

## TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ YAPILMASINA İMAR KANUNU VE TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE NOTERİN SORUMLULUĞU

*(Limitations for the Immovable Sale Provisional Contract, which is brought  
by the Zoning Law, the Soil Protection and Land Use Law and the Liability  
of the Notary)*

**Dr. Öğr. Üyesi Dursun Ali DEMİRBOĞA<sup>1</sup>**

### ÖZ

Mülkiyet hakkı bütün malvarlığı haklarının özüdür. Bu sebeple mülkiyet hakkının nitelikleri ve korunması da kendisine özgüdür. Mülkiyet hakkının mutlak ve sınırsız olması toplum yararının gerçekleştirilmesi konusunda hukuki sorunlara sebep olmuştur. Sosyal hakların genişlemesi ve her ikisi arasındaki denge sağlanması çoğu kez Devletin toplumsal alana daha fazla müdahil olması mülkiyet hakkının mutlak ve sınırsız olması niteliğini sınırlandırmıştır. Öte yandan ölçek ekonomisinin tarım alanlarında da etkili olması, miras ve devirler sebebiyle tarım arazilerinin bölünmesinin önlenmesi ihtiyacını da doğurmuştur. Tapu sicil müdürlüklerinde mülkiyetin devrine getirilen sınırlamalar başka bir sorunu daha ortaya çıkarmıştır: Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliği ve mülkiyetin devrinin sınırlandırılmasının bu sözleşmelere etkisinin tespiti sorunu. Bunun yanında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmasında Noterlerin bu sözleşmenin yapılmasındaki sorumluluğu önem taşımaktadır.

İmar Kanunu şehirleşmenin sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Toplu yaşamın zorunlu sonuçlarından olan şehirleşme, devletin yerleşim yerlerinde mülkiyetin sınırlandırılmasına sebep olmuştur. Kamu hizmetlerinin görülmesi için gerekli olan taşınmazların edinilmesi devlet bakımından hem bir zorunluluk hem de bir görevdir. İmar Kanununun 18 inci maddesi, taşınmazların devrinin sınırlandırılması konusunda önemli düzenlemeler getirmiştir. Bu sınırlamalara aykırı olarak mülkiyet devredilemeyeceği gibi devire ilişkin ön sözleşme de yapılamaz.

1 Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Bilim Dalı Öğretim Üyesi, demirboga@hotmail.com



Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu tarım arazilerinin satış, devir, miras ve rehin suretiyle bölünmesinin verimliliği etkilediği gerekçesiyle mülkiyetin devrine önemli sınırlamalar getirmiştir. Özellikle anılan Kanunun 8 inci maddesi emredici ve kamu düzenine ilişkindir. Bu hükme aykırı olarak taşınmaz satışı yapılamaz. Satış vaadi de yapılamaz.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine resmi niteliğini veren noterler, Noterlik Kanununun 53 ve 162 nci maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, devir yasağına aykırı olarak taşınmaz satış vaadi yaptıkları takdirde bundan doğacak zarardan sorumlu olacaktır. Yargıtay'ın içtihatlarına göre noterlerin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Noter ancak uygun illiyet bağının kesildiği gerekçesiyle veya hallerinde sorumluluktan kurtulabilir.

**Anahtar Kelimeler:** Noterin Sorumluluğu, Taşınmaz Satış Vaadi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı, İmar Planı.

## ABSTRACT

The right to property is the essence of all rights. For this reason, the nature and protection of the property right is also unique to itself. Absolute and unlimited property rights have caused legal difficulties in the realization of community benefit. The expansion of social rights and the increased involvement of the State in the social sphere have limited to assign of the right of property to be absolute and unlimited. On the other hand, the scale economy is also effective in agricultural areas, and It the needs to prevent the division of agricultural land due to inheritance and transfers. The transfer limitations of property ownership in the Land Registry offices reveal another problem: The question of the validity of Immovable Sales Provisional Contract and the limitation of the transfer of ownership to these contracts. In addition, it is important that the notaries involved in the Immovable Sale Provisional Contract are responsible for the setup of this contract.

The Zoning Law has emerged as the result of urbanization. Urbanization, which is the result of the compulsive consequences of collective life, has led to the restriction of property in the settlements of the State. Acquisition of immovables that are necessary for the public services is both an obligation and a duty for the State. Article 18 of the Zoning Act has brought important regulations on the limitation of the transfer of properties. Such contravening property shall not be transferred or preliminary contract for the event shall not be made.



The Law on Soil Conservation and Land Use has placed significant restrictions on property ownership, for the prevention of the agricultural areas as the sale, transfer, inheritance and pledge. Because this situation affects agricultural land's efficiency. Particularly, Article 8 of the Law relates public order. Unlike this provision, immovables' sales cannot be made. In addition, Provisional sales cannot be made.

Notaries who give an official title to the Immovable Sale Provisional Contract will be liable for damages arising from the sale of immovable property in contravention of the transfer prohibition when the articles 53 and 162 of the Notary Law considered. According to the jurisprudence of the Court of Cassation, the responsibility of the Notaries is the absolute liability. The Notary may be relieved of its responsibilities only on the grounds that the appropriate causal connection is cut off.

**Keywords:** Liability of Notary, Immovable Sale Provisional Contract, Soil Protection and Land Use, Zoning Plan.

## GİRİŞ

Yazının icadı, insanlık için önemli bir adımdır. Ancak her yenilik beraberinde sorunları getirmektedir. Bu sorunlardan biri de yazılan şeylerin doğruluğu ve hukuken geçerli olup olmadığının tespitidir. Noterlik mesleği de işte bu sorunların giderilmesi için doğmuş bir meslektir. Ancak yazının kullanım alanlarının gelişmesi ve toplumsal ilişkilerin karmaşıklığı ve geldiği boyut noterlerin önemini ve sorumluluğunu kat be kat artırmıştır.

Noterlik, hem kamuda hem de özel kişiler arasındaki ilişkilerde tarafsız bir belgelendirme ihtiyacından doğmuştur<sup>2</sup>. Hukukumuzda resmi şekil denildiği zaman ilk akla gelen hukuki müessese, noterliktir. Bu sebeple tarihi, hukuki konumu, yükümlülükleri ile biraz sonra tartışılacak olan noter ve noterlik kurumu geniş anlamda yargı örgütünün bir parçasıdır<sup>3</sup>.

Noterlik müessesesinin yaptığı önemli belgelendirme ve şekil faaliyetlerinden birisi de taşınmaz satış vaadi sözleşmesidir. Ancak mülkiyetin devrine ilişkin taahhüt işlemi niteliğinde olan bu sözleşmenin yapılması, kanun koyucu tarafından sınırlandırmalara tabi

2 MIDIKHAN Ahmet, *Tarihten Günümüze Noterlik*, Yayınlanmamış Yüksekisans Tezi, Yalova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, <https://tez.yok.gov.tr> , E.T. 15.04.2018., s.10.

3 KURT Leyla Müjde, *"Noterlerin Hukuki Sorumluluğu"*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C.XVIII, Yıl 2014, Sayı: 2, Sayfa:85-118, [webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/18\\_2\\_3.pdf](http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/18_2_3.pdf), E.T. 12.04.2018, s.86.



tutulmuştur. Bu sınırlamalar ve kapsam sadece 1512 sayılı Noterlik Kanunu ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda bulunmamaktadır. Bunların yanında örneğin, İmar Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Gecekondu Kanunu ve Orman Kanunu gibi mülkiyetin devrine ilişkin hükümlerin bulunduğu birçok kanunda sınırlamalar bulunmaktadır.

Bu sınırlamalar ve sınırlamaların mülkiyetin devrine etkisi ile noterler açısından önemli olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmasına etkisi bu çalışmada incelenecektir. Öte yandan mülkiyetin devrine getirilen sınırlamaların aksine, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapan noterin sorumluluğu bu çalışmanın ana noktalarından biri olacaktır.

3194 sayılı İmar Kanunu, hem belediye sınırları içinde hem de belediye sınırları dışında mülkiyet hakkını doğrudan ilgilendiren bir düzenlemedir. Mülkiyet hakkı dürüstlük kuralına uygun kullanılmak zorundadır<sup>4</sup>. Hukuki dayanağını Anayasanın 35 inci maddesinde<sup>5</sup> yer alan “Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırabilir.” hükmünden<sup>6</sup> alan bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak oluşmasını sağlamak amacıyla, toplum yararına, mülkiyet hakkı üzerinde tek taraflı olarak belediyelere, il özel idarelerine ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na önemli tasarruf yetkileri vermektedir. Bununla birlikte bu tasarruf yetkisi mülkiyet hakkının özünü<sup>7</sup> de teşkil eden, kullanma (usus), semerelerinden yararlanma (fructus) ve tüketme ya da tasarruf etme (abusus) yetkilerine önemli sınırlamalar getirmektedir. Elbette, özellikle tasarruf etme yetkisine getirilen sınırlamalar doğrudan satış vaadi sözleşmelerini de etkilemektedir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 3.7.2005 tarihinde kabul edilmiş, 19.07.2005 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bununla birlikte 30.04.2014 tarihli ve 6537 sayılı Kanunla yapılan eklemeler ve değişikliklerle (15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir.) anılan Kanun önemli ölçüde değişmiştir. Bu değişikliklerle özellikle

4 A.D.M FORTE, *Good Faith in Contract and Property*, Oxford, Hart Publishing, 1999, s.104.

5 ŞİMŞEK Suat, *Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, Ankara, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Yayınları No:2011/413, 2011, s.801.vd.

6 KAPANİ Münci, *Kamu Hürriyetleri*, 7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 1993., s. 78.

7 Mülkiyet hakkının özü konusunda Bkz. Pierre-Joseph PROUDHON, (Çeviren: Devrim Çetinkasap), *Mülkiyet Nedir?*, 6. Baskı, İstanbul, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2017.



6537 sayılı Kanunun 5inci maddesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde yapılan eklemelerle ortaya çıkmaktadır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesindeki değişiklikle adeta 14 maddelik yeni bir düzenleme eklenmiştir. Bu eklemeler Kanunun mevcut halinde olan mülkiyetin devrine ilişkin düzenlemeler ile miras durumundaki devirleri içermektedir.

Bu çalışmamızda başta da belirttiğimiz üzere, mülkiyet hakkı hakkına ve bu hakkın verdiği yetkilere müdahale eden tüm yasal düzenlemeler konu edilmeyecektir<sup>8</sup>. Bununla birlikte İmar Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kanunuyla ilgili taşınmaz satış vaadine ilişkin olarak elde edilen sonuçlar mahiyetlerine aykırı düşmedikçe diğer özel düzenlemeler açısından da geçerli olacaktır.

Taşınmaz satışına getirilen sınırlamaların, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi etkisi ve yasa gereği bu sözleşmeleri düzenleyen noterlerin sorumluluğu gündeme gelecektir. Özellikle taşınmaz satış sözleşmelerini düzenlenmesinde noterlerin konumu ve yükümlülükleri, sorumluluğun saptanmasında ve kapsamının belirlenmesinde etkili olacaktır.

## I. NOTERLİK KAVRAMI VE NOTERLİK KURUMU

Noter kavramı Latince kökenli bir kelime olup, belirtmek, işaretlemek, yazılı kayıt anlamına gelen “nota” kökünden gelmekte olan “notarius” kelimesinin isim halidir<sup>9</sup>. Kavramsal anlamı, yazıcı olarak belirlenebilir ama hukuki ve toplumsal anlamı kavramsal anlamından daha geniştir. Noterler toplumda bireyler arası güveni sağlayan, hukuki işlemlere şekil vererek hukuki güvenliğe önemli bir katkı yapan bir yerde olduğunu kabul etmek gerekir. Tarihte yazıyı ilk kullanan toplum Sümerlerdir. Dolayısıyla noterlikle ilgili bilgilere yazının icat edildiği Sümerlerde rastlamak doğaldır. Sümerlerde kâtip olarak çalışmaya başlayanlar zamanla dini mabetler ve saray kayıtlarının yanı sıra özel şahıs kayıtlarını da tutmaktaydılar<sup>10</sup>. Sümerlerden sonra da noterlik kavramı, kişiler arasında hukuki ilişkilerin genişlemesine paralel olarak

8 Bu konuda ayrıntılı bilgi için Bkz., EREN Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014., BAŞPINAR Veysel, **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2009.

9 MIDIKHAN, s.32 , Mehmet Orhan BATMAZ, **Noterlerin Hukuki Sorumluluğu**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 10.04.2018 , s.2.

10 MIDIKHAN, s.14.



gelişimini sürdürmüştür. Noterliğin kurumsal bir yapıya kavuşması Mısır medeniyetine dayanır. Mısır'da, sözleşmeleri yazıya döken tarafsız aracı olarak tanımlayan noterler, ruhbanlar ve yazı hocaları tarafından seçilirdi<sup>11</sup>.

Noterlik mesleği gerçek anlam ve önemine Roma dönemine kavuşmuştur. Roma döneminde, imparatorun birinci sekreteri noterler arasından seçilirdi. Bugünün başbakan statüsüne denk olan bu görev sadece noterlerin ayrıcalığı idi. Bu yaklaşım Roma hukukunun gelişmesine önemli katkılarda bulunmuştur<sup>12</sup>.

Germen hukukunda noterlik, Roma Hukukunun benzeriydi. Roma Hukukundaki, adlandırmaya göre, "tabellion" yani noter hukuku geliştirilmiştir<sup>13</sup>. Tarihi gelişim içerisinde noterlik hep hukuki gelişimle birlikte ilerlemiştir. Fransa'da ilk başlarda soylular ve mahkemeler tarafından noterlik işleri görülmekteydi. Noter ismi bu tarihi süreçte Fransa'da verilmiştir<sup>14</sup>. Günümüzde noterlik kurumu ve noterlik hukuku Roma hukukuna dayanmaktadır.

Türk hukuk tarihi açısından noterlere ve noterlik kurumuna baktığımızda, Osmanlı hukukunda, noterlik işleri İslam hukukuna uygun olarak naipler ve kadılar aracılığı ile yerine getirilirdi<sup>15</sup>. 1868 tarihli Ticaret ve Deavi Kalemi Nizamnamesi noterlik mesleğinin kurumsallaşması açısından önemli bir düzenlemedir. 1913 tarihli Katib-i Adli Kanunu Muvakkati, noterliğin şartlarını ve vasıflarını belirleyen Fransız hukukundan etkilenmiş olan bir düzenlemedir. Buna göre Kâtib-i adil, iyi hal sahibi, adaletli tanınan, hukuk ve sak ilmini bilen kişilerdi<sup>16</sup>.

Cumhuriyet döneminde noterlik İsviçre ve Avusturya noterlik düzenlemeleri esas alınarak 1938 tarihli 3456 sayılı Noterlik Kanunuyla ilk defa düzenlenmiştir<sup>17</sup>. Bu Kanunla noterlik mesleği çağdaş dünyayı uydurulmaya çalışılmıştır. Noterlik mesleğini düzenleyen son Kanun 5.5.1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanunudur. Bu Kanunda noterlik mesleği açıkça bir kamu hizmeti olarak tanımlanmış ve 162 nci maddesinde noterlerin hukuki sorumluluğu düzenlenmiştir.

11 BATMAZ, s.3.

12 MIDIKHAN, s. 32 vd., BATMAZ, s. 3.

13 BATMAZ, s.3, MIDIKHAN, s. 32.

14 MIDIKHAN, s. 41.

15 BATMAZ, s.5.

16 MIDIKHAN, s. 99.

17 BATMAZ, s.7.



## A. Noterlerin Yükümlülükleri ve Sorumluluğu

Noterlerin hukuki sorumluluğunun tespiti açısından öncelikle taraflar arasındaki ilişkinin hukuki niteliğinin tespiti ve bu nitelime çerçevesinde noterlerin yükümlülüklerinin belirlenmesi gerekir. Öte yandan 1512 sayılı Noterlik Kanununun 162 nci maddesinde kusur sorumluluğunun ötesinde kusursuz bir sorumluluk hali düzenlenmiştir. Noterliğin bir kamu hizmeti olarak düzenlenmesi sebebiyle bu konuda özel hukuk sözleşmesi yapılamayacağından bahisle sorumluluk haksız fiil sorumluluğu olarak düzenlenmiş, yargı ve doktrin bu konuda çoğunlukla bu görüşü benimsemiştir. Ancak noterliğin kamu hizmeti niteliği, klasik kamu hizmetlerinin görülmesinden oldukça farklıdır. Dolayısıyla burada İsviçre Hukukunda benimsenen çözüm yoluna benzer bir çözümün benimsenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Notere bir işlem yaptırmak için gelen kişi ile noter arasındaki hukuki ilişkinin niteliği, her bir ilişki tipi için ayrıca nitelendirilmesi gerekse de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmasında edim fiilinden ziyade edim sonucu önem taşıdığından niteliği itibariyle eser sözleşmesinin söz konusu olduğu söylenebilir<sup>18</sup>. Ancak bazen noterle iş sahibi arasındaki ilişki vekâlet sözleşmesi ilişkisi olabileceği gibi karma nitelikte bir sözleşme de olabilir<sup>19</sup>.

İş sahibi notere geldiği zaman talebini notere veya çalışanına iletir ve talep hukuka uygun ise Noterin kabul beyanıyla eser sözleşmesi kurulmuş olur. Bu çerçevede, yüklenici olarak noterın aşağıda belirtilen yükümlülükleri oluşur:

- 1- Eseri bizzat yapma ve teslim borcu: Noter, iş sahibinin talep ve talimatlarına uygun şekilde yapıp teslim etmek zorundadır<sup>20</sup>.
- 2- Eseri yaparken özen ve sadakat borcu: Eseri meydana getirirken noter, iş sahibinin işinin görünmesini tam olarak sağlayacak şekilde ve daha da önemlisi zarar görmesini engelleyecek şekilde özenle yapmak zorundadır<sup>21</sup>.
- 3- Eseri bizzat veya kendi idaresi altında yaptırma zorunluluğu: Noter Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 471/3, c.1'e göre, meydana

18 ZEVKLİLER Aydın, GÖKYAYLA K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 17. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2017, s.479., ARAL Fahrettin, AYRANCI Hasan, **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015 s. 361., YAVUZ Cevdet, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 14. Baskı, İstanbul, Beta, 2016, s.534.

19 ÇENBERCİ Mustafa, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 2. Baskı, Ankara, Sevinç Matbaası, 1973, s.139 vd., KURT, s.88. (Bundan sonra ÇENBERCİ, 2. Baskı olarak anılacaktır.)

20 ARAL/AYRANCI, s.369., YAVUZ, s.544 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.508.

21 ARAL/AYRANCI, s.380., YAVUZ, s.541 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.497.



getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yapmak yaptırmakla yükümlüdür. Bu anlamda noter eseri veya daha doğru bir deyişle yapılacak işi, kendi yönetimi ve gözetimi altında bulunan çalışanlarına yaptırmış olsa dahi kendisi yapmış sayılır. Bununla birlikte bazı işlerin bizzat noter tarafından yapılması zorunluluğu da bulunmaktadır<sup>22</sup>.

- 4- Malzeme ve araç sağlama borcu: Eser sözleşmesinde kural olarak işin yapılması için gerekli araçları yüklenici sağlamak zorunda iken işin yapımında kullanılacak malzemelerin kim tarafından sağlanacağına dair TBK'nda bir düzenleme bulunmamaktadır. Noterde yapılan işlemler açısından malzemenin de noter tarafından sağlanması gerektiği dürüstlük kuralı gereği ortaya çıkmaktadır<sup>23</sup>.
- 5- Aydınlatma ve bildirim borcu: Noter, yapılacak işin meydana getireceği sonuçları iş sahibine anlatmak, bilgilendirmek zorundadır<sup>24</sup>.
- 6- İşe zamanında başlama ve bitirme borcu: Noter iş sahibinin talebi doğrultusunda işe zamanında başlamalı ve bitirmelidir. Gecikmesinde zarar doğabilecek hallerde noter daha fazla emek ve mesai harcamak şartıyla işi bitirip teslim etmelidir<sup>25</sup>.
- 7- Noterin ayıba karşı tekeffül borcu: Burada noterin yaptığı işlem de ayıp kavramının ne olduğunun belirlenmesi gerekir. Genel olarak eser sözleşmesinden doğan, ayıp eserde, sözleşme veya dürüstlük kuralına göre olması gereken vasıflar fiilen mevcut arasındaki farktır. Daha açık bir ifadeyle, eserin veyahut sözleşmeyle taahhüt edilen veya dürüstlük kuralı gereğince kendisinden beklenen vasıfları taşımasıdır<sup>26</sup>. Ayıptan doğan sorumluluğunun ileri sürülebilmesi için bazı şartlar aranmaktadır. Bunlar:
  - a. Ayıplı bir iş teslim edilmelidir<sup>27</sup>.
  - b. Ayıp iş sahibinden kaynaklanmamalıdır<sup>28</sup>: Bu şartı aranması gereken hususlardan biri, eserdeki ayıp iş sahibinin

22 ARAL/AYRANCI, s.369., YAVUZ, s.544 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.508.

23 ARAL/AYRANCI, s.377., YAVUZ, s.549 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.514.

24 ARAL/AYRANCI, s.380., YAVUZ, s.550 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.516.

25 ARAL/AYRANCI, s.390., YAVUZ, s.550 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.519.

26 ARAL/AYRANCI, s.400., YAVUZ, s.554 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.522.

27 ARAL/AYRANCI, s.400., YAVUZ, s.554 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.523.

28 ARAL/AYRANCI, s.400., YAVUZ, s.554 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.524.





talimatından veya ona isnadı gereken bir durumdan kaynaklanmamış olmasının gerekmesidir. Öte yandan, noterin uyarma ve aydınlatma yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekir. Teslim edilen işteki ayıp ile iş sahibinin talimatı veya ona isnat edilebilen sebep arasındaki uygun illiyet bağının da bulunması şarttır. İş sahibi tarafından gözden geçirme ve bildirim külfetlerinin de yerine getirilmesi gerekir.

c. Eser iş sahibi tarafından kabul edilmemiş olmalıdır<sup>29</sup>.

Türk hukukunda noterlerin sorumluluğu konusunda bir tartışmanın bulunduğu gerçektir. Bu tartışmaya göre noterde iş yaptırmanın uğradığı zararlar üçüncü kişilerin uğradığı zarar açısından ayırım yapılmamasından kaynaklanmaktadır. Doktrinde bazı yazarlar<sup>30</sup> noterliğin kamusal bir görev olduğunu, dolayısıyla taraflar arasında sözleşme ilişkisi kurulamayacağından hareketle, ister üçüncü kişi zarara uğrasın isterse taraflar zarara uğrasın her halükarda sorumluluğun kaynağının haksız fiil olacağı ve Noterlik Kanununun 162 nci maddesi uyarınca kusursuz olarak sorumlu olacağını ileri sürmektedir. İsviçre hukukunda ise burada bir ayırım yapılmaktadır. Eğer bir işlem sadece bir noterde yapılabilir ve Noterin tekel yetkisi var ise burada haksız fiil esasları uygulanırken, tarafların noterde serbestçe yaptırabilecekleri işlemler açısından sözleşmeden doğan sorumluluk hükümlerine gidilmektedir<sup>31</sup>. Türk hukukunda ileri sürülen görüşün kaynağı pratik gerekçedir. Örneğin özel çalışan bir cerrahın kendi mesleği ile ilgili konularda tekel yetkisi bulunmakla beraber hastanın talimatlarına göre cerrahi müdahalelerin yapılması durumunda vekâlet veya estetik operasyonlarda ise eser sözleşmesi hükümleri uygulanmaktadır.

Yargıtay kararlarında da üçüncü kişi ve iş sahibi ayırımının çok fazla yapılmadığını görmekteyiz. Örneğin bir araç satışında noterin sahte belgelere itibar ederek çalıntı bir aracın satışını gerçekleştirdiği bir davada, aracı satın alan, noterin aleyhine açtığı davada sorumluluğun esası haksız fiil olarak kabul edilmiştir<sup>32</sup>. (Yargıtay 4. HD. 21.11.2007 tarihli E. 2007/1527, K. 2007/14638 sayılı Kararı)

İsviçre Hukukunda kabul edilenin aksi yönündeki anlayış Noterlik Kanununun 162 nci maddesinde yer alan sorumluluk hükmünün amacını

29 ARAL/AYRANCI, s.427., YAVUZ, s.554 , ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.525.

30 KURT, s. 88 Dipnot 6'da geçen yazarlar.

31 KURT, s.88, ÇENBERCİ, 2. Baskı, s. 120.

32 <http://www.kazanci.com>, E.T. 18.04.2018.



aşar şekilde yorumlamak olduğu, sorumluluğun dayanağının İsviçre hukukunda kabul edildiği haliyle kabul edilmesi halinde Noterin her bir işlemdeki durumuna göre sorumluluğun belirlenmesinin adaletin gerçekleştirilmesine ve hakkaniyete daha uygun olacağı kanaatindeyiz.

## B. Satış Vaadi Sözleşmeleri

Satış vaadi sözleşmeleri, sözleşme özgürlüğünün bireylere yansımaları, zorlu şekil şartlarının yumuşatılması gibi önemli etkilere sahiptir<sup>33</sup>. Satış vaadi sözleşmeleri niteliği itibarıyla bir taahhüt işlemi olup hem taşınır da hem de taşınmazlar üzerinde söz konusu olabilmektedir<sup>34</sup>.

Satış vaadi sözleşmeleri ticari hayatta ve sosyal hayatta hukuki işlemlerin hızlı ve güvenli yapılmasını sağlar. Satış vaadi sözleşmeleri taraflara asıl sözleşme yapma borcunu yükleyen bir sözleşmedir<sup>35</sup>. Diğer adıyla ön sözleşme olan, sözleşme yapma vadinin konusunu tarafların ilerde asıl sözleşme yapma taahhütleri oluşturur. Bu sözleşme hakka doğrudan etki edip tasarruf niteliği taşımayan bir sözleşmedir<sup>36</sup>. Hem taşınır da hem de taşınmazlar açısından bu ön sözleşmeler yapılabilir<sup>37</sup>. Çünkü TBK'nun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasına göre bir sözleşmenin ilerde kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir.

### 1. Taşınır Satış Vaadi Sözleşmeleri

Hukuki niteliği itibarı ile taşınır satış vaadi sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri arasında temel bir fark bulunmamaktadır. Ancak satış sözleşmesi şekle tabi olmayan taşınır da hem de taşınmazlar açısından satış vaadi sözleşmesi yapmak daha kolaydır. TBK'nun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre Kanunda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliğini ilerde kuracak olan sözleşmenin şekline bağlıdır.

Şekle tabi olmayan taşınır satış vaadi sözleşmelerinde şekil serbestisi

33 ÇENBERCİ Mustafa, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 3. Baskı, Ankara, Olgaç Matbaası, 1986, s.1. (Bundan sonra ÇENBERCİ, 3.Baskı olarak anılacaktır.)

34 ERDOĞAN İhsan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 3. Baskı, Ankara, Gazi Kitabevi, 2017, s.52.,

35 ÇENBERCİ, 2. Baskı, s.156. KOCAYUSUPFAŞAOĞLU Necip, **Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959, s.25 vd.

36 HATEMİ Hüseyin, GÖKYAYLA Emre, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s.54., İNAN Ali Naim, YÜCEL Özge, **İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin, 2014, s.251., Andreas VON TUHR, (Çeviren:Cevat Edege), **Borçlar Hukuku 1-2**, Ankara, Yargıtay Yayınları:15, Olgaç Matbaası, 1983, s.261., Janet O'SULLIVAN, Jonathan HILLIARD, **The Law of Contract**, 4th Edition, Oxford, Oxford University Press, 2010, s.167., ANDREWS, Neil, **Contract Law**, Cambridge, Cambridge University Press, 2011, s.195.

37 HATEMİ/GÖKYAYLA, s.55.,İNAN/YÜCEL, s. 253.



içinde ön sözleşme yapılabilir. Ancak taşınırın devri için özel bir şekil şartı öngörülmüşse, satış vaadi sözleşmesinin de bu şekle uygun olarak yapılması gerekir<sup>38</sup>.

## 2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TBK'nun 29 uncu maddesine göre yapılan ve taşınmaz satış sözleşmelerinin katı şekilciliğini bir nebze de olsa azaltan bir sözleşme olması yanında oldukça fazla eleştirilere de uğramaktadır<sup>39</sup>. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekle tabi olduğunu düzenleyen TBK'nun 237 nci maddesi Noterlik Kanununun 60 ve 89 uncu maddeleri ile Tapu Kanununun 26 ncı maddesi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki dayanaklarıdır. Öte yandan TBK'nın 29 uncu maddesi satış vaadi sözleşmesinin konusunu ve esas karakterini belirlenmesi açısından önemlidir.

Taşınmaz satış vadinin hukuki niteliği konusunda oldukça fazla görüş bulunmaktadır<sup>40</sup>. Fakat doktrinde ve uygulamada ön sözleşme görüşü ağırlık basmaktadır. Yargıtay'ın birçok kararında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olduğu açıkça kabul edilmiştir<sup>41</sup>. (1. HD. 15.1.1962, 7715 E/385 K) Ancak doktrinde ileri sürülen birinci görüşte, taşınmaz satış vadinin taşınmaz satışını sağladığı gerekçesiyle varlığı inkâr edilmiş, ikinci görüşte ise taşınmaz satış vaadi bağımsız bir sözleşme olarak ele alınmıştır<sup>42</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bununla taraflardan biri ya da ikisi ileride bir taşınmaz satış sözleşmesi yapmayı taahhüt ederler. Bu tanımdan hareketle şu sonuca rahatlıkla varabiliriz: Taşınmaz satış vaadi bir ön sözleşme olup, tescilin hukuki sebebinin teşkil etmeyecektir. Bunun sonucu olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nitelik olarak borçlandırıcı işlem, taşınmaz satış sözleşmesi ise tasarruf işlemidir<sup>43</sup>.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde yer alan haklar şahsi haklardır, aynı nitelik taşınmazlar. Bu sözleşmenin ifası ile birlikte yapılan taşınmaz satış sözleşmesinden sonra aynı haklar söz konusu olur. Söz konusu sözleşmenin içeriğindeki hakların şahsi hak olmasının sonucu olarak, bu sözleşmeden doğan haklar kişisel bir hak olup, sözleşmenin nisbililiği

38 İNAN/YÜCEL, s. 254.

39 ÇENBERCİ, 3. Baskı, s.1.

40 ÇENBERCİ, 2.Baskı, s.9 vd.

41 <http://www.kazanci.com>, E.T. 18.04.2018.

42 İNAN/YÜCEL, s. 253.

43 İNAN/YÜCEL, s. 252.



ilkesi gereği taraf olmayan kişilere karşı (şerh verilmediği takdirde) ileri sürülemezler<sup>44</sup>. Meğerki mülkiyetin devri hakkın kötüye kullanılması olsun.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini nisbi niteliğinin güçlendirilmesi ancak söz konusu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesi ile mümkündür. Tapu Kanununun 26 ncı maddesine yer alan: *“Noterlik Kanununun 44. maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul sicile şerh verilebilir. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis veya tapuya tescil edilmezse iş bu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re’sen terkin olunur. “hükmüne istinaden tapu siciline şerh verilmesiyle artık şahsi hak, aynı bir etki ya da kuvvet kazanmış olur. Bu şerhin etkisi ise davalının şerhe rağmen taşınmazın mülkiyetini devralan davalıya karşı tapu iptalini ve kendi adına tescilini isteme hakkını bahşeder. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan alacak hakkı devredilebilir. Bu durumda devralan, sözleşmeden doğan talep hakkını kullanır; devreden ise bu haklarını taşınmaz malikine karşı ileri süremez.*

Taşınmaz satış vaadinden doğan haklar vadedenin, mirasçılarına karşı ileri sürülebilir. Taşınmaz satış vaadinin sona ermesi veya taşınmaz satış vaadinden doğan hakların sonu ermesinde ilk akla gelen sonuç sözleşmenin ifa ile sonuçlanmasıdır. Bunun dışında borçlu ve borç ilişkisini sona edilen diğer haller (alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi, ikale sözleşmesi vb) de taşınmaz satış vaadi sözleşmesini sona erdirir<sup>45</sup>.

## II. TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA MÜLKİYET HAKKININ DEVRİNİN SINIRLANMASI

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun gerekçesinde bu Kanunun çıkarılış amacı olarak, toprağın yaşamsal bir öneme sahip önemli bir üretim faktörü olduğu, ülkemiz topraklarının bakımsızlık, erozyon gibi sebeplerle tahribata uğradığı ve artırılmayan bu kaynağın korunmasına özel bir atıf yapılmıştır. Öte yandan genel gerekçede, toprak hukukuna sadece mülkiyet açısından değerlendirilmesine ilişkin diğer kanunlarda yer verilen yaklaşım eleştirilmiştir<sup>46</sup>.

44 Erhan GÜNAY, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar*, Ankara, Seçkin, 2016, s.39-40.

45 İNAN/YÜCEL, s. 255.

46 <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss878m.htm> E.T.13.04.2018.



Toprak kaynaklarının korunması, geliştirilmesi, sürdürülebilirliğinin sağlanması ve en üst düzeyde üretimde kullanılması çok iyi hazırlanmış arazi kullanım planıyla mümkün olacağı söz konusu Kanunun gerekçesinde ileri sürülmüştür. Arazi kullanım planları ile tarım için uygun olmayan verimsiz araziler belirlenerek gerekli altyapı düzenlemelerinin getirilmesi suretiyle sanayi için mekân ve hammadde, kentleşme ve turizm için yerleşim yeri olarak tahsis edilecek ve böylece tarım dışı kullanımlara uygun alternatifler yaratmak suretiyle tarım alanlarının tahribinin azaltılması, diğer taraftan özellikle tarımsal kullanıma uygun olmayan arazilerin toprak işlemeli tarımdan mera ve orman gibi kullanımlara dönüştürülmesi, böylece bu alanlardaki arazi bozulmalarının önlenerek, tarımsal kullanımı daha ekonomik olan alanların da tarıma kazandırılması bu Kanunun çıkarılma gayesi olarak öngörülmüştür<sup>47</sup>.

Bununla birlikte toprak varlığının tanınması ve korunmasına yönelik özel bir düzenlemenin olmaması, yukarıda da belirtildiği üzere sırf mülkiyet açısından toprak kaynaklarının düzenlenmelere konu edilmesi, tüm ülke çapında toprak kaynağının kaybına sebep olduğu vurgusu Kanunun ilk halinin gerekçesinde yer almaktadır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda yapılan düzenlemeler, 30.04.2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Türk Medeni Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla önemli değişikliklere uğramıştır. Bu Değişiklik Kanunun çıkarılma gerekçesi olarak, tarım arazilerine ilişkin mevcut kanunların, tarım arazilerinin parçalanmasının önlenmesi ve korunması ile ilgili olarak yeterli olmaması gösterilmiştir. 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Türk Medeni Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun gerekçesinde 3.7.2005 tarihinde yürürlüğe giren Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun çok sayıda parçadan oluşan tarımsal arazilerin parçalanmasına engel olmadığı ve arazilerin gerek satış ve gerekse miras yoluyla küçülerek parçalanmaya devam ettiği, bu durumun sonucu olarak tarımsal üretimin ve ekonomik verimliliğin olumsuz etkilendiği, bu sebeple miras ve satış yoluyla taşınmazların devrinin sınırlandırıldığı ileri sürülmüştür<sup>48</sup>.

6537 sayılı Kanunla getirilen sınırlamalar Anayasanın 13 üncü maddesinde yer alan temel hak ve hürriyetlerin ancak Kanunla

47 Genel Gerekçe, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss878m.htm> E.T.13.04.2018.

48 Genel Gerekçe, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss878m.htm> E.T.13.04.2018.



sınırlanabileceği hükmü ile Anayasanın toprak mülkiyetini düzenleyen 44 üncü maddesinde, devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek amacıyla gerekli tedbirleri alacağı hükmüne dayalı olarak çıkartılmıştır. Bunun yanında Anayasanın 35 inci maddesinde yer alan mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği düşüncesi ile, 6537 sayılı Kanunla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde yer alan mülkiyet hakkının sınırlandırılması ilgili düzenlemeler yapılmıştır<sup>49</sup>.

Tarım arazilerinin satış yoluyla küçülmesini engellemek için 9.2.2007 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5578 sayılı Kanunla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış, tarım arazilerinin devri konusunda önemli sınırlamalar getirilmiştir. Söz konusu düzenlemeyle tarım arazilerinin sınıflarına göre en küçük bölünmez parsel büyüklükleri belirlenmiş, satış, devir ve rehin yoluyla intikallerde Kanunla belirlenmiş olan bu parsel büyüklüklerinin altını düşülmesi engellemiştir. Tarım arazilerinin sadece satış, devir veya rehin suretiyle değil miras yoluyla dahi bölünemeyeceği açıkça hükme bağlanmıştır.

Eşya hukuku açısından getirilen önemli bir tanımda bölünemez büyüklükteki tarım arazisi parselinin bölünemez eşya sayılmasıdır<sup>50</sup>. Diğer taraftan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesi ile Türk Medeni Kanununun miras hükümlerinde yapılan düzenlemeler, yukarıda belirttiğimiz tarım arazilerinin satış, devir, rehin ve miras yoluyla ekonomik olarak verimsiz hale gelmesinin önlenmesi amacıyla değiştirilmiştir.

Öte yandan tarım arazilerinin satış, devir, rehin ve miras yoluyla bölünmek suretiyle tarım toprağın kaynağının verimsizleşmesinin sebeplerinden biri olarak görülen Türk Medeni Kanununun mülkiyetin devrine ilişkin hükümlerindeki en büyük eksikliklerden biri mehz İsviçre Medeni Kanunu'ndaki tarım arazilerinin bölgelere (kantonlara) göre bölünebilecek asgari sınırları ve tarım arazilerinin korunmasını sağlayan 616 ncı maddesinin Türk Medeni Kanununa alınmamış olmasıdır. Yine kamu yararına mülkiyet hakkının sınırlanmasını sağlayacak olan 702 nci maddesi de Türk Medeni Kanuna alınmamıştır. Bunun yanında 12.6.1951 tarihli Tarımsal Mülklerin Korunması İlişkin

49 Genel Gerekçe, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf>, s.5. E.T.12.04.2018.

50 Gerçekten de 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında; *"Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur."* hükmünü taşımaktadır.



Kanun, İsviçre hukukunda, tarımsal arazinin satışının bir tarımsal biriminin yaşayamayacağı sonucunun yarattığı durumlarda ilgili mercilere satışa itiraz hakkı tanımaktadır. Tarım arazilerinin korunması ilişkin benzer düzenlemeler, Almanya, Fransa, Danimarka ve İngiltere de bulunmaktadır<sup>51</sup>. Bu düzenlemeler ve Türk Hukuku ile mukayesesi ayrı bir inceleme konusu olabilecek olup bu çalışmanın kapsamı dışında tutulmuştur. Burada sadece 5403 sayılı Kanunla satış, devir, rehin ve miras hukukuna getirilen önemli düzenlemeler ve bunun mülkiyet hakkının devrine de etkisi incelenecektir.

Burada Anayasa Mahkemesi'nin 5403 sayılı Kanuna karşı açılan iptal davası ilişkin verdiği kararlara da değinmek yerinde olacaktır<sup>52</sup>.

51 Cevdet YAVUZ, Murat TOPUZ, "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Mehmet Âkif Aydın'a Armağan (Özel Sayı), 2015, C: 21, S: 2, s. 663-700, s.668 vd.

52 10.01.2015 tarihli ve 29232 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kararda; "Dava dilekçesinde, TMK'da yer alan onalım hakkının araya yabancıların girmesini engellemek amacıyla sadece müşterek maliklere tanınmış olduğu, dava konusu kuralda ise sınırdaş arazi maliklerine de onalım hakkı tanınarak paydaş sayısının azaltılması yerine artırılmasına imkan tanındığı, bu durumun onalım hakkının varlık amacıyla bağdaşmadığı, ayrıca kuralın, küçük çiftçileri, mülklerini büyük çiftçilere devretmek mecburiyetinde bıraktığı, bu durumun mülkiyet hakkına ölçsüz müdahale niteliği taşıdığı, tarımsal arazinin sınırdaş maliklerden birine satılması durumunda diğer sınırdaş maliklerin onalım hakkından mahrum bırakılmasının kamu yararı amacıyla bağdaşmadığı gibi demokratik toplum gereklerine de uygun düşmediği, onalım hakkının birden fazla sınırdaş malik tarafından kullanılması durumunda arazi mülkiyetinin dava konusu kural uyarınca hakim tarafından tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş malike devredilmesi imkanının tanınmasının mülk sahibi ile diğer sınırdaş malikler aleyhine sonuç doğuracağı belirtilerek kuralın, Anayasa'nın 13., 35. ve 90. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

5403 sayılı Kanun'un 8/1 maddesinin dava konusu ikinci fıkrasıyla tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi maliklerine onalım hakkı tanınmaktadır. Kuralda, tarımsal arazinin satılmasından söz edilmiş olup hissenin satılması ifadesine yer verilmediğinden, onalım hakkının sadece arazinin (parselin) bütünüyle satılması hâlinde mevcut olduğu, tarım parselinin hissesinin bir bölümünün satılması durumunda geçerli olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Onalım hakkı, malikin malını bir üçüncü kişiye satması halinde hak sahibine, tek taraflı bir beyanla o malın alıcısı olma yetkisini veren yenilik doğuran bir haktr. TMK hükümlerine göre, müşterek mülkiyette, paydaşlardan birinin hissesini diğer paydaşlar dışındaki üçüncü bir kişiye satması durumunda, diğer paydaşların, kanunda öngörülen sürede dava açmak ve hâkimin belirlediği süre içinde satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderini ödemek suretiyle satılan hisseyi devralma hakları bulunmaktadır.

Müşterek maliklere onalım hakkı tanınmasının amacı, paylı mülkiyet beraberliğine yabancıların girmesini engellemek, paydaşlar arasında işletme bakımından devamlı anlaşmazlık yaratması nedeniyle kullanışlı olmayan paylı mülkiyet ilişkisinin belirli bir müddet sonra ortadan kalkmasını sağlamak ve arazinin küçülmesini önlemektir.

Onalım hakkının, müşterek malikin hissesini dilediği kişiye satmasını engellemesi nedeniyle bir mülkiyet kısıtlaması niteliğinde olduğu açıktır. Ancak yukarıda belirtilen ve kamu yararına dönük olduğu açık olan amaçlarla, birçok ülkede müşterek maliklere onalım hakkı tanınmaktadır.

Dava konusu kuralda, müşterek malik konumunda bulunmayan sınırdaş tarımsal arazi malikine de onalım hakkı tanınmaktadır. Maddenin gerekçesinden, amacın, tarımsal arazilerin (işletmelerin)



Anayasa Mahkemesi'nin 30.10.2014 tarihli ve E: 2010/433 K:2010/465 sayılı kararına konu olan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/A maddesinde yer alan "Bakanlığın izni ile" ibaresi ile 8/1 maddesinin ikinci fıkrasının 7, 13, 35 ve 90 ncı maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla açılan davada, söz konusu düzenlemelerin tarım arazileri için asgari büyüklükler belirlenmesinin ve tarım arazilerinin belirlenen asgari büyüklükler altında ifrazının ve bölünmesinin yasaklanmasının mülkiyet hakkına müdahale olduğunun açık olduğu, ancak söz konusu düzenlemenin Anayasanın 44 üncü maddesinde devlete yüklenen tarım arazilerinin korunması ve geliştirilmesi amacıyla dayandığı, bireysel yarar ile kamu yararı arasında ölçülülüğün bulunduğu gerekçesiyle reddedilmiştir.

---

*büyümesini sağlamak olduğu anlaşılmaktadır.*

*Anayasa'da onalım hakkını müşterek mülkiyete münhasır kulan herhangi bir hüküm bulunmadığından kanun koyucu, meşru bir amaç gözetmek ve Anayasa'nın 13. maddesinde belirtilen ilkelere uymak kaydıyla, başka hukuksal ilişki biçimlerinde de taraflara onalım hakkı tanıyabilir.*

*Anayasa'nın 44. maddesiyle Devlete, tarım topraklarının korunması ve geliştirilmesi ödevi yüklenmiş ve bu amaçla, tarımsal arazileri gruplandırma ve bunların büyüklüğünü belirleme yetkisi tanınmıştır. Tarımsal açıdan gelişmiş ülkelerde yıllara göre tarımsal işletmelerin sayısı azalıp büyüklükleri artarken, ülkemizdeki süreç bunun tam tersi bir şekilde işlemekte, tarımsal işletme sayısı artarken büyüklükleri azalmaktadır. Modern ülkelerde olduğu üzere tarımsal işletmelerin büyümesinin sağlanması yolunda düzenleme yapılmasının kamu yararına aykırı bir yönü olmadığı gibi Anayasa'nın 44. maddesiyle Devlete yüklenen ödevle de uyumludur. Bu itibarla, tarımsal arazilerin satışında, sınırdaş tarımsal arazi malikleri lehine onalım hakkı getirilmek suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin meşru bir amaca dayandığı anlaşılmaktadır.*

*Öte yandan dava konusu kuralı içeren 8/A maddesinin son fıkrasıyla atıf yapılan TMK hükümleri uyarınca, onalım hakkını kullanan sınırdaş parsel maliki, satışın tarafları arasında akdedilen sözleşmede (resmi satış senedinde) gösterilen bedeli satıcıya ödemek zorundadır. Dolayısıyla taşınmaz, malikin amaçladığı kişinin dışındaki birine satılmakta ise de malikin maddi yönden herhangi bir kaybı söz konusu olmadığından menfaatinin gözetilmediği ve dolayısıyla mülkiyet hakkına ölçsüz bir şekilde müdahalede bulunulduğu söylenemez.*

*Malikin, mülkünü dilediği kişiye satabilmesi, Anayasa'nın 35. maddesinde güvenceye bağlanan mülkiyet hakkının bir gereğidir. Dava konusu kural, tarım arazilerinin büyüülmesini sağlamak amacıyla malikin bu serbestisini, sınırdaş parsel maliklerine onalım hakkı tanımak suretiyle sınırlamıştır. Buna karşılık, kanun koyucu, taşınmazın sınırdaş maliklerden birine satılması durumunda, satış yapılacak sınırdaş seçmesi hususunda maliki tamamen serbest bırakmak suretiyle kamu yararı ile malikin kişisel yararı arasında makul bir denge kurmaya çalışmıştır. Kanun koyucu bir yandan, malikin mülkünü dilediği kişiye satma yetkisini sınırlarken diğer taraftan bu kısıtlamayı, taşınmazın sınırdaş malikler dışındakilere satılması durumuna münhasır kılarak orantı kurmuştur.*

*Kanun koyucu, onalım hakkının birden fazla sınırdaş malik tarafından kullanılması durumunda arazinin mülkiyetinin kime devredileceğini belirleme yetkisini hâkime bırakmakla birlikte, bu konuda hâkimi tamamen serbest bırakmamış, taşınmazın tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş taşınmaz malikine devrine karar vermekle yükümlü kılmuştur. Dolayısıyla bu davada hâkimin yapacağı inceleme, taşınmazın hangi sınırdaş araziyle ekonomik bütünlük oluşturduğunun tespitinden ibarettir. Hâkimin, taşınmazı, ekonomik bütünlük oluşturan sınırdaş taşınmaz malikine devrine karar vermesinin mülk sahibi aleyhine sonuç doğuracağı söylenemez.*

*Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir." hususlarına yer verilmiştir.*





Anayasa Mahkemesinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 8 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarını Anayasanın 2, 10, 11 ve 35 inci maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla Van 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin başvurusu üzerine verdiği 17.5.2017 tarihli E: 2011/58 K:2012/70 sayılı Kararında; Söz konusu hükümler ile getirilen sınırlamaların mülkiyet hakkının sınırlandığı, ancak sınırlamanın kamu yararına olduğu ve ölçülülük ilkesine uygun olduğu sebebiyle başvuru reddedilmiştir<sup>53</sup>.

Yine 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi ile 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendinin, Anayasanın 44 ve 55 inci maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla Danıştay 8 inci Dairesi'nin yapmış olduğu başvuruya ilişkin olarak Anayasa Mahkemesinin 5.3.2015 tarihli ve E: 2014/147 K:2015/25 sayılı Kararında; Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımının engellenmesi bakımından yeterli güvencenin bulunduğu için başvurunun reddine karar verilmiştir<sup>54</sup>.

Anayasa Mahkemesi'nin 14.04.2011 tarihli ve E: 2007/23 K: 2011/64 sayılı Kararıyla 5403 sayılı Kanunun 17 ve Geçici Üçüncü maddelerinin Anayasaya aykırılığı iddiasıyla açılan iptal davası Geçici Üçüncü maddenin konusuz kaldığı, 17 nci maddenin Anayasaya aykırı olmadığı gerekçesiyle başvuru reddedilmiştir<sup>55</sup>.

Anayasa Mahkemesi'nin 19.02.2007 tarihli ve E: 2007/18 K: 2007/9 sayılı Kararıyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğü durdurmuş ancak söz konusu hüküm 5751 sayılı kanunun 2 nci maddesi ile yürürlükten kaldırılması sebebiyle başvuru konusuz kalmıştır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 4 üncü Maddesinin Anayasaya aykırı olduğu iddiası ile açılan iptal davası ilişkin olarak, Anayasa Mahkemesi tarafından verilen 14.4.2011 tarihli E: 2008/35 K: 2011/65 sayılı Kararında getirilen düzenlemelerin Anayasanın 45 inci maddesine uygun olduğu gerekçesiyle başvurunun reddine verilmiştir<sup>56</sup>.

53 21.07.2012 tarihli ve 28360 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

54 03.04.2015 tarihli ve 29315 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

55 27.10.2011 tarihli ve 28097 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

56 23.07.2011 tarihli ve 28003 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kararda; *"Dava dilekçesi ve ekleri, işin esasına ilişkin rapor, iptali istenilen yasa kuralı, dayanılan Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:*

*A- Geçici 4. Maddenin Birinci Fıkrasının İncelenmesi*

*Dava dilekçesinde, iptali istenilen kural ile 11.10.2004 tarihinden önce gerekli izinleri almadan tarım*



arazilerini tarım dışı kullanıma açan özellikle belli bir yabancı şirketin tarım arazilerinde kurulu kimi sanayi tesislerine, izin, onay ve ruhsatlarının yargı kararıyla iptal edilip edilmediğine bakılmaksızın üretim etkinliklerini sürdürme olanağı getirilerek yargı kararlarının etkisiz kıldığı, iptali istenilen kuralın belirlilik, genellik, soyutluk ve öngörülebilirlik özelliklerini taşımadığı gibi kamu yararı amacıyla da çıkarılmadığı, kuralda amaç dışı kullanılan tarım arazilerine, her metrekaresi beş Yeni Türk Lirası karşılığında izin verilmesinin öngörülmüş olması nedeniyle maddi olanakları olmayanların bu aftan yararlanamayacağı, ayrıca Anayasa'nın Devlet'e, tarım arazilerinin endüstri sebebiyle yok edilmesini önleme görevini vermiş olmasına karşın, bu düzenleme ile verilen görevin tam aksine olarak birinci sınıf tarım arazilerinin endüstriye feda edildiği belirtilerek kuralın, Anayasa'nın Başlangıç'ı ile 2., 8., 10., 11., 45. ve 138. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

Yasa'nın iptali istenen Geçici 4. maddesinin birinci fıkrasında; 11.10.2004 tarihinden önce, gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış bulunan arazilerin tarımsal bütünlüğü bozmuyor ise istenilen amaçla kullanımı için, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içerisinde Bakanlığa başvurulması, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilceği öngörülmektedir.

Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen hukuk devleti, insan haklarına dayanan, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, eylem ve işlemleri hukuka uygun olan, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa'ya aykırı durum ve tutumlardan kaçman, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve yasalarla kendini bağlı sayan, yargı denetimine açık olan devlettir. Yasaların kamu yararının sağlanması amacına yönelik olması, genel, objektif, adil kurallar içermesi ve hakkaniyet ölçütlerini gözetmesi de hukuk devleti olmanın gereğidir. Bu nedenle, yasa koyucunun hukuki düzenlemelerde kendisine tanınan takdir yetkisini anayasal sınırlar içinde adalet, hakkaniyet ve kamu yararı ölçütlerini göz önünde tutarak kullanması gerekir.

Hukuk devletinin temel ilkelerinden biri de "belirlilik"tir. Bu ilkeye göre, yasal düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır ve uygulanabilir olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gereklidir. Belirlilik ilkesi, bireylerin hukuksal güvenliğinin sağlanması bakımından da önem arz etmektedir.

Anayasa'nın 10. maddesinde öngörülen yasa önünde eşitlik ilkesi, hukuksal durumları aynı olanlar için söz konusudur. Bu ilke ile eylemli değil, hukuksal eşitlik öngörülmektedir. Eşitlik ilkesinin amacı, aynı hukuksal durumda bulunan kişilerin aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak ve yasalarla kişiler arasında ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir. Bu ilkeyle, aynı durumda bulunan kimi kişi ve topluluklara ayrı kurallar uygulanarak yasa karşısında eşitliğin ihlali yasaklanmıştır.

Anayasa'nın "Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması" başlıklı 45. maddesinde, "Devlet tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek ... için gereken tedbirleri alır" hükmüne yer verilmiş, ancak bu tedbirlerin türü ile uygulanma yöntemi yasa koyucunun takdirine bırakılmıştır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun birinci maddesinde Yasa'nın amacının; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemek olduğu, 2. maddesinde ise Yasa'nın kapsamının; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usûl ve esaslar olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anayasa, yasa koyucuya, toplumsal ihtiyaçlar doğrultusunda tarımsal alanlarda düzenleme yapma yetkisi vermektedir. Bu bağlamda, yasa koyucu tarafından tarım alanlarının korunması ve amacına uygun olarak kullanılmasını sağlamak için Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çıkarılmış bulunmaktadır. Söz konusu Yasa'da yer alan iptali istenen kuralın da tarım arazisi niteliğini kaybetmiş, toprak vasfını tekrar kazanması mümkün olmayan arazilerin yasal statüye kavuşturulup ekonomiye kazandırılması ve bu gibi arazilerde yatırım yapmış olan vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi için kamu yararı amacıyla öngörüldüğü, bu düzenlemenin de anayasal sınırlar içinde yasa

koyucunun takdirinde olduğu açıktır.

Ayrıca, iptali istenilen kuralda tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan koşullar açık, net, anlaşılır ve nesnel bir şekilde belirtildiğinden, kuralda belirsizlik ve hukuk devletine aykırılık bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı kullanılabilmesi için iptali istenilen kuralda belirtilen diğer koşulların yanında tarım arazisinin tarım dışı kullanımının tarımsal bütünlüğü bozmaması, özel, aktüel, geçici bir durumu gözetmeyen, önceden saptanıp, soyut biçimde herkese uygulanabilecek kurallar içermesidir. Buna göre, yasa kurallarının her şeyden önce genel nitelikte olması, herkes için objektif hukuki durumlar yaratması ve aynı hukuki durumda bulunan kişilere ayırım gözetilmeksizin uygulanabilir olması gerekir. Bu anlamda iptali istenilen kural, yasadaki öngörülen koşulları yerine getiren herkese aynı olarak uygulanacağından yasaların genelliği ve eşitlik ilkelerine aykırılık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2., 10. ve 45. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.

Kuralın Anayasa'nın Başlangıç'ı, 8., 11. ve 138. maddeleri ile bir ilgisi görülmemiştir.

#### B- Geçici 4. Maddenin İkinci Fıkrasının İncelenmesi

Dava dilekçesinde, iptali istenilen kural ile 11.10.2004 tarihinden önce gerekli izinleri almadan tarım arazilerini tarım dışı kullanıma açan özellikle bir yabancı şirketin, tarım arazilerinde kurulu kimi sanayi tesislerine, izin, onay ve ruhsatların yargı kararıyla iptal edilip edilmediğine bakılmaksızın üretim etkinliklerini 5578 sayılı Yasa'nın yayımı tarihinden itibaren toplam 3 yıl sürdürme olanağı getirildiği, kuralın belirlilik, genellik, soyutluk ve öngörülebilirlik özellikleri taşımaması nedeniyle hukuk devleti ilkesi ile bağdaşmadığı, kamu yararı amacıyla da çıkarılmadığı belirtilerek, kuralın Anayasa'nın Başlangıç'ı ile 2., 8., 10., 11., 45. ve 138. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

İptali istenilen kuralın ikinci fıkrasında; söz konusu arazi ve tesislerin yani 11.10.2004 tarihinden önce, gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış bulunan araziler ve bunlar üzerindeki tesislerin istenilen amaçla kullanımı için çeşitli kurumlardan alınması gerekli ruhsat, izin gibi işlemlerin, Bakanlığa başvuru tarihinden itibaren iki yıl içerisinde tamamlanuncaya kadar başvuru sahiplerinin faaliyetlerine devam edeceği, bu süreler içerisinde gerekli izinleri alamayanların üretim faaliyetlerinin ilgili idarelerce durdurulacağı öngörülmektedir.

Yasa koyucunun iptali istenilen kural ile tarım arazilerini tarım dışı amaçlı kullanıma açmış bulunan kişilere gerekli ruhsat ve izinleri Bakanlığa başvuru tarihinden itibaren iki yıllık süre içerisinde almaları zorunluluğu getirerek bu sürecin uzamasını önlemeyi, süresi içerisinde gerekli izinleri alamayanların üretim faaliyetlerinin ilgili idarelerce durdurulmasını öngörerek de tarım dışı kullanıma açılmayacak olan tarım arazilerinin niteliğinin bozulmasını engellemeyi amaçladığı anlaşılmaktadır. Bu bağlamda, tarım arazilerinin korunması yönünde Devlet'e verilen görevin bir gereği olarak, belirli ruhsat ve izinlerin alınması için bir süre belirlenerek bu süre zarfında işlemler tamamlanuncaya kadar başvuru sahiplerinin faaliyetlerine devam edeceğinin öngörülmesi ve belirtilen süre içerisinde gerekli izinler alınmadığı takdirde üretim faaliyetlerinin ilgili idarelerce durdurulacağı belirtilmesi yasa koyucunun sahip olduğu takdir yetkisi kapsamındadır.

Öte yandan, iptali istenilen kuralda ruhsat ve izin gibi işlemler için gerekli olan süre, bu sürenin ne zaman başlayacağı, ruhsat ve izin gibi işlemler tamamlanuncaya kadar başvuru sahiplerinin faaliyetlerini sürdürüp sürdüremeyeceği ve bu süre içerisinde gerekli izinleri alamayanların üretim faaliyetlerine devam edip edemeyeceği açık, net, anlaşılır ve nesnel bir şekilde belirtildiğinden, yasa kuralının uygulanacak kişi ve kurumlar açısından belirli ve öngörülebilir olmadığından da söz edilemez.

Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2. ve 45. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.



Anayasa Mahkemesine dava konusu edilen hükümler bakımından söz konusu Kanunun Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiş, dava konusu edilen 8 inci madde ise mülkiyetin devrine geniş sınırlamalar getirmiştir. Bu sebeple, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun mülkiyet hakkının devrine getirdiği kısıtlamaları bu hukuki durum çerçevesinde değerlendirmek gerekir. Anılan Kanunun mülkiyet hakkının devrini düzenleyen 8 vd. maddelerinde tarımsal arazi kapsamına giren taşınmazların satış, devir, rehin ve miras yoluyla devrini sınırlandıran önemli ilkeler bulunmaktadır. Gerçekten de anılan kanunun 8 inci maddesi; *“Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.*

*Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur.*

*Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.”* hükmünü taşımaktadır. Söz konusu hükme göre belirlenen asgari büyüklükteki

---

*Kuralın Anayasa'nın Başlangıcı'ı, 8., 10., 11. ve 138. maddeleri ile bir ilgisi görülmemiştir.*

*C- Geçici 4. Maddenin Üçüncü Fıkrasının İncelenmesi*

*Dava dilekçesinde, iptali istenen hükmün Anayasa'nın Başlangıcı'ı ile 2., 8., 10., 11., 45. ve 138. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.*

*İptali istenilen kuralda, tarım arazisi vasfından çıkarılan arazilerin ilgili kuruluşlarca başvuru sahibinin isteği doğrultusunda vasfını değiştireceği belirtilmektedir.*

*İptali istenilen kuralın, tarım arazisi niteliğinden çıkarılan arazilerin bazı ilgili kuruluşlarca tarım arazisi olarak değerlendirilmeye devam etmesi nedeniyle karışıklığın giderilmesi ve yeknesak bir uygulamanın sağlanması için kamu yararı amacıyla öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Bu düzenlemenin de anayasal sınırlar içinde yasa koyucunun takdir yetkisi kapsamında olduğu kuşkusuzdur.*

*Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2. maddesine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.”* hususlarına yer verilmiştir.



tarımsal araziler bölünemez eşya niteliğindedir. Yine söz konusu Kanununun 2 nci maddesinde tarım arazisi; toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretimi yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ıslah edilerek tarımsal üretimin yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri ifade ettiği belirtilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 vd. maddelerinde mülkiyetin devrini sınırlayan hükümler mutlak emredici hükümler olup kamu düzenine ilişkindir dolayısıyla aksine sözleşme yapılamaz<sup>57</sup>.

Yargıtay 14 üncü Hukuk Dairesi 13.11.2012 tarihinde vermiş olduğu bir kararında<sup>58</sup> (E: 2012/11594, K:2012/13194); bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu tarım arazilerinin paydaşlarını veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımı ile üçüncü kişiye satışının yapılabileceği, devredilebileceği ya da bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu tarım arazilerinin tümünün ancak rehin edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Noterler tarafından taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın tarımsal yeteneğinin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il veya ilçe müdürlüğünden sorulup görüş alındıktan sonra tescilin mümkün olup olmadığı belirlenip, sonuca göre pay satışının mümkün olduğunun anlaşılması halinde tapu iptali ve tesciline karar verilmesini gerektiğini hükmetmiştir. Bu Kararda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun getirdiği düzenlemelerin ve mutlak anlamdaki emredici hükümleri sözleşmenin geçerliliğine doğrudan etki ettiği ve sonuçlarını doğurmasının anılan Kanunda öngörülen şartların gerçekleştiği durumda meydana geleceği vurgulanmıştır.

Bir başka kararında<sup>59</sup> Yargıtay 14 üncü Hukuk Dairesi (T: 2.11.2009, E: 2009/12498, K: 2009/11836), taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının paylı mülkiyet maliklerinden olmadığı gibi taşınmazın yüzölçümünde bölünemez büyüklük miktar altında kaldığı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun "kamu düzenine ilişkin" olduğu gerekçesiyle davanın davalı tarafından kabul edilse dahi tapu iptal ve tescil talebinin sonuç doğurmayacağını hükme bağlamıştır.

57 Bkz. Dipnot 56'da geçen Karar.

58 www.kzanci.com E.T.12.04.2018.

59 www.kazanci.com E.T.12.04.2018.



### III. İMAR KANUNUNDA MÜLKİYETİN DEVRİNE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3194 sayılı İmar Kanununda mülkiyet hakkının kullanılmasına ve devrine getirilen sınırlamalar hem daha çeşitli hem de daha kapsamlıdır. Anılan Kanunda mülkiyet hakkına ilişkin sınırlamalar, düzenleme ortaklık payı uygulaması, kamu ortaklık payı uygulaması arsa ve arazi düzenlemesi ve yapı yapma zorunluluğu ve yasakları olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak konumuz itibari ile bizi ilgilendiren ve mülkiyet hakkının devrine getirilen sınırlamalardır. Bunun dışında kamu gücü kullanılarak mülkiyetin kamuya geçirilmesi ya da mülkiyetin konusunu teşkil eden taşınmazla ilgili kamu tarafından yapılan tasarruflar bu çalışmanın kapsamı dışında kalmaktadır. İmar Kanununa dayalı sebeplerle özel kişiler arasındaki mülkiyet hakkının devirlerinin engellenmesi konusu incelemenin konusunu oluşturacaktır.

İmar Kanunu uyarınca yapılacak uygulama imar planına uygun imar programları ile anılan Kanunun 18 ve 19 uncu maddeleri uyarınca tapuya verilecek şerhler mülkiyet hakkının devrini sınırlamaktadır<sup>60</sup>. İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılacak uygulamalara ilişkin olarak 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesiyle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin” 29 uncu maddesine göre düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazılı ile birlikte mahalli Tapu ve Kadastro İdaresine gönderilerek, kayıtlarında imar düzenlemesine alındığının belirtilmesi istenir. Tapu Sicil Müdürlüğüne, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin siciline yukarıda belirtilen husus yazılır ve tapu idaresince bu taşınmazın her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez denilmektedir. Burada tıpkı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda benzer şekilde arsa düzenlemesi yapılan (18 uygulaması) taşınmazların bölünme veya birleştirme suretiyle malik değiştirmesi engellenmiştir. İmar Kanununda mülkiyet hakkının devrine getirilen önemli sınırlamalardan biri de uygulama imar planları yapılan yerlerdeki imar programı içerisinde yer alan taşınmazın devrine getirilen sınırlamalardır.

60 KALABALIK Halil, *İmar Hukuku Dersleri*, 7. Baskı, Ankara, Seçkin, 2015, s. 457, SEZER Yasin, KALKAN Recep Emre, ŞAHİN Mustafa Emre, *İmar Hukuku Dersleri*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016, s.71.



Uygulama imar planının uygulanabilmesi için İmar Kanununun 5 inci maddesine göre, uygulanan etaplarının ve diğer bilgilerin ayrıntıları ile hazırlanması öngörülmüş, anılan Kanununun 10 uncu maddesinde belediyelerin imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde, bu planı tatbik edilmesini sağlamak üzere beş yıllık imar programını hazırlamayı hükme bağlamıştır<sup>61</sup>.

Bu imar programlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulması önemli hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Kişilerin taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklarına imar programı süresince bazı kısıtlamalar getirmektedir. Özü itibarıyla bu sınırlamaların dayanağı İmar Kanununun 13 üncü maddesidir. Ancak söz konusu hükmün birinci fıkrası 29.12.1999 tarihli ve E: 1999/33 K: 1999/51 sayılı Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. Bu Karara istinaden imar programlarıyla mülkiyetin devrine ilişkin sınırlamaların kalktığı ileri sürülse bile, imar planlarını bir anda gerçekleştirme imkanı olmadığından bugün, kamu yararı ve daha sonra imar planlarında kamu hizmeti için ayrılan yerlere yapı yapılıp daha fazla kamulaştırma bedeli ödememek için imar planları ile bu kısıtlamalar sürekli olarak yapılabilmektedir. İmar planlarında kamu kurumlarını ayrılan yerler için tapuya verilen şerhler ve hukuki el atma halleri İmar Kanunundan kaynaklanan ve mülkiyetin devrini engelleyen hallerdendir<sup>62</sup>.

Bununla birlikte özellikle İmar Kanununun 18/son maddesinde; “Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.” hükmü yer almaktadır. Bu hüküm açıkça imar planı olmayan yerlerde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmasını yasaklamıştır.

61 KALABALIK, s. 251.

62 KALABALIK, s. 256.



#### IV. MÜLKİYETİN DEVRİNİN SINIRLANMASINA RAĞMEN YAPILAN SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN SONUÇLARI VE NOTERİN SORUMLULUĞU

Taşınmaz mülkiyetinin devrinin sınırlandırmasına ilişkin Türk Medeni Kanununda ve diğer özel kanunlarda da hükümler bulunmaktadır. Ancak burada önemli olan hususlardan biri de devir yasağına rağmen yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hukuki akıbetidir. Gerçekten de bir taahhüt veya borçlandırıcı işlem niteliğinde olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi devir yasağından nasıl etkilenecektir? Bu durum Noterlik Kanununun 60 ve 89 uncu maddeleri uyarınca bu sözleşmeleri düzenleyen noterler aynı kanunun 162. maddesi uyarınca sorumlu tutulacak mıdır? Burada öncelikle devir sınırlandırmasına aykırı yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olup olmadığı hususu ile ifasının imkânsız olması durumunun birbirinden ayrılmalıdır.

Çünkü ifa imkânsızlığı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığı anda mevcut olabileceği gibi sözleşme yapıldıktan sonra da ortaya çıkabilir. Örneğin mevcut imar planlarına göre satışında bir engel bulunmayan bir taşınmazın, satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra İmar Kanununun 15 veya 18/son maddesine göre satışına sınırlama geldiği takdirde bu sözleşme ifa edilemeyecektir. Bir diğer örnekte ise 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda yer alan sınırlamalara aykırı şekilde taşınmaz satış vaadi yapılması durumunda bu sözleşme açıkça kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil edecektir<sup>63</sup>. Birinci örnekteki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli olarak kurulmakla birlikte sonradan konusu imkânsız hale gelmiştir. İkinci örnekteki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise açıkça Kanunun emredici hükümlere aykırı olarak yapılmış olacaktır. Türk Borçlar Kanununun 27 nci maddesi; *“Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olarak yapılan sözleşme kesin olarak hükümsüzdür.”* hükmünü taşımaktadır. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda bu görüş benimsemiştir. Örneğin, Yargıtay 14 üncü Hukuk Dairesinin 26.05.1998 tarihli ve E: 1998/3523 K: 1998/4159 sayılı Kararında; *“Medeni Kanunun 634., Borçlar Kanununun 213., Noterlik Kanununun 60/3 ve 89. maddeleri gereğince taşınmazların, haricen satışları geçersiz olduğu gibi bu genel hükümleri kamu düzeni gereğinde getirilmiş bir istisna olan özel hüküm niteliğindeki İmar Kanununun 18/son maddesi gereğince istisnalar hariç imar planı olmayan yerlerde Noterlerce satış vaadi sözleşmelerinin yapılması bile yasaklanmıştır. Bu nedenle açılan davada*

63 Bkz. Dipnot 57.





*inceleme konusu yapılması gereken 9/5/1985 tarihinde 3194 sayılı imar kanununun 18 son maddesi gereğince veraset yoluyla intikal eden ve bu kanun hükümlerine göre Şuyulandırılan kat mülkiyeti kanununun uygulanması tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacıyla yapılan hisselenmeler ile cebri icra yoluyla satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parsellerin hisselerini ayıracak özel parselasyon planları satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz,*

*İmar Kanununun 15. maddesine göre; “İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlanan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez. İmar parselasyon planlarının tamamlanmış olan yerlerde ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerin tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazına izin verilemez.” denilmektedir.*

*Bu hükümler, imar planları yapılmış ve imar hududu içinde alınmış arsa ve arazilerde planlı bir şekilde yapılaşmayı ve şehirleşmeyi sağlamak için konulmuş olup bu konuda belediye ve valiliklere görevler verilmiştir. Davalı, davayı kabul ediyorsa tapuda verecek ferağ ile satış gerçekleştirilebilir, bu yol mevcut iken yargı yoluna başvurulması gerekmez; ancak tapu sicil müdürlükleri imar kanunu yukarıda açılan 18. maddesi gereğince bu satışlara itibar edip işlem yapmamaktadır. Yasanın gayesi imar planı dışındaki yerlerin sağlıklı şehirleşmeyi engellemek olduğuna göre, dava konusu taşınmazın imar kanununun yukarıda belirtilen hükümlerine göre satışı yasaklanan yerlerden olup olmadığı, uygulamanın kanuna karşı hile sayılıp sayılmayacağı araştırılmadan, davalının davayı kabul beyanı itibar edilerek” hüküm verilmesi Kanuna aykırı bulunmuştur.*

Yargıtay daha sonra verdiği Kararlarda<sup>64</sup> da aynı düşüncüyü korumuş İmar Kanununun 18/son ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki devir sınırlamalarının emredici ve kamu düzenine ilişkin olduğu gerekçesiyle yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin kesin hükümsüz saymıştır. Mutlak emredici hüküm olan İmar Kanununun 18/son ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 ve 8/A maddelerine aykırı olan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri kesin hükümsüz olacaktır. Bu duruma ilişkin olarak Noterlik Kanununun 53 üncü maddesi; “Noterler, kanunların emredici hükümlerine aykırı hususlarda işlem yapamazlar.” hükmünü taşımaktadır. Öte yandan yukarıda

<sup>64</sup> Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 02.11.2009 tarihli ve E.2009/12498, K.2009/11836 sayılı, aynı Dairenin 03.11.2016 tarihli ve E.2015/1441, K.2016/9104 sayılı Kararları, www.kazanci.com E.T.14.04.2018.



açıkladığımız üzere Noterin sorumluluğu ister tarafla kendisi arasında eser, vekâlet veya saklama sözleşmesi olsun ister üçüncü kişilere vermiş olduğu zararlardan dolayı haksız fiil hükümlerine (kusursuz) göre, sorumluluğun dayandığı belirlensin, noter bu işleminden dolayı sorumlu olacaktır. Kanunun emredici hükümlerine aykırı işlem yapmakla noter objektif özen borcunu aykırı davranmış olacaktır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, noterler tarafından yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sırf taahhüt işlemi olması dolayısıyla Türk Borçlar kanununun 29 uncu maddesine belirtilen şartları taşıması halinde geçerli olacağını düşünmemek gerekir. Bu sözleşmenin hem özel kanunlardaki emredici hükümler, hem de Türk Borçlar Kanununun yukarıda belirtilen hükümlere uygun şekilde yapılması Noterin özen yükümüne dâhildir. Ancak başlangıçta geçerli olarak düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesi sonrasındaki imar planı değişiklikleri veya kanun değişiklikleri sebebiyle ya da idari tasarruflarla taşınmaz satışı imkânsız hale gelirse burada Noterin objektif özen borcunu aykırı davrandığından bahsedilemez.

Noterlerin bu objektif özen borcunu aykırı olarak yapmış olduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan zararlardan sorumlu olacağı, ancak bu sorumluluğun ortadan kalkmasıyla kurtuluş beyyinesi getirilip getirilemeyeceği hususu tartışılmalıdır. Yargı kararlarında sorumluluğun dayanağı olarak Noterlik Kanununun 162 nci maddesinde düzenlenen kusursuz sorumluluk esas alındığı görünse de, daha çok noterin sorumluluktan kurtulabilmesi için illiyet bağının kesildiğini ispat edilmesini arandığı görülmektedir. Yargıtay 11 inci Hukuk Dairesinin 21.3.2011 tarihli ve E: 2000/9959 K: 2011/2948 sayılı Kararında<sup>65</sup> *“Dava, davalı noter tarafından gerekli sahte nüfus cüzdanına dayalı olarak imza sirküleri düzenlenmesi ve davalı muhatap bankanın çek hesabı açarken gerekli araştırmayı yapmaması ve bu hesaptan keşide edilen Çekin karşılıksız çıkması nedeniyle, çek hamilinin uğradığı zararların tazminine ilişkindir. Objektif özen borcunun gereği olarak hafif kusurundan dahi sorumlu olan bankanın çek hesabı açarken hesap sahibinin sadece adresi üzerinde araştırma yapması yeterli değildir.*

*Noterlik Kanununun 162. maddesi gereğince davalı noterin kusursuz sorumluluğunu söz konusu ise de kusursuzluğun ispatı yerine zarar ile uygun nedensellik bağının kesildiğinin kanıtlanması durumunda sorumluluğun ortadan kalkacağı da açıktır. Kusursuz sorumlulukta nedensellik bağının kesilmesi için zarar görenin ağır kusuru veya üçüncü bir kişinin illiyet bağını*

65 www.kazanci.com E.T.14.04.2018.



kesebilecek nitelikte ağır kusurunun olması veya zararlandırıcı sonucun meydana gelmesinde öngörülemeyen bir halin bulunması gerekmektedir. O halde davalı noterin işyerine gelerek kendisini S.Ö olarak tanıtan ve nüfus cüzdanı ibraz eden kişi ile nüfus cüzdanındaki fotoğrafı kontrol etmeyen davalı noterin eylemi ile davacının zarar arasındaki nedensellik bağının kesilip kesilmediğini tespit edilmesi gerektiğini hükme bağlanmıştır. Bu karar ve sonrasında noterlerin sorumluluğuna ilişkin verilen kararlardan noterlerin sorumluluktan kurtulabilmesi için uygun illiyet bağının, taraf kusuru, üçüncü kişinin kusuru veya beklenmeyen hal sebebiyle kesildiğini ispat edilmesi gerekir.” Yargıtay’ın istikrarlı içtihatların İsviçre uygulamasından ziyade haksız fiil sorumluluğu (kusursuz sorumluluk) esas almayı sürdürdüğünü söyleyebiliriz. Ancak Yargıtay’ın bazı kararlarında da noterin özen yükümünü ihmal etmesi sebebiyle sorumluluğun özen yükümünün ihlalinden doğduğu da kabul edilmiştir. Kanaatimizce bu sorunun çözümü İsviçre Hukukundaki anlayışa uygun çözümlenmelidir.

Notere mülkiyetin devrinin sınırlandığı taşınmazlara ilişkin taşınmaz satış vaadi yapmasındaki özen yükümünün<sup>66</sup> ihlalinin sebebini aydınlatma ve gerekli incelemeyi yapmasının ihlal edilmesinde aramak gerekir. Noter, taşınmaz satış vaadi yapılmasında kanunun emredici hükümlerine uymak, aykırı işlemler yapmamak zorundadır<sup>67</sup>. Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi yapılacak taşınmazla ilgili gerekli araştırmayı yapmak zorundadır ancak noterin tarafları aydınlatmasına rağmen yine de söz konusu sözleşmeyi tarafların yapmak istemeleri durumunda noterin sorumluluğu daha az takdir edilecektir. Noterin, Türk Borçlar Kanunu madde 115/3’e göre hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin iş sahibi aralarındaki sözleşme de kesin olarak hükümsüz olacaktır<sup>68</sup>.

## SONUÇ

Mülkiyet hakkının devrinin sınırlanması konusunda Anayasada ve diğer özel kanunlarda yapılan sınırlamalar ve bu sınırlamalara aykırı yapılan sözleşmelerin hukuki sonuçları tartışmalara sebep olmaktadır. Bu sebeple mülkiyet hakkının nitelikleri ve korunması da kendisine özgüdür. Mülkiyet hakkının mutlak ve sınırsız olması toplum yararının gerçekleştirilmesi konusunda hukuki sıkıntılara sebep olmuştur. Sosyal hakların genişlemesi ve Devletin toplumsal alana daha fazla

66 Kirsty HORSEY, Erika RACKLEY, *Tort Law*, 2 nd Edition, Oxford, Oxford University Press, 2011, s.56.

67 KURT, s.99.

68 İNAN/YÜCEL, s.614.



müdahil olması mülkiyet hakkının mutlak ve sınırsız olması niteliğini sınırlandırmıştır. Öte yandan ölçek ekonomisinin tarım alanlarında da etkili olması, miras ve devirler sebebiyle tarım arazilerinin bölünmesinin önlenmesi ihtiyacını da doğurmuştur. Tapu Sicil Müdürlüklerinde mülkiyetin devrine getirilen sınırlamalar başka bir sorunu daha ortaya çıkarmıştır: Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliği ve mülkiyetin devrinin sınırlandırılmasının bu sözleşmelere etkisinin tespiti sorunu. Bunun yanında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılmasında yer alan Noterlerin bu sözleşmenin yapılmasındaki sorumluluğu önem taşımaktadır.

İmar Kanunu şehirleşmenin sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Toplu yaşamın zorunlu sonuçlarından olan şehirleşme, Devletin yerleşim yerlerinde mülkiyetin sınırlandırılmasına sebep olmuştur. Kamu hizmetlerinin görülmesi için gerekli olan taşınmazların edinilmesi Devlet bakımından hem bir zorunluluk hem de bir görevdir. İmar Kanununun 18 inci maddesi, taşınmazların devrinin sınırlandırılması konusunda önemli düzenlemeler getirmiştir. Bu sınırlamalara aykırı mülkiyet devredilemeyeceği gibi devire ilişkin ön sözleşme de yapılamaz.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu tarım arazilerinin satış, devir, miras ve rehin suretiyle bölünmesinin verimliliği etkilediği gerekçesiyle mülkiyetin devrine önemli sınırlamalar getirmiştir. Özellikle anılan Kanunun 8 inci maddesi emredici ve kamu düzenine ilişkindir. Bu hükme aykırı olarak taşınmaz satışı yapılamaz. Satış vaadi de yapılamaz.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine resmi niteliğini veren noterler, Noterlik Kanununun 53 ve 162 nci maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, devir yasağına aykırı olarak taşınmaz satış vaadi yaptıkları takdirde bundan doğacak zarardan sorumlu olacaktır. Yargıtay'ın içtihatlarına göre Noterlerin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Noter ancak uygun illiyet bağının kesildiği gerekçesiyle sorumluluktan kurtulabilir.



## KAYNAKLAR

ANDREWS, Neil, **Contract Law**, Cambridge, Cambridge University Press, 2011.

ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015.

BAŞPINAR, Veysel, **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2009.

BATMAZ, Mehmet Orhan, **Noterlerin Hukuki Sorumluluğu**, Yayınlanmamış Yükseklikans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 10.04.2018.

ÇENBERCİ, Mustafa, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 2. Baskı, Ankara, Sevinç Matbaası, 1973.

ÇENBERCİ, Mustafa, **Gayrimenkul Satış Vaadi**, 3. Baskı, Ankara, Olgaç Matbaası, 1986.

ERDOĞAN, İhsan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 3. Baskı, Ankara, Gazi Kitabevi, 2017.

EREN, Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.

FORTE, A.D.M, **Good Faith in Contract and Property**, Oxford, Hart Publishing, 1999.

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

HATEMİ, Hüseyin, GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.

HORSEY, Kirsty, RACKLEY, Erika, **Tort Law**, 2 nd Edition, Oxford, Oxford University Press, 2011.

İNAN, Ali Naim, YÜCEL, Özge, **İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin, 2014.

KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, Ankara, Seçkin, 2015.

KAPANI, Münci, **Kamu Hürriyetleri**, 7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 1993.

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



KURT, Leyla Müjde, “**Noterlerin Hukuki Sorumluluğu**”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C.XVIII, Yıl 2014, Sayı: 2, Sayfa:85-118, [webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/18\\_2\\_3.pdf](http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/18_2_3.pdf), E.T. 12.04.2018.

MIDIKHAN, Ahmet, **Tarihten Günümüze Noterlik**, Yayınlanmamış Yüksekisans Tezi, Yalova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, <https://tez.yok.gov.tr> , E.T. 15.04.2018.

O’SULLIVAN, Janet, HILLIARD, Jonathan, **The Law of Contract**, 4 th Edition, Oxford, Oxford University Press, 2010.

PROUDHON, Pierre-Joseph, (Çeviren: Devrim Çetinkasap), **Mülkiyet Nedir?**, 6. Baskı, İstanbul, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2017.

SEZER, Yasin, KALKAN, Recep Emre, ŞAHİN, Mustafa Emre, **İmar Hukuku Dersleri**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.

ŞİMŞEK, Suat, **Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı**, Ankara, Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Yayınları No:2011/413, 2011.

VON TUHR, Andreas, (Çeviren:Cevat Edege), **Borçlar Hukuku 1-2**, Ankara, Yargıtay Yayınları:15, Olgaç Matbaası, 1983.

YAVUZ, Cevdet, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 14. Baskı, İstanbul, Beta, 2016.

YAVUZ, Cevdet, TOPUZ, Murat, “**Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanunu’nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler**”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Mehmet Âkif Aydın’a Armağan (Özel Sayı), 2015, C: 21, S: 2, s. 663-700.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 17. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2017.

#### **İnternet Sitesi:**

[www.kazanci.com](http://www.kazanci.com)

[www.tbmm.gov.tr](http://www.tbmm.gov.tr)