

## TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ VE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDE GÖREV VE YETKİYE İLİŞKİN SORUNLAR

*(Preliminary Real Estate Contracts and Competent Court in Preliminary Real Estate Contracts)*

**Yrd. Doç. Dr. Hakan ALBAYRAK<sup>1</sup>**

### ÖZ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi uygulamada çok sık başvuru alan bir sözleşmedir. Taraflar bazı durumlarda taşınmaz satışını o an şartlar gerçekleşmediği için yapmak istemeyebilirler. Özellikle ön ödemeli konut satışlarında taraflar aralarında taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yaparlar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmî şekilde yapılması zorunludur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde uygulamada görevli ve yetkili mahkemenin belirlenmesi bakımından bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu makalemizde öncelikle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi genel hatları ile incelenecek daha sonra ise taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli ve yetkili mahkemeye ilişkin çıkan sorunlarla ilgili açıklamalarda bulunulacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, görev, yetki, terditli dava, objektif dava birleşmesi

### ABSTRACT

Preliminary Real Estate Contract is type of agreement that can frequently be seen in practice. Under an Preliminary Real Estate Contract, the seller takes on the obligation to sell a particular property to the buyer and the buyer in return assumes the obligation to buy the property at particular a time and price permanently agreed. Parties may not want to transfer or receive ownership of a property immediately if they are expecting a future condition/s to be satisfied. Preliminary real estate contracts can especially be seen in prepaid real estate transactions because at the moment of its signing the property is still in process of construction

1 Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Öğretim Elemanı, ♦ hknalbayrak@hotmail.com

so the condition in such a case is the completion. Preliminary real estate contracts must be in official format and therefore executed before a notary. In practice, determining the competent court in case of a dispute arising from preliminary real estate contracts can be problematic. In this article, I am going to describe preliminary real estate contracts in general terms and then specifically focus on and discuss the question of determining competent court in case of a dispute arising from preliminary real estate contracts.

**Keywords:** Preliminary real estate contracts, competent court, multiple and alternative claims, joinder

## GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi<sup>2</sup>, eski adıyla gayrimenkul satış vaadi<sup>3</sup> müessesesi toplumda sık sık ve kolaylıkla başvurulan bir yoldur. Bir neden dolayısıyla, şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkânsız bulunan asıl satış sözleşmesinin görevini yerine getirmesi<sup>4</sup>, uzun ve bıktırıcı şekli törenlerden uzak oluşu ve bu hâlin getirdiği kolaylıklara ek olarak, özellikle cezai şart ve cayma parası gibi başka hukuki müesseselerle de desteklenerek halkın güven ihtiyacına cevap vermesi<sup>5</sup>

2 Birazdan belirteceğimiz üzere taşınmaz satış vaaadinin aslında bir önsözleşme olması ve TBK m. 29'da da eski Borçlar Kanunu m.22 de geçen "akıt yapma vaadi" tabiri yerine "önsözleşme" tabiri kullanılmış olmasına rağmen, Tapu Kanunu m. 29'da, Yargıtay içtihatlarında ve uygulamada taşınmaz satış vaadi tabirinin yerleşmiş olması nedeniyle biz de "Taşınmaz satış vaadi" tabirini kullanmayı tercih ettik (aynı yönde; ÖZMEN, Sebâ Emem / HAMAMCIOĞLU-VARDAR, Gülşah, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 36.)

3 "Vaad" kelimesinin "vaid", "vait" şeklinde de kullanıldığı görülmektedir. Nitekim vaad kelimesi Türk Dil Kurumunca hazırlanan imla kılavuzunda "vait" şeklinde kullanılmıştır. Bu hususta bkz. SUNGURBEY, İsmet, **Borç İkrarı ve Borç Vaadi**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1957; OĞUZMAN, M. Kemal, **Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hâl Çaresi**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1958; OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 390; ÇENBERCİ, Mustafa, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973, s. 1; ÖZENLİ, Soysal, **Uygulamada**

**Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar**, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1986, s. 3; KILIÇ, Halil,

**Gayrimenkul Davaları**, C. 2, Turhan Kitabevi, Ankara, 1997, s. 1517.

Ancak en son yazım kılavuzuna bakıldığında kelime "vaad" şeklinde değil "vaat" olarak geçmektedir. Ancak "vaat eden" manasında "vaat etmek", kelimesi tercih edilmektedir. Ayrıca "vaat" kelimesi "satış vaadi" şeklinde kullanıldığında "ünsüz yumuşamasına" uğramaktadır. (<http://www.tdk.gov.tr>). Nitekim son Yargıtay içtihatlarına bakıldığında "vaat alacaklısı", "vaat edilen" kavramları tercih edilmiştir. (Yarg. 14. HD. T. 4.4.2016, E. 2014/16955, K. 2016/4009, [www.kazancı.com.tr](http://www.kazancı.com.tr)).

4 BERKİ, Şakir, **Borçlar Hukuku**, C. I, Ankara, 1958, s. 72

5 AKGÜN, Zerrin, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey'inde Hasar", **Adalet Dergisi**, S. 5, Ankara, 1953, s. 451.



gibi nedenlerle toplumda geniş bir kabul ve uygulama alanı görmüştür<sup>6</sup>.

Türk kanun koyucusu, ihtiyaçların artan baskısı altında, birkaç kez, taşınmaz satış vaadine eğilmek zorunluluğunu duymuştur. Buna rağmen bu müessesenin kanunlarımızda, etraflı şekilde düzenlenmiş olduğu söylenemez. Gerçekten taşınmaz satış vaadini doğrudan doğruya ilgilendiren kanun hükümleri Türk Borçlar Kanunu m. 237/ f. II, Noterlik Kanunu m. 60 ve m. 89, Tapu Kanunu m. 26' dan ibarettir. Bu düzenlemelerden Türk Borçlar Kanunu' nun 237. maddesi, taşınmaz satış vaadinin resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olamayacağına; Noterlik Kanunu'nun 60. maddesi, noterlerin diğer işler yanında taşınmaz satış vaatlerine ilişkin senetlerin düzenleme işlerini de yapacaklarına, aynı kanunun 89' uncu maddesi de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hangi hükümlere göre düzenleneceğine ve nihayet Tapu Kanunu'nun 26' ncı maddesi ise, Noter tarafından düzenlenmiş bu sözleşmelerin taşınmaz siciline şerh verilebileceklerine ilişkin bulunmaktadır.

Görüldüğü üzere taşınmaz satış vaadi ile ilgili hükümler, şekil ve şerh ile sınırlıdır. Kanun koyucu, taşınmaz satış vaadiyle ilgili olarak ayrıntılı hükümlere yer vermemiştir. Çünkü kanun koyucu, taşınmaz satış vaadini kanun hükümlerinin sınırlı kalıpları içerisinde dondurmaktan çekinmiş; onun, hayatın durağan olmayan akışı içerisinde doğacak yeni ihtiyaçları karşılayacak şekilde doğal bir gelişme göstermesini istemiştir<sup>7</sup>.

Konuyu incelerken öncelikle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki niteliği üzerinde durmaya çalışacağız. Bunu tespit ettikten sonra taşınmaz satış vaadinin şartlarını, taşınmaz satış vaadi şerhinin etkisini ve taşınmaz satış vaadinin sonuçlarını inceleyeceğiz. Bu incelemelerden sonra taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak ortaya çıkacak uyumsuzluklarda görev ve yetki sorununa değineceğiz.

## I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ YAPISI

Taşınmaz satış vaadinin hukuki niteliği konusunda, tartışmalar olmakla birlikte, genel olarak kabul edilen görüş, söz konusu sözleşmenin

6 ÇENBERCİ, s. 2; EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 192

7 REİSOĞLU, Seza, "Gayrimenkul Satış Vaadi", **Adalet Dergisi**, S. 6- 7, Ankara, 1957, s. 554; ÇENBERCİ, s. 3

bir “önsözleşme”<sup>8</sup> olduğudur<sup>9</sup>. Taşınmaz satış vadinin bir önsözleşme olması, niteliği itibariyle nispi<sup>10</sup> hak olması sonucunu doğurur. Bu başlık altında öncelikle taşınmaz satış vadinin ön sözleşme niteliği ve nispi hak olması üzerine durulacaktır.

### A. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Ön Sözleşme Niteliği

TBK m. 29 hükmüne göre: “Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.”.

Madde metni, bir tanım vermemekle birlikte, önsözleşmenin mahiyetine ilişkin çeşitli ipuçları sunmaktadır. Önsözleşme, başka bir sözleşmeyi kurma borcu yükleyen bir borçlar hukuku sözleşmesidir<sup>11</sup>. Dolayısıyla birbirinden kesin olarak ayırt edilmesi gereken iki sözleşme vardır: Bunlardan birincisi, ileride yapılacak sözleşmenin hazırlayıcısı, öncüsü durumunda olan ön sözleşme, diğeri de gelecekte yapılması taraflardan biri veya her ikisince yüklenen asıl sözleşmedir<sup>12</sup>. Söz gelimi (A), bir taşınmazın satışı için kendisi ile ileride satış sözleşmesi

8 TBK m. 29'un başlığı “Önsözleşme” şeklindedir. TBK m. 29 “önsözleşme” tabirini bitişik şekilde kullanmıştır. Ancak doktrinde gerek AYRANCI, gerekse DOĞAN bu konuya ilişkin yazmış oldukları eserlerinde bu tabiri ayrı olarak “ön sözleşme” şeklinde kullanmışlardır (AYRANCI, Hasan, **Ön Sözleşme**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, s. 40; DOĞAN, Gül, **Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)**, İstanbul, 2006, s. 51 vd.). Aynı şekilde bu tabiri ayrı bir şekilde kullanan yazarlar da mevcuttur (YAVUZ, Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku-Özel Hükümler**, Beta, İstanbul, 2014, s. 245; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 390).

Ancak doktrinde TBK m. 29'daki yazıma uygun olarak bitişik “önsözleşme” şeklinde de kullanımlar mevcuttur. (Bkz.; ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 36 vd.; SİRMEN, Lale, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 329; EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 307 vd.).

9 KOCAYUSUPFAŞAOĞLU, Necip, **Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959, s. 67 vd.; ÇENBERCİ, s. 6 vd.; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 390; EREN, **Özel Hükümler**, s. 192; OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C-1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016, s. 189; NOMER, N. Halûk, **Borçlar Hukuku- Genel Hükümler**, Beta Basım, İstanbul, 2015, s. 50; SİRMEN, **Eşya Hukuku 2016**, s.329. Aslında Sungurbey genel olarak önsözleşmenin gereksiz olduğu görüşündedir. Ona göre, Alman, İsviçre ve Türk hukukunda bir edimi vaat etmekle, zaten doğrudan doğruya o edim borçlanılmış olup bir kez daha vaatte bulunmak gereksiz bir yoldur (SUNGURBEY, İsmet, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul, 1963, s. 11; aynı görüşte KARAHASAN, M. Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C. I, İstanbul, 2002, s. 452).

10 Türk Dil Kurumunun internet adresinde bulunan yazım kılavuzunda “nispi” kelimesi “nispi” olarak geçtiği için bizde “nispi” kelimesini tercih ettik.

11 AYRANCI, s. 40; DOĞAN, s. 51 vd.; VON TUHR, Andreas, **Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı**, Yeni Matbaa, İstanbul, 1952

(Cevat, Edege Çevirisi), s. 276; OLGAÇ, Senai, “Gayrimenkul Satış Vaadi” , **Adalet Dergisi**, S. 3- 4, Ankara, 1962, s. 244

12 ÇENBERCİ, s. 10



yapmayı (B)'ye karşı borçlanmıştır. Burada, ileride yapılacak satış sözleşmesi, asıl sözleşmeyi; bu sözleşmenin ileride yapılmasına ilişkin hâlen mevcut sözleşme ise ön sözleşmeyi teşkil eder. Ekonomik hayatın bir zorunluluğu ve sözleşme serbestisi ilkesinin uygulanması olarak karşımıza çıkan önsözleşme, asıl sözleşmenin kurulması için gerekli şartların o anda gerçekleşmemiş olması, durumun henüz asıl sözleşmeyi yapmak için uygun ve elverişli bir hâle gelmemiş bulunması gibi nedenlerle yapılır<sup>13</sup>.

Önsözleşmenin geçerliliği için belirli şartlar gereklidir. Öncelikle önsözleşme borçlandırıcı işleme ilişkin olmalıdır, tasarruf işlemlerine ilişkin önsözleşme yapılamaz<sup>14</sup>. Bu nedenle, mirastan feragat, alacağın temlik<sup>15</sup>, ibra sözleşmesi<sup>16</sup> ve bağışlama vaadi önsözleşme değildir<sup>17</sup>. Önsözleşmenin konusu belirlenmiş veya belirlenebilir olmalıdır<sup>18</sup>. Alacaklıya vaadin yerine getirilmesini isteme yetkisinin verilmiş olması gerekir<sup>19</sup>. TBK m. 27 hükmüne göre: “*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin hükümsüzdür.*” Önsözleşme de niteliği itibariyle sözleşme olduğu için TBK m. 27 aynen uygulama alanı bulacaktır. TBK m. 29/ f. II hükmünde

- 
- 13 OSER/ SCHÖNENBERGER, **Borçlar Hukuku**, Adalet Bakanlığı, Ankara, 1947 (Recai Seçkin Çevirisi), s. 193; SCHWARZ, Andreas B., **Borçlar Hukuku Dersleri**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1948, s. 30; Hukuki bir kurum olarak ön sözleşmenin iki fonksiyonunun olduğu kabul edilir. Bunlardan ilki, sözleşmenin meydana gelmesinden önce, sözleşmeye ilişkin olarak hazırlık safhası oluşturmastır. Bu husus hazırlık fonksiyonu olarak adlandırılmıştır. Garanti fonksiyonu olarak adlandırılan diğer fonksiyonu sayesinde ise, asıl sözleşmenin gelecekte kurulması, garanti altına alınmış olur. Bu hususta bkz. AYRANCI, s. 60- 63
- 14 Yarg. 14. HD. E. 2005/ 9207, K. 2006/ 1921: “*Tarif etmek gerekirse önakit; taraflardan her ikisinin birbirlerine ya da taraflardan yalnız birinin diğerine karşı ileride üçüncü bir şahısla bir borç sözleşmesi yapmayı taahhüt etmesi demektir. Önakitle ileride yapılması vaad edilen borç sözleşmesine de ‘asıl sözleşme’ denilmektedir. Niteliği gereği önakit sadece borç sözleşmeleri hakkında yapılabilir. Tasarruf sözleşmelerinde ön akıt söz konusu olamaz.*” (naklen, www.kazanci.com) ; Aynı yönde bkz. AYRANCI, s. 44; DOĞAN, s. 52; OĞUZMAN / ÖZ, s. 189. “*İmparatorluk Mahkemesi, 24 Nisan 1901 tarihinde verdiği bir kararda, aynı (dinglicher) bir ön sözleşmenin mümkün olmadığına hükmetmiştir. Kararda, tasarruf işleminin hak değişikliğini ya da hukuki durumdaki değişikliği doğrudan sağladığı belirtilerek, tasarruf işlemine yönelik borç doğurucu bir yükümlülüğün ön sözleşme olarak nitelendirilmesini kabul etmemiştir*” (Bkz. RGZ 48, 133, 135 – naklen DOĞAN, s. 52).
- 15 Alacağın temlikinin bir tasarruf sözleşmesi olması nedeniyle tasarruf işlemlerinin hukuki sebebi ise her zaman asıl sözleşme olmalıdır. Önsözleşme yolu ile tasarruf işlemleri yapılamaz (DOĞAN, s. 49).
- 16 DOĞAN, s. 52
- 17 AYAN, Mehmet, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 34; AYRANCI, s. 44
- 18 AYAN, *Borçlar Hukuku*, s. 34; AYRANCI, s. 114- 115; DOĞAN, s. 137; OĞUZMAN / ÖZ, s. 190
- 19 AYAN, *Borçlar Hukuku*, s. 34

ise önsözleşmenin şekline ilişkin bir düzenleme öngörülmüştür<sup>20</sup>. Söz konusu hükme göre, önsözleşme asıl sözleşmenin şekline tabidir. Bu anlamda, kural sekil serbestliğidir<sup>21</sup>. Asıl sözleşmenin, belirli şekillerde yapılmasının zorunlu olduğu hâllerde, önsözleşme de bu şekle uygun olarak yapılmalıdır.

Taşınmaz satış vaaadinin hukuki mahiyeti de tartışmalı olmakla birlikte hukukumuzda “önsözleşme” düşüncesinin hâkim olduğu görülmektedir<sup>22</sup>. Türk Yargıtay’ı bu konuda hiç kararsızlık göstermemiştir. Gerçekten Yargıtay’ın birçok kararında taşınmaz satış vaaadinin TBK’ nın 29. maddesinin tanımı çerçevesinde borç doğuran bir sözleşme olduğu hususu açık ve kesin surette belirtilmiştir<sup>23</sup>. TBK m. 29’da düzenlenen önsözleşme kurumunun taşınmaza ilişkin olanlar dışında örneğini bulmak neredeyse imkânsızdır<sup>24</sup>.

Hakim görüş taşınmaz satış vaaadinin önsözleşme olduğu yolunda olsa da, doktrinde Sungurbey, taşınmaz satış vaaadinin aslında taşınmaz satış sözleşmesinin bizatihi kendisi olduğu görüşündedir<sup>25</sup>. Ona göre, önsözleşme gereksiz bir yoldur<sup>26</sup>. Alman, İsviçre ve Türk hukukunda bir edimi vaat etmekle, zaten doğrudan doğruya o

20 AYAN, *Borçlar Hukuku*, s. 34

21 AYRANCI, s. 141

22 KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, İstanbul, 1959, s. 67; DOĞAN, s. 47; EREN, *Özel Hükümler*, s. 192; YAVUZ, s. 245; ŞİRMEN, *Eşya Hukuku 2016*, s. 329; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 390; TUĞ, Adnan, *Türk Özel Hukukunda Şekil*, Mimoza Yayınevi, Konya, 1994, s. 101.

23 Yarg. 14. HD. T. 24. 06. 1980, E. 1979/ 2554, K. 1980/ 3554: “Satış vaadi sözleşmesi, herhangi bir taşınmazın mülkiyetini iktisap edebilmek amacıyla düzenlenen bir ön akittir.” Karar hakkında bkz. GÜNAY, Erhan, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 15.

“Uygulama ve doktrinde buna “sözleşme yapma vaadi” veya “ön akid” denilmektedir. Tarif etmek gerekirse ön akid, taraflardan h er ikisinin birbirlerine ya da taraflardan yalnız birinin diğerine karşı ileride, üçüncü bir şahısla bir borç sözleşmesi yapmayı taahhüt etmesi demektir. Ön akitle ileride yapılması vaat edilen borç sözleşmesine de “asıl sözleşme denilmektedir. Ön akid taraflara asıl sözleşmeyi yapma borcu yükler ve ön akidle vaatte bulunan bu borcu yerine getirmediği takdirde alacaklı mahkemeye başvurarak borçlunun aynen ifaya mahkûm edilmesini isteyebilir. Doktrinde hakim görüşe göre de mahkemenin vereceği hüküm borçlunun (vaatte bulunanın) asıl sözleşmeyi yapma iradesi yerine geçer...”, Karar için bkz., SURLU, Handan, Mehmet, *Taşınmaz Satış Vaadi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 42.

24 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 36

25 SUNGURBEY, *Sungurbey-Şerh*, s. 9, dn. 68

26 Aynı şekilde VON-TUHR da önsözleşmeyi gereksiz ve dolambaçlı bir yol olarak görmektedir. Önsözleşme ile asıl sözleşmenin aynı olduğu ancak üçüncü kişi yararına önsözleşmenin varlığı durumunda ön sözleşme kurumuna ihtiyaç duyulacağı görüşündedir (VON-TUHR, s. 261).



edim borçlanılmış olup bir kez daha vaatte bulunmak gereksizdir<sup>27</sup>. Sungurbey'e göre; "...bir satış vaadi ya da bir kira vaadi yapmak, yani bir nesnenin mülkiyetini ya da kullanılmasını geçirme vaadini (satış ya da kira sözleşmesini) vaad etmek<sup>28</sup>, başka bir deyişle vaadinde bulunmak, illetken nesnelere elektrik akımının geçişi gibi, gerçekte doğrudan doğruya mülkiyeti ya da kullanmayı geçirme vaadi, yani doğrudan doğruya asıl satış ya da asıl kira sözleşmesini yapan bir istek açıklaması olur ki, vaatte bulunan bu sözleşmeleri bir daha kurmak değil de doğrudan doğruya mülkiyeti geçirmek ya da kullanırmak borcuna girmiş olur"<sup>29</sup>. Özellikle taşınmaz satış vaadinden doğan borcun satıcı tarafından yerine getirilmemesi hâlinde, açılacak olan tescili isteme (ferağa icbar davası) davasında Yargıtay uygulamasına göre, satıcının asıl sözleşmenin yapılması yolunda irade beyanında bulunmuş sayılmasına ve aynı zamanda doğrudan TMK m. 705/II hükmüyle taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılmasına dayanan ilamlar verilmesi ile yolu kısaltması SUNGURBEY'in görüşünü aslında haklı kılmaktadır<sup>30</sup>. Doktrinde Von-Tuhr da bir kimsenin bir bedel karşılığında konusu açıkça belirlenmiş bir taşınmazın devrini içeren taahhüdünün, taraflar bunu satış vaadi şeklinde adlandırmış olsalar bile bunun satış olarak kabul edilmesi gerektiği görüşündedir<sup>31</sup>.

Görüldüğü gibi Yargıtay'ın taşınmaz satış vaadinin önsözleşme niteliğinde olduğuna ilişkin istikrarlı bir tutumu olmasına karşın<sup>32</sup>, doktrinde, birbirinden kesin olarak ayrılan ve tam olarak ayrı kutuplar eden görüşlere rastlanmaktadır. Bir yanda, taşınmaz satış vaadinin gerçekte taşınmaz satışından ibaret bulunduğunu söyleyerek onu inkârda bulunan görüşler<sup>33</sup>; diğer yanda, taşınmaz satış vaadini, taşınmaz satış

27 SUNGURBEY, *Sungurbey-Şerh*, s. 11, aynı görüşte KARAHASAN, M. Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C. I, İstanbul, 2002, s. 452

28 Yazardan aynen alıntı yapıldığı için "vaat etmek" şeklinde değil, "vaad etmek" şeklinde kullanılmıştır.

29 SUNGURBEY, *Sungurbey-Şerh*, s. 11

30 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 37

31 VON-TUHR, s. 263.

32 "...Somut olayın özelliği gereği davada, tapu siciline şerh verilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin hukuksal niteliği üzerinde durulması gerekmektedir. Öğretide görüş ayrılığı olmakla birlikte, kararlılık kazanan Yargıtay uygulamasında, gayrimenkul satış vaadi, tarafların esas akdi –taşınmaz satışını- ileride gerçekleştirmek üzere yaptıkları bir önsözleşme olarak kabul edilmektedir. Buna göre, gayrimenkul satış vaadi ile tasarruf muamelesi (mülkiyetin nakli temlik) değil, esas akdi yapma borcu altına girilmektedir... Bu soyut hâliyle satış vaadi sözleşmesi, şahsi hak sağlayan, bu nedenle de, sözleşmenin tarafı olmayana karşı ileri sürülemeyen bir ön aktittir ". Yarg. 15. HD. T; 22.03.1994, E.5997, K. 1714 (naklen DOĞAN, s. 47, dn. 62).

33 BELGESAY, Mustafa Reşit, **Türk Kanun Medenisi Şerhi, Aynı Haklar**, İstanbul, 1945, s. 55; REİSOĞLU, s. 554- 555; SUNGURBEY, *Sungurbey-Şerh*, s. 9; ACEMOĞLU, Kevork, **Türk**

sözleşmesinden ayrı bir hukuk müessesesi olduğunu kabul eden görüşler mevcuttur<sup>34</sup>.

Yargıtay'ın bu şekilde usul ekonomisine uygun karar vermesi gerçekten pratiktir. Bu durumda gerçekten de önsözleşme ile asıl sözleşme arasındaki ayırım belirsizleşmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin davaya konu olması hâlinde asıl sözleşme ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesindeki ayırım belirsizleşse dahi taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yine de bir önsözleşmedir. Özellikle tarafların sözleşmeye vade veya şart koymaları ve bu vade veya şartın gerçekleşmesi hâlinde satış sözleşmesinin yapılarak mülkiyetin naklinin gerçekleşeceğini bildirmeleri hâlinde satış vaadi ile satış sözleşmesi arasındaki fark daha belirgin olarak ortaya çıkmaktadır<sup>35</sup>.

## B. Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakların Nispi Hak Oluşu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflar arasında borç doğuran bir sözleşmedir. Bu sözleşme ile vaat eden, belli bir taşınmazı satmayı; vaat alan da bu taşınmazı satın almayı birbirlerine karşı borçlanır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlar hukuku anlamında meydana gelen sözleşmelerden herhangi bir farkı bulunmamaktadır<sup>36</sup>. Sözleşmenin kurulması ile sözleşmeye konu olan taşınmazın mülkiyeti el değiştirmez. Taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesi için ya tarafların rızaları ya da

---

**Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Hukuki Durumu**, İstanbul, 1965, s. 58 (naklen, DOĞAN, s. 47, dn. 62); VON-TUHR, s. 263.

*"Satış vadi de ferağ vadini vadetmek yani kısaca ferağı vademektir. Şu hâlde iki şahıs arasında teati edilen satış vadi satış aktinden başka bir şey değildir"* (naklen, POSTACIOĞLU, İlhan, **Gayrimenkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti**, İktisadi Yürüyüş Matbaası ve Neşriyat Yurdu, İstanbul, 1945, s. 88).

- 34 TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Ankara, 1969, s. 167; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 390; EREN, **Özel Hükümler**, s. 192- 193; BİLGE, Necip, **Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri**, Ankara, 1970, s. 93;

KOCAYUSUPPAŞAOĞLU, s. 67; TEKİNAY, Selahattin, Sulhi, **Borçlar Hukuku**, Kutulmuş Matbaası, İstanbul, 1971, s. 129;

ÇENBERCİ, s. 8; AYAN, **Borçlar Hukuku**, s. 34; AYAN, Mehmet, **Eşya Hukuku II- Mülkiyet**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 168; SİRMEN, **Eşya Hukuku 2016**, s. 329; DALAMANLI, Lütfü, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 1986, s. 3 (naklen DOĞAN, s. 47).

- 35 *"Hâlbuki satış vaadi tabiri daha ziyade ferağın muayyen bir vade veya şarta talik edildiği hâllerde kullanılmaktadır"* (naklen, POSTACIOĞLU, s. 89).

- 36 Yarg. 14. HD. T. 13. 3. 2007, E. 2007/ 1266, K. 2007/ 2679: *"Dava, satış vaadi sözleşmesine dayanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Kaynağını Borçlar Kanunu'nun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanunu'nun 213. maddesi ile Türk Medeni Kanunu'nun 706 (önceki Medeni Kanun 634) ve Noterlik Kanunu'nun 89. madde hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliği resmî şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür."* (naklen, www.kazanci.com)





ilgili mahkemeden alınacak bir tescil kararı gerekir. Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan hak, aynî değil kişisel haklardandır<sup>37</sup>. Bunun sonucu olarak da satış vaadi sözleşmesinin tarafları, bu sözleşmeden doğan haklarını yalnız birbirlerine veya haleflerine karşı ileri sürebilirler. Yoksa aynî haklarda olduğu gibi herkese karşı ileri sürülebilme olanakları yoktur.

Satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, kişisel bir hak olduğu için; vaat alan alıcı bu hakkını dava yoluyla sözleşmenin tarafı olmayan başka kişilere ileri süremeyeceği gibi<sup>38</sup>; taşınmazın mal sahibi tarafından başka kişilere satılması hâlinde satış parası üzerinde veya taşınmazın kamulaştırılması durumlarında kamulaştırma bedeli üzerinde herhangi bir hak iddia edemez<sup>39</sup>. Diğer taraftan taşınmazın medeni ve tabii semerelerinin kendisine verilmesini isteyemez. Çünkü bu hak, taşınmazın tapu sicili ile belirlenmiş malikine aittir ve aynî bir haktan kaynaklanmaktadır. Oysa taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yalnız başına mülkiyeti nakletmeyip salt borç doğuran bir işlem olduğu için, ilgisine aynî değil, kişisel nitelikte bir hak verir<sup>40</sup>.

Yargıtay da taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın nispi hak niteliğinde olduğu görüşündedir<sup>41</sup>. Burada şu soru akla gelmektedir;

37 Yarg. 14. HD. T. 19. 03. 2007, E. 2006/ 2208, K. 2007/ 2868: “Müdahilin temyizi üzerine yapılan inceleme sonucu Dairemize ait 05.04.2004 tarih ve 1983-2659 sayılı ilamda; A blok 1. kat 6 numaralı bağımsız bölümün yüklenici tarafından aynı zamanda müdahile de satıldığı ve müdahilinde bu dairenin adına tescili için dava açtığı mevcut dava ile derdest olan müdahil tarafından açılan da vanın birleştirilmesi gerekeceğine değinilmiştir. Bu saptamanın yapıldığı Dairemiz bozma ilamına mahkemece uyulduğundan, bozmayla yapılan saptama tarafı yararına usuli kazanılmış hak meydana getirir. Yüklenici A Blok 1. kat 6 numaralı bağımsız bölümü hem davacıya hem de müdahile sattığından ancak davacının satış senedini 17.04.1997 tarihini müdahilin dayandığı senet ise, 29.07.1997 tarihini taşıdiklarından şahsi hakların yarışması hâlinde önceki tarihli satış senedine değer tanınmalıdır. Mahkemenin bu ilke doğrultusunda davacının önceki tarihli satış senedine değer vererek çekişme konusu A bloktaki 1. kat 6 numaralı bağımsız bölümün davacı adına tesciline karar vermesinde bir yanılığın söz edilemez.” (naklen, www.kazanci.com).

38 “...satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, kişisel bir hak olduğu için, vaat alan alıcının bu hakkını, sözleşmenin tarafı olmaya n başka kişilere dava yoluyla ileri süremeyeceği, taşınmazın mal sahibi tarafından başka kişilere satılması hâlinde, yeni malike ka rşı herhangi bir hak iddia edemeyeceği, taşınmaz satış vaadinin bu akdın dışında bulunan kişileri bağlamayacağı, bu akitten doğan hakkın onlara ka rşı ileri sürülemeyeceği ve taşınmaz satış vaadinin tapu siciline de şerh edilmediği anlaşıldığından şahsi hak doğuran satış vaadi sözleşmesinin 3. kişi durumunda bulunan ve tapuda satış akdi ile aynî hak kazanmış olan davalı M. F. Ö. 'a karşı husumet yöneltmesi mümkün değildir.” YHGK. T.29.6.2016, E. 2014/14-1153, K. 2016/910 (naklen, www.kazanci.com).

39 ÖZENLİ, s. 16

40 ÖZENLİ, s. 16; EREN, *Özel Hükümler*, s. 194

41 Yarg. 14. HD. T. 28. 09. 2007, E. 2007/ 9734, K. 2007/ 10978: “Tapu kütüğüne şerh edilmemişse, satış vaadinden doğan hakkın iflas masasına karşı ileri sürülmesi de mümkün değildir. Böyle bir durumda, satış vaadi alacaklısı masadan ancak taşınmazın iflas anında saptanacak değerini para alacağı olarak talep edebilir.”, YKD, C. 35, S. 4, 2009, s. 709- 710; Yarg. 14. HD. T. 23. 06. 1987, E.



taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde alıcı taraf satın alma hakkını bir başkasına devredebilir mi? Satış vaadi sözleşmesi kişilere kişisel bir hak sağlamaktadır. Bu nedenle satış vaadinden doğan hakların üçüncü kişilere devrinin mümkün olması gerekir. TBK' nın 183'üncü maddesi gereğince, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir<sup>42</sup>. Yargıtay da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının alacağını üçüncü bir kişiye devredilebileceğini kabul etmektedir<sup>43</sup>. Ancak bu devrin TBK m. 184'e göre yazılı şekilde yapılmış olması gereklidir. TBK m. 184' te yazılı şekil ile kastedilen adi yazılı şekildir. Ancak buna rağmen Yargıtay taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde alıcı tarafın alacağını bir üçüncü kişiye devretmesinde de bu alacağın temlik sözleşmesinin noterde satış vaadi şeklinde yapılmasını aramaktadır<sup>44</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkı, etkisi güçlendirilebilen nispi bir hak olarak tanımlamak mümkündür. Bu olanaktan yararlanarak tapu siciline şerh edilen kişisel hak, aynî hak niteliğini almamakla beraber, aynî kuvvet ve tesir gösteren bir sonuç sağlamaktadır. Bu durumda dahi kişisel hak, yine herkese karşı ileri sürülememekte ancak konusu olan taşınmazla ilgili kişilere karşı ileri sürülebilme olanağına kavuşmaktadır<sup>45</sup>. Sonuç olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkı, esasında kişisel bir hak olmakla beraber, ilgili olduğu taşınmazın tapu siciline şerh edildikten sonra aynî hak tesiri de yapabilecek bir kişisel hak türü olarak kabul etmek gerekir<sup>46</sup>.

## II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN YAPILMASI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir tarafa borç yükleyebileceği gibi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak da yapılabilir<sup>47</sup>. Taraflardan birinin taşınmaza ilişkin satışı üstlendiği hâllerde, tek taraflı taşınmaz

---

1987/ 2591, K. 1987/ 5447: "Satış vaadi sözleşmesi borç doğuran, ancak mülkiyet hakkını geçirmeyen bir işlemdir. Bu hâli ile şahsi hak doğurur ve tapuya şerh edilmediği sürece bu hak ancak akidene karşı kullanılabilir. Taşınmazı tapu ile temellük eden aynî hak sahibine k arşı ileri sürülmesi mümkün değildir.", YKD, C. 14, S. 3, 1988, s. 383- 384.

42 SURLU, s. 191

43 "Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri şahsi hak doğrudan sözleşmelerdendir. Böyle bir sözleşme ile alacaklı durumuna gelen kimse, sözleşmeden doğan bu şahsi hakkını, devir yasağı söz konusu olmadığı sürece borçlunun rızasını aramaksızın üçüncü bir kişiye yine taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile devir ve temlik edebilir. Bu durumda, alacağı temellük eden kimse, temlik edenin yerine geçerek onun haklarını kullanabilir..." (Yarg. 14. HD. T. 30.03.2010, E. 2010/1003 K. 2010/3455- naklen SURLU, s. 197)

44 Yarg. 14. HD. T. 30.03.2010, E. 2010/1003 K. 2010/3455- naklen SURLU, s. 197

45 ÖZENLİ, s. 16

46 ÖZENLİ, s. 17

47 EREN, *Özel Hükümler*, s. 193



satış vaadi sözleşmesinin olduğu kabul edilir. Tek tarafı borç altına sokan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, yalnızca borç altına giren tarafın imzasının bulunması yeterlidir<sup>48</sup>.

İki tarafın da borç altına girdiği taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise niteliği itibariyle tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Uygulamada çoğunlukla, tarafların ikisinin de borç altına girdiği taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri karşımıza çıkar<sup>49</sup>. İki tarafın borç altına girdiği iki taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, vaat borçlusu, sözleşme konusu taşınmazı ileride yapılacak olan taşınmaz satış sözleşmesi ile satmayı üstlenirken, vaat alacaklısı da söz konusu taşınmazı satın almaya ilişkin olarak taahhütte bulunmaktadır<sup>50</sup>. İki tarafın borç altına girdiği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, her ikisinin de imzasının bulunması gerekir. Aksi takdirde sözleşme kesin hükümsüz olur<sup>51</sup>.

### III. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN ŞARTLARI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçların var olduklarını söyleyebilmek için bunların doğduğu sözleşmenin geçerli olarak kurulması gerekir. Netice itibariyle taşınmaz satış vaadi hukuki niteliği itibariyle önsözleşmedir. Yani bir sözleşmedir. Bu nedenle sözleşmelerin geçerliliği için gereken bütün kurallar burada da aranmaktadır. Biz incelememizi esasa ait şartlar ve şekle ait şartlar olarak ikiye ayırarak incelemeyi uygun bulduk. İncelememiz kısa tutulmaya çalışılacaktır. Çünkü sözleşmenin geçerliliği için aranan hususlar burada da aranmaktadır. Farklı olan durumlar özellikle şekle ait hususlardır. Bunlar aşağıda belirtilecektir.

#### A. Esasa İlişkin Şartlar

##### 1. Taraflara İlişkin Esaslı Şartlar

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi belirttiğimiz gibi bir sözleşmedir. Sözleşmenin alacaklı ve borçlu olmak üzere iki tarafı vardır. İşte tarafların taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilmesi için tasarrufta bulunmaya ehil olması gerekir. Yani sözleşmenin tarafları ehil olmalı ve iradelerini serbestçe beyan etmeleri gerekir. Sözleşmenin niteliği itibariyle, borç altına girecek olan tarafın, ehil olması gerekir. Sınırlı ehliyetsizler yönünden sözleşme

48 KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 128- 131

49 EREN, *Özel Hükümler*, s. 193

50 EREN, *Özel Hükümler*, s. 193

51 EREN, *Özel Hükümler*, s. 193- 194



bir ivaz karşılığı ise, yasal temsilcinin rızası, sözleşmenin geçerliliği için şarttır. Eğer sözleşme ivazsız ise, yasal temsilcinin izninin alınmasına gerek yoktur. Ancak satış vaaadinin ifası anında izin gerekecektir. Sınırlı ehliyetlilerde ise gerek tek taraflı gerekse iki taraflı satış vaatlerinde, bir ivaz karşılığında yapılıyorsa bunların kanuni mümessillerinin iznini almaları gerekir. Eğer sözleşme ivazlı değilse sözleşme yapıldığı anda izne ihtiyaç yok ise de ilerde satış yapıldığı anda sözleşmenin geçerliliği için kanuni müşavirin izni gereklidir. Tam ehliyetsiz bir şahsın yaptığı satış vaadi sözleşmesi ise batıldır. Sonradan temyiz kudreti kazanılıp, yapılan sözleşmeye icazet verilse bile sözleşme geçerli hâle gelmez<sup>52</sup>.

## 2. Rızaların Karşılıklı ve Birbirine Uygun Olması

TBK m. 1 hükmüne göre: “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.” Sözleşme taraflarının, birbirlerine karşılıklı ve uygun bir şekilde iradelerini açıklamaları, sözleşmenin kurucu unsurudur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kural olarak her iki tarafı da borç altına sokar<sup>53</sup>. Taşınmaz satış vaaainde her iki tarafın da borç altına girdiği hâllerde, taraflardan sadece birisinin düzenlediği ve bu nedenle, sadece onun iradesinin açıklayan bir belge, taşınmaz satış vaadi olarak nitelendirilemez<sup>54</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nadiren de olsa tek tarafın borç altına girdiği bir sözleşme olarak da yapılabilir<sup>55</sup>. Tek tarafın borç altına girdiği taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde ise, borç altına giren kişinin imzasının bulunması yeterlidir<sup>56</sup>.

## 3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Esaslı Unsurları Kapsaması Gereği

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ilerde kurulması taahhüt edilen esas sözleşmenin, yani satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını içermelidir<sup>57</sup>. Asıl sözleşmedeki temel edim, satılacak taşınmaz<sup>58</sup> ve

52 KOCAYUSUPPAŞAOĞLU, s. 112

53 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 171

54 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 171

55 EREN, *Özel Hükümler*, s. 193; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 171

56 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 171

57 KANETİ, Selim, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Taşınmazlara İlişkin İşlemlerde Şekil Sorunu”, *Medeni Kanununun 50. Yıl Sempozyumu*, İstanbul, 1978, s. 295; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 169

58 TMK m. 998: Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:



bu taşınmazın bedelidir. Dolayısıyla düzenlenecek olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, satış sözleşmesine konu olacak taşınmazın ve satış bedelinin tayin edilmiş veya tayin edilebilir olması gerekmektedir<sup>59</sup>. Gerçekten de sözleşmenin esaslı unsurlarının kesin olarak belirtilmesine gerek yoktur. Bunların belirlenebilir olması da yeterlidir<sup>60</sup>. Belirlilik veya belirlenebilirlik bakımından sözleşmenin kurulma anı değil, sözleşmeye ilişkin edimlerin ifa anı dikkate alınır<sup>61</sup>. Taşınmaz satış vaadine konu olan taşınmazın, mahkeme tarafından yapılacak olan inceleme sonucunda, belirlenebilmesi mümkün olmuşsa, söz konusu taşınmazın belirlenebilir nitelikte olduğu kabul edilir<sup>62</sup>.

#### 1. Arazi

2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar

3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler

59 AKİPEK, G. Jale / AKINTÜRK, Turgut, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009, s. 472. “Satış vaadi sözleşmeleri ile ileride yapılacak asıl satış sözleşmesinin kurulması borcu altına girilir. Bu sözleşmenin hukuken geçerli olarak kurulabilmesi sözleşmede tarafların borçlandıkları ana edimlerin belirlenmiş ya da belirlenebilir olmasına bağlıdır.” (Yarg. 14. HD. T. 15. 11. 2007, E. 2003/ 8604, K. 2004/ 1301, YKD, C. 31, S. 9, 2005, s. 1399- 1403).

60 “Bir sözleşmenin geçerli olması için, onun taraflara yüklediği hak ve borçların tereddüde yer vermeyecek şekilde açık, başka deyimle konusunun gereği ve yeteri kadar belirli ve sınırlı olması gerekir. Bu kural, ön sözleşmeler (sözleşme yapma vaadi) için de geçerlidir. Demek oluyor ki, ön sözleşmenin asıl sözleşmeye ilişkin unsurlar kapsamı zorunludur. Örneğin, tapulu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, satış sözleşmesinin temel unsurlarından olan bedelin neden ibaret olduğu, ayrıca satışa konu olan taşınmaza ilişkin esaslı unsurların neden ibaret bulunduğu belirtmeli, satış vaadinin kapsamı da belirli ya da belirtilebilir olmalıdır... Sözleşme yapma vaadleri ancak gelecekte yapılması söz konusu olan sözleşmenin neye ilişkin bulunduğu yeter derecede açıklıkla sabit bulunduğu takdirde lüzum ifade eder. Bu şart özellikle ifaya davet davasına kendisini daha çok hissettirecektir. Eğer satış vaadi sözleşmesinden tarafların hak ve borçları yukarıda belirtilen şekilde açıklanmamış ise ve borcun yerine getirilmesi sırasında tereddüt ve çekişme söz konusu olursa, sözleşmenin konusu belli olmadığından düzenlenen belge yalnız bu yönden geçersiz olur”. Yarg. 4. HD. 21.05.1973 T. E. 12872, K. 6337 (naklen, DOĞAN, s. 144)

61 Yarg. 14. HD. T. 15. 11. 2007, E. 2003/ 8604, K. 2004/ 1301

62 Bu hususta bkz. AYAN, **Eşya Hukuku-II**, s. 169. Aynı şekilde Yargıtay’ın görüşü de bu doğrultudadır. “Olayda olduğu gibi satış vaadine konu olan taşınmaz kesiminin veya satış bedelinin de sadece belirli olması ile değil, belirlenebilir bulunmaları ile de sözleşmeler geçerlilik kazanır ve yerine getirilmesi olanağı doğar (bkz., YİBK. 27.11.1964, 2/4). Yukarıda gösterilen esastan hareketle öncelikle yapılacak iş, yerinde keşifle satış vaadine konu olan kesimin mahallen belirlenmesi, bunun sözleşme tarihinde ve rayice göre satış bedelinin ne olabileceğinin emsalleriyle de mukayese edilmek suretiyle uzman bilirkişilere tespit ettirilmesi olmalıdır. Rayiç bedel saptandıktan sonra bunun tamamen ödediğinin ispat külfeti, davacıya ait olduğundan bu konuda delillerini ikame ve ibraz etmesi için olanak verilmelidir...” (Yarg. 14. HD. T.30.12.1982, E. 4226, K. 7822, naklen DOĞAN, s. 144). Yargıtay’ın görüşü özellikle bedelin belirlenmesi veya belirlenebilir olması konusunda hâkime daha geniş takdir yetkisi vermektedir. Ancak Alman İmparatorluk mahkemesi bir olayda belirlenebilirlik konusunda daha katı bir tutum sergilemiştir. 8 Nisan 1929 tarihli kararında İmparatorluk Mahkemesi, tarafların noterde yapılan bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde satış bedelini daha sonra kararlaştıracaklarını ve söz konusu bedelin en fazla 40 bin Mark olacağı şeklinde azami fiyat belirlenmesini satış bedelinin belirsiz olması ve hâkimin söz konusu belirsizliği gideremeyeceği gerekçesiyle, önsözleşmenin varlığı için gerekli

Ancak şu noktaya özellikle dikkat etmek gerekir; belirlenebilir olma, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kuruluşu yönündendir, yoksa, satış vaadine dayanılarak satışın yapılmış sayılmasına ve mülkiyetin vaat olunanın mülkiyetine geçmesine karar verilmesini hedef tutan bir davada, taşınmaz; tescile dayanak olabilecek bir açıklık ve kesinlikle tespit edilmiş ve verilecek mahkeme hükmünde de yine aynı yolda belirtilmiş bulunması gerekir<sup>63</sup>.

Taşınmaz satış vaadinde bulunan kişinin, taşınmazın maliki olması gerekmez. Henüz mülkiyetin kazanılmadığı hâllerde de taşınmaza ilişkin satış vaadi yapılabilir<sup>64</sup>. Diğer geçerlilik unsurlarının yanında taşınmazın belirli veya belirlenebilir olması, bu sözleşmenin yapılabilmesi için yeterli olur<sup>65</sup>.

## B. Şekle İlişkin Şartlar

### 1. Genel Olarak

TBK m. 237/ f. II hükmüne göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz<sup>66</sup>. Taşınmaz satış vaadinde öngörülen resmî şekil şartı, tarafları dikkatli davranmaya sevk etmek için getirilmiş bir düzenlemedir<sup>67</sup>. Bu şekilde taraflar işlemi meydana getirirken normalde olduklarından daha basiretli ve dikkatli davranacak ve bu şekilde daha isabetli karar verecektir<sup>68</sup>. TMK m. 706 ve TBK m. 29 da

---

belirlenebilirlik unsurunun bulunmadığına karar vermiştir (RGZ 124, 81, 84, naklen DOĞAN, s. 75, dn. 160).

63 ÇENBERCİ, s. 61

64 Yarg. 3. HD. T. 17. 09. 2013, E. 2013/ 10595, K. 2013/ 12801: “Satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için vaad borçlusunun satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihte tapuda kayıtlı taşınmazın maliki olması gerekmez.” Karar hakkında bkz. AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 169- 170

65 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 169

66 AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472; TUĞ, s. 101

67 DOĞAN, s. 154. “Şekil ve şekilcilğe ilişkin düzenlemeler, hukukun tüm alanlarında az veya çok, kamu düzeni, toplum yararı, hukuki işlem güvenliği, ispat gereği, işlemlerin belirli bir düzen içerisinde yapılması, bazı hâllerde işlemlerin daha kısa zamanda yapılması ve basitleştirilmesi gibi maddî nedenler ile kutsal olduğu düşünülen bazı değerlere ilişkin olarak ihdas edilmiştir.” (ERMENEK, İbrahim, “Medeni Usul Hukukunda Şekilcilik”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt IV, Sayı I-II (Haziran-Aralık 2000), çevrimiçi kopya, s. 1-38. [http://www.hukuk.gazi.edu.tr/editor/dergi/4\\_8.-pdf](http://www.hukuk.gazi.edu.tr/editor/dergi/4_8.-pdf))

68 BERKİN, Necmeddin M., “İspat Hukukunda Senet Delili ve Yazılı Şekil”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 12, Sayı 4 (1946), s. 1175-1192, s. 1183; KAPANCI, Berk, “Türk Borçlar Kanunu’nun 14. Maddesinin Öngördüğü Yeni Şekil Düzenlemesinin Getirdikleri”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, Sayı 1, 2012, s. 403-430. (Çevrimiçi kopya, <http://www.hukuk.marmara.edu.tr/yayinlar/fakulte-dergisi/cilt-18-sayi-1-yil-2012>). ALTAŞ, Hüseyin, *Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi*, Ankara 1998, s. 67



göz önüne alındığında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmî şekilde yapılması geçerlilik şartıdır<sup>69</sup>.

TBK m. 29/ f. II uyarınca, *“Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği ileride kurulacak olan sözleşmenin geçerliliğine bağlıdır”*<sup>70</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesinin önsözleşmesi niteliğindedir. TMK m. 706 uyarınca *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş olmalarına bağlıdır”*. Resmî şekilden ne anlaşılması gerektiği Tapu Kanunu m. 26’ da düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmeler, tapu sicil memuru tarafından yapılır<sup>71</sup>. TBK m. 29, TMK m. 706 ve TK m. 26 hükümleri beraber değerlendirildiği zaman taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu sicil memuru tarafından düzenlenebileceği sonucuna varılabilir. Fakat Noterlik Kanunu’nda yer alan bir düzenleme, bu hususta tartışmalara sebep olmuştur. Noterlik Kanunu’nun 60’ ıncı maddesinin üçüncü bendinde, taşınmaz satış vaatlerine ilişkin resmî senetleri, noterlerin düzenleyebileceği hükmüne yer verilmiştir<sup>72</sup>. Bu durum, tapu sicil memurlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapıp yapamayacaklarına ilişkin bir belirsizlik yaratmıştır.

Doktrinde hâkim olarak kabul edilen görüşe göre<sup>73</sup>, taşınmaz satış sözleşmesini yapabilen tapu sicil memurları, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini evleviyetle yapabilir.

Doktrinde ileri sürülen diğer görüşe göre<sup>74</sup>, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleme yetkisi noterlere hasredilmiştir. Tapu sicil memurlarına bu sözleşmeyi yapabilme yetkisinin verilmesi düzenlemenin amacıyla bağdaşmamaktadır.

69 EREN, *Özel Hükümler*, s. 193

70 YHGK, T. 20. 01. 1976, E. 1976/322, K. 1976/322: *“Sözleşmenin konusu ve anlamı davacının parselinin üzerinde davalının parseli yararına, irtifak haklarından mecra hakkı tesisine ilişkindir. Uyuşmazlığa konu olan Mecra, Medeni kanununun 653 üncü maddesi nin son fıkrasında yer alan açık mecralardan değildir. Bu nitelikte bir hak konusunda yapılacak sözleşme Medeni Kanununun 704 ve 705 inci maddeleri hükmünce ancak tapu memuru önünde yapılacak resmî bir sözleşme ile gerçekleştirilebilir. İrtifak hakkı tesis, geçerli şekle bağlı sözleşmelerdendir. Borçlar Kanununun 22 inci maddesi hükmünce esasî şekle bağlı olan sözleşmenin, vadi de şekle bağlı olup; sözleşmenin o şekil dışında yapılması hukukça geçerli sonuç doğurmaz.”* (naklen, www.kazanci.com).

71 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 364

72 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 391

73 KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 118 vd; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 391; EREN, *Özel Hükümler*, s. 193- 194; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 168- 169

74 ÇENBERCİ, s. 160; VELİDEDEOĞLU/ ESMER, s. 138



Yargıtay taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, tapu sicil memurları tarafından yapılabileceği kanaatindedir<sup>75</sup>.

Kanımızca, tapu sicil memurları da taşınmaz satış vaadi sözleşmesini düzenleyebilirler. Aynî hak tesisi sağlayan taşınmaz satış sözleşmesini yapabilecek olan tapu sicil memurlarının, şahsi hak tesisi sağlayan bir önsözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapamayacakları kabul edilemez. “*Daha çoğunu yapan daha azını da yapabilir*” kuralı gereğince, tapu sicil memurlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmesini yapabileceklerini kabul etmek gerekir<sup>76</sup>.

Noterde yapılacak olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleme şeklinde yapılmalıdır. Tarafların önceden hazırladığı sözleşmenin noter tarafından onaylandığı hâllerde, geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden bahsedilemez<sup>77</sup>.

Uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmesi çeşitli biçimlerde yapılabilmektedir. Eser sözleşmesinin de sözleşmenin bir parçası hâline geldiği karma sözleşmelerde, sadece taşınmaz satış vaadini içeren kısmın resmî şekilde yapılması yeterli olur<sup>78</sup>.

Yukarıda bahsetmiş olduğumuz şekillerde yapılmayan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçersizdir. Geçersizlikten anlaşılması gereken kesin hükümsüzlüktür<sup>79</sup>. Fakat şekle aykırılık durumu, TMK m. 2/ f. II hükmü bakımından da ayrıca değerlendirilmelidir. Sözleşmenin taraflarının, sözleşmeden kaynaklanan edimlerini, her türlü hatadan uzak bir biçimde yerine getirdiği hâllerde, şekle aykırılığı ileri sürmek hakkın kötüye kullanımı niteliğindedir. Şekle aykırılığın hakkın kötüye kullanılması suretiyle ileri sürüldüğü hâllerde, şekle aykırılığın olumsuz sonuçları ortadan kalkacak, sözleşme geçerli bir sözleşme gibi hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır<sup>80</sup>. Nitekim Yargıtay da şekle aykırılığı ileri sürmenin hakkın kötüye kullanımı niteliğinde olduğu hâllerde, adi yazılı şekilde yapılmış olan taşınmaz satış vaadi

75 Bu hususta bkz. AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 169

76 TUĞ, s. 102

77 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 392; EREN, *Özel Hükümler*, s. 194- 195; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 169

78 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 392

79 Şekle aykırılığın sonucunda geçersizliğin türüne ilişkin görüşler hakkında bkz. EREN, *Genel Hükümler*, s. 289 vd.

80 ALTAŞ, s. 185





sözleşmesinin de geçerli olduğu kanaatindedir<sup>81</sup>. Bunun yanında taraflardan her ikisi de ön sözleşmenin geçersizliğini bilerek asıl sözleşmeyi akdetmişlerse, elbette asıl sözleşme geçerli olarak kabul edilmelidir<sup>82</sup>. Çünkü satış vaadi (önsözleşme), satışın (asıl sözleşmenin) meydana gelmesi için, maddi hukuk bakımından zorunlu bir aşama değildir. Dolayısıyla taraflar ön sözleşme olmaksızın da doğrudan satış sözleşmesi yapabilirler<sup>83</sup>.

Gerek taşınmaz satışı gerekse taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmî şekilde yapılmadıkça geçerli olmadığı kabul edilse de Yargıtay İçtihatları ile dürüstlük kuralı ilkesi ile bağdaşmayan hareket tarzları korunmak istenmemiştir<sup>84</sup>. Bu durumlarda yani satış sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılsa bile, taraflar edimlerini yerine getirmişse bu sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmeyi, Yargıtay dürüstlük kuralı ile bağdaşmayan bir hareket olarak kabul etmiş ve adi yazılı şekle üstünlük tanınması gerektiğini belirtmiştir<sup>85</sup>.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunda ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin özel bir hüküm mevcuttur. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tanımı 6502 sayılı TKHK'nın 40'ıncı maddesinde verilmiştir. Buna göre ön ödemeli konut satış sözleşmesi; *"...tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir"*. TKHK m. 41 ise bunun şekil şartının nasıl olacağını belirtmiştir. Buna göre; *"1) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme*

81 Yarg. 14. HD. T. 27. 03. 2007, E. 2007/ 2043, K. 2007/ 3316: *"Diğer taraftan, yapılacak araştırma ve inceleme sonucu davalı şirketin satışı ticari veya mesleki faaliyetleri kapsamında yüklenici sıfatı ile yaptığı anlaşılırsa 30.09.1988 tarih 2/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince her ne kadar tapuda kayıtlı bir taşınmaz mülkiyet naklinin Türk Medeni Kanununun 706 ve Borçlar Kanununun 213. maddelerince biçimine uygun sözleşme ile yapılması gerekirse de Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bir binadan bağımsız bölüm satın alınması durumunda alıcı tüm borçlarını ifa ederek taşınmazı da teslim alıp kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyet devrine yanaşmaması hâlinde satışın geçersizliğini ileri sürmek Türk Medeni Kanunun 2. maddesi ile hükme bağlanan iyi niyet kurallarıyla bağdaşmayacağından adi yazılı satışa değer vermek gerekir. O yüzden mahkemeye yapılacak araştırma sonucuna göre de 30.09.1988 tarih 2/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararının olayda uygulanmayacağı da düşünülmelidir."* (naklen, www.kazanci.com).

82 DOĞAN, s. 158

83 KOCAYUSUPFAŞAOĞLU, s. 138-139; DOĞAN, s. 159

84 KANETİ, Selim, **İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları**, Ankara, 1968, s. 83, No. 48; KANETİ, s. 301

85 Bkz., Dipnot 80'de zikredilen karar, (Yarg. 14. HD. T. 27. 03. 2007, E. 2007/ 2043, K. 2007/ 3316), ALTAŞ, s. 185

şeklinde yapılması zorunludur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez". Bu madde gereğince ön ödemeli konut satış sözleşmesi resmî şekilde yapılmamış olsa bile kesin geçersizlik yaptırımını satıcı tarafından ileri sürülemeyecektir<sup>86</sup>.

## 2. Geçersiz Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Tahvili

Şekil noksanlığı nedeniyle geçersiz olan bir sözleşmenin, hukuk dünyasında gerçekleştirmek istediği sonuca başka bir hukuki işlem ile ulaşılabiliyor ve söz konusu olan şekil de bu hukuki işlem için geçerli bir şekil ise, geçersiz olan hukuki işlem, diğer hukuki işlem yerine geçer<sup>87</sup>. Bu işleme "tahvil" adı verilir<sup>88</sup>. Hâkim, tarafların farazi iradelerinin, tahvil sonucu ortaya çıkacak işlemi yapma yönünde olduğuna kanaat getirirse, sözleşmenin tahviline karar vermelidir<sup>89</sup>. Fakat tahvil yoluyla ortaya çıkacak olan hukuki işlem daha kapsamlı sonuçlar ortaya çıkarıp, taraflar için yeni yükümlülükler yüklüyorsa, sözleşmenin tahviline karar verilemez<sup>90</sup>.

Tapu Kanunu m. 26 uyarınca taşınmaz satış sözleşmesi, tapu sicil memurları tarafından düzenlenir. Taşınmaz satış sözleşmesinin noter tarafından düzenlenmesi hâlinde, söz konusu sözleşme şekil eksikliği nedeniyle geçersiz olur<sup>91</sup>. Bu durumda, söz konusu sözleşme, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi niteliği taşımasına rağmen, taşınmaz satış vadinin şekli ve esasa ilişkin şartlarını bünyesinde barındırır. Bu nedenle geçersiz taşınmaz satış sözleşmesinin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine tahvil edilebileceği kabul edilmektedir<sup>92</sup>.

86 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 41

87 HAVUTÇU (Akdemir), Ayşe, "Şekle Aykırılık Nedeniyle Geçersiz Hukuki İşlemlerin Tahvili", (<http://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/ilk/ayiter/ayiter/havutcu16.pdf>, s. 640- 681), s. 651; EREN, *Genel Hükümler*, s. 295.

88 Hukuk dünyasında bu işleme "dönüşme" veya "çevirme" adı da verilir. Bu hususta bkz. EREN, *Genel Hükümler*, s. 296.

89 EREN, *Genel Hükümler*, s. 296

90 EREN, *Genel Hükümler*, s. 296

91 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 391

92 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 391; EREN, *Özel Hükümler*, s. 193; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 179; KOCAYUSUPPAŞAOĞLU, s. 125; SUNGURBEY, *Sungurbey-Şerh*, s. 9; DOĞAN, s. 162, 163



Yargıtay da söz konusu tahvilin yapılabileceği kanaatindedir<sup>93</sup>. Yargıtay' a göre taşınmaz satışına yönelik irade beyanı, kendi içerisinde satış vaadine ilişkin irade beyanını da barındırır<sup>94</sup>. Bu sebeple, söz konusu tahvilin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır<sup>95</sup>.

#### IV. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ

##### A. Şerh Kavramı

TMK' da bazı kişisel hakların tapu siciline yazılabilmesine imkân veren şerh kurumu öngörülmüştür. TMK m. 1009 hükmüne göre "*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.*"<sup>96</sup>. Şerh vasıtasıyla, kişisel haklar kuvvetlendirilmektedir. Fakat madde hükmünden de anlaşılacağı üzere, her türlü şahsi hakkın, şerh verilmek suretiyle, güçlendirilmesi mümkün değildir<sup>97</sup>. Bir şahsi hakkın tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için TMK m. 1009 veya başka kanunlarda ismi geçen kişisel haklardan olması gerekir<sup>98</sup>. Tapu Kanunu'nun 26' ncı maddesinin 7'nci fıkrasında değişiklik yapılmıştır. Söz konusu hükme göre, "*Noterlik Kanunu'nun 44'üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı*

93 Yargıtay içtihatları belli bir aşamaya kadar noter huzurunda yapılan satış sözleşmelerini geçersiz olarak kabul ederek tahvile imkân tanımıyordu. (Yarg. 4 HD. T. 5.11.1948, E. 6231, K. 4477, naklen, HAVUTÇU, s. 671)

94 "*...satış vaadi senesinde satışta bulunanın (satış vaad ederim) diyeceği yerde, (sattım) demiş olması, mukaveleli hukuki mahiyetini değiştirerek, ona gayrimenkul satış akdi mahiyetine vermez. Zira, bu takdirde mukaveleyi hükümsüz saymak gerekecektir. Çünkü noterler gayrimenkul satış mukavelesi yapamazlar. Hâlbuki, bir akdin hükümsüz olacak şekilde değil, muteber olacak şekilde manalandırılması, akdin, tarafların ortaklaşa maksadına göre tefsirini emreden B.K. m. 18 gereğidir ve gerçekten, (sattım), (aldım) yolu beyanlarda (satmayı vaat ettim) (almayı vaat ettim) manası dahi vardır". (YHGK. T. 26.6.1956, E. 1/70, K. 64, naklen, HAVUTÇU, s. 672, dn. 69)*

95 "*Mahkemece, tapulu taşınmazların alım satışına ilişkin taraflar arasındaki sözleşmenin MK. 634. maddesine uygun biçimde yapılmamış olmasından ötürü geçersizliği nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Noterlikçe re'sen düzenlenen senetle davacı müşterek taşınmaz binadaki payını davalıya satmıştır. Satış taşınmaz üzerindeki muhtesata ilişkindir. Burada tarafların daha şumullü işlem olan satışa ilişkin irade beyanında, satış vaadi ile ilgili icap ve kabul dahil bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcut sözleşme hukuki tahvil prensibi gereğince satış vaadi olarak geçerli kabul edilmek gerekir..." (Yarg. 13. HD. T. 8.5.1985, E 2723, K. 3153, naklen, DOĞAN, s. 163, dn. 500). Bu hususta bkz. AYAN, Eşya Hukuku-II, s. 179*

96 Şahsi hakların sicile şerhini öngören önceki Medeni Kanun'un 191. maddesinde yer almayan satış vaadi sözleşmesine 1009. maddede yer verilmiş nedeni olarak gerekçede 6217 sayılı Tapu Kanunu'nda bu sözleşmelerin şerhine olanak tanınmış bulunması gösterilmiştir (SURLU, s. 163)

97 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 215

98 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 215



*karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.”* Nitekim bu değişikliğe paralel olarak TMK m. 1009 hükmünde de taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan kişisel hakkın tapu kütüğüne şerh edilebileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla şerhin dayanağını hem Tapu Kanunu'nun 26. maddesi, hem de TMK'nın 1009. maddesi oluşturmaktadır<sup>99</sup>.

## B. Şerhin Şartları

Kanunlarda yer alan şahsi hakların tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için, tescil için aranan şartlar gereklidir<sup>100</sup>. Tapu Sicil Tüzüğü m. 16/ f. I hükmü gereğince, *“Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz.”*

Kural olarak talebi, taşınmaz maliki yapar. Ayrıca, tasarruf yetkisinin ve şerh verilecek kişisel hakkın doğumunu sağlayan nedenin ispat edilmesi gerekir<sup>101</sup>. Ayrıca şerhin hukuki sebebini oluşturan şerh anlaşması da gereklidir<sup>102</sup>. Şerh anlaşması, kişisel hakka ilişkin olan sözleşmede yer alabileceği gibi, bağımsız olarak da yapılabilir<sup>103</sup>.

Kanun koyucu taşınmaz satış vaadinin şerhi bakımından genel kuraldan ayrılmıştır<sup>104</sup>. TK m. 26 uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflarından her biri, şerh isteminde bulunabilir<sup>105</sup>. Bu noktada, bir şerh anlaşmasının varlığı aranmaz. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ibrazı gereklidir<sup>106</sup>. Burada satış vaadi sözleşmesi bizzat şerhin hukuki sebebini teşkil eder<sup>107</sup>. Ayrıca, henüz taşınmaz üzerinde, herhangi bir tasarruf yetkisi bulunmayan vaat alacaklısı, şerh talebinde bulunabilir<sup>108</sup>. Tapu kütüğüne şerh edilen husus, sözleşmenin kendisi değil, sözleşme

99 SURLU, s. 163

100 SİRMEN, A. Lale, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 231

101 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 215

102 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 215

103 SİRMEN, s. 232

104 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY, s. 215

105 Tapu Kanunu m. 26/f. VII şu şekildedir; *“Noterlik Kanunu’ nun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vâdi sözleşmeleri (Ek ibare: 5831 - 15.1.2009 / m.1) “ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.”*

106 SURLU, s. 163; ÖZÇELİK, Barış, **Tapu Siciline Güvenin Korunması**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 133, 134

107 ÖZÇELİK, s. 134

108 EREN, *Özel Hükümler*, s. 197



ile tanınmış bulunan satın alma hakkıdır<sup>109</sup>. Ancak sözleşmenin alıcı tarafının taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tapuda şerh ettirebilmesi için satıcı tarafın taşınmaz maliki olması gerekir, aksi takdirde şerh isteğinin reddi gerekir<sup>110</sup>. Çünkü taşınmaz satış vaadi borçlandırıcı bir işlem olması nedeniyle satıcı taraf henüz malik olmadığı taşınmaz için de satış vaadi sözleşmesi yapılabilir. Ancak bunun tapuya şerh yapılabilmesi için taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satıcı olarak gözüken kişinin taşınmaz malın maliki olması gerekir. Aksi takdirde şerh isteğinin tapu dairesince kabulü mümkün değildir<sup>111</sup>.

Belirttiğimiz gibi Tapu Kanunu m. 26 açık bir şekilde taraflardan birisinin şerh talebinde bulunabileceğine yönelik açık bir düzenleme getirmiştir. Buna rağmen uygulamada, bazı tapu daireleri şerh talepleri açısından taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde buna ilişkin kayıt aramakta yahut taşınmaz maliki satıcının şerhi talep etmesini dayattıkları gözlemlenmektedir. Tapu dairelerinin bu yanlış tutuma sahip olduklarına ilişkin gözlem ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri açısından belirtilmiştir<sup>112</sup>. Ancak söylemiş olduğumuz bu gözlemin doğruluğunu teyit edecek başka bir bilgiye ulaşamadığımızı belirtmek isterim. Belirtilen bu gözlem özellikle şu ihtimalde mümkündür; satış vaadi sözleşmesinin alıcı ile konutu yapan yüklenici firma arasında yapılması hâlinde ve yüklenici firmanın arsa sahibi olmaması durumunda elbette alıcı ile yüklenici firma arasında yapılan satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak arsa sahibinin tapuda kayıtlı olan arsası üzerine şerh konulması mümkün değildir. Bu durumda ayrıca arsa sahibi ile alıcı arasında şerh anlaşmasının yapılması gereklidir. Aksi hâlde tapu memurunun şerhten kaçınması açıkça kanuna aykırıdır. Tapu siciline bu şerhin yapılabilmesi için satış vaadi sözleşmesine bu yolda ayrıca bir hüküm konulmasına veya ayrı bir şerh sözleşmesi yapılmasına gerek yoktur. Tapu Kanunu'nun ve TMK' nın 1009. maddesi oldukça açık bir hüküm içermektedir<sup>113</sup>.

Şüphe yok ki taraflar, sözleşmede satış vadinin şerh edilemeyeceğini kararlaştırmışlarsa, sözleşmenin sicile şerhi mümkün değildir<sup>114</sup>.

109 EREN, *Özel Hükümler*, s. 197

110 ÖZÇELİK, s. 134

111 ÖZÇELİK, s. 134; Ön ödemeli konut satış sözleşmesi açısından benzer açıklamalar için bkz.; ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 40

112 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 39

113 SURLU, 164

114 ÇENBERCİ, s. 38; ÖZÇELİK, s. 134, 135



### C. Şerhin Sonuçları

Şerh, kişisel hakkı aynî hakka dönüştürmemekte, yalnızca onun ileri sürülebileceği çevreyi genişletmek suretiyle, etkisini güçlendirmektedir<sup>115</sup>.

Kişisel hakların şerhinin eşyaya bağlı borç etkisi ve munzam etki şeklinde iki temel etkisi vardır<sup>116</sup>. Şerhin ilk etkisi olan eşyaya bağlı borç hâline gelmede, kişisel hakkın kaynaklandığı borç ilişkisinden doğan yükümlülük, taşınmazın mülkiyetine bağlanmaktadır. Şerhten sonra taşınmazın maliki olacak herkes, doğacak borçtan sorumlu olur<sup>117</sup>. Şerhin ikinci etkisi olan munzam etkide, şerhten sonra, taşınmazda bir sınırlı aynî hakkın tescili veya başka bir şahsi hakkın kazanılması durumunda, kazanılan bu haklar, alacaklıya zarar verdikleri ölçüde etkisiz hâle gelir<sup>118</sup>.

Taşınmaz satış vaadi, tapu kütüğüne şerh edildikten sonra vaat alacaklısı, kuvvetlendirilmiş bir şahsi hakka sahip olur. Şerh, şahsi hakkı, aynî hakka dönüştürmeyip yalnızca aynî hak etkisi yapmaktadır<sup>119</sup>. Bu sayede, taşınmaz satış vaadine ilişkin şahsi hak, taşınmazı sonradan iktisap edecek kişilere karşı da ileri sürülebilir<sup>120</sup>. Şerhten sonra, sözleşmeye konu olan taşınmazın üçüncü bir kişiye devredilmesi hâlinde, vaat alacaklısı, satın almaya ilişkin hakkını üçüncü kişiye karşı kullanabilir (TMK m. 1009/ f. II). Üçüncü kişinin bu talebe uymadığı hâllerde, TMK m. 716 hükmü uyarınca tescile zorlama davası açılabilir<sup>121</sup>. Aynı şekilde, şerhten sonra yapılan ve kuvvetlendirilmiş olan şahsi hak ile bağdaşmayan diğer hakların terkinini istenebilir<sup>122</sup>. Üçüncü kişilere karşı ileri sürülme, ilk yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde olur<sup>123</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesinin dava hakkı yönünden sonucu şu şekilde olmaktadır; taşınmaz satış vaadinin

115 Şerhin etkisi hususunda geçmişte, doktrinde çeşitli tartışmalar mevcuttu. İsviçre' de Prof. Guhl' ün makalesiyle birlikte söz konusu tartışmalar sona ermiştir. Bu hususta bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 249

116 SİRMEN, s. 234; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 249- 250

117 SİRMEN, s. 234; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 249- 250

118 SİRMEN, s. 234; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 250. "...satış vaadi şerhinden sonra konulan haciz sonuç doğurmayacağından, mahkemece şikayetin kabulü yerine reddine karar verilmesi isabetsiz olup, kararın bu sebeple Dairemizce bozulması gerekirken onandığı anlaşılma, şikayetçinin karar düzeltme isteminin kabulü gerekmiştir." Yarg. 12. HD. T. 7.7.2011, E. 2011/11502, K. 2011/14844 (naklen, www.kazanci.com)

119 Yarg. 3 HD. T. 15.11.1965, E. 4099, K. 4967

120 AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472

121 EREN, *Özel Hükümler*, s. 197

122 EREN, *Özel Hükümler*, s. 197; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 172- 173

123 EREN, *Özel Hükümler*, s. 197



tapuya şerh verilmesi hâlinde, satış vaadinden doğan kişisel hakka sahip alıcı, ikinci alıcı durumunda olan üçüncü kişiye karşı aynen ifa davası açmak yetkisine malik olabilecek; mahkeme böyle bir davayı, husumet yoksunluğu noktasından reddedemeyecektir<sup>124</sup>.

Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan kişisel hakkın şerhinin geçerlilik süresi beş yıldır<sup>125</sup>. Şerhin yapılmasından itibaren beş yıl içerisinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olan taşınmaza ilişkin satış sözleşmesi yapılmazsa, şerh re'sen terkin edilir (TK m. 26/ f. VIII). Taşınmaz maliki de hakkın terkinini yönünde bir talepte bulunabilir<sup>126</sup>. Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin sekizinci fıkrasında açık bir şekilde, şerhin süresinin bitmesinden sonra şerhin tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunacağına yazılı olmasına rağmen Yargıtay vermiş olduğu kararlarda şerhin terkinini tapu malikinin talebi şartına bağlamıştır<sup>127</sup>. Bu karar kanımızca isabetli değildir. Çünkü normlar hiyerarşisine göre tüzükler kanuna aykırı olamazlar. İlgili konuda kanunun açık bir hükmü varsa tüzük buna aykırı olsa dahi kanunun ilgili hükmünün uygulanması gerekir. 07.06.1994 tarih, 21953 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78. maddesinde yer alan ilgili hüküm, 17.08.2013 tarih, 28738 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesinin üçüncü fıkrasında da yer almaktadır. Ancak her iki düzenleme de genel olarak terkin işleminin nasıl olacağını göstermek için konulmuştur. Yoksa Kanunun açık hükmü

124 ÇENBERCİ, s. 37

125 EREN, *Özel Hükümler*, s. 198; AYAN, *Eşya Hukuku*, s. 173

126 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 173

127 "Gerçekten, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26/5. maddesinde sözleşmenin tapuya şerhinden itibaren 5 yıl içinde satış yapılmazsa gayrimenkul siciline verilen şerhin tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re'sen terkin olunacağına dair hüküm bulunmaktadır. Somut olayda satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh verildiği 25.1.1989 tarihinden itibaren 5 yıl geçtiği hâlde satış işlemi yapılmadığında tarafların bir uyuşmazlığı yoktur. Ancak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26/5 maddesinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78/4. maddesi karşısında terkin işleminin Tapu Sicil Müdürlüğü veya memurunca re'sen yapılacağı veya şerhin kendiliğinden hükümsüz kalacağı şeklinde anlamamak, terkin işleminin ancak 5 yıllık sürenin geçmesi ve taşınmaz maliklerinin bu serinin geçtiğini belirterek terkin talep etmeleri üzerine yapılacağı şeklinde kabul etmek gerekir. Tapu işlemleri uygulanmasındaki durum da böyledir. Başka bir anlatımla Tapu Kanununun 26. maddesine dayanılarak 5 yıl geçtikten sonra satış vaadi sözleşmesinin şerhini kaldıracak olan tapu sicil müdürü veya memuru bu işlemi kendiliğinden değil, aleyhine tapuda serh bulunan malikin istemesi üzerine kaldıracaktır. Böyle bir istem bulunmadığı sürece de Türk Medeni Kanununun 1021 maddesi hükmünce tapu sicilleri herkese açık olduğundan kayıtlarda bulunan şerh taşınmaza sonradan malik olan kişileri bağlar. Mahkemece önüne gelen olayın yapılan açıklamalar çerçevesinde değerlendirilerek bir hüküm kurulması yerine istemin somut olaya uygun düşmeyecek bazı nedenlerle reddi doğru olmamıştır. Karar bozulmalıdır". (Yarg. 14. HD. T.9.3.2006, E. 2006/1476, K., 2006/2652 (naklen, www.kazanci.com) , (aynı yönde Yarg. 14. HD. T. 04.12.2012, E. 2012/11730, K. 2012/14147, naklen, SURLU, s. 170) Yargıtay'ın bu karardan önce, şerhin ilgili memurlarca re'sen terkin edilmesi gerektiğini, re'sen terkin edilmediği zaman şerhin aynı tesirini kaybettiğinden üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyeceğine ilişkin görüşünü değiştirdiği belirtilmiştir (SURLU, s. 165).



ile getirilen istisnayı bertaraf etmek için getirilmesi amaçlanmamıştır. Kaldı ki tüzük ile bunun yapılabilmesi de mümkün değildir.

Şerhin süresinin geçmesine rağmen re'sen terkin edilmemesi hâlinde şerhin etkisi devam eder mi? Kural olarak şerhin geçerlilik süresi beş yıldır. Bu beş yılın geçmesinden sonra Kanunun açık hükmü gereği şerhin Tapu memurlarınca sicilden silinmesi gerekir. Ancak uygulamada bu silme işleminin re'sen gerçekleşmediği hatta davalara neden olduğu, Yargıtay dahi süresi biten şerhin silinebilmesi için tapu malikinin talebinin olması gerektiğini belirtmektedir. İşte şerhin süresi bitmesine rağmen sicilden silinmemesi hâlinde kural olarak şerhin etkisinin artık devam etmemesi gereklidir. Bunun anlamı süresi geçen ancak sicilden terkin edilmeyen şerhin koruyucu etkisinin bitmesi demektir. Dolayısıyla süresi geçen şerhten sonra malın bir üçüncü kişiye satılması hâlinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin alıcı tarafının yeni malike şerhin etkisine dayanarak satın alma hakkını ileri sürememesi gerekir. Çünkü malı satın alan üçüncü kişinin şerhin süresinin aşılması nedeniyle işlem yapmış olma ihtimali de mevcuttur. Ancak Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, süresi geçmesine rağmen şerh sicilden terkin edilmemiş ise, davalı üçüncü kişinin iyi niyetinin araştırılması gerektiğine karar vermiştir. Anladığımız kadarı ile, kararda açık olarak belirtilmese bile, Yargıtay'a göre, süresi geçen bir şerh terkin edilmediği sürece TMK m. 1023 ve 1024'e göre hâlen bilgilendirme fonksiyonunu devam ettirmektedir. Dolayısıyla taşınmaz alan üçüncü kişinin bu taşınmazı iktisap ederken şerhi sicilde görmesi nedeniyle kural olarak iyiniyetli sayılmaması gerektiğine ve diğer şartları taşıması hâlinde taşınmaz satış vaadine ilişkin üçüncü kişi aleyhine açılan davanın kabulüne karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir<sup>128</sup>.

128 "Açıklamalar ışığında somut olaya gelince; davacıların dayandığı 05.08.1991 tarihinde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi noterde usulüne uygun olarak düzenlenmiş olup geçerlidir. Anılan sözleşme 08.08.1991 tarihinde tapuya şerh edilmiş, davalının mülkiyeti edindiği tarih itibarıyla tapuda kayıtlıdır. Mahkemece sözleşmenin tapuya şerh edildiği 08.08.1991 tarihi itibarıyla 5 yıllık sürenin geçtiği, bu nedenle şerhin bağlayıcılığının bulunmadığı, dolayısıyla sözleşmeden doğan şahsi hakkın davalıya ileri sürülemediği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir. Ancak dairemizin bozma kararında da belirtildiği üzere burada incelenmesi gereken davalının iyiniyetli olup olmadığının saptanmasıdır. Tapu Kanununun 26/5. Maddesinin son fıkrası gereğince (şu an için 26/8), tapuya şerh edilen satış vaadi sözleşmesi uyarınca şerhten itibaren 5 yıl içinde satış yapılmaz ise şerh, tapu sicil müdürü tarafından re'sen terkin edilir. Şerh, süresi dolduktan sonra terkin edilmez ise, şahsi hakkın bu şerh ile etkisi kuvvetlendirildiğinden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir iken artık bundan sonra satış vaadi alacaklısına sadece kişisel hak sağlayabilir. Satış vaadi sözleşmesi bu nedenle davalıya karşı ileri sürülemez ise de Türk Medeni Kanun'un 1023 ve 1024 maddeleri gereğince davalının hâlen mevcut şerh nedeniyle iyiniyetli olduğunun kabulüne ola nak yoktur. Belirtilen nedenle mahkemece davalının iyiniyetli olmadığı kabul edilmeli, sözleşme gereğince tescil isteğinin kabulü için diğer şartların gerçekleşip gerçekleşmediği incelenerek sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru olmadığından karar bozmayı gerektirmiştir." (Yarg. 14. HD. T. 30.03.2010, E. 2010/1193, K. 2010/3454, naklen, SURLU, s. 172)





Taşınmaz satış vaadine ilişkin hakkın şerhinin terkinin, sözleşmeden doğan alacak hakkının ortadan kalkmasına neden olmaz. Yalnızca, üçüncü kişilere ileri sürülebilme durumu ortadan kalkar<sup>129</sup>. Vaat alacaklısı, şahsi hakkına dayanarak vaat borçlusundan edimin yerine getirilmesini talep edebilir. Beş yıl geçtikten sonra, söz konusu şahsi hakka ilişkin yeni bir şerh verilebilir<sup>130</sup>. Tarafların tapu idaresine birlikte yazılı olarak başvurmaları hâlinde, beş yıllık sürenin dolmasından önce de anılan şerh sicilden terkin edilebilir<sup>131</sup>.

## V. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE DOĞAN BORÇ İLİŞKİSİNİN SONUÇLARI

Niteliği itibarıyla bir önsözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, vaat borçlusuna, ileride sözleşme konusu taşınmaz ile ilgili olarak taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcu yükler. Dolayısıyla sözleşme tasarısından farkı da buradadır. Sözleşme tasarısı tarafları bağlamazken, satış vaadi bağlayıcı ve ilzam edici bir anlaşmadır<sup>132</sup>. Yalnızca taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak tescil talebinde bulunulamaz<sup>133</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ilk etapta, tapu siciline yapılacak olan tescilin hukuki sebebini oluşturmaz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kural olarak tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşme gerekleri doğrultusunda, vaat borçlusu, taşınmaza ilişkin satış sözleşmesini yapmakla, vaat alacaklısı da taşınmazın satış bedelini ödemekle yükümlüdür<sup>134</sup>. Vaat borçlusunun, kendi isteği veya vaat alacaklısının talebi üzerine, taşınmaz satış sözleşmesini yaptığı hâllerde, herhangi bir sorun ortaya çıkmaz. Vaat borçlusunun, taşınmazın satışına yanaşmadığı hâllerde ise, vaat alacaklısı çeşitli hukuki imkânlarla başvurabilecektir<sup>135</sup>. Vaat alacaklısının ifa davası açarak mahkemeye

129 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 173- 174

130 EREN, *Özel Hükümler*, s. 198

131 ÇENBERCİ, s. 39

132 KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 89; DOĞAN, s. 77

133 EREN, *Özel Hükümler*, s. 195

134 "...vaadin hükmü ise, vaad edeni, gayrimenkulü vaad edilene satmaya ve tescile mecbur kılmaktır" (Yarg. 4. HD. T. 19.11.1945, 2771 K. için bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 172, dn. 77'de anılan aynı yönde diğer kararlar için bkz. DOĞAN, s. 141, dn.424).

135 Yarg. 14. HD. T. 13. 03. 2007, E. 2007/ 1266, K. 2007/ 2679: "Dava, satış vaadi sözleşmesine dayanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. ...Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716 (önceki Medeni Kanun 642) maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Davacı, biçimine uygun olarak Noter önünde düzenlenmiş satış vaadi sözleşmesi uyarınca kendi edimi ni tam olarak yerine getirdiğini, taşınmazın bedelini tamamen ödediğini belirterek satın aldığı taşınmaz payının adına tescilini istemektedir. Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayanan tescil isteminin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenmiş olmalıdır. 06.01.1988 tarihli satış vaadi sözleşmesinden davalının satış bedelini nakden ve tamamen aldığı anlaşılmaktadır. HUKM' nın 295/1. maddesi gereğince yetkili memurların usulünce düzenleyip onadıkları belgeler aksi



başvurması hâlinde, mahkemenin vermiş olduğu kararın hukuki niteliği hakkında tartışmalar mevcuttur.

Doktrinde bir görüşe göre<sup>136</sup>, alıcı öncelikle, satıcının satış sözleşmesine yönelik irade beyanına ilişkin bir talepte bulunur. Nitekim 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 105' inci maddesine göre, "Eda davası yoluyla mahkemeden, davalının, bir şeyi vermeye veya yapmaya yahut yapmamaya mahkûm edilmesi talep edilir." Bu hükümden hareketle, mahkeme tarafından, irade beyanında bulunmasına ilişkin karar verilebilir<sup>137</sup>. Bir başka deyişle, mahkemenin dava sonucunda vermiş olduğu karar, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin olarak, satıcının irade beyanı yerine geçer. Bu karara dayanılarak tapu memuru, taşınmaz satış sözleşmesi düzenleyebilir. Fakat tescilin vaat alacaklısı lehine yapılabilmesi için, satıcının tescil talebinde bulunması gerekir. Satıcının tescile ilişkin talepte bulunduğu hâllerde, herhangi bir dava açma gereği kalmaz. Satıcının tescil talebinde bulunmadığı hâllerde ise, TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açılmalıdır<sup>138</sup>.

Doktrindeki ikinci görüşe göre<sup>139</sup>, mahkemenin vermiş olduğu karar, taşınmaz satış sözleşmesi yerine geçer. Tapu memuruna, ayrıca bir sözleşme yaptırma gibi bir durum ortaya çıkmamasına karşın, tescil işleminin yapılabilmesi için, satıcının tescil talebinde bulunması gereklidir. Bu talebin yapılmadığı hâllerde ise, TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açılması gerekir.

Doktrinde kabul edilen diğer görüşe göre ise<sup>140</sup>, talep üzerine mahkemenin vermiş olduğu karar hem satış sözleşmesi hem de tescil talebi

---

*ispatlanıncaya kadar kesin delil niteliğinde olup, yine aynı yasanın 290. maddesi uyarınca senede bağlı olan her çeşit iddiaya karşı savunma olarak ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler ancak senet ile ispat edilebilir. Dava konusu olayda, satış vaadi sözleşmesinde yer alan satış bedelinin tamamen ödendiğine ilişkin hükmün aksi davalı tarafından yukarıda sözü edilen yönleme uygun kanıtlanmamıştır. Mahkemece, işin esası incelenerek karar verilmesi gerekirken, yeri olmadığı hâlde dinlenen tanık beyanları esas alınarak davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir." (naklen, www.kazanci.com)*

136 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 397- 398

137 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 397

138 TMK m. 716/ f. I: "Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak, malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir."

139 AKİPEK/AKINTÜRK, s. 472

140 GÜRİSOY, Kemal, Tahir/ EREN, Fikret/ CANSEL, Erol, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, 1984, s. 492; AYİTER, Nuşin, **Eşya Hukuku**, Ankara, 1987, s. 71- 111; AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, 1981, s. 133; ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, **Eşya Hukuku**, Ankara, 1990, s. 124; TEKİNAY, Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, **Eşya Hukuku**, İstanbul, 1989, s. 695; DURAL, Mustafa, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, 1981, s. 81. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 170; ÇENBERCİ, s. 160- 161; EREN, *Özel Hükümler*, s. 196



yerine geçer. Mahkemenin vermiş olduğu karar sonucunda, taşınmazın mülkiyeti, vaat borçlusundan vaat alacaklısına geçer.

Yargıtay uygulamaları da TMK m. 716 uyarınca mülkiyetin vaat alacaklısına geçmesi gerektiği, iki ayrı dava açılmasına gerek olmadığı yönündedir<sup>141</sup>.

Kanımızca, bu hususu değerlendirirken, teorik ve pratik açıdan değerlendirmeler yapılmalıdır. Teorik olarak, satış vaadi ile satış birbirlerinden farklı kavramlardır. İki dava açılmasına gerek olmadığının kabulü hâlinde, satış vaadi ile satış kavramı arasındaki fark belirsizleşir. Fakat sorunun çözümünü kolaylaştırmak adına, mahkemenin konuya ilişkin kararı ile birlikte, mülkiyetin vaat alacaklısına geçtiğinin kabulü daha uygun olacaktır. Teorik açıdan ilk görüş daha uygun olmasına karşın, usul ekonomisi ilkesi de düşünüldüğünde, tek bir dava ile mülkiyetin geçişinin kabulü mümkündür.

Vaat borçlusunun edimini yerine getirmediği hâllerde, TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açılabileceğini söylemiştik. Peki vaat alacaklısının, kendi üzerine düşen borcu hiç ifa etmediği veya kısmen ifa ettiği hâllerde, tescile zorlama davası açılabilecek midir? Yargıtay'a göre bu gibi durumlarda, davacının talebi reddedilmemelidir. Vaat alacaklısı, borcunu ödemededen de tescile zorlama davası açabilir<sup>142</sup>. Bu hâlde, birlikte ifa kuralı dikkate alınarak bir değerlendirme yapılmalıdır. Mahkeme, davacı vaat alacaklısına, borcunu depo etmesi için uygun bir süre verir. Bu sürede, söz konusu bedel depo edilirse, tescile zorlama davası hüküm altına alınır. Aksi takdirde, dava reddedilmelidir.

Vaat borçlusunun, kusuru ile taşınmaz satış vaadinden doğan borcunu, imkânsız hâle getirdiği durumlarda TBK m. 112 uyarınca sorumluluk gündeme gelir. Söz konusu hükme göre *"Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür."* Vaat borçlusunun kusuruyla edimi imkânsızlaştırdığı duruma örnek olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra söz konusu taşınmazın üçüncü bir kişiye mülkiyetinin geçirilmesi hâli

141 *"...Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde açacağı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir."*, (Yarg. 14. HD. T. 19. 06. 2013, E. 2013/ 7244, K. 2013/ 9335, naklen, www.kazanci.com)

142 Yarg. 14. HD. T. 16. 01. 2012, E. 2011/ 15524, K. 2012/ 278, www.kazanci.com



gösterilebilir<sup>143</sup>. Bu örnek bakımından, vaat alacaklısının TBK m. 112 hükmüne dayanabilmesi için, vaat borçlusunun kusurunun yanı sıra, taşınmazın mülkiyetinin üçüncü bir kişiye devredilmesi gerekir. İkinci bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması hâlinde ise, Yargıtay, geçerli olarak yapılması koşuluyla, zaman olarak ilk yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine üstünlük tanımaktadır<sup>144</sup>. Vaat borçlusunun kusuru olmaksızın edimin imkânsızlaştığı hâllerde ise TBK m. 136 uyarınca, taşınmaz satış vaadine ilişkin olan borç sona erer<sup>145</sup>. Borçlunun temerrüde düşmesi hâlinde TBK m. 125 hükmüne dayanarak talepte bulunulabilir. Vaat alacaklısı, aynen ifa talep edilebileceği gibi, aynen ifadan vazgeçip müspet zararların veya sözleşmeden dönerek menfi zararların tazminini de isteyebilir<sup>146</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir<sup>147</sup>. TBK m. 146 uyarınca, “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir.*” Bu hüküm ışığında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davalarda, başka özel bir düzenleme yoksa on yıllık zamanaşımı süresi uygulanacaktır<sup>148</sup>. Zamanaşımı süresi, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar (TBK m. 149/ f. I). Kural olarak her borç, doğumu anında muaccel olacağından, zamanaşımı süresi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren işlemeye başlar<sup>149</sup>. Muacceliyet için belirli bir vadenin öngörülmesi veya işin niteliği gereği belirli bir sürenin geçmesi gerektiği durumlarda, zamanaşımı süresi, söz konusu tarihten itibaren işlemeye başlar<sup>150</sup>. Zamanaşımı süresi geçtikten sonra, taşınmaz satış vaadine ilişkin olarak açılacak davalarda, zamanaşımı def’i ileri sürülebilir. Fakat Yargıtay, satışı vaat edilmiş olan sözleşme konusu taşınmazın, vaat alacaklısına teslim edildiği hâllerde, on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra dava açılması durumunda, söz konusu def’inin ileri sürülemeyeceği kanaatindedir. Bu duruma neden olarak da TMK m. 2’de düzenlenen dürüstlük kuralı gösterilmiştir<sup>151</sup>.

143 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 398- 399.

144 Yarg. 14. HD. T. 13. 10. 1988, E. 1988/ 100, K. 1988/ 6484: “...Bir taşınmazın birden çok kişilere satışının vaad olunması hâlinde geçersiz olmadıkça veya münfesi hâle gelmedikçe ilk defa yapılan sözleşmeye değer verilir.” Karar hakkında bkz. AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 170

145 EREN, *Özel Hükümler*, s. 196- 197

146 EREN, *Özel Hükümler*, s. 197

147 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 176

148 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 399; AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 176

149 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 176

150 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 176

151 Yarg. 14. HD. T. 18. 12. 2014, E. 2013/ 12314, K. 2014/ 2047, karar hakkında bkz. GÜNAY, s. 123



## VI. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİNE DAYALI UYUŞMAZLIKLARDA GÖREV VE YETKİ

### A. Görev

#### 1.Genel Olarak

Görevin kamu düzeninden olması (HMK m.1), her aşamada ileri sürülebilmesi (HMK m.115) nedenleriyle yargılamada görev konusunu belirlemek oldukça önemlidir. Çünkü görevsiz mahkemede davanın açılması oldukça uzun zaman kayıplarına neden olmaktadır.

1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu döneminde, görevli mahkeme, dava konusu şeyin (müddeabihin) değerine göre belirlenmekteydi<sup>152</sup>. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile birlikte bu durum ortadan kalkmıştır. HMK m. 2 hükmüne göre,

*“Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.”* Söz konusu hüküm ışığında, taşınmaz satış vaadine ilişkin olarak açılan davalarda, dava konusu şeyin değerine bakılmaksızın asliye hukuk mahkemesi görevlidir<sup>153</sup>. Ancak taşınmaz satış vaadi açısından görev bakımından bugün sorun teşkil eden en önemli nokta tüketici mahkemesi ile asliye hukuk mahkemesi arasındaki muhtemel görev uyuşmazlıklarıdır. Bu yüzden bu konuyu ayrıca incelemeyi uygun gördük.

#### 2. Taşınmaz Satış Vaadi Bakımından Asliye Hukuk Mahkemesi ve Tüketici Mahkemesi Arasındaki Görev İlişkisi

##### a) Asliye Hukuk Mahkemesi ve Tüketici Mahkemesi Arasındaki Görev İlişkisinin Belirlenmesi

TKHK m. 73/ f. I hükmü uyarınca, *“Tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri*

152 Bu nedenle özellikle müddeabihin değerinin nasıl belirleneceği bir sorun olmaktadır. Bu soruna ilişkin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir karar vererek bu sorunu çözmeye çalışmıştı. *“Uzun yıllar süren yüksek enflasyon ve tarafların satış bedelini sözleşmede bilerek düşük göstermeleri ihtimali nazara alındığında taşınmazın değerinin dava tarihine göre belirlenmesi gerekmektedir. Hâkim yapacağı keşifte dinleyeceği bilirkişilere taşınmazın değerini tespit ettirecektir. Tespit edilen bu değere göre hem mahkemenin görevi tayin edilecek, hem de noksan harç ikmal ettirilecektir. Bu durumda, sözleşmeye müdahaleden de söz edilemeyecektir. Kamu düzeninden olan bu husus tarafların inisiyatifine bırakılmadan, hâkim tarafından re’sen yerine getirilmiş olacaktır.”* (YHGK. T. 8.11.2006, E. 2006/14–692, K. 2006/702, naklen, www.kazanci.com)

153 AYAN, *Eşya Hukuku-II*, s. 176

görevlidir.”. Tüketici işlemi, mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekalet ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade etmekte (TKHK m. 3/1-I) ve oldukça geniş uygulama alanı bulunmaktadır<sup>154</sup>. Bu anlamda, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 3’ üncü maddesinin h bendine göre, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malların tüketiciye satışı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındadır. Tüketicinin tanımı da yine TKHK m.3/1-k’da yapılmıştır. Buna göre; Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiye “tüketici” denir (TKHK m. 3/1-k). Yine TKHK m. 3/1-i’de satıcı tanımlanmıştır; “satıcı”, kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder. Dolayısıyla konut veya tatil amaçlı taşınmazın, tüketici işlemi ile taşınmaz satış vaadine konu olduğu hâllerde, söz konusu ilişkiden doğacak uyuşmazlıklarda, görevli mahkeme tüketici mahkemesi olacaktır<sup>155</sup>. Yargıtay da bu niteliği taşıyan davalar bakımından tüketici mahkemesinin görevli olduğu kanaatindedir<sup>156</sup>. Ayrı bir tüketici mahkemesi olmayan yerlerde, TKHK kapsamındaki davalara, asliye hukuk mahkemesi tarafından “tüketici mahkemesi sıfatıyla” bakılması gerekir<sup>157</sup>.

154 AKKAN, Mine, **Pekcanitez Usûl Medeni Usul Hukuku**, C-I, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 186

155 GÜNAY, s. 112; SURLU, s. 533

156 Yarg. 14. HD. T. 25. 06. 2013, E. 2013/ 6576, K. 2013/ 9866: “...4822 sayılı Kanunla değişik 4077 sayılı kanunun 3. maddesi c bendiyle konut ve tatil amaçlı mallarda Tüketicinin Korunması Kanunu kapsamına alınmıştır. Anılan maddenin e bendindeki tanıma göre tüketici, bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek veya tüzel kişiyi, f bendindeki tanıma göre de satıcı, kamu tüzel kişileri dahil olmak üzere ticari veya mesleki faaliyetler kapsamından tüketiciye mal sunan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder. 4077 sayılı Kanunun 23. Maddesi hükmüne göre de, bu kanun uygulamasıyla ilgili çıkacak her türlü ihtilaflara tüketici mahkemesinde bakılması gerekir. Somut olayda, davalı davacıya 6152 parsel sayılı taşınmazda bulunan 2 numaralı dairenin satışını vaad etmiştir. Davalının, yüklenici sıfatını taşıyamaması, dosya kapsamında bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bulunmaması hususları değerlendirildiğinde davaya bakmaya asliye hukuk mahkemesi görevlidir.” karar hakkında bkz. GÜNAY, s. 112

157 Yargıtay’a göre, davaya bakan asliye hukuk mahkemesi, davanın tüketici mahkemesi sıfatıyla açılmadığını tespit ederse o yerde ayrı bir tüketici mahkemesi olmadığından, görevli olup olmadığını re’ sen gözetse bile (HMK. m.114/1-c; m.115) görevsizlik kararı vermeyip ara kararı ile davaya tüketici mahkemesi sıfatıyla bakma yönünde karar vermelidir (Yarg. 13. HD. T. 12.02.2013, E. 821, K. 3155, naklen, AKKAN, *Pekcanitez Usûl*, s. 181, dn.122). Asliye hukuk mahkemesinde, TKHK kapsamına girmeyen bir dava tüketici mahkemesi sıfatıyla açılmış ise mahkemece görevsizlik kararı verilmeyip ara kararı ile davaya asliye hukuk mahkemesi olarak bakma yönünde bir karar verilmelidir (Yarg. 13 HD. T. 18.03.2015, E. 5232, K. 8680, naklen, AKKAN,

*Pekcanitez Usûl*, s. 181, dn.123) (AKKAN, *Pekcanitez Usûl*, s. 181)



Genel durumu bu şekilde belirlememize rağmen uygulamada bazı sorunları çıkmaktadır. Özellikle tüketici kavramı ve tüketici işleminin ne olduğu, TKHK çerçevesinde satıcının kim olduğu, TKHK çerçevesinde konut amaçlı taşınmazın ne anlama geldiği gibi konularda oluşan sorunlar doğal olarak görev konusuna da yansımaktadır. Bu sorunlara kısaca değinmekte fayda vardır.

### **b) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Alıcı Tarafın Tüketici Olması ve İşlemin Tüketici İşlemi Olması Gerekliliği**

Tüketici mahkemelerinin görevli olabilmesi için belirtmiş olduğumuz gibi taraflardan birinin tüketici sıfatını taşıması gerekir. Bu çerçevede taraflardan birinin tüketici sıfatı yoksa ve TKHK m.3/1-k'da belirtildiği üzere mesleki ve ticari faaliyet kapsamında bir sözleşme yapıldıysa görevli mahkeme tüketici mahkemesi değildir<sup>158</sup>. Dolayısıyla ticari ve mesleki olmayan amaç unsuru belirleyicidir. Bir malı olduğu gibi ya da işleyerek bir başkasına satmak veya çıkar karşılığı devretmek üzere satın alan kişi tüketici sayılmaz. Tüketici o malın nihai kullanıcısıdır ve malı özel kullanım için satın almıştır<sup>159</sup>. Örneğin depo niteliğinde olan bir taşınmaz hakkında TKHK kapsamında bir satıcı ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında burada ticari ve mesleki faaliyet için kullanılması söz konusu olacağından görevli mahkeme genel mahkeme olan asliye hukuk mahkemesi olacaktır<sup>160</sup>. Bunun gibi örneğin tek parsel toplu yapıda tüm mesken nitelikli bağımsız bölümler tüketici işlemi olan ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu iken aynı parselde market olarak satıcı tarafından bir tacire aynı koşullarda satışı yapılan bağımsız bölüm satışından artık ön ödemeli konut satışından söz edilemeyeceğinden tüketici mahkemesi görevli olmayacaktır. Çünkü bu ihtimalde karşımızda tüketici işlemi yoktur<sup>161</sup>. Yargıtay, somut uyuşmazlık açısından tarafın sözleşmeyi yapma amacının ve tarafın tüketici kabul edilip edilmeyeceğinin incelenmesi gerektiğini, satın alınan daire sayısının önemli olmadığını vurgulamıştır<sup>162</sup>. Ancak daha önceki tarihli bir başka kararında ise satın

158 AKKAN, *Pekcanitez Usûl*, s. 189

159 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 16

160 “Davacı, 16 pafta 745 parsel numaralı taşınmazda kat irtifakı sahibi olduğunu, 17.08.1999 tarihli depremde binanın yıkıldığını ileri sürerek satın aldığı bağımsız bölümün bedeli olan 35.000 TL nin tahsilini istemiştir. (...) davacı tarafından davalıların murisinden satın alınan taşınmazın depo niteliğinde olup, ticari veya mesleki faaliyetler kapsamında kullanıldığı anlaşıldığından davaya bakanın Tüketici Mahkemesinin değil, genel mahkemenin görev alanında kaldığı anlaşılmaktadır”. (Yarg. 13. HD. T. 19.06.2012, E. 113, K. 16053, naklen, AKKAN, *Pekcanitez Usûl*, s. 189, dn.143)

161 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 17

162 “Somut olayda davacı, davalıdan iki adet daire satın aldığı, ve bedelini ödediğini, ancak dairelerin dava dışı şahsa satıldığını ileri sürerek dairelerin bedelinin tahsilini istemiş, mahkemece davacının iki adet



alınan daire sayısının fazla olması hâlinde görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olacağını belirtmiştir<sup>163</sup>. Burada önemli olan TKHK kapsamında taşınmazın “konut amaçlı” veya “tatil amaçlı” olarak tüketici tarafından kullanılacak olmasıdır. Taşınmazın kişisel ihtiyaçlar dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanlar tüketici kabul edilmezler<sup>164</sup>.

Sonuç olarak Yargıtay kararlarında belirtildiği üzere taşınmazın tüketici tarafından tahsis amacı önemlidir. Ancak buna rağmen kat irtifakına / kat mülkiyetine tabi yapılarda taşınmazın konut amaçlı özgülleme iradesi Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca tespit edileceği için bir taşınmazın konut amacı dışında özgülendiği durumlarda görevli mahkemenin nasıl belirleneceği konusunda tereddüt yaşanabilir<sup>165</sup>. Zira kat mülkiyetinin kurulması için KMK m.12/1-a bendinin “*Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların... kat, daire, iş bürosu, gibi nevi ile...açıkça gösterilmek suretiyle ... yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje ile yapı kullanma izin belgesi*” şeklindeki düzenlemesi bulunmaktadır. Bunun gibi kat irtifakına konu bağımsız bölümler için de aynı koşul geçerlidir (KMK m. 14/I). İşte bu durumlarda, örneğin kat mülkiyeti kanununa göre bir taşınmazın yapı kullanma izin belgesinde iş bürosu şeklinde geçen bağımsız bir bölümün taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile alınması hâlinde çıkan uyuşmazlıklarda

---

*satın alması sebebiyle tüketici kabul edilmeyeceği gerekçesiyle dava dilekçesi davalıya tebliğ edilmeksizin ve duruşma açılmaksızın görevsizlik kararı verilmiş ise de; mahkemece sadece satın alınan dairenin sayısı dikkate alınarak davacının tüketici kabul edilmemesi yerinde değildir. Konut alım-satışına dair uyuşmazlıkların 6502 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilmesi için tüketicinin malı satın alma amacı çok büyük önem taşımaktadır. Yasa, nihai tüketici tarafından kullanım amacı ile alınan konut ve tatil amaçlı taşınmazlar yönünden geçerlidir. Bir mal veya hizmetin, kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların tüketici kabul edilmeyecekleri kuşkusuzdur. Hâl böyle olunca, dava dilekçesinin davalıya tebliğ edilerek duruşma açılması ve bundan sonra satın alınan dairelerin satın alma amacının araştırılarak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir.” (Yarg. 13. HD. T. 27.01.2016, E. 36754, K. 2002, AKKAN, Pekcanitez Usûl, s. 189-190)*

163 Yargıtay bir başka kararında ise satın alınan daire sayısının fazla olması hâlinde görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olacağına karar vermiştir. Karar şu şekildedir; “(...) Somut olayda; davalı yüklenici, davacıya 308 ada 38 parsel üzerinde bulunan 8. Bloktaki 16 ve 18 nolu bağımsız bölümler ile 6. Bloktaki 8 ve 13 nolu bölümlerin satışını vaat etmiştir. Davacıya satışı vaat edilen bağımsız bölümlerin adedi itibarıyla Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında değerlendirilemeyeceğinden davayı görmeye tüketici mahkemesi değil, asliye hukuk mahkemesi görevlidir.” (Yarg. 14. HD. T. 9.7.2013, E. 2013/7293, K. 2013/10371, naklen, SURLU, s. 540)

164 Yarg. 14. HD. T. 15.07.2010, E. 2010/7410, K.2010/8378, naklen SURLU, s. 546)

165 Doktrinde ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin ancak Kat Mülkiyeti Kanununa göre özgülleme iradesinin konut amaçlı olması hâllerinde mümkün olabileceği belirtilmiştir (bkz. ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 25)





görevli mahkeme ne olacaktır? Yahut yapı kullanma izin belgesinde konut amaçlı olarak kullanılması gereken bir bağımsız bölümün iş bürosu için alınması hâlinde görevli mahkeme neresi olacaktır? Bu gibi durumlarda yapı kullanma izin belgesine göre mi görevli mahkemeyi tespit etmek gerekeceği yoksa Yargıtay içtihatlarına göre taşınmazın tüketici tarafından tahsis amacına mı bakılacağı sorun teşkil etmektedir. Kanaatimize göre, bu sorun aynı zamanda Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24 dikkate alınarak da çözümlenmelidir. Bağımsız bölümlerin kural olarak mimari proje ve yapı kullanma izin belgesinde özgülendikleri şekillerde kullanılmaları gerekir. Yasak işler başlıklı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24, yasak işlerin neler olduğu ve bunların istisnalarını belirlemiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak kaydedilmiş olan bağımsız bölümün çeşidinin değiştirilmesi imkânını bazı hâllerde tamamen bertaraf ederek yasaklamış, bazı hâllerde ise kat malikleri kurulunun oy birliği ile vereceği karara tabi tutmuştur<sup>166</sup>. Dolayısıyla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde ki bir satıcıdan, mimari projesinde işyeri ve ticaret yeri olarak gösterilen (doğal olarak aynı zamanda kat mülkiyeti kütüğünde) bir bağımsız bölüm alan alıcı arasındaki uyumsuzluklar kural olarak tüketici işlemi olarak kabul edilmeyecek ve Asliye Hukuk Mahkemesi görevli olacaktır<sup>167</sup>. Çünkü Kanunda “konut amaçlı” veya “tatil amaçlı” taşınmaz malların satışının tüketici işlemi olabileceği belirtilmiştir (TKHK m.3/1-h). Ancak kat mülkiyeti kütüğünde “mesken” olarak geçen bağımsız bölümün alınması hâlinde ise şayet bu yer 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 43’ün<sup>168</sup> veya 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu m. 45’in<sup>169</sup> vermiş olduğu izin sebebiyle avukatlık bürosu veya mali müşavirlik bürosu olarak kullanılacak ise bu durumda kullanım

166 OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY- ÖZDEMİR, s. 650

167 “(...)Somut uyumsuzlukta, çekişme konusu taşınmaz 176 ada 3 sayılı parsel üzerindeki F Blok 16 numaralı dükkândır. Dava konusu taşınmaz, konut niteliğinde değildir. Dolayısıyla eldeki davanın özel görevli Tüketici Mahkemesinde görülerek çözümlenmesi olanağı yoktur”. (Yarg. 14 HD. T. 22.01.2009, E. 2008/15139, K. 2009/547, naklen SURLU, s. 547)

168 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 43/I; “Her avukat, levhaya yazıldığı tarihten itibaren üç ay içinde baro bölgesinde bir büro kurmak zorundadır. “23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz.” Büronun niteliklerini barolar belirtir.”. (Resmî Gazete 7.4.1969/13168)

169 3568 sayılı, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu m. 45/ VI; “23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı

Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz.” (Resmî Gazete 13.6.1989/20194)



amacı dikkate alınarak görevli mahkeme yine asliye hukuk mahkemesi olacaktır. Çünkü tüketici işlemi olabilmesinin şartı o yerin mesleki veya ticari amaçla kullanılmak üzere alınmamış olması gerekliliğidir. Oysa bu örneğimizde alıcı ilgili yeri ticari ve mesleki amaçlı almaktadır. Bu ihtimal özellikle Yargıtay kararında belirtildiği öncelikle *“dava dilekçesinin davalıya tebliğ edilerek duruşma açılması ve bundan sonra satın alınan dairelerin satın alma amacının araştırılarak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekir”*<sup>170</sup>.

### **c) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Tüketicinin Karşısında TKHK Çerçevesinde Satıcının Olması Gerekliliği**

TKHK kapsamında bir işlemin tüketici işlemi olabilmesi için tüketicinin karşısında Kanunun belirlediği şekilde bir satıcının da olması gerekir. TKHK m. 3/1-i’de satıcının tanımı yapılmıştır. Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari ve mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiye satıcı denir. O nedenle, tüketici ile ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeyen ve mal sunmayan kişi arasında yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde 6502 sayılı Kanun uygulama alanı bulmayacaktır<sup>171</sup>. Örneğin taşınmazın küçük gelmesi nedeniyle taşınmazı ile ilgili satış vaadi sözleşmesi yapan kişi TKHK kanun kapsamında satıcı olarak nitelendirilemeyecektir. Çünkü bu ihtimalde sözleşmenin iki tarafı da eşit konumda olacağı için birinin diğerine nazaran korunmasına gerek yoktur<sup>172</sup>.

### **d) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi İle Hem Konutun Hem De İşyerinin Satışının Vaat Edilmesi Hâlinde Görevli Mahkemenin Belirlenmesi**

Aynı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile hem konutun hem de işyerinin satışının vaat edilmesi hâlinde çıkan uyuşmazlıkta görevli mahkemenin ne olacağı da bir sorun teşkil etmektedir. Öncelikle buradaki hukuki durumun tespit edilmesi gereklidir. Davacının, aynı davalıya karşı olan birbirinden bağımsız birden fazla talebini, aralarında bir derecelendirme ilişkisi yani aslilik-ferilik ilişkisi kurmadan aynı dava dilekçesinde ileri sürmesine davaların yığılması denir<sup>173</sup>. Davaların yığılması HMK’nun

170 Yarg. 13. HD. T. 27.01.2016, E. 36754, K. 2002, (AKKAN, *Pekcanitez Usûl*, s. 189-190)

171 *“(…) Somut olayda; davalı, davacıya 6152 parsel sayılı taşınmazda bulunan 2 nolu dairenin satışını vaat etmiştir. Davalının yüklenici sıfatını taşınamaması, dosya kapsamında bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bulunmaması hususları değerlendirildiğinde davaya bakmaya asliye hukuk mahkemesi görevlidir”*. (Yarg. 14. HD. T. 25.06.2013, E. 2013/6576, K. 2013/9866, naklen SURLU, s. 540).

172 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 17.

173 PEKCANITEZ, Hakan, *Pekcanitez Usûl, Medeni Usul Hukuku*, C-II, 15. Basi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 1092



110'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Davaların yığılmasının mevcut olabilmesi için maddi ve şekli şartların bir arada bulunması gerekir. Ancak bu durumda davacı aynı davalıya karşı birbirinden bağımsız asli taleplerini aynı dava dilekçesinde ileri sürebilir hâle gelir. Davaların yığılması için gerekli olan maddi şart, birbirinden bağımsız asli talebin bulunmasıdır. Bu talepler arasında aslilik-ferîlik ilişkisi kurulmamış olması gerekir. Ayrıca talepler arasında ekonomik bir bağın olmasına da gerek yoktur. Davaların yığılması için aynı zamanda bazı şekli şartların da mevcut olması gerekir. Şekli şartlar, tarafların aynı olması, aynı yargı çeşidi içinde yer alması, taleplerin tümü bakımından ortak yetkili ve görevli mahkemenin olmasıdır<sup>174</sup>. Doktrinde, HMK m. 110'da

“...taleplerin tamamının aynı yargı çeşidi içinde yer alması ve taleplerin tümü bakımından ortak yetkili mahkemenin bulunması şarttır” ifadesinde geçen “ortak yetkili mahkeme” ile kastedilenin hem yetki hem de görev hususu olduğu vurgulanmıştır<sup>175</sup>. Davaların yığılmasında, görünüşte tek bir dava gerçekte ise talep sayısınca dava mevcuttur. Her bir talep için dava dilekçesinde vakıaların ayrı ayrı belirtilmesi ve ispat edilmesi gerekir. Mahkeme her bir talep için ayrı ayrı inceleme yapacak, her bir talep hakkında ayrı karar verecektir<sup>176</sup>. Bu şartlar incelendiğinde aynı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile hem konutun hem de işyerinin satışının vaat edilmesi davaların yığılması için maddi şartı sağlamaktadır. Çünkü aynı satış sözleşmesi ile birbirinden bağımsız iki ayrı edim talep edilmektedir. Bu talepler arasında aslilik – ferîlik ilişkisi mevcut değildir. Mahkemenin bu iki talep hakkında ayrı karar vermesi gerekir. Ancak davaların yığılmasında şekli şartlardan olan ortak görevli mahkeme olması şartını taşıması konusunda bir ihtilaf söz konusudur. Somut olayımızda

174 Bu şartlar bakımından ayrıntılı bilgi için bkz. BULUT, Uğur, **Medeni Usûl Hukukunda Davaların Yığılması**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 179 vd. Objektif dava birleşmesi İsviçre Usul Kanunu'nun 90. maddesinde düzenlenmiştir. İsviçre hukukunda da birden çok talep aynı davalıya karşı ileri sürülebilir. Ancak bunun için mahkemenin görevli olması ve aynı yargılama usulüne tabi olması gerekir (İsviçre Hukuku için bkz. GASSER, Dominik / RİCKLI, Brigitte, **Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Kurzkomentar**, Dke Verlag, Zürich/St. Gallen, 2010, s. 81, Art. 90). Avusturya Usul Kanunu'nun 227'nci maddesinde objektif dava birleşmesi ayrıca düzenlenmiştir. Doktrinde mahkemenin görevli ve ayrıca yetkili olması gerektiği gibi taleplerin tamamı için de aynı yargılama usulünün geçerli olması gerektiği belirtilmiştir (KODEK, Georg / MAYR, Peter, **Zivilprozessrecht**, Facultas Verlag, Wien, 2011, s. 197)

175 BULUT, s. 190; TANRIVER, s. 614; PEKCANITEZ, *Pekcanitez Usûl*, s. 1095. Ancak doktrinde ERMENEK, davaların birleştirilmesinde aranan ortak görevli mahkemenin, davaların yığılmasında aranmadığını, davaların yığılmasında sadece ortak yetkili mahkemenin arandığını belirtmiştir. (ERMENEK, İbrahim, **Medeni Usul Hukukunda Davaların Birleştirilmesi ve Ayrılması**, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 108)

176 PEKCANITEZ, *Pekcanitez Usûl*, s. 1093

taleplerden birisi hakkında görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi iken diğer talep için görevli mahkeme tüketici mahkemesidir. Acaba burada her iki talep için de tüketici mahkemesinde davaların yığılması şeklinde dava açılabilir mi? Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, taleplerden biri özel mahkemenin (örneğin tüketici mahkemesi) diğeri genel mahkemenin (örneğin asliye hukuk mahkemesi) görev alanına giriyorsa, bu talepleri, davaların yığılması olarak genel mahkemede birlikte dava edilemez ancak, özel mahkemede birlikte, davaların yığılması olarak açılabilir<sup>177</sup>. Doktrinde ağırlıkta olan<sup>178</sup> diğer görüşe göre ise, davaların yığılmasına konu her bir talep için o mahkemenin görevli olması gerekir<sup>179</sup>. Yargıtay ise vermiş olduğu bir kararda biraz da pratik nedenlerden ve usul ekonomisini gözeterek konut ve işyerinin birlikte satışının vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıkta davaya Tüketici Mahkemesince bakılacağına hükmetmiştir<sup>180</sup>. Karar şu şekildedir; “(...) Somut olayda tescilli istenen bağımsız bölümler arasında konutun yanında işyeri niteliğinde dükkân da vardır. “İşyeri” gibi ticari nitelikli taşınmazların alım satışından kaynaklanan çekişmeler tüketici kapsamında değil ise de; dava da aynı sözleşmenin aynı tarafları arasında uyuşmazlık söz konusudur. Davacı 21.10.1999 tarihli satış vaadi sözleşmesi dava konusu konut ve işyerini

177 KURU, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 215; KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder, **Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 271 (Ancak belirtmek gerekir ki ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR-AYVAZ tarafından çıkarılan ders kitabında davaların yığılması bölümünde bu görüşe yer verilmemiştir (ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder / TAŞPINAR-AYVAZ, Sema, **Medenî Usul Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 303). Bunun sebebi bu görüşün asıl olarak KURU'nun görüşü olması sebebiyle sadece yazarların beraber yazdıkları eser de bu görüşün yer almasıdır. Ayrıca YILMAZ tek yazar olarak yazmış olduğu şerhinde de davaların yığılması bölümünde bu konuya değinerek davaların yığılmasında taleplerin tamamı için ortak görevli mahkeme olması gerektiğini belirtmiştir (YILMAZ, Ejder, **Hukuk Muhakemeleri Şerhi**, C. 2, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 1687). Bu nedenle bu görüşün sadece KURU'nun görüşü olduğu ortak eserde bu nedenle yer aldığı söylenebilir). ULUKAPI, Ömer, **Medenî Usul Hukuku**, Mimoza Yayınları, Konya, 2014, s. 218; UMAR, Bilge, **Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s. 313 (Yazarın aile mahkemesinde boşanmayla birlikte bir malın istirdadının talep edilebileceğini belirtmekte olduğundan, bu görüşte olduğu söylenebilir); AKSOY, Elif, “Objektif Dava Birleşmesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 117, Ankara, 2015, (s. 20-232), s. 215

178 BULUT, konuya ilişkin kapsamlı eserinde aslında ilk görüşün ağırlıkta olduğunu belirtmiştir. Ancak son duruma bakıldığında artık bu görüşün ağırlıkta görüş olduğu söylenebilir (BULUT, s. 191)

179 ÜSTÜNDAĞ, Saim, **Medeni Yargılama Hukuku**, C. I-II, Nesil Matbaacılık, İstanbul, 2000, s. 357; PEKCANITEZ, *Pekcanitez Usul*, s. 1095; ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR-AYVAZ, s. 303 (Aslında doğrudan bu konu ile ilgili görüş belirtilmemiş sadece taleplerin tümü bakımından ortak yetkili bir mahkemenin bulunmasının gerekliliğinden bahsedilmiştir. BULUT, eserinde yazarların bu görüşte olduklarını belirtmiştir, BULUT, s. 192, dn. 49); TANRIVER, Süha, **Medenî Usul Hukuku**, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 614; BULUT, s. 193

180 Bu görüş belirttiğimiz gibi doktrinin bir kısmının görüşleri ile de uyumludur (KURU, s. 215; ULUKAPI, s. 218; UMAR, s.313)



almıştır. Konut alım satışından çıkan uyuşmazlıklar az yukarıda açıklandığı gibi Tüketici yasası kapsamındadır. Tüketici Mahkemesi özel bir mahkemedir ve özel mahkemelerin görevi genel mahkemelerin görevinden önce gelir. Talepler arasında bağlantı bulunması hâlinde taleplerin tamamı için özel mahkeme durumundaki Tüketici Mahkemesi görevlidir. HGK'nın 14.12.2005 tarih 2005/13-637 2005/731 sayılı kararı da aynı doğrultudadır<sup>181</sup>. Yargıtay, yakın tarihli bir kararında da yine usul ekonomisi ilkesini göz önünde tutarak tüketici mahkemesinin, görev alanına giren bir taleple birlikte görev alanına girmeyen bir talebi davaların yığılması şeklinde bir arada inceleyebileceğine hükmetmiştir. "...davacının talebinin dayandığı sözleşmelerden birinin tüketici kredisi sözleşmesi olması nedeniyle, bu sözleşmeden kaynaklanan alacak bakımından görevli olan ve özel mahkeme niteliğinde bulunan tüketici mahkemesince, HMK'nın 30. Maddesinde yer alan usul ekonomisi ilkesi de göz önünde bulundurularak, her iki talep yönünden de yargılama yapması gerekirken, anılan gerekçe ile dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın davacı yararına bozulması gerekmiştir."<sup>182</sup>. Görüldüğü üzere Yargıtay'ın bu konuya ilişkin tutumu davanın özel görevli mahkemede görülmesi şeklindedir. Bu kararlar eleştiriye açık kararlardır. Her şeyden önce, bu taleplerin her birinin ayrı ve bağımsız bir dava niteliğinde olduğu, bu nedenle de her bir talep için dava şartlarının ayrı ayrı incelenmesi gerektiği kabul edilirken, bir dava şartı olan görevli mahkemenin tespitinde bu kabulün sonuçlarından ayrılmayı haklı kılacak bir sebep yoktur<sup>183</sup>. Ayrıca kamu düzeninden olan görev kurallarının davaların birleştirilmesi, ihtiyari dava arkadaşlığı yahut davaların yığılması yolları ile aşılması mümkün olmamalıdır. Ancak davaların arasında somut olayımızda olduğu gibi yakın bir bağlantının olması veya usul ekonomisin gerektirmesi hâllerinde sorunun bu şekilde "bazı genel kabullerle" pozitif yazılı hukuk kurallarına ve özel mahkemelerin kuruluş amaçlarına aykırı bir şekilde çözümlenmemesi gerekir<sup>184</sup>. Bu durumda sorunun davaların yığılması hâlinde özel mahkemelere ilişkin görev kurallarının gözden geçirilmesi yolu ile çözümlenmesi gerekir<sup>185</sup>. Özellikle özel mahkeme

181 Yarg. 14. HD. T. 01.06.2007, E. 3382, K. 6634 (naklen, SURLU, s. 550)

182 Yarg. 11. HD. T. 20.01.2014, E. 12021, K. 1039 (naklen, BULUT, s. 192)

183 BULUT, s. 193

184 BULUT, s. 195. Özel mahkemelerin ülkemizdeki durumu da aslında eleştiriye oldukça açıktır.

185 BULUT, s. 195. Aynı şekilde davaların birleştirilmesinde her iki dava bakımından aynı görevli mahkemenin aranmasının medeni usul hukuku bağlamında bazı spesifik sorunları da beraberinde getirdiğini belirtmiştir. Görev kurallarını düzenlemek kanun koyucunun inisiyatifinde olduğu gibi ona istisna getirmekte onun inisiyatifindedir (ERMENEK, Birleşme, s. 108).



kurulmayan yerlerde bu mahkemenin görevine giren dava ve işlere asliye hukuk mahkemesi tarafından bakılıyor olması da görev kurallarına ilişkin düzenlemelerin özellikle davaların yığılmasında ve davaların birleştirilmesinde yeniden gözden geçirilmesi gerektiğine bir başka gerekçe olabilir<sup>186</sup>.

### e) Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi Bakımından Görevli Mahkemenin Belirlenmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde değinilmesi gereken bir başka husus ise 6502 sayılı Kanun ile ilk defa düzenlenen ön ödemeli konut satışlarıdır. Uygulamada “maketten konut satışı” olarak da bilinen ve özellikle henüz ortada konut yokken bedel ödemeye başlayan tüketicilerin korunması olduğu hükmün gerekçesinde açıklanan ve tüketici lehine düzenlemeler yoluyla tüketici aleyhine oluşabilecek mağduriyetleri önlemek için ihdas edilen bir kurum olan ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri de taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılmaktadır<sup>187</sup>. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 40. maddesi ön ödemeli konut satışını düzenlemektedir. Tüketici Kanunu’nun madde 3, bend h’de bahsi geçen konut ve tatil amaçlı taşınmazların satışı genellikle ön ödemeli konut satış sözleşmeleri yoluyla gerçekleştirilmektedir. TKHK m. 40’a göre; “Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir”. Konumuz açısından önemli olan husus bu sözleşmelerin TKHK m. 41 gereğince tapu sicilinde tescil edilmesi yahut noterden taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılması gerekliliğidir. Dolayısıyla 6502 sayılı Kanun çerçevesinde noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak yapılan ön ödemeli konut sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda da tüketici mahkemesi görevli olacaktır.

Bir başka husus ise, TKHK m. 40-46 arasında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmesinde sadece “konut amaçlı taşınmaz” tabiri kullanılıyor olsa bile, TKHK m. 3/1-h bendi, tüketici işlemi açısından taşınmazı “konut amaçlı taşınmaz” ve “tatil amaçlı taşınmaz” şeklinde ikiye ayırması nedeniyle ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde “tatil amaçlı taşınmazında” ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu olmasının önünde bir engel yoktur<sup>188</sup>.

186 Davaların birleştirilmesi bakımından bkz., ERMENEK, s. 109 vd.

187 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 3

188 ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU-VARDAR, s. 20



## B. Yetki

Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yetkili mahkemenin neresi olması gerektiği sorun teşkil edebilir. Bu sorunun çözümü açılan davada talep edilen şeyin niteliğine göre değişiklik gösterecektir. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadinden doğan davalarda doğrudan bir yer mahkemesinin yetkili olduğu söylenemez. Taşınmaz satış vaadine ilişkin olarak birçok uyuşmazlık meydana gelebilir. Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlığın niteliğine göre yetkili mahkeme belirlenebilir. Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıkları, yetkili mahkemenin tespiti açısından, genel olarak tapu sicilinde değişikliğe neden olan davalar ile tapu sicilinde değişikliğe neden olmayan davalar şeklinde ikiye ayırarak incelemek mümkündür.

### 1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davaların Tapu Sicilinde Değişikliğe Neden Olması Hâlinde Yetkili Mahkeme

Taşınmaz satış vaadine ilişkin en çok uyuşmazlık doğal olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taşınmaz sahibi tarafından gereğinin yerine getirilmemesi hâlinde ortaya çıkmaktadır. Bu durumda davacı alıcı taraf, taşınmaz satış vaadine dayalı olarak tapunun iptal edilerek tapu kaydının kendi adına tescilini talep etmektedir. Bir başka ifade ile davacı, mahkemeden, ön sözleşme niteliğinde olan satış vaadi sözleşmesinin gereğini yerine getirmeyen (irade beyanında bulunmaktan kaçınan) davalının iradesi yerine geçecek şekilde hüküm kurmasını talep eder. Ancak bahsetmiş olduğumuz gibi uygulamada mahkemeler usul ekonomisi ilkesini gözeterek talep üzerine hem satış sözleşmesi hem de tescil talebi yerine geçecek şekilde karar verir. Mahkemenin vermiş olduğu karar sonucunda, taşınmazın mülkiyeti, vaat borçlusundan vaat alacaklısına geçer. Yargıtay uygulamaları da TMK m. 716 uyarınca mülkiyetin vaat alacaklısına geçmesi gerektiği, iki ayrı dava açılmasına gerek olmadığı yönündedir<sup>189</sup>.

Tapuda davalı adına kayıtlı bulunan taşınmaz kaydının iptal edilerek davalı lehine tescilin yapılmasına karar verilmesi talepli açılan davada yetkili mahkeme, HMK'nın 12. maddesi gereğince, taşınmazın

189 "...Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde açacağı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Vaad alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir." , (Yarg. 14. HD. T. 19. 06. 2013, E. 2013/ 7244, K. 2013/ 9335, naklen, www.kazanci.com)



bulunduğu yer mahkemesi olmalıdır<sup>190</sup>. HMK'nın 12. maddesine göre, taşınmaz üzerindeki aynî hakka veya aynî hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine veya alıkoyma hakkına ilişkin davalar, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır (HMK m. 12, 1). Taşınmaz satış vaadinin bir ön sözleşme olması ve şahsi bir hak talebi olması durumu değiştirmez. Bu nedenle, doktrinde ileri sürülen, taşınmaz satış vaadinin borç doğuran sözleşmelerden olması nedeniyle, ondan aynî değil, şahsi hakkın doğduğu, bu nedenle de tescili hedef tutan davalar yönünden taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olmaması gerektiği görüşüne katılmamaktayız<sup>191</sup>. Taşınmaz satış vaadinin aynî hak olmamasının etkisi (şahsi bir hak talebi olmasının) sadece vaat alan alıcının, bu hakkını dava yoluyla sözleşmenin tarafı olmayan başka kişilere ileri sürememesinde ve taşınmazın mal sahibi tarafından başka kişilere satılması hâlinde satış parası üzerinde veya taşınmazın kamulaştırılması durumlarında kamulaştırma bedeli üzerinde herhangi bir hak iddia edememesinde ortaya çıkar. Alıcı taraf, bu durumda, sözleşmenin karşı tarafına sadece ön sözleşmenin yerine getirilmemesi nedeniyle tazminat davası açabilir ki aşağıda belirteceğimiz gibi bu davada görevli mahkemenin de zaten genel yetki kurallarına göre çözümlenmesi gerekir. Şayet taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satıcı taraf, taşınmazı henüz bir üçüncü kişiye devretmemiş ise ona karşı açılacak olan davada, davacı taraf, hem onun satış iradesi yerine geçerek karar verilmesini hem de tapu kaydının iptal edilerek kendi adına tescil edilmesini talep etmektedir. Dolayısıyla bu davanın sonucu aynî hak değişikliğine neden olmaktadır. Şu hususu belirtmekte fayda vardır; taşınmaz üçüncü bir kişiye devredilmiş ise (taşınmaz üzerinde bir şerhin de olmaması ihtimalinde) alıcı taraf, taşınmazı devir alan üçüncü kişiye karşı tapu kaydının iptalini ve tescilini talep etse bile, bu dava, taşınmaz satış vaadinin yalnızca şahsi bir hak talebi sağlaması nedeniyle reddedilecektir. Ancak bu davada yetkili mahkeme kanaatimize göre yine HMK 12'ye göre taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olmalıdır. Çünkü davada yetkili mahkemenin neresi olacağını davacının talebi belirleyecektir. Bu ihtimalde davacının, davasını, taşınmazı satıcıdan devir alan üçüncü kişiye karşı açmasına ve dava neticesinde talebi reddedilecek olmasına rağmen (husumet nedeniyle), davacının tapu iptal ve tescili talep etmiş olması nedeniyle yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olmalıdır.

190 KILIÇ, s. 1548

191 ÇENBERCİ, HUMK m. 13'e, kaynak kanundaki "aynî olsun şahsi olsun gayrimenkule ilişkin bütün davalar" ibaresinin alınmamış olması nedeniyle bu görüşü savunmuştur (ÇENBERCİ, s. 194). Aynı ibare HMK m. 12'ye de alınmamıştır.





Yargıtay'ın görüşü de mülkiyet hakkının el değiştirmesine yönelik taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yetkili mahkemenin taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olduğu yönündedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu durumu çok güzel bir şekilde özetlemiştir, "...Gerçi, taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla kişisel hak doğuran bir sözleşmedir. Böyle bir sözleşme ile alıcı, aynı değil, (kural olarak) sadece (borçlu) satıcıya karşı ileri sürebileceği şahsi bir hak elde eder. Hâl böyle olunca bir satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan bir aynı hakka dayanmadığı kuşkusuz bulunan (örneğin geri alma ve tazminat davaları gibi) davalar, Usulün yukarıda anılan 9 ve 10. Maddeleri gereğince belirlenecek yetkili mahkemede açılıp, görülebilir. Ancak, bu davada olduğu gibi, satış vaadi sözleşmesine dayanılmakla beraber, taşınmazın mülkiyetinin devri istenilmiş, bir başka deyişle, dava, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının el değiştirmesi amacına yönelik bulunmuş ise, taşınmaz aynına ilişkin bir dava olarak kabul edilmesi ve Usulün 13. maddesi<sup>192</sup> hükmünce, onun bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekir"<sup>193</sup>.

Aynı şekilde tapuda kayıtlı bulunan şerhin kaldırılmasına ilişkin davalarda da yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olmalıdır<sup>194</sup>. Çünkü bu davanın kazanılması hâlinde tapu kütüğünde değişiklik meydana geleceğinden bu davaları da taşınmazın aynına ilişkin dava olarak kabul etmek gerekir<sup>195</sup>. Yargıtay'ın görüşü de şerhin silinmesi davalarında taşınmazın bulunduğu yerin kesin yetkili mahkeme olduğu yönündedir<sup>196</sup>.

## 2- Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davaların Tapu Sicilinde Değişikliğe Neden Olmaması Hâlinde Yetkili Mahkeme

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak sadece tapu iptali ve tescili istemine dayalı uyuşmazlıklar meydana gelmez. Taşınmaz satış vaadinden doğan bir kısım uyuşmazlıklar tapu sicilinde değişikliğe neden olmazlar. Örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin feshi yahut taşınmaz satış sözleşmesi gereğince para ile kararlaştırılan davalarda cezai şartın ödenmesi veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın üçüncü kişiye devri nedeniyle alıcının satıcıya karşı açmış olduğu tazminat davaları gibi davalar, tapu sicilinde değişiklik meydana

192 HUMK'un 13. maddesi bugün için HMK'nun 12. maddesine tekabül etmektedir.

193 YHGK. T. 13.06.1984, E.14-374 / K. 706 (naklen SURLU, s. 556, 557)

194 KILIÇ, s. 1549

195 SURLU, s. 55

196 Yarg. 14. HD. T. 22.02.2001, E. 860, K. 1316 (naklen, SURLU, s.



getiren davalar değildir. Bu nedenle bu tip davalarda yetkili mahkeme HMK m. 12 hükmüne tabi değildir<sup>197</sup>.

Tapu sicilinde değişikliğe neden olmayan bu davalar bakımından yetkili mahkeme genel hükümlere göre belirlenir. HMK'nın 6. maddesine göre genel yetkili mahkeme davalının yerleşim yeridir. Bu nedenle bu tip davalarda davalının yerleşim yeri mahkemesi yetkili mahkeme olabilir. Bu hükmün yanında HMK m. 10 hükmü de uygulanabilir niteliktedir. İlgili hükme göre, sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Taşınmaz satış vaadi de sözleşme niteliğinde olduğu için HMK m. 10 gereğince, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi de yetkilidir<sup>198</sup>. O hâlde, taşınmaz satış vaadi ile ilgili davalar yönünden, davacı; sözü edilen 6 ve 10 uncu maddelerde gösterilmiş yer mahkemelerinden birine başvurmak hususunda, seçimlik hakka sahiptir<sup>199</sup>. Nitekim yukarıda belirtmiş olduğumuz YHGK'da bu husus belirtilmiştir<sup>200</sup>. Yargıtay'a göre taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olabilmesi için taşınmazın aynına ilişkin bir uyuşmazlığın olması gerekir. Davacı HMK m. 6 uyarınca davalının yerleşim yeri mahkemesine ya da m. 10 hükmü gereğince, sözleşmenin ifa yeri mahkemesine dava açmak hususunda "*alternatif bir yetkiye*" sahip bulunmaktadır.

### C. Davanın Terditli Açılmış Bulunması Hâlinde Görevli ve Yetkili Mahkeme

HMK'nın 111. maddesinde terditli dava düzenlenmiştir. HMK'nın 111. maddesine göre terditli dava, davacının, aynı davalıya karşı birden fazla talebini, aralarında aslilik-ferîlik ilişkisi kurmak suretiyle, aynı dava dilekçesinde ileri sürmesidir. Bunun için talepler arasında hukuki veya ekonomik bir bağlantı bulunmalıdır. Mahkeme yapacağı incelemede öncelikle asli talebi incelemelidir. Asli talebin reddine karar vermedikçe fer'î talebin incelenmesine geçemez (HMK m. 111/2).

Acaba taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak terditli dava açılması mümkün müdür? Bu soruya olumlu cevap vermek gerekir. Davacı, dilerse

197 ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR-AYVAZ, s. 211

198 ÇENBERCİ, s. 194

199 Yarg. 13. HD. T. 12. 10. 2016, E. 2016/ 15890, K. 2016/ 18382: "HMK'nun 6. maddesi gereğince bir davada genel yetkili mahkeme, davalının ikametgâhının bulunduğu yer mahkemesidir. Aynı Kanununun 10. maddesinde sözleşmeden doğan davalar için, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinin de yetkili olduğu belirtilmiştir ki bu da özel yetkiye ilişkin bir düzenlemedir. Dolayısıyla dava, davacının seçimine göre, hem genel ve hem de özel yetkili mahkemede açılabilir."

200 YHGK. T. 13.06.1984, E. 14-374 / K. 706 (naklen, SURLU, s. 556, 557)



ve hukuki menfaati var ise, aralarında hukuki ve ekonomik bağlantı olması koşulu ile taleplerini terditli olarak açabilir. Mesela, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak vaat olunan taşınmazın adına tescilini, bu mümkün olmadığı takdirde ödemiş olduğu paranın geriye verilmesini ve varsa sözleşmeden kaynaklanan borcun yerine getirilmemesi dolayısıyla ortaya çıkan zararların tazminini isteyebilir<sup>201</sup>. Yargıtay çok eski tarihli bir kararında davacının talebini bu iki istekten birine hasretmesi gerektiğine hükmetmiştir<sup>202</sup>. Ancak bu çok eski tarihli bir karar olup HUMK döneminde terditli davanın kanunda açıkça düzenlenmeyişi sebebiyle terditli davanın mümkün olup olmadığı hususunda tereddüt içinde kalındığı döneme aittir. Yargıtay daha sonraları HUMK döneminde dahi bu tereddüdünü gidermiş ve hem doktrin hem de içtihat yolu ile terditli davanın mümkün olduğu hukukumuzda kabul edilmiştir<sup>203</sup>. HMK'nın terditli davayı açıkça düzenlemesinden sonra da artık bu konu kanuni düzenlemeye kavuşmuştur.

Ancak hâlen hem Alman Medeni Usul Kanunu'nda hem İsviçre Medeni Usul Kanunu'nda terditli davaya ilişkin bizdekine benzer bir düzenleme yer almamaktadır<sup>204</sup>.

201 Yarg. 15. HD. T. 10. 04. 2007, E. 2006/ 2157, K. 2007/2335: “Yargıtay bir kararında yargılama aşamasında tescil talebinin bedele dönüştürülmesinin bildirilmesi üzerine, mahkemece öncelikle istenen alacak miktarının açıklattırılması ve varsa noksan harcın ikmal ettirilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Görüldüğü üzere davacılar noksan harcın tamamlattırılması ile kademeli olarak talepte bulunabilirler.”(naklen, www.kazanci.com). YILMAZ, Şerh, s. 1694

202 “Davacı, satış vaadine müsteniden gayrimenkulün lehine tescilini ve olmadı takdirde satış bedelinin tahsilini talep etmemiş bulunmasına göre davacıya davası temyiz tetkik mercileri ayrı olan işbu iki talepten birine hasretmesi lüzumu bildirilmek ve neticesi dairesinde bir karar verilmek gerekirken bundan zühul olunması yolsuzdur” (Yarg. 1. HD. T. 30. 5. 1963, E. 3803, K. 4247, naklen, ÇENBERCİ, s. 195). Aynı yönde başka bir karar için Yarg. 1 HD. T. 7.2.1963, E. 962/10485, K. 1075 (naklen, ÇENBERCİ, s. 175, MUŞUL, Timuçin, **Medenî Usul Hukukunda Terdit İlişkileri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1984, s. 81)

203 Yarg. 14. HD. T. 19. 11. 2007, E. 2007/ 12891, K. 2007/ 1441: “...Kaynağını Borçlar Kanunu'nun 22. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türündendir. Sözleşme ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcı edimini yerine getirmese, vaad alacaklısı Türk Medeni Kanunu'nun 716. Maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Diğer yandan; mülkiyet aktarımı istemiyle birlikte kademeli taleple tazminat isteğinin öne sürülme olanağı da vardır.” (Karar için bkz. TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 696- 697); ÇENBERCİ, s. 195; MUŞUL, s. 83 vd).

204 Kademeli dava (Stufenkalge), Alman Usul Kanunu'nun 254'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Bu dava objektif dava birleşmesinin özel bir hâlidir. Alman hukukunda düzenlenen kademeli dava, bizim hukukumuzda düzenlenen terditli davadan tamamen farklıdır. Alman Usul Kanunu madde 254'de düzenlenen kademeli davada amaç, davacının, davanın başında dava miktarını belirlemesinde davalının elindeki bilgi ve belgelere sahip olması gerektiği durumda başvuru bir dava türüdür. Davacı, davalıda birinci talep olarak davalının bilgileri vermesini talep etmektedir, daha sonra ikinci talep olarak davacı i sterse davalıdan verilen bilgilerin doğruluğuna ilişkin yemin beyanı istemektedir, en son olarak artık davacı, talebini belirleyerek asıl talebini istemektedir. Yani Alman hukukunda kademeli dava lafzı bizim hukukumuz açısından oldukça yanıltıcıdır. Davacı,

Sonuç olarak davacı tarafın davasını terditli olarak açabilmesi mümkündür. Davasında terditli olarak öncelikle tapu iptal ve kendi adına tescilini, bunun sözleşmenin geçersizliği veya başka nedenlerle mümkün olmaması hâlinde verilen paranın iadesini yahut tazminini isteyebilir<sup>205</sup>. Nitekim Yargıtay'ın da görüşü bu yöndedir<sup>206</sup>.

Burada sorun terditli davada görev ve yetkinin nasıl belirleneceğidir. Buna ilişkin olarak HMK'da bir hüküm yoktur. HUMK döneminde madde 3'de dava konusunun birden fazla olması hâlinde görev kurallarının nasıl belirleneceğine ilişkin hüküm mevcuttu. Ancak HMK'da terditli davaya ilişkin görev kurallarının nasıl belirleneceği belirtilmemiştir. Sadece davaların yığılmasını (objektif dava birleşmesini) düzenleyen 110. maddede, davaların yığılmasının şartı olarak ortak görevli ve yetkili mahkemenin olması gerektiği belirtilmiştir. Buna göre davacı taraf, birden fazla asli talebini aynı mahkemede ancak o mahkemenin bütün talepler için görevli ve yetkili mahkeme olması hâlinde açabilir. Acaba davaların yığılması için öngörülen bu kural kıyas yolu ile terditli davalar için de uygulanabilir mi? Ortada terditli davalarda görev ve yetkinin belirlenmesine ilişkin bir sorun bulunmaktadır. İlk akla gelen terditli davada görev ve yetki kuralları için davaların yığılmasını düzenleyen 110. maddenin kıyas yolu ile uygulanmasıdır. Alman Medeni Usul Kanunu ve İsviçre Medeni Usul Kanunlarında da terditli dava -bizden farklı olarak- açıkça düzenlenmemiştir<sup>207</sup>. Terditli dava, davaların yığılması teorisi

---

davasını belirleyebilmek için mecburen kademeli olarak taleplerde bulunmaktadır. İsviçre hukukunda da bizdeki HMK m. 111'e benzer bir hüküm mevcut değildir. İsviçre'de de terditli dava objektif dava birleşmesi teorisi kapsamında incelenmektedir. (Ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZKAYA-FERENDEÇİ, Özden, "Alman ve İsviçre Hukuklarındaki Kademeli Dava (Stufenklage) ile 6100 Sayılı HMK'ya Göre Belirsiz Alacak Davası'nın Karşılaştırılması", **MÜHF – HAD**, C.18, S.1, s. 353-382), s. 362, 372; THOMAS, Heinz / PUTZO, Hans / Reichold, Klaus, **Zivilprozessordnung**, C. H. Beck – München, 2015, § 254, s. 388; SCHELLHAMMER, Kurt, **Zivilprozess**, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 2001, s. 78; MUSİELAK, Hans-Joachim, **Grundkurs ZPO**, C.H. Beck Verlag, München, 2007, s. 39, 40; İsviçre Hukuku için bkz. GASSER/RICKLI, s. 81, Art. 90)

205 Taşınmaz satış vaadinde mülkiyetin naklinin asıl talep, sözleşmenin geçersiz olması hâlinde ise bedelin iadesinin ferî talep olması nedeniyle bunun terditli dava olduğu yönünde bkz. BULUT, s. 52

206 "Dava satış vaadi sözleşmesine dayalı temlikten tescil, olmadığı takdirde tazminat istemine ilişkindir... davacının yukarıda özeti yapılan kademeli istemi hakkında olumlu ya da olumsuz bir hüküm kurulmamış bulunması doğru görülmediğinden kararın bozulması ger ekmıştır", (Yarg. 14. HD. T. 05.03.2007, E. 1353, K. 2160, naklen, SURLU, s. 596). "Ancak, davacı davayı terditli taleple açtığına ve davacının ilk talebi olan tapu iptali ve tescil talebi reddedildiğine göre, mahkemece davacının ikinci talebi olan tazminat talebi açısından olumlu ya da olumsuz bir karar verilmemesi doğru olmamış kararın bu nedenle davacı yararına bozulmasına karar vermek gerekmiştir." (Yarg. 11. HD. T. 26.2.2014, E. 2014/1776, K. 2014/3540, naklen, www.kazanci.com)

207 ÖZKAYA-FERENDEÇİ, s. 362, 373



içerisinde incelenmiştir. İşte bu çerçevede bizim hukukumuzda da, terditli dava açılabilmesi için davaların yığılmasına paralel olarak taleplerin tamamı için (her ne kadar aralarında aslilik- ferîlik ilişkisi olsa bile) ortak yetkili mahkemenin olması gerektiği savunulabilir. Akla ilk gelen bu çözüm tarzı terditli dava ile gerçekleştirilmek istenen usul ekonomisine aykırı olacağı gibi terditli davadan beklenen faydayı da sağlamaz. Ayrıca kıyas yolu ile bir konuda hüküm olmayan hâllerde başka bir konuda düzenleme yapılan usul hükmünü kıyasen uygulamak, usul hukuku açısından tehlikeli ve arzu edilmeyen bir durumdur. Çünkü kıyas, hukukta özellikle emredici kurallardan oluşan usul hukukunda arzu edilen bir yorum yöntemi değildir. Bu durumda terditli davada görev ve yetki kurallarının belirlenmesi açısından hukukumuzda boşluk vardır. Bu konuya ilişkin olarak herhangi bir Yargıtay kararına rastlayamadım. Bunun sebebi terditli davalarda görevli ve yetkili mahkemenin asıl talebe göre belirlenmesidir. Çünkü terditli davalarda talepler arasında aslilik- ferîlik ilişkisi mevcuttur. Mahkeme öncelikle asıl talep hakkında karar vermeli ancak asıl talebin reddi hâlinde ferî talep hakkında inceleme yapmalıdır. Bu nedenle davacı taraf, davasında görevli ve yetkili mahkemeyi belirlerken asıl talebe göre belirlemelidir. Örneğin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde asıl talep tapu iptal ve tescil ise bu davada yetkili mahkeme kesin olarak taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olacaktır. Bu talebin reddi hâlinde ancak mahkeme tazminat veya bedelin iadesi hakkında inceleme yapabilecektir. Bu durumda da davalı tarafın yetki itirazında bulunma imkânı artık mevcut olamayacaktır. Ayrıca hukuki bir yararı da mevcut değildir. Çünkü sözleşmeden doğan taleplerde HMK m. 10'a göre ifa yeri mahkemesi yetkili mahkemedir. Para alacaklarında ifa yeri ise alacaklının yerleşim yeridir. Alacaklının davasını taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açmasına rağmen davalının, alacaklının yerleşim yeri ile taşınmazın bulunduğu yerin farklı olduğunu ileri sürerek yetki itirazında bulunmasında (yetki itirazında bulunma hakkı zaten ancak cevap dilekçesinde ileri sürülebilir, burada mantık yürüterek yetki itirazı hakkı olsa bile bunda hukuki yararın mevcut olmadığı vurgulanmaktadır) hukuki yararda yoktur. Görev kuralları açısından da sorun olma ihtimali yoktur. Çünkü görev kuralları artık dava konusunun miktarına göre belirlenmemektedir. Örneğin asıl talep için görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi iken asıl talebin reddi hâlinde tazminat istemi için görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olma ihtimali yoktur. Asıl talep için görevli olan mahkeme doğal olarak onunla bağlantılı ferî talep içinde görevli olacaktır. Örneğin asıl talep için görevli mahkeme tüketici mahkemesi ise doğal



olarak asıl talebin yani tapu iptal ve tescil talebinin reddedilmesi hâlinde talep edilecek olan taleplerde de görevli mahkeme tüketici mahkemesi olacaktır.

Sonuç olarak makale konumuzu ele aldığımızda taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda terditli taleplerde görevli ve yetkili mahkemeye ilişkin olarak sorun çıkma ihtimali oldukça zayıftır. Fakat terditli davalara ilişkin başka örneklerde böyle bir sorunla karşılaşılma ihtimali mevcut olabilir. Bu nedenle genel bir kural belirtmek gerekir ise, kanaatimize göre, terditli dava açmanın şartı asıl talep ile yardımcı talep arasında bir bağlantının olması olacağı için, terditli davalarda, asıl talep için görevli ve yetkili mahkemenin fer'î talep için de görevli ve yetkili olması gerekir.

## SONUÇ

Çalışmamızda taşınmaz satış vaadi sözleşmesini incelemeye çalıştık. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ülkemizde sıklıkla uygulama alanı bulan bir sözleşme türüdür. Şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkânsız bulunan asıl satış sözleşmesinin görevini yerine getirmesi, uzun ve bıktırıcı şekle ilişkin törenlerden uzak oluşu ve bu hâlin getirdiği kolaylıklara ek olarak özellikle cezai şart ve cayma parası gibi başka hukuki müesseselerle de desteklenerek halkın güven ihtiyacına cevap vermesi nedenleri ile toplumda geniş bir kabul ve uygulama alanı görmüştür.

Taşınmaz satış vaadinin hukuki niteliği konusunda genel kabul gören görüş, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir önsözleşme olduğu görüşüdür. Taşınmaz satış vaadinin bir önsözleşme olması vesilesiyle yani bir sözleşme olması nedeniyle nispi haklar grubuna girmesi doğaldır. Taşınmaz satış vaadinin bir önsözleşme olması ve nispi haklar grubuna girmesi onun karakteristik özelliğini yansıtır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve borçların var olduklarını söyleyebilmek için bunların doğduğu sözleşmenin geçerli olarak kurulması gerekir. Netice itibariyle taşınmaz satış vaadi, hukuki nitelik olarak bir ön sözleşmedir. Yani bir sözleşmedir. Bu nedenle sözleşmelerin geçerliliği için gereken bütün kurallar burada da aranmak durumundadır. Esasa ait ve şekle ait unsurları muhakkak içermesi gerekir. Bu anlamda tarafların karşılıklı rızalarının uyuşması ve sözleşmenin konusunun belirlenebilir ve imkânsız olmaması gerekir. Şekle ilişkin koşullar ise taşınmaz satış vaadinin koşullarından en önemlisidir. Buna göre taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, resmî şekilde



yapılmadıkça geçerli olarak doğmazlar. Resmî şeklin nasıl olacağı Noterlik Kanunu'nda ve Tapu Kanunu'nda gösterilmiştir. Buna göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterler tarafından düzenleme biçimindeki senetle yapılması gerekir. Tapu sicil memurlarının da taşınmaz satış vaadi sözleşmesini evleviyetle yapacakları kabul görmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh verilebilmektedir. Bunun için ayrıca bir şerh anlaşmasına gerek yoktur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesi aynî bir hak niteliği almamakta sadece kişisel hakkın üçüncü kişilere ileri sürülebilme olanağı kazanmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi ile vaat edenin yüklendiği borç, taşınmaz satış akdinin kuruluşudur; son hedef o olmakla beraber mülkiyetin geçirilmesi değildir. O hâlde satış vaadi sözleşmesini yerine getirmeyen borçluya karşı alacaklının açacağı dava da bu satış akdinin yerine getirilmesine ilişkin olacaktır. Taşınmaz satış vaadi üzerine alacaklı, borçluya karşı tapu iptal ve tescil davası açabilecektir. Bu davanın hukuki niteliği tartışmalıdır. Bize göre, mahkeme tarafından verilen karar hem satış sözleşmesi hem de tescil talebi yerine geçer. Diğer bir ifadeyle mahkeme, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi dolayısıyla açılan bir dava sonucunda doğrudan doğruya mülkiyetin alıcıya ait olduğu yönünde karar verir (TMK 716). Kararın kesinleşmesiyle birlikte de mülkiyet davacı alacaklıya intikal eder. Taşınmaz satış vaadine ilişkin davalarda zamanaşımının ne olacağına ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle genel hükümler uygulanmalı ve davanın zamanaşımı süresi on yıl olmalıdır. Nitekim Yargıtay'ın tutumu da bu şekildedir.

Mahkemelerin görevi kamu düzenindedir. Bu nedenle taraflar aralarında yaptıkları anlaşma ile görevli mahkemeyi belirleyemezler. Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarda, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. Şayet taşınmaz satış vaadinden doğan uyuşmazlık özel kanun hükümleri gereğince bir özel mahkemenin görevine giriyorsa o özel mahkeme davaya bakmakla görevlidir. Uygulamada özellikle tüketici mahkemesi ile asliye hukuk mahkemesi arasında görev uyuşmazlıkları meydana gelmektedir.

Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıkları, yetkili mahkemenin tespiti açısından, genel olarak tapu sicilinde değişikliğe neden olan davalar ile tapu sicilinde değişikliğe neden olmayan



davalar şeklinde ikiye ayırarak incelenmesi mümkündür. Tapu sicilinde değişiklik meydana getiren davalarda yetkili mahkeme HMK m. 12'ye göre taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olmalıdır. Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıkların tapu sicilinde değişiklik meydana getirmemeleri hâlinde yetkili mahkemenin genel hükümlere göre belirlenmesi gerekir.

Taşınmaz satış vaadinden kaynaklanan uyuşmazlıklar HMK m. 111'e göre, terditli bir şekilde de açılabilir. Bu durumda görevli ve yetkili mahkemenin asıl talebe göre belirlenmesi gerekir.





## KISALTMALAR

**bkz.** : Bakınız

**C.** : Cilt

**E** : Esas

**f.** : Fıkra

**HD** : Hukuk Dairesi

**HMK** : 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu

**HUMK** : 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu

**K** : Karar

**KMK** : 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

**m.** : Madde

**s.** : Sayfa

**S.** : Sayı

**T** : Tarih

**TBK** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

**TK** : 2644 sayılı Tapu Kanunu

**TKHK** : 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

**TMK** : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

**vd.** : Ve devamı

**Yarg** : Yargıtay

**YHGK** : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

**YİBK** : Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kurulu

**YKD** : Yargıtay Kararları Dergisi



## KAYNAKLAR

ACEMOĞLU, Kevork, **Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Hukuki Durumu**, İstanbul, 1965

AKGÜN, Zerrin, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey' inde Hasar", **Adalet Dergisi**, S. 5, Ankara, 1953, s. 445- 465

AKKAN, Mine, **Pekantez Usûl Medeni Usul Hukuku**, C-I, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017

AKİPEK, G. Jale / AKINTÜRK, Turgut, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009

AKSOY, Elif, "Objektif Dava Birleşmesi", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 117, Ankara, 2015, s. 20-232

ALTAŞ, Hüseyin, **Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998

ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder / TAŞPINAR-AYVAZ, Sema, **Medenî Usul Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016

AYAN, Mehmet, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016. ("Borçlar Hukuku")

AYAN, Mehmet, **Eşya Hukuku II- Mülkiyet**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016. ("Eşya Hukuku")

AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, 1981

AYİTER, Nuşin, **Eşya Hukuku**, Ankara, 1987

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

BELGESAY, Mustafa Reşit, **Türk Kanun Medenisi Şerhi, Aynî Haklar**, İstanbul, 1945

BERKİ, Şakir, **Borçlar Hukuku**, C.I, Ankara, 1958

BERKİN, Necmeddin M., "İspat Hukukunda Senet Delili ve Yazılı Şekil", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt 12, Sayı 4 (1946), s. 1175-1192

BİLGE, Necip, **Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri**, Ankara, 1970

ÇENBERCİ, Mustafa, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973. DALAMANLI, Lütfü, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 1986

DURAL, Mustafa, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, 1981

DOĞAN, Gül, **Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)**, İstanbul, 2006



EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015. (“Genel Hükümler”)

EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017. (“Özel Hükümler”)

ERMENEK, İbrahim, *Medeni Usul Hukukunda Şekilcilik*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt IV, Sayı I-II (Haziran-Aralık 2000), çevrimiçi kopya, s. 1-38. [http://www.hukuk.gazi.edu.tr/editor/dergi/4\\_8.-pdf](http://www.hukuk.gazi.edu.tr/editor/dergi/4_8.-pdf)

ERMENEK, İbrahim, **Medenî Usul Hukukunda Davaların Birleştirilmesi ve Ayrılması**, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.(ERMENEK, Birleşme)

ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, **Eşya Hukuku**, Ankara, 1990

GASSER, Dominik / RİCKLİ, Brigitte, **Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Kurzkomentar**, Dke Verlag, Zürich/St. Gallen, 2010

GÜNAY, Erhan, **Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016

GÜRSOY, Kemal Tahir/ EREN, Fikret/ CANSEL, Erol, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, 1984

HAVUTÇU (Akdemir), Ayşe, “Şekle Aykırılık Nedeniyle Geçersiz Hukuki İşlemlerin Tahvili” (<http://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/ilk/ayiter/ayiter/havutcu16.pdf>, s. 640- 681)

NOMER, N. Halûk, **Borçlar Hukuku- Genel Hükümler**, Beta Basım, İstanbul, 2015

KAPANCI, Berk, “Türk Borçlar Kanunu’nun 14. Maddesinin Öngördüğü Yeni Şekil Düzenlemesinin Getirdikleri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 18, Sayı 1, 2012, s. 403-430. (Çevrimiçi kopya, [hukuk.marmara.edu.tr/yayinlar/fakulte-dergisi/cilt-18-sayi-1-yil-2012](http://hukuk.marmara.edu.tr/yayinlar/fakulte-dergisi/cilt-18-sayi-1-yil-2012))

KARAHASAN, M. Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C. I, İstanbul, 2002. KANETİ, Selim, **İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1968. (“İsviçre Federal Mahkemesi”)

KANETİ, Selim, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Taşınmazlara İlişkin İşlemlerde Şekil Sorunu”, **Medeni Kanun’un 50. Yıl Sempozyumu**, İstanbul, 1978

KILIÇ, Halil, **Gayrimenkul Davaları**, C. 2, Turhan Kitabevi, Ankara, 1997

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, **Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959



KURU, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016

KURU, Baki / ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder, **Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014

KODEK, Georg / MAYR, Peter, **Zivilprozessrecht**, Facultas Verlag, Wien, 2011. MUSİELAK, Hans-Joachim, **Grundkurs ZPO**, C.H. Beck Verlag, München, 2007

MUŞUL, Timuçin, **Medenî Usul Hukukunda Terdit İlişkileri**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1984

OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku, Genel Hükümler**, C-1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016

OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016

OĞUZMAN, M. Kemal, **Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hâl Çaresi**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1958

OLGAÇ, Senai, "Gayrimenkul Satış Vaadi", **Adalet Dergisi**, S. 3- 4. Ankara, 1962

OSER/ SCHÖNENBERGER, **Borçlar Hukuku**, Adalet Bakanlığı, Ankara 1947 (Recai Seçkin Çevirisi)

ÖZÇELİK, Barış, **Tapu Siciline Güvenin Korunması**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016

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

ÖZKAYA-FERENDECİ, Özden, "Alman ve İsviçre Hukuklarındaki Kademeli Dava (Stufenklage) ile 6100 Sayılı HMK'ya Göre Belirsiz Alacak Davası'nın Karşılaştırılması", **MÜHF – HAD**, C.18, S.1, s. 353-382

ÖZMEN, Sebâ Etem / HAMAMCIOĞLU-VARDAR, Gülşah, **6502 Sayılı tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016

POSTACIOĞLU, İlhan, **Gayrimenkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şikle Riayet Mecburiyeti**, İktisadi Yürüyüş Matbaası ve Neşriyat Yurdu, İstanbul, 1945

REİSOĞLU, Seza, "Gayrimenkul Satış Vaadi", **AD**, S. 6-7, Ankara, 1957, s. 551- 562. SCHELLHAMMER, Kurt, **Zivilprozess**, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 2001



SCHWARZ, Andreas B., **Borçlar Hukuku Dersleri**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1948

SİRMEN, Lale, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016. (“Eşya Hukuku 2016”)

SİRMEN, A. Lale, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013

SUNGURBEY, İsmet, **Borç İkrarı ve Borç Vaadi**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1957. SUNGURBEY, İsmet, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul, 1963. (“Sungurbey-Şerh”)

SURLU, Handan, Mehmet, **Taşınmaz Satış Vaadi**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2014

TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Ankara, 1969

TANRIVER, Süha, **Medenî Usûl Hukuku**, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016

TEKİNAY, Selahattin, Sulhi, **Borçlar Hukuku**, Kutulmuş Matbaası, İstanbul, 1971

TEKİNAY, Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, **Eşya Hukuku**, İstanbul, 1989

THOMAS, Heinz/PUTZO, Hans/Reichold, Klaus **Zivilprozessordnung**, C. H. Beck, München, 2015

UMAR, Bilge, **Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011

ULUKAPI, Ömer, **Medenî Usûl Hukuku**, Mimoza Yayınları, Konya, 2014

ÜSTÜNDAĞ, Saim, **Medeni Yargılama Hukuku**, C. I-II, Nesil Matbaacılık, İstanbul, 2000

VELİDEDEDEOĞLU Hıfzı Veldet/ ESMER, Galip, **Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı**, İstanbul Matbaacılık, İstanbul, 1956

VON TUHR, Andreas, **Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı**, Yeni Matbaa, İstanbul, 1952. (Cevat, Edege Çevirisi)

YAVUZ, Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku-Özel Hükümler**, Beta, İstanbul, 2014

YILMAZ, Ejder, **Hukuk Muhakemeleri Şerhi**, C. 2, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017

(YILMAZ, Şerh)