach dem schweizerischen ZGB* (Verlag von Stämpfli & Cie 1930)
- Helvacı İ, *Türk Medeni Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan İpotek* (Onikilevha 2008)
- İyilikli AC, 'Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz'i Halef ve Alacaklıları ile Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyidatlara Etkisi' (2021) 18 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 967-1002

- Karabacak Furuncı S, 'Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi' (2016) 74 (2) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 773-805.
- Karadaş İ, *Taşınmaz Satış Vaadi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Uyuşmazlıklar* (Yetkin 2021)
- Karahasan MR, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I (Beta 2002)
- Kocayusufpaşaoğlu N, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (Sulhi Garan 1959)
- Nomer HN ve Ergüne S, *Eşya Hukuku* (3. Baskı, Onikilevha 2016)
- Oğuzman MK, 'Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar' (1965) 31 (1-4) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 209 - 219 (Oğuzman, Eşyaya Bağlı Haklar)
- 'Eşyaya Bağlı Haklara Hâkim Olan Esaslar' *Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1978) 107-126 (Oğuzman, Esaslar)
- Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku* (22. Baskı, Filiz 2020)
- Okumuş S ve Demir B, 'Sabit Derece Sisteminde Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı' (2017) 66 (3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 605-626
- Oktay-Özdemir S, 'Yargıtay'ın MK. m.1023'ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi' in Tufan Öğüz ve Baki İlkay Engin (eds), *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku*, Cilt I (Onikilevha 2016) 199-221(Üç Karar)
- 'Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbî Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar' in Abuzer Kendigelen ve Saibe Oktay Özdemir (eds), *Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu'nun Anısına Armağan* (Onikilevha 2020) 609-637 (Hukuki Sorunlar)
- Orta E, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi* (Onikilevha 2022)
- Özbilen AB, 'Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkı' (2016) 26 (126) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 263-310 (Özbilen, İrat İpoteği)
- *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü* (Onikilevha 2016) (Özbilen, Şekil)
- Özçelik B, 'İpoteğin Alacağa Bağlılığı' (2017) 33 (4) Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Dergisi 157-188
- Özenli S, *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar* (Kazancı 1986)
- Özkan Şahin G, *Hukuki İşlemden Doğan Taşınmaz Rehni (İpotek Sözleşmesi)* (Seçkin 2024)
- Özmen ES ve Akçura Karaman T, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları' (2013) 87 (1) İstanbul Barosu Dergisi 47-74

- Özmen ES ve Bilgin Yüce M, 'Taşınmaz Satış Vaatlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler', in Abuzer Kendigelen (ed), *Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı*, Cilt II (Beta 2001)
- Pfeiffer K, *Die Vormerkung persönlicher Rechte im Grundbuch nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch* (Druck und Verlag von H. R. Sauerländer & Co 1910)
- Piotet P, 'De Quelques Effets De L'annotation Au Registre Foncier D'un Pacte De Pre-emption' (1967) (1) *Journal des Tribunaux* 162-173
- Roberto V ve Hrubesch-Millauer S, *Sachenrecht* (Stampfli 2009)
- Reisoğlu S, *Türk Eşya Hukuku*, Cilt I (Sevinç 1984) (Reisoğlu, Eşya)
- Reisoğlu S, 'Gayrimenkul Satış Vaadi' (1957) (6) *Adalet Dergisi* 551- 562
- Saymen FH ve Elbir HK, *Eşya Hukuku Dersleri* (Filiz 1963)
- Serozan R, 'Nisbi Hakların Güçlendirilmesi' (1974) 40 (1-4) *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 459-479 (Serozan, Nisbi)
- *Eşya Hukuku I* (3. Baskı, Filiz 2014) (Serozan, Eşya)
- Sebük T, *Türk Medeni Kanunu'nda Şu'fa, İştira ve Vefa Hakları* (Kader 1951)
- Schmid J, *Das Grundbuch in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt ve Thomas Geiser (eds), BSK Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB Art. I-6 ZGB* (3. Bası, Helbing Lichtenhahn 2006)
- Schmid ve Hürliman- Kaup B, *Sachenrecht* (3. Baskı, Schulthess 2009)
- Schmid-Tschirren C, '«Prior tempore, potior iure» - Ausführungen zum sachenrechtlichen' (2014) 1 (Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag), *Zeitschrift des Verbandes bernischer Notare* 316-329
- Simonius P ve Sutter T, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht Band I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum* (Verlag Helbing & Lichtenhahn 1995)
- Sirmen L, *Eşya Hukuku* (6. Baskı, Yetkin 2018)
- Surlu MH, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (Seçkin 2007)
- Sungurbey İ, *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi* (Sermet 1963)
- Şahan G, *Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi* (Seçkin 2020)
- Tandoğan T, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I/I (6. Baskı, Vedat 2008)
- Tekinay SS, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Eşya Hukuku* Cilt I (5. Baskı, Filiz 1989)
- Tekinay SS, *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku, II/3)* (Filiz 1993)
- Tunçomağ K, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, (Akdin Muhtelif Nevileri)*, Cilt II (2. Bası, Fakülteler Matbaası 1974)
- Tuor P, Schnyder B, Schmid J ve Rumo-Jungo A, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch* (13. Baskı, Schulthess 2009)

Uyumaz A, 'Yapı (İnşaatçı) İpoteği' (2008) 8 (1-2) Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 225-258

Ünal M ve Başpınar V, *Şekli Eşya Hukuku* (10. Baskı, Savaş 2018)

Ünal M, *Sınırlı Ayni Haklar* (Savaş 2021)

Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Beta 2014)

Yenice Ceylan Ö, 'Türk Medeni Kanunu'na Göre Tescile Tabi Olmayan İpotekler' (2018) 26 (3) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 241-270

İnternet Kaynakları

<<https://karararama.yargitay.gov.tr>>

<<https://kazanci.com.tr>>

<<https://mevzuat.sinerjias.com.tr>>