



# ESKİŞEHİR BAROSU DERGİSİ

## Taşınmaz Satışında Tapunun ve Yeni Gelen Değişiklikler Çerçevesinde Noterlerin Yetkisi

\*Hakim Behiye ODABAŞI

### Öz

28.06.2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete’de, 7413 sayılı Kanun ile Noterlik Kanunu’nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler neticesinde Noterlik Kanunu m. 60, m. 61/A hükümleri ile, tapu müdürlüklerinin yanı sıra noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmiştir. Yapılan değişikliklerin yürürlük tarihi 28.06.2022 olmasına rağmen, Noterlik Kanunu’na eklenen Geçici Madde 21 ile bu değişikliklerin ilgili bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmî internet sitesinde duyurulduğu tarihten itibaren uygulanmaya başlayacağı, bu sisteminin 1/1/2023 tarihine kadar kurulacağı ve Cumhurbaşkanının bu süreyi altı aya kadar uzatabileceği düzenlenmiştir. 01.01.2023 tarihine kadar kurulması öngörülen bilişim sisteminin kurulumu belirlenen tarihte tamamlanamamış ve Kanun’un verdiği yetki ile bu değişikliklerin uygulanmaya başlanması 6616 sayılı CBK ile 01.07.2023 tarihine kadar uzatılmıştır. Noterde yapılacak ilk taşınmaz satış işlemi; Adalet Bakanı’nın da katılımı ile 04.07.2023 tarihinde, yeni sistemin tanıtılmasının ardından Ankara 65. Noterliği tarafından gerçekleştirilmiştir. Böylece taşınmaz satışında yeni bir döneme girilmiştir. Bu çalışmamızda öncelikle taşınmaz satışı konusunda teorik bilgilere yer verilecek ve taşınmaz satış sözleşmesinin şekli ile ilgili eski uygulamanın nasıl olduğuna değinilecektir. Ardından 04.07.2023’te uygulanmaya başlanan yeni düzenleme, eski düzenleme ile karşılaştırılarak eleştirel bir bakış açısıyla incelenecek ve bu düzenlemenin faydaları, zararları ve olması gereken yönüyle ayrıntılı bilgi verilecektir. Özetle taşınmaz satış sözleşmesinde tapu ve noterin yetkisi konusu işlenecektir.

### Anahtar Kelimeler

Noterde Taşınmaz Satışı, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Taşınmaz Satış Sözleşmesi, Noterlere Verilen Taşınmaz Satış Yetkisi, Tasarruf İşlemi ile Taahhüt İşlemi.

\* T. C. Adalet Bakanlığı, Hakim, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi, odabasibehiye@gmail.com, ORCID: 0009-0005-6525-4452.

\*Bu makale hakem denetiminden geçmiştir\*.

Gönderilme Tarihi: 27 Mart 2024 / Kabul Tarihi: 20 Mayıs 2024.



## ESKİŞEHİR BAR ASSOCIATION JOURNAL

### **The Authority of the Land Registry in Real Estate Sales and the Authority of Notaries in Light of Recent Changes**

#### **Abstract**

With the Law No. 7413 published in the Official Gazette dated 28.06.2022 and numbered 31880, some amendments were made to the Notary Public Law. As a result of these amendments, with the provisions of Art. 60 and Art. 61/A of the Notary Public Law, notaries, as well as land registry offices, were authorized to execute immovable sale agreements. Although the effective date of the amendments is 28.06.2022, Provisional Article 21 added to the Notary Public Law stipulates that these amendments will be implemented as of the date of the announcement of the establishment of the relevant information system on the official website of the Ministry of Justice, that this system will be established until 1/1/2023 and that the President of the Republic may extend this period up to six months. 01.01.2023, the establishment of the information system could not be completed on the specified date, and with the authorization granted by the Law, the implementation of these amendments was extended until 01.07.2023 with the CBK No. 6616. The first real estate sale transaction to be conducted at a notary public was realized by the 65th Notary Public of Ankara on 04.07.2023 with the participation of the Minister of Justice, following the introduction of the new system. Thus, a new era has entered in the sale of real estate. In this study, firstly, the theoretical information on the sale of immovable property will be given and how the old practice regarding the form of the immovable property sale contract was. Then, the new regulation, which started to be implemented on 04.07.2023, will be examined from a critical point of view by comparing it with the old regulation and detailed information will be provided on the benefits, damages and should-be aspects of this regulation. In summary, the authority of the title deed and notary in the immovable sale contract will be discussed.

#### **Keywords**

Sale of Real Estate at Notary Public, Contract of Promise of Sale of Immovable Property, Contract of Sale of Immovable Property, Authorization of Notaries to Sell Real Estate, Savings Transaction and Commitment Transaction.

## GİRİŞ

Taşınmaz satış sözleşmeleri, satış sözleşmelerinin bir çeşidi olup konusunu taşınmaz malların oluşturduğu ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bu sözleşmeleri diğer satış sözleşmelerinden ayıran etkenlerden birisi de sözleşmenin geçerli olması için resmi şekil şartının gerekmesidir. Geçerlilik şartına uyulmadan yapılan sözleşme öğretideki hâkim görüşe göre kesin hükümsüzlükle sonuçlanacaktır. Son derece önemli olan resmi şekil şartı konusunda, taşınmaz satış sözleşmelerine resmiyeti kazandıracak makamın neresi olacağı noktasında yakın zamanda kanunda bazı değişikliklere gidilmiştir.

Noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesinden önceki durumda, taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi sadece tapu müdürlüğünde idi. Taşınmaz satışı ile ilgili teorideki ilgili hükümler ile tapu uygulaması arasında bazı farklılıklar ve çelişkiler mevcuttu. Uygulamadaki bu farklılıkları ve yeni gelen düzenleme ile bu çelişkilerin giderilip giderilmediğini de bu çalışmamızda inceleyeceğiz. Örneğin; değişiklikten önceki uygulamada tapu memurları, hukuka aykırı olarak, özellikle koşula veya vadeye bağlı taşınmaz satış sözleşmesi yapmaktan kaçınmakta ve bu taleple gelen vatandaşları noterlere yöneltmekteydiler. Çünkü noterler her ne kadar eskiden taşınmaz satış sözleşmesi yapmasalar da Noterlik Kanunu gereğince “taşınmaz satış vaadi sözleşmesi” yapmaya yetkiliydiler. Noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesinin gündeme gelmesinde; tapunun, zaten taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya yetkili olan noterlere yaptığı bu yönlendirmelerin de etkili olduğunu söylemek mümkündür. Noterlere taşınmaz satış yetkisi verilmesiyle birlikte, uygulama ile teori arasındaki çelişkilerin düzeleceği yönünde öğretide görüşler ileri sürülmüştü. Peki yapılan değişiklik ile bu çelişkiler giderildi mi? Yeni gelen düzenlemeyi ayrıntılı bir şekilde inceleyerek bu soruya cevap arayacağız. Yine bu değişikliğin getirdiği faydalar ve sakıncalar ile değişikliğin, noterlerin sorumluluğuna etkisi konusuna da bu çalışmamızda değineceğiz.

## I. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

### A. Tanımı ve Hukuki Niteliği

6098 sayılı TBK’da düzenlenen satış sözleşmelerinin tanımı TBK m. 207/1’de yer almaktadır. Bu tanıma göre satış sözleşmesi, satıcının satış konusu olan malın

zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretmeyi üstlendiği alıcının ise devralacağı mala karşılık olarak satıcıya bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir<sup>1</sup>. Alıcının ödeyeceği bedel mutlaka bir miktar para şeklinde olmalıdır. Para yerine satılan malın karşılığında örneğin bir taşınır mal verilmesi satış sözleşmesine değil trampa sözleşmesine veya hem mal hem de para şeklinde karşılık verilmesi de karma bir sözleşmeye sebebiyet verecektir<sup>2</sup>.

Bu tanımda dikkat edilmesi gereken ve dikkat edilmediğinde ileride taahhüt işlemi ile tasarruf işlemi arasındaki farkların anlatıldığı kısımda bahsedeceğimiz uygulama hatalarına yol açan önemli bir konu vardır. Dikkat etmek gerekir ki satış sözleşmesinin yapılması, satıcının alıcıya satılan malın zilyetliğini ve mülkiyetini; alıcının da satıcıya, satış konusu malın karşılığı olan, paranın zilyetliğini ve mülkiyetini geçirdiği anlamına gelmez. Bir diğer anlatımla iki taraf da yapılan sözleşmeyle birlikte sadece bunları yapma konusunda bir borç altına girmektedirler<sup>3</sup>. Açıklanan bu sebeplerle satış sözleşmelerinin ve konumuzu oluşturan taşınmaz satış sözleşmesinin hukuki niteliğinin; borç doğuran ve satış konusu mal ile mala ilişkin ödenecek bedelin birbirinin karşılığı olması sebebiyle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olduğunu ifade edebiliriz<sup>4</sup>.

Devam etmek gerekirse bu sözleşmeler karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile kurulacakları için aynı zamanda rızai sözleşmelerdendir<sup>5</sup>. Ayrıca sözleşmenin

---

<sup>1</sup> KALENDER, Ahmet: “Taşınmaz Satış Sözleşmesinde Menfi Zararın Hesaplanması”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 12, Sayı 127, Yıl 2017, s.25; TBK m.207/1; “Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.”

<sup>2</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel: *Türk Borçlar Kanunu'na Tabi Taşınmaz Satış Sözleşmelerinde Ayrıntı Doğan Sorumluluk*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, 2022, s.10-11.

<sup>3</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet M.: “Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (AÜHFD)*, Cilt 38 Sayı 1, Yıl 1981, s. 209; “...Zira Türk-İsviçre hukuklarında sözleşme mülkiyeti devir sonucunu doğuran bir hukuksal işlem olmayıp, sadece mülkiyeti devir borcu doğurur.”; KALENDER, Ahmet, s.25; YILDIRIM, Abdülkerim: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Taşınmaz Satışında Hasarın İntikali”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt 31, Sayı 2, Yıl 2015, s. 267.

<sup>4</sup> YILDIRIM, Abdülkerim, s.267.; Şenol, A. Nilay, “Taşınmaz Satış ve Satış Vaadi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulama Çerçevesinde Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterler Tarafından Yapılıp Yapılmayacağı Üzerine Bir Değerlendirme”, *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (KHÜHFD)*, Cilt 8, Sayı 2, Yıl 2020, s.358.; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.6-7.

<sup>5</sup> ŞENOL, A. Nilay, s.358.; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.7.

kurulması ile birlikte doğan borç ilişkisi ani ve tek bir edimle ödeneceğinden bir diğer anlatımla sürekli bir borç ilişkisi meydana getirmediğinden taşınmaz satış sözleşmesinin ani edim içeren bir sözleşme olduğunu söylemek de mümkündür<sup>6</sup>. Son olarak taşınmaz satış sözleşmeleri kanunda sebebe bağlı(illi) olarak düzenlenen bir sözleşmedir<sup>7</sup>.

Satış sözleşmesinin taşınır satışı, taşınmaz satışı, tüketici satışı, ticari satış, milletlerarası mal satım sözleşmeleri gibi çeşitleri bulunmaktadır<sup>8</sup>. Taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınır satış sözleşmesi, isminden de anlaşılacağı üzere, sözleşmenin konusunu oluşturan varlıklar noktasında ayrıştıkları gibi şekil konusunda da ayrışmaktadırlar. Taşınır satış sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için herhangi bir şekil şartı aranmaz iken taşınmaz satış sözleşmesinin geçerliliği için ileride ayrıntılı bahsedeceğimiz üzere resmi şekil gerekmektedir<sup>9</sup>.

Son olarak kanun koyucu, kanunda taşınmaz satışıyla ilgili ayrıntılı düzenlemelere taşınır satışından daha az yer vermiş ve taşınmaz satışında hüküm bulunmayan konularda taşınır satışına ilişkin kuralların uygun düştüğü ölçüde taşınmaz satışı için de geçerli olacağını düzenlemiştir<sup>10</sup>.

Konumuz gereğince bu çalışmamızda satış sözleşmelerinin çeşitlerinden sadece taşınmaz satış sözleşmeleri üzerinde durulacaktır.

## **B. Temel Unsurları**

### **1. Taşınmaz Mal**

Satış sözleşmeleri, TMK m.207'de düzenlenmiş olup bu sözleşmelerin konusunu taşınır ve taşınmaz mallar gibi maddi varlıklar oluşturabileceği gibi elektrik enerjisi, alacak hakkı gibi maddi olmayan varlıkların da oluşturması mümkündür.

---

<sup>6</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.7.

<sup>7</sup> Bakınız (Bkz.); TMK m.716/1; “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.”; TMK m.1024/2; “Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.”

<sup>8</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.4-6.

<sup>9</sup> ŞENOL, A. Nilay, s.358; KALENDER, Ahmet, s.26.

<sup>10</sup> TBK m.246; “Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.”; Kalender, Ahmet, s.26; “...taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.”

Sözleşmenin konusu olan eşyanın misli veya misli olmamasının da bu anlamda bir önemi bulunmamaktadır<sup>11</sup>.

Taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu ise isminden de anlaşılacağı üzere sadece taşınmaz nitelikli varlıklar oluşturmaktadır<sup>12</sup>. Taşınmaz satış sözleşmeleri TBK m.237 ve devamında düzenlenmiş olsa da taşınmaz kavramından ne anlaşılması gerektiği TMK m.704'te düzenlenmiştir. Bu maddeye göre taşınmazlar üçe ayrılmaktadır. Bunlar; araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13. maddesi uyarınca kat mülkiyetinde kayıtlı olan bağımsız bölümlerdir<sup>13</sup>

“Arazi”, sözlükte; “*genellikle, üzerinde yerleşim yeri bulunmayan, ekilebilen ya da boş toprak*” olarak tanımlanmaktadır<sup>14</sup>. Kadastro çalışmaları ile arazinin sınırları belirlenir ve araziler bu sınırlar sayesinde diğer arazilerden parseller ile ayrılırlar<sup>15</sup>. TMK m.718'e göre bir arazi üzerinde mülkiyet sahibi olan kimsenin mülkiyet hakkı, kullanmasında yararı olduğu ölçüde arazinin üzerindeki hava katmanını ve arazinin altındaki arz katmanlarını da kapsamaktadır. Ayrıca bu mülkiyetin kapsamına kanuni sınırlamalar saklı kalmak üzere varsa kaynaklar, yapılar ve bitkiler de girmektedir<sup>16</sup>.

<sup>11</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.9.

<sup>12</sup> KALENDER, Ahmet, s.25.

<sup>13</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan: “Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (AÜHFD)*, Cilt 72, Sayı 1, Yıl 2023, s. 145-146.; TMK m.704; “*Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır: 1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.*”; KALENDER, Ahmet, s.26; “*Taşınmaza ait paylı mülkiyet payının satışı da taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu oluşturur.*”

<sup>14</sup> Oxford Languages tarafından sağlanan Google'ın Türkçe Sözlüğü.

<sup>15</sup> 3402 sa. Kadastro Kanunu m.1; “*Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.*”

<sup>16</sup> TMK m.718; “*Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer*”

Kanunda sayılan bir diğer taşınmaz olan “bağımsız ve sürekli haklar”, nitelikleri itibarıyla irtifak hakları içerisinde yer alsalar da kanun koyucu, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kayıtlı olmaları hâlinde bu hakları taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak kabul etmiştir<sup>17</sup>.

Son olarak “kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerin” kapsamı ise Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m.1/1’de belirtilmiştir<sup>18</sup>. Bu maddeye göre bağımsız bir bölümden bahsedebilmek için öncelikle tamamlanmış bir yapı bulunmalıdır. Bu tamamlanmış yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılması mümkün olan bazı bölümlerinin taşınmazlardan sayılan kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüm olduğu ifade edilmektedir. Bahsedilen bağımsız bölümlerin ne olabileceği düşünüldüğünde ilk akla gelen daireler olabileceği gibi o yapıda bulunan dükkân, mağaza, iş bürosu ve hatta depolar da bu kapsama dahildir<sup>19</sup>.

Dikkat etmemiz gereken bir diğer husus TMK’daki taşınmazlar tanımlanırken “kat mülkiyeti” kelimesinin kullanılmış olmasıdır. Öyleyse kat irtifakına tabi bir bağımsız bölümün taşınmazlardan sayılmayacağını söylemek mümkündür. Kat irtifakının nasıl kurulacağı aynı maddenin bir sonraki fıkrasında düzenlenmiş olup bir kat mülkiyeti ile kat irtifakı arasındaki temel farkın yapının tamamlanıp tamamlanmadığı noktasında ortaya çıktığını söyleyebiliriz. Bu maddeye göre yapımına hiç başlanmamış veya başlanmış olmasına rağmen henüz tamamlanmamış bir yapı üzerinde ileride tamamlandığında kat mülkiyetine geçilmek üzere kat irtifakı kurulabileceği ifade edilmektedir<sup>20</sup>. Sonuç olarak henüz tamamlanmayan yapılar üzerinde kurulan kat irtifakına tabii yerler taşınmaz satış sözleşmesine konu olamazken tamamlanan bir yapıda kat mülkiyeti kurulmuş ise bu

<sup>17</sup> SEZER, Ahmet: “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 14, Sayı 150, Yıl 2019, s.367.

<sup>18</sup> KMK m.1/1; “*Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.*”

<sup>19</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.26.

<sup>20</sup> KMK m.1/2; “*Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.*”

yapının ayrı ve bağımsız kullanılabilen bölümleri, taşınmaz satış sözleşmesine konu edilebilecektir<sup>21</sup>.

Taşınmaz satış sözleşmesine konu edilemeyecek taşınmazlar da bulunmaktadır. Örneğin, TMK m.999 gereğince özel mülkiyete tabi olmayan taşınmazlar ile kamunun yararlanması için tahsis edilen taşınmazlar, taşınmaz satış sözleşmesine konu olamazlar<sup>22</sup>. Yine özel mülkiyete tabi olsa dahi bir taşınmaz tapuya kayıtlı değilse bu yerin de taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu oluşturamayacağına dikkat etmek gerekir<sup>23</sup>. Çünkü, bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararında da belirtildiği üzere; tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların satışı, taşınır satış hükümlerine tabidir<sup>24</sup>. Konuya ilişkin bir diğer örnek ise, TMK m.704'te sayılmayan fakat başka kanunlar tarafından taşınmaz olarak kabul edilen eşyalardır (örneğin sicile kayıtlı gemiler<sup>25</sup>). Bu eşyalar, her ne kadar başka kanunlarda taşınmaz olarak kabul edilse dahi TMK m.704'te sınırlı sayıda sayılan taşınmazlardan olmadıkları için bu eşyalara TMK hükümleri de uygulanmayacak olup taşınmaz satış sözleşmesine konu edilemeyeceklerdir<sup>26</sup>.

Kural olarak bir taşınır eşya, taşınmazın bütünleyici parçası hâline gelmiş ise bu taşınırlar da taşınmaz satış sözleşmesine dahildir<sup>27</sup>. Fakat istisnaen; ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi taşınmazdan ayrıldıktan

<sup>21</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.26.

<sup>22</sup> KALENDER, Ahmet, s.26; “Ancak, kamu malı niteliğindeki taşınmazlar, kural olarak taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu oluşturmaz.”; TMK m.999; “Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayrı hak kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.”

<sup>23</sup> KALENDER, Ahmet, s.26; “TBK’da, ana hatlarıyla düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesi, sadece tapuya veya zabıt defterine kaydedilmiş olan tapulu taşınmazların satışını kapsar. Tapusuz taşınmazlar, kural olarak taşınır satış sözleşmesinin hükümleri ne tabidir. Bu nedenle, resmi şekilde yapıma şartı, sadece tapulu taşınmazlar açısından geçerlidir.”; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.27;

<sup>24</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı, Esas (E.) 2007/424, Karar (K.) 2007/431, Tarih (T.) 20.06.2007; “...Dava konusu taşınmaz, tapusuz bir yerdir. Tapusuz bir taşınmaz satış ve devir bakımından menkul hükmünde sayılır. TMK.nun 763.maddesine göre, bir menkulün mülkiyeti satış ve devir ile alıcısına geçer...”

<sup>25</sup> 2004 sayılı İİK m.136; “Taşınmaz malların satışına ilişkin hükümler, bayrağı dikkate alınmaksızın gemi siciline kayıtlı bütün gemiler hakkında da uygulanır...”

<sup>26</sup> YILDIRIM, Abdulkerim, s.272; SEZER, Ahmet, s.367-368.

<sup>27</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.16; SEZER, Ahmet, s.367.



sonra mülkiyeti devredilebilecek taşınırın satılması, ilgili taşınmazın satışından ayrı olarak taşınır satışının konusunu oluşturmaktadır<sup>28</sup>.

## 2. Semen (Bedel)

Semen de -taşınmaz mal gibi- tarafların üzerinde anlaşmasının şart olduğu taşınmaz satış sözleşmesinin objektif, kurucu esas unsurlarından bir diğeridir<sup>29</sup>. Daha önce kısaca bahsettiğimiz gibi bir taşınmaz satış sözleşmesinde, satış konusu olan taşınmaz malın karşılığı olacak olan bedelin mutlaka bir miktar para şeklinde olması için anlaşma sağlanmalıdır aksi halde trampa veya karma sözleşme gibi satış sözleşmesi dışında başka sözleşmelerin kurulmasına neden olunur<sup>30</sup>.

Her ne kadar Anayasa ve TBK’da güvence altına alınan sözleşme özgürlüğü gereğince taraflar diledikleri sözleşmeyi yapabilir ve diledikleri kayıtları ekleyebilirlerse de bu özgürlüğün bir sınırı vardır<sup>31</sup>. Bu sınırlamalar TBK’nın 27. maddesinde belirtilmiş olup bu maddeye göre bir sözleşme kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik hakkına aykırı olamaz ve ileride daha detaylı anlatılacağı üzere bir sözleşmenin konusunun imkânsız da olmaması gerekir. Aksi halde bu maddeye uyulmadan yapılacak sözleşmelerin kesin hükümsüzlükle sonuçlanacağı hüküm altına alınmıştır<sup>32</sup>. Kanunun 28. maddesinde ise edimler arasında açık orantısızlığın bulunması hâli düzenlenmiş olup bu maddeye göre taşınmaz mal ile bedeli arasındaki her açık orantısızlık aşırı yararlanmaya sebebiyet vermez. Fakat bu orantısızlık zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirilmiş ise bu durumda m.28 uygulama alanı bulacaktır. Bu maddeye göre

<sup>28</sup> TBK m.209/2; “Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünlüyci parçaların satılması da taşınır satışındır.”

<sup>29</sup> TBK m.207; “Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.”

<sup>30</sup> YILDIRIM, Abdülkerim, s.274.; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.11.

<sup>31</sup> Anayasa m.48/1; “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir...”; TBK m.26; “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.”; ŞENOL, A. Nilay, s. 366.

<sup>32</sup> TBK m.27; “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur.”

böyle bir durumda zarar gören sözleşme ile bağlı olmadığını karşı tarafa, maddede yazan süreler içerisinde bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilecektir<sup>33</sup>. Öyleyse konumuz açısından, bir taşınmaz satış sözleşmesinde, satış konusu olan malın bedeli; TBK m.27’de belirtilen kriterlere uygun olduğu sürece ve yapılan anlaşma m.28’deki gabine sebebiyet vermeyecek şekilde tarafların bedel konusunda diledikleri miktarı kararlaştırabileceklerini söylemek mümkündür<sup>34</sup>.

Bedelin mutlaka ülke para birimi ile kararlaştırılma zorunluluğu da bulunmamaktadır<sup>35</sup>. Fakat bu konuda bazı ayrıcalıklı düzenlemelerin yapıldığını da görmekteyiz. İlgili düzenlemeleri içeren TBK 99. maddesi aynen şu şekildedir; *“Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.”* Bu maddeyi bir örnekle açıklayalım. Örneğin; Türkiye’de yapılan bir taşınmaz satış sözleşmesinde, sözleşme konusu olan arsanın karşılığında üç bin dolar ödeneceği konusunda taraflar anlaşmış olsunlar. Taraflar yaptıkları bu sözleşmeye ayrıca, mutlaka dolarla ödeme yapılmasına dair kayıt koymuşlar ise borç mutlaka dolar olarak ödenmelidir. Fakat taraflar üç bin dolara anlaşmış olmalarına rağmen aynen ödemeye dair başkaca bir kayıt belirtmemişler ise bu durumda borçlunun temerrüde düşüp

---

<sup>33</sup> TBK m.28; *“Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir. Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir.”*

<sup>34</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.12.

<sup>35</sup> TBK m.99; *“...Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa...”*

düşmemesine göre ikili bir ayrıma gidilecek ve “borçlu temerrüte düşer ise” alacaklının bazı seçimlik hakları doğacaktır. Alacaklı dilerse kararlaştırılan doları talep edebilecek dilerse de kararlaştırılan doların ülke parası olan TL üzerinden arsanın rayiç değeri ne ise onu talep edebilecektir. Üstelik ikinci seçeneği seçen alacaklının rayiç değer belirlenirken hangi tarihin dikkate alınacağı da yine alacaklının seçimine bağlı olacaktır. Alacaklı ister vade günündeki rayiç değer, isterse de fiili ödeme günündeki rayiç değer hesabına katılmasını isteyebilecektir. Borçlunun temerrüde düşmemesi ihtimalinde ise borçluya bu konuda bir seçimlik hak tanınmıştır. Borçlu her ne kadar dolar üzerinden anlaşma yapmış olsa da aynen ödeme kaydı yok ise dilerse ödeme günündeki rayiç üzerinden borcunu TL ile TBK m.99 gereğince ödeyebilecektir.

Satış sözleşmelerini tanımlayan TBK'nin 207. maddesine göre bedelin sözleşme kurulduğu esnada var olması şart olsa da bu bedelin mutlaka belirli olmasına gerek yoktur. Belirlenebilir bir bedelin varlığı, geçerli bir satış sözleşmesinin kurulması için yeterli olacaktır<sup>36</sup>. Satış bedelinin belirlenmesi ise TBK m. 233'te düzenlenmiş olup satış bedeli belirtilmeden yapılan sözleşmelerde bedelin, ifa yeri ve ifa zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılacağı ifade edilmiştir. Fakat öğretide taşınmaz satış sözleşmeleri için bedelin belirlenebilir olmasının yeterli olmayacağı çünkü bu sözleşmelerin resmi şekilde yapılmak zorunda olduğu, bu nedenle bedelin mutlaka belirli olması ve resmi taşınmaz satış sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği savunulmaktadır<sup>37</sup>. Tüm satış sözleşmeleri için geçerli olan TBK'nin 207. maddesinde belirlenebilir olmasının yeterli olduğu açıktır. Kanunda taşınır satışı başlığı altında yer alan 233. madde yine aynı yöndedir. Taşınmaz satışı başlığı altında yer alan 246. maddede ise taşınır satışına ilişkin kuralların kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanacağı düzenlenmiştir ve bu başlık altında bedel konusunda başkaca bir özel düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu nedenlerle öğretide savunulan bu görüşe katılmıyoruz. Kanaatimizce, taşınmaz satış sözleşmelerinde de bedelin belirlenebilir olması yeterlidir.

<sup>36</sup> TBK m.207/3; “Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.”

<sup>37</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.12-13; YILDIRIM, Abdulkarim, s.274.

### 3. Tarafların Anlaşması

TBK'nın irade açıklaması başlıklı 1. maddesi aynen şu şekildedir; *“Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir.”* Bu cümlede geçen karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanını tarafların anlaşması olarak ifade edebiliriz.

Taşınmaz satış sözleşmesinin kurulabilmesi için satıcının satış konusu olan taşınmaz malın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretmesi, alıcının ise devralacağı mala karşılık olarak satıcıya bedel ödemesi konusunda tarafların anlaşmış olmaları şarttır<sup>38</sup>. Çünkü 1. maddede düzenlendiği gibi karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının açıklandığı an sözleşme kurulacaktır. İleride ayrıntılı bahsedileceği üzere taşınmaz satış sözleşmeleri resmi şekle tabi oldukları için bu konudaki karşılıklı ve birbirine uygun iradelerin de mutlaka resmi şekilde açıklanması gerekmektedir<sup>39</sup>.

Tarafların iradesinin esaslı olan bütün unsurlarda uyuşması gerekir<sup>40</sup>. Taşınmaz satış sözleşmelerinin objektif esaslı unsurları; taşınmaz mal, bedel ve tarafların anlaşması olduğu için bu esaslı unsurlar dışında kalan konularda sözleşmede herhangi bir anlaşma belirtisi bulunmuyor olsa bile sözleşme yine de kurulmuş demektir. Fakat tarafların objektif esaslı unsurlar dışındaki konuları subjektif esaslı unsurlar hâline getirmeleri de mümkün olup bu durumda geçerli bir sözleşmeden bahsedebilmemiz için tarafların artık subjektif esaslı unsurlar üzerinde de uyuşma sağlamaları gerekmektedir<sup>41</sup>. Bu konuya ileride tekrar değinilecektir. Temel unsurlar haricindeki; malın kalitesi, borcun yerine getirilme zamanı ve yeri gibi diğer tüm unsurlar TBK m. 83, 84, 211, 213, 232 ve 234 ile çözüme kavuşturulacaktır<sup>42</sup>.

### C. Uygulanacak Temel İlkeler

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında uygulanacak bazı temel ilkeler bulunmaktadır. Bu ilkeleri aleniyet ilkesi, belirlilik ilkesi, tapu siciline güven ilkesi,

<sup>38</sup> YILDIRIM, Abdulkerim, s.273.; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.13.

<sup>39</sup> ÇABRİ, Sezer: “Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (MÜHFHAD)*, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s.591; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.13-14.

<sup>40</sup> YILDIRIM, Abdulkerim, s.273.

<sup>41</sup> YILDIRIM, Abdulkerim, s.274.

<sup>42</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.15.

tescille kazanım ilkesi, sebebe bağlılık ilkesi, sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi ve hak düşürücü süre ile zamanaşımının işlememesi ilkesi olarak sınıflandırabiliriz<sup>43</sup>.

Aleniyet ilkesinden başlamak gerekirse, “aleniyet” açıklık anlamına gelen bir kelimedir ve bu ilkenin dayanağını TMK m. 1020/1 oluşturmaktadır<sup>44</sup>. Bu maddede tapu sicilinin herkese açık olduğu düzenlenmektedir. Aleniyet ilkesi olarak adlandırılan bu durum eşya hukukunda benimsenen bir ilke olup taşınır ve taşınmazlarda farklı olarak kendini göstermektedir. Taşınırlarda zilyetlik ile açıklık sağlanırken taşınmaz mülkiyeti ise ancak tapu sicili ile açıklık kazanmaktadır<sup>45</sup>.

Belirlilik ilkesinin dayanağını oluşturan madde TMK’nın 1000/1. maddesi olup bu ilkeye göre bir taşınmaz ile ilgili yapılan tüm işlemler ve aynı haklar sadece tapu sicilinde ilgili taşınmaz için özel olarak açılan sayfaya kaydedilmelidir. İlgili maddeye göre her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılır ve sayfa sayıları birbirini takip eder<sup>46</sup>.

Tapu siciline güven ilkesinin dayanağını TMK m. 1023 oluşturmakta olup bu ilke isminden de anlaşılacağı üzere sadece taşınmazları ilgilendiren bir ilkedir. Bu ilke gereğince tapudaki yolsuz tescille güvenerek aynı hak sahibi olan kişinin hakkı, bu kimse iyiniyetli ise korunacaktır<sup>47</sup>. Bu durum tescilin olumlu etkisi olarak da adlandırılır<sup>48</sup>.

Tescille kazanım ilkesi yine isminden anlaşılacağı üzere tapu siciline egemen olan ilkelere bir diğeridir. Bu ilkenin dayanağını TMK m. 705/1 ve m.1021 oluşturmaktadır. İlgili maddelere göre bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılması ile

<sup>43</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.41-45.

<sup>44</sup> TMK m.1020/1; “*Tapu sicili herkese açıktır.*”

<sup>45</sup> AYAN, Mehmet; *Eşya Hukuku I- Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Ankara, 2016, s.43.; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.42; ANTALYA, O. Gökhan: “Eşya Hukukuna Hâkim İlkelerden Aleniyet İlkesi”, *MÜHFHAD*, Cilt 23, Sayı 3, Yıl 2017, s.421.

<sup>46</sup> TMK m. 1000/1; “*Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.*”

<sup>47</sup> TMK m.1023; “*Tapu kütüğündeki tescille iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*”

<sup>48</sup> AYAN, Mehmet, *Eşya Hukuku I*, s.396; “*...tescilin olumlu hükmü “iyiniyetli üçüncü kişilerin korunması ilkesi” olarak da nitelendirilebilir.*”; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.42.

kurulması kanunen tescile bağlı olan bir aynı hakkın kazanılması sadece tapu siciline yapılacak tescil ile mümkün olabilir<sup>49</sup>.

Sebebe bağlılık ilkesine göre tescil işlemi için gerekli olan tüm kayıtlar geçerli bir hukuki sebebe dayanmalı veya bağlayıcı bir hukuki işleme dayanmalıdır<sup>50</sup>. Bu ilkenin dayanağını TMK m. 1024/2 oluşturmaktadır. İlgili düzenlemeye göre bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun olan tesciller yolsuz tescil hâline gelmektedir<sup>51</sup>. Yolsuz tescilin sonucunda ise yukarıda bahsettiğimiz gibi tapu siciline güven ilkesi devreye girecek ve bu yolsuz tescile güvenerek hak sahibi olan iyiniyetli üçüncü kişinin kazanımı korunacaktır. Dolayısıyla sebebe bağlı olmayan tescil nedeniyle gerçek hak sahibinin mağduriyeti söz konusu olabilecektir.

Sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi, bir diğer ismiyle numerus clausus ilkesi, aynı haklar açısından geçerli olan bir diğer ilkedir<sup>52</sup>. Bir diğer ifadeyle borçlar hukukunun konusu olan sözleşmelerde, sözleşme serbestisi ilkesi geçerli iken; eşya hukukunun konusu olan aynı haklarda ise; sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi geçerlidir<sup>53</sup>. Bu farkın sonucu olarak daha önce de ifade ettiğimiz gibi bir kimse TBK m.27'deki kriterlere aykırı olmamak şartı ile dilediği sözleşmeyi yapabilir ve dilediği koşul ve vadeyi sözleşmeye ekleyebilirken<sup>54</sup> bir aynı hakkın içeriğini değiştirmek, örneğin bir taşınmazın tescilini şarta bağlı olarak yapmak veya tescil talebine vade eklemek ise mümkün değildir; fakat şartları varsa geçersiz olan bu aynı işlem, tahvil yolu ile bir borç işlemi olarak hüküm doğurabilir<sup>55</sup>. Yine bu ilkenin bir sonucu olarak kanunda yazılan aynı haklar dışında yeni aynı hakların kurulması mümkün değildir.

<sup>49</sup> TMK m.705/1; “*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.*”; TMK m.1021; “*Kurulması kanunen tescile tâbi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.*”; ÇABRİ, Sezer, s.593; ŞENOL, A. Nilay, s.358.

<sup>50</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.43.

<sup>51</sup> TMK m.1024/2; “*Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.*”

<sup>52</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.43.

<sup>53</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.43-44.

<sup>54</sup> Bkz. dipnot 30 ve 31.

<sup>55</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, s.27-28; “*Borçlar Hukukunda sözleşme serbestisi prensibi geçerli olduğu için taraflar kanunlarda düzenlenen sözleşme tipleri dışında yepyeni sözleşmeler yapabildikleri, bir sözleşme tipinde de sözleşmenin içeriğini emredici hukuk kurallarına, ahlâk ve âdaba aykırı düşmemek şartıyla diledikleri gibi düzenleyebildikleri halde, aynı imkân aynı haklarda mevcut değildir. Ancak Kanunda öngörülen aynı haklar kurulabilir. Buna "sınırlı sayı" (numerus clausus) prensibi denir...O*

Son olarak hak düşürücü süre ile zamanaşımının işlememesi ilkesi, bir kimsenin sahip olduğu aynı hakkını uzun yıllar boyunca kullanmaması hâlinde dahi aynı hakkını kaybetmeyeceği anlamına gelir<sup>56</sup>. Kanunda bu konuda herhangi bir zamanaşımı süresi ve hak düşürücü süre öngörülmemiştir. Kanunda düzenlenen olağan veya olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkının kazanılması ise kanun koyucunun tanıdığı ayrıcalıklı bir durumdan kaynaklanmakta olup bu şekilde kazanmanın olması aynı haklarda zamanaşımı veya hak düşürücü sürenin bulunduğu anlamına gelmemektedir<sup>57</sup>.

#### D. Taşınmaz Satışı Sonucunu Doğuran Sözleşmeler

Taşınmaz satış vaadi, ön alım, alım, geri alım gibi bazı sözleşmeler taşınmaz satış neticesini doğurmaktadır<sup>58</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme olup bu konuya, makalemizdeki “uygulanacak şekil şartı” başlığı adı altında ileride değinilecektir.

Ön alım sözleşmesi kanundan ve sözleşmeden kaynaklanabilir<sup>59</sup>, konumuz gereğince sadece sözleşmeden doğan ön alım hakkından bahsedeceğiz. Ön alım sözleşmesi yapıldığında ön alım hakkı isteyen kişi; bir malın ileride satılması durumunda o malı öncelikli olarak satın alma hakkına sahip olur<sup>60</sup>. Alım sözleşmesi ise bir malın satışa çıkarıldığı zaman alım yapamasa da ileride satın alma düşüncesi olan kişi tarafından o malın sahibiyle yapılan bir sözleşmedir<sup>61</sup>. Geri alım sözleşmesi

---

*halde bireylerin, kanundaki tipler dışında bir aynı hak yaratmaya veya kanunda düzenlenen bir aynı hakkın içeriğini kanunun çizdiği sınırı aşarak değiştirmeye yönelik işlemleri, bu sonuçları sağlama gücünden yoksundur, hükümsüzdür. Çünkü konusu olanaksızdır. Fakat bu işlem sadece borç doğuran bir işlem olarak geçerli sayılmak için gerekli şartları taşıyorsa, bu takdirde sözü geçen işlemin bir borç işlemi olarak hüküm doğurması kabul edilebilir.” Bu, hukuki işlemlerde tahvil (conversion-çevirme) prensibinin bir uygulamasıdır. Fakat tahvil tarafların aynı hakkın hükümsüzlüğünü bilselerdi, borç sözleşmesini yapacakları kabul edilebilecekse söz konusu olur. Aksi halde tahvil mümkün değildir.”; ÖZMEN, Etem Saba, s.511.; ŞENOL, A. Nilay, s.367.*

<sup>56</sup> AKKANAT, Halil: “Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (İÜHFMD)*, Cilt LXII, Sayı 1-2, Yıl 2004, s. 318; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.44.

<sup>57</sup> AKKANAT, Halil, s.318-319; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.44-45.

<sup>58</sup> KİZİR, Mahmut: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Ön alım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *MÜHFHAD*, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s.1775; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.45-50.

<sup>59</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.47.

<sup>60</sup> KİZİR, Mahmut, s.1776; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.47.

<sup>61</sup> KİZİR, Mahmut, s.1776; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.49.

ise malı satan kişi tarafından sattığı kimseyle yapılan bir sözleşmedir ve bu sözleşmede, malı satan kişinin ileride o malı sattığı kişiden geri satın alması amaçlanmaktadır<sup>62</sup>. Bu üç hak da kurucu yenilik doğuran, tek taraflı irade beyanı ile kurulabilen ve bir defa kullanmakla tükenen yani kullanıldıktan sonra geri alınamayan, şarta bağlanamayan haklardandır<sup>63</sup>. Yapılan sözleşmeler sonucunda önalım, alım veya geri alım hakkı sahibi olan kişi bu hakkını kullandığında karşı taraf ile taşınmaz satışı sonucunu doğuracak bir sözleşme ilişkisi kurulmuş olur<sup>64</sup>. Şöyle ki hakkın kullanılması ile birlikte karşı taraf hak sahibine taşınmaz malın mülkiyetini devretme borcu altına girecektir. Bu borcunu yerine getirmese hak sahibi TMK m.716/1'e başvurarak mülkiyetin devrini mahkemeden talep edebilecektir<sup>65</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, alım sözleşmesi ve geri alım sözleşmesi resmi şekilde yapılması gereken sözleşmelerden olsa da ön alım sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde yapılmış olması yeterlidir<sup>66</sup>.

Şerh edilen hak sadece karşı tarafa karşı değil herkese karşı ileri sürülebilen bir hak meydana getirdiğinden hak sahiplerince bu amaçla başvuru olan bir yol olup Tapu Kanunu m.26/8'de, noter tarafından düzenlenen sözleşmelerin taşınmaz siciline şerh verilebileceğinin düzenlenmiş olduğundan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taraflardan birinin istemi üzerine tapu siciline şerh verilen sözleşmelerdendir<sup>67</sup>. Bir sonraki fıkrada ise şerhten itibaren beş yıl içerisinde satış yapılmaz ise şerhin görevlilerce resen terkin edileceği düzenlenmiştir<sup>68</sup>. Önalım, gerialım ve alım hakları da tapu

<sup>62</sup> KİZİR, Mahmut, s.1776-1777; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.50.

<sup>63</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.45-50; AKBAY, Direnç: "Anonim Ortaklık Pay Sahipleri Arasında Yapılan Önalım Hakkı İçeren Sözleşmeler", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Cilt 77, Sayı 2, Yıl 2019, s.705.

<sup>64</sup> AKBAY, Direnç, s.705.

<sup>65</sup> TMK s.716/1; "Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir."

<sup>66</sup> KİZİR, Mahmut, s.1777.

<sup>67</sup> Tapu Kanunu m.26/8; "Noterlik Kanunu'nun 44'üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir."; ALBAYRAK, Hakan, s.45.

<sup>68</sup> Tapu Kanunu m.26/9; "Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resen terkin olunur."



siciline şerh verilebilen diğer haklardandır. Bu haklar için verilen şerh ise en fazla on yıl süreyle tapu sicilinde duracak, on yıl sonra şerh sona erecektir. Yani bu sözleşmeler sonucu kazanılan hak üzerinde yapılan şerhin etkisi süre bakımından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi sonucu yapılacak şerhten farklıdır.

## E. Uygulanacak Şekil Şartı

### 1. Genel Olarak

Kanuna göre<sup>69</sup> hem taşınmaz satış sözleşmesi hem de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ancak resmi şekilde yapılmış ise hüküm ve sonuç doğurur. Taşınmaz satış vaadi; taşınmaz satış sözleşmesini kurmayı amaçlayan bir sözleşme olduğundan ön sözleşme niteliğindedir<sup>70</sup>. Bu sözleşmenin de resmi şekilde yapılması gerektiğinin hukuki dayanağını ise TBK m. 29 oluşturur. Bu maddeye göre<sup>71</sup>, ileride kurulacak asıl sözleşmenin geçerlilik şekli her ne ise, o sözleşmenin kurulmasını öngören ön sözleşmenin geçerlilik şekli de odur. Bu maddelerden hareketle, bu sözleşmelerin geçerli bir şekilde doğması için aranılan resmi şekil şartının; ispat şartı değil, geçerlilik şartı olduğunu söylememiz mümkündür<sup>72</sup>. Öngörülen bu şekil şartı, tarafları dikkatli davranmaya sevk etmek, normalde olduklarından daha basiretli davranarak daha isabetli kararlar vermelerini sağlamak, yapılan işlemlere açıklık kazandırarak ileride doğması muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçmek ayrıca resmi şekil bir kesin delil olduğu için ispat yükü açısından da taraflara kolaylık sağlaması için getirilmiş

<sup>69</sup> TBK m.237; “*Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz...*”; TMK m.706; “*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.*”

<sup>70</sup> RUHİ, Canan/ RUHİ, Ahmet Cemal, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2022, s.21; YÜCER AKTÜRK, İpek: “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu*”, *Yeditepe Üniversitesi HFD*, Cilt 18, Sayı 2, Yıl 2021, s.802; Albayrak, Hakan: “*Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar*”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, Cilt 0, Sayı 10, Yıl 2017, s.53; MEHMED ALTIN, Gülden: *Türk Medeni Hukuku ve Tüketici Hukuku Çerçevesinde Taşınmaz Satışında Şekle Aykırılığın Sonuçları*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019, s.45.; SAPANOĞLU, Süleyman: *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara, 2022, s.140. ; ŞENOL, A. Nilay, s. 367.

<sup>71</sup> TBK m. 29; “*Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.*”

<sup>72</sup> TBK m.12; “*Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir...*”

bir düzenlemedir<sup>73</sup>. Peki, bu sözleşmelere resmiyet kazandıracak makam neresidir? Bu konuda ne TMK’da ne de TBK’da bir hüküm bulunmamaktadır. Fakat Tapu Kanunu ile Noterlik Kanunu’nda bu sorunun cevabına ulaşmak mümkündür.

Tapu Kanunu’na göre; mülkiyete dair resmi senetleri yapmaya yetkili olan kişi tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileridir<sup>74</sup>. “Noterlerin genel olarak yapacakları işler” başlığı altında düzenlenen Noterlik Kanunu (NK) m.60/3’te ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yer almaktadır<sup>75</sup>. Bu maddeye sonradan eklenen “taşınmaz satış sözleşmesi yapmak” kısmı başlangıçta da ifade ettiğimiz gibi 04.07.2023’ten itibaren uygulanmaya başlamış olup bu tarihten önce noterlerde taşınmaz satış sözleşmesi yapılamıyordu. Bu değişikliğe ileride değinilecektir. Anılan tüm bu hükümlere göre değişiklik öncesinde taşınmaz satış sözleşmesi yapmaya yetkili makamın tapu sicil müdürlüğü; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya yetkili makamın ise noter olduğunu söylemek mümkündür. Fakat belirtmeliyiz ki, Tapu Müdürlüğü’nün de taşınmaz satış vaadi yapmaya yetkili olup olmadığı konusunda öğretide tartışma vardır. Hâkim görüşe göre taşınmaz satış yapmaya yetkili olan tapu müdürlüğü, taşınmaz satış vaadi yapmaya da evveliyatla yetkilidir üstelik tapunun yetkili olduğu işlemleri düzenleyen Tapu Kanunu’nun 26. maddesinde; “Mülkiyete... mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.” şeklinde bir hüküm mevcuttur dolayısıyla tapunun taşınmaz satış vaadi sözleşmesini de düzenleyebilmesi gerekir<sup>76</sup>. Yargıtay’ın

<sup>73</sup> YILDIRIM, Abdülkerim, s.275.; ALBAYRAK, Hakan, s.56; MEHMED ALTIN, Gülden, s.37, 39 ve 46.

<sup>74</sup> Tapu Kanunu m.26; “Mülkiyete, mülkiyetin gayri aynı haklara ve...irtifak hakkı tesisine veya tesis vadi mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.”; ÇABRİ, Sezer, s.591.; ŞENOL, A. Nilay, s.358.

<sup>75</sup> Noterlik Kanunu m.60/3; “Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilşim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak.”

<sup>76</sup> RUHİ, Canan/ RUHİ, Ahmet Cemal, s.26; “Dolayısıyla taşınmaz satış vadinin tapuda yapılması gibi bir zorunluluk yoktur.”; AYAN, Mehmet: *Eşya Hukuku II- Mülkiyet*, Seçkin Yayıncılık, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Ankara, 2016, s.169; OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, 19. Baskı, İstanbul, 2016, s.391; “Böylece, tapu memurları hem satışa hem de satış vadiine ait resmi senetleri düzenleme yetkisine sahip iken, noterler sadece satış vadiine ait resmi senetleri düzenleme yetkisine sahiptirler.”; ALBAYRAK, Hakan, s.58; MEHMED ALTIN, Gülden, s.42.

da bu yönde kararları vardır<sup>77</sup>. Hatta 1938 tarihli bir İçtihadı Birleştirme Kararında; noterlerin gayrimenkul satış vaadi yapması geçerli iken, sonradan gelen Tapu Kanunu m.26 gereğince bu konuda tartışma ortaya çıkmış ve neticede oyçokluğu ile gayrimenkul satış vaadinin m. 26'ya dahil olduğu ve tapuda yapılmasının geçerli olduğu sonucuna varılmıştır<sup>78</sup>. Özetle, hâkim görüşüne göre mevcut uygulamada; taşınmaz satış sözleşmesini sadece tapu düzenleyebilirken taşınmaz satış vaadi sözleşmesini hem noterlerin hem de tapunun düzenlemesi mümkündür<sup>79</sup>. Kimi yazarlar ise kanunda bu yönde açık bir hüküm olmaması, sadece Noterlik Kanunu'nda buna ilişkin madde olması ve Tapu Kanunu m. 26/8'de geçen; *“noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.”* hükmü nedeniyle noterlerin taşınmaz satış vaadi yapma konusunda “münhasıran” yetkili olduğunu savunmaktadırlar<sup>80</sup>. Bazı yazarlar ise Tapu Kanunu m. 26'daki hükümde yer alan “vadine” kelimesinden tapunun, taşınmaz satış vaadi yapmaya da yetkili olduğunu fakat tapu mevzuatından kaynaklanan uygulamada bu maddenin yeterince anlaşılabilmesi nedeniyle tapunun bu sözleşmeyi yapmaktan yanlış bir şekilde kaçındığını ifade etmektedir<sup>81</sup>. Bu son görüş açısından ifade etmek isteriz ki bizce kanunda bu yönde açık bir hüküm bulunmamaktadır çünkü maddede irtifak hakkı tesisi vaadinden bahsedilmektedir. Kanaatimizce evveliyatlık ilkesi gereğince tapu iki

<sup>77</sup> AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku II, s.169.

<sup>78</sup> YİBHGK., E. 1937/13, K. 1938/15, T. 19.10.1938; *“Gayrimenkulun bey vaadi dahi o gayrimenkulun mülkiyetine müteallik olduğu zahir olmakla beraber gayrimenkulun kat'i satışına dair yapılacak senetlerin Tapu Kanununun mezkur maddesi mucibince tapu sicil muhafızı veya memurları tarafından yapılması şartıyla muteber olacağına ve Borçlar Kanununun 22 nci maddesi sarahatına binaen bu kabil akitlerin yapılması taahhüdüne dair mukavelelerin dahi aynı şekle tabi tutulmaları da zarurî bulunmasına göre gayrimenkule ait bey vaadinin sahih ve muteber olması ve binaenaleyh bu yoldaki akitlere kanunî hükümlerin terettüp edebilmesi mutlaka senet veya mukavelelerinin Tapu Kanununun yirmi altıncı maddesi hükmüne tevfikân tanzim edilmiş olmalarına mütevakkıf bulunduğu ekseriyetle karar verildi.”*

<sup>79</sup> MEHMED ALTIN, Gülden, s.46.

<sup>80</sup> Bkz, GÜNAY, Erhan, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2023, s.22; *“Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterce “düzenleme şeklinde” yapılması gerekir. Noter dışında yapılan sözleşmeler geçerli değildir.”*; ALBAYRAK, Hakan, s.57, dipnot 74'teki yazarlar.

<sup>81</sup> ÖZMEN, Etem Saba: *“Noterlere Taşınmaz Satışı Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”*, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 4, Yıl 2022, s.516.

sözleşmeyi de yapabilmelidir. Fakat uygulamada tapu sicil müdürleri ileride değineceğimiz üzere, taşınmaz satış vaadi yapmamaktadırlar, bu taleple gelen insanları ise noterlere yöneltmektedirler<sup>82</sup>.

Son olarak Noterlik Kanunu m.89 gereğince noterlerin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bizzat ve düzenleme şeklinde yapmalarının zorunlu olduğunu da belirtmek isteriz<sup>83</sup>.

## 2. Şekil Şartına Uyulmamasının Sonuçları

Taşınmaz satış sözleşmesi için öngörülen şekil şartının geçerlilik şekli olduğundan yukarıda bahsetmiştir. TBK'nın 12. maddesinin ikinci fıkrası, öngörülen şekil şartına uyulmadan yapılan sözleşmelerin hüküm doğurmayacağını düzenlemiştir<sup>84</sup>. Bu maddeden hareketle resmi şekilde yapılmayan taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli olmayacağını söylemek mümkündür.

Geçersizliğin türü ise öğretilerde tartışmalıdır. Bazı yazarlar bu geçersizlik türünün kesin hükümsüzlük yani butlan olduğunu ileri sürerken kimi yazarlar da burada kendine özgü bir geçersizlik olduğunu savunmaktadırlar<sup>85</sup>. Bir sözleşmenin batıl olması, kural olarak, bu sözleşmenin yapıldığı andan itibaren geçersiz olduğu anlamına gelir dolayısıyla taraflar ifa ve tazminat talep edemezler, ifa yapılmışsa herkes verdiğini geri alır<sup>86</sup>. Yine kesin hükümsüzlük durumunda iki taraf da istese dahi şekil şartına uyulmadan yapılan sözleşme geçerli hâle gelmeyecektir<sup>87</sup>.

Öğretilerde savunulan kendine özgü geçersizlik durumunda ise, kesin hükümsüzlükten farklı olarak, eğer ki taraflar bilerek ve isteyerek edimlerini yerine getirmişler ise bu durumda artık sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülemeyeceği savunulmaktadır<sup>88</sup>. Örneğin resmi sözleşme yapılmadan; satıcının satılan malın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya geçirdiği ve alıcının da karşılık olarak anlaştıkları bir miktar parayı satıcıya verdiği bir durumda daha sonradan sözleşmenin şekil eksikliği

<sup>82</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.516.

<sup>83</sup> MEHMED ALTIN, Gülден, s.46.

<sup>84</sup> TBK m.12/2; *“Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.”*

<sup>85</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.37.

<sup>86</sup> AYAN, Mehmet/ AYAN, Nurşen: *Medeni Hukuka Giriş*, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Ankara, 2016, s.141.

<sup>87</sup> AYAN, Mehmet/ AYAN, Nurşen, s.140.

<sup>88</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.37.

nedeniyle geçersiz olduğu ileri sürülerek edimlerin iadesinin istenemeyecek olup geçerli bir sözleşmenin hüküm ve sonucunu doğuracaktır.

Bir diğer fark ise kesin hükümsüzlüğün varlığı hâlinde şekle aykırılığı herkes ileri sürebilirken ve hâkim tarafından resen dikkate alınırken<sup>89</sup> öğretide savunular kendine özgü geçersizlikte şekle aykırılığı sadece taraflar defii olarak ileri sürebilecekler ve hâkim tarafından da resen dikkate alınamayacaktır<sup>90</sup>. Bizce de iki taraf da harici satış sonucu edimlerini yerine getirmişlerse ve aralarında yaptıkları resmi olmayan sözleşmeye güvenerek belli bir süre geçerli bir sözleşmenin hüküm ve sonuçlarına uymuşlarsa artık daha sonradan üçüncü kişiler tarafından sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülememesi gerekir. Örneğin; tarafların anlaşması üzerine resmi olmayan sözleşme ile satıcı alıcıya arsa satmış, arsa satın alan kişi arsanın üzerine bina dikmiş ve bina dikilmesine arsa sahibi zımmen rıza göstermiş olabilir. Bu durumda sonradan üçüncü kişiler tarafından sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi ve herkesin aldığı geri vermesi gerekmesi sorunlara yol açacaktır ki iki taraf da onaylıyorsa bizce butlan yerine geçerli bir sözleşmeymiş gibi alıcıya arsanın tescil edilmesi ve bedelin de satıcıda kalması daha uygun olacaktır. Öğretide buna benzer bir örnekte satıcı arsa sahibinin, arsa üzerine bina yapılmasına zımmen rıza gösterdiği doğrultuda alıcının iyi niyetli olduğu savunulmaktadır ve binanın değeri arsanın değerinden fazlaysa alıcı TMK m.24 uyarınca resmi olmayan sözleşme ile aldığı arsanın mülkiyetinin kendisine verilmesini talep edebilecektir<sup>91</sup>.

İsviçre Federal Mahkemesi ve Yargıtayın ise resmi şekle uyulmadan yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinin kesin hükümsüz(butlan) olduğu yönünde kararları vardır<sup>92</sup>. Öğretideki hâkim görüşün de butlan olduğunu dikkate alarak butlanın

<sup>89</sup> AYAN, Mehmet/ AYAN, Nurşen, s.141.

<sup>90</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.37.

<sup>91</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.38-39.

<sup>92</sup> YİBBGK., E. 1987/2, K. 1988/2, T. 30.9.1988; "İsviçre Federal Mahkemesine göre, şekil noksanlığı sebebiyle batıl bir taşınmaz satışında henüz tescil yapılmadan butlan ileri sürülmesi halinde, aynı hakların şekille ilgili hükümleri karşısında, hakkın kötüye kullanılmasını önlemek için dahi olsa, hâkim, tapu memurunu batıl sözleşmeye dayanarak tescile zorlayamaz (5 Şubat 1946 günlü karar; BGE. 72. II. 39) .... Gerçekten de şekil şartına ilişkin yasa hükümlerinin emredici niteliği ve söz konusu Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları karşısında, tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz (batıl) bulunan sözleşmeye dayanılarak

sonuçlarını biraz daha anlatmayı uygun buluyoruz. Öncelikle tarafların aldıklarını geri vermeleri gerektiğinden bahsetmiştik. Burada geri verilme talebinin akdi zamanaşımı süresine tabi olduğunu belirtmek isteriz<sup>93</sup>. Alıcı, satıcıya ödediği bedel kendisine geri verilene kadar satış konusu taşınmazı işgal etmeye devam edebileceği gibi satıcı da taşınmazı kendisine geri verilene kadar taşınmazı karşılığında aldığı bedeli alıcıya geri ödemeyi bekletebilecek dolayısıyla ödemezlik defini ileri sürebilecektir ve bahsedilen işgalin sonucunda alıcıdan herhangi bir ecri misil veya ürünlerin tazmini istenemeyecektir<sup>94</sup>.

Her ne kadar butlan nedeniyle taraflar verdikleri edimleri geri isteyebilecekler vermediklerini ifadan kaçınabilecekler ise de TMK m.2'de düzenlenen dürüstlük kuralı gereğince şekle aykırılık durumunun aşılabileceğinin de unutulmaması gerekir<sup>95</sup>. Şöyle ki; satıcının şekle aykırılığa bilerek sebebiyet verdiği bir olay düşünelim. Şekle aykırılığı baştan beri biliyor ve buna rağmen alıcıya taşınmazı kullanması için bırakmış, alıcının taşınmaz karşılığında ödemek istediği bedeli de kabul etmiş olsun. Bu olayda daha sonradan satıcının; sözleşmenin, resmi olmaması nedeniyle, geçersiz olduğunu ileri sürüp taşınmazını geri almayı istediğinde artık devreye dürüstlük kuralı girecektir. Böylece şekle aykırılık, dürüstlük kuralı ya da hakkın kötüye kullanılması yasağı ile devre dışı kalacak ve sözleşme, sanki baştan geçerliymiş gibi hüküm ve sonuç doğuracaktır<sup>96</sup>.

## II. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL UNSURU KONUSUNDA DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ HÜKÜMLER VE 04.07.2023 ÖNCESİ UYGULAMA

### A. Taahhüt İşlemi ile Tasarruf İşlemi Arasındaki Fark

Uygulamada değişiklik öncesinde yapılan hataları daha iyi anlamak ve bu hataların yeni gelen değişiklikte birlikte ortadan kalkıp kalkmayacağı konusunda yorumda bulunabilmek açısından öncelikle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesi ve tescil kavramları arasındaki farkı; dolayısıyla taahhüt işlemi ile

---

*açılan cebri tescil davasının; olayın özelliği gerektirmedikçe, hakkın kötüye kullanılmasını önlemek amacıyla dahi olsa, reddi gerekir.*”; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.36.

<sup>93</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.38.

<sup>94</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.38.

<sup>95</sup> AYAN, Mehmet/ AYAN, Nurşen, s.140-141.

<sup>96</sup> YILDIRIM, Abdulkerim, s.276.

tasarruf işlemi arasındaki farkı iyi bilmemiz gerekir. Bu nedenle makalemizin konusu ile ilgili olduğu ölçüde bu kavramlar arasındaki farkı açıklayarak başlamayı uygun bulduk.

Malvarlığı, haklardan oluşan aktifler ve borçlardan oluşan pasiflerin toplamından ibaret olup malvarlığına etkisi bakımından hukuki işlemleri; borçlandırıcı işlem (taahhüt işlemi), tasarruf işlemi ve kazandırıcı işlem olarak üçe ayırmak mümkündür<sup>97</sup>.

Malvarlığının pasifini artıran işlemler (pasiflerin borçlardan oluştuğu düşünüldüğünde) borçlandırıcı işlem yani taahhüt işlemleri, aktifini azaltan işlemler tasarruf işlemi, pasifi azaltan veya aktifi artıran işlemler ise kazandırıcı işlemlerdir<sup>98</sup>.

Bir örnek ile açıklayacak olursak satıcının 20 bin TL karşılığında alıcıya laptopun mülkiyetini devretmeyi üstlendiği bir sözleşmede; esaslı unsurlar olan taşınır mal ve bedel üzerinde sağlanan anlaşma ile sözleşme kurulur<sup>99</sup> ve böylece satıcı, alıcıya mülkiyeti devretme borcu altına girer. Fakat dikkat etmek gerekir ki burada henüz mülkiyet alıcıya geçmemiştir. Satıcıya sadece mülkiyeti devir borcu yüklenmiştir<sup>100</sup>. Aynı şekilde bedel de sözleşme kurulur kurulmaz henüz satıcıya geçmemiştir; alıcı, satıcıya bedeli ödeme borcu altına girmiştir<sup>101</sup>. Görüldüğü gibi sözleşme ile iki tarafın da pasiflerinde(borçlarında) bir artma meydana gelmiştir. Aynı zamanda iki taraf da karşı edimi birbirlerinden isteme konusunda bir alacak hakkına sahip olmuşlardır. Yani aktiflerinde de bir artma meydana gelmiştir. Öyleyse bu sözleşme hem bir taahhüt işlemi hem de bir kazandırıcı işlemdir fakat bir tasarruf işlemi değildir<sup>102</sup>. Kural olarak tüm sözleşmeler bu niteliktedir<sup>103</sup>. Tasarruf işlemi

<sup>97</sup> KAYIHAN, Şaban/ ÜNLÜTEPE, Mustafa: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6. Baskı, Ankara, 2018, s.73.

<sup>98</sup> AYAN, Mehmet/ AYAN, Nurşen, s.149; KAYIHAN, Şaban/ ÜNLÜTEPE, Mustafa, s.73-79.

<sup>99</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.506; “Örneğin; taşınır satış sözleşmesinde TBK m.1 vd. hükümlerince sözleşmenin esaslı noktası (TBK m.2; TBK m.207) taşınır ve bedel konusunda iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği ile alıcı ve satıcının bu yöndeki rızasının uyusumudur. İşte sözleşme başka hiçbir şeye ihtiyaç duymaksızın anılan hukuki sonuca uygun olarak doğar.”

<sup>100</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet M.: “Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması”, *AÜHFD*, Cilt 38 Sayı 1, Yıl 1981, s. 209; “...Zira Türk-İsviçre hukuklarında sözleşme mülkiyeti devir sonucunu doğuran bir hukuksal işlem olmayıp, sadece mülkiyeti devir borcu doğurur.”

<sup>101</sup> KAYIHAN, Şaban/ ÜNLÜTEPE, Mustafa, s.74.

<sup>102</sup> KAYIHAN, Şaban/ ÜNLÜTEPE, Mustafa, s.75.

<sup>103</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.506; “...alacağın devri, borcun dış üstlenilmesi, ibra gibi sözleşmelerin tasarruf işlemi niteliğinde olduğu unutulmamalıdır.”

ancak satıcının alıcıya laptopun mülkiyetini devretmesi ya da alıcının satıcıya kararlaştırılan bedeli ödemesi ile meydana gelecektir. Çünkü bu hâllerde aktifte bir azalma söz konusudur. Bu da taşınırlarda zilyetliğin devri ile mümkündür. Öyleyse taşınırlarda zilyetliğin devri; makalemizin konusunu oluşturan taşınmazlarda ise tescil talebi ve tescilin birer tasarruf işlemi olduğunu söylemek mümkündür<sup>104</sup>.

Bu ayrımın pratikte çok önemli işlevleri vardır. Her şeyden önce gerçekte malik olmayan haksız zilyedin yapacağı “tasarruf işlemi” geçersizlikle sonuçlanacaktır fakat “taahhüt işleminin” geçerli olması için işlem yapan kişinin gerçek malik olmasına gerek yoktur. Çünkü yukarıda bahsettiğimiz gibi; tasarruf işleminde geçerli olan; “hiç kimse sahip olduğu haktan fazlasının devredemez ilkesi” taahhüt işlemi için geçerli değildir<sup>105</sup>. Örnek vermek gerekirse; bir hırsız çaldığı malı başkasına satmak için satış sözleşmesi yaparsa bu tamamen geçerli bir sözleşme olacaktır. Fakat bu malı alıcıya teslim etse de mülkiyet karşı tarafa geçmeyecektir. Çünkü tasarruf işleminin geçerli olabilmesi için işlemi yapan kişinin tasarruf yetkisinin bulunması gerekir<sup>106</sup>. Yine bu iki kavram arasındaki farkı bilmek, böyle bir

<sup>104</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet M., s.209; “*Taşınmaz mülkiyetini devreden hukuksal işlem, devir sözleşmesinden sonra yapılan «tescil» işlemidir.*”; ÖZMEN, Etem Saba, s.506; “*Bu sözleşmeden doğan satıcı borcu, TMK m.763/I’ın “Taşınır mülkiyetinin nakli için zilyetliğin devri gerekir” şeklindeki hükmü uyarınca satıcının aktifinde yer alan mülkiyeti alıcıya teslimi ile (veya TMK m.977’de belirtilen diğer yollar ile) geçirmesi “tasarruf işlemi” niteliğindedir.*”; KAYIHAN, Şaban/ ÜNLÜTEPE, Mustafa, s.78; “*Taşınır malların satışında tasarruf işlemi kural olarak zilyetliğin devri (örnek olarak, zilyetliğin teslim yoluyla ya da havale yoluyla devri gibi) şeklinde karşımıza çıkarken; tapuya kayıtlı taşınmazlarda ise satıcının, taşınmazı tapuda alıcı adına tescil ettirmesi tasarruf işlemi niteliği taşır. Keza, alacakların devrinde ise temlik adı verilen ve geçerliliği açısından yazılı olarak yapılması gereken işlem (TBK m. 184) de bir tasarruf işlemidir.*”; UZUN, Metin/ KÜÇÜKGÜNGÖR, Erkan/ ERDOĞAN, Mehmet Şirin/ YILDIZ, Mete: “*Taşınmaz Devrinin Noterliklerde Yapılmasının Önemi ve Faydaları*”, *Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, Sayı 1, Yıl 2021, s.23; “*Tescil, taşınmazlar üzerinde aynı hakların kazanılmasını sağlayan tasarruf işleminin bir parçasını oluşturur.*”; ŞENOL, A. Nilay, s.358.

<sup>105</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan: “*Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar*”, *AÜHFD*, Cilt 72, Sayı 1, Yıl 2023, s.156; “*Çünkü hukukumuzda borçlandırıcı işlem için tasarruf yetkisine ihtiyaç yoktur; yani mülkiyetin (genel olarak bir hakkın) devrine yönelik borçlandırıcı işlemin geçerliliği, devir taahhüdünde bulunan kimsenin tasarruf yetkisine sahip olmasına bağlı değildir.*”; ÖZMEN, Etem Saba, s.507.

<sup>106</sup> DOĞAN, Murat/ ŞAHAN, Gökhan/ ATAMULU, İsmail: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 2021, s.93, “*Tasarruf yetkisi, hakka doğrudan etki etme gücünü ifade eder. Örneğin, bir borcundan dolayı malı haczedilen kişi, o malı üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmış olduğundan, onun mülkiyetini başkalarına devredemez. Devretse bile, bu devir alacaklılarına karşı geçersizdir.*”



durumda malın mülkiyetini devralamayan alıcının hangi hükümlere göre satıcıya başvurabileceğini de kolayca bilmemizi sağlayacaktır. Elbette burada sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulamayacaktır çünkü hırsızın yapmış olduğu (bir taahhüt işlemi olan) sözleşme geçerlidir<sup>107</sup>. Öyleyse alıcının, sözleşmeden doğan borç yerine getirilemediği için TBK m.112 vd. hükümlerine başvurarak zararının tazminini istemesi gerekir<sup>108</sup>.

Tamamen aynı gerekçelerle “taahhüt işleminin” geçerli olması için ortada henüz belirli bir malın olmasına da gerek olmadığını söyleyebiliriz<sup>109</sup>. Sonradan meydana gelecek bir mal üzerinden de kişi borçlanabilir<sup>110</sup>. Örneğin bir ressam henüz çizmediği bir tablonun mülkiyetini devretme borcu altına girebilir. Çünkü edimin belli olmaması sözleşmeyi geçersiz kılmaz, belirlenebilir olması yeterlidir<sup>111</sup>. Henüz olmayan bir taşınmaz (örneğin katalog üzerinden satış) için, taahhüt işlemi olan sözleşme yapıldığında bu sözleşme geçerlidir fakat tasarruf işlemi olan tescilin yapılarak mülkiyetinin devredilmesi ise mümkün değildir<sup>112</sup>.

Sözleşme konusu sonradan<sup>113</sup> imkânsız hâle geldiği için teslimi mümkün olmaz ve bu imkânsızlık; kişinin kusurundan kaynaklanmayan objektif bir imkânsızlık da değil ise, örneğin kusurlu ve subjektif imkânsızlık hâli var ise, borç devam edecektir<sup>114</sup> ve sözleşme geçerli olup borç devam ettiği halde borç ifa

<sup>107</sup> KAYAR, İsmail: *Borçlar Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 11. Baskı, Ankara, 2019, s.130; “*Sebepsiz zenginleşmede, birbiri ile ilişkili olan zenginleşme ve fakirleşmenin geçerli bir hukuki sebebinin bulunmaması gerekir.*”

<sup>108</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.507.

<sup>109</sup> BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.9-10.

<sup>110</sup> AYRANCI, Hasan/ PAKET, Sabure: “Nitelikli Satış Sözleşmesi”, *SÜHFD*, Cilt 29, Sayı 2, Yıl 2021, s.1248-1249; “*Diğer taraftan satış sözleşmesinin konusunu sözleşmenin kurulduğu anda halihazırda mevcut olan bir şey oluşturabileceği gibi sözleşmenin kurulmasından sonra üretilecek bir malın teslimi de oluşturabilir.*”

<sup>111</sup> AYDOS, Oğuz Sadık: *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2022, s.28; DOĞAN, Murat/ ŞAHAN, Gökhan/ ATAMULU, İsmail, s.52-53; BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel, s.10.

<sup>112</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, s.26; “*Bir aynı hakkın konusu ancak belirli bir şey olabilir.*”

<sup>113</sup> DOĞAN, Murat/ ŞAHAN, Gökhan/ ATAMULU, İsmail, s.53; “*Edim imkânsız ise, sözleşmenin geçersizliğine sebep olur. Buradaki imkânsızlık, başlangıçtaki objektif imkânsızlıktır.*”

<sup>114</sup> DOĞAN, Murat/ ŞAHAN, Gökhan/ ATAMULU, İsmail, s.313; “*...borçlanılan edimin sadece borçlu tarafından ifa edilemediği, ancak üçüncü kişiler tarafından ifa edilebilmesinin mümkün olduğu durumlarda, subjektif imkânsızlık söz konusu olur. Bu sebeple subjektif*

edilmediği için yine (tasarruf yetkisi olmadığı anlaşıldığında olduğu gibi), TBK 112 vd. maddeler devreye girecektir<sup>115</sup>.

Son olarak yukarıda ilkeler kısmında bahsettiğimiz üzere tasarruf işlemi olan aynı haklarda sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi geçerli olsa da taahhüt işlemi olan sözleşmeler için sözleşme serbestisinin olduğunu<sup>116</sup> ve sözleşme serbestisi ilkesinin bir sonucu olarak aynı haklardan farklı olmak üzere sözleşmelere TBK m.27'ye aykırı olmamak koşulu ile taraflarca dilenen koşul ve vadenin eklenebileceğini unutmamak gerekir.

Bu kavramlar arasındaki farkın iyi bilinmesi makalemizin konusu hakkında uygulamada yapılan yanlışlıkların öğrenilmesi açısından da son derece önemlidir.

## **B. Tapu ve Noter Uygulamasındaki Durum**

Bu bölümde noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesinden önceki uygulamadan bahsettiğimiz için noterlerin taahhüt işlemlerinden olan taşınmaz satış sözleşmesi yapmadığı 04.07.2023 öncesi dönemi düşünmenizi istiyoruz. Tekrar hatırlamak gerekirse bu dönemde tapu müdürlüğü, hem bir taahhüt işlemi olan taşınmaz satış sözleşmesini hem de tasarruf işlemi olan tescili gerçekleştirmeye yetkilidir; noterler ise tasarruf işlemi olan tescili ve bir taahhüt işlemi olan taşınmaz satış sözleşmesini yapamazken başka bir taahhüt işlemi olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya yetkilidirler. Peki anılan kurumların yapmaya yetkili oldukları bu işlemler yukarıda anlatılan teorik bilgiler çerçevesinde uygulamada doğru bir şekilde yapıyor muydu?

Tapu ve noterler maalesef ki taahhüt ve tasarruf işlemi ayırımına dikkat etmeden oldukça yanlış ve teorik hukuk bilgisine aykırı kararlar vermektedirler.

---

*İmkânsızlık durumunda kusursuz sonraki imkânsızlık söz konusu olmaz ve borç sona ermez. Örneğin, A, B'ye ait bir taşınır mal için C ile satış sözleşmesi yapmıştır. Vadesi geldiğinde A, B'den malı alıp C'ye veremezse, burada sübjektif imkânsızlık vardır. İmkânsızlık sadece A, içindir.”*

<sup>115</sup> ÖZÇELİK, Ş. Barış: “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları”, *AÜHFD*, Cilt 63, Sayı 3, Yıl 2014, s.572; “Sonraki imkânsızlığın borçluya yüklenebilen bir sebepten kaynaklanması halinde alacaklı, sona eren aynen ifayı talep hakkı yerine, uğradığı zararların tazminini talep hakkına sahip olur (TBK 112). Başka bir ifadeyle, borçlunun sorumlu olduğu sonraki imkânsızlık, aynen ifa talebinin tazminat talebine dönüşmesi sonucunu doğurur. Buna karşılık, sonraki imkânsızlığın borçluya yüklenemeyen sebeplerden kaynaklanması halinde böyle bir dönüşüm gerçekleşmez.”

<sup>116</sup> ŞENOL, A. Nilay, s.359.

Taşınmaz devri amacıyla tapuya müracaat edildiğinde önce resmi sözleşme yapılır ardından ise tescil gerçekleşmektedir. Daha önce ifade ettiğimiz gibi Anayasa’da ve TBK’da sözleşme serbestliği ilkesi yer alırken eşya hukukunun konusunu oluşturan aynı haklarda ise tipe bağlılık ve içerik değiştirmeme prensibi yer almaktadır. Bu iki ilke birbiriyle asla çelişmemektedir. Fakat maalesef ki uygulamada tapu müdürlüklerince, eşya hukukuna<sup>117</sup> hâkim olan sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi sanki sözleşmeler için de geçerli bir ilkeymiş gibi, resmi taşınmaz satış sözleşmesinin içeriğinin serbestçe belirlenmesine hatalı olarak izin verilmemektedir<sup>118</sup>.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) internet sitesinde Tapu İşlemleri Rehberi’nde tapuda yapılan işlemler ve işlemler için gerekli belgeler yer almaktadır. 28738 Resmî Gazete sayılı tüzükte tapunun yapacağı sözleşmelerin resmi sözleşme olduğu ve bu sözleşmelere ilişkin usul ve esasların yönetmelikte düzenlendiği yazar. Bahsedilen 27402 Resmî Gazete sayılı Yönetmelik m.5’te yapılacak işlemlerde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi’nde (TAKBİS) yer alan resmi senetlerin kullanılacağı düzenlenmiştir<sup>119</sup>. Yine 6083 sayılı Kanun’a ekli I sayılı tarife cetvelinde “Tapu İşlemleri” başlığı altında satış, mal değişim sözleşmeleri, bağış, ölünceye kadar bakma akdi sözleşmeleri olarak sınırlı sayıda sayıldığını görmekteyiz. Sözleşme tiplerinin sınırlı sayıda olması gibi sözleşmelerin (örneğin taşınmaz satış sözleşmesi) içeriğinde de uygulamada oluşturulan ve TAKBİS’te yer alan matbu sözleşmenin dışına çıkılmamaktadır<sup>120</sup>. Sözleşmeyi koşula bağlamak veya sözleşmeye vade

<sup>117</sup> SEZER, Ahmet, s.367; “*Taşınır ve taşınmaz mülkiyeti (menkul, gayrimenkul) eşya hukuku içinde incelenmektedir.*”

<sup>118</sup> Bkz; ÖZMEN, Etem Saba, s. 518; “*...noterlerin de taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin tipini belirleme özgürlüğüne pek riayet ettikleri de söylenemeyecektir.*”

<sup>119</sup> Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.5/1; “*(Değişik ibare: RG-15/7/2021-31542) Tapu müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen aktif işlemlerde, TAKBİS programında yer alan resmî senet kullanılır.*”

<sup>120</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.521-522; “*Tapu dairelerinde kendilerini bağlayan 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Kanunu’nun 8. maddesinde atıf yaptığı ekli I sayılı tarife cetveli ile tebliğler ve bir de tapu işlemleri rehberi altında vatandaşa da broşür olarak ya da görünür yerlere asılan ilan duyuruları ile bilgilendirmelerde belirli tip sözleşmelerin yapılabilmesine olanak tanıdığını artık anlamış bulunuyoruz. Bu tiplerin de yapılmasına yönelik sözleşmelerde içeriğinde özel düzenlemelere yer verilmesi istemleri, işlemi gerçekleştirecek memurların hoşuna gidecek bir talep olmamaktadır. Böyle bir talep ile karşılaşıldığında “bunu aranızda ayrıca kararlaştırırsınız” şeklinde bilimsellikten uzak beyanların varlığı şaşırtıcı olmamalıdır. Oysa TBK m.13’ün “Kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur. Ancak,*

koymak isteyen taraflar ise noterlere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini akdetmeleri için yönlendirilmektedir<sup>121</sup>. Yanlış bir değerlendirme ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesine koşul, vade vs. konulabilecekken taşınmaz satış sözleşmesine konulamayacağı düşünülmektedir oysa ikisi de taahhüt işlemidir ve ikisi de Anayasa m.48 ve TBK m.26'da özgürce düzenlenebileceği güvence altına alınmış olan sözleşmelerdir<sup>122</sup>.

Örneğin sözleşmeleri peşin ödemeli, ön ödemeli ve veresiye satış olarak ayırdığımızda; tapudaki matbu sözleşme, bunlardan yalnızca peşin satışa izin vermektedir<sup>123</sup>. Nitekim satıcı henüz taşınmazın bedelini alıcıdan tam olarak almamış olsa dahi tapu bununla ilgilenmemekte eğer ki taraflar devrin gerçekleşmesini istiyorlarsa, bedelin tam alındığına dair satıcıyı imzaya zorlamakta bu kayıt imzalanarak onaylanmadığı takdirde devri gerçekleştirilmemektedir. Çünkü onun sözleşmesinde bedeli nakden/peşin aldım kısmının imzalanması gerekir. Bu durum ileride çok ciddi sıkıntılara yol açmaktadır. Bu sorunların başında ispat sorunu gelir. Bu önemli ve düzeltilmesi gereken bir uygulama hatasıdır<sup>124</sup>.

---

*sözleşme metniyle çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler bu kuralın dışındadır.” şeklindeki hükmü uyarınca gösterilen yol gereği adi yazılı hükümlerin hiçbir şekilde geçerli olmayacağına bilimsel gerçekliği karşısında vatandaşa hukuksuz yol önerilmesinden başka bir şey yapılmamaktadır.”*

<sup>121</sup> SAPANOĞLU, Süleyman, s.319; “Şartları henüz gerçekleşmediği için kurulması imkansız bulunan asıl satım sözleşmesinin görevini yerine getirmesi, tapu işlemlerinin gerektirdiği uzun ve bıkırtıcı şekle ilişkin törenlerden (merasimlerden) uzak oluşu...özellikle cezai şart ve cayma akçesi gibi başka hukuk müesseseleri de desteklenerek halkın güven ihtiyacına cevap vermesi, taşınmaz satış vaadinin halkça sevilip benimsenmesinin başlıca nedenleri teşkil etmektedir.”; ŞENOL, A. Nilay, s. 367; “Ancak kanaatimizce, kişinin koşullu veya henüz mülkiyetinde olmayan bir mala ilişkin satış sözleşmesi yapamamasının önündeki engel tapu mevzuatı ve uygulamasıdır. Bu uygulama sebebiyle taşınmaz satış sözleşmesi borçlandırıcı işlem niteliğini kaybetmiştir ve aslında teorik olarak taşınmaz satış sözleşmesinin koşullu olarak yapılmasına imkân olmasına, hatta bu durum kanunla hüküm altına alınmış olmasına rağmen (TBK 243) uygulamada karşılığı bulunma- makt ve tarafları taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya mecbur bırakmaktadır.”

<sup>122</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s. 516-517-518; “...taşınmaz satışı ile ilgili olarak suni bir ayırım oluştuğunu göreceğiz. Vade ve koşula bağlı olmadan taşınmaz mülkiyetinin ani edimle tescilin alıcı adına yapıldığı hallere ilişkin satış sözleşmesinin gerçekleştirilmesinde tapuların yetkili olduğu aksi halde taşınmaz satış vaadi ile noterlerin yetkili olduğu kabul edilmektedir.”

<sup>123</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.509.

<sup>124</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s. 527; “Özlüce vurgulamak gerekirse; bu dolandırıcılık vakalarının artmasına neden olan “bedeli nakden ve peşin aldım” ibareli sözleşme kesitleri uygulamasından noterlerin taşıt aracı da dâhil taşınmaz işlemleri konusunda vazgeçmesi ve bu konuda çıkacak yönetmelikte bu hususun özellikle vurgulanması gerekir.”

Bedeli nakden ve peşin aldım şeklindeki kayıtlar hukuk teorisine göre sözleşmenin olmazsa olmaz unsuru değildir. Daha önce bahsedildiği üzere taşınmaz satış sözleşmesinde belirli veya belirlenebilir taşınmaz bir mal ve bu malın bedeli konusunda tarafların anlaşması yeterli olup bu iki konuda anlaşmanın sözleşmede yer alması sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulması için yeterlidir<sup>125</sup>. Öyleyse karşı edim olan taşınmazın bedelinin ödenip ödenmemesinin sözleşmenin geçersizliğine sebep olmayacağı gibi noter veya tapuyu da ilgilendirmedigi açıktır. Özetle, sözleşmede bedelin yazması yeterli olup ifanın gerçekleşip gerçekleşmediği geçerlilik açısından önemli değildir, ifanın gerçekleşmemesi hâlinde bu bir ifa sorunu olup satıcının TBK m. 112 vd. hükümleri gereğince adli yargıya başvurarak hakkını araması ve karşı edimin ödenip ödenmediğinin kanunda düzenlenen makbuz kavramı ile ispatlanması da zaten mümkündür<sup>126</sup>.

Yine de ispat açısından kolaylık olsun diye bedelin ödenmesi hâlinde iki tarafın da bedelin nakden ve peşin alındığına ilişkin kaydın resmi sözleşmeye de eklenmesi yönünde bir talepleri varsa resmi sözleşmeye bu kayıtların eklenmesi sözleşme özgürlüğü çerçevesinde elbette kabul edilebilir. Burada eleştirdiğimiz konu uygulamada bu kaydın taraflara mecbur tutulması olup bedelin ödenmediği hallerde hatta karşı edimin para dahi olmadığı durumlarda bu kaydın sözleşmeye eklenmesidir. Kanunen yapılması gerekmediği hâlde bu tarz kayıtların olmazsa olmaz kayıtlar olduğu taraflara diretilirse ileride ödenmediği halde atılan imzalar sonucunda taraflar çok daha büyük sorunlarla karşı karşıya kalacaklardır. Özetle bu tip, “bedeli nakden ve peşin aldım” gibi kayıtların zorunlu tutulmasından da acilen vazgeçilmesi gerekmektedir.

Yine; “Takyidatları kabul ediyorum” şeklide resmi satış sözleşmesine konulan kayıttan da vazgeçilerek onun yerine “Tapu sicilinin açıklığı uyarınca bilgi sahibi oldum” kaydının sözleşmeye eklenmesi daha uygun olacaktır. Nitekim takyidatların kabul edilmesi alıcıyı mevcut takyidatların borçlusu hâline getirebilir.

<sup>125</sup> TBK m.2/1; “Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır.”; TBK m.207/1; “Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.”

<sup>126</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s. 525-526.

Çünkü bu durum bir nevi borcun dış üstlenilmesi niteliğindedir. Oysa alıcı ipoteğe sebep olan borcun kişisel borçlusu hâline gelmemekte sadece taşınmazın, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile satışına katlanma yükümlülüğü altına girmektedir<sup>127</sup>.

Sözleşmeye eklenmesi zorunlu olmadığı hâlde zorunlu tutularak tarafların mağduriyetine sebep olan uygulamaların yanı sıra sözleşmeye eklenmesi gerekirken eklenmeyerek taraflara yine sıkıntılar çıkaran uygulamalarla da karşılaşmak mümkündür. Öncelikle ifade etmeliyiz ki resmi şeklin, subjektif ve objektif tüm esaslı noktaları kapsanması gerekmektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinde objektif esaslı unsurdan kasıt, üzerinde anlaşılmaya varılması zorunlu unsurlardır. Yukarıda da bahsettiğimiz TBK m.2 ile m.207 gereğince taşınmazın bedeli ve sözleşmeye konu mal objektif esaslı unsurlardır<sup>128</sup>. Ayrıca 27402 RG sayılı “Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” m. 7’de geçen; kimlik bilgileri, imza gibi sözleşmede bulunması gerekli bilgileri olmazsa olmaz objektif esaslı bilgiler olarak sayabiliriz. Bunun yanında bir de subjektif esaslı unsurlar vardır. Burada belirtmeliyiz ki bir şart ancak taraflarca olmazsa olmaz şart olarak kararlaştırılmışsa subjektif esaslı noktadır, kararlaştırılmıyorsa esaslı unsur hâline gelmediğinden sözleşmede yer alması da zorunluluk teşkil etmez<sup>129</sup>. Öyleyse tarafların anlaşarak bazı objektif yan unsurları, subjektif esaslı unsur hâline getirebileceklerini ve subjektif esaslı unsur olan kayıtların resmi satış sözleşmesine eklenmesi gerektiğini söyleyebiliriz; bu kayıtlar vade, ceza koşulu, cayma parası gibi kayıtlardır<sup>130</sup>. Tarafların resmi taşınmaz satış sözleşmesine, kanunda kararlaştırılması zorunlu olarak belirtilen mal ve bedel dışında, başka kayıtlar da eklemek istemeleri çok normaldir ve bu kayıtların dikkate alınarak sözleşmeye eklenebilmesi gerekmektedir. Örneğin TBK m.244/2’ de olduğu gibi satıcının sadece özellikle üstlenirse tazminatla yükümlü olacağını; TBK m. 235/3’te olduğu gibi bir hakkın kullanılması için o hakkın sözleşmede açıkça yazması gerektiğini düzenleyen

<sup>127</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.530.

<sup>128</sup> YILDIRIM, Abdülkerim, s.273.

<sup>129</sup> YILDIRIM, Abdülkerim, s.273-274.

<sup>130</sup> MEHMED ALTIN, Gülden, s. 43-44.

hükümler vardır<sup>131</sup>. Tüm bu hükümler karşısında tarafların ispat açısından rahat etmesi için bu tarz kayıtların sözleşmeye konulmasını istemesi oldukça doğaldır<sup>132</sup>.

Ayrıca uygulamada tapu müdürlüklerinde, resmi satış sözleşmesi ile tescil arasında zaman girmemektedir<sup>133</sup>. Sözleşmenin hemen arkasına tescil yapılmakta ve mülkiyet devredilmektedir. Sözleşmeye vade<sup>134</sup> eklemek isteyen kimselerin taleplerinin hukuka aykırı olarak reddedilerek tarafların noterlere yöneltilmesinin gerekçelerinden birisi de zaten uygulamada yapılan bu hatadır. Hata diyoruz çünkü kanunumuzda hiçbir yerde sözleşmeden sonra derhal tescil gelmeli gibi bir ibare bulunmamaktadır. Üstelik TBK m. 207/2’de; *“Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.”* şeklindeki düzenleme gereğince bedelin daha sonra ödenmesinin taraflarca kararlaştırılmasına kanunen izin verildiğini dahi görmekteyiz. Tüm bu sebeplerle taraflarca sözleşmeye eklenmek istenen vadenin sözleşmeye yazılmasında uygulamada hiçbir sıkıntı çıkarılmaması gerekirken maalesef ki uygulama tam aksinedir.

Peki noterlere yapılan bu yöneltilmeler sebebiyle tapudan notere gelen insanların veya direkt taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdetmek için notere başvuran kişilerin yapmış oldukları sözleşme gerçekten de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi midir? Taşınmaz satış vaadi her ne kadar bir ön sözleşme olarak kanunda ifade edilmiş olsa da TMK m. 716/1’de düzenlenen hüküm<sup>135</sup> dikkate alındığında gerçekte bir ön sözleşme gibi değil asıl sözleşme olan taşınmaz satışı sözleşmesi gibi hüküm doğurduğunu görmekteyiz. Çünkü anılan maddeye göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde temerrüt hâlinde alıcı sanki bir taşınmaz satış sözleşmesi yapılmış gibi

---

<sup>131</sup> TBK m. 244/2; *“Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir.”*; TBK m.235/3; *“Satılanın zilyetliği satış bedeli ödenmeden alıcıya devredilmişse, alıcının temerridü sebebiyle satıcının dönme hakkını kullanarak satılanı geri alması, bu hakkın sözleşmede açıkça saklı tutulmasına bağlıdır.”*

<sup>132</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.522.

<sup>133</sup> ŞENOL, A. Nilay, s.359.; ÇABRİ, Sezer, s.593.

<sup>134</sup> Vade bir subjektif esaslı unsur hâline gelmişse resmi şeklin bu unsuru da kapsamı gerektiğinden bahsetmiştik.

<sup>135</sup> TMK m.716/1; *“Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.”*

direkt mülkiyetin devrini yani tescili talep edebilmektedir<sup>136</sup>. Oysa “taşınmaz satış vaadi sözleşmesi” gerçek anlamda bir ön sözleşme olsaydı; bu sözleşmesindeki borca aykırı davranış sonucunda mahkemeye başvurulduğunda mahkeme; borca aykırı davranan kişiyi “taşınmaz satış sözleşmesi” yapma yolunda irade beyanında bulunması için zorlardı<sup>137</sup>; sanki bir taşınmaz satış sözleşmesi yapılmış ve bu sözleşmeye aykırı davranılmış gibi mülkiyetin hükmen geçirilmesine karar vermezdi<sup>138</sup>. Özetle, TMK m. 716/1 ve Yargıtay uygulamaları neticesinde uygulamada noterlerin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi adı altında aslında uzun süredir taşınmaz satış sözleşmesi yaptıklarını söyleyebiliriz<sup>139</sup>.

Sonuç olarak vade ve koşulun olmadığı, hemen arkasından tescilin gelmesinin istendiği, bedenin devir esnasında tam ve peşin olarak ödendiği durumlarda tapunun uygulamasında bir sıkıntı olmamaktadır. Kişiler resmi satış sözleşmesini yaparlar ve arkasından tescil talep edip tescil gerçekleşerek mülkiyeti devrederler. Peki ya diğer hallerde ne gibi sıkıntılar ortaya çıkmaktadır? Örneğin; taşınmazın maliki olan satıcı, sözleşme özgürlüğü gereğince taşınmazını, alıcı arkadaşına, “başkasına devretmemesi koşulu ile” devretmek istiyor ve arkadaşı da bu şartı kabul ediyorsa süreç nasıl işliyor? İşte sıkıntılar bu tarz durumlarda başlamaktadır. Böyle bir durumda uygulamada yapılan şey, sözlü olarak anlaşılan koşulun yer almadığı matbu bir sözleşme ile tescilin yapılmasıdır. Ardından alıcının, sözlü anlaşmaya (koşulun resmi anlaşmaya eklenmesine izin verilmediği için) aykırı hareket ederek taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi halinde satıcının yapacak bir şeyi kalmaz. Bu yüzden, alıcının aralarındaki sözlü anlaşmaya uymasını ummaktan başka

<sup>136</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, s.147-148.

<sup>137</sup> SAPANOĞLU, Süleyman, s.143.

<sup>138</sup> SAPANOĞLU, Süleyman, s.144.; Ayrıca bu konuda mahkemenin vereceği kararın niteliğinde yapılan tartışmalar için bkz; MEHMED ALTIN, Gülden, s.47-48.

<sup>139</sup> ŞENOL, A. Nilay, s.367; “Kaldı ki, geçersiz bir işlemin bir başka işleme dönüştürülerek ayakta tutulabilmesini sağlayan çevirme (tahvil) müessesesi de kanaatimizce, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmaz satış sözleşmesi arasındaki farkı ortadan kaldırmaktadır.” ; ÖZMEN, Etem Saba, s.520; “...noterler, aslında vade ve koşula bağlı olmayan satış sözleşmelerini hatalı satış vaadi tabiriyle borçlandırıcı işlem niteliği ile asıl sözleşme olarak yıllardan beri yapmaktadırlar.”; Ayrıca, uygulamada tapunun yanında noterlerin de sözleşme serbestisi ilkesine pek uymadıkları konusunda bkz; ÖZMEN, Etem Saba, s.518; “Ayrıca taşınmaz satış vaadi sözleşmesi içine konabilecek içerik düzenleme serbestisinin de kabul görmediği hallere rastlamaktayız.”



elinden bir şey gelmez. Hukuki yollardan hakkını aramaya kalksa ispat sorunu ile karşılaşır. Oysa böyle bir örnekte olması gereken, tapunun taraflar arasındaki bu anlaşmayı resmi sözleşmeye bozucu şart olarak yazmasıdır. Ardından tescili her zamanki gibi, bildiğimiz içerikte, normal bir şekilde gerçekleştirmelidir. Zaten eşya hukukuna hâkim olan sınırlı tipe bağlılık ilkesi sayesinde aksi mümkün değildir. Yani resmi sözleşmeye bozucu şartın konmasının tescile herhangi bir olumsuz etkisi olmaz, alıcının tasarruf yetkisini kısıtlamaz. Dolayısıyla alıcı, sözleşmedeki bozucu şarta rağmen taşınmazını üçüncü kişiye rahat bir şekilde devredebilir. Burada üçüncü kişinin iyiniyetli veya kötü niyetli olmasının da bir önemi yoktur. Çünkü burada emin sıfatıyla zilyetten değil gerçek malikten bir taşınmaz satın almıştır. Bu işlem için aslında ikinci kişi konumundadır. Peki bu ihtimalde satıcı için fark eden şey ne oldu? Alıcının sözleşmeye aykırı davranarak taşınmazı başka birine devretmesi ile sözleşmede yer alan bozucu koşul (devretmeme koşulu) gerçekleşmiş ve böylece sözleşme ileriye etkili olarak geçersiz hâle gelmiş oldu. Bilinmelidir ki sözleşmenin ileriye dönük olarak geçersiz hâle gelmesi de tescili etkilemez. Tescil geçerli bir resmi sözleşmeye dayalı olarak yapıldığı için hiçbir sorun yoktur. Taşınmazı devralan üçüncü kişinin kazanımı her hâlükârda korunacaktır. Dolayısıyla satıcı taşınmazına geri kavuşamayacaktır. Fakat yükümlülüğe aykırı davranan alıcının satıcıya sorumluluğu doğmuş olur. Artık sözleşme geçersiz olduğu için sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvuran satıcı, bu işlem nedeniyle bir zararı doğmuş ise bu zararını alıcıdan talep edebilecektir. Üstelik alıcının kötü niyetli zilyedin iade borcu ile sorumlu tutulması da mümkündür zira şarttan haberdar olduğu açıktır<sup>140</sup>. Sonuç olarak zaten hukukumuzda bu şekilde tüm sorunların halledecek, tarafların haklarını koruyacak düzenlemeler varken resmi satış sözleşmesine koşul eklenmemesi, resmi satış sözleşmesinin matbu olması yanlış olup hakkaniyet açısından bu uygulamadan vazgeçilmesi gerekmektedir.

Yine tapuların yapmış olduğu matbu sözleşmelerde iki taşınmazın trampası mümkün olsa da taşınır ile taşınmaz arasında trampaya izin verilmemektedir<sup>141</sup>. Bir örnekle durumu açıklamak gerekirse ünlü bir ressamın yaptığı değerli ve pahalı bir

<sup>140</sup> ÖZMEN, Saba, s.512.

<sup>141</sup> ÖZMEN, Saba, s.513.

tablo ile bir taşınmazın değiştirilmesi konusunda taraflar anlaşmış olsalar da böyle bir sözleşme tapuda yapılmamaktadır. Yine gerçeğe aykırı olarak satış olarak gösterilir ve sanki karşılığında para alınmış olduğu sözleşmede yazar. Taraflar bu değişim konusunda kararlılar ve birbirlerine de güveniyorlarsa tapudaki matbu resmi satış sözleşmesine çaresizlikten imzayı atarlar ama dış ilişkide yine alıcı, almış olduğu taşınmaza karşılık parayı değil tabloyu verecektir. Peki ya alıcı sonradan tabloyu vermezse ya da tablonun başına bir şey gelir ve edim imkânsız hâle gelirse ne olacaktır? Öncelikle imza altına aldıkları resmi sözleşmeye göre böyle bir tablo anlaşmada hiç yer almamıştır ve satıcı parasını çoktan almış olarak gözükmektedir.

Başka örnek vermek gerekirse; taşınmazın maliki olan satıcı, alıcıya evini satmak istemesi fakat alıcının satıcıya karşılığında para ödemek yerine hizmet ifasında bulunması konusunda taraflar anlaşmış olsunlar. Ardından kanunen resmi geçerlilik şartına bağlı olan taşınmaz satış sözleşmesini düzenlemek için yetkili makam olan tapuya geldiklerinde yine aynı yanlış uygulama ile karşı karşıya kalacaklar ve gerçek durum umursanmadan resmi sözleşmeye “bedeli tam ve peşin teslim aldım” kısmı eklenecek ve taraflar da bu sözleşmeyi imzalamak zorunda kalarak taşınmaz alıcıya devredilecektir. İleride taşınmazı devralan alıcının satıcıya hizmet edimi yükümlülüğüne aykırı davrandığını, bu borcunda temerrüde düştüğünü, kötü hizmet ifası yaptığını ya da hizmet borcunu hiç yerine getirmediğini hatta hizmet ifasında bulunamadan veya ifa sırasında taşınmazı devralan alıcının öldüğünü düşünelim. İşte tapunun nasıl bir hata yaptığı şimdi daha iyi anlaşılacaktır. Oysa resmi sözleşmeye bu durum aynen açıkça yazılıysaydı (ki bahsettiğimiz gibi teorideki mevcut düzenlemeler ile bu pekâlâ mümkündür) satıcı sözleşmeyi delil olarak göstererek hakkını hukuki yollardan arayabilecek ve elinde resmi sözleşme gibi aksi sabit oluncaya kadar doğruluğu kesin olan güçlü bir belge ile durumu ispatlayabilecek idi. Fakat bu yanlış uygulama neticesinde satıcının elinde ispat konusunda bir belge bulunmadığı gibi alıcının elinde satıcının aleyhine çok güçlü delil olan resmi satış sözleşmesi vardır. Üstelik bu sözleşmede gerçeğe aykırı olarak satıcının, taşınmazın bedelini tam ve peşin aldığına dair bir kayıt mevcuttur. Hatta ileride, bir sebeple sözleşme sona erse ve taraflar aldıklarını iade etmek durumunda kalsa, satıcı alıcıdan

hiç almadığı parayı ona geri ödemek zorunda bile kalabilecek olup bu hukuken ve vicdanen kabul edilemez bir durumdur<sup>142</sup>.

Örnekleri çoğaltmak mümkündür. İnsanlar ya bütün bu riskleri göz önüne alarak tapuda gerçeği birebir yansıtmayan sözleşmeler yapmaya devam edecekler ve sonrasında muhtemel büyük sıkıntılarla karşı karşıya kalacaklar ve ispat sorunu, mahkemelerin iş yükünün artması, tarafların hatta belki mirasçılarının uğraşmak zorunda kaldığı bu işlemde kaynaklanan davalar ve dolayısıyla para ve zaman kaybı gibi birçok sorun ortaya çıkacaktır ya da (Anayasa ile güvence altına alınmış olan sözleşme özgürlüğü gerekçesiyle hakları olmasına rağmen) bu tarz sözleşmeler yapmaktan kaçınacaklardır.

Tüm bu sorunların yanında konumuzla çok ilgisi olmadığı için ayrıntılı bilgi vermesek de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince arsa malikinin yaptığı tescil talebinin de yine satış gibi gösterilmesi, alacağın devri sözleşmesinin tapu dairelerince yok sayılması<sup>143</sup> ile paylı mülkiyet konusunda da hatalı uygulamalar yapılmaktadır<sup>144</sup>. Ayrıca bazı kavramların değiştirilerek kanunda olmayan ifadelerle kullanılmaları da doğru değildir<sup>145</sup>.

<sup>142</sup> ÖZMEN, Saba, s.512-513.

<sup>143</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz; ÖZMEN, Saba, s.514-515-516; “Uygulaması en çok görülen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde noterde düzenlenen resmi senedin sonrasında arsa malikinin yükleniciye tapu devrini yeniden resmi senet düzenleyerek TMK m.1013 hükmüne yaptığı tescil talebinin aynı gerekçeyle satış gibi gösterildiği yolundaki hatalı uygulamalar...Bir diğer tapu dairelerince yok sayılan yani resmi senede konu edilmeyen sözleşme adı altında aslında tasarruf işlem niteliğindeki alacağın devri (temlik) sözleşmesidir...Bu sonuçla taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan TMK m.716 hükmüne ilişkin tescili isteme hakkının alacaklı tarafından devrinin tapu dairelerinde kabulü gerekecektir.”

<sup>144</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s. 522-523; “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu başlıklı kanun gereği tarım arazilerinde bölünme yasağının varlığına ilişkin TMK m.731’in emredici hükmünün varlığına dayalı gerekçeyle mirasbırakanın ölümüyle elbirliği ortağı mirasçılarının tarım arazisinde paylı mülkiyete geçiş taleplerinin tapu dairelerinde karşılanmadığını eseyle görmekteyiz. TMK m.688’nin I. fıkrasının tanımlayıcı hükmünde olduğu gibi paylı mülkiyetin “maddi olarak bölünmüş olmayan eşyanın” her paydaşa her zerrisinde hak sağladığı bilgisinden nasıl yoksun olunabilmektedir?”; Paylı mülkiyet konusunda yapılan uygulama hataları konusunda ayrıntılı bilgi için bkz; ÖZMEN, Etem Saba, s.518.

<sup>145</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s. 518-519; “Örneğin; Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerini ifade etmek üzere “Gayrimenkul Satış Vaadi Şeklinde Kat Karşılığı Temlik/İnşaat” ... üst sınır ipoteği yerine “inşaatçı ipoteği/inşaat teminat ipoteği””

Şimdi bu sorunlar için neler yapılabileceğine bakalım. Öncelikle bu uygulamanın değişmesi yolunda adımlar atılmalı, tapu ile noterler tüm bu sıkıntılar konusunda bilgilendirilmelidir. Bu kurumların; sözleşme tipini tarafların gerçek iradesi ne ise onu yansıtacak şekilde, gerçek ve doğru bir şekilde yazmaları gerekmektedir. Böylece ispat kolaylığı sağlaması gereken resmi sözleşmelerin de ispat sorununa dönüşmesi engellenmiş olacaktır.

Konumuzu oluşturan taşınmaz satışı ile ilgili resmi sözleşmeyi yapma yetkisinin noterlere verilmesinde ise; noterlikçe yapılan işlemler, bahsedilen teorik hukuk bilgisine uygun bir şekilde yapıldığı müddetçe bir sakınca yoktur kaldı ki Noterlik Kanunu m. 89'da geçen ifade noterlere taşınmaz satışı konusunda zaten oldukça geniş bir yetki vermiştir. Sırf bu madde dayanak alınarak bile noterlerin taşınmazın devrini gerektirecek tüm sözleşmeleri dolayısıyla taşınmaz satış sözleşmesini de yapması gerekir. Fakat uygulamada bu yetki, belki de yeterince açık olmadığından kullanılmamaktadır. Bu nedenle noterlerin, taşınmaz satışı sözleşmesi de yapabileceklerinin kanunda açık açık düzenlenmesi isabetli olacaktır<sup>146</sup>. Böylece tapu memurlarına nazaran hukukçu kimliği olan ve kamu hizmetinde bulunan noterlerin bu sözleşmeyi yapma yetkisinin olması, sözleşmeyi akdeden taraflar için de daha iyi olacak, yaptıkları işlemler konusunda sormak istedikleri sorulara tatmin edici cevaplar alabileceklerdir. Ayrıca taahhüt işlemi olan taşınmaz satış sözleşmesinin noterde; sözleşmenin devamında gelecek olan tescilin ise tapuda yapılacak olması taahhüt ve tasarruf işlemi arasındaki farkların daha iyi anlaşılmasına neden olacak üstelik iki işlem arasına zaman girmesi de tescilin sözleşmeden hemen sonra yapılması gerekliliği noktasındaki yanlış algıyı kırarak tüm bu sebepler sayesinde tescilden ayrı bir işlem olan sözleşmeye tarafların isteği yönünde ve olması gerektiği gibi koşul, vade ve diğer yüklemeler konulabilecektir. Böylece uygulamadaki yanlışların da önüne geçilecek ve tarafların ileride çekeceği muhtemel sıkıntılar önlenmiş olacaktır<sup>147</sup>.

<sup>146</sup> ÖZMEN, Saba, s.505.

<sup>147</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, s.146-147; *“her ne kadar çoğunlukla peş peşe icra ediliyor olsalar bile, taşınmaz mülkiyetinin devri ile taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesisi bağlamında, taahhüt işlemleri ile tasarruf işlemlerini birbirinden ayırmak, taahhüt işlemlerinin icrası evresinde hukukçu kimliği taşıması hasebiyle hukuki bilgi birikimi ve*

Bir diğer önemli sebep olarak tapuda yaşanan yoğunluklar yüzünden randevuların ertelenmesi gibi sıkıntıların uygulamada fazlaca yaşanmasını örnek gösterebiliriz. Tapu müdürlükleri ülkemizdeki en yoğun kurumların başında gelmektedir. 2018 yılında vatandaşların tapu müdürlüklerine gitmeden internet üzerinden tüm tapu işlem başvurularını yapabildiği, gerekli belgeleri internet üzerinden kuruma gönderebildiği bir sistem olan web tapu sistemi, tapu dairelerinde yaşanan yoğunluğun azaltılması amacıyla hayata geçirilmiştir<sup>148</sup>. Fakat web tapu sistemi ile e-devlet üzerinden bir sınırlama getirilmeksizin başvuruların alınmasıyla birlikte bu yoğunluk sistemin verdiği kolaylıkla yapılan başvuruların daha da artmasına neden olmuştur. Bununla birlikte -ileride noterlerin hukuki sorumluluğunu anlatırken ayrıntılı bahsedeceğimiz üzere- tapu memurları, yaptıkları taşınmaz işlemlerinden dolayı oldukça büyük meblağlarda tazminat ödemek zorunda kalabilmektedirler<sup>149</sup>. Bu iki durum birlikte değerlendirildiğinde hızlı ve hatasız çalışması beklenen tapu memurlarının motivasyonlarının dolayısıyla verimlerinin de bu sebeplerden düşeceği öngörülebilir<sup>150</sup>.

Açıklanan tüm bu nedenler taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin tapunun yanında bir kuruma daha verilmesi için etkili olmuştur ve bu yetkinin, yıllardır taşınmaz satış vaadi adı altında taşınmaz satışı yapan noterlere verilmesi de kanaatimizce en uygun seçenek olmuştur.

Şimdi değişiklik maddesi olan NK m.60 ile eklenen yeni madde olan NK m.61/A incelenecek ardından bu düzenlemeler ile beklentilerimizin karşılanıp karşılanmadığı konusunda değerlendirmeler yapılacaktır.

---

*deneyimi açısından tapu sicili memurlarına nazaran daha fazla donanımına sahip bulunan noterleri; tasarruf işlemlerinin icrası evresinde ise, tapu müdürlüklerini yetkili kılmak düşüncesidir. Öte yandan noterler, işlem bazında kendilerine müracaat edenlerin hukuki danışmanı konumundadırlar ve icra ettikleri görev sebebiyle hukuk mühendisi kimliğini taşırlar.*

<sup>148</sup> ÖZDEMİR, Eren Gürsoy/ KARALI, Hatice/ ÇİÇEK, İdris: “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde Dijital Dönüşüm: E-Arşiv”, *Arşiv Dünyası*, Cilt 9, Sayı 2, Yıl 2022, s.164.

<sup>149</sup> MEZKİT, Mesut: “Medeni Kanun’un 1007. Maddesinin Tapu Hizmetleri Çalışanları Üzerindeki Etkileri”, *Yeni Fikir Dergisi*, Cilt 7, Sayı 14, Yıl 2015, s.95; “*Tapu kurumları işlem riski açısından yüksek müesseseler oldukları için stresi tetikleyen ortamın varlığı da o kadar fazladır.*”

<sup>150</sup> CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye: “Türkiye’de Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Kusursuz Sorumluluğu ve Rücu Sistemine Alternatif Bir Yöntem: Tapu Sigortası Sistemi”, *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi*, Cilt 17, Sayı 2, Yıl 2021, s.183.

### III. 04.07.2023'TE UYGULANMAYA BAŞLANAN İLGİLİ DEĞİŞİKLİK MADDELERİ

#### A. Noterlere Verilen Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi (m.60 ve m.61/A)

28.06.2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete' de, 7413 sayılı “Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Noterlik Kanunu'nda m.60'ta değişiklik yapılmıştır. Kanuna ayrıca 61/A maddesi eklenmiştir. 60 ve 61/A maddeleri, Kanunun “Noterlerin Görevleri” başlıklı sekizinci kısmında yer almaktadır. Ekleme yapılan 60. maddenin başlığı “Noterlerin genel olarak yapacakları işler” olup yeni eklenen 61/A maddesinin başlığı ise “Taşınmaz satış sözleşmesi” olmuştur.

1512 sayılı Kanununun 60. maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir;

*“(Değişik: 23/6/2022-7413/11 md.) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak,”*

Böylece Noterlik Kanununa “taşınmaz satış sözleşmesi yapmak” ibaresi eklenerek noterlerin de taşınmaz satış sözleşmesi yapmaları kanunen mümkün hâle getirilmiştir.

Peki m.60/3 bendinde bahsedilen taşınmaz kavramına neler dahildir? Bunu anlamak için TMK'da düzenlenen taşınmaz kavramının tanımına ve kapsamına bakmak gerekir. TMK m.704 ve m.998 gereğince; araziler, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilirler<sup>151</sup>. Bu nedenle Noterlere getirilen taşınmaz

<sup>151</sup> ERBEK ODABAŞI, Öze: “Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışığında Doğan Sorumluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (DEÜHFD)*, Cilt: 23 Sayı: 1, Yıl 2021, s.199-200; “...tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecek şeyler; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Ancak bağımsız ve sürekli haklar gerçek anlamda taşınmaz değil, devredilebilir nitelikteki kişiye bağlı irtifak haklarıdır.”

satış sözleşmesi yapma yetkisinden de sadece konut satışları değil yukarıda bahsettiğimiz taşınmaz kavramı içine giren tüm unsurları anlamamız gerekir.

Noterlere verilen bu yetki, Tapu'nun taşınmaz satış sözleşmesine resmîyet kazandırma yetkisine son vermemiştir. Bu hüküm uygulanmaya başladıktan itibaren resmî taşınmaz satış sözleşmesi yapmak isteyen taraflar, ister tapu müdürlüğüne isterlerse de noterlere müracaat edebileceklerdir<sup>152</sup>. Bu sonuca, hem ilgili sözleşmeyi yapma yetkisinin tapulara verildiği Tapu Kanunu'nda bir değişiklik olmamasından hem de Noterlik Kanunu'na yeni eklenen m.61/A/1'de yer alan aşağıdaki ifadeden ulaşılmaktadır;

1. *“Taşınmaz satış sözleşmesi noterler tarafından da yapılabilir.”*

Noterlik Kanunu'na yeni eklenen m.61/A'nın diğer fıkralarına tek tek değinmek makalemizin konusu düşünüldüğünde yerinde olacaktır;

2. *“Noterler, taşınmaz satış başvurusu üzerine başvuru belgesi düzenler, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamaları dikkate alır ve taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetir.”*

m.61/A'ya getirilen 2. fıkrada yer alan *“her türlü kısıtlamayı dikkate alır”* ibaresi, taahhüt işlemi ile tasarruf işlemi ayırımında yapılan uygulamadaki hataların aynen devam ettiğinin bir göstergesidir. Çünkü taahhüt işlemi yapan noterlerin böyle bir sınırlamayı dikkate alması gerekmez; herhangi bir kısıtlamanın varlığı, tescili gerçekleştirecek olan tapu memurlarını ilgilendiren bir konu olarak kalmalıdır<sup>153</sup>.

3. *“Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce tapu kayıt örneği ve diğer belgeler tapu bilişim sistemi vasıtasıyla noterlerle paylaşılır. Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan hususlar bu sistem üzerinden talep edilir ve eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek sisteme aktarılır. Noterlerce hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi yapılır<sup>154</sup>.”*

<sup>152</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, s.146.

<sup>153</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s. 533; *“Bu yönde iflas veya konkordato ile verilen mehil şerhi bulunması halinde tapu dairelerinin yapmaktan alıkonulduğu işlem tasarruf işlemi tescildir.”*

<sup>154</sup> Bkz; öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmî internet sitesinde duyurulduğu tarihte uygulanmaya başlayacak olan; Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz

Sondan başlamak gerekirse bu maddede yer alan “*Noterlerce hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi yapılır.*” ifadesinde taahhüt ve tasarruf işleminin karıştırıldığını görmekteyiz. Şöyle ki; taşınmaz satış sözleşmesi aslında bir taahhüt işlemi olmasına rağmen noterlere bu sözleşme için hak sahibini belirleme ve tarafların engel hukuki bir durumun bulunup bulunmadığının tespiti de yüklenmiştir. Oysa ki böyle bir tespit yükümlülüğü ancak bir tasarruf işlemi olan tescil aşamasında aranan bir şarttır. Bu açıdan bakıldığında taraflarda engel bir hukuki durumun olup olmadığının tespiti ile gerçek hak sahibini belirleme görevinin noterlere yüklenmesi oldukça yanlış bir düzenlemedir. Çünkü noterlere verilen yetki, tescil yapma yetkisi olmayıp sözleşme düzenlemekten ibarettir yani taahhüt işlemi yapmaktır. Öyleyse daha önce bahsettiğimiz gibi gerçek hak sahibi olmayan birinin de sözleşmeyi düzenleyebilmesi gerekir<sup>155</sup>. Yine tescile engel durumun bulunması sözleşmenin düzenlenmesine engel olmamalıdır.

Bu fıkrada düzenlenen diğer bir konu ise; “*Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan hususlar bu sistem üzerinden talep edilir ve eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek sisteme aktarılır.*” cümlesi ile eksik belgelerin varlığı hâlinde bu belgelerin tapudan istenmesi yükümlülüğünün de noterlere getirilmiş olmasıdır. Fakat bu eksik belgeden kastedilen nedir? Öncelikle TMK’da belirtildiği gibi<sup>156</sup> tescile güvenerek hak sahibi olan kişinin

---

Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.7/2; “*Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde eksiklikler taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğünden TAKPAS vasıtasıyla talep edilir. Eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek en geç üç iş günü içerisinde TAKBİS’e yüklenir.*”; m.7/3; “*Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin tamamlanmasından sonra noter, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate alır ve taşınmaz satışıyla ilgili mevzuatta yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetir. Buna göre hak sahibini belirleyip taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi hazırlar.*”

<sup>155</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.534; “*Böylece yüklenicilerin ön ödemeli konut satışında malik olmaksızın yaptıkları noter satışı olarak adlandıkları satışın taşınmaz satış vaadi olarak yapılması gerektiği bilgisi ile kaleme alındığı açıktır.*”

<sup>156</sup> TMK m.1023; “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*”; TMK m.3/2; “*Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz.*”; Ayrıca TMK m. 3/2’de geçen ilgili kelimesi kastedilerek bkz; ÖZMEN, Etem Saba, s.536, “*...bu konuda külfet altında olan “ilgilisi” kavramına noterler dâhil edilemez.*”



kazanımı iyiniyetliyse korunmaktadır. Aynı hak kazanan bu kişi durumu bilen veya bilebilecek durumda olan biri ise, kazanımı korunmayacaktır. Tapuda sözleşme ve tescil yapılırken, tapu satışa konu taşınmazla ilgili tüm dosyayı size sunmaz, sadece tapuda hak sahibi yazan kişiye bakarsınız ve bu yeterli olur. Tapu için olmayan bu düzenlemenin noterler için getirilmiş olması; noterlerin kusursuz sorumluluğunu düşündüğümüzde hakkaniyete uygun olmadığını ifade etmek isteriz<sup>157</sup>. Örneğin geçersiz bir hukuki sebebe dayalı olarak yapılan yolsuz tescille hak sahibi olan birinden, taşınmazın, noter aracılığı ile satın alınması durumunda gerçek hak sahibi, geçersiz hukuki sebebin noter tarafından taraflara açıklanıp gösterilmemesi nedeniyle bu fıkraya dayanarak noterlerin sorumluluğuna başvurabilir<sup>158</sup>. Yine ehliyetsiz A'dan her nasılsa taşınmazı devralan B tapuda görünen malik olur. C ile B arasında noterde düzenlenen satış sözleşmesinin akabinde tescil yapıldığında yine A'nın vekili, ehliyete ilişkin belgelerin tapudan getirilmemesi nedeniyle notere dava açabilir. Bu fıkra, noterlere haksız yere birden fazla dedektiflik görevi yüklemektedir.

4. *“Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme kaydeder. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Satış sözleşmesi ile diğer belgeler, noter tarafından sisteme aktarılır ve fiziki olarak arşivlenir.”*

Bu fıkra ile yine birçok sıkıntılara neden olacak şekilde taahhüt işlemi ve tasarruf işleminin iç içe düzenlendiğini görmekteyiz. Zira noterde satış sözleşmesi imzalandıktan hemen sonra tarafların tapu müdürlüğüne yönlendirilerek taşınmazın tescil ettirilmesi şartı getirilmektedir. Oysa ki tescil taşınmaz satışından hemen sonra olmak zorunda değildir. İmzalandığı anda yevmiye numarası alınıp devre konu olması, tarafların aslında noterde sadece bir satış sözleşmesi değil aynı zamanda tescile de yönlendirilerek bir tasarruf işlemi amacıyla yaklaşmalarına neden olacaktır.

<sup>157</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.535.

<sup>158</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, s.169; *“Noter, taşınmaz üzerindeki kısıtlamaları yahut taşınmaz satışıyla ilgili olarak diğer kanunlarda yer alan sınırlamaları dikkate almamışsa, satışa engel hukuki durumu gözetmemişse, taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerde eksiklik olduğu hâlde, taşınmaz satışını gerçekleştirmişse (NK m. 61/A), resmî senedin hazırlanmasında şekil kurallarına uymamışsa, taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan kendisi sorumlu olur.”*

Dolayısıyla bu fıkra nedeniyle sözleşme ile tescilin arasına vade girmesini planlayan taraflar taşınmaz satış sözleşmesi yapmak yerine tekrar taşınmaz satış vaadine yöneleceklerdir. Bu sebeple uygulamada düzelmesi gereken sorunların düzelmeden devam edeceğine bir kez daha tanık olmaktadır<sup>159</sup>. Son olarak sisteme aktarılacak belgelerin fiziki olarak arşivlenmesine gerek olmadığı, yapılacak fiziki arşivlerin israfa sebebiyet vereceğini de belirtmeden geçmek istemeyiz.

5. “Noterler, taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yaparlar.”

Noterlerin kanun gereği bizzat düzenlemek zorunda oldukları taşınmaz satış sözleşmesi dışında da işlemler mevcuttur fakat uygulamada buna pek uyulmamakta olduğundan bu fıkraya da yine uygulamada uyulmayacağını yönünde görüşler vardır<sup>160</sup>. Fakat önemle belirtmek gerekir ki işin önemi nedeniyle getirildiği aşikâr olan bu fıkraya uyulmaması, noterin sorumluluğunu doğuracak nedenlerin başında gelmektedir<sup>161</sup>.

6. “Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı<sup>162</sup> hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez.”

<sup>159</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.148; ÖZMEN, Etem Saba, s.536.

<sup>160</sup> ÖZMEN, Etem Saba, s.536-537; “Şimdiden dekriminalizasyona uğrayacak bir hüküm olacaktır. Çok açık bilmekteyiz ki bu işlemler noter başkâtipleri tarafından matbu belgeler üzerine notere imzaya sunulacaktır. Biraz alaycı bir ifade ile belirtmek gerekirse; yirmi- otuz sayfalık arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin noterlerce resen düzenlenmesi gerekirken yani noterin bizzat yetmiş- seksen maddelik sözleşmeyi tek tek tarafların huzurunda dinleyip resmi metne aktarması sanki yıllardır yapılmıyormuş gibi bu hükmün konması şimdiden ihlale açık olmakla hukuk ciddiyetini ortadan kaldırmaktadır. Andığımız sözleşmelerde biliyoruz ki; giriş sayfası ve kimlik bilgisine yer veren son sayfası araya bellek aygıtı çıktısı olarak sokulmakla imzalanan sözleşmeler uygulaması bu yönde de devam edecektir.”

<sup>161</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.166; “Noterler, taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yapmak zorunda oldukları hâlde (NK m. 61/A, f. V), taşınmaz satış sözleşmesi, stajyer, kâtip veya kâtip adayları tarafından yapılmışsa, bu sözleşmeden doğan zararlardan da sorumludurlar. Noterin bizzat yapmak zorunda olduğu işlemi başkalarına yaptırması, sorumluluğu bakımından hukuka aykırılık unsurunu evleviyetle oluşturur.”

<sup>162</sup> ÖZMEN, s.537; “...bu fıkrada yer alan ifadenin tescile engel bir hukuki durumun varlığı halinde olarak anlaşılması gerekecektir. Çünkü tekrar vurgulamak gerekirse; TMK m.992 ve TMK m.1020 hükümleri gereği malikin (yani tasarruf yetkisine haiz hak sahibinin) belirlenememesi kural olarak mümkün değildir...”

Benzer bir düzenleme Yönetmelikte de yer almaktadır<sup>163</sup>. Ayrıca Yönetmelik m.7/4'e göre, "Sözleşmeye, tescili bozan veya hükümsüz kılan kayıt ve şart yazılamaz." Yorumladığımız NK m.61/A maddesinin 4. fıkrasıyla uyum içinde olan bu fıkrada da 4. fıkra için yaptığımız eleştirileri tekrar etmekle birlikte taşınmaz satış sözleşmenin geçersizliğini etkilememesi gereken sebeplerin varlığı; hatalı olarak tapuda sözleşme yapılamamasına yol açtığı gibi noterde de taşınmaz satış işlemi yapılamamasına yol açtığını bir kez daha vurgulamak isteriz. Örneğin üzerinde ihtiyati tedbir kararı olan bir taşınmaz düşünelim. Bu taşınmazın başkasına devredilemeyeceği konusunda hemfikiriz fakat satıcı satmak ister alıcı da bir gün tedbirin kalkacağına inanarak taşınmazı devralmak istediğinde, üzerinde ihtiyati tedbir olan bu taşınmaz için resmi satış sözleşmesi düzenlenmesi önünde daha önce bahsedilen teorik hukuk bilgileri düşünüldüğünde hiçbir engelin olmaması gerekirken ne tapuda ne de noterde bu işlemin gerçekleştirilmemesi getirilen düzenlemenin yetersizliğini ortaya koymaktadır. Uygulamada düzelmesi gereken sorunlara çözüm olması beklenen yenilik ile hiçbir şeyin değişmeyeceğini bir kez daha bu fıkra ile görmekteyiz. Bu örnekte yine taşınmaz satış sözleşmesi vaadi yapmaya tarafların yöneltileceği öngörülmektedir<sup>164</sup>.

<sup>163</sup> Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.8/4; "Noter, taşınmazın satışını kısıtlayıcı veya satışa engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatıp TAKBİS'ten yevmiye numarası alarak sözleşmeyi ve diğer belgeleri TAKBİS'e kaydeder. Sözleşmenin TAKBİS'e kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır..."; m.8/5; "Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez."; m.8/7; "Taraflara, sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip, noter tarafından tapu senedi verilir."

<sup>164</sup> ÖZMEN, s.537.; TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s. 155; "NK m. 61/A hükmü, taşınmaz mülkiyetinin nakli sürecinde sadece borçlandırıcı işlem (satış sözleşmesi) safhasını ilgilendirmektedir; ancak kanun koyucu, tapu uygulamasının etkisiyle bunu aşacak şekilde düzenleme getirmiştir. Şöyle ki tapu müdürlüğünde taşınmazın devrine ya da taşınmaz üzerinde bir sınırlı aynî hak kurulmasına yönelik olarak düzenlenen resmî senet (borçlandırıcı işlem), taraflarca imzalandıktan sonra tescil istemi, işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası da belirtilerek yevmiye defterine kaydedilmektedir (TMK m. 1017, 1022, Tapu Sicili Tüzüğü m. 21-23). Zira uygulamada resmî senede, tescil talebi de yazılmaktadır. Nitekim Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 7/f. I, b. (i) hükmünde, resmî senette tasarruflı işleme yönelik tescil talebini içeren irade beyanlarının da yer alması öngörülmüştür. Kanun koyucu bu uygulama biçimini, noterlerin düzenleyecekleri satış sözleşmelerinde de benimsemiştir."

7. “Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinden yalnızca 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin “I-Tapu işlemleri” başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca tapu harcı alınır. Bu işlemler için 492 sayılı Kanunun tapu harçlarına ilişkin hükümleri ve gerekli harcı tamamen almadan işlem yapan noterler hakkında aynı Kanunun 128 inci maddesi hükmü uygulanır.”

Fıkıradaki geçen 128. madde harçların alınması konusunda memurların sorumluluğunu düzenlemektedir<sup>165</sup>. Bu fıkra harçlar konusunda mevzuata aykırı davranan noterlerin sorumluluğuna gidilebilmesi için getirilmiştir.

8. “Taşınmaz satış sözleşmeleri damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden istisnadır.”

9. “Bu madde kapsamında yapılan işlemler karşılığında noter ücreti dışında herhangi bir ücret alınmaz. Noter ücreti taşınmazın değerine göre beş yüz Türk lirasından az ve dört bin Türk lirasından fazla olamaz ve ücret tarifesinde gösterilir. Bu miktarlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır.”

Taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilen noterlerin, bu işleme verdikleri emeğin ve harcadıkları zamanın karşılığı olarak bu fıkıradaki noterlik ücreti düzenlenmiştir. Bu elbette gerekli bir düzenlemedir fakat noterlerin kusursuz sorumluluğunun ağırlığı düşünüldüğünde bu ücret dahi noterleri, yeni gelen yetki konusunda memnun etmeye yetmeyecektir<sup>166</sup>.

10. “Taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere hizmet bedeli alınır ve bu işlemler sebebiyle noterlere herhangi bir pay veya aidat ödenmez.”

<sup>165</sup> Harçlar Kanunu m.128; “Gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurlar harcın ödenmesinden mükellefler ile müteselsilen sorumludurlar.”

<sup>166</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s. 149.

Sanki işlemler Tapu Müdürlüğünde yapılmıyormuşçasına taraflardan alınan hizmet bedeli TKGM'ye gelir olarak kaydedilmektedir. Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi (TAKPAS) sistemi ile noterlerle iletişim hâlinde olan Tapu Müdürlüğü için bu düzenleme olağan karşılanabilir.

11. *“Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının mütalaası alınarak Adalet Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”*

Bu fıkrada bahsedilen; 11.01.2023 tarihli ve 32070 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, *“Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”* isimli düzenlemedir. Geçici Madde 1 hükmüne göre<sup>167</sup> bu yönetmeliğin uygulanması da bilişim sisteminin kurulmasına kadar ertelenmiş olup bilişim sisteminin kurulmasıyla birlikte hem Noterlik Kanunu'nda bahsedilen değişikliklerin hem de bu konuda çıkan yönetmeliğin birlikte uygulanmaya başlanacağı düzenlenmiştir. Bu madde dikkate alındığında, 04.07.2023 tarihinde uygulanmaya başlanan Noterlik Kanunu değişikliğiyle birlikte ilgili Yönetmelik'in de uygulanmasına başlandığını söylemek mümkündür.

## **B. Noterlerin Hukuki Sorumluluğu (m.162)**

Aynı torba kanun ile 28.06. 2022 tarihinde noterlerin hukuki sorumluluğa ilişkin NK m. 162'ye de bir ekleme yapılmıştır. İlgili madde aynen şu şekildedir;

- (1) *“Stajyer<sup>168</sup>, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar.*
- (2) *(Ek fıkra: 23/6/2022-7413/13 md.) Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder. Notere karşı açılacak davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür.*

<sup>167</sup> *“Bu Yönetmelik hükümleri Kanununun geçici 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, aynı Kanunun 61/A maddesinde kurulması öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmi internet sitesinde duyurulduğu tarihe kadar uygulanmaz.”*

<sup>168</sup> Kelimenin doğru yazılışı için bkz; <https://sozluk.gov.tr/>; “stajyer”

(3) *Noter, birinci ve ikinci fıkralar gereğince ödediği miktar için, işin yapılmaması, hatalı yahut eksik yapılmasına sebep olan stajiyer veya noterlik personeline rücu edebilir*<sup>169</sup>.”

Öncelikle bu maddenin birinci fıkrasından; noterlerin, yaptıkları tüm işlemlerden dolayı taraflara verdikleri zarardan kusursuz olarak sorumlu tutuldukları sonucunu çıkarabiliriz. Çünkü; kendileri bizzat değil de yanındaki diğer görevliler zarara sebep olsalar bile sorumluluk noterlere yüklenmiştir<sup>170</sup>. Ayrıca diğer görevlilerin kusursuz olmaları da noterleri sorumluluktan kurtaramayacaktır. Aynı zamanda noterlerin kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulmaları kanunen mümkün değildir dolayısıyla burada ağırlaştırılmış objektif özen sorumluluğu vardır<sup>171</sup>.

İkinci fıkrada taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinden doğan işlemler nedeniyle noterlerin sorumluluğu düzenlenmiş olup birinci fıkranın kapsayıcılığını nedeniyle bu sözleşme açısından da noterlerin kusursuz sorumlu olduğunu dolayısıyla zaten var olan özen sorumluluğunun kapsamının genişletildiği söylenebilir<sup>172</sup>.

Karşılaştırma yapmak açısından tapu memurlarının sorumluluklarına bakmak gerekirse; TMK m.1007’de tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan bir zarar varsa

<sup>169</sup> NK m.162, dipnot 2; “23/6/2022 tarihli ve 7413 sayılı Kanununun 13 üncü maddesiyle bu fıkra da yer alan “birinci fıkra” ibaresi “birinci ve ikinci fıkralar” şeklinde değiştirilmiştir.”

<sup>170</sup> Devletin sorumluluğu açısından tapu görevlisinin vermiş olduğu zarar ile tapu memurlarına işlem sırasında yardımcı olan kişilerin verdiği zarar arasında fark olmadığı dolayısıyla yardımcı kimselerin fiillerinin asıl kimselerin fiilleri gibi görüldüğü başka bir durum için, bkz; GÖRGEÇ, Başak: “Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı”, *MÜHFHAD*, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s.1189; “Zira devlet öncelikli olarak tapu görevlisinin fiilinden sorumlu olsa da tapu görevlisinin tapu sicilinin tutulması esnasında yardımcı kişi kullanması halinde de devlet meydana gelen zarardan sorumlu olur. Tapu görevlisinin kullanmış olduğu yardımcı kişinin yetkili ya da yetkisiz olması ise devletin sorumlu tutulması açısından önem arz etmez.”

<sup>171</sup> ERDOĞDU BİLGİLİ, Bahar: “Noterin Hukuki Statüsü ve Hukuki Sorumluluğu Sorunu”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi (YBHD)*, Cilt 8, Sayı 1, Yıl 2023, s.73-74; “Bu sorumluluk, yargı kararlarında ağırlaştırılmış kusursuz sorumluluk olarak ifade edilmektedir. Ağırlaştırılmış kusursuz sorumluluk ifadesi, noterin çalıştırdığı kişilerin işlemlerinden de sorumlu olması ve adam çalıştırmanın sorumluluğunda mümkün olan kurtuluş kanıtı olanağının (gerekli özeni gösterdiğinin ispatı) noterlerin sorumluluktan kurtulması için tanınmamasından kaynaklanmaktadır. Noterler hem kendi işlemlerinden hem de çalıştırdıkları kişilerin işlemlerinden kaynaklanan hukuki sorumluluktan, ancak illiyet bağının yokluğunda kurtulabilmektedirler.”

<sup>172</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.164-165; “Noterlerin hukuki sorumluluğu, nitelik itibarıyla ağırlaştırılmış özen (sebeup) sorumluluğudur...kendisinin ya da çalışanın kusurlu olması şart değildir...noterlerin sorumluluğu, bu işlemlerden doğabilecek zararı kapsayacak şekilde genişletilmiştir.”

bu zarardan öncelikle Devletin kusursuz sorumlu olduğu<sup>173</sup>, işlemi yapan görevlinin kusuru varsa görevliye rücu edileceği kusuru yok ise rücu edilmeden zararın devlet üzerinde kalacağı düzenlenmektedir. Burada devletin sorumluluğu aslidir yani görevlinin kusurundan kaynaklanan bir zarar doğmuş olsa bile zarar gören kişi zararı veren görevliye değil de öncelikle devlete dava açmak zorundadır<sup>174</sup>. Böylece asli sorumluluğun; -işlem konusunun taşınmazlar olduğu da düşünüldüğünde- olası büyük miktardaki zararları ödeme güclüğü içine düşecek şahıslar yerine bu zararın Devlet tarafından tanzim edilmesini sağladığı için zarar görenin zararının daha hızlı karşılanmasına ve tapu siciline olan güvenin devam etmesine hizmet ettiğini ifade edebiliriz<sup>175</sup>. Ayrıca belirtmek gerekir ki tapu görevlisi bilerek ve isteyerek zarara sebebiyet vermiş ise artık Devlet yanında görevliye doğrudan tazminat davası açılabilmesi de mümkün olacaktır<sup>176</sup>.

İki sorumluluğu karşılaştırdığımızda ise tapuda tapu görevlileri ile devlet arasında devletin asli sorumlu olmasına benzer bir uygulamanın noterler açısından

---

<sup>173</sup> TMK m.1007/1-2; “*Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.*”; Bkz, Aktaran (Akt.) TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.165, dipnot 48; “*TMK m. 1007’de öngörülen kusursuz sorumluluk, yalnızca gerçek hak sahiplerinin uğradıkları zararları değil, tapu sicilindeki yolsuz kayda güvenerek işlem yapan, fakat bu güvenleri korunmayan iyiniyetli üçüncü kişilerin uğradıkları zararları da kapsar.*”; GÖRGEÇ, Başak, s.1187-1188; “*Burada kusurun aranmadığı kişi tapu görevlisidir. Diğer bir ifade ile tapu görevlisinin zararın meydana gelmesinde kusurunun olup olmaması devletin sorumluluğu açısından önem taşımaz. Devletin ise gerçek kişi olmamasından dolayı kusurundan bahsetmek zaten söz konusu olamaz.*”; CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye, s. 175.

<sup>174</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.165; GÖRGEÇ, Başak, s.1187; “*Bu konuda zarara neden olan kişinin devlet memuru olmasından dolayı 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu’nun 13. maddesinin dikkate alınması gerekir. İlgili hüküm uyarınca; kişiler kamu hukukuna tabi görevlerle ilgili olarak uğradıkları zararlardan dolayı, görevi yerine getirirken zarara neden olan görevliye değil, ilgili kurum aleyhine dava açarlar. Bu düzenleme ile TMK m. 1007 bir arada düşünüldüğünde zarar görenin, zarara neden olan görevliye doğrudan başvurmamayaacağı sonucuna ulaşılmaması gerekir.*”; CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye, s.175-176.

<sup>175</sup> GÖRGEÇ, Başak, s.1186-1187; CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye, s.175.

<sup>176</sup> GÖRGEÇ, Başak, s.1187; CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye, s.176; “*Fakat zarara bilerek ve kötü niyet taşıyarak yol açmışsa memura tazminat davası açılması kabul edilebilir olacaktır.*”; Ayrıca bkz. Bu sıkıntılar önüne geçebilmek ve hem tarafları hem de işlemi yapan tapu memurlarını güvence altına alacağı düşünülen ve ülkemizde kullanılıp yaygınlaştırılması önerilen “Tapu Sigortası Sistemi” konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Candan, Hakan/ Arslan, Şadiye: “Türkiye’de Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Kusursuz Sorumluluğu ve Rücu Sistemine Alternatif Bir Yöntem: Tapu Sigortası Sistemi”, Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi, Cilt 17, Sayı 2, Yıl 2021, s. 167-190.

getirilmediğini fark etmekteyiz. Her ne kadar noter ile noter çalışanı arasında “noterin asli sorumluluğu” düzenlenmiş ise de devlet ile noter arasında “devletin asli sorumluluğu” düzenlenmediği, noter ile devlet arasında müteselsil bir sorumluluk benimsendiği görülmektedir. Oysa tapuda olduğu gibi; noter ve noter çalışanları ile devlet arasında da “devletin asli sorumluluğu” benimsenip noterlere ancak kusurun varlığında başvurulmasının daha hakkaniyetli olacağını, mevcut düzenlemenin noterlere bir haksızlık olduğunu düşünmekteyiz. Maddenin devamında geçen; “*Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder.*” ifadesinden ve bir önceki “*Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur.*” cümlesindeki “-de” bağlacından noterlerin sorumlu olduğu zararların tazmini için direkt notere dava açma zorunluluğunun bulunmadığını anlamaktayız<sup>177</sup>. Dikkat etmemiz gerek husus ise TMK m.1007’de; “*Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.*” ifadesi yer alırken bu düzenlemede kusur kelimesinin yer almamasıdır. Yani noterlerin sorumluluğunda devlet şartlar ne olursa olsun rücu etmektedir. Bu sebeple Devletin zarardan gerçek anlamda sorumlu olmadığını, sadece zarar görenin zararının daha kolay ve çabuk karşılanmasına hizmet ettiğini söyleyebiliriz.

Öğretide bu farklılıkların, noterlerin hukuki statüsünün net olmamasından kaynaklandığı savunulmaktadır; hukuki statüleri serbest meslek olan avukatlar, kendi davranışlarından dolayı kusursuz olduklarını ispatlayamadıkları sürece müvekkillerine kaşı sorumludurlar (kusur sorumluluğu); çalışanlarının davranışlarından dolayı ise kusursuz sorumlu olsalar da özen yükümlülüğüne uygun davrandıklarını ispatladıkları anda bu sorumluluk kurtulmaları (kurtuluş beyannamesi getirmeleri) mümkündür.<sup>178</sup> Kamu hizmeti yapan tapu memurlarının davranışları nedeniyle meydana gelen zararlardan ise devletin asli ve kusursuz sorumlu olduğunu ifade etmiştik. Yani tapu görevlilerinin kusurları varsa devlet tarafından kendilerine

---

<sup>177</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.173; “...*tazminat davasının önce Devlete karşı açılmasını emreden bir düzenleme olmayıp, Devletin tazminat ödemesi ihtimalinde, noterin rücu sorumluluğunu vurgulamaktadır...Bu ifade biçimi burada TBK m. 61 çerçevesinde teselsül durumunun söz konusu olduğunu; aynı zarardan çeşitli sebeplerle sorumlu olan Devlet ve noter hakkında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümlerin uygulanacağını göstermektedir.*”

<sup>178</sup> ERDOĞDU BİLGİLİ, Bahar, s.85-86.



rücu edilmekte, kusurları yoksa edilmemektedir öyleyse tapu görevlileri için de kusur sorumluluğu vardır diyebiliriz. Noterler açısından ise kamu görevi yaptıkları hâlde asli sorumlu olanın devlet değil kendileri olduğunu bu düzenlemeden görmekteyiz. Biz de öğretilerdeki savunulduğu gibi<sup>179</sup>; noterler serbest meslek olarak görülüyorlar ise avukatlarda olduğu gibi kendi fiilleri açısından kusur sorumluluğu ve çalışanlarının kusurundan dolayı ise kusursuz sorumlu olsalar da en azından kurtuluş kanıtı getirebilmeleri gerektiğini; kamu görevlisi olarak görülüyorlarsa da tapu görevlilerinde olduğu gibi devletin asli sorumlu olup noter çalışanlarının ancak kusuru var ise rücu edilebilmesi gerektiği özetle kanun koyucunun noterlerin hukuki statüsüne netlik kazandırması ve noterleri hangisine daha yakın görüyorsa ona uygun bir sorumluluk getirerek adaleti sağlaması gerektiği kanaatindeyiz. Bu şekildeki belirsizlik devam ettiği sürece noterlerin dezavantajlı duruma düştükleri ve sorumluluklarının çok fazla olduğu aşikârdır.

Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi açısından yeni düzenleme ile gelen sorumluluklarını incelemeye devam etmek gerekirse; öncelikle bu sözleşmeyi noterlerin bizzat düzenleme şeklinde yapmalarının zorunlu olduğunu ve bizzat yapmazlarsa bu davranışın başlı başına hukuka aykırılığa neden olacağını ifade etmiştik.

Başka bir önemli konu ise; tapudaki yolsuz tescil mevcut iken, noterde yapılan taşınmaz satış sözleşmesi ve ardından bu sözleşme dayanak alınarak yapılan tescil neticesinde, iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazandığı bir olayda kimlerin sorumlu olacağı sorundur. Bu noktada dikkat çekmek isteriz ki kanunen devletin asli sorumluluğu, “tapu sicilinin tutulmasından” doğmakta iken noterlerin asli sorumluluğu ise, “taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden” dolayı meydana gelmektedir. Öyleyse örneğimizdeki tapu sicilindeki yolsuzluktan ortaya çıkan zarardan dolayı devletin sorumlu tutulacağını, noterlerin bu zarardan dolayı sorumluluğunun bulunmadığını; noterlerin sadece resmi şekle vücut veren sözleşmeleri yapmakla sorumlu olacaklarını söyleyebiliriz<sup>180</sup>. Bu ifadeden çıkarılacak

<sup>179</sup> KURT, Leyla Müjde: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, Sayı 2, Yıl 2014, s.96-97.

<sup>180</sup> ÖZMEN, s.539.

bir diğer sonuç ise tapu memurlarının da resmi senedin düzenlenmesindeki yanlışlıklardan sorumlu olmayacaklarıdır fakat bu durum tapu memurlarının resmi senedi kontrol etmelerine gerek olmadığı şeklinde yorumlanmamalıdır en azından şekli anlamda geçerliliğini araştırmalıdır<sup>181</sup>.

Tapu sicilinin tutulması kavramından ne anlaşılması gerektiği konusunda biraz daha ayrıntılı bilgi vermek gerekirse; TMK m.997/2’de tapu sicilinin nelerden oluştuğu düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; “Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur.” Bu asli unsurlar dışında TMK m.997/3’ün yaptığı atıf ile yürürlükteki tüzükte bazı yardımcı sicillerin de düzenlendiğini görmekteyiz<sup>182</sup>. İlgili tüzük<sup>183</sup> m. 7/3 gereğince bu yardımcı siciller; aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili ve tapu envanter defterinden oluşmaktadır<sup>184</sup>. Görüldüğü gibi tapu sicili tüm bu asli ve ferî unsurlarla birlikte bir bütündür ve bu unsurlara kaydedilen bilgilerde tapu memurlarınca yapılacak hukuka aykırı bir fiil ile zarar meydana gelirse veya tapu memurunun kaçınma davranışı ile yapması gerekeni yapmadığı hallerde devletin kusursuz sorumluluğu söz konusu olacaktır<sup>185</sup>. Ayrıca belirtmek isteriz ki tapu sicilinin tutulması sadece sicile yapılacak kayıtlar ile sınırlı değildir; işlemlere dayanak teşkil eden belgelerin saklanması, ilgililere gereken bildirimlerin yapıp onlara sicillerden suret verilmesi ve sicillerin ilgililerince incelenmesinin sağlanması

---

<sup>181</sup> GÖRGEÇ, Başak, s.1195; “Tapu görevlisi, söz konusu resmi senet açısından tarafların iradelerinin tam olarak yansıtılıp yansıtılmadığı ya da senedin esasına ilişkin unsurları kontrol etme yükümlülüğü yoktur. Ancak tapu görevlisi şekli denetim gerçekleştirirken esasa ilişkin bir yanlışlık ya da eksikliğin varlığından şüphelenir ise bunu araştırmadan tescil işlemini gerçekleştirmemelidir. Senedin şekli anlamda geçerli olup olmadığı araştırılması ve esasa ilişkin bir geçersizlik olduğundan şüphelenilmemiş olması durumunda, tescilin geçersiz bir resmi senede dayanması tapu sicilinin tutulması bakımından devletin sorumlu olmasına neden olmaz. ...resmi senedin şekli anlamda geçerliliğinin araştırılması kapsamına, tescile dayanak olan işlemin geçerliliği için izni alınması gereken kişilerin rızalarının olup olmadığının da tespiti gerekir.”

<sup>182</sup> TMK m.997/3; “Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.”

<sup>183</sup> MEZKİT, Mesut, s.95; “Gerçekte, TST, TKGM'nin anayasasıdır.”

<sup>184</sup> 28738 sa. TST m.7/3; “Yardımcı siciller: a) Aziller sicili, b) Düzeltmeler sicili, c) Kamu orta malları sicili, ç) Tapu envanter defteri.

<sup>185</sup> ERBEK ODABAŞI, Özge, s.197-199.

vb. durumlar ile tapu kütüğüne taşınmazın kaydedilmesinin ardından tapu siciline yapılacak kayıtlar da sicil tutma kavramı içinde değerlendirilmektedir<sup>186</sup>.

Tartışılması gereken bir diğer konu ise; noterin “hatalı olarak düzenlediği resmi sözleşmenin” dayanak alınarak tapuda gerçekleştirilen tescil nedeniyle meydana gelen zarardan kimlerin sorumlu olacağıdır. İncelediğimiz Noterlik Kanunu m.162’ye uyan bir durum söz konusu olduğundan burada şartları varsa noterlerin sorumlu olacağı kesindir. Peki noterlerle birlikte tapu dolayısıyla Devlet de sorumlu olacak mıdır? Sonuçta olayımızda her ne kadar resmi sözleşmenin düzenlenmesinden meydana gelen bir hata olsa da aynı zamanda tapu sicilinde de (hatalı sözleşme dayanak alındığı için) yolsuzluk mevcuttur. İşte bu hâlde ikisinin de sorumlu tutulacağını söylemek mümkündür. Öyleyse sadece Devlet’e dava açılarak iç ilişkide tapunun kusuru varsa işlemleri yapan noter ve tapu memurlarına rücu edileceğini ifade edebiliriz. Ya da noterdeki işlem için direkt noterin bizzat kendisini tapudaki işlem için de Devlet’i birlikte davalı göstermek de anılan kanuni düzenlemelere baktığımızda mümkün görünmektedir.

Bazı yazarlar; noterde meydana gelen zararın tapu müdürlüğünün eksik ya da yanlış bilgilendirmesinden kaynaklandığı hâllerde, noterin zarar görene karşı yine Devlet ile birlikte kusursuz sorumlu olacağını ve tapu memurunun kusuru Devlete izafe edileceğinden, bu durumun iç ilişkide tazminatın paylaşılmasında göz önünde tutulacağını ifade etmektedirler<sup>187</sup>. Tapu tarafından “eksik bilgi ve belge” verilmesi durumunda, noterin bu eksikliği fark edebilecek veya fark etmesi gereken bilgi ve donanımına sahipken gerekli dikkat ve özeni göstermediği için fark edemeyip tapudan eksikliğin giderilmesini istemediği için zarar meydana gelmişse öğretilen çözüm mantıklıdır zira daha önce bahsettiğimiz gibi kanun ve yönetmelikte noterlere eksikliğin tapudan istenmesi gibi bir yükümlülük yüklenmiştir. Ancak tapu tarafından noterlere verilen “yanlış bilgi ve belge” durumunda dahi noterlerin de sorumlu tutulmasının açıkça adaletsiz ve hukuka aykırı olduğu kanaatindeyiz.

<sup>186</sup> ERBEK ODABAŞI, Özge, s.199-201.

<sup>187</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.169.

Yönetmeliğe göre;<sup>188</sup> noterlerin, sözleşmenin esas unsurlarından olan satış bedelinin doğruluğu için de -özellikle de kurtuluş kanıtı bile getirilemeyen kusursuz sorumlulukları düşünüldüğünde- son derece geniş bir araştırma yaparak taşınmazın satış bedelinin rayiç değer olarak gösterilmesinin önemli olduğu ifade edilmektedir. Çünkü bedel, rayiç değerinin altında olursa noterlikte yapılan işlem ile hem harçlar kanunu gereğince alınması gereken harç daha az alınarak devletin zarar görmesine neden olunacak hem de böyle bir durumda belki de ortada bir aşırı yararlanma veya muvazaa olduğu fark edilerek tarafları aydınlatması gerekmesine rağmen noterin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle zarar görenler olacaktır. Her iki durumda da kusursuz sorumluluğun doğmaması için noterlerin bu konuya önem vermeleri gerekmektedir<sup>189</sup>.

Bu açıklamadan sonra noterlerin tüm ilgililerin tarafsız danışmanı olduğu, bir sorun gördüğünde mutlaka tarafların dikkatini çekmesi ve durumu açıklaması gerektiği; geçerli bir hukuki işlem yapması gerektiği için işlemin geçersizliğine sebep olacak hata, hile, muvazaa, aşırı yararlanma, ehliyetsizlik vb. tüm durumlara gerekli hassasiyeti göstermesi ve bu doğrultuda aldatmaya maruz kalan ya da sömürülen ilgiliyi uyarması gerektiğine dikkat çekmek isteriz<sup>190</sup>. Benzer açıklamaları tapu memurları için de yapmak mümkündür. Örneğin tapu memurlarının da kimlik bilgisi, vekaletname gibi belgelerin sahteliğine dikkat etmesi, işlem yapacak kişilerin akıl sağlığının yerinde olup olmadığını kontrol amaçlı taraflara sorular sorması ve akıl sağlığından şüphe gördüğü durumlarda sağlık raporu alması gerekmektedir<sup>191</sup>.

---

<sup>188</sup> Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.5/3-c; *“Taşınmazın emlak vergi değeri ile taraflar arasında belirlenen satış bedeli, yabancı gerçek kişilerin alıcı taraf olduğu işlemlerde ise döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası tutar, işlenir.”*

<sup>189</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.161-162.

<sup>190</sup> Noterlik Kanunu Yönetmeliği m.91/3; *“Hukuki işlerin belgelendirilmesi anında ilgili iradesini serbestçe ve kendi isteğine uygun olarak beyan etmelidir. Beyanın tam ve eksiksiz olarak yazılması gereklidir. Yapılan işlemin niteliğine göre gerekli soruların sorularak işlemin sonucu hakkında ilgiliye açıklama yapılması gereklidir.”*; TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.161-1612 ve 168.

<sup>191</sup> CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye, s.183.

Maddenin ilk fıkrasında geçen; “bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından” ifadesi ile<sup>192</sup> taşınmaz satış sözleşmeleri için eklenen ikinci fıkrada geçen; “taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden” ifadeleri dikkate alındığında genel sorumluluğun düzenlendiği ilk fıkrada yapmama yükümlülüğüne aykırılıktan; ikinci fıkrada ise yapma yükümlülüğüne aykırılıktan bahsedebiliriz. Bunun sonucu olarak öğretide; noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi yapmayı reddetmeleri ihtimalinde meydana gelen zarardan birinci fıkra gereğince sorumlu olacağı belirtilmektedir<sup>193</sup>.

Sahte belgeye dayalı olarak yapılan işlemlerde Devlet’in TMK m. 1007 uyarınca sorumlu olup olmadığı konusu tartışmalıdır<sup>194</sup>. Bizim de katıldığımız görüşe göre resmî belgenin sahteliği tapu sicilinin tutulmasından ileri gelmediği için sahte resmî belgenin düzenlenmesinden dolayı Devlet’in m.1007 açısından sorumluluğuna gidilemeyecektir. Fakat bu sahte resmî belge dayanak alınarak tescil gerçekleşir ise devletin kusursuz sorumluluğuna gidilebilmelidir<sup>195</sup>.

Malikin sahte kimlik bilgileri kullanılarak satış konusunda vekaletname vermiş gibi gösterilen ve bu vekaletname kullanılarak malikin haberi olmadan taşınmazın başkasına satıldığı dolayısıyla tapuda tescil işleminin gerçekleştiği bir olayda sahteliğin sonradan fark edilmesi üzerine tapu müdürlüğü tarafından yolsuz tescil nedeniyle tapu kaydının iptali için dava açılmıştır. Yerel mahkemece davacı idarenin

---

<sup>192</sup> Tapu memurları açısından da durum bu şekildedir, bkz; GÖRGEÇ, Başak, s.1189; “Devletin tapu sicilinin tutulmasından sorumlu tutulabilmesi için öncelikli olarak tapu görevlisinin tapu sicilini tutma fiilinde bulunması gerekir. Ancak buradan devletin sadece tapu sicilinin tutulmasında yapılmaması gereken bir kaydın yapılması halinde sorumlu olacağı sonucu çıkarılmamalıdır. Devlet pekala tapu görevlisinin yapmaması gereken bir fiili gerçekleştirerek tapu sicilinin yanlış tutulmasına neden olması halinde sorumlu olacağı gibi gerçekleştirilmesi gereken bir kaydın yapılmaması da devletin sorumluluğuna yol açar.”

<sup>193</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.166.; Ayrıca aynı eserin 166. sayfasında ve 49. dipnotta; “Noterin sözleşme yapmayı reddetmesi hâlinde, bu süreçte meydana gelebilecek zarardan TMK m. 1007’ye göre Devletin sorumlu olması gerektiği görüşünde...” şeklindeki ifade ile bu görüşteki yazarlar belirtilmiş olup bu görüşe katılmadığımızı ifade etmek isteriz çünkü noterde resmi sözleşmenin düzenlenmemesinden meydana gelen zarar tapu sicilinden kaynaklanan zarar ile aynı anlama gelmez. Bu nedenle sadece tapu sicilinden doğan zararlardan sorumluluğu düzenleyen TMK m. 1007’ye gidilemeyeceği kanaatindeyiz.

<sup>194</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, s.148-149, “Biz bu zararların tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından ileri gelmediği kanaatindeyiz.”; MEZKİT, Mesut, s.44.

<sup>195</sup> GÖRGEÇ, Başak, s.1200.

aktif husumet ehliyetinin yokluğu nedeniyle dava reddedilmiştir. Yargıtay ise bu davada Anayasa m.40/3, m.129/5; TMK m.1007, m.1025 ve Tapu Sicili Tüzüğü (TST) m.74 hükümlerini birlikte yorumlayarak davacı idarenin tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumlu olduğunu, devletin kusursuz sorumluluk gereğince tazminata mahkûm edilebileceği gözetildiğinde somut olayda davacı idarenin dava açmasında aktif husumetinin bulunduğuna hükmetmiştir<sup>196</sup>.

Yargıtay'ın 2022 tarihli bir başka kararında da icra işlemlerinde yapılan sahtecilikle, taşınmazın cebri icra yoluyla satışının yapıldığına dair sahte evrak düzenlenerek bu evrak ile, taşınmazın tapuda devrinin gerçekleşmesi üzerine yine Yargıtay'ca, Devlet'in sorumlu olduğuna hükmedilmiştir<sup>197</sup>.

Tescile dayanak alınan belgenin oluşturulmasında veya tescilin yapılmasında sahte vekaletname veya sahte mirasçılık belgesi kullanılmış olması konusunda öğretide bazı yazarlar; gerekli özenin gösterilmesine rağmen vekaletname ya da mirasçılık belgesinin sahte olduğunun anlaşılacağı durumlarda devletin tapu sicilinin tutulmasından dolayı sorumluluğuna gidilemeyeceğini savunurlar<sup>198</sup>. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluk olacağı için sahtelik anlaşılammış olsa bile Devlet'in sorumluluğuna gidilmesi mümkündür<sup>199</sup>.

<sup>196</sup> Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2020/1429, K. 2020/2972, T. 22.06.2020.

<sup>197</sup> Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E. 2020/8444, K. 2022/3545, T. 03.03.2022; “...icra kaşesi-mührü- icra müdürünün imzası sahte olarak temin edilerek cebri icra yolu ile ...' a satışının yapıldığına dair sahte evrak düzenlendiği, sahte olarak üretilen cebri icra yolu ile tescil yazısına dayalı olarak dava konusu taşınmazın tapuda devir ve tescilinin davalı ... adına gerçekleştirildiği ... Kusurun varlığı ya da yokluğu Devletin sorumluluğu için önem taşımamakta; sadece, Devletin memuruna rücu halinde iç ilişkide etkili olmaktadır. Bu itibarla yukarıda açıklandığı gibi sahtecilik yapılması nedeniyle davacının uğradığı zarardan TMK'un 1007.maddesi gereğince Devlet sorumludur...”

<sup>198</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, s.148-149; “Meğer ki, sahteliği belli bir nüfus cüzdanı, vekâletname veya mirasçılık belgesi kullanılmış ve tapu memuru gerekli incelemeyi yapmayı ihmal etmiş olsun. Bu takdirde zarar hem belgenin sahteliğinden hem de tapu memurunun sicille ilgili görevini yerine getirmemesinden doğmuştur. Bu sebeple Devlet sorumlu olur.”; Bu görüşü savunan öğretideki diğer yazarlar için bkz. GÖRGEÇ, Başak, s.1200, dipnot 37'deki yazarlar.

<sup>199</sup> GÖRGEÇ, Başak, s.1200-1201; “...Üstelik bu durum tapu görevlisinin hukuki sebepten yoksun bir tescil yapmış olması anlamına gelir ki bu da yolsuz tescil olur. Buradaki zararın da devletten istenmesine imkan verilmesi gerekir.”

1955 tarihli eski bir Yargıtay HGK kararında da benzer bir durum davaya konu olduğunda Devletin de 1007 kapsamında sorumlu olacağına hükmedilmiştir<sup>200</sup>. Bu hükmün gerekçesi ise şu şekilde açıklanmıştır; “...*Hadise mücerret noterlikte başlayıp biten ve tapu sicilinin tutulması ile ilgili bulunmayan bir muamele olarak tasvir edilemez. Çünkü zarar, sahte vekâletname tanzimi ile değil, bu vekaletnamenin tapu muamelesine mesnet ittihaz edilmesi ile husule gelmiştir...*”

Yargıtayın güncel bir başka kararında da noterde düzenlenen sahte vekaletname kullanılarak tapuda yapılan yolsuz tescil nedeniyle uğranılan zarardan hem noterin hem de tapunun sahte vekaletnameyi kullanan kişi ile birlikte sorumlu olduğuna oyçokluğu ile hükmetmiştir<sup>201</sup>. Yargıtay kararındaki muhalif görüşe göre;

---

<sup>200</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK.) 5.10.1955, 4/58-64(Akt. Mezkit, Mesut, s.49); “*Davacının aynı hakkı tapu sicil muhafızlığında sahte vekâletnameye müsteniden yapılan muamele ile bertaraf edilmiştir. Tapu sicil muhafızının tatbik etmesi gereken hukukî esasın ihlâl edilmiş olması halinde hukuka aykırılık durumu mevcut sayılacağı gibi, tapu memurunun faaliyetleri çerçevesine giren herhangi bir muamele, tapu kütüğünün tutulması muamelesi ve böyle bir muamelenin kanuna aykırı şekilde yapılmış olması dolayısıyla meydana gelen bir zarar tapu kütüğünün tutulmasının neticesi olarak bir zarar sayılır. Dávaya esas olan hadisede sahte vekâletname istimal edilmek suretiyle temsil hakkındaki kanun hükümleri yerine getirilmeden tapu sicillerine kayıt düşürülmüş ve davacının aynı hakkı sona erdirilmiştir. Hadise mücerret noterlikte başlayıp biten ve tapu sicilinin tutulması ile ilgili bulunmayan bir muamele olarak tasvir edilemez. Çünkü zarar, sahte vekâletname tanzimi ile değil, bu vekaletnamenin tapu muamelesine mesnet ittihaz edilmesi ile husule gelmiştir ... Tapu sicil muhafızlığının hukuka aykırı şekilde muamelesiyle zarar arasında illiyet rabitası mevcut olunca bu zarardan Devlet’in mesul tutulması icap eder. Burada tapu muamelesini yapan memurun kusurlu olup olmadığının taharrisine (araştırılması) lüzum yoktur.*”

<sup>201</sup> Yargıtay 5. HD., E. 2021/8752, K. 2021/15261, T. 16.12.2021, “... *Noterlerin hukukî sorumluluğunu düzenleyen anılan maddede kusurdan söz edilmemiş olduğundan, noterlerin bu göreve ilişkin kişisel sorumluluklarının, kusursuz sorumluluk esasına göre düzenlendiği, mevcut mahkumiyet hükmü karşısında artık gerçekleşen zararlar noterin katibinin eylemi arasında illiyet bağının ispatlanmış olduğu, bu halde davalı ...’ın kusursuz sorumluluk ilkesi gereği zarardan davalı ... ile müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağı bu kez yapılan incelemede anlaşıldığından ... iş bu dosyadaki bilirkişi raporuna göre de vekaletnamenin iğfal kabiliyetinin olduğu anlaşılmıştır ... Bunun yanı sıra, her ne kadar davacı noterde düzenlenen sahte vekaletnameye dayalı olarak satın aldığı taşınmazın, sonradan yolsuz tescil nedeniyle tapu kaydının iptal edilerek gerçek maliki adına tescil edilmesi nedeniyle zarara uğramışsa da, kusurun varlığı ya da yokluğu devletin sorumluluğu için önem taşımamakta, sadece Devletin rücuu halinde iç ilişkide etkili olmaktadır... Bu nedenle, somut olayda 4721 sayılı TMK’nın 1007.maddesi uyarınca tapu sicilinin yanlış tutulması nedeniyle Hazinesinin sorumluluğu söz konusu olduğundan ...”*

vekaletnamenin sahte olması tapu memurunun fiili ile zarar arasındaki illiyet bağıını kesmektedir bu sebeple Hazine'nin sorumluluğuna gidilmesi yanlıştır<sup>202</sup>.

Benzer başka bir Yargıtay kararında da yine oy çokluğuyla Devletin sorumlu olması gerektiğine hükmedilmiştir. Bu Yargıtay kararına konu olan olayda, gerçek malikin bilgisi yokken sahte vekaletname ile taşınmazının üçüncü bir kişiye satılmış olup gerçek malik durumu fark ederek dava açmış akabinde mahkeme kararı ile taşınmazını geri almıştır. İyi niyetli üçüncü kişi ise satın aldığı taşınmazını kaybettiği için uğradığı zararın tazmini için m.1007 kapsamında Devlet aleyhine dava açmıştır. Yargıtay, sahteliği anlaşılmayacak derecede olan bir belge kullanılmış olsa da bu sahte bilgiler kullanılarak tapuda resmî belge düzenlenmesi ve tescilin gerçekleşmesi neticesinde zararın tapu sicilinin tutulmasından ileri geldiği gerekçesiyle Devletin kusursuz sorumlu olması gerektiğine hükmetmiştir<sup>203</sup>. Bu karardaki muhalif görüş de yukarıdaki muhalif görüşe benzer şekilde, iğfal kabiliyeti olan bir sahte belgenin işlemlerde esas alınmasında tapu memurlarının hukuka aykırı bir eyleminin olmadığı gerekçesiyle 1007'nin uygulanmaması gerektiğini savunmuştur. Bu görüşe göre, m.1007'deki sorumluluğun şartlarında her ne kadar kusur önemli olmasa da hukuka aykırı bir fiil, zarar ve illiyet bağıının mutlaka mevcut olması gerekir; olayda ise iğfal kabiliyeti bulunan bir sahteliğe neden olan üçüncü kişilerin eylemi tapu memurlarının fiili ile zarar arasındaki illiyet bağıını kesmektedir ve fiili hukuka aykırı olmaktan çıkarmaktadır<sup>204</sup>.

---

<sup>202</sup> Yargıtay 5. HD., E. 2021/8752, K. 2021/15261, T. 16.12.2021, muhalif görüş; *“bilirkişi raporuna göre de iğfal kabiliyeti olduğu belirtilen vekaletnamenin kullanımının tapu memurların göstermesi gereken denetleme ve özen yükümlülüğünü bertaraf edecek nitelikte olduğu dolayısıyla davacıların zararı ile tapu memurlarının eylemi arasında illiyet bağıının kesildiği gözetildiğinde yerel mahkemece davalı hazine yönünden davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmediğinden Hazinesinin de sorumlu olduğu yönündeki daire bozmasına ilişkin çoğunluk görüşüne katılmıyorum.”*

<sup>203</sup> Yargıtay 20. HD., E. 2017/9606, K. 2020/2076, T. 24.6.2020; *“...tapudaki işlemin sahtecilik yoluyla elde edildiği ve tescilin yolsuz olarak gerçekleştiği yargı kararları ile saptandığından ve davacının zararının kaynağının sahte işlemlerle sağlanan bu yolsuz tescil olduğu dikkate alındığında tapu sicilinin hatalı olarak tutulduğu ve TMK'nın 1007.maddesi kapsamında Devletin kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve davacının zararının tazmininin gerektiği kuşkusuzdur.”*

<sup>204</sup> Yargıtay 20. HD., E. 2017/9606, K. 2020/2076, T. 24.6.2020, muhalif görüş; *“... satış işlemi fiziken geçerlilik şartlarını taşıyan ancak içeriği itibarıyla sahte oluşturulmuş nüfus cüzdanı ve vekaletname kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Bu belgelerin iğfal kabiliyetlerinin olduğu ceza yargılaması ile sabittir. Tapu memuru yukarıda belirtilen mevzuat çerçevesinde şeklen geçerli*



Gerçekten de illiyet bağı mevcut olması sorumluluk için olmazsa olmaz dört unsurdan birisidir<sup>205</sup>. Örneğin; meydana gelen zararın bir taşınmaz için birden fazla sayfa açıldığı çift tapu durumundan kaynaklandığını düşünelim. Burada da zarar ile noterin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesi arasında illiyet bağının olmadığı savunulabilir. Fakat noter tapu bilişim sistemi vasıtasıyla kendisiyle paylaşılan belgelerden bu durumu fark edebilecek durumda ise o zaman illiyet bağının mevcut olduğu ve sorumluluğun devam edeceği söylenebilir<sup>206</sup>.

Çift tapu açılması durumunda tapu memurlarının sorumluluğuna gidilip gidilmeyeceği ise tartışmalıdır. Devletin sorumluluğuna gidilemeyeceğini savunan görüşe göre çift tapunun varlığı hâlinde tapu sicilinin aleniyetinden dolayısıyla hak sahipliği karinesinden bahsedilemeyeceği için gerçek hak sahibi olmayan kişinin tapudaki hatalı kaydına güvenerek işlem yapan iyiniyetli üçüncü kişi TMK 1023'e başvurarak hak elde edemez ve iyi niyet iddiası dinlenmez. Gerçek hak sahibi ve gerçek hak sahibinin tapudaki kaydına güvenerek işlem yapılmasında ise zaten sorun yoktur dolayısıyla onların bir zararı da yoktur. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise çift tapu durumu tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan bir durumdur ve buna sebep olan tapu memurları olduğu için Devlet'in kusursuz sorumluluğuna gidilmesi mümkün olmalıdır üstelik TMK m.1007'ye başvurulması için zarar görenin gerçek hak sahibi olmasına gerek yoktur, tapu sicilindeki hataya güvenen iyi niyetli kişiler de zararlarının tazmini için devlete başvurabilirler<sup>207</sup>.

Taşınmazın yüz ölçümünde yapılan hatalar gibi kayıt hataları da bir başka sorumluluk gerektiren durumdur. Yargıtay'a konu olmuş bir davada satıcı 2000 m<sup>2</sup>

---

*olan bu belgelere itibar ederek işlem yapmak yetki ve sorumluluğundadır. Şeklen geçerli olan vekâletnamenin varlığını doğrulattıktan sonra içeriği itibarıyla da doğru olup olmadığını denetleme görevi yoktur, olması da düşünülemez. Bu durumda tapu memurunun yürürlükteki mevzuatımıza göre ne gibi bir hukuka aykırı eyleminin olduğu ne yerel mahkeme kararında ne de Dairemizin kararında belirlenmiş değildir. Bu durumda hukuka aykırı eylemi olmayan tapu görevlileri nedeniyle Hazineyi TMK 1007.madde gereğince sorumlu tutmak mümkün değildir. ...üçüncü kişilerin sahte vekâletname ve nüfus cüzdanı kullanmak suretiyle kasıt ve ağır kusurunun illiyet bağı kestirginin kabulü gerektiği ve bu nedenle bozma kararı verilmesi kanaatinde olduğumdan..."*

<sup>205</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, s.166.

<sup>206</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, s.170.

<sup>207</sup> OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, s.148; GÖRGEÇ, Başak, s.1194-1195.

olarak sattığı taşınmazının, alıcının 4000 m<sup>2</sup>'ye yakın olarak düzelttirilmesi sonucu gerçeği öğrenmiş olup tapudaki yanlışlık sebebiyle uğradığı zararın tazmini için Devlet aleyhine dava açmıştır. Yerel mahkemece daha önce kendisinin bu yanlışlığı düzeltme imkânı olmasına rağmen yapmadığı için davası reddedilmiştir. Bölge Adliye Mahkemesi ise alıcıya sebepsiz zenginleşme davası açılarak zararının tazmin edilebileceği için Devlet'e dava açılmayacağı gerekçesiyle davayı reddetmiştir. Yargıtay ise kadastro işlemlerinin tapu işlemleri ile bir bütün olduğuna dolayısıyla kadastro ölçümlerinde yapılan hata nedeniyle tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğun düzenlendiği m.1007'ye başvurulabileceğine, davacının ister alıcıya sebepsiz zenginleşme davası ister direkt Devlete karşı tazminat açması konusunda seçimlik hakkı olduğuna hükmederek davanın reddine karar verilmesinin doğru bulunmadığını. Gerekçesini ise tapu sicilinden doğan zararın mutlaka tapu mevzuatından kaynaklanmasının gerekmediği, tapu sicilinde yapılan aykırılığın tapu mevzuatı dışındaki hukuk kurallarından da meydana gelmesinin mümkün olduğu ifadeleriyle açıklamıştır<sup>208</sup>. Kanaatimizce Yargıtay'ın değerlendirmesi yerindedir. Ayrıca Tapu memuru ile Devlet arasında daha önce de bahsedildiği gibi Devlet'in asli sorumluluğu gereği direkt Hazine'ye başvuru yapılmasının gerekmesi ile örneğimizdeki durum birbirinden farklı olup karıştırmamaya dikkat edilmelidir.

---

<sup>208</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2017/10368, K. 2020/2313, T. 01.07.2020; “*Tapu işlemleri, kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak, birbirini takip eden sıralı işlemler olup, tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK'nın 1007.maddesi anlamında Devlet sorumludur. Ancak anılan madde uyarınca Devletin sorumluluğu için öncelikle bir zararın bulunması ve bu zararın tapu sicilinin tutulmasından kaynaklı olması gereklidir... Tapu sicilinin tutulmasında kişi çıkarlarının korunması bakımından uyulması gereken kurallar tapu mevzuatı ile sınırlı olmayıp, bu mevzuat dışındaki hukuk kurallarına ve hukukun genel ilkelerine de uyulması gerekmektedir. Tapu müdür ya da memurlarının ihlal ettikleri hukuk kuralları ister genel olsun ister salt sicilin tutulmasıyla ilgili olsun her iki halde de ortaya çıkan sonuç tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmuş olmasıdır...Bu nedenle sicilin hukuka uygun tutulması kavramı tapu mevzuatına uygunlukla sınırlı bir kavram olmayıp, hukukun genel ilkelerine uygunlukta gerekmektedir.... Davacının, hem sebepsiz zenginleşme ilkesine dayanarak taşınmazı satın alan kişiye dava açma, hem de tapu sicilini hatalı tutan Hazineye karşı TMK'nın 1007.maddesine dayalı açma imkânı vardır, davacı bu iki yoldan birini seçebileceği gibi her iki sebebe dayanak dava açabilecektir.... Davacının zararının belirlenmesi gerekirken davacının sebepsiz zenginleşene karşı dava açma imkânı olduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...*”

Zarar konusunda dikkat edilmesi gereken husus ise, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmış ise ve bu dava sonucunda tapu sicilindeki yolsuzluğun düzeltilmiş olması durumunda mülkiyet hakkı kaybı olmayacağı için sadece yargılama giderleri ile yolsuz tescil süresince yoksun kalınan ürünler için (zararın gerçekleşmiş olduğu mahkeme kararıyla belirlenmişse) noterin ve Devlet'in sorumluluğuna gidebilecektir<sup>209</sup>. Bir başka örnek vermek gerekirse, taşınmazı satın alan bir kimsenin sahte vekaletname kullanan satıcıdan taşınmazı devraldığı anlaşıldığında gerçek malikin açtığı tapu iptal ve tescil davası sonucunda alıcının taşınmazını kaybettiği bir olay düşünelim. Böyle bir olayda alıcının uğradığı zarar için Devlet aleyhine dava açmasının mümkün olduğundan bahsetmiştik. Bu olayda Yargıtay tazminat olarak gerçek zararın ödenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Gerçek zararı tapu kaydının iptali nedeniyle, tapu malikinin mal varlığında meydana gelen azalma olarak açıklamıştır. Tazminat miktarının da zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar gören alıcının mal varlığı ne durumda olacak idiyse, aynı durumun tesis edilebileceği miktarda olması gerektiğine hükmetmiştir<sup>210</sup>. Gerçek zararın belirlenmesinde esas alınacak tarih de önemli bir diğer husustur. Yargıtay'a göre bu tarih zararın meydana geldiği tarihtir. Örneğimizde tapu iptali ve tescil istekli davanın kesinleştiği tarih itibariyle mülkiyet hakkı sona ereceğinden bu tarih esas alınarak tapusu iptal edilen gayrimenkulün niteliği ve değeri belirlenmelidir<sup>211</sup>.

<sup>209</sup> TANRIVER, Süha/ ERGÜNE Mehmet Serkan, s.169-170.

<sup>210</sup> Yargıtay HGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010; "Buradaki ilke; zarar doğurucu eylem, zarar görenin malvarlığında ne miktarda bir azalmaya neden olmuş ise, zarar verenin tazminat borcu da o miktarda olmalıdır. Öyle ise, oluşan gerçek zarar ne kadarsa, tazminat da o kadar olacaktır. Bir başka deyişle, ödenecek tazminat o miktarda olmalıdır ki, eğer zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar görenin malvarlığı ne durumda olacak idiyse, ödenecek tazminatla, aynı durum tesis edilebilirdi (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 05.03.2003 gün ve 2003/19-152 esas, 2003/125 karar; 29.09.2010 gün ve 2010/14-386 esas, 2010/427 sayılı ilamları).

<sup>211</sup> Yargıtay 20. HD., E. 2017/9606, K. 2020/2076, T. 24.6.2020; "Zarara uğrayan kişinin gerçek zararı ise tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihine göre belirlenecek olup, bu tarih ise zararın meydana geldiği tarihtir. 4721 sayılı TMK'nın 705/2. maddesi uyarınca tapu iptali ve tescil istekli davaların kesinleştiği tarih itibariyle mülkiyet hakkı sona ereceğinden bu tarih itibariyle tapusu iptal edilen gerçek ve tüzel kişilerin zararları oluşacaktır. Zararın meydana geldiği tarihe göre de tapusu iptal edilen gayrimenkulün niteliği ve değeri belirlenmelidir."

Son olarak Noterlik Kanunu m.162'nin emredici olduğu yani aksinin kararlaştırılmasının mümkün olmadığını ve noterlerin hukuki sorumluluğuna, haksız fiillerden doğan borç ilişkilerine ait esaslar olan TBK 49-76 maddelerinin uygun düştüğü ölçüde uygulanacağını belirtelim<sup>212</sup>. Örneğin; zamanaşımı konusunda haksız fiiller için uygulanan TBK m.72, birlikte sorumluluğun düzenlendiği TBK'nın 60, 61 ve 62. maddeleri noterlerin sorumluluğu için de uygulama alanı bulacaktır.

## SONUÇ

Makaleye; taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisinin henüz noterlere verilmediği dönemde, bu konudaki mevzuatta bulunan hükümleri ve bu hükümlerin uygulamada nasıl gerçekleştirildiğini inceleyerek başladık. Teorik hukuk bilgisi ile uygulamada çelişen ya da genel kanun ile özel kanunun çeliştiği noktaları tespit ederek eleştirel bir bakış açısıyla inceledik.

Makalede özetle; sözleşmeye vade ve koşul gibi kayıtların konulması teoride mümkün iken tapuda yapılan taşınmaz satış sözleşmesinde matbu sözleşmeler ile bu kayıtların konulmasına izin verilmediğinden ve bu durumun yarattığı sakıncalardan bahsettik. Ayrıca yine teorik hukuk bilgisine aykırı olarak tasarruf yetkisine sahip olmayan ya da gerçek malik olmayan kişilerin resmi taşınmaz satış sözleşmesi yapma iradelerinin engellendiğini anlattık. Ani edimle sözleşmenin hemen arkasına tescilin geleceği durumlar dışında kişilerin noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapmaları için yönlendirildikleri oysa noterde yapılan ön sözleşmenin de aslında asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesi gibi hüküm ve sonuç doğurduğundan bahsettik.

Olması gereken hukuk yönünden konuya bakmak gerekirse; yeni gelen değişiklikle noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesi doğrudur çünkü taahhüt işlemi ile tasarruf işleminin ayrı kurumlara verilmesi bu iki kavram arasındaki farkın daha ön plana çıkmasına ve yapılan hataların düzelmesine imkân verebilir. Ayrıca zaten noterler taşınmaz satış sözleşmesi vaadi adı altında yıllarca bu işlemi yapmaktadırlar. Üstelik noterler, kamu hizmetinde bulunan ve hukuk mezunu

<sup>212</sup> ERDOĞDU BİLGİLİ, Bahar, s.91.

kimseler oldukları için sözleşmenin tarafı olan kişilerin hukuki danışmanı konumunda olarak hukuk kimliklerinin etkisiyle insanlara güven aşılayacağını düşünmekteyiz.

Tapu mevzuatı ile noterlik mevzuatına yeni gelen hükümlerde yer alan, “resmi sözleşmeye tescil talebinin eklenmesi gerektiği” yönündeki düzenlemenin mevzuattan çıkarılması gerektiği görüşünderiz. Çünkü bu hüküm; teorik bilgiyle çelişen uygulama hatalarına neden olan düzenlemelerin başında gelmektedir. Ayrıca, mevzuata yeni gelen; taşınmaz satış sözleşmesi yapmak için notere başvuran kişilerin tasarruf yetkisine haiz olmadığı ya da satışa engel bir durumlarının varlığı halinde noterlerin işlem yapmayacaklarına ilişkin düzenlemenin de aynı gerekçelerle mevzuattan çıkarılması gerektiği kanaatindeyiz. Yine bu iki kurumda yapılan uygulama hataları konusunda, tescil ile sözleşmenin tabi olduğu farklı esasların karıştırılmaması, dolayısıyla insanların sahip olduğu sözleşme hürriyetine engel olunmaması açısından bu kurumda çalışan kimselerin meslek içi eğitimlerle bilgilendirilmesi gerektiğini aksi hâlde yeni gelen değişikliklerle noterlerin tescil talebini alarak tapuya iletmesi ve tescili gerçekleştirmesi yönündeki düzenlemelerin de halihazırda yapılan yanlış uygulamaların sürüp gitmesine yol açacağı zira açıklanan sebeplerle yeni gelen bu düzenlemenin de sözleşme hürriyetine engel olabilecek karışıklığa neden olacağı kanaatindeyiz.

Şöyle ki, bahsedilen değişikliğin uygulanmasıyla birlikte artık noterler hem taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hem de taşınmaz satış sözleşmesi yapabilmektedirler fakat bahsettiğimiz gibi tescil talebinin sözleşmeye yazılması ve tapuya aktarılması gerektiği de yeni gelen düzenleme kapsamındadır. Öyleyse öngörebiliriz ki noterler bundan sonra derhal tescil istendiği durumlarda taşınmaz satış sözleşmesi; araya vade konulmak istendiğinde ise taşınmaz satış sözleşmesi vaadi yapmayı tercih edeceklerdir. Böylece uygulamadaki yanlışlık daha da perçinleşmiş olarak devam edecektir.

Ayrıca öğretilerde bahsedildiği gibi biz de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterlik mevzuatından çıkması gerektiği, ön sözleşmeler ile ilgili TBK'daki hükmün yeterli olacağı kanaatindeyiz.

Makalemizde TMK m.1007'de düzenlenen, tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluk konusunu Yargıtay kararları ışığında ayrıntılı olarak inceledik. Yeni

---

gelen düzenleme ile resmi taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı Noterlerin sorumluluğunu m.1007 ile karşılaştırma yaparak değerlendirdik. Ayrıca değişiklik ile noterlere verilen yetki; her ne kadar hizmet ücreti alacakları yeni bir düzenleme olsa da bu düzenleme ile var olan kusursuz sorumluluğun daha da genişletildiği, verilen ücretin ise bu ağır sorumluluk yanında oldukça düşük kaldığı için umulanın bulunmadığı dolayısıyla noterlerin de bu durumdan memnun olmadıklarını da ifade etmek isteriz.

Sonuç olarak değişiklik maddelerini inceledikten sonra makalemizde ayrıntılı bahsettiğimiz üzere Noterlik Kanunu'nda yapılan değişiklik ve Kanun'a eklenen madde beklentilerimizi karşılamamış olup aksine yapılan bu değişikliğin yanlış uygulamanın devam etmesine yol açacağını öngörmekteyiz.

---

**KAYNAKÇA**

AKBAY, Direnç: “Anonim Ortaklık Pay Sahipleri Arasında Yapılan Önalım Hakkı İçeren Sözleşmeler”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Cilt 77, Sayı 2, Yıl 2019, s.697-746.

AKKANAT, Halil: “Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması”, *İÜHFİM*, Cilt LXII, Sayı 1-2, Yıl 2004, s.317-332.

ALBAYRAK, Hakan: “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, Cilt 0, Sayı 10, Yıl 2017, s.43-95.

ANTALYA, O. Gökhan: “Eşya Hukukuna Hâkim İlkelerden Aleniyet İlkesi”, *MÜHFHAD*, Cilt 23, Sayı 3, Yıl 2017, s.419-440.

AYAN, Mehmet: *Eşya Hukuku I- Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Ankara, 2016.

AYAN, Mehmet: *Eşya Hukuku II- Mülkiyet*, Seçkin Yayıncılık, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Ankara, 2016.

AYAN, Mehmet/ AYAN, Nurşen: *Medeni Hukuka Giriş*, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Ankara, 2016.

AYDOS, Oğuz Sadık: *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2022.

AYRANCI, Hasan/ PAKET, Sabure, “Nitelikli Satış Sözleşmesi”, *SÜHFİD*, Cilt 29, Sayı 2, Yıl 2021, s.1247-1274.

BAŞEĞMEZ, Muhammed Gürsel: *Türk Borçlar Kanunu'na Tabi Taşınmaz Satış Sözleşmelerinde Ayrıntan Doğan Sorumluluk*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Ankara, 2022.

CANDAN, Hakan/ ARSLAN, Şadiye: “Türkiye'de Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Kusursuz Sorumluluğu ve Rücu Sistemine Alternatif Bir Yöntem: Tapu Sigortası Sistemi”, *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi*, Cilt 17, Sayı 2, Yıl 2021, s.167-190.

---

ÇABRİ, Sezer: “Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s.585-613.

DOĞAN, Murat/ ŞAHAN, Gökhan/ ATAMULU, İsmail: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 2021.

ERBEK ODABAŞI, Özge: “Yargıtay Kararları Işığında Devletin Taşınmazın Tapu Kaydındaki Yüzölçümünün Yanlışığında Doğan Sorumluluğu”, *DEÜHFD*, Cilt: 23 Sayı: 1, Yıl 2021, s.193-232.

ERDOĞDU BİLGİLİ, Bahar: “Noterin Hukuki Statüsü ve Hukuki Sorumluluğu Sorunu”, *YBHD*, Cilt 8, Sayı 1, Yıl 2023, s.71-105.

GÖRGEÇ, Başak: “Devletin Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Sorumluluğu, Rücu Hakkı ve Tabi Olduğu Zamanaşımı”, *MÜHFHAD*, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s.1185-1220.

GÜNAY, Erhan: *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2023.

KALENDER, Ahmet: “Taşınmaz Satış Sözleşmesinde Menfi Zararın Hesaplanması”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 12, Sayı 127, Yıl 2017, s.25-31.

KAYAR, İsmail: *Borçlar Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 11. Baskı, Ankara, 2019.

KAYIHAN, Şaban/ ÜNLÜTEPE, Mustafa; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 6. Baskı, Ankara, 2018.

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: “Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması”, *AÜHFD*, Cilt 38 Sayı 1, Yıl 1981, s.209-222.

KİZİR, Mahmut: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *MÜHFHAD*, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s.1773-1796.

KURT, Leyla Müjde; “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, Sayı 2, Yıl 2014, s.85-118.



---

MEHMED ALTIN, Gülden: *Türk Medeni Hukuku ve Tüketici Hukuku Çerçevesinde Taşınmaz Satışında Şekle Aykırılığın Sonuçları*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019.

MEZKİT, Mesut: “Medeni Kanun’un 1007. Maddesinin Tapu Hizmetleri Çalışanları Üzerindeki Etkileri”, *Yeni Fikir Dergisi*, Cilt 7, Sayı 14, Yıl 2015, s.30-104.

OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY- ÖZDEMİR, Saibe: *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, 19. Baskı, İstanbul, 2016.

ÖZÇELİK Ş. Barış: “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları”, *AÜHFD*, Cilt 63, Sayı 3, Yıl 2014, s.569-621.

ÖZDEMİR, Eren Gürsoy/ KARALI, Hatice/ ÇİÇEK, İdris: “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde Dijital Dönüşüm: E-Arşiv”, *Arşiv Dünyası*, Cilt 9, Sayı 2, Yıl 2022, s.157-189.

ÖZMEN, Etem Saba: “Noterlere Taşınmaz Satış Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 4, Yıl 2022, s.502-540.

RUHİ, Canan/ RUHİ, Ahmet Cemal: *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2022.

SAPANOĞLU, Süleyman: *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara, 2022.

SEZER, Ahmet, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 14, Sayı 150, Yıl 2019, s.367-380.

ŞENOL, A. Nilay: “Taşınmaz Satış ve Satış Vaadi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Uygulama Çerçevesinde Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterler Tarafından Yapılıp Yapılamayacağı Üzerine Bir Değerlendirme”, *KHÜHFD*, Cilt 8, Sayı 2, Yıl 2020, s.357-376.

TANRIVER, Süha/ ERGÜNE, Mehmet Serkan: “Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar” *AÜHFD*, Cilt 72, Sayı 1, Yıl 2023, s.143-182.

UZUN, Metin/ KÜÇÜKGÜNGÖR, Erkan/ ERDOĞAN, Mehmet Şirin/ YILDIZ, Mete: “Taşınmaz Devrinin Noterliklerde Yapılmasının Önemi ve Faydaları”, *Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, Sayı 1, Yıl 2021, s.9-34.

---

YILDIRIM, Abdulkerim: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Taşınmaz Satışında Hasarın İntikali”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt 31, Sayı 2, Yıl 2015, s.257-302.

YÜCER AKTÜRK, İpek: “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu”, *Yeditepe Üniversitesi HFD*, Cilt 18, Sayı 2, Yıl 2021, s.799-812.