

İntihal | Plagiarism: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.
| This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİNİN KONUSUNUN İMKÂNSIZ HALE GELMESİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

THE IMPOSSIBILITY OF THE SUBJECT MATTER OF THE PRELIMINARY SA- LES CONTRACT OF IMMOVABLE PROPERTY AND ITS LEGAL CONSEQUENCES

Doç. Dr. Mehmet Altunkaya*

Arş. Gör. Edanur Çomaklı**

ÖZ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, Türk hukukunda hem doktrin hem de uygulama açısından önemli tartışmalara konu olan sözleşme türlerinden biridir. Ülkemizde tapu sicil müdürlüklerinin şarta veya vadeye bağlı taşınmaz satış sözleşmelerini düzenlememesi, tarafların bu ihtiyacı noterler aracılığıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile gidermesine yol açmıştır. Bu sözleşmelerde en çok karşılaşılan sorunlardan biri, sözleşmenin konusunun imkânsız hale gelmesi ve bu durumun doğurduğu hukukî sonuçlardır. İrade özerkliği ve sözleşme özgürlüğü ilkeleri, taraflara sözleşme yapma, içeriğini belirleme ve sona erdirmeye serbestisi tanımaktadır. Ancak TBK m.27 uyarınca “ahlâka, emredici hükümlere, kamu düzenine veya kişilik haklarına” aykırılık gibi hâller yanında, imkânsızlık da sözleşme özgürlüğünü sınırlandıran bir unsurdur. İmkânsızlık kavramının kanunda tanımlanmamış olması, farklı doktriner yaklaşımların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu nedenle taşınmaz satış vaadinin konusunun hangi durumlarda imkânsız hale geldiğinin tespiti, ifa engeli olarak imkânsızlığın hukukî sonuçlarının belirlenmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Çalışmada, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde imkânsızlık kavramı, Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde ele alınarak, doktrindeki görüşler ve uygulama dikkate alınmak suretiyle ayrıntılı biçimde incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Satış Vaadi, İmkânsızlık, Sözleşme Özgürlüğü; Kesin Hükümsüzlük, İfa İmkânsızlığı.

* Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı.
ID 0000-0003-0709-9034 altunkaya@hotmail.com

** (Sorumlu Yazar). Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı.
Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Öğrencisi
ID 0000-0003-1864-2944 edanur.comakli@erdogan.edu.tr



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.
This work is licensed under Attribution-NonCommercial 4.0 International.

ABSTRACT

The preliminary sales contract of immovable property is one of the most debated contractual mechanisms in Turkish law, both in legal scholarship and practice. Due to the land registry offices' refusal to execute conditional or term-bound sales contracts, parties frequently resort to notaries to conclude preliminary sales contracts. One of the most significant issues arising in these contracts is the impossibility of the subject matter and its legal consequences. The principle of freedom of contract, derived from the autonomy of will, grants parties the right to conclude contracts, determine their content, and terminate them. However, pursuant to Article 27 of the Turkish Code of Obligations, impossibility constitutes a limitation on contractual freedom, along with immorality, mandatory provisions, public order, and violation of personal rights. The absence of a statutory definition of impossibility has led to divergent views in legal doctrine. Therefore, determining in which circumstances the subject matter of a preliminary sales contract of immovable property becomes impossible, as well as examining the legal consequences of such impossibility, is of critical importance. This study analyzes the concept of impossibility within the context of preliminary sales contracts under Turkish law, addressing doctrinal perspectives and practical implications in detail.

Keywords: Preliminary Sales Contract, Impossibility, Freedom Of Contract, Absolute Nullity, Impossibility of Performance.

GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, Türk hukukunda hem doktrin hem de uygulama bakımından borçlar hukuku ve eşya hukuku ile doğrudan bağlantılı pek çok alanda tartışmayı bünyesinde barındıran önemli bir kurumdur. Ülkemizde tapu sicil müdürlüklerinin şarta veya vadeye bağlı taşınmaz satış sözleşmelerini düzenlememesi nedeniyle, tarafların bu tür hukukî ilişkilerini tesis edebilmek amacıyla noterlere başvurarak taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri düzenledikleri görülmektedir. Bu durum, özellikle Türk hukuku bakımından taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin oldukça yaygın bir şekilde kullanılmasına yol açmıştır. Bu bağlamda, söz konusu sözleşmelere ilişkin olarak doktrinde ve uygulamada sıkça gündeme gelen sorunlardan biri de “*taşınmaz satış vaadinin konusunun imkânsız hale gelmesi*” ve bunun hukukî sonuçlarının ne şekilde ortaya çıktığıdır.

İrade özerkliği ilkesinin doğal bir sonucu olan sözleşme özgürlüğü, taraflara hukukî ilişkilerini, kanunlarda öngörülen emredici kurallara aykırı olmamak kaydıyla, diledikleri şekilde düzenleme imkânı tanımaktadır¹. Temel bir ilke olarak kabul edilen sözleşme özgürlüğü, “*sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmenin içeriğini, türünü ve şeklini belirleme, içeriğini değiştirme ve sözleşmeyi ortadan kaldırma*” gibi farklı görünümleriyle hukuk düzeninde yer almaktadır. Bu açıdan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de bir sözleşme türü olarak değerlendirildiğinde, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurmak istedikleri hukukî ilişkinin gerçekleştirilmesini amaçladığı açıktır.

İrade özerkliğinin borçlar hukukuna yansımaları niteliğindeki sözleşme özgürlüğü, aynı zamanda sözleşmenin tipini belirleme özgürlüğünü de içermektedir². Bu çerçevede taraflar, kanunda düzenlenen ve “*isimli sözleşmeler*” olarak adlandırılan sözleşmelerin yanı sıra, “*isimsiz sözleşmeler*” olarak ifade edilen sözleşmeleri de yapabilmektedir³. Ancak TBK m.27 uyarınca, sözleşme özgürlüğünün sınırları bulunmaktadır. Buna göre taraflarca akdedilecek sözleşmelerin ahlâka, kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı olmaması ve ayrıca sözleşmenin konusunun imkânsız olmaması gerekmektedir⁴. Dolayısıyla imkânsızlık,

¹ H. Kübra Ercoşkun Şenol, “Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 74/2, (2016), s. 711 vd.; Yeşim M., Atamer, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2001, s. 27; Fikret, Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Legem Yayınevi, 29. Baskı, 2024, s. 16-17; Haluk N., Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 18. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2021, s. 80-81; Şahin, Akıncı, *Borçlar Hukuku Bilgisi (Genel Hükümler)*, Konya: Sayram Yayınları, Genişletilmiş 13. Baskı, 2022, s. 13 vd.; Hatice, Özdemir Kocasakal, *Doğrudan Uygulanan Kurallar ve Sözleşme Üzerindeki Etkileri*, İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2001, s. 137; Necip, Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin, Hatemi, Rona, Serozan ve Abdülkadir, Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Birinci Cilt)*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017, s. 503; Turhan, Esener ve Fatih, Gündoğdu, *Borçlar Hukuku-I: Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017, s. 211; Derya, Ateş, “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, *TBB Dergisi*, LXXII, (2007), s. 78.

² Eren, *Genel Hükümler*, s. 345; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 16; Hüseyin, Hatemi ve K. Emre, Gökyayla, *Borçlar Hukuku (Genel Bölüm)*, 4. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017, s. 61-62; Ercoşkun Şenol, *Sözleşmenin İçeriği*, s. 719-732.

³ Aydın, Zevkliler ve K. Emre, Gökyayla, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Ankara: Turhan Kitabevi, 19. Baskı, 2019, s. 10-11; Eren, *Genel Hükümler*, s. 345; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 17.

⁴ Eren, *Genel Hükümler*, s. 345 vd; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 83; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz ve Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2016, s. 221 vd.

sözleşme özgürlüğünü sınırlandıran önemli unsurlardan birini teşkil etmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunun imkânsız hale gelmesi durumunda ortaya çıkan hukukî problemler ve bunların sonuçları, işte bu nedenle incelenmeye değer bir nitelik taşımaktadır⁵.

İmkânsızlık kavramı, farklı kanun hükümlerinde düzenlenmiş olmasına rağmen kanun koyucu tarafından tanımlanmamış; bu nedenle doktrinde çeşitli yaklaşımlara ve farklı tanımlamalara konu olmuştur. Bu belirsizlik, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunun hangi durumlarda imkânsız sayılacağını belirleme ihtiyacını daha da önemli hale getirmektedir. İmkânsızlığın hukukî sonuçları bakımından incelendiğinde ise, borçlunun edimini aynen ifaya zorlanamaması başta olmak üzere, borç ilişkisinin akıbetini doğrudan etkileyen bir dizi sonuç ortaya çıkmaktadır⁶.

İmkânsızlık kavramı ile taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin doğurduğu hukuki sonuçlar, uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlar ve doktrindeki görüş ayrılıkları nedeniyle ayrıntılı bir akademik incelemeyi gerektiren konular arasında yer almaktadır.

I. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE İMKÂNSIZLIK SORUNUNA GENEL BİR BAKIŞ

İmkânsızlık, genel olarak “*mantıkî imkânsızlık*” ve “*hukukî imkânsızlık*” olmak üzere iki temel kategori altında ele alınmaktadır. Söz konusu kavram, sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olması hâlinde kesin hükümsüzlük yaptırımına ve sözleşme dışı tasfiye hükümlerinin uygulanmasına yol açarken; sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkması durumunda ise sözleşmenin tasfiye rejimi çerçevesinde, borçlunun kusurunun varlığına göre farklı hukukî sonuçlar doğurmaktadır. Bu nedenle imkânsızlık, hem sözleşmenin geçerliliği hem de ifa sürecindeki sorumluluk rejimi bakımından taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri açısından özel olarak değerlendirilmesi gereken bir hukukî kurum niteliğindedir⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borçlunun sorumluluğunu doğuran imkânsızlık, sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olup ifa anına kadar devam edebileceği gibi, sözleşmenin kurulmasından sonra da ortaya çıkabilir⁸. Benzer şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geciktirici veya bozucu şartla bağlı olarak yapılması hâlinde⁹, söz konusu şartın sözleşmenin kurulduğu anda ya da sonradan imkânsızlaşması da mümkündür¹⁰.

⁵ Sözleşme kavramına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 211; M. Kemal, Oğuzman/ M. Turgut, Öz, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler) 1/2*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 17. Baskı, 2019, s. 51; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 101 vd.

⁶ Serozan, Rona, *İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme (3. Cilt)*, İstanbul: Oniki Levha Yayınları, 7. Baskı, 2006, s. 163.

⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Serozan, *İfa*, s. 166 vd.

⁸ Sözleşmeden doğan yükümlülüklerin ihlaliyle ilgili olan imkânsızlık, edimin ifası sırasında yani sözleşmenin geçerli olarak kurulmasından sonra ortaya çıkan imkansızlıktır. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1173.; İmkânsızlık konusuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 375 vd; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 331 vd.

⁹ Fikret, Eren ve İpek Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Legem Yayınları, 12. Baskı, 2024, s. 196.

¹⁰ Şart kavramı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s.1313 vd; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 517 vd; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 372 vd. İmkânsızlığa ilişkin kuralların şartla bağlı sözleşmeler için de geçerli olduğu ifade edilmektedir. Bu nedenle sözleşmenin ihlaliyle ilgili olan imkânsızlık için şartla bağlı sözleşmelerde de imkansızlığın sözleşmenin kurulmasından sonra, şartın gerçekleşmesinden önce meydana gelmiş olması aranmaktadır. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1165.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde borçlunun sorumluluğunu doğuran hâller ile bu sorumluluğun kapsamı; geçici imkânsızlık hâllerinde borçlunun durumunun nasıl belirleneceği; borçlunun sorumluluğu doğmasa bile kazançlı duruma geçtiği bazı hâllerde temerrüt hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı gibi sorunlar, borcun muaccel hâle gelmesinden önceki farklı olasılıklar dikkate alınarak ayrıntılı biçimde incelenmelidir. Bu incelemede taraflar arasındaki sözleşme hükümleri ve somut olayın özellikleri belirleyici rol oynar.

II. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, KONUSU, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞEKLİ

Günlük yaşamda sıklıkla karşılaşılan hukukî işlemlerden biri olan taşınmaz satışları, taraflar arasında güven unsurunun zayıf olduğu veya haklı sebeplerle karşılıklı güvenin tesis edilemediği durumlarda, mülkiyetin derhâl devrini gerektirmeyen alternatif hukukî düzenlemelere ihtiyaç doğurmaktadır. Bu bağlamda, taşınmazın satışına ilişkin şartların henüz oluşmamış olması ya da tarafların ekonomik veya hukukî nedenlerle devri ileri bir tarihe bırakmak istemeleri gibi sebepler, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin uygulama alanını genişleten unsurlar arasında yer almaktadır¹¹.

Türk Borçlar Kanunu m.237 uyarınca taşınmaz satışının resmî şekilde yapılması zorunludur. Bu nedenle, taşınmaz satışına ilişkin resmi şekil şartının henüz yerine getirilemediği hâllerde, özellikle tapuda taahhüt işleminin tasarruf işlemiyle birlikte gündeme gelmesi veya tapuda şarta bağlı satışın yapılamaması gibi nedenlerle taraflar, doğrudan taşınmaz satış sözleşmesi akdetmekten imtina edebilmektedir. İşte bu noktada, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflara hem işlem güvenliğini sağlama hem de gelecekte resmi satış sözleşmesine geçiş imkânı tanınması bakımından pratik bir çözüm sunmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tarafların ihtiyaçlarına uygun hukukî imkânlarla desteklendiğinde uygulamada sık başvurulanan bir araç hâline gelmiştir¹². Bu sözleşme türü, güven unsurunu güçlendirme, resmi şekil gerekliliklerinin yerine getirilmesini erteleme ve tarafların gelecekte gerçekleştirecekleri işlemlere ilişkin iradelerini güvence altına alma işlevleri bakımından önemli bir rol oynamaktadır¹³.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine, özellikle yukarıda belirtilen sebepler ve benzeri durumların uygulamada sıklıkla ortaya çıkması nedeniyle başvurulmaktadır. Bu sözleşme türü, Türk hukuku bakımından incelenmeye değer çeşitli hukukî sorunları da beraberinde getirmektedir. Ne var ki, mevcut mevzuatta taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin ayrıntılı bir düzenleme yer almamaktadır. Bu bağlamda, söz konusu sözleşmeye dolaylı olarak temas eden bazı

¹¹ Genellikle taşınmaz satış sözleşmesi için gereken koşulların henüz mevcut olmadığı zamanlarda, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması amacıyla yönelik olarak yapılan ve bu hususta bir alacak hakkı doğuran taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Elif, Orta, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 1. Baskı, 2022, s. 250; İzzet Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlikli İşleminden Kaynaklanan Davalar*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2009, s. 3 vd.

¹² Ayrıntılı bilgi için bkz. Zerrin Akgün, “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey’inde Hasar”, *Adalet Dergisi*, 5, (1953), s. 445 vd.

¹³ Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 14. Baskı., Ankara: Yetkin Yayınları, 2021, s. 199.

yasal düzenlemeler ve ilgili hükümler şunlardır: TBK m.29, TBK m.237, TMK m. 706, TKHK m.41, Noterlik Kanunu m.60 ve Tapu Kanunu m.26. Ancak, bu hükümlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesini kapsamlı ve sistematik biçimde düzenlediğini söylemek mümkün değildir.

Kanun koyucunun bu konuda ayrıntılı bir düzenleme yapmamış olmasının gerekçesi olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin değişen toplumsal ve ekonomik şartlar doğrultusunda esnek bir biçimde gelişmesine ve dönüşmesine imkân tanıma amacının etkili olduğu ileri sürülmektedir¹⁴.

Yapılan açıklamalar ışığında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin kanuni bir tanımın mevcut olmadığı görülmektedir. Doktrinde ileri sürülen çeşitli tanımlar incelendiğinde ise, genel olarak şu şekilde bir tanım yapılması mümkündür: Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, “*bir veya her iki tarafa belirli bir taşınmazın satışına ilişkin sözleşmenin ileride kurulmasını talep etme hakkı veren bir ön sözleşme niteliği taşımaktadır*”¹⁵. Bu sözleşmenin kurulmasıyla birlikte, sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyeti henüz el değiştirmemekte; ancak vaat eden belirli bir taşınmazı satma, vaat alan ise bu taşınmazı satın alma borcu altına girmektedir¹⁶. Taşınmazın mülkiyetinin devri ise ancak tarafların irade beyanlarının tapuda resmi şekilde gerçekleştirilmesi veya mahkemenin tescil kararıyla mümkün olabilmektedir. Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın, yalnızca sözleşmenin taraflarına veya onların haleflerine

¹⁴ Mustafa Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, 3. Baskı, Ankara: Olgaç Matbaası, 1986, s. 3; Seza, Reisoğlu, “Gayrimenkul Satış Vaadi”, *Adalet Dergisi*, 48/6, (1957), s. 554.

¹⁵ BSK-Fasel, Art. 216, N. 8; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, s. 490; Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 194; Jale Akipek, ve Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2009, s. 472; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, İstanbul: Sulhi Garan Matbaası, 1959, s. 71; Fikret, Eren, *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 8. Baskı, 2024, s. 235; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 18. Baskı, 2015, s. 453; Hasan Ayrancı, *Ön Sözleşme*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2006, s. 53; Selahattin Sulhi, Tekinay, Sermet, Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atila Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku: Genel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 7. Baskı, 1993, s. 189; O. Gökhan, Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. V/1, 1, Ankara: Seçkin Yayınları, Genişletilmiş 2. Baskı, 2019, s. 436; Antalya, *Eşya Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınları, Genişletilmiş 3. Baskı, 2019, s. 665; Reisoğlu, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 551; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, s. 71; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 199; Saibe, Oktay-Özdemir, “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nispi Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukuki Sorunlar”, *Prof. Dr. N. Feyzi Feyzioğlu’na Armağan*, İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2020, s. 611; Soysal, Özenli, *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar*, İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları, 1986, s. 4; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 18; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, 2023, s. 508; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 2; Y. HGK., 14.02.1996 T., 1995/14-963 E., 1996/69 K., “bir tarafa veya iki tarafa o taşınmazın satış akdinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön akittir” (karar için bkz. Mehmet Handan, Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali Tescil Elatmanının Önlenmesi Davaları*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, 2014, s. 33); Zeynep İpek, Yücer Aktürk, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18/2 (2021): s. 800; Büşra, Acar, “Emsal Yargıtay Kararı Işığında Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Bakış”, *Konya Barosu Dergisi*, 1 (2024), s. 69.

¹⁶ Hakan Albayrak, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 10, (2017), s. 50.

karşı ileri sürülebilen, güçlendirilebilir¹⁷ nitelikte nispi bir hak olduğu kabul edilmektedir¹⁸. Diğer bir deyişle, doktrinde farklı görüşler olmakla birlikte¹⁹, biz de hâkim görüşe katılıyor ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esasen bir ön sözleşme niteliği taşıdığını savunuyoruz²⁰. Bu görüş dikkate alındığında, TBK m.29 hükmünün incelenmesi ve bu hükümden hareketle birtakım hukukî sonuçlara ulaşılması gerekmektedir. TBK m.29 uyarınca, taraflardan birine veya her ikisine ileride başka bir sözleşmeyi kurma borcu yükleyen sözleşmeler ön sözleşme olarak nitelendirilmektedir. Ön sözleşme ile, gelecekte kurulacak olan asıl sözleşmeye ilişkin yükümlülükler düzenlenmekte; böylece taraflar, ileride asıl sözleşmenin akdedilmesini taahhüt etmektedirler²¹. Bu çerçevede, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ön sözleşme; ileride resmi şekilde akdedilecek olan taşınmaz satış sözleşmesi ise asıl sözleşme olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflara yalnızca ileride yapılacak asıl satış sözleşmesini kurma yükümlülüğü yükleyen, hazırlayıcı mahiyette bir borç doğurmaktadır.

Taşınmaz satış sözleşmelerine duyulan ihtiyacın nedenleri dikkate alındığında, asıl sözleşmenin kurulabilmesi için gerekli şartların henüz elverişli şekilde gerçekleşmemiş olması, ön sözleşmelerin yapıma amaçlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle, hukukî niteliği ön sözleşme olarak kabul edilen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de, uygun düştüğü ölçüde ön sözleşmelere ilişkin özellikler çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir²². Ön sözleşme, alacaklıya borçludan borcunu ifa etmesini talep etme yetkisi tanıyan bir borç doğurur. Bu kapsamda, ön sözleşmenin konusunun belirlenmiş ya da belirlenebilir olması, yalnızca borçlandırıcı işlem niteliği taşıması, konusunun imkânsız olmaması ve hukuka veya ahlâka aykırılık

¹⁷ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın, kişisel bir hak olmakla beraber, ilgili olduğu taşınmazın tapu siciline şerh edilmesi durumunda aynı hak tesiri yapabilecek kişisel hak türü olduğu ifade edilmektedir. bkz. Özenli, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 17; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 48 vd.; Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 196.

¹⁸ Özenli, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 15-16; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 51-52.

¹⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin ön sözleşme değil, asıl satım sözleşmesi olduğu ileri sürülmektedir. Bkz. İsmet, Sungurbey, *Medeni Hukukun Temel Sorunları*, İstanbul: Adalet Yayınları, 2003, s. 874-910; Lütfü, Dalamanlı, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, Ankara: Kazancı Hukuk Yayınları, 1986, s. 3 vd.; Kevork Acemoğlu, *Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Durumu*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1965, s. 58.

²⁰ Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 67 vd.; Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s. 472; Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 196; Selahattin Sulhi, Tekinay, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 3. Bası, 1978, s. 476; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 6 vd.; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 4; M. Reşit, Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Cilt-I)*, İstanbul: Beta Basım Yayın, 2002, s. 452; Andreas, von Tuhr, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, çev. Cevat Edege, İstanbul: Yeni Matbaa, 1952, s. 276; Senai, Olgaç, "Gayrimenkul Satış Vaadi", *Adalet Dergisi*, 3- 4, (1962), s. 243 vd; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, s. 690; Eren, *Genel Hükümler*, s. 347; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 453; Antalya, *Borçlar Hukuku*, V/1, 1, s. 436; Antalya, *Eşya Hukuku*, s. 665; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 107-108; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 57; Oktay Özdemir, "Taşınmaz Satış Vaadi", s. 614; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s. 508; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 17; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 50; Ahmet Sezer, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi", *İstanbul Barosu Dergisi*, 90/4, (2016), s. 49; Ahmet Nar, *Türk Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023, s. 15; Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 33; Yücer Aktürk, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 802; Acar, *Emsal Yargıtay Kararı*, s. 73.

²¹ Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 9 vd. Eren, *Genel Hükümler*, s. 347; Antalya, *Borçlar Hukuku*, s. 435; Akıncı, *Borçlar Hukuku*, s. 107; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 57.

²² Ayrıntılı bilgi için bkz. Ayrancı, *Ön Sözleşme*, s. 60 vd.

içermemesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir²³. Aynı hususlar taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından da geçerlidir. Uygulamada çoğunlukla iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğinde²⁴ olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusu asıl satış sözleşmesinin kurulmasına yönelik irade beyanında bulunma, vaat alacaklısı ise bu beyanı kabul etme yükümlülüğü altına girmektedir²⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli sayılabilmesi için, ön sözleşmelere ilişkin hukuki şartların da eksiksiz bir biçimde yerine getirilmesi gerekir²⁶. Nitekim TBK m.29/II uyarınca, ön sözleşmelerin asıl sözleşmenin şekline tâbi olduğu hükme bağlanmıştır. Bu nedenle, ön sözleşme niteliğindeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de, tıpkı asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinde olduğu gibi resmî şekle tâbi olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Ayrıca, ön sözleşmelere ilişkin diğer geçerlilik şartları gereği, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de konusunun imkânsız olmaması ve hukuka veya ahlâka aykırı bulunmaması gerekir.

Her ne kadar taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin davalarda, bu sözleşme ile asıl satış sözleşmesi arasındaki fark uygulamada kimi zaman belirsizleşse de²⁷, yapılan açıklamalar ışığında taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin satış sözleşmesinden farklı olduğu kabul edilmektedir²⁸.

Hukukî niteliği itibarıyla bir ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, satış vaadi borçlusunun sözleşme konusu taşınmaz üzerinde ileride bir taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcunu; satış vaadi alacaklısının ise taşınmazın satış bedelini ödeme borcunu içermektedir²⁹. Bu yapı, her iki tarafın da karşılıklı edim yükümlülüğü altına girdiği tam iki tarafa borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından geçerlidir. Bu durumda, satış vaadi borçlusu ileride yapılacak satış sözleşmesi ile taşınmazı satma; satış vaadi alacaklısı ise bu taşınmazı satın alma taahhüdünde bulunmaktadır³⁰.

²³ Eren, *Genel Hükümler*, s. 350 vd; Ayrancı, *Ön Sözleşme*, s. 44-114 vd. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem niteliğinde olduğu dikkate alındığında bu sözleşmenin geçerli olabilmesi için satış vadedenin tasarruf ehliyetine sahip olması şart değildir. bkz. Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 201.

²⁴ Uygulamada daha çok iki tarafa borç yükleyen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bulunmasına rağmen taraflardan yalnızca birinin satış sözleşmesi yapmayı üstlendiği bir taraflı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de yapılmaktadır. Bkz. Eren, *Özel Hükümler*, s. 195.

²⁵ Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 197; Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların borcu sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetini geçirmek değildir. Vaad alacaklısının, vaad borçlusundan borcunu yerine getirmesini istemesi durumunda tarafların asıl satış sözleşmesini yapmak için tapu sicil müdürlüğüne gitmeleri gerekir. Vaat borçlusunun borcunu yerine getirmemesi durumunda ise vaad alacaklısının yetkili mahkemede dava açması gündeme gelmektedir. Açılan dava sonucunda mahkemenin vereceği kararın niteliği ise tartışmalı bir konudur. Ek olarak taşınmazı satma veya satın alma borcunun satış vaadi ile değil bu ön sözleşmede tanınan hakkın kullanılmasıyla doğduğu belirtilmelidir. Eren, ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 197 vd.

²⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 9 vd.; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 83; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 4.

²⁷ Taşınmaz satış sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi arasındaki farklar için bkz. Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 15 vd.; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 26 vd.

²⁸ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 453; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 50.

²⁹ Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 45.

³⁰ Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 196; Ayrıntılı bilgi için bkz. Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 70; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 200; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 53; Şahan, *Şerh*, s. 50; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 21.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yalnızca tek tarafa borç yükleyen bir şekilde kurulması da mümkündür³¹. Bu hâlde, sözleşmede yalnızca bir taraf, ileride asıl satış sözleşmesini yapma yükümlülüğü altına girmekte; karşı tarafın ise herhangi bir edim borcu bulunmamaktadır³². Borç altına giren kişinin imzasının olması yeterlidir³³. Ayrıca, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan satın alma hakkının tapu kütüğüne şerh edilmesi durumunda, vaat alacaklısı lehine kuvvetlendirilmiş bir alacak hakkı doğmakta, vaat borçlusu yönünden ise eşyaya bağlı borç niteliğinde bir yükümlülük ortaya çıkmaktadır. Bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflar arasındaki kişisel hak ilişkisinin üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilirliğini güçlendiren önemli bir hukukî sonuç doğurmaktadır³⁴. Tapu Kanunu madde 26/V'e göre, bu sonuç ve etki şerhten itibaren 5 yıldır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, tarafların aceleci bir şekilde karar vermelerini engellemek ve işlemin ciddiyetini güvence altına almak amacıyla kanun koyucu tarafından resmi şekle tâbi kılındığı görülmektedir. TBK m.237/II, NK m.60/I b.3 hükmü dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin resmî şekle uygun olmaması hâlinde, TBK m.12/2 uyarınca geçersiz olacağı kabul edilmektedir³⁵.

Resmi şekil, sözleşmenin NK m.60 gereğince noterler tarafından düzenleme şeklinde yapılmasını ifade etmektedir³⁶. Tarafların önceden hazırladıkları bir sözleşme metninde yer alan imzaların noterde onaylanması işlemi geçerli olarak kabul edilemez³⁷. Bununla birlikte, noterlerce düzenlenen bir taşınmaz satış sözleşmesinin, tarafların varsayılan iradelerine uygun şekilde dönüştürülmeye elverişli olması³⁸ hâlinde, bu sözleşmenin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak nitelendirilmesi de mümkündür³⁹. Benzer yönde noterde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de yine dönüştürme yoluyla geçerli kılınması mümkün görülmektedir⁴⁰.

³¹ Haluk, Tandoğan, “Bir taraflı Gayrimenkul Satış Vaadlerinin Muteberliği”, *Ankara Barosu Dergisi*, 5 (1954), s. 440; Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 86; Reisoğlu, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 640; Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 195; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 200; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 20; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 52; Şahan, *Şerh*, s. 50.

³² Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 196; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 200; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 20.

³³ Tandoğan, *Satış Vaadlerinin Muteberliği*, s. 439; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 53; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 20.

³⁴ Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 193; Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 199; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 236; Antalya, *Eşya Hukuku*, s. 665; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 216; Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 164; Sezer, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 49.

³⁵ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 201; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 111; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 83; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 4; Yücer Aktürk, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 801; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s. 509.

³⁶ Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 196-197; Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 125; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 112; Zevkililer ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, s. 71; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 159-161; Yargıtay taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu sicil müdürlüklerince de yapılabileceğini kabul etmiştir (Bkz. Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, s. 490; Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 118; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 454; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 4; Sezer, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 49).

³⁷ Esener ve Güven, s. 224; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 202; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 112; Şahan, *Şerh*, s. 52.

³⁸ Selim Kaneti, *Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvil)*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1972, s. 233-234.

³⁹ Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 197; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 236; Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 124-125; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 455; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s. 508.

⁴⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Kaneti, *Tahvil*, s. 224 vd.

Uygulamada, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin sadece noterler tarafından düzenlendiği görülmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu memurları tarafından düzenlenmesi ise tartışılmalıdır. Bizim de katıldığımız hâkim görüşü⁴¹, bu sözleşmelerin tapu müdürleri tarafından da yapılabileceği yönündedir. Bu görüşe göre, resmi şekle uygun olarak yapılmamış bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi durumunda, geçersizliğin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmektedir⁴². Son olarak, resmi şekil zorunluluğunun, kişilerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tercih etmelerinde etkili bir unsur olduğu da ifade edilmelidir. Nitekim uygulamada bu sözleşmelerin, çoğu zaman borçlanılan bir paranın teminatı amacıyla yapıldığı görülmekte; borcun ifa edilmesi hâlinde ise satış vaadi sözleşmesinin de kendiliğinden sona erdiği kabul edilmektedir⁴³. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde hem satıcının hem de alıcının satım ve alım taahhütlerinin altında imzalarının bulunmaları gerekmektedir⁴⁴. Şayet bu sözleşmede tarafların imzası yer almazsa, şekle aykırılık sebebiyle kesin hükümsüzlük yaptırımını söz konusu olur⁴⁵.

III. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN BORÇ İLİŞKİLERİNİN İHLÂLİ KAPSAMINDA İMKÂNSIZLIK KAVRAMININ İNCELENMESİ

Sözleşmeden doğan borç ilişkilerinde, edim yükümlülükleri ile yan yükümlülüklerin ihlâli, sözleşmeye dayalı sorumluluğun temelini oluşturmaktadır. Bu sorumluluğun tazminat borcunu gündeme getirebilmesi için, söz konusu yükümlülüklerin borçlunun kusurlu davranışı sonucu ihlâl edilmiş olması ve bu ihlâl nedeniyle alacaklının bir zarara uğraması gerekmektedir⁴⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ifa imkânsızlığı, bu sözleşmenin kurulmasından önce olabileceği gibi, sözleşmenin geçerli olarak kurulmasından sonra ve fakat borcun muaccel olmasından önce de söz konusu olabilir. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerin ihlâl biçimlerinden biri de kusurlu ifa imkânsızlığıdır⁴⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de bir sözleşme olduğu dikkate alındığında, sözleşmeden doğan edim yükümlülüklerinin sonradan borçlunun

⁴¹ Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 123; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 236; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 160; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, s. 71; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 455; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, s. 490; Tekinay, *Eşya Hukuku*, s. 476; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 139; Şahan, *Şerh*, s. 52; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 114; Akçaal, *Eşya Hukuku*, s. 508; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 58; Sezer, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 43. Y. HGK. 28.03.1973 T., 971-4-31 E., 258 K. (Bkz. Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 236, dn. 131); Y. 3. HD., 08.03.2021 T., 2020/5056 E., 2021/2393 K., (Karar için bkz. Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 114, dn. 326); Aksi görüşe göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenlemeye sadece noterler yetkilidir. Tapuda düzenlenen sözleşmeler, kural olarak tescili sağlama amacını taşır. Tapu Kanun m. 26'da yer alan hüküm de bu sonuca ulaşmayı gerekli kılar. Bu sebeple tapu sicil müdürlüğünün bu sözleşmeyi düzenlemesi mümkün değildir (Bkz. Hıfzı V. Velidedeoğlu ve Galip Esmer, *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı*, İstanbul: İstanbul Matbaacılık, 1956, s. 138; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 160).

⁴² Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 202.

⁴³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, s. 203.; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 213 vd.; Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 174 vd.

⁴⁴ Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 128-129; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 236; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 53; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 21; Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 168.

⁴⁵ Eren ve Yücer, *Özel Hükümler*, s. 197; Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, s. 71; Albayrak, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, s. 53; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 21; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 26 vd.

⁴⁶ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1173.

⁴⁷ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1173.

kusurlu davranışıyla ifa edilemez hâle gelmesi, kusurlu ifa imkânsızlığı sonucunu doğurmaktadır⁴⁸.

İmkânsızlık kavramı, tıpkı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde olduğu gibi, Kanun'un çeşitli hükümlerinde yer almakla birlikte, kanun koyucu tarafından açık bir tanıma kavuşturulmamıştır. Bu nedenle, imkânsızlık kavramının anlam ve kapsamının belirlenmesinde, doktrinde ileri sürülen çeşitli tanımların incelenmesi ve bunlardan genel bir sonuca ulaşılması gerekmektedir.

Doktrinde imkânsızlık kavramı, bazı yazarlar tarafından; borçlanılan edimin baştan itibaren geçerli olarak doğmasını engelleyen veya sonradan, borçlu dâhil olmak üzere herkes açısından ifasını objektif, sürekli ve kesin biçimde imkânsız kılan fiilî ya da hukukî engeller olarak tanımlanmaktadır⁴⁹. Bunun yanında, imkânsızlığın; hukukî, fiilî veya doğal nedenlerle ifası mümkün olmayan her edimi kapsadığı yönünde görüşler de mevcuttur⁵⁰. Bir diğer tanıma göre ise imkânsızlık, edimin içeriği değiştirilmeksizin, borçlunun ifa yükümlülüğünü aynen yerine getirmesinin sürekli olarak mümkün olmaması şeklinde ifade edilmektedir⁵¹.

Kısaca, doktrindeki farklı tanımlar dikkate alındığında, imkânsızlık kavramı; borç ilişkisinin konusunu oluşturan edimin ifasının mümkün olmadığı durumları ifade eden, hukukî ve fiilî engelleri kapsayan⁵² geniş bir kavram olarak nitelendirilebilir⁵³.

İmkânsızlık kavramının, bir veya birden fazla edimi kapsayabileceği ve kural olarak edim sonucuna ilişkin olduğu kabul edilmektedir⁵⁴. Bununla birlikte, belirli durumlarda edim fiiline ilişkin imkânsızlığın da ortaya çıkması mümkündür⁵⁵. İmkânsızlık, objektif-sübjektif, başlangıçtaki-sonraki, geçici-sürekli, tam-kısmi, borçlunun sorumlu olduğu- borçlunun sorumlu olmadığı imkânsızlık şeklinde çeşitli tasniflere tâbi tutulmuştur⁵⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından edim sonucu, ileride taşınmaz satış sözleşmesinin yapılması iken⁵⁷; edim fiili ise vaat borçlusunun borca uygun olarak yerine getirmesi

⁴⁸ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1174.

⁴⁹ von Tuhr, *Borçlar Hukuku*, s. 262; Eren, *Genel Hükümler*, s. 379; Antalya, *Borçlar Hukuku*, V, 1,1, s.463; Mehmet, Altunkaya, *Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2005, s. 89; Veysel, Başpınar, *Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı*, Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 1998, s. 111; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 275.

⁵⁰ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Borçlar Hukuku*, s. 403.

⁵¹ Serozan, *İfa*, s. 163.

⁵² Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 89.

⁵³ İmkânsızlık kavramı, edim sonucunun borçlu ve üçüncü kişiler tarafından yerine getirilmesinin objektif ve sürekli olarak mümkün olmaması halinde söz konusu olmaktadır. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1174.

⁵⁴ Zeynep İpek, Yücer, "Borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde başlangıçtaki imkânsızlık, hüküm ve sonuçları", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, 2006, s. 2. İmkânsızlık kavramının dar yorumlanması gerektiği ve daha çok edim sonucuna ilişkin olduğu ifade edilmektedir. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1164. Yan edimlerin ifasının imkânsız olması alacaklı için dilerse asli edimi reddetme hakkı vermektedir. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1169. Borcun sona ermesinin yan haklar üzerindeki etkisi konusunda bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s.1460 vd.

⁵⁵ Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 90.

⁵⁶ Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 101 vd.; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 276.

⁵⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Şirin, Aydıncık, *Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları (Özellikle TBK m. 113/1 Kapsamında Nama İfa*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013, s. 20 vd. Yapma borçlarında imkansızlığa ilişkin bkz. Aydıncık, *Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi*, s. 29 vd.

gereken davranışların yanı sıra kaçınması gereken davranışları da içerebilir. Bu kapsamda, vaat borçlusunun sözleşmenin kurulmasından sonra kusurlu olarak taşınmazın mülkiyetini üçüncü bir kişiye devretmemesi ve aynı taşınmazla ilgili ikinci bir satış vaadi sözleşmesi yapmaması gerekmektedir.

Öte yandan, sözleşmenin müspet ihlali (kötü ifa) durumunda da borçlunun, yerine getirmekle yükümlü olduğu edime aykırı şekilde hareket ederek yapmaması gereken bir davranışı gerçekleştirdiği ve bu suretle sözleşmeden doğan borcunu ihlâl ettiği görülmektedir⁵⁸.

Dolayısıyla, imkânsızlık kavramını değerlendirirken, diğer ayırıcı unsurlarına ek olarak bu kavramın dar anlamda yorumlanması ve esasen edim sonucuna yönelik bir kavram olduğunun dikkate alınması önem arz etmektedir⁵⁹. Bu çerçevede, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından imkânsızlık teşkil edebilecek durumların titizlikle incelenmesi ve somut olarak tespit edilmesi gerekmektedir.

İfa engellerinden⁶⁰ biri olan imkânsızlık, ifa engellerine ilişkin bir uyumsuzlukta öncelikle değerlendirilmesi gereken hususlardan biridir⁶¹. Bu kapsamda, hukukumuzda imkânsızlığa farklı hukukî sonuçların bağlandığı ve bu durumların büyük ölçüde alacaklının iradesine bakılmaksızın kendiliğinden devreye girdiği görülmektedir⁶².

İmkânsızlık kavramına ilişkin kanuni düzenleme incelendiğinde, Türk Borçlar Kanunu'nun "*Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Zamanaşımı*" başlıklı üçüncü bölümünde, ifa imkânsızlığına ilişkin hükümlerin borcun sona erme halleri arasında düzenlendiği görülmektedir (TBK m.136 vd.). Ancak bu hükümler, imkânsızlık kavramının tanımına yer vermemekte, yalnızca ifa imkânsızlığının hukukî sonucunu düzenlemekte; yani ifanın imkânsız hâle gelen kısmı oranında borcun sona ereceğini öngörmektedir. Bununla birlikte, kanun koyucu her ne kadar bir tanım yapmamış olmasa da, TBK m.27 ve m.112 hükümlerinde imkânsızlık kavramına dolaylı şekilde atıfta bulunan düzenlemelere yer vermiştir.

⁵⁸ Alacaklının sözleşmenin müspet ihlalden doğan zararını borçludan kusurlu imkânsızlık hükümlerine kıyasen talep edebileceği ifade edilmektedir. Sözleşmenin müspet ihlali kavramı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1181 vd.

⁵⁹ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1174.

⁶⁰ Sözleşme ihlali kavramından daha geniş bir kavram olan ifa engeli kavramı hukuksal ödev ve davranış yükümüne aykırılıklar ile işlem temelinin çökmesini kapsamaktadır. Bkz. Serozan, *İfa*, s. 130; Hukukta güvenliği ve eşitliği sağlamak fikrinden yola çıkıldığında benzer olgulara benzer çözümler getirmek amacıyla belirtilen bu durumların ifa engeli başlığı altında toplanması isabetli olmuştur. Bkz. Serozan, *İfa*, s. 130; Ancak hukukumuzda ifa engellerine ilişkin yaptırımlarda görülen uyumsuzluklar konusunda hangi tür ifa engeline hangi yaptırımın uygun olacağına ilişkin normatif bir değerlendirme gerekmektedir. Bkz. Serozan, *İfa*, s. 138-141.

⁶¹ Sözleşmeden doğan edim yükümlülükleri ile yan yükümlülüklerin ihlali çeşitli türlere ayrılmaktadır. Bunlar; ilk olarak kusurlu ifa imkânsızlığı veya borcun hiç ifa edilmemesi, gereği gibi ifa etmeme, akabinde temerrüt ve bağımsız yapmama yükümlülüklerinin ihlali. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1173. İmkânsızlık ile başlayan denetleme, borçlu temerrüdünden devam edip ardından sözleşmenin müspet ihlali ve son olarak işlem temelinin çökmesi ile biter. İşlem temelinin çökmesi; imkânsızlığın bir altında yer alıp onun eksikliğini oluşturan ifanın beklenmezliği diğer bir ifadeyle ifanın yüklenmezliği olgusunu oluşturan bir ifa engeli hâlidir. Serozan, *İfa*, s. 134.

⁶² Ayrıntılı bilgi için bkz. Serozan, *İfa*, s.138 vd. Başlangıçtaki imkânsızlık TBK m. 27 gereği sözleşmenin kesin hükümsüzlüğü sonucunu; kusursuz sonraki imkânsızlık TBK m. 136 gereği borcun sona ermesi sonucunu; kusurlu sonraki imkânsızlık ise TBK m. 112 hükmünde yer alan sonucu gündeme getirmektedir. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1165-1168-1170.

İmkânsızlık yaptırımlarına ilişkin düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından tarafları sorumluluktan kurtaran imkânsızlık hallerinin kapsamının genişletilmesi, imkânsızlık hükümlerinin amacına aykırı biçimde istismar edilmesine yol açabilecek niteliktedir. Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde imkânsızlık kavramının dar yorumlanması ve yalnızca gerçekten ifayı imkânsız kılan durumlarla sınırlı olarak uygulanması gerekmektedir.

Bir diğer önemli husus, cins ve para borçlarında borcun ifasının imkânsızlığından söz edilmemesine karşın, özellikle şahsa sıkı sıkıya bağlı edimler ile parça ve sınırlı cins borçları bakımından imkânsızlık kavramının gündeme gelmesidir⁶³. Bunun yanı sıra, yapmama edimleri açısından da, taahhüde aykırı bir edim yüklenilmesi durumunda ifa imkânsızlığının ortaya çıkacağı ve bu durumda herhangi bir borcun doğmayacağı kabul edilmektedir⁶⁴. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından da bu tür edimlere ilişkin uygulamada pek çok örneğe rastlanmaktadır⁶⁵. Genel olarak ifade etmek gerekirse, borçlunun, ileride sözleşme konusu taşınmaz hakkında bir taşınmaz satış sözleşmesi yapma borcunu yerine getirmesini engelleyecek nitelikteki her türlü kaçınma ediminden sakınması; alacaklının ise taşınmazın satış bedelini ödeme yükümlülüğünü ifa etmesi gerekmektedir⁶⁶.

İmkânsızlığın, ifa edilemeyen veya ifa edilemez hâle gelen borç ya da edimden kaynaklandığı dikkate alındığında, bir edimin ne zaman imkânsız sayılacağı ya da hangi durumda imkânsız hâle geleceği hususunda ileri sürülen iki temel görüşün incelenmesi gerekmektedir⁶⁷.

Birinci görüşe göre⁶⁸, mantığın imkânsız saydığı veya fiilen gerçekleştirilemeyecek durumlar hukuk tarafından da imkânsız kabul edilmelidir. Bu yaklaşım, imkânsızlığı mantıki (felsefi) bir kavram olarak değerlendirmektedir. İkinci görüş ise, edimin fiilen mümkün olmasına rağmen bir hukuk kuralı tarafından yasaklanmış olması hâlinde imkânsızlığın ortaya çıktığını savunarak, imkânsızlığı hukukî bir kavram⁶⁹ olarak ele almaktadır⁷⁰. Bu iki görüşten hareketle, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından imkânsızlık hâllerine ilişkin çeşitli örnekler verilebilir. Örneğin, satış vaadine konu taşınmazın yok olması⁷¹ veya yanması mantıki imkânsızlık; taşınmazın sözleşme kurulduktan sonra alıcının mülkiyetine geçmesi,

⁶³ Hüseyin Altaş, *Eserin Teslimden Önce Telef Olması*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2003, s. 185-186.

⁶⁴ Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 90.

⁶⁵ Bu hususta taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, sözleşme konusunun imkânsız hale geldiği diğer benzer durumlara ve bu imkânsızlığın hukuki sonuçlarına ilgili başlıkta yer verilmiştir.

⁶⁶ Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, s. 57 vd.

⁶⁷ Yücer, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 3.

⁶⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Başpınar, *Kısmi Butlan*, s. 112; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 91.

⁶⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 95; Başpınar, *Kısmi Butlan*, s. 113.; Hüseyin, Altaş, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK.m.117)*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1991, s. 9; Mustafa Dural, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1976, s. 17.

⁷⁰ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s.7 vd. İmkânsızlık mantıki, fiili ve hukuki sebeplere dayanabilir. Edimin yerine getirilmesinin mantık ve tabiat kurallarına göre tamamen ortadan kalktığı imkânsızlık mantıki imkansızlıktır. Fiili imkansızlıkta edim konusu şey yok olmamakla beraber bunun ifası fiili ya da pratik nedenlerle ortadan kalkabilir, çok zor olabilir. Hukuki imkansızlıkta ise edim konusu mevcut olmakla beraber bunun yerine getirilmesi hukuk kuralıyla yasaklanmıştır. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1164-1165.

⁷¹ Bir eserin teslimden önce telef olmasının imkânsızlık kavramıyla ilişkisi hakkında bkz. Altaş, *Eserin Teslimden Önce Telef Olması*, s. 212-216.

kamulaştırılması, taşınmazın sözleşmede belirlenen büyüklükte satışının yasaklanması, vaade konu olan taşınmazın Sit alanı ilan edilmesi ya da imar planı değişikliği nedeniyle vaad konusu taşınmazın inşa edilememesi ise hukukî imkânsızlık kapsamında değerlendirilmektedir⁷².

İlk görüşe yöneltlen temel eleştiri, her durumda edimin ifasına yalnızca mantık kuralları veya fiili koşulların değil, kimi zaman bir hukuk kuralının da engel olabileceğidir⁷³. Özellikle belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde; idari tedbirler, kamulaştırma işlemleri ya da örf ve âdet hukukuna aykırılık gibi nedenlerle hukukî imkânsızlığın ortaya çıkması mümkündür⁷⁴.

Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, imkânsızlığa yol açan hukuk kuralının veya durumun sözleşmenin kurulmasından önce mi yoksa sonra mı meydana geldiğinin tespit edilmesidir. Zira, ithalat ve ihracat rejimlerinde olduğu gibi, sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olan ve edimin ifasına engel teşkil eden hukuk kuralları, sözleşmeyi başlangıçtaki imkânsızlık veya hukuka aykırılık nedeniyle kesin hükümsüzlük yaptırımıyla karşı karşıya bırakabilir⁷⁵.

Diğer sözleşmelerde olduğu gibi, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de sözleşmenin hukuka aykırılık nedeniyle mi yoksa hukukî imkânsızlık sebebiyle mi geçersiz olduğunun tespiti, büyük önem taşımaktadır. Zira somut olayın imkânsızlık hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi hâlinde, sözleşmeye uygulanacak olan butlan yaptırımı, bir hukuk kuralına aykırı olarak yapılan sözleşmeden doğan sorumluluğu ortadan kaldırmaktadır. Ancak, hukuka aykırılığın da bu kapsamda değerlendirilmesi, daha önce de belirtildiği üzere, TBK m.136 hükümünde düzenlenen imkânsızlık kurumunun istismar edilmesine yol açabilecek niteliktedir⁷⁶.

Bununla birlikte, mantığın imkânsız kabul ettiği veya fiilen gerçekleştirilemeyecek durumları hukuk düzeni açısından da imkânsız sayan görüş uyarınca, imkânsızlık yaptırımının kötüye kullanılma ihtimali daha sınırlıdır. Nitekim mantıki imkânsızlıkta esasen fiili durumlara dayanılmaktadır. Bu bağlamda, yanmış bir taşınmazın veya mevcudu kalmamış bir malın satışına⁷⁷ ilişkin taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri uygulamada sıkça rastlanan örnekler arasındadır. Dolayısıyla, mantıki ve fiili imkânsızlık hâllerinde, imkânsızlık hükümlerinin taşınmaz satış vaadi sözleşmelerine uygulanması suretiyle sözleşmenin butlanla hükümsüz sayılması, borçluyu sorumluluktan kurtarmaktadır.

İkinci görüş çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bazı önemli hususlar bulunmaktadır. Bunlardan biri, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan hukuka veya ahlâka

⁷² Mantıki, fiili ve hukuki imkânsızlığa ilişkin diğer örnekler için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1174; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 91 vd.; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 276; Kurt, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 92 vd.

⁷³ Edim konusu şey mevcut olmakla birlikte bazen bunun yerine getirilmesi emredici bir hukuk kuralıyla yasaklanmış olabilir. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 10. İlgili kararlar için bkz. M. Reşit, Karahasan, *Sorumluluk Hukuku (Sözleşmeler)*, İstanbul: Beta Yayınları, 6. Baskı, 2003, s. 730.

⁷⁴ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 12; Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 211; Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 190.

⁷⁵ Edim konusu taşınmaz malın sonradan kamulaştırılması örneğinde olabileceği gibi hukuki imkânsızlıkta edimin ifasına engel olan hukuk kuralının veya diğer durumların sözleşmenin kurulmasından sonra yürürlüğe girmesi ya da meydana gelmesi gerekir. Aksi durumda başlangıçtaki imkânsızlık veya hukuka aykırılık gereği TBK m.27'nin gündeme geleceği belirtilmektedir. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175.

⁷⁶ Yücer, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 6.

⁷⁷ von Tuhr, *Borçlar Hukuku*, s. 263.

aykırılığın imkânsızlığa sebep olup olmayacağı sorunudur. Şöyle ki; edimin konusu mevcut olmakla birlikte, edimin ifası sözleşme kurulmadan önce yürürlükte bulunan bir hukuk kuralı tarafından yasaklanmışsa, bu durumda hukukî imkânsızlığın söz konusu olacağı kabul edilmelidir⁷⁸.

Ancak, edimin ifasını yasaklayan hukuk kurallarının sözleşmenin kurulmasından önce mevcut olduğu durumlarda —örneğin ithalat ve ihracat rejimlerinde— başlangıçtaki imkânsızlık ya da hukuka aykırılık yaptırımlarının gündeme geldiği⁷⁹ dikkate alındığında, benzer bir durumun belirli amaçlarla akdedilen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından da ortaya çıkıp çıkmayacağı tartışılabilir. Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri açısından hukuki imkânsızlık kavramı değerlendirilirken, yalnızca sonradan ortaya çıkan imkânsızlık hâllerinin değil, başlangıçtaki imkânsızlık ve hukuka aykırılık durumlarının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Mantiki, fiilî veya hukukî hangi sebeplerden kaynaklanırsa kaynaklansın, imkânsızlık, herkes bakımından sürekli ve kesin bir ifa engeli teşkil etmektedir⁸⁰. Başka bir ifadeyle, imkânsızlık durumunda edim konusu, borçlu ya da üçüncü kişiler tarafından objektif ve sürekli olarak yerine getirilemez. Bu nedenle, “sübjektif imkânsızlık” kavramını kullanmak yerinde olmadığı gibi⁸¹, borçlunun ekonomik açıdan karşılaştığı aşırı ifa güçlüğü veya ekonomik yetersizlik halleri de imkânsızlık olarak nitelendirilemez; zira bu durum, imkânsızlık kavramının sınırlarının aşırı derecede genişlemesine yol açmaktadır⁸².

Hukukî imkânsızlık bakımından ise, engelin geçici değil⁸³, edimin ifasını sürekli olarak engelleyen bir nitelikte olması gerekmektedir⁸⁴. Bu durum, imkânsızlığın kesin ve sürekli olması şartının bir yansımasıdır. Geçici imkânsızlık ise ifa imkânsızlığına değil, çoğunlukla borçlu temerrüdüne yol açmaktadır⁸⁵. Bununla birlikte, kesin vadeli sözleşmelerde olduğu gibi bazı istisnai durumlarda geçici imkânsızlığın ifa imkânsızlığı sonucunu doğurabileceği de kabul edilmelidir⁸⁶.

⁷⁸ Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 96.; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s.23; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175.

⁷⁹ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175.

⁸⁰ Eugen Bucher, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, Bern: Schulthess, 1988, s. 417; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 100.

⁸¹ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176.

⁸² Yalnızca istisnai durumlarda borçlunun sıkı sıkıya şahsına bağlı edimlerde meydana gelen güçsüzlük edimin borçlu dahil kimse tarafından ifa edilemediği objektif imkansızlıkla bir tutulmalıdır. Sübjektif imkansızlık ve ekonomik güçsüzlük hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176-1177; Kurt, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 116 vd.; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 233; Borçlunun yaşadığı para sıkıntısı ile ifa imkansızlığının karıştırılmaması gerektiği hakkında bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1177; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 18 vd.

⁸³ Dürüstlük kurallarına göre başlangıçtaki objektif geçici imkansızlığın kesin hükümsüzlüğe yol açmayacağına ilişkin görüş için bkz. Aslı, Çavuşoğlu, *Geçici İfa İmkansızlığı ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2020, s. 140 vd.

⁸⁴ Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 97.

⁸⁵ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1178.

⁸⁶ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1178.

Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde edimin ifasının geçici imkânsızlık nedeniyle kararlaştırılan zamanda yerine getirilememesi hâlinde, eğer zamanında ifa sözleşmenin esaslı unsurlarından biri ise, bu durumda da ifa imkânsızlığının varlığı kabul edilmelidir.

Hukukî imkânsızlıkta aranan süreklilik şartının, bir sözleşmenin sonradan hukuka uygun hâle gelmesi durumunda dahi geçerliliğini koruduğu ve bu nedenle hukukî imkânsızlığın etkisini sürdürdüğü kabul edilmektedir. Ancak bu yaklaşımın, hukuk ve hakkaniyet ilkeleri bakımından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Hayatın sürekli bir değişim içerisinde olduğu dikkate alındığında, hukuk kurallarının da farklı somut ilişkilerle uyum içinde uygulanmasını sağlayacak şekilde esnek ve dinamik olması gerekir⁸⁷. Kanun koyucunun bir hukukî ilişkiye yönelik düzenlemesi, esasen karşıt menfaatler arasında bir denge kurmayı hedeflese de; kanun hükümlerinin anlamının zamanla toplumsal gelişmelere paralel olarak değişebileceği de göz önünde bulundurulmalıdır⁸⁸.

Aynı yaklaşımın doktrin ve yargı kararları açısından da geçerli olması gerekir. Zira, gerek kanun hükümlerinin toplumun gelişimine uygun biçimde yorumlanması⁸⁹, gerekse hakların ve borçların dürüstlük kuralına uygun olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla, hukukî ilişkilerin içeriğinin ve kapsamının da zamanla yeniden değerlendirilmesi mümkündür⁹⁰.

Bu açıklamalar ışığında, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde hukukî imkânsızlık sorununun da benzer bir esneklikle ele alınması gerekir. Dolayısıyla, edimin ifasına sürekli engel oluşturan hukukî imkânsızlık hâllerinde dahi, sözleşmenin sonradan hukuka uygun hâle gelmesi durumunda imkânsızlığın mutlak surette etkisini sürdürdüğü yönündeki katı yaklaşım yerine; her somut olayda hukuka ve hakkaniyete uygunluğun ayrıca değerlendirilmesi gerektiği sonucuna varılmalıdır⁹¹.

IV. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE İMKÂNSIZLIK YAPTIRIMI

Sözleşmenin ihlâli bağlamında imkânsızlık, sözleşmenin geçerli şekilde kurulmasından sonra edimin ifası sırasında ortaya çıkan sonraki imkânsızlık olarak tanımlanmaktadır⁹². Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunun imkânsız hâle gelmesi durumunda uygulanacak imkânsızlık türü de çalışma konumuz açısından sonraki imkânsızlık olup, bu tür imkânsızlığa ilişkin hukuki yaptırımların incelenmesi isabetli olacaktır.

Hal böyle iken, bu konuya geçmeden önce taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde imkânsızlık yaptırımının değerlendirilmesi bakımından TBK m.27 hükmünün kısaca ele alınması gerekmektedir. Anılan hükümde, “...konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak

⁸⁷ Jale, Akipek, Turgut, Akıntürk ve Derya, Ateş, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku (Birinci Cilt)*, İstanbul: Beta Yayınevi, 17. Baskı, 2021, s. 27.

⁸⁸ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Medeni Hukuk*, s. 27.

⁸⁹ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Medeni Hukuk*, s. 119.

⁹⁰ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Medeni Hukuk*, s. 165.

⁹¹ Bu kapsamda sözleşmenin yorumuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Şener, Akyol, *Sözleşmenin Yorumu*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010, s. 13 vd.

⁹² Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175.

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.” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Bu hükümden hareketle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunun mümkün olmaması hâlinde imkânsızlığın söz konusu olacağı ve bu durumda sözleşmenin kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbi tutulacağı sonucuna varılmaktadır⁹³.

TBK m.27 hükmünde öngörülen imkânsızlık, objektif nitelikte olup herkes için geçerlidir ve hukukî veya fiilî bir sebepten kaynaklanır. Bu tür imkânsızlık, sözleşmenin kurulduğu anda mevcuttur ve başlangıçtaki imkânsızlık hâlinde sözleşmeyi baştan itibaren geçersiz kılar⁹⁴. Örneğin, satış sözleşmesine konu taşınmazın sözleşme yapılmadan önce yok olması veya özel mülkiyete elverişli olmaması durumlarında yapılan sözleşme batıl olacaktır⁹⁵.

Bu noktada, mantıksal yorum yöntemi⁹⁶ dikkate alındığında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunun imkânsız olması hâlinde, bu sözleşmenin kurulmasının da objektif olarak herkes için imkânsız olduğu kabul edilmektedir. Ancak, sözleşmenin kurulduğu sırada edimin herkes için imkânsız olmadığı; yani borçlu dışında üçüncü bir kişinin edimi yerine getirmesinin mümkün olduğu durumlarda, söz konusu imkânsızlık subjektif nitelik taşıy ve bu hâlde TBK m.112 kapsamında borçlunun sorumluluğunun ayrıca incelenmesi gerekir⁹⁷.

Edim konusunun, sözleşmenin kurulmasından sonra sürekli ve kesin olarak ifa edilemez hâle gelmesi durumunda sonraki imkânsızlık söz konusu olur⁹⁸. Borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık “ifa imkânsızlığı” kenar başlığı ile TBK m.136 ve m.137 de düzenlenmektedir. Borçlunun sorumlu olduğu imkânsızlığın sonucu ise TBK m.112’de yer almaktadır⁹⁹. Sözleşmede taahhüt edilen edimin, sözleşmenin kurulmasından sonra imkânsız hale gelmesi durumunda, imkânsızlık ister objektif ister subjektif nitelikte olsun, sözleşmenin geçerliliği ortadan kalkmamaktadır¹⁰⁰. Örneğin, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldıktan sonra sözleşmeye konu taşınmazın herhangi bir nedenle yok olması veya satışının hukuken yasaklanması mümkündür. Bu tür durumlarda, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde edimin ifasının

⁹³ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175; Antalya, *Borçlar Hukuku*, V,1,1, s. 463.

⁹⁴ Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 233; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 97; Yücer, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 10; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 154; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 209.

⁹⁵ Kocayusufpaşaoğlu, *Satış Vaadi*, s. 210; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 97.

⁹⁶ Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Medeni Hukuk*, s. 122.

⁹⁷ Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 97; Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176 vd.; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 117; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 209; Yargıtay da, sonraki sürekli subjektif imkânsızlıktan vaad borçlusunun sorumlu olması halinde TBK m.112 hükmünün uygulama imkânı olduğunu kabul etmektedir (Y. HGK., 22.12.1982 T., 1979/1905 E., 1982/966 K., (Karar için bkz. Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 213, dn. 605)).

⁹⁸ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175; Antalya, *Borçlar Hukuku*, V, 1,3, s. 345; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 459; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 107; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 211; Turan Başara, Gamze, “Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Sona Ermesi”, *Çankaya University Journal of Law*, 7/1, (2010), s. 5; H. Kübra, Ercoşkun Şenol, *Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık*, İstanbul: Onikilevha yayıncılık, s. 78.

⁹⁹ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175; Antalya, *Borçlar Hukuku*, V, 1,3, s. 344; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 107; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 211.

¹⁰⁰ Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 97.

borçlunun kusurundan bağımsız bir nedenle imkânsızlaşması hâlinde, TBK m.136 uyarınca borçlu borcundan kurtulur.

Sonraki imkânsızlığın önemli bir sonucu olarak, borçlu, imkânsızlığın kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispat etmek koşuluyla, imkânsız hale gelen edim yerine başka bir edimi ifa etmek zorunda kalmadan ve kural olarak herhangi bir tazminat ödemeksizin borcundan kurtulabilir¹⁰¹. Dolayısıyla, sözleşmenin kurulmasından sonraki imkânsızlık hâlinde, imkânsızlık herkes için söz konusu olsa da yalnızca borçlu bakımından geçerli olsa da, borçlunun kusuru bulunmadığı sürece borç ilişkisinin sona ereceği kabul edilmelidir¹⁰². Buna karşılık, borçlunun kusurlu olması durumunda ise TBK m.112 hükmü devreye girmekte ve borçlunun tazminat sorumluluğu gündeme gelmektedir. Bu çerçevede, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, imkânsızlık nedeniyle edimin ifasının mümkün olmaması hâlinde, yok olan veya satışı yasaklanan taşınmazın yerine başka bir taşınmazın borçlanması ya da tazminat ödenmesi yükümlülüğü, yalnızca borçlunun kusurlu olması hâlinde söz konusu olabilmektedir.

Borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık hâlinde, borcun sona ermesi dışında üzerinde durulması gereken bir diğer husus, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde karşı edimin akıbetidir. Bu durumda, imkânsızlık nedeniyle borcundan kurtulan borçlu karşısında karşı edimi ifa borcu da kural olarak sona ermektedir¹⁰³. Ancak borçlu, karşı edimi daha önce elde etmişse, bu edimin hukukî sebebi ortadan kalktığından, borçlu elde ettiği karşı edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca alacaklıya iade etmekle yükümlüdür¹⁰⁴. Bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından da geçerlidir. Ayrıca, uygulamada sıkça rastlanan bir diğer ihtimalde, borçlu, sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık sebebiyle imkânsız hale gelen edim karşılığında üçüncü bir kişiden tazminat ya da kamulaştırma bedeli gibi bir ikame değer¹⁰⁵ elde edebilmektedir. Bu hâlde, edimin yerine başka bir değer (ikame değer) geçmesi söz konusu olur.

İkame değer durumunda, alacaklının talepte bulunması şartıyla, borçlunun bu değeri alacaklıya iade veya devretmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu durumda borç ilişkisi sona ermemekte, aksine mübadele teorisi gereğince içerik değiştirerek varlığını sürdürmektedir¹⁰⁶.

Geciktirici veya bozucu şarta bağlı olarak kurulan sözleşmelerde imkânsızlık bakımından, farklı hukukî sonuçların ortaya çıktığı görülmektedir. Şöyle ki; geciktirici şartın

¹⁰¹ Bu hususta istisna teşkil eden durumlar için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1457.

¹⁰² Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 12.

¹⁰³ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1477-1478; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 460; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 276.

¹⁰⁴ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1478; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 460; Serozan, İfa, s. 190; Peter Gauch, Walter R. Schlupe, Jörg Schmid ve Susan Emmenegger, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, Band I, Zürich: Schulthess, 2020, s. 102; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 276.

¹⁰⁵ İkame değer konusunda bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1479; Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 464; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 276; Y. 13. HD., 19.04.1983 T., 2799/3145 K., “burada imkânsızlık sonucu davalıların mal varlığında edimin yerine başka bir şey geçtiğinden, borç ilişkisinin sona ermemesi davalıların aleyhine bir durum yaratmamaktadır. Çünkü böyle bir halde borçlunun esas edimi ifa etmesi ile onun yerine kaim değerini vermesi arasında davalılar aleyhine bir fark yoktur (karar için bkz. Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 288, dn. 818).

¹⁰⁶ Tercier, Pichonnaz ve Develioğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 465; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1479; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 370; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 278.

sözleşmenin kurulduğu anda imkânsız olması durumunda sözleşme kesin olarak hükümsüz sayılırken, bozucu şartın sözleşmenin kurulduğu anda imkânsız olması hâlinde ise sözleşme, şartsız olarak yapılmış kabul edilerek geçerliliğini korur¹⁰⁷.

Bu yaklaşım, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından da aynen geçerlidir. Dolayısıyla, şarta bağlı taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, şartı oluşturan olayın gerçekleşmesinin imkânsız hale gelmesi hâlinde geciktirici şarta bağlı sözleşmeler bağlayıcılığını kaybeder ve herhangi bir hukukî sonuç doğurmaz, bozucu şarta bağlı sözleşmeler ise şartsız yapılmış sözleşmeler gibi kesin olarak geçerliliğini sürdürür¹⁰⁸.

Yapılan açıklamalar ışığında, imkânsızlığın çeşitli tasniflere tabi tutularak hangi durumlarda hangi hükümlerin uygulanacağı genel hatlarıyla ortaya konulmuştur. Ancak daha önce de ifade edildiği üzere, doktrinde farklı yönlerden sınıflandırılan imkânsızlık kavramının birçok türü bulunmaktadır ve bu türler arasındaki ayrım her zaman kesin bir biçimde yapılamamaktadır. Bu nedenle, uygulanacak hükümlerin belirlenmesinde taraflar arasındaki sözleşmenin içeriği ile somut olayın özellikleri belirleyici olmalıdır. Özellikle borçlunun imkânsızlıktan sorumlu tutulup tutulmayacağına ilişkin değerlendirme, her somut olayın kendine özgü koşulları dikkate alınarak yapılmalıdır¹⁰⁹.

V. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE İMKÂNSIZLIĞIN BAZI TÜRLERİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından, imkânsızlığın belirli türleri ile bu türlerin ortaya çıkardığı hukukî sonuçların incelenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, söz konusu sözleşmelerde imkânsızlığın hangi durumlarda ortaya çıktığı ve bu hâllerin tarafların borç ilişkilerine etkileri değerlendirilmelidir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde; taşınmazın vaad borçlusunca üçüncü kişiye temlik, kendisine ait olmayan taşınmazın satışının vaade konu edilmesi, vaade konu taşınmazın kamulaştırılması, mahkeme hükmü ile vaad konusu taşınmazın mülkiyetinin yitirilmesi, taşınmazın ifrazının imar yönünden imkânsız olması, satış vaadi sözleşmesinin herhangi bir sebeple mahkeme tarafından iptal edilmesi, vaad konusu tapunun hukuken geçersizleşmesi, yüklenici ile arsa sahibi arasındaki inşaat sözleşmesinin feshedilmesi, satış vaadine konu tapunun 3402 sayılı Kanunun m.12/4 hükmüne göre işleme tabi kayıt niteliğini kaybetmesi, binanın depremde yıkılması gibi hallerde ifa imkânsızlığı söz konusu olur¹¹⁰.

A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE İMKÂNSIZLIĞIN BAZI TÜRLERİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde imkânsızlık, genel olarak borçlunun sorumlu olduğu ve borçlunun sorumlu olmadığı imkânsızlık şeklinde iki ana başlık altında incelenebilir.

¹⁰⁷ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1321; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 521.

¹⁰⁸ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1321.

¹⁰⁹ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 112-113; Sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin ihlali kapsamında kusurlu sonraki ifa imkansızlığı ayrımı için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1172 vd.

¹¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 315 vd.; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 293.

Bu ayırım, imkânsızlık sonucunda borçlunun sorumluluğuna gidilip gidilemeyeceğinin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır.

Her ne kadar bu ayırımda temel ölçüt, borçlunun kusurlu olup olmaması olsa da, sorumluluğun yalnızca kusur unsuruna dayandırılmayacağı; borçlunun sorumlu tutulup tutulmayacağıının her somut olayın özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir¹¹¹. Zira, sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin ihlâl türleri incelendiğinde, bunların birbirinden farklı hukukî sonuçlara bağlandığı görülmektedir¹¹². Bununla birlikte, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri açısından geçerli olan genel ilke; borçlunun, borç altına girerken ilgili yasal düzenlemeleri ve yasakları göz ardı etmesi veya gerekli özeni göstermeyerek alması gereken tedbirleri almaması hâlinde, sorumsuzluk iddiasında bulunamayacağıdır¹¹³. Buna karşılık, edimin ifası için gereken tüm önlemleri alan ve gerekli özeni gösteren borçlu bakımından ise sorumsuzluk hâlinin kabul edilmesi kural olarak mümkün olacaktır.

Borçlunun sorumlu olduğu imkânsızlık kapsamında, şimdiye kadar yapılan açıklamalar da dikkate alındığında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu aşamada objektif bir imkânsızlık bulunmadığı sürece sözleşmenin geçerli olduğu kabul edilmektedir¹¹⁴. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesi sırasında mevcut olan sübjektif imkânsızlık hâllerinin, sözleşmenin ifa edileceği zamana kadar ortadan kaldırılmasının veya düzeltilmesinin mümkün olduğu belirtilmektedir¹¹⁵.

Ne var ki, sübjektif imkânsızlığa yol açan durumların ifa zamanına kadar giderilmemesi hâlinde, borçlunun edimini yerine getirmek için gerekli özeni göstermediği ve ifa yükümlülüğünü ihlâl ettiği sonucuna varılabilecektir¹¹⁶. Bunun yanında, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusunun iradesi dışında ortaya çıkan bazı durumlarda da kesin vade belirlenmemişse, ifa imkânsızlığından söz edilmemelidir¹¹⁷. Bu gibi hâllerde ortadan kalkması muhtemel bir imkânsızlık söz konusu olduğundan, ifa imkânsızlığına dayanılarak tazminat talep edilmesi yerine, somut olayda başka bir ifa engelinin ve buna bağlı farklı bir yaptırımın varlığı araştırılmalıdır.

İlk duruma örnek olarak; maliki olmadığı bir taşınmaz için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapan borçlunun, söz konusu taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisine sahip olabilmek amacıyla gerekli işlemleri gerçekleştirerek mülkiyet hakkını öncelikle kendisi adına tescil ettirmesi ve böylece tarafı olduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ortaya çıkabilecek sübjektif imkânsızlığı önlemesi mümkündür¹¹⁸. Eğer satış vaadinde bulunan kişi başkasına ait bir şeyi satmış

¹¹¹ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 110 vd.

¹¹² Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1172 vd.

¹¹³ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 113; Sözleşmenin ihlâlinin söz konusu olmaması için borçlu sözleşmeden doğan edim yükümlülükleri ile yan yükümlülüklerle uygun hareket ederek bunların gereklerini yerine getirmek ve yine bu yükümlülükleri ihlâl etmemek zorundadır. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1172.

¹¹⁴ Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 280.

¹¹⁵ Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 280; Objektif ve sübjektif imkânsızlık hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176 vd.; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 110 vd.

¹¹⁶ Borçlunun pasif davranışlarının sebep olduğu kusurlu ifa imkansızlığı için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1174; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 281.

¹¹⁷ Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 281.

¹¹⁸ Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 281.

ve ifa zamanına kadar o şey üzerinde tasarruf yetkisini elde edememiş ve bu sebeple de borcunu yerine getirememişse, TBK m.112 gereğince ifa imkânsızlığı sebebiyle tazminat öder¹¹⁹.

Bu ve benzeri durumlarda, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde sübjektif imkânsızlık engellerini ortadan kaldırma veya değiştirme imkânı bulunmasına rağmen bu yönde gerekli adımları atmayan vaat borçlularının kusurlu sayılması ve sorumluluklarının doğması gerekir. Nitekim, temerrütte olduğu gibi, kusurlu ifa imkânsızlığı hâlinde de borçlunun pasif bir tutum sergileyerek yerine getirmesi gereken bir edimi ifa etmemesi, diğer bir ifadeyle borcunu yapmama fiiliyle ihlâl etmesi söz konusudur¹²⁰. Buna karşılık, söz konusu engelin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi vaat borçlusu dışında herhangi bir kimse için dahi mümkün değilse, bu durumda vaat borçlusunun sorumluluğundan söz edilemeyecektir. Dolayısıyla, genellikle borçluyla ilişkin sebeplerden kaynaklanan sübjektif imkânsızlık hâllerinde, sözleşmenin ileride ifa edilebilme imkânının bulunduğu kabul edilmektedir.

Elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmazın satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi hâlinde, ortaklığın ileride sona erme ihtimalinden dolayı borçlunun, bu yönde gerekli girişimlerde bulunma yükümlülüğü bulunmaktadır¹²¹. Bununla birlikte, borçlunun diğer elbirliği ortaklarıyla anlaşmaya varamaması durumunda, edimini ifa edememesi sebebiyle alacaklıya karşı ifadan sorumlu tutulamayacağı kabul edilmektedir. Elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyete dönüştürüp payı belirli hale getirmek mümkün ise burada geçici bir süre için imkânsızlık vardır¹²². Satış vaad edilen taşınmazın tapu kaydında temlik tasarruf engelleyen bir kaydın bulunması veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanunu'nun 8. Maddesinde yer alan hükme aykırı olarak bir satış vaadinde bulunulması ya da vaade konu taşınmazın bir başka mahkemede devam eden mülkiyet ihtilafına konu olması söz konusu olabilir¹²³.

Öte yandan, elbirliği mülkiyetine konu taşınmaz hakkında yapılan satış vaadi sözleşmesinde, sözleşme tarihindeki tüm ortak maliklerin irade beyanında bulunmuş olması halinde, sonradan ortaklardan bazılarının vefat etmesi, borcun ifasını imkânsız hale getirmez. Bu durumda, ortaklığın mirasçılar eliyle devam etmesi nedeniyle, ifa yükümlülüğünün varlığı ortadan kalkmamaktadır¹²⁴.

Dolayısıyla, somut olayın özellikleri dikkate alınarak, özellikle ifa zamanının kesin vade niteliği taşımadığı geçici imkânsızlık hâllerinde, dürüstlük kuralı gereği ifanın gerçekleşme ihtimali düşük olmadıkça borcun sona ermediği kabul edilmeli ve TBK m.136 kapsamında imkânsızlığın sonuçları uygulanmamalıdır¹²⁵. Borcun sona ermediği bu durumda ise, borçlunun olumlu bir davranışla sözleşmeden doğan borcunu ihlâl edip etmediğinin tespiti önem arz eder¹²⁶. Örneğin, taşınmazın satışında alacaklının zararına neden olabilecek bir kaim değer in ortaya çıkmasına sebebiyet verilmesi bu duruma örnek teşkil etmektedir. Bu durumda

¹¹⁹ Sezer, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 45.

¹²⁰ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1181.

¹²¹ Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 282.

¹²² Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 293.

¹²³ Sezer, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 45.

¹²⁴ Y. 14. HD., 22.12.2003 T., 6198 E., 8936 K., (Bkz. Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 113).

¹²⁵ Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 283.

¹²⁶ Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1181.

alacaklının talebi üzerine, borçlu, kaim değer kapsamında taşınmazın satışından elde ettiği bedeli alacaklıya ödemekle yükümlüdür¹²⁷. Son olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, sözleşmenin kurulmasından sonra borçlunun kusurundan kaynaklanan imkânsızlık hâllerinde ise borçlunun alacaklıya karşı sorumluluğu gündeme gelmektedir¹²⁸.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, taşınmazı ileride belirli bir zamanda satıp devretme borcu altına giren borçlunun kusuru bulunmaksızın borcunu ifa etme imkânının ortadan kalktığı durumlar, sözleşmenin kurulmasından sonra da ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu imkânsızlık hâlleri hem maddi imkânsızlık hem de hukukî imkânsızlık şeklinde gerçekleşebilir¹²⁹.

Dolayısıyla, vaat borçlusunun kusurundan kaynaklanmayan bir sebeple vaat alacaklısına karşı üstlendiği edimin ifasının sonradan imkânsız hale gelmesi durumunda, borcun sona erdiği kabul edilmelidir¹³⁰. Örneğin; taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın deprem sonucu yıkılması, imar uygulamalarından kaynaklanan değişiklikler, idari makamlarca getirilen inşaat veya satışa ilişkin yasaklar, kamulaştırma işlemleri gibi durumlar bu kapsamdadır¹³¹.

Özellikle kamulaştırma örneğinde, başta geçerli olarak kurulmuş bir sözleşme mevcut olsa da, kamulaştırma işlemi nedeniyle vaat borçlusunun edimi ifa etmesi imkânsız hale gelmektedir ve borçlunun bu durumda sorumluluğuna gidilemez. Benzer şekilde, elbirliği mülkiyetine konu taşınmazın, vaat alacaklısı ve diğer ortaklar dışındaki bir üçüncü kişiye satılması ya da ortaklar arasında açılan davanın vaat borçlusu aleyhine sonuçlanması durumlarında da edimin ifasının sonradan imkânsızlaşması söz konusu olur¹³².

Her ne kadar bu örneklerde vaat borçlusunun sorumluluğundan bahsedilemese de, gerek kamulaştırma hâlinde gerekse elbirliği mülkiyetine konu taşınmazın satılması hâlinde, vaat borçlusunun elde ettiği bedelin kaim değer olarak vaat alacaklısına ödenmesi gerektiği kabul

¹²⁷ Borçtan imkânsızlık nedeniyle sorumlu olmayıp kurtulan borçlunun imkânsızlaşan edim nedeniyle üçüncü kişiden elde ettiği karşı değer hakkında bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1479; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 239.

¹²⁸ Sonraki imkânsızlık konusunda objektif imkânsızlık ile subjektif imkânsızlık arasındaki farklar için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1177 vd; Sonraki imkânsızlığın hüküm ve sonuçları hakkında bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1477 vd.

¹²⁹ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1174-1175; Örneğin satışı vaad olunan taşınmazın baraj suları altında kalması maddi imkânsızlığı ortaya çıkarır (Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 287).

¹³⁰ Kural olarak borçlu imkânsızlıktan sorumlu olmadığını ve borcun ifa edilememesinde kusurunun bulunmadığını ispat ederse tazminat ödemeksizin borçtan kurtulacaktır. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1479; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 284.

¹³¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 284 vd.; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 209; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 294; Acar, *Emsal Yargıtay Kararı*, s. 88.

¹³² Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 284; Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 287; Y. 7. HD., 18.09.2024 T., 2024/2276 E., 2024/3904 K., “Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır. Elbirliği mülkiyetine (TMK m.701) konu bir taşınmazda elbirliği (iştirak halinde) ortaklarından birinin, ortaklık dışı bir kişiye satım vaadinde bulunması halinde, sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerli olmakla birlikte elbirliği ortaklığı çözümlüncye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez. Bu durum, satışı vaat edilen taşınmazın tapusunda temlik tasarrufu engelleyen bir kaydın bulunması veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesi hükmüne aykırı şekilde taşınmaz satışı vaat edilmesi ya da vaade konu taşınmazın bir başka mahkemede mülkiyet uyumsuzluğuna konu olması halinde de geçerlidir. (Bknz. Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 2017/3627 esas, 2017/7555 karar sayılı ilamı)” (Karar için bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/#collapseDetay%C4%B1Arama>, Erişim Tarihi: 08.10.2025).

edilmektedir¹³³. Vaad borçlusunun taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi durumunda, eğer satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmemişse ve temlik işleminin satış vaadini hükümsüz kılma amacıyla gerçekleştirildiği de ispatlanamamışsa, vaad alacaklısının aynen ifayı talep etme imkânı bulunmamaktadır. Bu durumda alacaklı, yalnızca tazminat talebinde bulunabilecektir. Buna karşılık, satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi halinde, vaad alacaklısı, üçüncü kişiye yapılan temlike rağmen tapu iptal ve tescil talebinde bulunma hakkına sahiptir¹³⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve bu nedenle özel bir öneme sahip olduğu değerlendirilen şarta, izne veya icazete bağlı sözleşmeler konusunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmektedir¹³⁵. Doktrindeki bu görüş ayrılıklarının temelinde, şarta bağlı bir sözleşmede ortaya çıkan imkânsızlığın, sözleşmenin kurulmasından sonra ancak şartın gerçekleşmesinden önce meydana gelmesi hâlinde, başlangıçtaki imkânsızlık mı yoksa sonraki imkânsızlık mı olarak nitelendirileceği sorunu yatmaktadır¹³⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulması sırasında mevcut olan bir imkânsızlık söz konusu olduğunda başlangıçtaki imkânsızlığın, sözleşmenin kurulması sırasında edim mümkün iken daha sonra imkânsızlaşması hâlinde ise sonraki imkânsızlığın varlığından bahsedilmektedir¹³⁷. Şartın gerçekleşmemesi veya izne ya da icazete bağlı işlemlerde icazetin verilmesi de, söz konusu sözleşmenin sonraki imkânsızlık kapsamında değerlendirilmesine yol açmakta; icazet verilinceye kadar ise sözleşmenin askıda olduğu kabul edilmektedir¹³⁸.

Çalışmada, yer yer ismen değinilen ve taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından uygulamada karşılaşılmaması muhtemel olan sürekli ve geçici imkânsızlık kavramlarının da incelenmesi gerekmektedir.

İfa süresi içinde ortaya çıkan bu engellerin, edimin ifasının sonradan gerçekleşmesini imkânsız kılması hâlinde kesin ve sürekli imkânsızlıktan¹³⁹, buna karşılık engelin ortadan kalkmasının ardından edimin ifasının mümkün olması¹⁴⁰, diğer bir ifadeyle sözleşmenin amacının imkânsız hâle gelmemesi durumunda ise geçici imkânsızlıktan söz edilmektedir¹⁴¹. Bununla birlikte, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri özelinde, uygulamada sıklıkla rastlandığı üzere, ilk

¹³³ Serozan, *İfa*, s. 195-196.

¹³⁴ Surlu, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 315; Y. 3.HD., 17.09.2013 T., 10595/12801 K., “Henüz tapuda adına kayıtlı olmayan bir taşınmazdan belirlenebilir bir kısmın satışını vaad eden vaad borçlusunun taşınmaza sonradan malik olmakla birlikte, bu taşınmazı vaad alacaklısına değil, başka bir kişiye satmak suretiyle vaad alacaklısına karşı olan borcunun ifasını imkânsız kılarak, vaad alacaklısının müspet zararını ödemekle yükümlüdür (karar için bkz. Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 281, dn. 806).

¹³⁵ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 77 vd.; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 108 vd.

¹³⁶ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 77.

¹³⁷ Baştaki ve sonraki imkânsızlık ayrımı için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175 vd; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s.109-113; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 101 vd.

¹³⁸ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 78-79.

¹³⁹ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 101 vd; Başpınar, *Kısmi İmkânsızlık*, s. 121; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 119; Geçici imkansızlığın sürekli imkansızlığa eşit sayıldığı haller hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1178.

¹⁴⁰ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 102-109.

¹⁴¹ Geçici imkânsızlık hakkında bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1178; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 100-101; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 120.

etapta kesin imkânsızlık olarak nitelendirilen bir durumun sonradan geçici olduğunun anlaşılması ya da bunun tam tersi şekilde, başlangıçta geçici imkânsızlık olarak görülen bir halin, zaman içinde kesin imkânsızlık niteliği kazanması da mümkündür.

Edimin tamamen veya kısmen imkânsız hâle gelmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından hukukî sonuçları itibarıyla ayrıca incelenmesi gereken önemli bir konudur. Zira edimin bütünüyle ifasının mümkün olmaması durumunda tam imkânsızlık, edimin yalnızca belirli bir kısmının ifasının mümkün olmaması hâlinde ise özellikle ifa konusu, ifa yeri ve ifa zamanı bakımından özellik arz eden kısmi imkânsızlık gündeme gelmektedir¹⁴².

Bu bağlamda, edimin konusu itibarıyla belirli bir kısmının ifa edilememesi hâlinde imkânsızlığın varlığı açık olmakla birlikte; edimin belirli bir yer veya zamanda ifasının gerekmesine rağmen bu yer veya zamanda ifa edilememesi durumunda imkânsızlığın mevcut olup olmadığı hususu aynı açıklıkta değildir¹⁴³. Hatta söz konusu her üç ihtimal bakımından da, imkânsızlık yanında borçlunun temerrüdü veya sözleşmenin müspet ihlali hâllerinin de sözleşmenin ihlali türleri olarak gündeme gelebileceği ifade edilmelidir¹⁴⁴.

Konu yönünden kısmi imkânsızlık bakımından edimin bölünebilir olduğu kabul edilmekteyse de¹⁴⁵, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından bu bölünebilirliğin, sözleşmede birden fazla edimin varlığı şeklinde anlaşılması gerekmektedir¹⁴⁶. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ilk bakışta tek bir edime, yani taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasına yönelik alacak hakkına dayanmakta ise de, söz konusu edim dolaylı olarak birden fazla unsuru kapsayabilir. Örneğin, vaat borçlusunun iki taşınmazı devretmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmede bu taşınmazlardan birinin imkânsız hâle gelmesi durumunda kısmi imkânsızlık söz konusu olacaktır.

Öncelikle tartışılması gereken husus, borç konusu taşınmazlar arasında işlevsel, fiziksel ya da taraf iradelerine dayalı olarak özel bir bağın bulunup bulunmadığıdır. Zira bir taşınmazın imkânsızlığı diğer taşınmazın da ifa edilmesini anlamsız kılacak nitelikte ise, kısmi imkânsızlık yerine tam imkânsızlık gündeme gelecektir¹⁴⁷. Buna karşılık, borçlanılan edimler arasında böyle bir sıkı bağın bulunmaması hâlinde, sözleşmenin bağımsız edimler içerdiği kabul edilerek kısmi imkânsızlık problemi doğmayacaktır¹⁴⁸.

Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından edimin belirli bir yer veya zamanda ifasının mümkün olmaması yahut edimin yalnızca bir kısmının ifa edilememesi hâllerinde, kısmi imkânsızlık değerlendirmesinin yapılması ve bu imkânsızlığın hukuki sonuçlarının somut olayın özellikleri çerçevesinde belirlenmesi büyük önem taşımaktadır¹⁴⁹.

¹⁴² Tam ve kısmi imkânsızlık hakkında bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1179; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 90 vd.; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 127 vd.; Kurt, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 132 vd.

¹⁴³ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 90.

¹⁴⁴ Sözleşmenin ihlali türleri için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1181 vd.

¹⁴⁵ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1179.

¹⁴⁶ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 91.

¹⁴⁷ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1179.

¹⁴⁸ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 91.

¹⁴⁹ İstisnaen bazı hallerde edim kısmen imkansızlaşsa dahi tam imkânsızlık sonucu gündeme gelmektedir. bkz. Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 91.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde imkânsızlığın çeşitli türleri incelendikten sonra, son olarak vurgulanması gereken husus, söz konusu sözleşmelerde borcun ifasının taraflara herhangi bir kusur veya sorumluluk yükletilemeyecek şekilde kısmen imkânsız hâle gelebileceğidir. Bu tür imkânsızlık, borçlunun iradesi dışında gelişen ve objektif nitelik taşıyan durumlar sonucunda ortaya çıkabilmektedir.

B. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE SÖZLEŞME KONUSUNUN İMKÂNSIZ HALE GELMESİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Genel olarak ifa engellerine bağlanan hukukî sonuçların ve özellikle yaptırımların, uygulamada tatmin edici bir düzeyde olmadığı görülmektedir¹⁵⁰. Bununla birlikte, günümüzde yaptırımların artık her bir ifa engeli için ayrı ayrı genel ve özel hükümlerle düzenlenemeyeceği, bunun yerine tüm ifa engellerine uygulanabilecek genel kurallara tâbi bir yaptırım sisteminin benimsenmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu bağlamda, ifa engellerinden biri olan imkânsızlık hâline de aynı ilkenin uygulanması mümkündür¹⁵¹.

Alacaklının; mümkün olduğu ölçüde aynen ifa, onarım, değişim, indirim ya da yeniden yaptırma imkânına sahip olması; borçlunun kusuru veya garanti sorumluluğunun bulunduğu hâllerde ise asli edimin yerine “büyük tazminat” veya asli edime ek olarak “küçük tazminat” talep edebilmesi gerekmektedir. Ayrıca, ifa engelinin köklü nitelikte olması hâlinde, alacaklıya dönme veya fesih haklarını ya da bunların yerine büyük tazminat isteme imkânını tanımak da önem arz etmektedir¹⁵².

Ne var ki, Türk hukukunda hangi tür ifa engeline hangi tür yaptırımın uygulanacağı hususu sistematik bir bütünlükten yoksundur¹⁵³. Özellikle imkânsızlık hâlinde yaptırım mekanizması, alacaklının iradesine bağlı olmaksızın kendiliğinden devreye giren ve “otomatik” olarak sonuç doğuran bir yapı arz etmektedir. Oysa ideal olan, ifa engellerine uygulanacak yaptırımların seçiminde, ifa engelinin niteliği, ihlâlin ağırlığı ve engelin türüne uygun yaptırımın belirlenmesi esasının dikkate alınmasıdır¹⁵⁴.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından, daha önce ele alınan imkânsızlık türlerine ilişkin hukukî yaptırımların belirlenmesi, özellikle uygulamada yol gösterici bir nitelik taşımaktadır. Bu bağlamda, imkânsızlığın hukukî sonuçlarının taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri özelinde ayrıntılı olarak incelenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, yaptırımların değerlendirilmesine geçmeden önce, imkânsızlık kavramına ilişkin doktrinde yapılan çeşitli sınıflandırmalar arasında her zaman kesin ve net bir ayırım yapılmasının mümkün olmadığı vurgulanmalıdır. Bu nedenle, hangi imkânsızlık türüne hangi hukukî yaptırımın uygulanması gerektiğine ilişkin katı ve şablon bir yaklaşım yerine, her somut olayın özellikleri dikkate alınarak ayrı ayrı değerlendirme yapılması ve buna göre uygun yaptırımın belirlenmesi daha isabetli olacaktır.

¹⁵⁰ Serozan, *İfa*, s. 138; Yeşim, Atamer, “İfa Engelleri Hukukunu Yeniden Sistemize Etmeyi Düşünmek: Borca Aykırılık Türleri Yerine Yaptırımları Esas Alan Bir Sistematik”, *Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan*, C. I, İstanbul (2010), s. 217 vd.

¹⁵¹ Serozan, *İfa*, s. 138.

¹⁵² Serozan, *İfa*, s. 138.

¹⁵³ Serozan, *İfa*, s. 138 vd.

¹⁵⁴ Serozan, *İfa*, s. 141.

Öncelikle, ifa süresi içerisinde ortaya çıkan engellerin ortadan kalkması durumunda edimin ifasının mümkün hâle geldiği geçici imkânsızlığın hukukî sonucu, borçlunun sorumlu olup olmamasına bakılmaksızın, ifanın yalnızca ertelenmesi değil; esasen borçlunun temerrüdünün gündeme gelmesidir¹⁵⁵. Buna karşılık, geçici imkânsızlığın fiilen sürekli bir imkânsızlık niteliği kazandığı hallerde, edimin gerçekten imkânsız hale geldiği kabul edilerek Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen imkânsızlık hükümlerinin uygulanması gerekmektedir¹⁵⁶.

Bu noktada ayrıca, sürekli olarak değerlendirilen bir imkânsızlığın sonradan geçici olduğunun ortaya çıkması veya bunun tam tersi bir durumun söz konusu olabilmesi de önem arz etmektedir. Böyle durumlarda, tarafların menfaatleri somut olayın özellikleri çerçevesinde ayrı ayrı değerlendirilmeli ve dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmenin yeniden kurulması ihtimali göz önünde bulundurulmalıdır¹⁵⁷. Bununla birlikte, alacaklının temerrüt nedeniyle sözleşmeden dönme hakkını kullanması hâlinde, sözleşme alacaklının iradesi doğrultusunda sona ermiş olacağından, sözleşmenin yeniden hüküm ve sonuç doğurması artık mümkün olmayacaktır¹⁵⁸.

Sonuç olarak, geçici imkânsızlık hâllerinde esas alınması gereken, söz konusu engelin sonradan ortadan kalkma ihtimalinin bulunup bulunmadığıdır. Vaad alacaklısı, bu tür durumlarda, “akde tahammül süresi” olarak adlandırılan bir süre boyunca sözleşme ile bağlı kalmakta ve vaad borçlusundan tazminat isteyememektedir¹⁵⁹. İfa zamanının esaslı nitelik taşımadığı borç ilişkilerinde, gerçek anlamda bir imkânsızlığın mevcut olmadığı, bu nedenle de temerrüt hükümlerinin uygulanabileceği kabul edilmelidir¹⁶⁰.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulmasından ifa anına kadar mevcut olan imkânsızlık halleri ile sözleşmenin kurulmasından sonra, ancak henüz muacceliyet gerçekleşmeden ortaya çıkan imkânsızlık durumlarında, vaad borçlusunun sorumluluğu farklı ihtimaller göz önünde bulundurularak ayrı ayrı değerlendirilmelidir¹⁶¹.

Bu bağlamda, başlangıçtaki objektif imkânsızlık halinde sözleşme kural olarak TBK m.27 hükmü uyarınca kesin hükümsüz sayılırken; sonradan meydana gelen imkânsızlık durumunda ise olayın özelliklerine göre TBK m.112 veya TBK m.136 hükümleri uygulama alanı bulmaktadır¹⁶². Anılan madde hükümleri incelendiğinde, her iki imkânsızlık türünde de borçlunun sorumluluğunun doğması için kusursuzluğunu ispat edememesi gerektiği; aksi takdirde borçlunun alacaklının uğradığı zararı tazminle yükümlü olmayacağı görülmektedir.

¹⁵⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s.106 vd.; Leyla Müjde Kurt, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016, s. 170.

¹⁵⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s.100 vd.

¹⁵⁷ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s.107 vd.

¹⁵⁸ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 109.

¹⁵⁹ Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 214; Y. HGK., 29.09.2010 T., 2010/386 E., 2010/427 K., (Karar için bkz. Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 214, dn. 607); Y. HGK., 28.04.2010 T., 2010/15-193 E., 2010/235 K., (Karar için bkz. Sezer, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 57).

¹⁶⁰ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 96.

¹⁶¹ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 109-113.

¹⁶² Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 79; Eren, *Genel Hükümler*, s. 1175-1178; Altunkaya, Başlangıçtaki İmkânsızlık, s. 234; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 210; Turan Başara, *İmkânsızlık*, s. 5; Ercoşkun Şenol, Kısmi İmkânsızlık, s. 78.

Bununla birlikte, imkânsızlıktan borçlunun sorumlu tutulamayacağı hallerde dahi, eğer borçlanılan edimin yerine geçen bir değer (kaim değer) söz konusu olmuşsa, alacaklının talebi üzerine bu değer alacaklıya devredilmesi zorunludur¹⁶³. Vaad alacaklısının ikame değeri talep ya da kabul etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ancak vaad alacaklısı ikame değeri talep ederse borç ilişkisi devam ettiği için kendi edimini yerine getirme yükümlülüğü altına girer¹⁶⁴. Dolayısıyla, sonradan meydana gelen imkânsızlığın en önemli hukuki sonuçları; borcun sona ermesi, kaim değer talep edilebilmesi imkânı ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından karşı edim borcunun da kural olarak sona ermesidir¹⁶⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından hukukî sonuçlarının değerlendirilmesi gereken bir diğer önemli ayırım, objektif ve sübjektif imkânsızlık ayırımıdır. Edimin, borçlu dâhil hiç kimse tarafından ifasının mümkün olmaması halinde objektif imkânsızlık; üçüncü kişiler tarafından ifa edilebilmesine rağmen yalnızca borçlu tarafından yerine getirilememesi durumunda ise sübjektif imkânsızlık¹⁶⁶ söz konusu olmaktadır¹⁶⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde objektif imkânsızlığa yol açan bir durumun sözleşmenin kurulması anında mevcut olması halinde, TBK m.27 hükmü uyarınca geçerli bir sözleşmenin kurulduğundan söz edilemez. Buna karşılık, objektif imkânsızlığın sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkması durumunda borçlunun asli edim yükümlülüğü ortadan kalkar¹⁶⁸. Satış vaadi sözleşmesi bağlamında, edimin sonradan objektif olarak imkânsızlaşması yalnızca vaad borçlusunun “satış sözleşmesini kurma borcu” yönünden söz konusu olabilir. Buna karşılık, edimi belirli bir para tutarını ödemekten ibaret olan vaad alacaklısının yükümlülüğü bakımından imkânsızlık hükümleri uygulanamaz. Zira para borçları kural olarak imkânsızlık hükümlerinin kapsamına girmemekte, sadece vaad borçlusunun asli edim yükümlülüğünün ifası bakımından imkânsızlık söz konusu olabilmektedir¹⁶⁹.

Diğer yandan, sübjektif imkânsızlık hâlinde ise borçlunun imkânsızlıktan sorumlu tutulabildiği durumlarda, alacaklı, sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan müspet zararının¹⁷⁰ tazminini talep edebilir. Buna karşılık, borçlunun imkânsızlıktan sorumlu tutulmadığı hâllerde, TBK m.136 gereğince borçlunun herhangi bir tazminat ödeme

¹⁶³ Serozan, *İfa*, s. 195-196; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 185; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 400; Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 287; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 217; Turan Başara, *İmkânsızlık*, s. 9; Y. 3.HD., 15.10.2009 T., 2009/1645 E., 2009/15861 K. (Karar için bkz. Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 220)

¹⁶⁴ Gauch, Schlupe, Schmid ve Emmenegger, *Obligationenrecht*, s. 102; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 185; Nomer, *Borçlar Hukuku*, s. 400; Turan Başara, *İmkânsızlık*, s. 10; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 220.

¹⁶⁵ Sonraki imkansızlığın hüküm ve sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1477-1479; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 217 vd.

¹⁶⁶ İmkânsızlık için edimin ifa kabiliyetinde değil de tabii şartlarından birinin eksik olması gerektiğini savunan görüşe göre borçlunun borcundan kurtulmasına imkân tanıyan sübjektif imkansızlığın gerçek bir imkânsızlık olmadığı yönündedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 86 vd.

¹⁶⁷ Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176; Ayrıntılı bilgi için bkz. Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 80 vd.; Altunkaya, *Başlangıçtaki İmkânsızlık*, s. 110 vd.

¹⁶⁸ İmkânsızlık ister sorumluluğu gerektirsin ister gerektirmesin borç ilişkisini sona erdirmeyip TBK m.112 ve TBK m.136 ‘da yer verilen yükümler sözleşme kökenli yükümler olarak varlığını sürdürmektedir. İlgili görüş hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Serozan, *İfa*, s. 193.

¹⁶⁹ Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 275.

¹⁷⁰ Bu hususta bkz. Orta, *Taşınmaz satış vaadi*, s. 285. Gereği gibi ifa etmeme ve sözleşmenin müspet ihlali hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1180 vd.

yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TBK m.136 hükmü dikkate alındığında, sözleşmenin karşı tarafının edimini ifa etmiş olduğu hâllerde, aksi kararlaştırılmadıkça, borçlunun karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca iade etmesi gerekmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri bakımından kısmi ifaya bağlanan hukuki sonuçların incelenmesi gerekmektedir. Öncelikle ifa yeri bakımından değerlendirme yapıldığında, borçlunun edimini ifa etmesi gereken yerde ifa etmemesi, kural olarak kısmi imkânsızlığa yol açmaz. Ancak, belirli bir yerdeki taşınmazın satışı ya da belirli özellikleriyle tanımlanan bir arsa üzerinde yapılması gereken taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde olduğu gibi, ifa yerinin edimin esaslı bir unsuru hâline geldiği durumlarda, belirtilen yerde bulunmayan taşınmaz söz konusu olduğunda edimin ifası tamamen imkânsız hâle gelir ve bu durum tam imkânsızlık sonucunu doğurur¹⁷¹.

Bu noktada, kusurlu ifa imkânsızlığı, temerrüt ve sözleşmenin müspet ihlali ayrımının yapılması önem taşımaktadır. Kusurlu ifa imkânsızlığı ve temerrüt hâllerinde borçlu pasif olarak ifade bulunmazken; sözleşmenin müspet ihlalinde borçlu, yapmaması gereken bir davranışla sözleşmeyi ihlâl etmektedir¹⁷². Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde de bu ihlâl türlerinin ortaya çıkması mümkündür. Örneğin, borcun muaccel olmasına rağmen ifanın gecikmesi hâlinde borçlunun temerrüdü söz konusu olabileceği gibi; borçlunun taşınmazı hasara uğratması sonucu edimin ifası imkânsız hâle gelebilir veya borçlunun kötü ifa davranışlarıyla sözleşmeden doğan borcu ihlâli söz konusu olabilir¹⁷³.

Belirli bir zamanda ifanın gerçekleşmemesi, kural olarak edimin tamamen ifa edilmeyeceği anlamına gelmez. Bu durumda geç ifa, temerrüt hükümleri kapsamında değerlendirilir¹⁷⁴. Bununla birlikte, sürekli borç ilişkilerinde edimin belirli bir süre zarfında sürekli ifa edilmesi gerektiğinden, bu sürenin bir kısmında ifanın gerçekleşmemesi kısmi imkânsızlık olarak nitelendirilir. Ancak edimin geri kalan kısmı alacaklının sözleşme ile güttüğü amacın gerçekleşmesini engelliyorsa, tam imkânsızlığın söz konusu olduğu kabul edilir¹⁷⁵.

Zamanın edimin esaslı unsuru olmadığı durumlarda, temerrüt veya ifanın ileriye bırakılması sonucunu doğuran geçici imkânsızlık söz konusu olur. Bu nedenle, geçici imkânsızlık ile kısmi imkânsızlığın kesin biçimde birbirinden ayrılması gerekir¹⁷⁶. Ayrıca, geçici imkânsızlığın devamlı imkânsızlıkla eşdeğer sayıldığı hâllerde, kısmi imkânsızlıktan ziyade tam imkânsızlık hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmektedir¹⁷⁷.

¹⁷¹ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 94-95; Nar, *Taşınmaz Satış Vaadi*, s. 219.

¹⁷² Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1181; Kurt, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 46 vd.

¹⁷³ Verilen örnekler için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1181.

¹⁷⁴ Temerrüt durumunda borçlu borç muaccel olduğu halde gecikmektedir. Bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1176; Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 97.

¹⁷⁵ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 99; Edimin tamamı yerine getirilemiyorsa tam; bir kısmı yerine getirilemiyor ise kısmi imkansızlıktan bahsedilmektedir. Bkz. Ercoşkun Şenol, *Kısmi İmkânsızlık*, s. 113.

¹⁷⁶ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 99-100.

¹⁷⁷ Dural, *Sonraki İmkânsızlık*, s. 99; Geçici imkansızlığın ifa imkansızlığına sebep olduğu hallere verilen örnekler için bkz. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1178.

Hal böyle iken, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde alacaklının belirli aralıklarla ödeme yapma yükümlülüğü bulunduğu durumlarda, bu aralıklardan bir kısmında ifanın gerçekleşmesi, vaat borçlusu açısından borcun ifasını geçici veya kısmi olarak imkânsız hâle getirebilir. Bu bağlamda, imkânsızlığın borçlunun sorumlu olmadığı sebeplerden kaynaklanması hâlinde, TBK m.137 uyarınca borçlunun yalnızca imkânsızlaşan kısım oranında borcundan kurtulacağı kabul edilmektedir. Ancak, kısmi imkânsızlık, eğer sözleşmenin kurulduğu anda bilseydi tarafların sözleşmeyi hiç yapmayacakları sonucunu doğuracak nitelikteyse, borcun tamamen sona erdiği kabul edilir¹⁷⁸. Ayrıca, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri gibi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, alacaklının kısmi ifaya rıza göstermesi hâlinde karşı edim de bu oranda yerine getirilir. Buna karşılık, alacaklı rıza göstermezse veya edim bölünemez nitelikteyse, tam imkânsızlık hükümlerinin uygulanması gerekecektir.

SONUÇ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk hukukunda sözleşme özgürlüğü ile ifa engelleri arasındaki dengeyi doğrudan test eden önemli bir kurumdur. İmkânsızlık kavramının mevzuatta açık bir tanıma kavuşturulmamış olması, uygulamada farklı yorumlara ve doktrinde çeşitlenen yaklaşımlara yol açmakta; özellikle sözleşme konusunun başlangıçta veya sonradan imkânsız hâle gelmesi halinde borçlunun sorumluluğunun kapsamı ile alacaklının sahip olabileceği hukukî korumaların tespiti hem teorik hem de uygulamalı açıdan temel bir sorun alanı oluşturmaktadır. Bu çerçevede, imkânsızlık hâllerinin gereksiz geniş yorumlanmasından kaçınılarak yalnızca gerçekten ifayı engelleyen durumlarla sınırlı tutulması, hukukî güvenlik ile taraflar arasındaki menfaat dengesinin korunması bakımından gereklidir.

İmkânsızlık hâllerine yönelik yaptırımların belirlenmesinde katı ve otomatik kurallara başvurmak yerine, somut olayın koşullarına göre esneklik gösteren; hakkaniyet ve dürüstlük ilkelerini gözetten bir yaklaşım benimsenmelidir. Kaim değer, tazminat ve tapuya şerh gibi hukuki araçlar alacaklının korunması amacıyla etkin ve orantılı biçimde kullanılmalı; borçlunun kusurunun varlığı veya yokluğuna göre farklı sonuçlar öngörülerek uygulamada adalet sağlanmalıdır. Bu yönde atılacak düzenlemeler ve uygulamalar, mahkeme ile idare kararlarında öngörülebirliliği ve dengeyi güçlendirecek; sonuç olarak Türk hukukunun toplumsal ve ekonomik gerçeklerine daha uyumlu çözümler üretilmesine katkı sağlayacaktır.

¹⁷⁸ Alacaklı kural olarak kısmi ifayı kabul etmek zorunda değildir. Kabul etmesi durumunda imkânsızlık yalnızca ifa edilemeyen diğer bir ifadeyle geride kalan kısım için söz konusu olur. Eren, *Genel Hükümler*, s. 1179.

KAYNAKÇA

- Acar, Büşra. “Emsal Yargıtay Kararları Işığında Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Bakış”, *Konya Barosu Dergisi*, 1 (2024): 59-96.
- Acemoğlu, Kevork. *Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Gayrimenkullerin Hukuki Durumu*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1965.
- Akcaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, 2023.
- Akgün, Zerrin. “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey’inde Hasar”, *Adalet Dergisi*, 5 (1953): 445-465.
- Akıncı, Şahin. *Borçlar Hukuku Bilgisi (Genel Hükümler)*, Konya: Sayram Yayınları, Genişletilmiş 13. Baskı, 2022.
- Akipek, Jale ve Akıntürk, Turgut. *Eşya Hukuku*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2009.
- Akipek, Jale, Akıntürk, Turgut ve Ateş, Derya. *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku (Birinci Cilt)*, İstanbul: Beta Yayınevi, 17. Baskı, 2021.
- Akyol, Şener. *Sözleşmenin Yorumu*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Albayrak, Hakan. “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 10 (2017): 43-95.
- Altaş, Hüseyin. “Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK m.117)”. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1991.
- Altaş, Hüseyin. *Eserin Teslimden Önce Telef Olması*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.
- Altunkaya, Mehmet. *Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2005.
- Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1, 1, C. V/1, 3*, Ankara: Seçkin Yayınları, Genişletilmiş 2. Baskı, 2019.
- Antalya, O. Gökhan. *Eşya Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınları, Genişletilmiş 3. Baskı, 2019.
- Aral, Fahrettin ve Ayrancı, Hasan. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 18. Baskı, 2025.
- Atamer, Yeşim M. *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, 2001.
- Atamer, Yeşim M. “İfa Engelleri Hukukunu Yeniden Sistematize Etmeyi Düşünmek: Borca Aykırılık Türleri Yerine Yaptırımları Esas Alan Bir Sistematiği”, *Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan*, C. I, İstanbul (2010), 217-260.
- Ateş, Derya. “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, *TBB Dergisi*, LXXII, (2007): 75-93.
- Aydıncık, Şirin. *Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları (Özellikle TBK m. 113/1 Kapsamında Nama İfa)*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Ayrancı, Hasan. *Ön Sözleşme*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2006.
- Başpınar, Veysel. *Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı*, Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 1998.
- Bucher, Eugen. *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, Bern: Schulthess, 1988.
- Çenberci, Mustafa. *Gayrimenkul Satış Vaadi*, Ankara: Olgaç Matbaası, 3. Baskı, 1986.
- Çavuşoğlu, Aslı. *Geçici İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2020.
- Dalamanlı, Lütfü. *Gayrimenkul Satış Vaadi*, Ankara: Kazancı Hukuk Yayınları, 1986.
- Dural, Mustafa. *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1976.
- Ercoskun Şenol. H. Kübra, “Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m.27”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 74/2, (2016): 709-737.
- Ercoskun Şenol. H. Kübra, *Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık*, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2016.

- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Legem Yayınevi, 29. Baskı, 2024.
- Eren, Fikret ve Yücer, İpek. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Legem Yayınları, 12. Baskı, 2024.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Legem Yayınevi, 8. Baskı, 2024.
- Esener Turan ve Gündoğdu Fatih. *Borçlar Hukuku-I: Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Fasel, Urs. *Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR*, 5. Auflage, herausgegeben von Heinrich Honsel ve Nedim Peter Vogt ve Wolfgang Wiegand, Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2011.
- Gauch, Peter, Schluep, Walter R., Schmid, Jörg ve Emmenegger, Susan. *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I*, Zürich: Schulthess, 2020.
- Hatemi, Hüseyin ve Gökyayla, K. Emre. *Borçlar Hukuku (Genel Bölüm)*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 4. Baskı, 2017.
- Kaneti, Selim. *Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili)*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1972.
- Karahasan, M. Reşit. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Cilt-I)*, İstanbul: Beta Basım Yayın, 2002.
- Karahasan, M. Reşit. *Sorumluluk Hukuku (Sözleşmeler)*, İstanbul: Beta Yayınları, 6. Baskı, 2003.
- Karataş, İzzet. *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2009.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip. *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, İstanbul: Sulhi Garan Matbaası, 1959.
- Nar, Ahmet. *Türk Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Nomer, Haluk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınları, 18. Baskı, 2021.
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler) 1*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 23. Baskı, 2025.
- Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer ve Oktay-Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 24. Bası, 2022.
- Oktay Özdemir, Saibe. “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nispi Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukuki Sorunlar”, *Prof. Dr. N. Feyzi Feyzioğlu’na Armağan*, İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2020: s. 609-637.
- Olgaç, Senai. “Gayrimenkul Satış Vaadi”, *Adalet Dergisi*, 3/4, (1962), 243-260.
- Orta, Elif. *Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi*, İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2022.
- Özdemir Kocasakal, Hatice. *Doğrudan Uygulanan Kurallar ve Sözleşme Üzerindeki Etkileri*, İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Yayınları, 2001.
- Özenli, Soysal. *Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar*, Ankara: Kazancı Hukuk Yayınları, 1986.
- Reisoğlu, Seza. “Gayrimenkul Satış Vaadi”, *Adalet Dergisi*, 48/6, (1957): 551-562.
- Reisoğlu, Seza. “Gayrimenkul Satış Vaadi”, *Adalet Dergisi*, 48/7, (1957): 640-649.
- Serozan, Rona. İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme (3.Cilt), İstanbul: Onikilevha Yayınları, 7. Baskı, 2006.
- Sezer, Ahmet. “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 90/4, (2016): 43-60.
- Surlu, Mehmet Handan. *Taşınmaz Satış Vaadi (Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali Tescil Elatmanının Önlenmesi Davaları)*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, 2014.
- Tandoğan, Haluk. “Bir taraflı Gayrimenkul Satış Vaadlerinin Muteberliği”, *Ankara Barosu Dergisi*, 5 (1954). 437-443.
- Tercier Pierre, Pichonnaz, Pascal ve Develioğlu, Murat, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2016.
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Akman, Sermet, Burcuoğlu, Haluk ve Altop, Atilla. *Tekinay Borçlar Hukuku: Genel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitapevi, 7. Baskı, 1993.

- Tekinay, Selahattin Sulhi. *Eşya Hukuku*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 3. Bası, 1978.
- Turan Başara, Gamze. “Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Sona Ermesi”, *Çankaya University Journal of Law*, 7/1, (2010): 1-22.
- von Tuhr, Andreas. *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, çev. Cevat Edege, Yeni Matbaa, İstanbul, 1952.
- Yücer, Zeynep İpek. “Borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde başlangıçtaki imkânsızlık, hüküm ve sonuçları”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, 2006.
- Zevkliler, Aydın ve Gökyayla, K. Emre. *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, Ankara: Turhan Kitabevi, 19. Baskı, 2019.

EXTENDED SUMMARY

THE IMPOSSIBILITY OF THE SUBJECT MATTER OF THE PRELIMINARY SALES CONTRACT OF IMMOVABLE PROPERTY AND ITS LEGAL CONSEQUENCES

Assoc. Prof. Mehmet Altunkaya

Akdeniz University, altunkaya@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0003-0709-9034>

Edanur Çomaklı, RA

Recep Tayyip Erdogan University, edanur.comakli@erdogan.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0003-1864-2944>

1. Introduction

The preliminary sales contract of immovable property has long been one of the most controversial instruments in Turkish private law. Positioned between contract law and property law, it is frequently used by parties who seek to secure their agreement before a notary, as conditional or term-bound contracts cannot be executed directly at land registry offices. While such agreements are highly practical, especially in the real estate sector, they also generate significant legal questions when the subject matter becomes impossible to perform.

The concept of “impossibility” represents a limitation to contractual freedom. Although parties are free under the Turkish Code of Obligations to design contracts, impossibility restricts this freedom by invalidating contracts whose subject cannot be performed. Yet, the TBK does not provide a precise statutory definition of impossibility, leaving doctrine and judicial practice to fill the gap. The present study investigates this lacuna, analyzing the types of impossibility, their implications, and their specific consequences for preliminary sales contracts of immovable property.

2. Methodology

The study employs a doctrinal legal research method, based primarily on statutory analysis, comparative evaluation, and case law interpretation. First, the relevant provisions of the TBK (Arts. 27, 29, 112, 136, 137) and the Land Registry Law (Art. 26) are examined. Second, doctrinal debates in Turkish scholarship are reviewed, with special attention given to the classification of impossibility as factual, legal, logical, initial, supervening, permanent, temporary, partial, total, subjective, or objective. Third, judicial practice is analyzed, focusing on decisions of the Court of Cassation where preliminary sales contracts became unenforceable due to destruction, expropriation, or conflicting transfers.

The analysis follows a problem-oriented approach: it seeks to answer what happens when performance becomes impossible in preliminary sales contracts and

whether the law adequately balances the interests of the promisor and the promisee. Comparative perspectives, especially from European private law, are also considered to assess whether Turkish law aligns with or diverges from broader international trends.

3. Findings

3.1 The Nature of Preliminary Sales Contracts

A preliminary sales contract is a preparatory legal instrument obligating parties to conclude a definitive sales contract in the future. It does not transfer ownership but establishes reciprocal duties: the seller promises to sell, and the buyer promises to purchase. Under TBK Article 29, such contracts are valid only if they follow the form of the final contract, meaning they must be executed before a notary. Additionally, if annotated in the land registry (Tapu Kanunu Art. 26), they provide protection against third parties for five years.

3.2 Types of Impossibility

The study identifies several key forms of impossibility in the context of preliminary sales:

- Initial impossibility: The subject matter is already impossible at the time of contract (e.g., the property is destroyed). Such contracts are void ab initio.
- Supervening impossibility: The impossibility arises later (e.g., expropriation, zoning changes, fire). If the debtor is not at fault, obligations are extinguished; if at fault, liability for damages follows.
- Subjective impossibility: Only the promisor cannot perform, although others could. Here, liability under TBK Art. 112 applies.
- Temporary impossibility: If performance is merely delayed by administrative or legal obstacles, the debtor may fall into default rather than being discharged, unless a fixed essential deadline exists.

3.3 Case Examples

Practical cases illustrate these distinctions:

- If the promisor transfers the property to a third party without registry annotation, the promisee may only seek damages. If annotated, the promisee may demand cancellation of the subsequent transfer.
- Contracts involving joint ownership require all co-owners' consent. Lack of consent may lead to impossibility, but death of co-owners does not extinguish obligations since heirs succeed.
- Administrative measures like expropriation or rezoning may create legal impossibility, releasing the debtor without fault.
- Natural disasters such as earthquakes or fires create factual impossibility, extinguishing obligations.

3.4 Doctrinal Debates

Turkish doctrine diverges on whether impossibility should be construed broadly or narrowly. Some scholars emphasize that legal prohibitions amount to impossibility, while others argue that these should be treated as suspensions until the obstacle is removed. Another doctrinal debate concerns the distinction between impossibility and positive breach: if a debtor deliberately undermines obligations (e.g., signing another preliminary contract), this is not impossibility but a breach, requiring damages.

3.5 Legal Consequences

The consequences of impossibility are context-dependent:

- Contracts with initial impossibility are void.
- In supervening impossibility without fault, the debtor is discharged, and counter-performances must be returned.
- Where fault exists, damages are payable to cover the creditor's positive interest.
- Substitute value may be claimed in expropriation or compensation cases.
- Annotation in the land registry empowers creditors to annul later transfers and demand registration in their name.

4. Conclusion and Discussion

The research demonstrates that impossibility in preliminary sales contracts raises fundamental challenges in Turkish private law. The TBK provides tools, but their fragmented application by courts leads to inconsistencies. The lack of a statutory definition forces heavy reliance on doctrinal interpretation, producing divergent approaches.

The study argues that impossibility should be interpreted restrictively to preserve contractual security. Overly broad recognition of impossibility risks weakening trust in preliminary sales contracts, which are vital in practice. Courts should distinguish carefully between impossibility, breach, and default, tailoring remedies accordingly. Where feasible, contracts should be preserved, with nullity or termination as a last resort. Furthermore, mechanisms like registry annotation and substitute value claims should be leveraged to safeguard promisees.

In conclusion, impossibility in preliminary sales contracts reflects the tension between contractual freedom and legal certainty. By adopting a more nuanced and proportionate approach, Turkish law can provide a balanced framework that protects both promisors and promisees, aligns with comparative insights, and enhances the stability of real estate transactions.