

# TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) TARAFINDAN YAPILAN KONUT SATIMINA İLİŞKİN SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE GEÇERLİLİĞİ SORUNU

*The Problem of Legal Character and Validity of Home Sale Contract Exercised by  
“Housing Development Administration of Turkey” (Toki)*

**Dr. Ferhat CANBOLAT\***  
**Dr. Seçkin TOPUZ\*\***

**I.GİRİŞ, II. SÖZLEŞMENİN HÜKÜMLERİ, III. SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ, A-Taşınmaz Satım Sözleşmesi Niteliğinde Olup Olmadığı, B-Taşınmaz Satım Vaadi Sözleşmesi Niteliğinde Olup Olmadığı, IV. SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİ SORUNU, V.GEÇERSİZLİK DURUMUNUN TOKİ TARAFINDAN İLERİ SÜRÜLMESİNİN HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI NİTELİĞİ TAŞIMASI, VI. SONUÇ**

## ÖZET

Devlet ve özel sektör tarafından henüz yapım aşamasında olan konutların alıcılara devri konusu uygulamada önemli sorunlara yol açmaktadır. Özellikle son dönemlerde TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan konutların sayısında da büyük artış meydana gelmesi ile, bu konutların, satımına ilişkin sözleşmelerin hukuki niteliğinin ve geçerliliği sorununun incelenmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu çalışmada öncelikle TOKİ tarafından hazırlanan sözleşmenin hükümleri ve hukuki niteliği; sonrasında da sözleşmenin geçerliliği sorunu ile geçersizlik durumunun

---

\* Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Araştırma Görevlisi.

\*\* Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Araştırma Görevlisi.

TOKİ tarafından ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyıp taşımayacağı incelenmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** TOKİ, taşınmaz satımı, taşınmaz satım vaadi, şekil, hakkın kötüye kullanılması

### ABSTRACT

The alienation of homes currently at the stage of construction by public or private sector to buyers cause material problems. In special, it has been necessary to analyze the legal character and validity problem of the contract of sale of these houses because of the considerable increase in the number of the houses built by or through the medium of TOKİ recently. In this paper, firstly, the provisions of the contract prepared by TOKİ and their legal character are analyzed; and secondly, the problem of validity of the contract and whether it is an abuse of right committed by TOKİ to claim hat the contract is invalid.

**Keywords:** TOKİ (Housing Development Administration of Turkey), immovable property sale, contract promise to make an immovable property sale, form, abuse of right

### 1.GİRİŞ

Son yıllarda şehir merkezlerine göçün artması ve buna bağlı olarak da nüfusun hızlı bir şekilde çoğalması konut ihtiyacında artış meydana getirmiştir. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla özel teşebbüslerin yanı sıra Devletin de konut yapımına hız verdiği görülmektedir. Bu amaçla da 2.3.1984 tarih ve 2985 Sayılı Kanuna yapılan 09.04.1990 ve 412 Sayılı KHK ile Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. TOKİ, konut inşaatı ile ilgili çalışanları desteklemek, konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak suretiyle konut yapımına doğrudan katkı sağlamaktadır

Konut sektörü ile ilgi şirketlere ihale suretiyle yaptırılan toplu konutların satımı, kamu tüzel kişiliğine sahip ve bu konuda yetkili kılınmış bulunan TOKİ tarafından yapılmaktadır. Konutların satımı, önceden matbu şekilde hazırlanmış “Gayrimenkul Satış Sözleşmesi”ndeki boş bırakılmış olan ilgili yerler doldurulmak suretiyle gerçekleştirilmektedir. Satım sözleşmesi, alıcı ile TOKİ tüzel kişiliğini temsile yetkili banka şubesi temsilcisi arasında banka şubesinde gerçekleştirilmektedir.

Bu çalışmamızda TOKİ ile konut alıcısı arasında yapılan sözleşmenin hukuki niteliğini ve geçerliliği sorununu inceleyeceğiz.

## II. SÖZLEŞMENİN HÜKÜMLERİ

TOKİ tarafından hazırlanan konut satımına ilişkin sözleşme şartları genel olarak önceden belirlenmekte ve “Gayrimenkul Satış Sözleşmesi” ismini taşımaktadır. TOKİ tarafından satımı gerçekleştirilen konutlar, konut sayısından fazla bir taleple karşılaştığı için uygulamada, konut sahiplerini belirlemek amacıyla kura çekilmesi yoluna gidilmekte ve kura sonucunda belirlenen kişilerle TOKİ arasında konut satışına ilişkin sözleşme yapılmaktadır.

Sözleşme, alıcı ile TOKİ arasında değil, kendisine yetki verilmiş olan banka ile alıcı arasında banka şubesinde imzalanmaktadır. Sözleşmenin tamamı incelendiğinde banka'nın TOKİ adına hareket ettiği ve sözleşmeyi de TOKİ adına imzaladığı görülmektedir. Dolayısıyla TOKİ ile banka arasında vekâlet sözleşmesinin bulunduğu sonucuna varılabilir<sup>1</sup>. Buna karşılık alıcı ile banka arasında kredi ilişkisi de dâhil olmak üzere herhangi bir ilişki söz konusu değildir. Sözleşme, doğrudan doğruya TOKİ ile alıcı arasında meydana gelmekte, sözleşmeden doğan haklar ve borçlar da taraflar arasında doğmakta; banka ise TOKİ'nin vekili olarak sözleşmeyi imzalamaktadır.

Sözleşmenin konusu, idarenin mülkiyetinde bulunan ve özellikleri belirtilen taşınmazların, söz konusu sözleşme hükümlerine göre alıcıya satışına ilişkindir. Taşınmaz idare tarafından inşa edilmekte veya inşa ettirilmektedir.

Sözleşmede taşınmazın teslimi ve kullanılması ile satış bedelinin ödeme şekli konusunda da hükümler yer almaktadır. Buna göre, taşınmazın teslimi, sözleşmenin yapılmasından sonra 24 ay içinde gerçekleştirilecektir. Satış bedelinin ödenmesi konusunda ise, bedelin belirli bir oranının peşin olarak, geriye kalan kısmının ise, eşit taksitler halinde ödeneceğine ilişkin hüküm yer almaktadır. Satım bedelinin ödenecek peşinat kısmı ve taksitler yetki verilmiş banka nezdindeki TOKİ hesabına yatırılacağı da hükme bağlanmaktadır.

Sözleşmede dikkat çeken önemli bir nokta da mülkiyetin alıcıya devredilmesine ilişkin hükümdür. Buna göre, taşınmazın mülkiyeti iki şartın yerine getirilmesinden sonra Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre TOKİ tarafından alıcıya geçirilecektir. Bu şartlardan birincisi, taşınmazın, ilgili mevzuat çerçevesinde kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanması; ikincisi ise, alıcının TOKİ'ye olan tüm borçlarını ödemesidir. Ayrıca sözleşmede, sözleşmeden doğan hak ve borçların, anahtar teslimi tarihinden

---

<sup>1</sup> Vekâlet sözleşmesi konusunda bkz. **Aral** Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6. Baskı Ankara 2006, s.391 vd.; **Hatemî** Hüseyin/ **Serozan** Rona/ **Arpacı** Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s.387 vd.; **Yavuz** Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı İstanbul 1996, s.561 vd.

itibaren bir yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devir ve temlik edemeyeceğine ilişkin de bir hüküm bulunmaktadır.

### III. SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ

#### **A-Taşınmaz Satım Sözleşmesi Niteliğinde Olup Olmadığı**

Borçlar Kanunu'nun taşınmaz satımını düzenleyen hükümlerinde taşınmaz satımının tanımı ve konusu düzenlenmemiştir. Taşınmaz satımının tanımı ve konusunun belirlenmesi amacıyla, taşınmaz satımını tanımlayan BK. m.184/1 hükmünün karşıt anlamından, taşınmaz mülkiyetinin konusuna ilişkin MK. m.704 hükmünden, nelerin tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebileceğine ilişkin MK. m.998 hükmünden ve son olarak da Kat Mülkiyeti Kanunu m.13 hükmünden yararlanılabileceği doktrinde kabul edilmektedir<sup>2</sup>.

MK. m.704'de taşınmaz mülkiyetinin konusunun arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar<sup>3</sup> ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden oluştuğu hükme bağlanmıştır. MK. m.998'de de aynı şekilde arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceği hükme bağlanmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu m.13'de ise, kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölümün ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanacağı ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümler çerçevesinde taşınmaz satım sözleşmesini, arazi, taşınmaz olarak tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin ücret karşılığında devredilmesi taahhüdü şeklinde tanımlamak mümkündür<sup>4</sup>.

TOKİ ile alıcı arasında yapılan sözleşme "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" olarak adlandırılmakla birlikte, ortada henüz taşınmaz satım sözleşmesinin konusunu oluşturabilecek bir şey olmadığından taşınmaz satım sözleşmesinden söz edilemez. Zira tanımında da belirttiğimiz üzere taşınmaz satım sözleşmesinin konusunu; arazi, taşınmaz olarak tapu

<sup>2</sup> **Tandoğan** Haluk, Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, C.I/ 1, 5. Bası, İstanbul 1988, s.223; **Aral**, s.171; **Yavuz**, s.171; **Hatemî/ Serozan/ Arpacı**, s.115-116.

<sup>3</sup> Bağımsız ve sürekli hak niteliği taşıyan irtifaklar arasında üst hakkı önemli bir yer tutmaktadır. Üst hakkı konusunda bkz. **Ünal** Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988, s.1 vd.; **Gürzumar** Osman Berat, Türk Medeni Hukuku'nda Üst Hakkı, İstanbul 1998, s.27 vd.

<sup>4</sup> Bkz. **Zevkliler** Aydın/ **Havutçu** Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, İzmir 2007, s.65; **Aral**, s.172; **Yavuz**, s.171. Taşınmaz satım sözleşmesine, Borçlar Kanunu'nun 213-216. maddeleri arasındaki taşınmaz satımının şekli, şarta bağlanması, bu satımda yarar ve hasarın geçmesi ve ayıba karşı tekeffüle ilişkin özel hükümler uygulama alanı bulur. Bunun yanı sıra taşınmaz satımına ilişkin hükümler de niteliğine uygun düştüğü ölçüde taşınmaz satımına uygulanabilir(BK. m.217).

kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturabilir. Sözleşmede TOKİ tarafından satım konusu yapılmak istenen konut, arazi veya tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli bir hak değildir. Bu nedenle taşınmaz satım sözleşmesinin konusunu oluşturamaz. Ayrıca satım konusu yapılan konut, tamamlandıktan kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline getirilmediğinden yine taşınmaz satımı sözleşmesinin konusunu oluşturamayacaktır<sup>5</sup>.

### ***B-Taşınmaz Satım Vaadi Sözleşmesi Niteliğinde Olup Olmadığı***

Taşınmaz satım vaadi, bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir sözleşmedir<sup>6</sup>. Taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte hâkim görüş, bu sözleşmeyi ön sözleşme olarak nitelendirmektedir<sup>7</sup>.

Taşınmaz satım vaadi, sözleşmede kararlaştırılan hükümlere göre, sözleşmenin sadece bir tarafına veya her iki tarafına asıl satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı verir. Asıl satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı bulunan taraf bu isteğini karşı tarafa bildirince, karşı taraf bakımından asıl satım sözleşmesini yapma borcu doğacaktır<sup>8</sup>. Karşı tarafın sözleşmeyi kurmaktan kaçınması halinde doktrinde kabul edildiği üzere alıcı, açacağı dava ile hem asıl satım sözleşmesinin kurulmasını hem de mülkiyetin geçmiş sayılmasına karar verilmesini talep edebilecektir<sup>9</sup>.

<sup>5</sup> Taşınmaz satım sözleşmesinin konusu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Aral**, s.171; **Yavuz**, s.172 vd.

<sup>6</sup> **Çenberci** Mustafa, Gayrimenkul Satış Vaadi, İkinci Baskı, Ankara 1973, s.15 vd.; **Kocayusufpaşaoğlu** Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959,s.25 vd.; **Oğuzman** M. Kemal/ **Seliçi** Özer, Eşya Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2002, s.292; **Tandoğan**, s.243 vd.; **Yavuz**, s.187; **Hatemî/ Serozan/ Arpacı**, s.120; **Zevkliler/ Havutçu**, s.71.

<sup>7</sup> Bkz. **Tandoğan**, s.244; **Oğuzman/ Seliçi**, s.292; **Çenberci**, s.9 vd.; **Kocayusufpaşaoğlu**,s.67 vd.; **Hatemî/ Serozan/ Arpacı**, s.120; **Yavuz**, s.188; **Zevkliler/ Havutçu**, s.71. Sungurbey ise, taşınmaz satım vaadinde ön sözleşme niteliği gören görüşün yasayı yalnızca lâfzî olarak yorumladığını ve yasanın gayesine hiç uymayan pek sakıncalı sonuçlar doğurduğunu ileri sürmekte ve taşınmaz satım vaadini, gerçekte borç doğurucu nitelikte asıl satım sözleşmesinden başka bir şey olmadığını savunmaktadır. Bkz. **Sungurbey** İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963, s.9 vd. Ön sözleşme, yani sözleşme yapma vaadi konusunda bkz. **Eren** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. Bası İstanbul 2003, s.276 vd.

<sup>8</sup> **Tandoğan**, s.248-249; **Oğuzman/ Seliçi**, s.294; **Hatemî/ Serozan/ Arpacı**, s.120; **Yavuz**, s.189.

<sup>9</sup> **Kocayusufpaşaoğlu**,s.170; **Çenberci**, s.160-161 **Tandoğan**, s.249; **Hatemî/ Serozan/ Arpacı**, s.120-121; **Zevkliler/ Havutçu**, s.71-72. Doktrindeki diğer bir görüş ise, alıcının, açacağı dava ile taşınmaz malikinin satış sözleşmesi için irade beyanında bulunmasına hüküm verilmesini isteyebileceğini; elde edilen bu mahkeme kararını ibraz ederek tapuda

Kanaatimizce TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan konutun alıcılara belirli bir bedel karşılığında devrini amaçlayan sözleşme, taşınmaz satım vaadi sözleşmesi niteliğindedir. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı vermektedir<sup>10</sup>. TOKİ tarafından hazırlanan sözleşmenin konusunu oluşturan konut, henüz tamamlanmadığından ve tamamlanmasından sonra kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline dönüştürülerek alıcılara devredilmesi amaçlandığından, taşınmaz satımı sözleşmesinin değil, taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturabilir<sup>11</sup>.

Yargıtay'ın 1978 yılında verdiği İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>12</sup> da, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline henüz dönüştürülmeyen kat mülkiyeti veya kat irtifakı satış vaadi sözleşmelerinin geçerli olduğu vurgulanmaktadır. Yargıtay, "...634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmadan önce bağımsız bölüme ilişkin ve arsa payı ile bağlantılı veya bağlantısız, eş deyişle arsa payı belirlenmiş veya belirlenmemiş olarak noterlerce düzenlenen kat mülkiyeti ya da irtifakı satış vaadi sözleşmesinin geçerli olduğuna, bu tür satış vaadi sözleşmesinin tapu memurunca düzenlenmesinin zorunlu bulunmadığına..." karar vermiştir. Yargıtay'ın kararına göre, ana taşınmaz üzerinde henüz kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan önce, bağımsız bölüme ilişkin olarak yapılan kat mülkiyeti veya kat irtifakı satış vaadi sözleşmeleri geçerlidir. Bu geçerlilik, bağımsız bölüme düşen arsa payı oranının satış vaadi sözleşmesinde belirtilmiş olup olmamasına bağlı değildir. Yargıtay bu kararı ile bağımsız bölüme ilişkin olarak yapılan kat mülkiyeti veya kat irtifakı satış vaadini, taşınmaz satım vaadi olarak kabul etmektedir.

TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan konutun alıcılara belirli bir bedel karşılığında devrini amaçlayan sözleşmenin, taşınmaz satım vaadi sözleşmesi niteliğinde olduğuna ilişkin görüşümüzü destekleyen diğer bir nokta da sözleşmedeki, mülkiyetin alıcıya devredilmesine ilişkin hükümdür. Zira söz konusu hükme göre, taşınmazın mülkiyeti, taşınmazın, ilgili

---

resmi senedi düzenlettirebileceğini; satıcının tescil talebinde bulunmaktan kaçınması durumunda ise bu defa alıcının, tekrar mahkemeye başvurmak suretiyle MK. m.716 hükmü uyarınca mülkiyetin hükmen kendisine geçirilmesine karar verilmesini isteyebileceğini kabul etmektedir. Bkz. **Oğuzman/ Selici**, s.295-296.

<sup>10</sup> **Çenberci**, s.15 vd.; **Kocayusufpaşaoğlu**, s.25 vd.; **Oğuzman/ Selici**, s.292; **Tandoğan**, s.243 vd.; **Yavuz**, s.187; **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.120.

<sup>11</sup> Taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan önce bağımsız bölüme ilişkin olarak yapılan kat mülkiyeti veya kat irtifakı satış vaadinin, taşınmaz satım vaadi olarak yapılabileceği konusunda bkz. **Oğuzman/ Selici**, s.293 ve özellikle s.456-457; **Tandoğan**, s.246 vd.

<sup>12</sup> 24.04.1978 tarih ve E.3/ K.4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı için bkz. Resmi Gazete 10.06.1978, S.16312, s.19 vd.

mevzuat çerçevesinde kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanması ve alıcının TOKİ'ye olan tüm borçlarını ödemesinden sonra ancak Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre TOKİ tarafından alıcıya geçirilir. Bu tür bir şart, taşınmaz satım sözleşmesinde yer alamaz<sup>13</sup>, olsa olsa taşınmaz satım vaadi sözleşmesinde yer alabilir. Çünkü taşınmaz satımının konusunu oluşturabilecek bir konut, zaten kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlanmış bir konuttur. Dolayısıyla bu tür bir şart ancak taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.

Taşınmaz satım vaadi sözleşmesi, sadece taraflar arasında borç doğuran bir sözleşmedir. Ayrıca bu sözleşmenin kurulması ile birlikte sözleşmeye konu olan taşınmaz el değiştirmedikinden sözleşmeden doğan hak, aynı değil nisbi bir haktır. Dolayısıyla taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin tarafı durumundaki TOKİ ile alıcı, bu sözleşmeden doğan haklarını sadece birbirlerine karşı ileri sürebilir. Alıcı, sözleşmeden doğan bu hakkını, üçüncü kişilere karşı ileri süremeyecektir.

#### IV. SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİ SORUNU

TOKİ tarafından hazırlanan sözleşmenin, taşınmaz satım vaadi sözleşmesi niteliğinde olduğunu belirledikten sonra, bu sözleşmenin geçerliliği sorununu incelemek gerekir.

Taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin şekli konusunda, ön sözleşme görüşünün kabul edilmesi durumunda, BK. m.22/2 hükmünün uygulama alanı bulması gerekirdi<sup>14</sup>. Buna göre taşınmaz satım vadinin, BK. 213 hükmünde düzenlenen taşınmaz satım sözleşmesinin şekline tabi olması ve tapu sicil müdürleri tarafından düzenlenecek resmi senetle yapılması gerekirdi. Ancak 1512 Sayılı Noterlik Kanunu m.60/b.3 uyarınca taşınmaz satım vadinin ilişkin resmi senetleri düzenleme yetkisi noterlere tanınmış bulunmaktadır. Bununla birlikte doktrindeki bir görüş, asıl satım sözleşmesini düzenleme yetkisine sahip bulunan tapu sicil müdürlüğünün öncelikli olarak satım vadinin de düzenleyebilmeleri gerektiğini savunmaktadır<sup>15</sup>. Kanaatimizce, BK. 213 ve BK. m.22/2 hükümleri bir arada

<sup>13</sup> Taşınmaz satım sözleşmesinin şarta, Yargıtay kararına konu olan olaylar bakımından da cezai şarta bağlanamayacağı konusunda Yarg. HGK. 10.11.1993 tarih ve E.1993/13-125 K.1993/711 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 20.3.2003 tarih ve E.2002/14715 K.2003/3204 sayılı kararı için bkz. [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr).

<sup>14</sup> Bkz. Eren, s.280-281.

<sup>15</sup> Bkz. Gürsoy Kemal Tahir/ Eren Fikret, Cansel Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1984, s.490; Kocayusufpaşaoğlu, s.118; Tandoğan, s.243; Oğuzman/ Selici, s.293; Aral, s.172; Yavuz, s.188; Zevkliler/ Havutçu, s.71. Buna karşılık doktrindeki diğer bir görüş, Tapu Kanunu m.26/5'deki "Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir" hükmünden hareketle taşınmaz satım vaadi sözleşmelerinin sadece noterler tarafından düzenlenebileceği sonucuna varmaktadır. Bkz.

değerlendirildiğinde asıl satım sözleşmesini düzenleme yetkisine sahip bulunan tapu sicil müdürlerinin, satım vaadini de düzenleyebileceğinin kabulü gerekir. Sonuç olarak taşınmaz satım vaadine ilişkin sözleşme, tapu sicil müdürleri veya noterler tarafından yapılabilir.

Tapu sicil müdürleri veya Noterler tarafından düzenlenecek satım vaadine ilişkin sözleşmenin re'sen düzenlenmesi, yani düzenleme biçiminde yapılması gerekir. Tarafların sadece imzalarının noterlikçe onanmasına ilişkin sözleşmeler geçerli değildir<sup>16</sup>. Noterler tarafından düzenlenen ve satım vaadi ile tanınan satın alma hakkı, hem MK. m.1009 hem de Tapu Kanunu m.26/5 hükümleri uyarınca taraflardan birinin talebi üzerine tapu siciline şerh edilebilir. Taşınmaz satım vaadi sözleşmesinden doğan satın alma hakkının, tapu siciline şerh edilmesi durumunda söz konusu şerh, bu hakkın sonraki maliklere karşı kullanılabilmesi imkânının yanı sıra kişisel hakların şerhindeki munzam etkiyi de meydana getirir<sup>17</sup>.

Geçerliliği şekle bağlanmış taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin, şekle uyulmaksızın yapılması durumunda sözleşme, geçersizlik yaptırımına tabi olacaktır<sup>18</sup>. TOKİ tarafından hazırlanan ve vekil sıfatıyla banka temsilcisinin imzaladığı sözleşme uygulamada tapu sicil müdürleri veya noterler huzurunda değil, banka şubesinde yapılmaktadır. Dolayısıyla TOKİ ile alıcı arasında yapılan taşınmaz satım vaadine ilişkin bu sözleşme, kanunda öngörülen resmi şekle uyulmamasından dolayı geçersizlik yaptırımına tabi olacaktır.

TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan konutun, tamamlanıp kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline getirilmiş olması durumunda söz konusu konut, taşınmaz satım sözleşmesinin konusunu

---

**Velidedeoğlu Hıfzı Veldet/ Esmer Galip**, Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956, s.38; **Çenberci**, s.110-111.

<sup>16</sup> Bkz. **Oğuzman/ Seliçi**, s.292-293.

<sup>17</sup> **Oğuzman/ Seliçi**, s.295. Şerhin, kişisel hakkın kuvvetlendirilmesine etkisi konusundaki Yarg. 14.HD. 9.6.1987 tarih ve E.1987/1853 K.1937/4982 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.

<sup>18</sup> **Çenberci**, s.123-124; **Oğuzman/ Seliçi**, s.193. Yargıtay'ın bir kararında da bu durum açıkça belirtilmektedir. Kararda Yargıtay, "...M.K.'nın 634. maddesinde tapulu taşınmazların mülkiyetini nakledici nitelikteki bütün sözleşmelerin resmi biçimde yapılması öngörülmüş, ayrıca B.K.'nın 213. maddesinde ise tapulu kayıtlı taşınmazlar hakkındaki satışı ve satışı vaat sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması gerektiğine işaret edilmiştir. Yasalarımızda belirtilen şekil koşuluna uyulmadan yapılan sözleşmeler de kural olarak batıldır. Geçersizdir. ( B.K. 11/2 md. ) şekle aykırılık o hukuki işlemin herhangi bir hüküm doğurmasına olanak vermez. Değişik bir anlatımla taraflarına alacak ve borç tevhit etmez. Dolayısıyla da taraflarından biri, o sözleşmenin, hukuki işlemin batıl ( geçersiz ) olduğunu öne sürerek sözleşmedeki yükümlülüklerini ifa etmekten kaçınabilir..." şeklinde karar vermiştir. Yarg. 13.HD. 22.11.1996 tarih ve E.1996/8841 K.1996/10366 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.



oluşturabilecektir. Bu aşamada satışa sunulan bir konutun, satımına ilişkin sözleşmenin geçerliliği konusunun da ayrıca incelenmelidir.

BK. m.213/1 ve MK. m.706/2 hükümlerine göre taşınmaz satımı sözleşmesinin geçerliliği, sözleşmenin, resmi şekilde yapılması şartına bağlanmıştır<sup>19</sup>. Buna göre kanunda öngörülen resmi şekil, taşınmaz satımı sözleşmesi bakımından geçerlilik şartıdır<sup>20</sup>. İlgili kanun hükümlerinde taşınmaz satımı sözleşmesinin resmi şekilde yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte bu sözleşmeye resmiyet kazandıracak makam belirtilmemiştir. Resmi makamın neresi olduğu konusunda 22.12.1934 tarih ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu m.26'da bir düzenleme getirilmiştir. Bu hükme göre, taşınmaz satım sözleşmesine resmiyet kazandıracak makam, tapu sicil muhafızları veya memurlarıdır. Buna karşılık 26.09.1984 tarih ve 3045 Sayılı "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun"un geçici 5.maddesinin (c) bendinde, tapu sicil muhafızlıklarına veya tapu memurlarına verilen her türlü sözleşme düzenleme görev, yetki ve sorumlulukların bu kanun ile kabul edilen tapu sicil müdürleri tarafından yürütüleceği hükme bağlanmıştır. Bu iki hüküm bir arada değerlendirildiğinde taşınmaz satımına ilişkin resmi senetlerin tapu sicil müdürleri tarafından düzenleneceği sonucuna varılabilir<sup>21</sup>.

TOKİ tarafından satım konusu yapılan konutun, tamamlanıp kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline getirilmiş olması durumunda, yapılacak taşınmaz satımına ilişkin sözleşmenin, BK. m.213/1 ve MK. m.706/2 hükümlerinde belirlenmiş olan resmi şekle uygun olarak yapılması gerekir<sup>22</sup>. Resmi şekle uyulmaksızın yapılan taşınmaz satım sözleşmesi geçersizlik yaptırımına tabi olacaktır<sup>23</sup>.

<sup>19</sup> Taşınmaz satımı sözleşmesinin resmi şekle tabi tutulmasının amaçları arasında, kişilerin iyi düşünmeden acele karar vermelerine engel olmak, yapılan satım sözleşmesini ispat kolaylığı sağlamak ve tapu sicilindeki kayıtları mümkün olduğu kadar geçerli sözleşmelere dayandırmak sayılabilir. Bkz. **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, s.475; **Tandoğan**, s.227; **Yavuz**, s.175-176. Şeklin genel amacı konusunda bkz. **Altaş** Hüseyin, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998, s.64 vd.; **Tuğ** Adnan, Türk Özel Hukukunda Şekil, Konya 1994, s.46-47.

<sup>20</sup> **Oğuzman/ Seliçi**, s.275 vd.; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, s.480.

<sup>21</sup> Bkz. **Aral**, s.172. Taşınmaz satım sözleşmesinin noterde yapılması halinde geçersiz olduğuna ilişkin Yarg. İBGK 10.6.1931 tarih E.1931/2 K.1931/40 sayılı karar için bkz. [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr).

<sup>22</sup> Bkz. **Oğuzman/ Seliçi**, s.275 vd.; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, s.480; **Von Büren** Bruno, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Ar. 184-551) Zürich 1972, s.75-76.

<sup>23</sup> Bkz. **Oğuzman** M. Kemal, Şekil Noksanı Sebebiyle Butlan Dermeyanı Hakkının Suiistimali, İstanbul Barosu Dergisi, Haziran 1955, C.XXIX, S.6, s.249, **Kılıçoğlu** Ahmet, Taşınmaz Satımında Şekil Ve Hakkın Kötüye Kullanılması, AÜHFD. 1981, S.38, s.211-212; **Tandoğan**, s.233; **Aral**, s.175; **Zevkililer/ Havutçu**, s.66; **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.118-119; **Yavuz**, s.180. Yargıtay kararlarında da aynı sonuca varılmaktadır. Yarg. 13.HD. 3.5.1989 tarih ve E.1989/511 K.1989/2771 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 2.4.2002 tarih ve

Taşınmaz satım sözleşmesinin veya taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin, satıcı tarafını bir kamu tüzel kişinin oluşturması, kanunda belirlenen şekil şartı konusunda herhangi bir değişiklik meydana getirmeyecektir. İlgili bazı kanunlarda<sup>24</sup> TOKİ'ye, satış, devir, intikal, kiraya verme, trampa, sınırlı ayni hak kurma ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı gibi yetkiler verilmiş olması, TOKİ'yi kanunlarda öngörülen şekle uymaktan muaf tutmaz. Nitekim konuyu Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu bağlamında inceleyen Yargıtay'ın kararında da bu durum açıkça vurgulanmaktadır<sup>25</sup>. Söz konusu kararında Yargıtay, "...satışa konu olan şey, bir apartman daresi olduğu takdirde bu dairenin satışı vaadi için kanunun aradığı şekil şartına riayet edilmediği takdirde bu anlaşma batıl olur. Ve mücerret 4947 Sayılı Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu ile davalı Bankaya gayrimenkul yapıp satışına izin verilmiş olması davalı bankayı gayrimenkul satışı veya satış vaadi hususlarında kanunla konulan şekil şartından vareste kılmaz..." şeklinde hüküm vermiştir.

---

E.2002/1742 K.2002/3493 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 20.3.2003 tarih ve E.2002/14715 K.2003/3204 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 24.1.1992 tarih ve E.1991/8698 K.1992/486 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 13.5.2003 tarih ve E.2003/1729 K.2003/25973 sayılı kararı; Yarg. HGK. 21.3.1986 tarih ve E.1985/14-541 K.1986/257 sayılı kararı; Yarg. HGK. 7.2.2001 tarih ve E.2000/13-1729 K.2001/32 sayılı kararı için bkz. www.kazanci.com.tr. Doktrindeki yeni bir yaklaşım, bu geçersizliğin "kendine özgü bir geçersizlik" olduğunu kabul etmektedir. Buna göre, şekle aykırılığa ilişkin geçersizlik, hâkimin re'sen dikkate alamayacağı bir geçersizlik olup, geçersizliğin sonradan düzelmesi mümkündür. Kendine özgü bir geçersizlik görüşü konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Altaş**, s.152 vd. Ancak doktrinde genel kabul gören görüş ve Yargıtay'ın görüşü buradaki geçersizliğin butlan niteliğinde bir geçersizlik olduğu yönündedir. Nitekim bir kararında Yargıtay bu tartışmalara değinmekte ve görüşünü açıkça ortaya koymaktadır. Kararda Yargıtay, "...bu geçersizliğin hukuki mahiyeti doktrinde tartışmalı olup, klasik olarak nitelenen "butlan" görüşüne karşı son yıllarda "kendine özgün geçersizlik görüşü" de savunulmakta ve şekil kurallarının amaçsal yorumundan hareketle ( Şekil noksanlığının herkes tarafından değil, bundan zarar gören tarafça def'i olarak ileri sürülebileceği; şekil noksanlığının hâkim tarafından re'sen gözetilemeyeceği... ) ileri sürülmekte ise de; İsviçre Federal Mahkemesi gibi, Yargıtay butlan görüşünü benimsemektedir. Bu itibarla, kanunda öngörülen şekil şartı, emredici niteliktedir ve hâkim şekil noksanlığını ( taraflar ileri sürmemiş olsalar dahi yargılamanın her safhasında ) re'sen gözönüne almak zorundadır. Keza, geçersiz bir sözleşmeyi ifadan kaçınmak, kural olarak, ahlaka aykırılık teşkil etmez; ifa edilmeyen edimlerin ifası istenemez ve karşı tarafın iyi niyeti gözönünde tutulamaz. ( A. von Tuhr; Oser/Schöenberger; Dr. H. Becker; Prof. Dr. H. Tandoğan; BGE 86 II 400 vd; 92 II 324 vd; 95 II 42 vd; 98 II 316; 104 II 101, 106 II 151; 26.5.1954 gün 8/18 ve 12.4.1944 gün 14/13 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları)...". Yarg. İBK. 30.9.1988 tarih ve E.1987/2 K.1988/2 sayılı kararı için bkz. www.kazanci.com.tr.

<sup>24</sup> 15.7.2008 tarihi itibarıyla yürürlükte olan kanunlar için bkz. 2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 8.12.2004 tarih ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun ile 29.4.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun.

<sup>25</sup> Yarg. 3. HD. 17.11.1976 tarih, E.4815, K.7006 sayılı kararı için bkz. Resmi Kararlar Dergisi 1967, Yargıtay Hukuk Daireleri Kararları, s.163-164.

## V- GEÇERSİZLİK DURUMUNUN TOKİ TARAFINDAN İLERİ SÜRÜLMESİNİN HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI NİTELİĞİ TAŞIMASI

Taşınmaz satımı sözleşmesinin ve taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin şekle tabi olduğunu ve bu şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmenin geçersizlik yaptırımı ile karşılaşacağını ifade etmiştik. Nitekim bu sonuç Yargıtay kararlarında da açıkça kabul edilmektedir<sup>26</sup>. Ancak geçersizliğin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığı durumlarda şekle aykırılık iddiası kabul edilemeyecektir<sup>27</sup>.

Hakkın kötüye kullanılması yasağı, dürüstlük ilkesi ile birlikte MK. m.2'de düzenlenmiştir. Dürüstlük ilkesi, her somut olayda hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesinde herkesin dürüst bir şekilde davranma yükümlülüğünü gösterirken; hakkın kötüye kullanılması yasağı ise, hakların açıkça kötüye kullanılmasının yaptırımını gösterir ve bunun hukuk düzenince korunmayacağını bildirir. İki ilke arasında doğrudan bir

<sup>26</sup> Bir kararında Yargıtay, "Gerçekten de hukukun her alanında uygulanma niteliğine sahip olan hakkın kötüye kullanılması yasağı kuralının; şekle aykırılığı ileri sürme hakkı için de bir sınır teşkil ettiği, buyurucu niteliği itibarıyla hâkim tarafından re`sen gözetilmesi gerektiği bugün Türk-İsviçre öğretisi ve uygulamasında tartışmasız olarak kabul edilmektedir ( Yargıtay HGK. nun 13.2.1974 gün ve 524/103 sayılı; 2.10.1974 gün ve 2/810-1043 sayılı; 7.12.1983 gün ve 4/224- 1276 sayılı kararları ...) " şeklinde hüküm vermiştir. Yarg. İBK. 30.9.1988 tarih ve E.1987/2 K.1988/2 sayılı kararı için bkz. www.kazanci.com.tr. Ayrıca bu konuya ilişkin Yarg. 1.HD. 6.5.1980 tarih ve E.1980/4090 K.1980/6191 sayılı karar; Yarg. 13.HD. 13.5.2003 tarih ve E.2003/1729 K.2003/25973 sayılı karar; Yarg. 14.HD. 22.11.2005 tarih ve E.2005/9863 K.2005/10236 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr. Taşınmaz satım vaadi sözleşmesi bakımından da şekle aykırılığı ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyacağı konusunda Yargıtay kararları bulunmaktadır. Bir kararında Yargıtay, "sözleşmedeki gerek satış vaadi ve gerekse..., tapulu taşınmazın mülkiyetinin geçirilmesini amaçladığı için bu sözleşmenin resmi biçimde yapılması gerektiğinde duraksanmamalıdır. Davalı kural olarak o nedenle bu sözleşme ile yükümlendiği edimini ifa etmekten kaçınabilir. Sözleşmenin geçersizliğini de ileri sürebilir. Ne var ki, davalının bu savunması, az yukarıda açıklanan ilkeler ışığında hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık da teşkil etmemelidir. ... davalının tutumu sadece davacıya yönelik edimlerini ifadan kaçınma olarak görülmektedir. İşte bu yüzden davalının sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi, yasada öngörülen şekil şartının koruyucu etkisinden yararlanmaya yönelik olmayıp sırf geçersizlik hükümlerinin arkasına sığınmayı amaçlamaktadır. ... Açıklanan bütün bu özellikler birlikte değerlendirildiğinde davalının sözleşmenin geçersizliğini ileri sürerek edimini ifa etmekten kaçınma hakkını kullanması M.K.'nun 2. maddesinde kabul edilen "bir hakkın kötüye kullanılması yasağına" aykırılık teşkil ettiği açıktır..." şeklinde hükmetmiştir. Yarg. 13.HD. 22.11.1996 tarih ve E.1996/8841 K.1996/10366 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.Yarg. 13.HD. 24.1.1992 tarih ve E.1991/8698 K.1992/486 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.

<sup>27</sup> Bkz. **Oğuzman/ Seliçi**, s.293-294; **Tandoğan**, s.239; **Çenberci**, s.366 vd.; **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.119; **Yavuz**, s.180-181; **Zevkliler/ Havutçu**, s.66; **Oğuzman, Şekil**, s.258.

bağlantının bulunduğu doktrinde kabul edilmektedir<sup>28</sup>. Zira her iki hüküm de birbirinin tamamlayıcısı durumundadır. Bununla birlikte dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı, genel nitelikte düzenlemeler olup, özel nitelikteki düzenlemeler karşısında ikinci derecede(tali) uygulama alanı bulur<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> Bu görüş sahiplerine göre, hakkın kötüye kullanılması yasağı, tıpkı bir resmin aynada ters gözükmesi gibi, dürüstlük ilkesinin farklı bir görünümünden ve onun somutlaştırılmasından başka bir şey değildir. Bu nedenle aynı temel düşüncenin birinci fıkrada olumlu olarak; ikinci fıkrada ise, olumsuz bir şekilde ifade edildiği vurgulanmaktadır. Bkz. **Egger** August, Zürcher Kommentar- Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band I: Einleitung (Art 1-10 ZGB) und Personenrecht (Art 11-89 ZGB), Zürich 1930, s.72-73; **Tour Peter/ Schnyder** Bernhard/ **Schmid** Jörg, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Auflage Zürich 2002, s.56 vd.; **Oğuzman** M. Kemal, Medeni Hukuk Dersleri (Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar), İstanbul 1994, s.136; **Ataay** Aytekin, Medeni Hukukun Genel Teorisi, Temel Bilgiler Genel Kavramlar, İstanbul 1980, s.420; **Oğuzman** M. Kemal / **Barlas** Nami, Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar ve Temel Kavramlar, İstanbul 2005, s.183; **Barlas** Nami, Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medeni Kanunundaki Düzenleme Tarzı Ve Eleştirisi, İHFİM, Prof. Dr. Türkan Rado'ya Armağan, C.LV, S.3 1997, s.192, dn.1. Nitekim İsviçre Federal Mahkemesi, bu anlamda olmak üzere, hakkın kötüye kullanılması yasağını dürüstlük ilkesinin ihlali olarak kabul etmektedir. Bkz., BGE 21.04.1987, 113 II 31 (36) (Untermietvertrag).

Doktrindeki diğer bir görüş ise, her iki kurumun, yani dürüstlük ilkesi ve hakkın kötüye kullanılması yasağının, fonksiyonunun ve uygulama alanının farklı olduğudur. Öyle ki, bu görüşe göre, dürüstlük ilkesinin fonksiyonu, hukuki işlemlerin ve kanunun yorumlanması ve tamamlanmasında yardımcı bir araç iken; hakkın kötüye kullanılması yasağının fonksiyonu, sözleşme hükümlerinin ve kanuni düzenlemelerin somut olaya uygulanması bakımından hakkaniyete aykırı sonuçlarının düzeltilmesidir. Dolayısıyla, MK m. 2 hükmünün her iki fıkrası, ayrı ayrı ilkelere işaret etmektedir. Bkz. **Merz** Hans, Berner Kommentar- Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Einleitung (Art 1-10 ZGB), Bern 1966, Art.2 ZGB, s.231-232; **Zeller** Ernst, Treu und Glauben und Rechtsmissbrauchsverbot, Prinzipiengehalt und Konkretisierung von Art. 2 ZGB, Zürich, 1981.s.184 vd., s.313 vd., s.315, s.361; **Bischoff** Jacques, Vertragsrisiko und clausula rebus sic stantibus, Diss. Zürich 1983, s. 39 vd.; **İmre** Zahit, Medeni Hukuka Giriş, Temel Kavramlar, Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri ve Hakiki Şahıslar Hukuku, 2. Bası, İstanbul 1976 s. 287; **Edis** Seyfullah, Medeni Hukuk Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1993, s.329; **Tekinay** Selahattin S., Medeni Hukuka Giriş Dersleri, İstanbul 1992, s.171; **Saymen**, Ferit H.: Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri, C.I, İstanbul 1960, s.308; **Serozan** Rona, Medeni Hukuk Genel Bölüm, İstanbul 2005, s.122-123.

<sup>29</sup> **Merz**, Art.2 ZGB, s.239; **Edis**, s.330; **Akyol** Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 2006, s.17-18; **Arslan** Ramazan, Medeni Usul Hukukunda Dürüstlük Kuralı, Ankara 1989, s.37. Dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı, kanunun doğrudan ve tam olarak uygulanmasının meydana getireceği hakkaniyete aykırı sonuçları gidermek amacıyla getirilen genel kural (General Klauseln) niteliğindeki düzenlemelerdir. Dolayısıyla hukuki sorunların çözümünü bu kurallara dayandırmak ve bu hükümleri sık sık uygulamak hukuki belirsizlik ve güvensizliğe neden olabilir. Bu nedenle hâkim, önüne gelen uyuşmazlığın ve sorunun çözümünde hemen MK. m.2 hükmüne başvurmamalı, fakat gerektiğinde bu hükümlerin düzeltici, tamamlayıcı ve denkleştirici işlevinden yararlanmaktan da çekinmemelidir. Ayrıntılı değerlendirmeler için bkz. Bkz. **Schwarz** Andreas B., (Çev. DAVRAN, Bülent) Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 1942, s.197 vd.

Bir hakkın kötüye kullanılmasından söz edebilmek için, bir hakkın var olması ve bu hakkın, dürüstlük kuralına aykırı biçimde kullanılması gereklidir. Bir hakkın kullanılmasından söz edilebilmesi, her şeyden önce kullanılması mümkün olan bir hakkın var olmasını gerektirir<sup>30</sup>. Bir kişi, hakkını, kanunun çizdiği sınırlar içinde kullanıyor gözükmekle birlikte, bu hakkını, dürüstlük kurallarına aykırı biçimde kullanıyorsa, hakkın kötüye kullanılmasından söz edilir. Hakların içeriği, kapsam ve sınırları dürüstlük kuralına göre belirlenir<sup>31</sup>. Bir hakkın, dürüstlük kuralı ile belirlenen sınırları aşacak şekilde kullanılması, kötüye kullanmayı meydana getirir. Yani kötüye kullanmanın başladığı yerde artık hak hukuki korumadan yararlanamayacaktır. Bu iki şartın yanı sıra hakkın kullanılmasından başkalarının zarara uğramış olması veya zarar görme tehlikesi ile karşı karşıya bulunmasının üçüncü bir şart olarak kabulü, önceki hükümden farklı bir düzenleme getiren yeni MK. m.2/2 hükmünün ifadesi karşısında artık mümkün olmayacaktır. Zira madde metninden “sırf gayri ızrar eden” deyiminin çıkarılması ile birlikte, zarar veya zarar tehlikesinin bulunması şartını aramanın hiçbir dayanağı kalmamıştır<sup>32</sup>.

Taşınmaz satım sözleşmesi ve taşınmaz satım vaadi sözleşmesi bakımından hakkın kötüye kullanılmasından söz edebilmek için de, bir hakkın var olması ve bu hakkın, dürüstlük kuralına aykırı biçimde kullanılması gerekli ve yeterli olacaktır. Ancak hukuki istikrar ve hukuki güvenliğin sağlanması amacıyla genel kayıtların tümünde olduğu gibi hakkın kötüye kullanılması bakımından da somut olay guruplarının belirlenmesi ve böylece taşınmaz satım sözleşmesi ve taşınmaz satım vaadi sözleşmesi bakımından hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyan durumların ortaya konulması gerekir. Bu amaçla da şekle aykırılık iddiasının ne zaman kötüye kullanıldığını belirlemek için doktrinde ve mahkeme kararlarında genel bazı ölçüler ve olay gurupları tespit edilmeye çalışılmaktadır<sup>33</sup>. Bu gibi haller

<sup>30</sup> Bkz. **Akıpek** Jale G./ **Akıntürk** Turgut, Türk Medeni Hukuku, Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku, C.I, İstanbul 2002, s.197; **Özsunay** Ergun, Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 1986, s.321; **Zevkliler** Aydın, Medeni Hukuk Giriş Ve Başlangıç Hükümleri; Kişiler Hukuku ve Aile Hukuku, Ankara 2000, s.165; **Velidedeoğlu** Hıfzı Veldet, Hakkın İyiye ve Kötüye Kullanılması (Objektif Hüsnüniyet ve Hakkın Suistimali), Adliye Dergisi 1959, S.II, s. 129; **Edis**, s.328; **Arslan**, s.34.

<sup>31</sup> **Akıpek/ Akıntürk**, s.198; **Velidedeoğlu**, s.129; **Özsunay**, s.321; **Zevkliler**, s.165; **Oğuzman**, Giriş, s.146 vd.

<sup>32</sup> Bkz. **Oğuzman/ Barlas**, s.196. MK. m.2/2'deki ifade değişikliğine rağmen hala zarar veya zarar tehlikesinin bulunması şartını arayan yazalar bulunmaktadır. Bkz. **Akıpek/ Akıntürk**, s.199.

<sup>33</sup> Bkz. **Kılıçoğlu**, s.214 vd.; **Tandoğan**, s.239 vd.; **Zevkliler/ Havutçu**, s.66-67; **Altaş**, s.171-172. Karş. **Oğuzman**, Şekil, s.254 vd. Ayrıca Yargıtay Kararlarında da olay guruplarına yer verilmektedir. Yarg. 13.HD. 30.1.1992 tarih ve E.1991/8879 K.1991/645 sayılı karar; Yarg. 13.HD. 2.12.1991 tarih ve E.1991/7217 K.1991/10901 sayılı karar; Yarg. 13.HD. 15.1.1991 tarih ve E.1990/5909 K.1991/238 sayılı karar; Yarg. 13.HD. 24.3.1995 tarih ve E.1995/2203 K.1995/2905 sayılı karar; Yarg. 13.HD. 22.11.1996 tarih

arasında şekle aykırılık nedeniyle butlanı ileri süren tarafın şekle uyulması halinde korunmaya değer bir menfaatinin bulunmaması, şekil şartından o işlemin şekle bağlı kılınmasındaki amacın dışında yararlanılmak istenilmesi, şekle aykırılığı bizzat meydana getiren veya meydana gelmesine neden olan kişinin sonradan şekle aykırılığa dayanan butlanı ileri sürmesi, tarafların şekle aykırılığı bildikleri halde istekleriyle sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeleri veya ifa hareketlerine girişmiş olmaları sayılabilir<sup>34</sup>.

Taşınmaz satım sözleşmesi ve taşınmaz satım vaadi sözleşmesi bakımından hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyan durumlar arasında özellikle şekle aykırılığı bizzat meydana getiren veya meydana gelmesine neden olan kişinin sonradan şekle aykırılığa dayanan butlanı ileri sürmesi ve tarafların şekle aykırılığı bildikleri halde istekleriyle sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeleri veya ifa hareketlerine girişmiş olmaları TOKİ tarafından yapılan sözleşme bakımından önem taşır.

Doktrinde kabul edildiği üzere<sup>35</sup>, şekle aykırılığı bizzat meydana getiren veya meydana gelmesine neden olan kişinin sonradan şekle aykırılığı ileri sürmesi açıkça hakkın kötüye kullanılmasını oluşturur. Daha önce de ifade ettiğimiz üzere, konutların satımına ilişkin sözleşme, TOKİ tarafından önceden matbu şekilde hazırlanmış ve boş bırakılmış olan ilgili yerler

ve E.1996/8841 K.1996/10366 sayılı karar; Yarg. 14.HD. 22.11.2005 tarih ve E.2005/9863 K.2005/10236 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.

<sup>34</sup> Doktrinde sayılan bu haller konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Kılıçoğlu**, s.214 vd.; **Tandoğan**, s.239-240; **Aral**, s.175-176; **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s.119-120; **Yavuz**, s.181-182.

<sup>35</sup> **Kılıçoğlu**, s.220; **Aral**, s.175; **Tandoğan**, s.240. Karş. **Oğuzman**, Şekil, s.256 vd. Şekle aykırılığın meydana gelmesine kendi davranışları ile neden olan kişinin sonradan şekle aykırılığı ileri sürmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyacağı Yargıtay kararlarında da ifade edilmektedir. Bu konuya ilişkin bir kararında Yargıtay, şu şekilde hüküm tesis etmiştir; "...davalının davacıya gönderdiği yazılar; gazete ilanları broşürler ve reklamlar içeriği davacı alıcının edimi olan satış bedeli taksitlerini kabul etme biçiminde davalının süre gelen tüm tutum ve davranışları bir kül halinde değerlendirildiğinde; davalının emrolunan şekle riayet etmeksizin akti ifa edeceği fikrini uyandırarak davacıyı akit yapmağa yönelttiği, sözleşmedeki taahhütlerini yerine getireceğine dair davacıda tüm bir güven yarattığı ve devam eden zaman içinde de bu güveni kuvvetlendirip sürdürdüğü davacı ve diğer yüzlerce alıcıdan tahsil ettiği satış paralarıyla inşaatı az bir farkla tamamladıktan sonra Vakıflar Bankası'na kredi temini için ipotek ettiği, ardından borçlarından kurtulmak için cebri ihale yoluyla taşınmazın Vakıflar Bankası'na satılmasına neden olduğu böylece, sözleşmeyi imkânsız hale getirip ondan kurtulmak istediği kanaatine kavuşulmuştur. İşte, sübut bulan bu olgulardan sonra davalının satım sözleşmesinin şekil noksanlığı nedeni ile geçersizliğini ileri sürmeye kalkışması MK.nun 2. maddesince ifadesini bulan iyiniyet kurallarıyla bağdaşmaz. Hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşır...". Yarg. 13.HD. 2.12.1991 tarih ve E.1991/7217 K.1991/10901 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr. Aynı yönde Yarg. İBK. 30.9.1988 tarih ve E.1987/2 K.1988/2 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 30.1.1992 tarih ve E.1991/8879 K.1991/645 sayılı kararı; Yarg. 13.HD. 24.3.1995 tarih ve E.1995/2203 K.1995/2905 sayılı kararı için bkz. www.kazanci.com.tr.

doldurulmak suretiyle yapılmaktadır. Sözleşmenin banka şubesinde ve banka temsilci ile yapılacağı yine TOKİ tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla taşınmaz satımının, kat irtifakı kurulmak suretiyle taşınmaz satım sözleşmesi şeklinde tapu sicilinde yapılmasına veya taşınmaz satım vadinin noterlikçe yapılmasına engel olan TOKİ'nin, sözleşmenin şekle aykırı bir şekilde yapılmasından dolayı geçersiz olduğunu ileri sürmesi, hakkın açıkça kötüye kullanılmasını oluşturur.

TOKİ tarafından yapılan sözleşme bakımından önem taşıyan diğer bir hakkın kötüye kullanılması durumu da, tarafların şekle aykırılığı bildikleri halde istekleriyle sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeleri veya ifa hareketlerine girişmiş olmalarıdır<sup>36</sup>. Nitekim TOKİ tarafından hazırlanan sözleşmeler, banka şubesinde imzalanırken taşınmazın belirli bir oranı veya tamamı peşinat olarak TOKİ'nin banka nezdindeki hesabına yatırılmakta ve sözleşme imzalandıktan sonra da, takip eden aydan itibaren kalan kısım bakımından taksitlerin ödenmesine başlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın TOKİ tarafından alıcıya teslimi de sözleşmenin imzalanmasından itibaren iki yıl içinde gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla sözleşmeden doğan edimlerin ifa edildiği veya ifa edilmeye başlandığı bir durumda taşınmaz satım sözleşmesinin şekle uyulmaması nedeniyle geçersiz olduğunun TOKİ tarafından ileri sürülmesi, hakkın açıkça kötüye kullanılması sonucunu doğurur.

İfada bulunulmuş olması durumunda şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın açıkça kötüye kullanılması niteliği taşıyacağı Yargıtay kararlarında da açıkça vurgulanmaktadır. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun resmi şekil şartına uyulmadan bağımsız bölüm satın alınmasına ilişkin bir kararında<sup>37</sup>, "...tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetin devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilmeyeceğine; bununla beraber Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve

<sup>36</sup> Oğuzman/ Seliçi, s.293-294; Kılıçoğlu, s.220; Tandoğan, s.239; Hatemî/ Serozan/ Arpacı, s.119; Zevkliler/ Havutçu, s.67. Karş. Oğuzman, Şekil, s.257-258.

<sup>37</sup> Yarg. İBK. 30.9.1988 tarih ve E.1987/2 K.1988/2 sayılı kararı için bkz. www.kazanci.com.tr. Bir başka kararında Yargıtay, şu şekilde hüküm vermiştir. "Davacı ile davalı arasında haricen düzenlenmiş 15.8.1981 tarihli sözleşme, tapulu taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran bir sözleşme olarak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun yapılmadığından hukuken geçersizdir. Ne var ki, genel kural böyle olmakla beraber davacı kat mülkiyetine tabi olmak üzere yapılan taşınmazdan üç numaralı bağımsız bölümü davalı yükleniciden satın alıp tüm borçlarını eda ettiği davalıdan teslim alıp yıllarca malik gibi kullanmıştır. İşte bu maddi vakia Medenî Kanununun 2. maddesinde açıklanan dürüstlük kurallarının uygulanması için önemli ve yeterli bir gerekçe oluşturmaktadır". Yarg. 13.HD. 15.1.1991 tarih ve E.1990/5909 K.1991/238 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.

satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde; olayın özelliğine göre hâkimin M.K. nun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine...” şeklinde hüküm tesis etmiştir. Bir başka Yargıtay kararının karşı oy yazısında “...Kural olarak geçersizliği ileri sürmek hakkın kötüye kullanılması olarak sayılmaz. Ancak bazı durumlarda özellikle taraflarca akdin bazı hükümleri yerine getirildikten sonra bunu ileri sürmek objektif iyi niyet ilkeleri ile bağdaşmaz..” denilmek suretiyle tarafların ifa hareketlerine girişmiş olması durumunda da şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyacağı belirtilmektedir<sup>38</sup>.

Şekle aykırılığın meydana gelmesine neden olan TOKİ gibi kamu tüzel kişiliğine haiz bir kurum da olsa ve sözleşmeden doğan edimini yerine getireceği konusunda bir tereddütte bulunmasa da, bu durum şekle aykırılık nedeniyle sözleşmenin geçersizliğine ve bu şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşımasına engel değildir. Nitekim bir Yargıtay kararının karşı oy yazısında bu durum açıkça belirtilmektedir. Kararda<sup>39</sup> bu durum, “...esasen birçok kamu kuruluşu ve kamu bankalarının kendilerine ait taşınmazları önce şekil şartlarına uyulmadan düzenlenen sözleşmelerle 3. şahıslara sattıkları ve daha sonra tapuda devir yaptıkları bilinmektedir. Yasa tapuya kayıtlı taşınmazların devri için şekil şartları getirmekle taşınmaz satın alan kişileri korumak istemektedir. Davalının Türk Hava Kurumu olması karşısında tarihsel kişiliği de göz önüne alındığında, davacının sözleşme şartlarına göre edimlerini yerine getirmesi halinde taşınmazın davacıya tapuda devrinin yapılacağı konusunda bir tereddüt bulunmamaktadır. Ekonomik kriz nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan bedelin davacının işine gelmemesi, uyarılama taleplerinin kabul edilmemesi gibi nedenlerle açıldığı anlaşılan bu dava yukarıdaki açıklamalar ışığında MK.na göre bir hakkın kötüye kullanılmasının bariz bir örneğidir...” şeklinde ifade edilmektedir.

## VI. SONUÇ

TOKİ ile alıcı arasında yapılan sözleşme, taşınmaz satımının konusunu oluşturan, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli bir hak ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerinden birini meydana getirmediği için, taşınmaz satım sözleşmesi niteliği taşımayacaktır. TOKİ tarafından satım konusu yapılan konut, tamamlanıp kat mülkiyeti

<sup>38</sup> Yarg. 13.HD. 26.6.2003 tarih ve E.2003/2914 K.2003/8511 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr. Taşınmaz alıcısının, taksitle ödemiş olduğu taşınmaz bedelinin tamamını ödemesi durumunda tescile zorlama davası açabileceğine ilişkin Yarg. 14.HD. 17.6.1986 tarih ve E. 1986/47 K. 1986/4184 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.

<sup>39</sup> Yarg. 13.HD. 8.5.2003 tarih ve E.2003/1904 K.2003/5741 sayılı kararındaki karşı oy yazısı için bkz. www.kazanci.com.tr. Aynı yönde Yarg. 13.HD. 26.6.2003 tarih ve E.2003/2914 K.2003/8511 sayılı karar için bkz. www.kazanci.com.tr.



kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline getirilmediği sürece taşınmaz satımı sözleşmesinin konusunu oluşturamayacaktır.

TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan konut, henüz tamamlanmadığından ve tamamlanmasından sonra kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm haline dönüştürülerek alıcılara devredilmesi amaçlandığından, konutun alıcılara belirli bir bedel karşılığında devrini amaçlayan sözleşme, taşınmaz satım vaadi sözleşmesi niteliğindedir. Taşınmaz satım vaadi sözleşmesinin kurulması, sözleşmenin, tapu sicil müdürleri tarafından veya noterlikçe re'sen düzenlenmesi geçerlilik şartına bağlı tutulduğundan, bu sözleşmenin şekle uyulmaksızın yapılması durumunda sözleşme, geçersizlik yaptırımına tabi olacaktır.

Taşınmaz satım vaadi sözleşmesi şekle aykırı olarak yapılması dolayısıyla geçersizlik yaptırımına tabi olsa da, bu geçersizliğin şekle aykırılığı bizzat meydana getiren veya meydana gelmesine neden olan TOKİ tarafından ileri sürülmesi ve tarafların şekle aykırılığı bildikleri halde istekleriyle sözleşmeden doğan borçlarını ifa etmeleri veya ifa hareketlerine girişmiş olmaları durumunda geçersizliğin ileri sürülmesi, hakkın açıkça kötüye kullanılması olarak nitelendirilebilecektir.

**BİBLİYOGRAFYA**

- Akipek** Jale G./ **Akıntürk** Turgut :Türk Medeni Hukuku, Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku, C.I, İstanbul 2002.
- Akyol** Şener :Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 2006.
- Altaş** Hüseyin :Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998.
- Aral** Fahrettin : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 6. Baskı Ankara 2006.
- Arslan** Ramazan : Medeni Usul Hukukunda Dürüstlük Kuralı, Ankara 1989.
- Ataay** Aytakin : Medeni Hukukun Genel Teorisi, Temel Bilgiler Genel Kavramlar, İstanbul 1980.
- Barlas** Nami : Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medeni Kanunundaki Düzenleme Tarzı Ve Eleştirisi, İHFM, Prof. Dr. Türkan Rado'ya Armağan, C.LV, S.3 1997, s.192 vd.
- Bischoff** Jacques : Vertragsrisiko und clausula rebus sic stantibus, Diss. Zürich 1983.
- Çemberci** Mustafa : Gayrimenkul Satış Vaadi, İkinci Baskı, Ankara 1973.
- Edis** Seyfullah : Medeni Hukuk Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1993.
- Egger** August : Zürcher Kommentar- Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band I: Einleitung (Art 1-10 ZGB) und Personenrecht (Art 11-89 ZGB), Zürich 1930.
- Eren** Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Bası İstanbul 2006.
- Gürsoy** Kemal Tahir/
- Eren** Fikret, **Cansel** Erol : Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1984.
- Gürzumar** Osman Berat : Türk Medeni Hukuku'nda Üst Hakkı, İstanbul 1998.

- Hatemî Hüseyin/ Serozan Rona/ Arpacı Abdülkadir** : Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992.
- İmre Zahit** : Medeni Hukuka Giriş, Temel Kavramlar, Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri ve Hakiki Şahıslar Hukuku, 2. Bası, İstanbul 1976.
- Kılıçoğlu Ahmet** : Taşınmaz Satımında Şekil Ve Hakkın Kötüye Kullanılması, AÜHFD. 1981, S.38, s.209-222.
- Kocayusufpaşaoğlu Necip** : Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959.
- Merz Hans** : Berner Kommentar- Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Einleitung (Art 1-10 ZGB), Bern 1966.
- Oğuzman M. Kemal** : Medeni Hukuk Dersleri (Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar), İstanbul 1994, (Giriş).
- Oğuzman M. Kemal** : Şekil Noksanı Sebebiyle Butlan Dermeyanı Hakkının Suiistimali, İstanbul Barosu Dergisi, Haziran 1955, C.XXIX, S.6, s.249-258, (Şekil).
- Oğuzman M. Kemal/ Barlas Nami** :Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar ve Temel Kavramlar, İstanbul 2005.
- Oğuzman M. Kemal/ Seliçi Özer** :Eşya Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2002.
- Özsunay Ergun** : Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 1986.
- Saymen, Ferit H.** : Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri, C.I, İstanbul 1960.
- Schwarz Andreas B.** : (Çev. DAVRAN, Bülent) Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 1942.
- Serozan Rona** : Medeni Hukuk Genel Bölüm, İstanbul 2005.
- Sungurbey İsmet** : Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963.
- Tandoğan Haluk** : Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, C.I/ 1, 5. Bası, İstanbul 1988.
- Tekinay Selahattin S.** : Medeni Hukuka Giriş Dersleri, İstanbul 1992.

- Tour Peter/ Schnyder Bernhard/ Schmid Jörg** : Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Auflage Zürich 2002.
- Tuğ Adnan** : Türk Özel Hukukunda Şekil, Konya 1994.
- Ünal Mehmet** : Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988.
- Velidedeoğlu Hıfzı Veldet** : Hakkın İyiye ve Kötüye Kullanılması (Objektif Hüsnüniyet ve Hakkın Suistimali), Adliye Dergisi 1959, S.II, s.113-140.
- Velidedeoğlu Hıfzı Veldet/ Esmer Galip** : Gayrimenkul Tasarrufları, 2. Bası, İstanbul 1956.
- Von Büren Brno** : Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Ar. 184-551) Zürich 1972.
- Yavuz Cevdet** : Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı İstanbul 1996.
- Zeller Ernst** : Treu und Glauben und Rechtsmissbrauchsverbot, Prinzipengehalt und Konkretisierung von Art. 2 ZGB, Zürich, 1981.
- Zevkliler Aydın** : Medeni Hukuk Giriş Ve Başlangıç Hükümleri; Kişiler Hukuku ve Aile Hukuku, Ankara 2000.
- Zevkliler Aydın/ Havutçu Ayşe** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, İzmir 2007.