VESAYET ALTINDAKİ KİŞİYE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞI

(Araştırma Makalesi)

DOI: https://doi.org/10.33717/deuhfd.1991694

Dr. Öğr. Üyesi Burcu ERBAYRAKTAR[*,**]

Öz

Bu çalışmada, Türk Medeni Kanunu'nun 444. maddesinde öngörülen vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışına ilişkin hukuki düzenleme incelenmektedir. İlk olarak, taşınmazın satışına karar verilebilmesi için aranan, satışın kısıtlının menfaati bakımından gerekli olması koşulu açıklanmakta; vesayet makamının bu hususta takdir yetkisini kullanırken kısıtlının ekonomik ve kişisel menfaatlerini nasıl değerlendireceği belirlenmektedir. Daha sonra, açık artırma ve pazarlık yoluyla satış usulleri incelenmekte; açık artırma yoluyla satış prensibinin kısıtlının korunması bakımından taşıdığı işlev, bu prensibe yöneltilen eleştiriler ve pazarlık yoluyla satışa başvurulmasını haklı kılan hâller ortaya konulmaktadır. Çalışma kapsamında, MK m. 444 hükmünün zaman, konu ve kişi bakımından uygulama alanı belirlenmekte; MK m. 444 hükmüne aykırılığın yol açtığı zararlardan vasinin sorumluluğu ve devletin sorumluluğu ele alınmaktadır. Son olarak, MK m. 444 hükmünün kısıtlının korunması bakımından ne ölçüde elverişli olduğu sorunu, İsviçre Medeni Kanunu'nda 2013 yılında gerçekleştirilen reform ışığında değerlendirilmektedir.

Anahtar Kelimeler

Vesayet, Kısıtlı, Taşınmaz Satışı, Açık Artırma Yoluyla Satış, Pazarlık Yoluyla Satış

[*] İstanbul Gedik Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, İstanbul (burcu.erbayraktar@gedik.edu.tr) ORCID: 0000-0002-6411-2357 (Gönderim Tarihi: 10.07.2026-Kabul Tarihi: 10.08.2026) *Yazar, eserinin Dergimize ait bilimsel etik ilkelere uygun olduğunu taahhüt eder.*

[**] Arş. Gör. Oğuzhan Uslu'ya çalışmama olan değerli katkıları için çok teşekkür ederim.

SALE OF IMMOVABLES OF THE PERSON UNDER GUARDIANSHIP

(Research Article)

Abstract

This article examines the legal framework governing the sale of immovable property belonging to persons under guardianship under Article 444 of the Turkish Civil Code. It first analyses the requirement that the sale must be necessary in the interests of the person under guardianship and explains how the guardianship authority should assess the protected person's economic and personal interests when exercising its discretionary power. It then examines the procedures of sale by public auction and private sale, addressing the function of the principle of public auction in protecting persons under guardianship, the criticisms directed against this principle, and the circumstances that justify recourse to a private sale. The article further determines the temporal, substantive, and personal scope of application of Article 444 and discusses the liability of the guardian and the State for damage resulting from violations of Article 444. Finally, it evaluates the extent to which Article 444 effectively protects persons under guardianship considering the 2013 reform of the Swiss Civil Code concerning adult protection.

Keywords

Guardianship, Person Under Guardianship, Sale of Immovable Property, Sale by Public Auction, Private Sale

GİRİŞ

Türk hukukunda vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışı, Türk Medeni Kanunu'nun[1] (MK) 444. maddesinde düzenlenmekte; anılan hükmün uygulanmasına ilişkin kurallara Türk Medenî Kanununun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzük[2] (Tüzük) m. 26-27 hükümleri kapsamında yer verilmektedir. MK m. 444 hükmü İsviçre Medeni Kanunu'nun[3] (ZGB) mülga 404. maddesi (aArt. 404) örnek alınarak hazırlanmış olup ZGB aArt. 404 hükmü İsviçre hukukunda 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu[4] kapsamında ilga edilmiştir.

MK m. 444 hükmünde, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların ancak kısıtlının menfaatinin bunu gerekli kıldığı hâllerde satılabileceği düzenlenmektedir. MK m. 444 hükmünde, MK m. 462 ve m. 463 hükümleri ile bağlantılı bir düzenleme öngörülmektedir. Vasi kural olarak vesayet altındaki kişiyi temsil etme yetkisine sahiptir (MK m. 448); ancak bu temsil yetkisi MK m. 462 ve m. 463 hükümlerinde vesayet dairelerinin katılımı öngörülen durumlarla sınırlıdır. Velayet hakkına sahip olan anne ve baba, vesayet dairelerinin katılımı olmaksızın, küçüğü tek başlarına temsil edebilirken (MK m. 342 f. 3), kanun koyucu vasinin temsil yetkisi konusunda daha temkinli bir yaklaşım benimsemiştir[5]. Vesayet altındaki kişinin korunması amacıyla

---

1 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu, RG. 08.12.2001, sayı 24607.

2 Türk Medenî Kanunu'nun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzük, Bakanlar Kurulu Kararı, RG. 10.08.2003, sayı 25195.

3 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210.

4 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Erwachsenenschutz, Kindesschutz und Kindesverhältnis), Änderung vom 19. Dezember 2008, Amtliche Sammlung (AS) 2011, S. 725-753.

5 **Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin/**Özakman**, Cumhur/**Sarıal**, Enis: Aile Hukuku, 3. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1986, s. 667; **Oğuzman**, Kemal/**Dural**, Mustafa: Aile Hukuku, İstanbul 1998, Filiz Kitabevi, s. 500; **Dural**, Mustafa/**Öğüz**, Tufan/**Gümüş**, Mustafa Alper: Türk Özel Hukuku, C. III: Aile Hukuku, 16. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022, N. 2098; **Zevkliler**, Aydın/**Cumalıoğlu**, Emre/**Acabey**, Mehmet Beşir: Medeni Hukuk, C. III, Aile Hukuku, Adalet, Ankara 2024, N. 1493; **Egger**, A.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, II. Band: Das Familienrecht, Dritte Abteilung: Die Vormundschaft, Art. 360-456, 2. Auflage, Schulthess, Zürich 1948, Art. 421, N. 17; **Hefti**, Hans: Die vormundschaftliche Amtsführung nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Stämpfli, Bern 1916, s. 139; **Schraner**, Marius: "Die Mitwirkung der Vormundschaftlichen Behörden bei der Veräusserung von Grundstücken", Freiburger Zeitschrift für Rechtsprechung, s. 231-238, s. 231; **Riemer**, Hans Michael: Grundriss des Vormundschaftsrechts, 2. Auflage, Stämpfli, Bern 1997, § 4, N. 151, 164; **Geiser**, Thomas: "Art. 420-425 ZGB", Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, (Hrsg.) Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser, 2. Auflage, Helbing & Lichtenhahn, Basel 2002, Art. 421/422, N. 1.

önem taşıyan işlemler iki gruba ayrılmış; MK m. 462'de sayılan işlemler için vesayet makamının, MK m. 463'te sayılan işlemler için ise hem vesayet makamının hem de denetim makamının rıza ile işleme katılması koşulu aranmıştır[6]. MK m. 462 ve m. 463 hükümleri, vasinin olası hatalarını önlemeyi, vesayet altındaki kişinin malvarlığının azalmasının önüne geçmeyi ve kişiliğini korumayı amaçlamaktadır[7]. MK m. 462 hükmüne paralel olarak, MK m. 444 f. 1 hükmü gereği taşınmazın satışı için vesayet makamının kararı gerekmektedir. MK m. 444 hükmünde taşınmaz satışının açık artırma usulü ile yapılması prensip olarak kabul edilmiştir (MK m. 444 f. 2). Pazarlık yoluyla satış ise sadece kısıtlının menfaatinin bunu gerektirdiği istisnai hâllerde mümkündür. Pazarlık yoluyla satış için ayrıca denetim makamının izni aranmaktadır (MK m. 444 f. 3).

Bu çalışmada, Türk hukukunda vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışına hâkim olan prensipler ve taşınmaz satış usulleri incelenmektedir. İsviçre hukukunda, MK m. 444 hükmünün karşılığını oluşturan ZGB aArt. 404 hükmü yürürlükten kaldırılmış ve yeni düzenlemede ile taşınmazın satışı bakımından vesayet ve denetim makamların yerini alan "*yetişkin ve çocuk koruma makamı*"nın ("*Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde*") onayının alınması yeterli kabul edilmiştir (ZGB Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4)[8]. Bu çalışmada İsviçre hukukundaki belirtilen değişiklik göz önünde bulundurularak Türk hukukunda MK m. 444 maddesinin kısıtlının korunması bakımından ne ölçüde elverişli bir düzenleme oluşturduğu konusunda görüş oluşturulması amaçlanmaktadır.

I. VESAYET ALTINDAKİ KİŞİYE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞINA HÂKİM OLAN PRENSİPLER

A. Vesayet Altındaki Kişiye Ait Taşınmazların Korunması Prensibi

Taşınmazlar, vesayet altındaki kişinin malvarlığında bulunan en değerli unsurlar arasında sayılır[9]. Taşınmazların değeri, istikrarlı olmalarıyla, hatta

---

6 **Tekinay**, Selahattin Sulhi: Türk Aile Hukuku, 7. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1990, s. 654; **Feyzioğlu/Özakman/Sarıal**, s. 667; **Oğuzman/Dural**, s. 500; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2098; **Öztan**, Bilge: Aile Hukuku, 6. bası, Turhan, Ankara 2015, s. 1390; **Schraner**, s. 231; **Riemer**, § 4, N. 151.

7 **Köprülü**, Bülent/**Kaneti**, Selim: Aile Hukuku, 2. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1989, s. 343; **Geiser**, Art. 421/422, N. 1.

8 **Vogel**, Urs: "Art. 416/417 ZGB", Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, (Hrsg.) Thomas Geiser, Christiana Fountoulakis, 6. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2019, N. 20-21.

9 **Kılıçoğlu**, Ahmet M.: Aile Hukuku, 6. bası, Turhan, Ankara 2022, s. 597; **Kaufmann**, Joseph: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band II: Das Familienrecht, 3. Abteilung: Die Vormundschaft, Art. 360-456, 2. Auflage, Stämpfli, Bern 1924, Art.

çoğu zaman uzun vadede (genellikle konjonktürel gelişmeye dayanan) değer artış eğilimi göstermeleriyle ayırt edilmektedir[10]. Piyasada çoğunlukla talep eksikliği yaşanmaması taşınmazların değerini koruması üzerinde önemli bir etkendir[11]. Malvarlığının kompozisyonu açısından incelendiğinde, taşınmazlar vesayet altındaki kişinin malvarlığının özellikle değerini koruyan kısımlarını oluşturmaktadır[12]. Paranın değer kaybına karşı koruma sağlamaları nedeniyle, taşınmazlara yapılan yatırımların yüksek düzeyde güvenlik sağlayan bir varlık yatırımı niteliği taşıdığı düşünülmektedir[13]. Aslında taşınmazdan sağlanan gelirin taşınmazın toplam giderlerine oranla düşük kalabilmesi nedeniyle, taşınmazlar gelir getirici yatırım prensibi bakımından her zaman ideal bir yatırım aracı olarak değerlendirilmeyebilmektedir. Ancak bu olumsuzluk çoğu durumda taşınmazın uzun vadede değer kazanma potansiyeliyle dengelenmektedir[14]. Bu çerçevede, taşınmaz mülkiyeti, malvarlığının özünün korunması bakımından elverişli görülmekte[15] ve prensip olarak vesayet için güvenli bir sermaye yatırımı olarak kabul edilmektedir[16]. Aynı doğrultuda olarak, MK m. 444 hükmünde kanun koyucu vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların korunması prensibini öngörmektedir[17]. Kanun koyucu nezdinde vesayet altındaki kişiye ait bir taşınmazın satışı istisnai bir durum oluşturmaktadır[18].

404, N. 1; **Egger**, Art. 404, N. 2; **Spitzer**, G.: "Der Freihandverkauf von Mündelgrundstücken", Zeitschrift für Vormundschaftswesen, Bd. 5, 1950, s. 109-118, s. 109; **Meier**, Philippe: Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur, Editions Universitaires Fribourg Suisse, Fribourg 1994, s. 328.

10 **Egger**, Art. 404, N. 2; **Caviezel**, Christoph: Die Vermögensverwaltung durch den Vormund, Dissertation, Engelberger Offsetdruck, Freiburg 1988, s. 210; **Meier**, s. 328.

11 **Egger**, Art. 404, N. 2.

12 **Spitzer**, s. 109.

13 **Caviezel**, s. 210.

14 **Caviezel**, s. 211.

15 **Caviezel**, s. 211.

16 **Curti-Forrer**, Eugen: Schweizerisches Zivilgesetzbuch mit Erläuterungen, Schulthess, Zürich 1911, Art. 404, N. 3; **Hefti**, s. 213; **Deschenaux**, Henri/**Steinauer**, Paul-Henri: Personnes physiques et tutelle, Troisième édition, Stämpfli, Berne 1995, N. 974; **Caviezel**, s. 210-211; **Meier**, s. 328.

17 **Kaufmann**, Art. 404, N. 1; **Egger**, Art. 404, N. 2; **Schraner**, s. 232; **Meier**, s. 328; **Guler**, Albert: "Art. 398-404, 413 ZGB", Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, (Hrsg.) Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser, 2. Auflage, Helbing & Lichtenhahn, Basel 2002, Art. 404, N. 1. Ayrıca bunun geleneksel yaklaşım olduğu konusunda: **Egger**, Art. 404, N. 2. Türk hukukunda da bu prensibe paralel olarak, taşınmazın satışına ancak kısıtlının menfaatinin bunu zorunlu kıldığı hâllerde izin verilebileceği kabul edilmektedir. Aşağıda bkz. Bölüm I, 2, a.

18 **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 3; **Meier**, Philippe: "Droit de la tutelle et actes immobiliers: questions choisies", Revue du droit de tutelle, 2008, s. 276; **Guler**, Art. 404, N. 1.

Vesayet altındaki kişilere ait taşınmazlar, uygulamada, üçüncü kişilerin haksız menfaat sağlaması tehlikesine özellikle maruz kalmaktadır. Kısıtlının etkilenebilir karakteri veya olağan işlemlere kıyasla daha avantajlı koşullar elde edilebileceği beklentisi buna neden olabilmektedir[19]. Nitekim, bu taşınmazlar meraklıları tarafından çoğu zaman kolaylıkla bulunmakta; vasiye karşı kısıtlının menfaatleriyle bağdaşmayan satın alma talepleri yoğun ve ısrarlı biçimde ileri sürülebilmektedir[20]. Ayrıca, taşınmazın yönetiminin güçlük arz ettiği ihtimallerde, vasinin bu iş yükünden kurtulmak amacıyla taşınmazın satılmasına yönelmesi tehlikesi de ortaya çıkabilmektedir[21]. MK m. 444 hükmü vesayet altındaki kişiyi taşınmaz mülkiyeti konusunda bu tarz tehlikelere karşı korumayı amaçlamaktadır[22]. Bu çerçevede, kanun koyucu, taşınmazın satışının ancak vesayet altındaki kişinin menfaatinin satışı gerekli kıldığı hâllerde mümkün olduğu kuralını öngörmekte (MK m. 444 f. 1); ayrıca taşınmazın aceleyle ve değerinin altında elden çıkarılmasını önlemeye yönelik çeşitli tedbirler sevk etmektedir (MK m. 444 f. 2-3) [23].

Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların korunması prensibinin bir diğer görünümü, satışına karar verilen taşınmazın piyasa değerine uygun bir bedel karşılığında elden çıkarılmasının sağlanmasıdır. Böylece taşınmazın aynen korunması mümkün olmasa dahi, taşınmazın temsil ettiği malvarlığı değeri satış bedeli ile ikame edilmekte ve malvarlığı içindeki ekonomik değeri muhafaza edilmektedir. Bu yüzden satışa karar verilmeden önce, taşınmazın piyasa değerinin vesayet makamınca bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle belirlenmesi gerekmektedir[24]. Bu değer tespiti, hem ihalede teklif edilen bedelin uygunluğunun değerlendirilmesi hem de satışın açık artırma mı yoksa pazarlık usulüyle mi gerçekleştirileceğinin belirlenmesi bakımından önem taşır[25]. Taşınmazın piyasa değeri belirlenirken, taşınmazın niteliği,

---

19 **Meier**, s. 328.

20 **Egger**, Art. 404, N. 2.

21 **Meier**, s. 328.

22 **Egger**, Art. 404, N. 2.

23 **Kaufmann**, Art. 404, N. 1; **Spitzer**, s. 109; **Schraner**, s. 232; **Meier**, s. 328.

24 **Elpe**, M. Nezih: Vasilik ve Kayyımlık Hukuku, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara 1967, s. 32; **Feyzioğlu/Özakman/Sarıal**, s. 658; **Özmen**, İsmail: Vesayet Hukuku Davaları, Kartal Yayınevi, Ankara 2004, s. 552; **Egger**, Art. 421, N. 9; **Meier**, s. 357. Bu yöndeki kararlar için bkz. Yarg. 2. HD., T. 17.10.2006, E. 2006/6244, K. 2006/14137 (**Gençcan**, Ömer Uğur: Vesayet Hukuku, Yetkin, Ankara 2009, s. 558).

25 **Meier**, s. 357. Taşınırların satışından farklı olarak, açık artırma veya pazarlıkla satış öncesi, bilirkişi tarafından taşınmazın değerinin tespiti gerektiği konusunda: **Saymen**, Ferit H./**Elbir**, Halid K.: Türk Medeni Hukuku, C. III: Aile Hukuku, 2. bası, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1960, s. 565.

kullanım amacı, gelir getirici özellikleri ve değerini etkileyen diğer unsurlar göz önünde bulundurulur[26]. Örneğin, imara elverişli bir taşınmaz ile tarım bölgesinde bulunan bir taşınmaz genellikle aynı değere sahip olmayacaktır. Bu kapsamda mevcut parselasyon ve imar planları, bunların taşınmazın değeri üzerindeki etkileri ve yakın gelecekte gerçekleştirilmesi öngörülen altyapı çalışmaları (yol, kanalizasyon vb.) da hesaba katılır. Ayrıca, özellikle şehir merkezinde veya ayrıcalıklı bir konumda bulunan taşınmazlar bakımından gelecekte değer artışı beklentisinin söz konusu olabileceği de dikkate alınmaktadır[27].

Öğretide, vesayet altındaki bir kişiye ait tarım arazilerinin satışı söz konusu olduğu takdirde, arazinin değerinin gelir değeri üzerinden değil, piyasa değeri üzerinden hesaplanması gerektiği vurgulanmaktadır[28]. Tarım arazilerinin miras yoluyla intikalinde, arazilerin bölünmesini engellemek ve tarımsal üretimin devamlılığını sağlamak amacıyla bu arazilerin değerinin piyasa değeri üzerinden değil, daha düşük olan gelir değeri (hasılat değeri) üzerinden ehil mirasçıya özgülenmesi kabul edilmektedir (MK m. 657; Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu[29] m. 8/C f. 2 b. a). Ancak bu düzenleme, vesayet altındaki kişi öldükten sonraki miras paylaşımı aşamasında uygulama bulur; hayattayken malvarlığının piyasa değerinin korunması esastır.

B. Kısıtlının Menfaatinin Korunması Prensibi

1. Kısıtlının Ekonomik Menfaati

MK m. 444 hükmünde taşınmazların satışının "*ancak vesayet altındaki kişinin menfaati gerekli kıldığı hâllerde*" mümkün olduğu düzenlenmektedir[30]. Hükmün alıntılanan lafzı, güvenli bir sermaye yatırımının elden çıka-

---

26 **Elpe**, s. 32; **Meier**, s. 357.

27 **Meier**, s. 357. Bu yaklaşım tarzı, 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (RG. 08.11.1983, sayı 18215) m. 11 f. 1 b. ı hükmüne dayalı olarak Yargıtay kararlarında kabul edilen "*objektif değer artırıcı unsur*" uygulaması ile paralellik oluşturur. Bkz. Yarg. HGK., T. 04.04.2007, E. 2007/160, K. 2007/189 (Lexpera, 05.08.2026); Yarg. HGK., T. 22.03.2022, E. 2021/75, K. 2022/349 (Lexpera, 05.08.2026).

28 **Kaufmann**, Art. 404, N. 11a.

29 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, RG. 19.07.2005, sayı 25880.

30 İsviçre Medeni Kanunu hazırlık çalışmaları sırasında, taşınmazların ancak vesayet altındaki kişinin menfaatleri bunu mutlak surette gerektirdiği takdirde satılabileceği temel kuralının özellikle vurgulanmak istendiği, tasarı metninin bu vurguyu sağlamak üzere redakte edildiği belirtilmektedir: Amtliches Stenographisches Bülletin der Schweizerischen Bundesversammlung, Ständerat, XVI. Jahrgang, No. 3, Sitzung vom Dienstag, 20. März 1906, s. 80.

rılmasıyla eş anlama gelen taşınmaz satışı bakımından zorunluluk şartını vurgulamaktadır[31]. Buna göre, vesayet makamının ilk planda, taşınmazın satışı yoluyla kısıtlının zarara uğraması ihtimali bulunup bulunmadığını belirlemesi gerekmektedir[32]. Ancak taşınmazın satışının, kısıtlının menfaatlerine zarar vermesi ihtimalinin bulunmadığının belirlenmesi yeterli değildir. Buna ilave olarak, kısıtlının menfaatlerinin öngörülen işlemi mutlak surette gerekli kılması şarttır[33]. Bu konuda kısıtlının menfaatinin taşınmazın satışına son çare (*ultima ratio)* olarak başvurulmasını haklı göstereceği, bu yüzden taşınmazın satışına kararı verilmeden önce gerekli nakit kaynakların temininе yönelik alternatif yolların (çalışma, taşınırların satışı, taşınmaz rehni karşılığında kredi alınması vb.) tüketilmesi gerektiği belirtilmektedir[34]. Dolayısıyla, taşınmazın satılması, ancak kısıtlının menfaati doğrultusunda zorunlu sayıldığı takdirde kabul edilmelidir[35].

MK m. 444 f. 1 hükmüne dayalı taşınmazın satışının zorunlu olması şartı, vesayet altındaki kişinin malvarlığının yönetiminin dayandığı temel amaçlar doğrultusunda yorumlanmaktadır. Vesayet altındaki kişinin malvarlığı, prensip olarak, malvarlığının korunması amacına dayalı yönetilir[36]. Malvarlığının korunması, malvarlığının değerinin korunması anlamına gelir[37]. Malvarlığının değerinin korunması, mevcut malvarlığının satın alma gücünün kişinin vesayet altında bulunduğu süre boyunca muhafaza edilmesini gerektirir. Buna göre, vesayet makamı malvarlığı yönetimi sona erdiğinde, mevcut malvarlığı ile vesayetin başlangıcındakiyle aynı miktarda mal satın alınabilmelidir[38]. Malvarlığının korunması amacı doğrultusunda vesayet altındaki kişinin malvarlığı güvenliği (*Mündelsicherheit*) prensibi benim-

---

31 **Rossel**, Virgile/**Mentha**, Fritz-Henri: Manuel du Droit Civil Suisse, Tome I, 2me edition, Librairie Payot & Cie, Lausanne-Genève, 1922, N. 839; **Hefti**, s. 213; **Meier**, s. 355.

32 **Şener**, Esat: Vesayet ve Velayet Hukuku, Seçkin, Ankara 1996, s. 107.

33 **Feyzioğlu/Özakman/Sarıal**, s. 658; **Guler**, Art. 404, N. 10; **Hefti**, s. 212; **Meier**, s. 355-356.

34 **Öztan**, s. 1380; **Kaufmann**, Art. 404, N. 5; **Schumacher-Bauer**, Iso: Beistandschaft in der AG, Dissertation, Schulthess, Zürich 1981, s. 188; **Meier**, s. 356.

35 **Meier**, s. 355.

36 Alman hukukunda bu prensip "*Vesayet altındaki kişinin malı, dokunulmaz maldır*" ("*Mündelgut ist eisern Gut*") özdeyişi ile ifade edilmektedir: **Meier**, RDT 2008, s. 275.

37 **Hefti**, s. 138; **Kaufmann**, Art. 413, N. 15; **Egger**, aArt. 413, N. 3; **Tuor**, Peter/**Schnyder**, Bernhard/**Schmid**, Jörg/**Rumo-Jungo**, Alexandra: Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Auflage, Schulthess, Zürich 2002, s. 526; **Caviezel**, s. 202; **Guler**, Art. 413, N. 3.

38 **Egger**, aArt. 413, N. 3; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 526; **Caviezel**, s. 203.

senmektedir[39]. Bu prensip uyarınca vesayet altındaki kişinin malvarlığının artırılması amacı ancak ikinci derecede söz konusu olabilir[40]. Malvarlığının artırılması amacı malvarlığı özünü tehlikeye atma riskini barındırdığı için kural olarak vesayet altındaki kişinin malvarlığı güvenliği prensibi ile çatışma içindedir[41]. Malvarlığının artırılması, hiçbir durumda güvenliğin zedelenmesi pahasına gerçekleştirilemez. Bununla birlikte, malvarlığının artırılmasına elverişli hâller söz konusu olabilir; özellikle gelecekte doğması muhtemel zararların malvarlığının artırılması amacını haklı göstereceği belirtilmektedir. Bu tarz durumların varlığı göz önüne alınarak, malvarlığının artırılmasının, ancak malvarlığının güvenliğinin korunmasıyla bağdaştığı ölçüde gözetilebilecek ikincil bir amaç olduğu kabul edilmektedir[42]. Bu çerçevede, MK 444 f. 1 hükmüne göre taşınmazın satışı kararı verilebilmesi için mutlak zorunluluk hâli veya açık bir faydanın varlığı koşulu aranmaktadır[43].

Bir taşınmazın satışına ilişkin mutlak zorunluluk hâli, başka bir yolla karşılanması mümkün olmayan acil bir nakit ihtiyacının bulunması durumunda mevcut kabul edilir[44]. Bu kapsamda özellikle vesayet altındaki kişinin bakımını ve geçimini sağlayacak yeterli nakde ve gelire sahip olmaması[45], hasta veya engelli durumdaki kısıtlının tedavi giderleri[46] ile benzeri kişisel bakım ihtiyaçlarının bulunması[47], eğitim giderlerinin varlığı[48] veya

---

39 **Egger**, aArt. 413, N. 3; **Caviezel**, s. 201; **Meier**, RDT 2008, s. 276.

40 **Hefti**, s. 138; **Kaufmann**, Art. 413, N. 19; **Egger**, aArt. 413, N. 3; **Caviezel**, s. 201; **Guler**, Art. 413, N. 3; **Meier**, RDT 2008, s. 275. Vasinin, vesayet altındaki kişiye ait malvarlığını özenli bir yönetici gibi yönetmekle yükümlü olduğu (ZGB aArt. 426; MK m. 466); görevinin esas itibarıyla, kendisine emanet edilen malvarlığının özünü korumak ve değer kaybı risklerini mümkün olduğunca bertaraf etmek olduğu, bu nedenle vasinin en yüksek düzeyde ihtiyatla hareket etmesi ve her türlü spekülasyondan kesin olarak kaçınması gerektiği yönünde: BGE 52 II 319 (321).

41 **Caviezel**, s. 201, 203.

42 **Kaufmann**, Art. 413, N. 19; **Guler**, Art. 413, N. 3.

43 **Rossel/Mentha**, N. 839.

44 **Guler**, Art. 404, N. 10.

45 **Velidedeoğlu**, Hıfzı Veldet: Türk Medenî Hukuku, C. II: Aile Hukuku, 5. bası, Nurgök Matbaası, İstanbul 1965, s. 521; **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya: Türk Medeni Hukuku, C. II: Aile Hukuku, 23. bası, Beta, İstanbul 2021, s. 517; **Gençcan**, s. 552; **Erdem**, Mehmet: "Vasinin Göreve Başlaması ve Görevinin Sona Ermesi Aşamasında Vesayet Dairelerinin Görev ve Yetkileri", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 2, 2017, s. 210; **Özbilen**, Arif Barış: "Vesayet Altındaki Kişinin Malvarlığının Yönetimi", Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, 2021, s. 706-752, s. 727; **Meier**, s. 355.

46 **Gençcan**, s. 552; **Özbilen**, s. 727; **Meier**, s. 355.

47 **Meier**, RDT 2008, s. 276.

48 **Özbilen**, s. 727; **Meier**, s. 355.

borçların başka türlü ödenmesi imkânı bulunmaması[49] (feshedilen bir ipotekli kredinin geri ödenmesi[50] vb.) taşınmaz satışını haklı gösterebilir. Benzer olarak, vesayet altındaki kişiyi barındırmaya daha uygun (engelli bir kişi için gerekli özellikleri içeren) başka bir taşınmazın edinilmesi zorunluluğu doğması nakit ihtiyacı yaratmış olabilir[51]. Buna karşılık, gelecekte ortaya çıkması muhtemel ihtiyaçlar her zaman taşınmazın satışını haklı göstermez. Satış kararı verilmeden önce söz konusu ihtiyaçların somut ve kesin hâle gelmesi beklenmelidir[52].

Yukarıda açıklanan anlamda bir mutlak zorunluluk hâli bulunmasa dahi, taşınmazın satışının kısıtlı bakımından açık bir fayda[53] sağlaması (satış kararının yerindeliği veya amaca uygunluğu[54]) satışa karar verilmesi için yeterli kabul edilmektedir.

Taşınmazdan elde edilen gelirin taşınmazın masraflarını (bakım ve yenileme giderleri vb.) karşılamaya yetmemesi taşınmazın satışını haklı kılabilir[55]. Ancak bu durum genellikle tek başına yeterli görülmemekte; ilave olarak, gelecekte taşınmazın değerinde önemli bir artış meydana gelmesinin mümkün olmadığının belirlenmesi aranmaktadır[56]. Bunun için örneğin arazinin mevcut ve gelecekteki inşaat imkanları göz önünde bulundurulmalıdır[57]. Hatta, vesayet altındaki kişinin mali gücünün ne kadar süre boyunca taşınmazı yetersiz verimle veya zararına işletmeyi üstlenmesine imkân verdiği de dikkate alınmalıdır[58].

Bir taşınmazın değerinin her türlü öngörüye göre gelecekte kalıcı biçimde düşeceği, buna karşılık mevcut koşullarda iyi bir bedelle satılmasının mümkün olduğunun belirlenmesi hâlinde taşınmazın satışı amaca uygun

---

49 **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Özbilen**, s. 727; **Egger**, Art. 404, N. 5; **Aepli**, Hans: Die Verantwortlichkeit der vormundschaftlichen Organe, Dissertation, Verlag Studer & Walder, Freiburg 1979, s. 99; **Deschenaux/Steinauer**, N. 974; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Meier**, s. 356.

50 **Meier**, RDT 2008, s. 276.

51 **Meier**, RDT 2008, s. 277.

52 **Meier**, s. 356.

53 **Rossel/Mentha**, N. 839.

54 **Hefti**, s. 213. Benzer anlama gelmek üzere "*yeterli gereklilik*" ifadesi de kullanılabilmektedir: **Guler**, Art. 404, N. 10.

55 **Kaufmann**, Art. 404, N. 5; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Aepli**, s. 99; **Meier**, s. 356; **Guler**, Art. 404, N. 10. Benzer anlama gelmek üzere verimlilik (kârlılık) eksikliği durumunda satışın zorunlu hâle geleceği yönünde: **Egger**, Art. 404, N. 5; **Meier**, s. 356; **Guler**, Art. 404, N. 10.

56 **Kaufmann**, Art. 404, N. 5; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Meier**, RDT 2008, s. 276.

57 **Meier**, RDT 2008, s. 276.

58 **Meier**, RDT 2008, s. 276.

sayılmaktadır[59]. Bu ihtimalde gelecekteki ekonomik kaybın önlenmesi amacıyla satışın gerekli olduğu kabul edilmektedir. Örneğin, taşınmazın yakınındaki tren istasyonunun kaldırılması veya bölgede faaliyet gösteren sanayinin yerine yenisinin gelmesi beklenmeksizin gerilemeye başlaması gibi hâller, taşınmazın gelecekte değer kaybedeceğini gösteren somut olgular arasında sayılabilir[60].

Vesayet altındaki kişinin taşınmazla yakından bağlantılı işletmeyi (örneğin bir fırın veya kasap dükkânı) artık bizzat yönetemeyecek veya üçüncü bir kişi aracılığıyla yönetilmesini sağlayamayacak durumda olması, taşınmazın satışını haklı gösterebilir[61]. Bu anlamda, taşınmazda yürütülen ekonomik faaliyetin kısıtlının sağlık durumu veya verim düşüklüğü nedeniyle sürdürülemez hâle gelmesi[62] ya da taşınmazın, vesayet altındaki kişinin üstesinden gelemeyeceği yeni bir işletme biçimine ihtiyaç duyması[63] durumlarında, taşınmazın satışı kısıtlının menfaatine uygun kabul edilebilir.

Taşınmazın yapısal durumunun kötü olması da satış için haklı bir neden oluşturabilir[64]. Özellikle taşınmazın kapsamlı onarım gerektirmesi ve buna dair masrafların vesayet altındaki kişi bakımından katlanılamayacak ölçüde ağır olması hâli bu duruma örnek teşkil eder[65]. Benzer şekilde taşınmazın bakımının çok masraflı ve güç olması da taşınmazın elde tutulmasını kısıtlının menfaatine aykırı hâle getirebilir[66].

Buraya kadar sayılan durumlar, taşınmazın satışı kararını kısıtlının malvarlığının korunması amacı çerçevesinde haklı gösteren durumları ifade etmektedir. Öğretide, ikincil nitelikteki malvarlığının artırılması amacı doğrultusunda, taşınmazın satışına izin verilmesinin hukuka uygun sayılacağı bazı durumların mevcut olabileceği öne sürülmektedir[67]. Taşınmazın satışının daha yüksek değerli başka bir taşınmazın edinilmesine imkân verecek olması hâli bu duruma örnek verilmektedir[68].

---

59 **Erdem**, s. 210; **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 4; **Kaufmann**, Art. 404, N. 5; **Hefti**, s. 213; **Aepli**, s. 99; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Meier**, s. 356.

60 **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 4.

61 **Egger**, Art. 404, N. 5; **Meier**, s. 356.

62 **Meier**, RDT 2008, s. 276.

63 **Egger**, Art. 404, N. 5.

64 **Schumacher-Bauer**, s. 188.

65 **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Egger**, Art. 404, N. 5; **Aepli**, s. 99; **Deschenaux/Steinauer**, N. 974.

66 **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Erdem**, s. 210.

67 **Meier**, s. 356.

68 **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 10; **Meier**, s. 356. Eş değerde başka bir taşınmazın iktisap edilmek istenmesinin de satışı haklı göstereceği fikrinde:

Taşınmazların sadece birkaçının satışıyla vesayet altındaki kişinin nakit ihtiyacının giderilmesi mümkün olduğunda satışın asgari düzeyle sınırlandırılması gerekir[69]. Kısıtlının malvarlığında birden fazla taşınmazın bulunması hâlinde, satış bakımından taşınmazlar arasında önceliklendirme yapılması gerekecektir[70]. Bununla birlikte, vesayet altındaki kişinin malvarlığındaki taşınmazların, münferit parçaların devredilmesi yoluyla değer kaybetmesinden kaçınılmalıdır. Bu yüzden, bazı durumlarda, taşınmazlardan biri veya birkaçının satılmasının yaratacağı değer kaybı, taşınmazların tamamının satılmasını gerektirebilir[71].

2. Kısıtlının Kişisel Menfaati

Taşınmazın satışına karar verilmeden önce kısıtlının ekonomik menfaatlerinin yanı sıra kişisel menfaatlerinin de dikkate alınması gerekmektedir[72]. Bu çerçevede, vesayet altındaki kişi ayırt etme gücüne sahipse, MK m. 450 hükmü uyarınca, taşınmazın satışı konusunda onun görüşü de alınmalıdır; ancak rızasının alınması gerekli değildir[73].

Vesayet altındaki kişi ayırt etme gücüne sahip değilse, ayırt etme gücünü kaybetmeden önce taşınmazın satışı konusunda açıkça ortaya koyduğu ve objektif nedenlere dayanan iradesi de değerlendirmede göz önünde bulundurulmalıdır[74]. Bunun yanında, prensip olarak mutlak bir zorunluluk hâli bulunmadıkça, küçüklük nedeniyle vesayet altında bulunan kişinin ergin olma yaşına (MK m. 11) yakın olması hâlinde, taşınmazın elden çıkarılmasından kaçınılmalı ve kararın ergin olur olmaz bizzat kendisi tarafından verilmesine imkân tanınmalıdır[75]. Aynı şekilde, ergin kişinin kısıtlılık hâlinin sona ermesinin yakın olduğu veya vesayetin kaldırılmasına ilişkin hukuki sürecin olumlu sonuçlanma ihtimalinin yüksek bulunduğu durumlarda da -bir mutlak

---

Schumacher-Bauer, s. 188. Yargıtay velayet altına konulan kısıtlı ergin çocuğa ait taşınmazın satılıp yeni bir taşınmaz alınmasını hukuka uygun bulmuştur. Yarg. HGK., T. 05.04.1989, E. 1989/1-146, K. 1989/239 (Legalbank, 06.07.2026). Ancak bu kararda MK. m. 444 hükmünün uygulanmadığını vurgulamak gerekir. Aşağıda bkz. Bölüm IV, C, 1.

69 **Meier**, s. 357.

70 Başka bir taşınmazda yapılması zorunlu ve ertelenemez onarım çalışmalarının başka yollarla finanse edilememesi durumunda, düşük değerdeki taşınmazın satışının gerekli hâle gelebileceği yönünde: **Guler**, Art. 404, N. 10; **Meier**, RDT 2008, s. 276.

71 **Kaufmann**, Art. 404, N. 5; **Meier**, s. 357.

72 **Erdem**, s. 210; **Egger**, Art. 421, N. 8; **Meier**, s. 358.

73 **Erdem**, s. 210; **Egger**, Art. 404, N. 4, 7; **Spitzer**, s. 115; **Meier**, s. 358.

74 **Meier**, RDT 2008, s. 277.

75 **Hefti**, s. 138; **Egger**, Art. 400, N. 3; **Meier**, s. 355.

zorunluluk hâli bulunmadıkça- taşınmazın satışı kararının vesayet altındaki kişiye bırakılması uygun olacaktır[76].

Vesayet altındaki kişinin kendisi ve ailesi için manevi değeri bulunan taşınır malların ancak zorunluluk hâlinde satılabileceğini öngören MK m. 440 f. 2 hükmüne benzer bir hüküm taşınmazlar bakımından mevcut değildir. Buna rağmen, vesayet altındaki kişinin taşınmazla kurduğu manevi bağın MK m. 444 f. 1 gereği onun menfaati kapsamında değerlendirilmesi gerektiği öğretide kabul edilmektedir. Bu çerçevede, bakımı ve korunması masraflı olsa dahi, aile yadigârı veya benzeri manevi değere sahip taşınmazlar, mutlak zorunluluk hâli olmadıkça satılmamalıdır[77]. Aynı şekilde, vesayet altındaki kişinin uzun süredir yaşadığı yere olan bağlılığı da göz önünde bulundurulmalıdır[78].

Taşınmazın satışının, vesayet altındaki kişinin gelecekteki ekonomik veya mesleki faaliyetleri üzerindeki etkisi de değerlendirmede dikkate alınmalıdır. Özellikle tarımsal bir taşınmazın ya da aileden devralınan bir atölyenin satışı gibi durumlarda, satışın kişinin gelecekteki mesleki yaşamını olumsuz etkileyip etkilemeyeceği araştırılmalıdır. Bu nedenle, örneğin vesayet altındaki kişinin sürdürmekte olduğu eğitimin tamamlanmasının beklenmesi amacıyla taşınmazın satılması yerine kiraya verilmesi tercih edilebilir. Vesayet altındaki kişinin yakın gelecekte söz konusu taşınmazı işletme imkânına sahip olacağı öngörülebiliyorsa, bu husus ayrıca önem taşır[79].

Taşınmazın satışı kararı alınırken sadece vesayet altındaki kişinin menfaatleri belirleyici olmalıdır; üçüncü kişilerin menfaatleri gerek bireysel gerekse toplu olarak dikkate alınmaz[80]. Özellikle, vesayet altındaki kişinin alacaklılarının menfaatlerine dayalı karar verilemez[81]. Aynı şekilde, kısıtlının gelecekteki mirasçılarının menfaatleri (örneğin değer kaybetmiş bir taşınmazı miras yoluyla kazanmaktansa, satışın elverişli görülen bir zamanda yapılması yönündeki menfaatleri) dikkate alınmamalıdır[82]. Aile menfaatleri,

---

76 **Meier**, RDT 2008, s. 277.

77 **Erdem**, s. 210; **Meier**, s. 358. Öğretide benimsenen bu yaklaşım, İsviçre'de 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu kapsamında da açıkça teyit edilmiş; kanun değişikliğinin gerekçesinde özellikle vurgulanmıştır: BBl 2006 7054.

78 **Meier**, RDT 2008, s. 277.

79 **Meier**, s. 358.

80 **Egger**, Art. 404, N. 5; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Meier**, s. 359.

81 **Egger**, Art. 421, N. 9.

82 **Meier**, s. 359. Mirasçıların menfaatleri, vesayet hukukunda genel olarak her türlü değerlendirmenin dışında tutulur; bu durum, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satışı konusunda evleviyetle geçerlidir: **Meier**, RDT 2008, s. 277.

ancak vesayet altındaki kişinin menfaatleri ile örtüştüğü takdirde dikkate alınabilir[83]. Buna karşılık, örneğin, vesayet altındaki kişinin borçlarının ödenmesi için satışın zorunlu olduğu bir durumda, taşınmazın kısıtlının eşine veya çocuklarına satılması, kendi başına kısıtlının menfaatine uygun sayılamaz[84]. İlave olarak, kamu menfaatlerinin korunması (genel konut sıkıntısının giderilmesi, şehir planlaması vb.) vesayet makamının görevi değildir[85].

C. Satışın Açık Artırma Yoluyla Yapılması Prensibi

1. Prensibin Hukuki Dayanağı

MK m. 444 f. 2 hükmünde prensip olarak taşınmazın açık artırma yoluyla satılması gerektiği öngörülmektedir. İstisnai olarak -kısıtlının menfaati gerektirdiği takdirde- pazarlık yoluyla satışa da karar verilebileceği MK m. 444 f. 3 hükmünde açık bir şekilde düzenlenmektedir[86]. Taşınmazın pazarlık yoluyla satılması için ayrıca denetim makamının izni gerekir[87]. MK m. 444 f. 2 hükmünün lafzı doğrultusunda pazarlık yoluyla satışın istisna olduğu görüşü öğretide ve yargı kararlarında hâkimdir[88].

Kanun koyucu taşınmazın açık artırma yoluyla satılması prensibi ile vesayet altındaki kişinin taşınmaz mülkiyeti konusunda korunmasını amaçlamaktadır[89]. Bu prensibin temel amacı, taşınmazın rastgele ve ucuza satılmasını, piyasa tepkisinin belirsizliği içinde satış bedelinin düşük belirlenmesini önlemektir. Açık artırma, taşınmazın geniş bir potansiyel alıcı kitlesine, serbest rekabete dayalı piyasa koşullarında, aleni ve şeffaf bir tarzda satışa su-

---

83 **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Öztan**, s. 1381; **Egger**, Art. 404, N. 5; **Aepli**, s. 100; **Meier**, s. 360.

84 **Egger**, Art. 404, N. 5.

85 **Egger**, Art. 421, N. 9; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Meier**, s. 360.

86 Pazarlık yoluyla satışın istisna olduğunun MK m. 444 f. 2 ve MK m. 462 b.1 hükümlerinden farklı olarak, denetim makamının onayının aranmasından anlaşıldığı; bu yüzden, kanun metnine "*istisnai olarak*" ifadesinin eklenmesine aslında gerek bulunmadığı yönünde: **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 8.

87 Bu konuda detaylı açıklama için aşağıda bkz. Bölüm III, B, 2.

88 **Elpe**, s. 32; **Velidedeoğlu**, s. 521; **Tekinay**, s. 651; **Feyzioğlu/Özakman/Sarıal**, s. 658; **Oğuzman/Dural**, s. 486; **Özmen**, s. 553; **Öztan**, s. 1380; **Kılıçoğlu**, s. 598; **Akıntürk/Ateş**, s. 518; **Zevkliler/Cumalıoğlu/Acabey**, N. 1479; **Gençcan**, s. 557-558; **Erdem**, s. 211; **Özbilen**, s. 727. ZGB aArt. 404 hükmünün yürürlüğü döneminde bu yönde: **Rossel/Mentha**, N. 839; **Kaufmann**, Art. 404, N. 8, 10; **Egger**, Art. 404, N. 8; **Schraner**, s. 232; **Meier**, s. 328; **Spitzer**, s. 109; **Guler**, Art. 404, N. 1, 11. Pazarlık yoluyla satışın istisna olduğu yönünde: BGE 63 I 107; BGE 74 II 76; Yarg. 18. HD., T. 18.11.2015, E. 2015/2281, K. 2015/16766 (Lexpera, 05.08.2026).

89 **Guler**, Art. 404, N. 1.

nulmasını sağlar[90]. Böylece, taşınmazın piyasa (rayiç) değerine en uygun satış bedelinin elde edilmesi denetlenebilir şekilde güvence altına alınır[91]. Elde edilecek bedel, vasinin müzakereleri yürütmedeki kişisel yeteneklerine bağlı kalmaz[92].

MK m. 444 hükmü, taşınmazların genellikle malvarlığının en değerli unsurlarını oluşturduğunu dikkate alarak açık artırma usulünü üstün tutmakta[93]; taşınmazın pazarlık yoluyla satışını, kısıtlının menfaatlerinin korunması yönünden kural olarak riskli bir satış usulü olarak görmektedir[94]. Bu nedenle, MK m. 444 f. 3 hükmünde, pazarlık yoluyla satışa sadece istisnai olarak izin verilebileceği düzenlenmektedir. Pazarlık yoluyla satış, ancak vesayet altındaki kişinin menfaatleri bakımından bu usule başvurulmasını haklı gösteren özel durumların varlığı hâlinde hukuka uygun kabul edilebilir. Böyle özel bir durumun mevcut olup olmadığı konusunda karar verme yetkisi denetim makamına aittir (MK m. 444 f. 3)[95].

2. Prensibe Yönelik Eleştiriler

İsviçre Medeni Kanunu, hazırlık çalışmalarının başından itibaren vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satışının açık artırma yoluyla yapılması prensibini öngören bir hüküm (Tasarı m. 412) içermekteydi[96]. Hatta İsviçre Medeni Kanunu'nun kabulünden önceki dönemde dahi, birçok kanton hukuku tarafından, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların kural olarak sadece açık artırma yoluyla satılabileceği kabul edilmişti[97]. Buna karşılık, öğretide, özellikle 1950'li yıllar itibarıyla, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın açık artırma yoluyla satılması prensibine yönelik eleştiriler ortaya çıkmıştır[98].

Bir görüşe göre, açık artırma usulü, serbest piyasa koşullarını her zaman tam olarak yansıtamaz. İstekliler, tekliflerini rekabeti büyütmek yerine sadece "*en yüksek teklif veren*" sıfatını korumaya yetecek asgari seviyede

---

90 **Spitzer**, s. 111; **Meier**, s. 323.

91 **Velidedeoğlu**, s. 521; **Egger**, Art. 404, N. 6; **Spitzer**, s. 111; **Schraner**, s. 232; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 323.

92 **Meier**, s. 323.

93 **Kaufmann**, Art. 404, N. 10; **Meier**, s. 323.

94 **Spitzer**, s. 111.

95 **Kaufmann**, Art. 404, N. 10; **Egger**, Art. 404, N. 8; **Spitzer**, s. 109.

96 Amtliches Stenographisches Bülletin der Schweizerischen Bundesversammlung, Nationalrat, XV. Jahrgang, No. 63, Sitzung vom 11. Dezember 1905, s. 1287.

97 **Kaufmann**, Art. 404, N. 2.

98 **Spitzer**, s. 114. **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Aepli**, s. 100, dn. 3; **Guler**, Art. 404, N. 11.

tutma eğilimindedir[99]. Açık artırmadan elde edilecek sonuç genellikle -o sırada salonda hazır bulunan isteklilerin sayısı ve niteliği gibi- tesadüfi faktörlere bağlı kalır[100]. Tabii, bir açık artırmanın sonucunun tatmin edici olmaması tek başına kısıtlının menfaati aleyhine bir durum teşkil etmez. Çünkü vesayet makamı tatmin edici olmayan bir ihale sonucunu onaylamama yetkisine sahiptir ve denetim makamının onayı ile pazarlık yoluyla satışa başvurulması mümkündür[101]. Ancak bu durum pratik açıdan şu sorunu beraberinde getirir: İlk artırmadaki en yüksek teklif artık herkesçe öğrenildiği için, bu başarısız denemeden sonra gerek ikinci bir artırmada gerekse pazarlık usulünde daha yüksek bir bedel elde etmek oldukça güçleşir[102]. Dolayısıyla, açık artırma yoluyla satış prensibine katı bir tarzda bağlı kalınması, taşınmazın en baştan pazarlık usulüyle satılmasına kıyasla daha elverişsiz koşullarda nakde çevrilmesine yol açabilir[103].

İsviçre öğretisinde, MK m. 444 hükmünün kabul edildiği dönemin sosyal ve ekonomik koşullarının günümüzde önemli ölçüde değiştiği ileri sürülmektedir. Bu görüşe göre, İsviçre Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği dönemde açık artırma, geniş bir alıcı kitlesine ulaşarak taşınmazın gerçek değerine yakın bir bedelle satılmasını sağlamaya elverişli bir usul olarak görülmekteydi. Geçmişin daha küçük ölçekli sosyal ve ekonomik yapıları dikkate alınarak tasarlanan bu satış usulünün günümüzde özellikle büyük şehirlerde ve yüksek değerli taşınmazlar bakımından eski önemini ve çekiciliğini büyük ölçüde yitirdiği iddia edilmektedir. Buna karşılık, günümüz piyasa koşullarında pazarlık yoluyla satışın birçok durumda daha elverişli sonuçlar doğurduğu öne sürülmektedir. Bu nedenle, açık artırma yoluyla satış prensibine katı şekilde bağlı kalınmasının isabetli olmadığı, açık artırmanın vesayet altındaki kişinin menfaatlerinin korunması bakımından en elverişli yöntem olduğu varsayımının günümüz koşullarına göre yeniden değerlendirilmesi gerektiği savunulmaktadır[104].

Bu görüşe göre, taşınmazın piyasa değerine uygun bir bedelle satılması amacına ulaşılmasının tek yolu açık artırma değildir; taşınmaza ilişkin satın alma tekliflerin toplanması, taşınmazın durumuna ilişkin bir bilirkişi raporu

---

99 **Spitzer**, s. 112; **Meier**, s. 324.

100 **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Meier**, s. 324. Açık artırmanın aleni olmasının taraflar nezdinde çekinceye yol açabildiği, ayrıca açık artırmanın doğası gereği taraflarda bir cebrî satış hissi uyandırdığı belirtilmektedir: **Spitzer**, s. 114; **Meier**, s. 324.

101 **Spitzer**, s. 112.

102 **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Spitzer**, s. 112; **Meier**, s. 324.

103 **Spitzer**, s. 112.

104 **Spitzer**, s. 110, 112, 117; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Meier**, s. 324.

hazırlanması ve değer takdiri yapılması suretiyle de aynı sonuca ulaşılabilir. Özellikle bilirkişi incelemesinin ardından gerçekleştirilecek bir teklif çağrısının, taşınmazın piyasa değerine uygun bir satış bedelinin belirlenmesini en az açık artırma usulü kadar güvenilir biçimde sağlayacağı ileri sürülmektedir[105]. Özellikle gelir getirici taşınmazlar bakımından, bilirkişi raporunun, taşınmazın değerinin belirlenmesinde güvenilir bir dayanak teşkil edeceği belirtilmektedir[106]. Bununla birlikte, açık artırma usulünün, taşınmazın değerini takdir etmenin güçlük arz ettiği durumlar (ticari ve sınai taşınmazlar gibi) bakımından önemini koruduğu vurgulanmaktadır[107].

Sonuç olarak, bu görüşler çerçevesinde, yürürlükteki MK m. 444 hükmünün öngördüğü kural-istisna ilişkisi tamamen ortadan kaldırılmaksızın, pazarlık yoluyla satışı haklı kılan nedenlerin daha geniş yorumlanması suretiyle iki satış usulü arasında fiilî bir yakınlaşma sağlanabileceği belirtilmektedir[108]. Bu yorum tarzına göre, açık artırma somut olayın ihtiyaçlarına uygun düşmüyorsa, vesayet altındaki kişinin menfaatleri gereği, denetim makamının onayı ile pazarlık yoluyla satış tercih edilmeli; denetim makamı da pazarlık yoluyla satışın istisnai nitelikte olduğu gerekçesiyle buna karşı çıkmamalıdır. "*Özel nedenler*" kavramı, kanunun kabul edildiği dönemin koşullarına göre değil, karar anındaki güncel ekonomik ve sosyal şartlar dikkate alınarak yorumlanmalıdır. Bu çerçevede, pazarlık yoluyla satışın uygulamada sıkça görülmesi tek başına kanunun ihlal edildiği anlamına gelmemelidir. Somut olayların özellikleri gerektiriyorsa, pazarlık yoluyla satışın açık artırmadan daha sık uygulanması dahi mümkündür. Bu bakımdan kural ve istisna arasındaki sayısal oran belirleyici bir ölçüt olarak kabul edilmemelidir[109].

İsviçre Federal Mahkemesi, pazarlık yoluyla satışın istisna olduğunu ve kural hâline getirilmemesi gerektiğini çeşitli kararlarında vurgulamıştır[110]. Buna rağmen MK m. 444 f. 3 hükmünün, İsviçre'de vesayet ve denetim makamları tarafından oldukça geniş yorumlandığı belirtilmektedir[111]. Gerek kentsel gerekse kırsal kesimde bilirkişi raporu ve yerinde inceleme yoluyla yapılan pazarlık yoluyla satış ön plana çıkmıştır[112]. Bu eleştirilerin İsviçre

---

105 **Spitzer**, s. 111, 117; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 324.

106 **Spitzer**, s. 111.

107 **Spitzer**, s. 111; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 324.

108 **Spitzer**, s. 114, 116; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Meier**, s. 325.

109 **Spitzer**, s. 114, 116; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Meier**, s. 325.

110 İsviçre Federal Mahkemesi'nin bu konuda atıf yapılan temel kararı için bkz. BGE 74 II 76.

111 **Spitzer**, s. 110; **Guler**, Art. 404, N. 1; **Meier**, RDT 2008, s. 278.

112 İsviçre Federal Mahkemesi'nin 7.5.1948 tarihli kararı (BGE 74 II 76) öncesi dönemde, özellikle Zürih ve Basel uygulamalarına dayalı bu gözlemler için bkz. **Spitzer**, s. 110.

kanun koyucusu üzerinde de etkili olduğu anlaşılmaktadır. 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu kapsamında, taşınmazların açık artırma yoluyla satılması prensibi terk edilmiştir. Bununla birlikte, yetişkin ve çocuk koruma makamı, her bir taşınmaz satımında açık artırma mı yoksa pazarlık usulünün mü koruma altındaki kişinin menfaatine daha uygun olduğunu somut olayın özellikleri çerçevesinde değerlendirmekle yükümlüdür[113].

Türk hukuku uygulaması bakımından da öğretide benzer gözlemlerde bulunulmuştur: Açık artırma yoluyla satışın ilan ve benzeri koşullar nedeniyle karmaşık ve masraflı bir usule tabi olduğu; ayrıca bazen artırmaya katılan kişilerin danışıklı hareket etmeleri nedeniyle rekabetin yalnızca görünüşte kalabildiği, bu sebeple tekliflerin gerçek piyasa değerine ulaşacak ölçüde yükselmemesi yüzünden taşınmazın pazarlık usulüne kıyasla daha düşük bir bedelle satılabildiği ifade edilmektedir[114]. MK m. 444 f. 1 hükmünde açık artırma yoluyla satış prensibinin kabul edilmesinin kısıtlının menfaatinin korunması amacı bakımından ne ölçüde yerinde olduğu hususu bu çalışmanın sonunda değerlendirilmektedir.

II. VESAYET MAKAMININ SATIŞ TALİMATI

MK m. 444 f. 1 hükmüne göre, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışı, vesayet makamının talimatı uyarınca mümkündür[115]. MK m. 461 b. 1 hükmüne göre ise taşınmazların satışı için vesayet makamının izni gerekmektedir. MK m. 444 hükmünde geçen "*talimat*" deyimine karşılık gelmek üzere, kaynak ZGB aArt. 404 hükmünün Almanca metninde "*Anweisung*" ("*talimat*"), Fransızca metninde ise "*avis*" ("*mütalaa*" ya da "*görüş*") deyimi kullanılmaktadır. MK m. 444 hükmüne karşılık gelen 743 sayılı Medeni Kanun[116] (eMK) m. 388 hükmünün lafzında talimat yerine "*izin*" deyimi yer almaktaydı. eMK m. 388 hükmünün lafzına uygun olarak, öğretide genellikle "*izin*" deyimi benimsenmekte[117]; bununla birlikte "*izin*" yerine "*talimat*" deyimi de tercih edilebilmekteydi[118]. Bugün hâlâ, öğretide, "*talimat*" ile eş anlama gelmek üzere "*izin*" deyimine bağlı kalınabilmektedir[119]. Bu noktada

---

113 Aşağıda bkz. Bölüm VI.

114 **Özmen**, s. 554-554.

115 Vasi, kendi başına satış kararı alarak bir emlakçıya alıcı bulması yönünde talimat veremez: **Özmen**, s. 551.

116 04.04.1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, RG. 04.04.1926, sayı 339.

117 **Elpe**, s. 32; **Köprülü/Kaneti**, s. 343.

118 **Velidedeoğlu**, s. 522.

119 **Akıntürk/Ateş**, s. 517.

talimat kavramının, hukuki işlemin geçerliliği için aranan bir tamamlayıcı unsur (yasal koşul) niteliğindeki rıza (hukuki işlem yapılmadan önce verilmesi hâlinde "*izin*", yapıldıktan sonra verilmesi hâlinde "*icazet*" ya da "*onay*") kavramından ayırt edilmesi gerekmektedir.

Talimat, vesayet makamının, satış gerçekleştirilmeden önce MK m. 444 hükmündeki şartları inceleyerek satışın yapılmasına yönelik bir karar almasıdır[120]. Türk Medeni Kanunu'nda çeşitli durumlar için, vesayet makamının vasiye talimat vermesi öngörülmektedir[121]. Hukuki niteliği itibarıyla, vesayet makamının vasiye talimat verme şeklindeki katılımı, rıza koşulundan ayrılır[122]. Talimat, yalnızca vasi ile vesayet makamı arasındaki iç ilişki bakımından önem taşır. Kanun bir hukuki işlem için vesayet makamının vasiye talimat vermesine ilave olarak vesayet dairelerinin onayı şartını aramamışsa, söz konusu hukuki işlem sadece vasinin irade beyanıyla hukuki geçerlilik kazanabilir[123]. Vesayet makamının talimatının hukuki işlemin geçerliliği üzerinde başkaca bir etkisi bulunmamaktadır. Bu açıdan vesayet makamının talimatına ilişkin hüküm bir düzen hükmü niteliği taşımaktadır[124]. Vasinin gerçekleştirdiği hukuki işlemin vesayet makamının talimatına aykırı olması kendi başına o hukuk işlemi hükümsüz kılmaz; yalnızca vasinin sorumluluğuna yol açar[125].

Vesayet makamı, satış talimatı kapsamında, taşınmazın asgari satış fiyatını ve satış koşullarını belirler[126]. Satış koşullarının belirlenmesi, vesayet altındaki kişinin menfaatlerinin korunması bakımından önem arz eder. Bu yolla, kısıtlının zarara uğramasına yol açabilecek gecikme ve belirsizliklerin

---

120 **Kaufmann**, Art. 404, N. 6; **Schumacher-Bauer**, s. 188.

121 MK m. 444 hükmünde olduğu gibi, vesayet makamının talimatıyla birlikte ayrıca vesayet dairelerinin onayı aranan başka hukuki işlemler için bkz. MK m. 440 ile m. 462 b. 2; MK m. 443 ile MK m. 463 b. 3.

122 **Hefti**, s. 211; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 531; **Geiser**, Art. 421/422, N. 5. Medeni Kanun, vesayet dairelerine üç görev alanı tahsis etmiştir: Vesayetin yürütülmesinin denetimi, raporların ve hesapların denetlenmesi, belirli hukuki işlemlere rıza. Bunların tamamı sadece bir katılım niteliği taşır; işlerin doğrudan vesayet makamları tarafından yürütülmesi anlamına gelmez. Talimatların verilmesi (MK m. 440, MK m. 443, MK m. 459), yönetimsel düzenleme yapılması (MK m. 441) ve şikayetlerin incelenmesi (MK m. 461) vesayetin yürütülmesinin denetimi görevi kapsamında yer almaktadır: **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 531.

123 **Hefti**, s. 211.

124 **Hefti**, s. 211.

125 **Hefti**, s. 161. Vasinin sorumluluğu hakkında aşağıda bkz. Bölüm V.

126 **Özmen**, s. 552; **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2061; **Rossel/Mentha**, N. 839; **Kaufmann**, Art. 404, N. 8; **Egger**, Art. 404, N. 4; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 10.

önüne geçilmiş olur[127]. Bu kapsamda satış talimatında satışın açık artırma veya pazarlık usulüyle gerçekleştirileceği belirtilecektir. Pazarlık yoluyla satış için öncelikle denetim makamından onay alınması gerekmektedir (MK m. 444 f. 3)[128]. Onay alındıktan sonra vesayet makamı satışın pazarlık yoluyla yapılacağına dair bir satış talimatı düzenleyecektir.

Vesayet makamı, satış talimatını düzenlemeden önce, yukarıda açıklanan şekilde, vesayet altındaki kişinin menfaatlerinin taşınmazın satışını gerektirip gerektirmediğini incelemekle yükümlüdür[129]. Ayrıca satış kararı verilmeden önce taşınmazın piyasa değerinin bilirkişi incelemesiyle belirlenmesi zorunludur. Bu değer tespiti, hem sunulan tekliflerin onay aşamasında uygunluğunun değerlendirilmesi hem de satışın açık artırma veya pazarlık usulüyle gerçekleştirilmesine karar verilmesi bakımından önem taşır. Satış talimatı, MK m. 444'te öngörülen satış şartlarına ilişkin bu inceleme temelinde düzenlenir[130].

Taşınmazın satışı için genellikle vasi vesayet makamından talimat verilmesini talep eder; vesayet makamı talimatı vasiye yöneltir. Ancak vasinin talebi olmaksızın vesayet makamının, resen bir artırma memuruna talimat vererek taşınmazın satışı sürecini başlatabileceği de kabul edilmektedir[131]. Vasi, vesayet makamına taşınmazın satışının uygun olup olmadığının değerlendirilmesini mümkün kılacak bilgi ve belgeleri sunmak zorundadır[132]. Vasi sunduğu bilgi ve belgelerle, taşınmazın satışının kısıtlının menfaatine olduğunu, taşınmazın hangi sebepten ötürü satılması gerektiğini ve satıştan elde edilen kazancın hangi amaç için kullanılacağını açıklamalıdır[133].

MK m. 397 f. 2 hükmüne göre vesayet makamı, sulh hukuk mahkemesi; denetim makamı, asliye hukuk mahkemesidir. MK m. 444 f. 1 hükmü uyarınca taşınmazın satışı kararını verme yetkisi, MK m. 411 gereği vesayet altındaki kişinin yerleşim yerindeki vesayet dairelerine aittir; taşınmazın

---

127 **Rossel/Mentha**, N. 839.

128 Bu konuda detaylı açıklama için aşağıda bkz. Bölüm III, B, 2.

129 Yukarıda bkz. Bölüm I, B.

130 **Velidedeoğlu**, s. 521; **Köprülü/Kaneti**, s. 343; **Hefti**, s. 212; **Egger**, Art. 404, N. 4; **Schumacher-Bauer**, s. 188.

131 **Özmen**, s. 552; **Kaufmann**, Art. 404, N. 6; **Egger**, Art. 404, N. 4, 6; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1004; **Geiser**, Art. 421/422, N. 2. Vesayet altındaki kişinin ancak vasinin MK m. 451 (ZGB Art. 410) uyarınca rıza vermiş olması hâlinde taşınmazın satışı için vesayet makamına başvurabileceği yönünde: **Egger**, Art. 421, N. 6; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1004.

132 **Özmen**, s. 552; **Egger**, Art. 421, N. 6; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1004.

133 **Özmen**, s. 552; **Egger**, Art. 421, N. 6.

bulunduğu yerin hiçbir rolü yoktur[134]. Satışa konu taşınmaz, vesayet makamının bulunduğu adli çevre dışında ise, taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesine talimat yazılarak taşınmazın değeri tespit edilmelidir[135].

Vesayet makamının verdiği karara karşı MK m. 461 f. 2 uyarınca tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde denetim makamında itiraz edilebilir[136]. MK m. 488 hükmüne göre, denetim makamının bu itiraz üzerine verdiği karar kesindir; bu karara karşı istinaf veya temyiz yoluna başvurulamaz[137].

III. TAŞINMAZ SATIŞ USULLERİ

A. Açık Artırma Yoluyla Satış

1. Satış Usulü

MK m. 444 f. 2 hükmünde taşınmazın satışının, vesayet makamının bu iş için görevlendireceği bir kişi tarafından vasi de hazır olduğu hâlde açık artırmayla yapılacağı düzenlenmişti (Tüzük m. 26 f. 1). Bu düzenlemeyle satış usulü çok yönlü denetime tabi tutularak vesayet altındaki kişinin menfaatlerinin azami ölçüde korunması amaçlanmıştı[138]. Ancak, belirtilen düzen-

---

134 **Meier**, s. 288. Açıkça bu doğrultuda bkz. Yarg. 20. HD., T. 6.10.2015, E. 2015/3615, K. 2015/8498 (Lexpera, 06.07.2026); Yarg. 20. HD., T. 31.3.2015, E. 2015/3614, K. 2015/2298 (Lexpera, 06.07.2026).

135 **Özmen**, s. 552.

136 Vesayet makamının satış talimatı verilmesine ilişkin kararı bakımından itiraz hakkının kullanılabileceği konusunda: **Kaufmann**, Art. 404, N. 6; **Egger**, Art. 404, N. 4. Onay koşulu aranan hâllerde, onayın kanunun öngördüğü görev ve yetki paylaşımı çerçevesinde ya vesayet makamı ya da denetim makamı tarafından verileceği; bu nedenle söz konusu ayrımın, sınırsız biçimde kullanılan bir itiraz hakkı yoluyla belirsizleştirilmemesi gerektiği yönünde: **Egger**, Art. 421, N. 11.

137 **Aydoğdu**, Fatma: Vesayet Organlarının Sorumluluğu, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2025, s. 64. Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemelerinin ilk derece mahkemesi sıfatıyla verdiği çekişmesiz yargı kararlarına karşı doğrudan istinaf kanun yoluna başvurulabilir; ancak temyiz kanun yolu kapalıdır (HMK m. 362). Sulh hukuk mahkemesinin vesayet makamı sıfatıyla verdiği kararlara karşı -her ne kadar bu kararlar HMK m. 382 f. 2 b. b-19 hükmü gereği çekişmesiz yargı kararı niteliği taşısa da- istinaf yoluna başvurulması MK m. 488 hükmü gereği mümkün değildir. Bu konuda bkz. **Aydoğdu**, s. 63 vd. Vesayet makamınca kısıtlıya ait taşınmazın satışına izin verilmesine ilişkin kararın, satış bedelinin fahiş olduğu gerekçesiyle vasi tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay, söz konusu başvurunun temyiz incelemesine konu edilemeyeceğini, öncelikle denetim makamı sıfatıyla görev yapan asliye hukuk mahkemesi tarafından incelenmesi gerektiğini kabul ederek temyiz dilekçesinin bu mahkemeye gönderilmesine hükmetmiştir. Bkz. Yarg. 18. HD., T. 1.3.2016, E. 2016/309, K. 2016/3521 (Lexpera, 06.07.2026).

138 **Erdem**, s. 189-218, 211.

leme 16.07.2026 tarihli ve 7589 sayılı Kanun[139] ile ilga olunmuş; yerini alan düzenlemede açık artırma yoluyla satışın Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında yapılacağı öngörülmüştür[140]. Madde gerekçesinde, bu düzenleme ile kısıtlıya ait taşınmaz malın elektronik satış portalı üzerinden satılması suretiyle fiziki yer kısıtlamasına maruz kalmaksızın çok daha fazla kişinin pey sürmesine imkân tanındığı; böylece kısıtlıya ait taşınmaz malın rekabetçi bir ortamda en yüksek değerden satılması yoluyla kısıtlının menfaatinin en yüksek derecede korunmasının amaçlandığı ifade edilmektedir[141]. MK m. 444 f. 2 hükmüne dayalı olarak, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın açık artırma yoluyla satışı usulü Tüzük m. 26 hükmünde aşağıdaki şekilde düzenlenmektedir:

Artırma şartnamesi ile satış ilanının nerede ve ne şekilde yapılacağı hâkim tarafından belirlenir. Hâkim, bu konularda karar verirken vesayet altındaki kişinin menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür (Tüzük m. 26 f. 2). Ayrıca artırma şartnamesinin hazırlanmasında ve ilanında İcra ve İflâs Kanunu[142] (İİK) hükümlerinin de göz önünde bulundurulması gerektiği öngörülmüştür (Tüzük m. 26 f. 2). Bu düzenlemeler, açık artırmanın mümkün olduğunca geniş bir katılımla gerçekleştirilmesini ve taşınmazın piyasa değerine en yakın bedelle satılmasını temin etmeye yöneliktir. Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın açık artırma yoluyla satışı kural olarak Türk Borçlar Kanunu[143] (BK) m. 275 (İsviçre Borçlar Kanunu[144] (OR) Art. 229) vd. hükümlerine tabidir[145].

Açık artırma sonucu taşınmazın en yüksek teklifi veren kişiye ihale edilmesi, tek başına mülkiyetin devri sonucunu doğurmamaktadır. Taşınma-

---

139 16.07.2026 tarihli ve 7589 sayılı Yargının Etkin ve Verimli İşlemesine Yönelik Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG. 31.07.2026, sayı 33326.

140 7589 sayılı Kanun m. 26 hükmüne göre, MK m. 444 f. 2 hükmünde yapılan bu değişiklik yayımı tarihinden itibaren üç ay sonra yürürlüğe girecektir. Ayrıca 7589 sayılı Kanun geçici m. 1 f. 5 hükmüne göre, MK m. 444 hükmünde yapılan bu değişiklik, açık artırma suretiyle satışına karar verilip de bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilanı yapılmış açık artırmalar hakkında uygulanmayacaktır. Bu açık artırmalar bakımından değişiklikten önceki hükümlerin uygulanmasına devam olunacaktır.

141 TBMM, Adalet Komisyonu Raporu, Sıra Sayısı: 280, Yasama Dönemi: 28, Yasama Yılı: 4, s. 14.

142 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu, RG. 19.06.1932, sayı 2128.

143 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, RG. 04.02.2011, sayı 27836.

144 Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SR 220.

145 **Erdem**, s. 211; **Kaufmann**, Art. 404, N. 9; **Egger**, Art. 404, N. 6; **Spitzer**, s. 112; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 11. Bu doğrultudaki bir İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz. BGE 40 II 380.

zın alıcıya devri için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekir (MK m. 444 f. 2; Tüzük m. 26 f. 3). Vesayet makamı, kısıtlının menfaatine yönelik yaptığı inceleme sonucunda ihalenin onaylanmasına veya reddine karar verir. Satış ilanında ihalenin hâkim onayıyla tamamlanacağı hususunun belirtilmesi zorunludur[146].

İhalenin onaylanması koşuluyla alıcı, satış bedelini ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemekle yükümlüdür (Tüzük m. 26 f. 4). Satış bedeli, vesayet makamı tarafından belirlenen ulusal bir bankaya yatırılır (Tüzük m. 26 f. 5). Satış bedelinin tamamen ödenmesinden sonra taşınmazın alıcı adına tescili amacıyla hâkim tarafından tapu müdürlüğüne, ihale tutanağının onaylı bir örneğinin de eklendiği bir tezkere gönderilir. Bu tezkere, tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebini oluşturur (Tüzük m. 26 f. 6) [147].

2. Vesayet Makamının Onayı

a. Onaya İlişkin Menfaat İncelemesi

Vesayet makamının onayı, ihalenin geçerlilik kazanması bakımından tamamlayıcı unsur niteliği taşımaktadır[148]. Vesayet makamı, ihaleye onay verip vermeme konusundaki kararını takdir yetkisi kapsamında tesis eder. Bu konuda takdir yetkisinin kullanımı bakımından belirleyici ölçüt, münhasıran vesayet altındaki kişinin menfaatidir[149]. Vesayet makamı, kısıtlının menfaatlerini koruma görevi doğrultusunda yapacağı incelemeye göre onay veya ret kararı vermelidir.

Vesayet makamı, teklif edilen bedelin taşınmazın piyasa değeri ile uyumlu olması hâlinde ihaleyi onaylamalı; bedelin piyasa değerinin altında kaldığı ve gelecekte daha elverişli bir sonucun elde edilebileceği öngörülebilen durumlarda ise onay vermemelidir[150]. Ayrıca vesayet makamının, mevcut teklif ışığında taşınmazın satışından ziyade kiraya verilmesinin kısıtlı bakımından daha avantajlı olduğu sonucuna ulaştığı hâllerde ihaleyi reddetmesi gerekmektedir[151].

---

146 Bkz. Bölüm III, A, 2, b.

147 Bkz. Bölüm III, A, 2, b.

148 Bkz. Bölüm III, A, 2, b.

149 **Oğuzman/Dural**, s. 486; **Kaufmann**, Art. 404, N. 9; **Egger**, Art. 421, N. 14; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 360.

150 **Oğuzman/Dural**, s. 486; **Kaufmann**, Art. 404, N. 9; **Egger**, Art. 404, N. 7; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 361.

151 **Meier**, s. 362.

Satış sözleşmesinin geçersizliği riskinin bulunması, ihalenin onaylanmaması için başka bir gerekçe teşkil eder[152]. Sözleşmenin yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin mevzuata aykırılık riski taşıması bu duruma örnek gösterilmektedir[153].

İsviçre hukuku öğretisinde, alıcının ödeme gücünün yeterli görülmemesi hâlinde ihalenin reddedilmesi gerektiği belirtilmiştir[154]; ancak Türk hukukunda Tüzük m. 26 f. 4 gereği alıcı, satış bedelini ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemekle yükümlü olup bu düzenleme kısıtlının korunması bakımından yeterli bir tedbir oluşturmaktadır.

Öğretide, ihale ile vesayet makamının onay kararı arasındaki sürede, kısıtlının menfaatine daha elverişli tekliflerin ortaya çıkması durumunda ihalenin reddedilebileceği öne sürülmektedir[155]. Bu ihtimalde, vesayet makamının yeni bir artırma emri vermesi veya pazarlık yoluyla satış izni için talebi denetim makamına göndermesinin mümkün olduğu ifade edilmektedir[156].

Vesayet makamının ihaleye onay vermemesi hâlinde açık artırmanın yeniden yapılması gerekebilir; ancak ikinci artırmada elde edilecek sonucun ilk ihaleye kıyasla daha elverişsiz olması ihtimali de mevcuttur. Bu nedenle, söz konusu riskin vesayet makamı tarafından onay aşamasında göz önünde bulundurulması önem taşımaktadır[157].

b. Onayın Hukuki Etkisi

Açık artırma yoluyla satış sözleşmesi, ihalenin yapılmasıyla kurulur. İhale anında en yüksek teklifi veren kişi teklifiyle derhâl bağlı hâle gelir. Ancak vesayet altındaki kişi bakımından sözleşme henüz hükümlerini doğurmaz. MK m. 444 f. 2 uyarınca satış sözleşmesinin kısıtlıyı bağlayabilmesi için vesayet makamının onayı gerekir[158]. Onay verilinceye kadar yalnızca

---

152 **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 361.

153 **Meier**, s. 361.

154 **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 361.

155 **Meier**, s. 362. Yazar, bu ihtimalde açık artırmada en yüksek teklifi veren kişinin, kazanılmış bir hak iddia edemeyeceğini, zaten vesayet makamı onay verene kadar işlemin geçerliliğinin askıda olduğunu belirtmektedir.

156 **Meier**, s. 362, dn. 132.

157 **Meier**, s. 361.

158 İhalenin vesayet makamının onayına tabi olduğu hükmü, maddenin ikinci fıkrasını oluşturmak üzere, İsviçre Federal Meclisi (*Bundesversammlung*) tarafından daha sonra maddeye eklenmiştir: Amtliches Stenographisches Bülletin der Schweizerischen Bundesversammlung, Ständerat, XVI. Jahrgang, No. 3, Sitzung vom Dienstag, 20. März 1906, s. 76. İsviçre öğretisinde, ikinci fıkranın eklenmesi yoluyla düzenlemenin kısıtlı-

teklif sahibi sözleşme ile bağlı olup vesayet altındaki kişi bağlı değildir[159]. Vesayet makamının bir tamamlayıcı unsur (yasal koşul) niteliğindeki onayına kadar satış sözleşmesi askıda hükümsüzdür[160].

En yüksek teklif sahibinin satış sözleşmesinin geçerliliğinin askıda olması durumuna ne kadar süre katlanmak zorunda olduğu konusu MK m. 444 f. 2 hükmünde düzenlenmektedir. MK m. 444 f. 2 hükmüne göre, vesayet makamının onaya ilişkin kararını ihale gününden başlayarak on gün içinde vermesi gerekir. eMK m. 388 f. 1 hükmünde, ZGB aArt. 404 Abs. 2 ile uyumlu olarak, sadece vesayet makamının gecikmeksizin bir karar vermesi gerektiği düzenlenmişti[161]. ZGB aArt. 404 Abs. 2 hükmü bakımından, İsviçre öğretisinde, artırma şartnamesine, vesayet makamının onayını ne kadar süre içinde açıklaması gerektiğine dair bir hükmün konulması gerektiği[162] ve genellikle artırma şartnamelerinde on günlük süre konulduğu belirtilmekteydi[163]. Yürürlükteki MK m. 444 hükmüne ilişkin madde gerekçesinde, eMK 388 f. 2'nin içerdiği açık arttırmanın "*gecikmeksizin*" onanması hükmüne açıklık sağlamak üzere, böyle bir değişiklik yapıldığı ifade edilmektedir[164].

Vesayet makamı kararını ret yönünde açıkladığı veya on günlük süre geçmesine rağmen onay (veya ret) yönünde karar vermeyip sessiz kaldığı

---

nın korunması amacına yönelik olarak daha katı hâle getirildiği belirtilmektedir: **Kaufmann**, Art. 404, N. 3.

159 **Velidedeoğlu**, s. 531; **Tekinay**, s. 660; **Akıntürk/Ateş**, s. 529; **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 7; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Riemer**, § 4, N. 108; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Meier**, s. 360. BK m. 277 f. 2 doğrultusunda teklif sahibinin vesayet makamının onayına kadar bağlı olduğu yönünde: BGE 40 II 380 (383).

160 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2098; **Kaufmann**, Art. 404, N. 9; **Egger**, Art. 421, N. 16, 17, 21; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1005; **Riemer**, § 4, N. 108; **Geiser**, Art. 421/422, N. 3.

161 İhalenin gecikmeksizin onaylanması gerekliliği öngörülmesi İsviçre Federal Meclisi tutanağında şöyle açıklanmaktadır: Bir taraftan kısıtlının korunması amacı doğrultusunda taşınmazların satışı açık artırmanın hukuki güvenceleriyle ve vesayet makamın ihaleyi onaylaması şartı ile çevrelenmiştir; diğer taraftan iş hayatının menfaati göz önüne alınarak onaylama sürecinin hızlıca gerçekleşmesi de arzu edilmiştir: Amtliches Stenographisches Bülletin der Schweizerischen Bundesversammlung, Ständerat, XVI. Jahrgang, No. 3, Sitzung vom Dienstag, 20. März 1906, s. 80.

162 **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 7; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 360.

163 **Egger**, Art. 404, N. 7.

164 743 sayılı Medeni Kanun döneminde, Türk Medeni Kanununun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına Dair Tüzük (mülga Tüzük; RG. 16.09.1965, sayı 12102) m. 20 f. 6 hükmünde, hâkimin ihale hakkındaki kararını "*aynı gün*" vermesi şartı öngörülmüştü. Hâlihazırda yürürlükte bulunan Tüzük m. 26 f. 3 hükmünde ise, MK m. 444 f. 2 hükmü doğrultusunda, vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerektiği düzenlenmektedir.

takdirde ihale kesin hükümsüz olur; teklif sahibi sözleşme ile bağlı olmaktan kurtulur (MK m. 465, MK m. 451 f. 2)[165]. Buna karşılık vesayet makamı onay verirse işlem geçmişe etkili olarak hüküm ifade eder[166].

Vesayet makamının henüz onay vermediği askıda hükümsüz durumdaki sözleşmeye dayanılarak tescil yapılamaz. Tapu memuru, vesayet makamının onayının mevcut olup olmadığını, tıpkı MK m. 462 hükmünde öngörülen başka durumlarda olduğu gibi, denetlemekle yükümlüdür[167]. Tapu memuru vasinin ve vesayet makamının katılımı olmaksızın tescili gerçekleştirirse, yolsuz tescil oluşur[168].

Vesayet makamının onayı idari bir karar niteliğindedir[169]. Onay, vesayet makamının, vasinin yerine geçerek kısıtlı adına açık artırma yoluyla satış sözleşmesi yapması anlamına gelmez. Kanun, vesayet makamının hukuki işleme taraf olmasını değil, yalnızca işleme katılarak denetim görevi üstlenmesini öngörmektedir. Bu nedenle vesayet makamının onayı, her zaman vasi tarafından usulüne uygun şekilde kurulmuş bir açık artırma yoluyla satış sözleşmesinin varlığı önkoşulunu gerektirir[170]. Bu çerçevede, vesayet makamının onayı temsil yetkisindeki eksiklikleri gideremez ve vasinin faaliyetinin yerini alamaz. Örneğin vasi bir menfaat çatışması nedeniyle temsil yetkisinden yoksunsa, vesayet makamı tarafından onay verilmiş olsa dahi yapılan sözleşme geçersiz olur[171].

Vesayet makamının onayı bir geçerlilik koşulu olup artırma şartnamesinde belirtilmesine gerek olmaksızın, teklif vereni bağlar (BK m. 277 f.

---

165 **Tekinay**, s. 660; **Akıntürk/Ateş**, s. 529; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Riemer**, § 4, N. 108. Bu ihtimalde, sözleşmenin, MK m. 465 uyarınca vesayet altındaki kişinin tek başına yaptığı veya vasinin onay vermediği bir hukuki işlem hükmünde olduğu yönünde: **Saymen/Elbir**, s. 577; **Velidedeoğlu**, s. 531; **Tekinay**, s. 660; **Akıntürk/Ateş**, s. 529; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2125; **Zevkliler/Cumalıoğlu/Acabey**, N. 1493; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 533; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1005; **Riemer**, § 4, N. 153. Bu doğrultuda: BGE 117 II 18.

166 **Velidedeoğlu**, s. 531; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2126; **Egger**, Art. 421, N. 18.

167 **Kaufmann**, Art. 404, N. 14; **Egger**, Art. 404, N. 8; **Schumacher-Bauer**, s. 189, s. 211. Bu yönde: BGE 126 III 309.

168 **Egger**, Art. 421, N. 21; **Meier**, RDT 2008, s. 288. Bu yönde: Yarg. 1. HD., T. 24.02.2005, E. 2005/1266, K. 2005/1880 (Legalbank, 06.07.2026); Yarg. 1. HD., T. 10.3.2020, E. 2017/4983, K. 2020/1724 (Lexpera, 05.07.2026); Yarg. 1. HD., T. 8.12.2014, E. 2014/1514, K. 2014/19164 (Lexpera, 06.07.2026); Yarg. 1. HD., T. 6.4.2016, E. 2015/16299, K. 2016/4208 (Lexpera, 06.07.2026).

169 **Velidedeoğlu**, s. 521; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2100; **Öztan**, s. 1392; **Geiser**, Art. 421/422, N. 4.

170 **Egger**, Art. 421, N. 12; **Geiser**, Art. 421/422, N. 2.

171 **Geiser**, Art. 421/422, N. 2.

2)[172]. Bununla birlikte, Tüzük m. 26 f. 2 hükmünde ihalenin vesayet makamının onayı ile tamamlanacağı hususunun satış ilanında belirtileceği düzenlenmektedir.

Vesayet makamının onayının taşınmaz satış sözleşmesinin geçerliliğinin tabi olduğu resmî şeklin kapsamında yer alması gerekli değildir[173]. Ancak, tapu sicilinde taşınmazın alıcı adına tescili için her hâlükârda yazılı bir onay beyanı gerekecektir (Tapu Sicili Tüzüğü[174] m. 16 f. 1)[175]. Bu gerekliği yerine getirmek üzere, Tüzük m. 26 f. 6 hükmünde, taşınmazın alıcı adına tescili için hâkim tarafından tapuya, ihale tutanağının onaylı bir örneği de eklenmek suretiyle tezkere yazılacağı düzenlenmektedir.

Öğretide, vesayet makamının onayı ile mülkiyetin alıcıya geçeceği, sonradan yapılan tescilin açıklayıcı olduğu görüşü öne sürülmüştür[176]. Tüzük m. 26, f. 6 hükmünde taşınmazın alıcı adına tescili için hâkim tarafından tapuya yazılacak tezkerenin tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebini oluşturacağı öngörülen düzenleme bu düşünceyi desteklemektedir. Zira bu hükümden hareketle, alıcının taşınmazın mülkiyetini kazanmasının MK m. 1013 f. 2 uyarınca mahkeme kararına dayandığı ve taşınmaz malikinin tescil talebine ihtiyaç olmadığı öne sürülebilir. Ne var ki, söz konusu hüküm tüzük niteliğindeki bir hukuki düzenlemede yer almaktadır. Tescil prensibinin istisnasını oluşturan bir sicil dışı kazanım hâlinin varlığı ise ancak istisnanın kanun ile öngörülmüş olması hâlinde kabul edilebilir[177]. Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışı bakımından kanunda böyle bir istisna hâli öngörülmüş değildir. Bu yüzden, Tüzük m. 26 f. 6 hükmünde anılan tezkerenin taşınmaz malikinin tescil talebi olarak değerlendirilmesi[178] ve MK m. 444 hükmünün tescile dayalı bir kazanım hâli olarak kabul edilmesi (MK m. 1022) daha isabetlidir. Bu çerçevede, vesayet makamının onayı hem borç-

---

172 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2126; **Egger**, Art. 404, N. 7.

173 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2098, 2124; **Egger**, Art. 421, N. 13; **Geiser**, Art. 421/422, N. 2; **Meier**, RDT 2008, s. 287; **Riemer**, § 4, N. 151. Vesayet makamı ve denetim makamı tarafından verilen onayın taşınmaz satış sözleşmesinin şekline bağlı olmadığı yönünde: BGE 75 II 337; BGE 117 II 18.

174 Tapu Sicili Tüzüğü, RG. 17.08.2013, sayı 28738.

175 **Egger**, Art. 421, N. 13; **Meier**, RDT 2008, s. 287.

176 **Kılıçoğlu**, s. 598.

177 **Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 24. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022, N. 1494; **Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, 10. bası, Yetkin, Ankara 2022, s. 124.

178 Bu tezkerenin, MK m. 1015 gereğince ayni hakkın doğması için tapu siciline yapılacak tescil talebini ve tescilin hukuki sebebini oluşturduğu yönünde: **Özmen**, s. 555; **Erdem**, s. 212.

landırıcı işlem niteliğindeki satış sözleşmesini hem de tasarruf işlemi niteliğindeki tescil talebini tamamlamaktadır[179].

Satış bedelinin ödenmesinin güvence altına alınması kısıtlının menfaatlerinin korunması bakımından önem taşımaktadır. Mülga Tüzük m. 20 f. 7 hükmünde kısıtlının korunması amacına yönelik olarak alıcının satış bedelini kural olarak derhâl ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmişti; sadece hâkimin takdiriyle, bedelin en az yarısını derhâl ödeyen alıcıya kalan kısım için en çok on gün süre verilebiliyordu. Yürürlükteki Tüzük m. 26 f. 4 hükmünde derhâl ödeme yükümlülüğü kaldırılmıştır; alıcıya, ihalenin onaylanması koşuluyla, ihale tarihinden itibaren doğrudan on günlük bir ödeme süresi tanınmıştır. Öğretide, satış bedelinin her hâlükârda tapu siciline tescil talebinde bulunulmadan önce ödenmiş olması, vesayet altındaki kişinin menfaatlerinin korunması bakımından yeterli bir tedbir olarak değerlendirilmektedir[180]. Aynı doğrultuda olarak, Tüzük m. 26 f. 6 hükmünde, taşınmazın alıcı adına tescili için hâkim tarafından tapuya tezkere yazılmadan önce, satış bedelinin tamamen ödenmesi gerektiği düzenlenmektedir[181].

B. Pazarlık Yoluyla Satış

1. Satış Usulü

Pazarlık yoluyla satış usulü, Tüzük m. 27 hükmünde birçok yönüyle açık artırma yoluyla satışa ilişkin usule paralel şekilde düzenlenmiştir. Satış şartlarının hâkim tarafından belirlenmesi, ihalenin hâkim onayıyla tamamlanacağının satış ilanında belirtilmesi, satış bedelinin ödenmesi ve taşınmazın tesciline ilişkin hususlar bakımından Tüzük m. 27, büyük ölçüde açık artırmaya ilişkin usulü benimsemektedir. Bununla birlikte pazarlık usulü, bazı yönleriyle açık artırma usulünden ayrılmaktadır:

Pazarlık yoluyla satış usulünde, satış ilanının yapılması zorunlu olmayıp, ilanın yapılıp yapılmayacağına ve yapılacaksa bunun nerede ve hangi şekilde gerçekleştirileceğine hâkim karar verir (Tüzük m. 27 f. 2). Ayrıca pazarlık yoluyla yapılacak ihaleye en az üç isteklinin davet edilmesi zorunludur. İsteklilerle gerçekleştirilen pazarlık sonucunda ihale en yüksek bedeli teklif eden kişiye yapılır (Tüzük m. 27 f. 3). Böylece açık artırma usulündeki

---

179 Vesayet dairelerinin borçlandırıcı işleme ilişkin onayının tasarruf işlemini kapsayıp kapsamayacağı meselesi ile ilgili olarak bkz. **Tekinay**, s. 655; **Egger**, Art. 421, N. 19; **Schumacher-Bauer**, s. 211; **Meier**, s. 332.

180 **Meier**, s. 278.

181 Ayrıca bkz. **Feyzioğlu/Özakman/Sarıal**, s. 658, dn. 4.

aleniyet ve şeffaflık özellikleri, pazarlık usulünde daha sınırlı rekabet koşulları oluşturulması suretiyle benimsenmektedir.

Pazarlık sonucunda en yüksek teklifi veren kişiye yapılan ihale, açık artırmada olduğu gibi, doğrudan mülkiyetin devri sonucunu doğurmaz; taşınmazın alıcıya devri için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekir (Tüzük m. 27 f. 4)[182]. Alıcı, satış bedelini ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemekle yükümlüdür (Tüzük m. 27 f. 5). Satış bedelinin vesayet makamınca belirlenen ulusal bir bankaya yatırılması ve bedelin tamamen ödenmesinden sonra tapu siciline yapılacak tescilin hâkim tarafından düzenlenen tezkereye dayanması hususlarında da açık artırma usulüne ilişkin esaslar kabul edilmektedir (Tüzük m. 27 f. 6-7).

2. Denetim Makamının İzni

a. İzne İlişkin Menfaat İncelemesi

MK m. 444 f. 3 hükmüne göre denetim makamı, istisnai olarak özel durumları, taşınmazın niteliğini veya değerinin azlığını göz önüne alarak pazarlıkla satışa da karar verebilir. Denetim makamının pazarlık usulüyle satışa izin verebilmesi kısıtlının menfaatlerinin bunu gerektirmesine bağlıdır[183].

Denetim makamı, pazarlık usulü satışa izin verip vermeme konusunda karar vermeden önce taşınmazın niteliği, konumu, yerel emlak piyasasının durumu ve benzer taşınmazların satış bedelleri gibi ilgili tüm koşulları inceler. Bu inceleme kural olarak mevcut dosya içeriğindeki delillerin değerlendirilmesine dayanır. Gerektiğinde mahkeme ek delil toplayabilir, bilirkişi incelemesi yaptırabilir ve keşif gerçekleştirebilir[184]. Yapılan incelemeler sonucunda, pazarlık yoluyla satışın vesayet altındaki kişinin menfaatine olduğu tespit edilirse pazarlık yoluyla satışa izin verilebilir.

Mevcut bir isteklinin teklif ettiği bedelin, açık artırmada elde edilmesi beklenen bedelden daha yüksek olduğu veya açık artırmada bu bedele ulaşılamayacağının yüksek bir olasılıkla öngörülebildiği durumlarda, pazarlık yoluyla satışın kısıtlının menfaatine hizmet ettiği kabul edilir[185]. Bu inceleme

---

182 Aşağıda bkz. Bölüm III, B, 3.

183 **Kaufmann**, Art. 404, N. 10; **Egger**, Art. 404, N. 8; **Spitzer**, s. 109; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 363.

184 **Özmen**, s. 554; **Spitzer**, s. 116; **Meier**, s. 365. Denetim makamının karar vermeden önce taşınmazın gerçek değerini bilirkişiye tespit ettireceği yönünde: Yarg. 2. HD., T. 29.5.1975, E. 1975/4610, K. 1975/4916 (YKD 1976/6, s. 797); Yarg. 2. HD., T. 09.06.2008, E. 2008/3736, K. 2008/8248 (Lexpera, 06.07.2026).

185 **Oğuzman/Dural**, s. 486; **Özmen**, s. 553; **Rossel/Mentha**, N. 839; **Egger**, Art. 404, N. 8; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Deschenaux/Steinauer**, N. 975; **Guler**, Art. 404, N. 11;

yapılırken, pazarlık bedelinin taşınmazın piyasa değerine uygun olması gibi objektif ölçütlere dayanılır[186]. Tabii, bazı somut durumlarda, taşınmazın piyasa değerinin açık artırma yoluyla satışta aşılması ihtimalinin mevcut olabileceğini belirtmek gerekir. Örneğin, potansiyel bir alıcı, önemli bir inşaat projesi gerçekleştirmek amacıyla kendi parselini genişletmek istediği için çok daha yüksek bir fiyat teklif etmeye hazır olabilir[187]. Bu nedenle bazı durumlarda açık artırmada daha yüksek fiyat verilemeyeceğinin kanıtlanması aranmaktadır[188].

Açık artırmanın yetersiz kalacağı durumlarda pazarlık yoluyla satışa başvurulması kısıtlının menfaati bakımından daha uygundur[189]. Taşınmazın değerinin ihale masraflarını bile karşılamayacak kadar düşük olması[190], malın açık artırmada satılması zor küçük bir mülkiyet payına ilişkin olması[191] açık artırmanın yetersiz kalacağı durumlara örnek verilmektedir. Benzer şekilde, daha önce yapılan açık artırmaların başarısızlıkla sonuçlanması istisnai olarak pazarlık yoluyla satışa başvurulmasını haklı gösteren bir özel durum olarak kabul edilmektedir. Zira sonuçsuz kalan artırmaların tekrarlanması taşınmazın değerini azaltıcı bir etkiye yol açabilmektedir[192]. Yargıtay'a göre, denetim makamı pazarlık yoluyla satışa karar vermeden önce, taşınmazın açık artırma yolu ile satıldığında değerinin düşüp düşmeyeceğini araştırmalı, buna uygun olarak karar vermelidir[193].

Öğretide, denetim makamının pazarlık yoluyla satış kararı için kural olarak kısıtlının ekonomik menfaatlerinin belirleyici olduğu, bununla birlikte kişisel menfaatlerinin de somut olayın özellikleri gereği göz önünde bulun-

---

Meier, s. 363. İçtihada göre, teklif edilen fiyatın, açık artırma yoluyla elde edilecek fiyattan daha yüksek olacağı yeterli bir kesinlikle öngörülebiliyorsa bu koşul gerçekleşmiş sayılır: BGE 74 II 76. Bu konunun MK m. 444 hükmüne aykırılığın yol açtığı zararın tespiti ile ilgisi için aşağıda bkz. Bölüm V.

186 **Meier**, RDT 2008, s. 279.

187 Bu örnek için bkz. **Meier**, s. 366.

188 **Meier**, s. 365.

189 **Şener**, s. 107.

190 **Oğuzman/Dural**, s. 486; **Erdem**, s. 211. "*... taşınmazların arsa vasfında olup, miktar olarak küçük parçalar halinde olduğu, hisselerin bilirkişi tarafından belirlenen değerlerine göre pazarlıkla satışının kısıtlının menfaatine olacağı anlaşılmaktadır*": Yarg. 2. HD., T. 17.10.2006, E. 2006/6244, K. 2006/14137 (**Gençcan**, s. 558).

191 **Meier**, s. 366.

192 **Meier**, s. 367. İki açık artırmanın asgari satın alma bedeli aşılamadığı için başarısızlıkla sonuçlanmasının pazarlık yoluyla satışa başvurulması için tek başına yeterli olmadığı; daha düşük bir satın alma bedeli belirlenerek açık artırmanın tekrarlanmasının mümkün olduğu yönünde: BGE 63 I 107.

193 Yarg. 2. HD., T. 29.5.1975, E. 1975/4610, K. 1975/4916 (YKD 1976/6, s. 797).

durulması gerektiği ileri sürülmektedir. Açık artırmanın kamuya açıklığı ve sürecin cebrî artırmaya benzerliği kısıtlının psikolojisi üzerinde olumsuz etki yaratacaksa, pazarlık usulü satış aleyhine olan küçük bir bedel farkının göz ardı edilebileceği ve kısıtlının psikolojik ve sosyal menfaati için pazarlık usulüne izin verilebileceği savunulmaktadır[194].

Belirtmek gerekir ki, açık artırma sonucunun doğası gereği her zaman belirsiz olması, pazarlık usulüne izin verilmesini tek başına haklı göstermez. Haklı gösterebilseydi, kanuna göre istisna olması gereken pazarlık yoluyla satış genel kural hâline gelirdi[195]. Vesayet makamı zaten MK m. 444 f. 2 gereği yetersiz teklif sunulan bir açık artırmayı onaylamama yetkisine sahiptir[196].

b. İznin Hukuki Etkisi

Tüzük m. 27 f. 3 hükmünde, pazarlık yoluyla satışta en az üç isteklinin ihaleye davet edileceği ve yapılan pazarlık sonucunda taşınmazın en yüksek bedeli teklif eden kişiye ihale edileceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme, denetim makamının pazarlık yoluyla satış işlemine katılımının uygulamada izin niteliği taşıdığını ortaya koymaktadır[197]. Denetim makamı tarafından pazarlık yoluyla satışa izin verildikten sonra ise satış süreci, Tüzük m. 27 f. 1 hükmü uyarınca, açık artırma usulünde olduğu gibi, vesayet makamının gözetimi altında yürütülür. Bununla birlikte, pazarlık yoluyla yapılan satışın geçerli olarak hüküm doğurabilmesi bakımından denetim makamının izni tek başına yeterli olmayıp, yine açık artırma yoluyla satışta olduğu gibi, vesayet makamının sonradan yapılan ihaleyi onaylaması gerekmektedir[198].

1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu öncesi dönemde İsviçre hukukunda, denetim makamının pazarlık yoluyla satış işlemine katılımı bakımından farklı bir usul benimsenmişti.

---

194 **Guler**, Art. 404, N. 11. İş hayatındaki itibarın zayıflaması tehlikesinin pazarlık yoluyla satışa başvurulması için yeterli bir gerekçe olduğu görüşünde: **Oğuzman/Dural**, s. 486; **Kaufmann**, Art. 404, N. 10.

195 Bu doğrultuda olarak bkz. BGE 74 II 76.

196 **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 364. Açıkça bu doğrultuda: BGE 74 II 76.

197 "*Taşınmazların alım ve satımı konusunda öncelikle vesayet makamının karar vermesi (MK. md. 462/I) satışın pazarlıkla yapılmasının istenilmesi halinde bunun da denetim makamınca karar altına alınması gerekmektedir... Taşınmazların satılmış olması davanın konusuz kaldığını göstermez... parseller hakkında vesayet makamından karar alınması, verilen kararın icazete yönelik olması halinde, bunun denetim makamına sunulması gerekir*": Yarg. 2. HD., T. 05.05.2005, E. 2005/4547, K. 2005/7408 (**Gençcan**, s. 556).

198 Aşağıda bkz. Bölüm III, B, 3.

Resmî şekilde hazırlanan münferit bir satış sözleşmesi denetim makamına onay için sunulmaktaydı[199]. Türk hukukunda 743 sayılı Medeni Kanun'un yürürlüğü döneminde de benzer şekilde taşınmazın pazarlıkla satışı vesayet altındaki kişi (satıcı) ile belirli bir alıcının karşı kaşıya gelmesi yoluyla yapılmaktaydı[200]. Bu yüzden denetim makamının rızasını sözleşmenin kurulmasından sonra onay şeklinde verebilmesi mümkündü. Bu yüzden, öğretide, sözleşmenin kurulması ile denetim makamının onayı arasındaki sürede (vesayet makamının MK m. 444 f. 2 uyarınca açık artırma yoluyla satışa onayı bakımından olduğu gibi) satış sözleşmesinin askıda hükümsüz durumunda olacağı belirtilmekteydi[201]. Denetim makamı onay verip vermeme konusundaki kararını açıklamadan önce satış sözleşmesinin içeriğinin tamamını incelemek zorundaydı[202]. Bugün ise yürürlükteki Tüzük m. 27 f. 3 hükmünde öngörülen ihale usulü, denetim makamının pazarlık yoluyla satış işlemine MK m. 444 f. 3 uyarınca katılımının, satış sözleşmesi kurulmadan önce verilen bir izin kararı biçiminde olmasına yol açmaktadır. Diğer yandan, İsviçre hukukunda 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren reformla birlikte pazarlık yoluyla satış bakımından denetim makamının rızası koşulunun kaldırıldığını ve taşınmazın pazarlık yoluyla satışına onay verme yetkisinin yetişkin ve çocuk koruma makamına devredildiğini belirtmek gerekir[203].

Denetim makamı, MK 444 f. 3 hükmüne dayalı olarak, sadece taşınmazın pazarlık yoluyla satılmasının kısıtlının menfaatine uygun olup olmadığı hususunda karar vermeye yetkilidir. Kısıtlının menfaatinin taşınmazın satışını gerektirip gerektirmediği hususunun incelenmesi ise denetim makamının görevi değildir; yukarıda açıklandığı üzere, bu görev vesayet makamına aittir. Denetim makamının vesayet makamının verdiği satışın yerindeliği kararını denetleme görevi bulunmamaktadır[204]. Bu doğrultuda olarak, birçok

---

199 **Kaufmann**, Art. 404, N. 11; **Schumacher-Bauer**, s. 189; **Meier**, s. 364; **Guler**, Art. 404, N. 11, 14. İsviçre hukukundaki eski uygulama bakımından satış sözleşmesinin vesayet dairelerinin onayı dışında tüm geçerlilik koşullarını sağlaması, bu anlamda resmî şekil koşulunun da yerine getirilmiş olması gerektiği yönünde: **Guler**, Art. 404, N. 11, 14; **Meier**, s. 364; BGE 63 I 107.

200 743 sayılı Medeni Kanun'un yürürlüğü döneminde uygulamanın bu yönde olduğuna işaret eden bir karar için bkz. Yarg. 2. HD., T. 29.5.1975, E. 1975/4610, K. 1975/4916 (YKD 1976/6, s. 797).

201 **Egger**, Art. 404, N. 8; **Guler**, Art. 404, N. 11, 14; **Meier**, RDT 2008, s. 279. Açıkça bu yönde: BGE 117 II 18.

202 **Spitzer**, s. 109. **Egger**, Art. 404, N. 8; **Kaufmann**, Art. 404, N. 11; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Meier**, RDT 2008, s. 279.

203 Aşağıda bkz. Bölüm VI.

204 **Özbilen**, s. 728; **Kaufmann**, Art. 404, N. 11; **Egger**, Art. 404, N. 8; **Spitzer**, s. 109; **Schumacher-Bauer**, s. 188; **Guler**, Art. 404, N. 11; **Meier**, s. 363. İsviçre Federal

Yargıtay kararında, vesayet makamınca verilen satış kararının denetim makamının onayına tabi olmadığına, taşınmazın satışına izin verme görevinin vesayet makamına (MK m. 444 f. 1), pazarlıkla satışa karar verme görevinin ise denetim makamına ait olduğuna (MK m. 444 f. 3) hükmedilmiştir[205].

Denetim makamının görevi sadece satışın pazarlık usulüyle olup olmayacağı konusunda karar vermekle sınırlı olmakla birlikte, denetim makamının bu konuda karar verebilmesi için öncelikle vesayet makamının taşınmazın satışı konusunda karar vermesi gerekmektedir[206]. Nitekim, Tüzük m. 25 f. 2 hükmünde de denetim makamının ancak vesayet makamı taşınmazın satışına karar verdikten sonra pazarlıkla satışa karar verebileceği açıkça düzenlenmektedir. Yargıtay kararları uyarınca, vesayet makamı, öncelikle kısıtlının menfaatinin taşınmazın satışını gerektirip gerektirmediği konusunda karar vermeli; satışa karar verdikten sonra, pazarlık yoluyla satış usulünün kısıtlının menfaatine uygun olup olmadığı hususunun incelenmesi için dosyayı denetim makamına göndermelidir[207].

Mahkemesi'nin denetim makamının sadece satış usulünü denetlediğini, satışın yerindeliğini denetlemediğini teyit eden içtihadı için bkz. BGE 74 II 76. Farklı yönde olarak denetim makamının, kısıtlının menfaatlerine bariz bir saldırı tespit etmesi durumunda resen müdahale edebileceği yönünde: **Meier**, RDT 2008, s. 279, dn. 139.

205 Yarg. 2. HD., T. 14.01.2004, E. 2003/16586, K. 2004/245 (Legalbank, 04.07.2026); Yarg. 2. HD, T. 19.06.2008, E. 2008/3883, K. 2008/9012 (**Gençcan**, s. 555); Yarg. 2. HD., T. 03.12.2007, E. 2007/17018, 2007/16833 (Lexpera, 05.07.2026); Yarg. 2. HD., T. 13.07.2011, E. 2010/22043, K. 2011/12116 (Lexpera, 05.07.2026); Yarg. 18. HD., T. 17.3.2015, E. 2014/15450, K. 2015/3699 (Lexpera, 05.07.2026); Yarg. 18. HD., T. 24.02.2015, E. 2014/12707, K. 2015/2670 (Lexpera, 05.07.2026).

206 Her ne kadar taşınmazın pazarlıkla satışı konusunda denetim makamı görevli kılınmış ise de öncelikle vesayet makamının satışın gerekli olup olmadığı konusunda bir karar vermesi gerektiği yönünde: Yarg. 2. HD. T. 20.09.2002, E. 2002/9360, K. 2002/10358 (**Gençcan**, s. 552); Yarg. 2. HD., T. 18.10.2007, E. 2006/18328, K. 2007/13811 (Lexpera, 05.07.2026); Yarg. 17. HD., T. 9.12.2014, E. 2014/16341, K. 2014/18075 (Lexpera, 05.07.2026).; Yarg. 20. HD., T. 10.4.2015, E. 2015/1231, K. 2015/2884 (Lexpera, 05.07.2026).

207 Yarg. 2. HD., T. 15.10.1987, E: 1987/5893, K: 1987/75909 (**Özmen**, İsmail: Vesayet Hukuku Davaları, Adalet, Ankara 1996, s. 446); Yarg. 2. HD., T. 27.05.2002, E. 2002/6237, K.2002/7081 (**Gençcan**, s. 558); Yarg. 2. HD., T. 03.03.2003, E. 2003/1427, K. 2003/2736 (Legalbank, 05.07.2026); Yarg. 2. HD., T. 21.03.2005, E. 2005/1444, K. 2005/4275 (**Gençcan**, s. 556); Yarg. 2. HD., T. 21.06.2004, E. 2004/7263, K. 2004/8155 (**Gençcan**, s. 557); Yarg. 2. HD., T. 16.06.2005, E. 2005/6619, K. 2005/9326 (**Gençcan**, s. 555); Yarg. 2. HD., T. 02.02.2006, E. 2006/16482, K. 2006/798 (**Gençcan**, s. 559); Yarg. 2. HD, T. 18.10.2007, E. 2005/18328, K. 2005/13811 (**Gençcan**, s. 555). Yarg. 2. HD., T. 4.10.2012, E. 2012/16881, K. 2012/23595 (Lexpera, 06.07.2026); Yarg. 20. HD., T. 17.12.2015, E. 2015/14668, K. 2015/12744 (Lexpera, 06.07.2026). Davacının pazarlıkla satış talebinin satış talebini de kapsadığı, bu yüzden davanın açıldığı vesayet

Uygulamada genellikle taşınmazın pazarlık yoluyla satışı vasi tarafından talep edilmektedir. Vesayet makamı, pazarlık yoluyla satış yönünde talep varsa, kendisi uygun görmese dahi, pazarlık yoluyla satış talebini denetim makamına sunmak zorundadır[208]. Bununla birlikte öğretide, vasi tarafından bu yönde bir talepte bulunulmuş olmasa dahi, vesayet makamının pazarlık yoluyla satışın kısıtlının menfaatine uygun olup olmadığını resen göz önüne almakla yükümlü olduğu; dava dosyasında pazarlık yoluyla satışın kısıtlının menfaatine daha uygun olduğuna dair emareler bulunması hâlinde ise dosyayı izin kararının alınması amacıyla denetim makamına iletmesi gerektiği ifade edilmektedir[209]. Ancak, bu noktada, vesayet makamının pazarlık yoluyla satışa izin verme yetkisinin bulunmadığı vurgulanmalıdır[210]. Yargıtay kararlarına göre, pazarlıkla satış için vesayet makamına başvurulması hâlinde işin esası incelenmeden dosyanın görevli denetim makamına gönderilmesi gerekmektedir[211]. Bu hususta, Yargıtay, denetim makamının MK m. 444 f. 3 hükmü uyarınca verdiği kararın, vesayet makamının pazarlıkla satışa izin kararının onaylanması niteliğinde olmadığına (yani bu konuda iki aşamalı karara ihtiyaç bulunmadığına), pazarlık yoluyla satışa izin verip vermeme konusunda sadece denetim makamının görevli olduğuna hükmetmiştir[212].

---

makamının görevsizlik kararı vermeyip taşınmazın satışının gerekli olup olmadığı konusunda karar vermesi gerektiği yönünde: Yarg. 2. HD. T. 27.05.2002, E. 2002/6237, K. 2002/7081 (**Gençcan**, s. 554.); Yarg. 2. HD., T. 2.4.2009, E. 2008/18260, K. 2009/6238 (Lexpera, 06.07.2026); Yarg. 20. HD., T. 17.12.2015, E. 2015/14668, K. 2015/12744 (Lexpera, 06.07.2026).

208 **Geiser**, Art. 421/422, N. 12; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1004.

209 **Kaufmann**, Art. 404, N. 7, 10; **Guler**, Art. 404, N. 11. Bu doğrultudaki bir karar için bkz. Yarg. 2. HD., T. 3.12.2007, E. 2007/17018, K. 2007/16833 (Lexpera, 06.07.2026). MK m. 463 gereği denetim makamının onayına tabi hukuki işlemler bakımından bu yönde: **Geiser**, Art. 421/422, N. 12; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 533; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1004. Bu değerlendirmeden sonra, vesayet makamının, MK m. 422 f. 3 (eMK m. 372 f. 3) hükmünde olduğu gibi kendi görüşü ile birlikte gerekli kararı vermek üzere dosyayı denetim makamına göndereceği yönünde: **Özmen**, s. 554. Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın pazarlıkla satışına karar verilebilmesi için pazarlıkla satış talebi bulunması gerektiği yönünde: **Gençcan**, s. 554.

210 Yarg. 18. HD., T. 18.11.2015, E. 2015/2281, K. 2015/16766 (Lexpera, 05.07.2026). Bu yönde: **Geiser**, Art. 421/422, N. 12.

211 Yarg. 2. HD., T. 29.5.1975, E. 1975/4610, K. 1975/4916 (YKD 1976/6, s. 797).

212 Yarg. 2. HD., T. 6.6.1977, E. 1977/4461 K. 1977/4699 (YKD 1978/6, s. 893). Bu doğrultuda bkz. **Köprülü/Kaneti**, s. 337; **Feyzioğlu/Özakman/Sarıal**, s. 658; Aydoğdu, s. 163. Pazarlık yoluyla satış için önce vesayet makamının izin kararı, daha sonra denetim makamının onay kararına ihtiyaç olduğu anlamına gelecek şekilde aksi yönde: Yarg. 2. HD., T. 13.5.1963, E. 1963/2937, K. 1963/2929 (**Özmen**, Vesayet, s. 416); Yarg. HGK.,

3. Vesayet Makamının Onayı

Tüzük m. 27 f. 4 hükmüne göre, pazarlık yoluyla yapılan satışın hüküm doğurabilmesi için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekmektedir. Bu düzenleme ile kanun koyucu, denetim makamının pazarlık yoluyla satışa önceden izin vermesiyle yetinmemiş; satış işleminin tamamlanmasını ayrıca vesayet makamının onayına bağlayarak ek bir hukuki güvence öngörmüştür. Böylece, satış süreci hem satış usulünün belirlenmesi aşamasında hem de somut ihale sonucunun değerlendirilmesi aşamasında farklı makamların denetimine tabi tutulmakta ve kısıtlının menfaatlerinin çok yönlü biçimde korunması amaçlanmaktadır. Belirtmek gerekir ki, bu düzenleme Türk hukukuna özgüdür. Türk hukukunda vesayet makamının onayı hem açık artırma yoluyla satış (MK m. 444 f. 2; Tüzük m. 26 f. 3) hem de pazarlık yoluyla satış (Tüzük m. 27 f. 4) bakımından aranmaktadır. Buna karşılık, ZGB aArt. 404 hükmünün yürürlükte olduğu dönemde İsviçre hukukunda pazarlık yoluyla satış bakımından ayrıca vesayet makamının onayı aranmış değildi; denetim makamının satış işlemine onay vermesi yeterli kabul edilmişti[213]. Türk hukukundaki bu farklılığın dayanağını Tüzük m. 27 f. 4 hükmü oluşturmaktadır. Anılan hükmün hazırlanması sırasında, MK m. 444 f. 2'de yer alan "*ihale vesayet makamının onamasıyla tamam olur*" şeklindeki düzenlemenin, açık artırma yoluyla satışla sınırlı tutulmadığı, pazarlık yoluyla gerçekleştirilen ihaleleri de kapsayacak şekilde geniş yorumlandığı anlaşılmaktadır. Pazarlık yoluyla satışa ilişkin Tüzük m. 27 hükmünde öngörülen usulün açık artırmaya benzerliği (artırma şartnamesi hazırlığı, en az üç istekli şartı vb.) dikkate alındığında, son aşamada vesayet makamının onayının aranması isabetli gözükmektedir. Ancak vesayet makamının onayı koşulu satış sözleşmesinin geçerliliğine ilişkin bir yasal koşul (tamamlayıcı unsur) niteliğinde olup Tüzük ile değil kanun ile düzenlenmesi gerekir[214].

Denetim makamının pazarlık yoluyla satışa ilişkin izni, satış usulünün belirlenmesine yönelik bir karar niteliği taşırken; vesayet makamının onayı, somut ihale sonucunun kısıtlının menfaatlerine uygun olup olmadığının denetlenmesine hizmet etmektedir. Dolayısıyla, pazarlık yoluyla satışın hüküm doğurabilmesi için vesayet makamının onayı yeterli olup ayrıca denetim

---

T. 22.12.1993, E. 1993/2-824, K. 1993/870 (**Özmen**, Vesayet, s. 411). Denetim makamının pazarlıkla satışa karar vermeyip bu yöndeki vesayet makamı kararını onaylayacağını belirterek aksi görüşte: **Oğuzman/Dural**, s. 486.

213 **Guler**, Art. 404, N. 1. Ayrıca yukarıda bkz. Bölüm III, B, 2, b.

214 Yukarıda bkz. Bölüm III, A, 2, b.

makamının ikinci kez onayının alınmasına gerek bulunmamaktadır[215]. Denetim makamının pazarlık yoluyla satışa önceden izin vermiş olması, daha sonra vesayet makamının ihale sonucunu bağımsız biçimde değerlendirmesine engel teşkil etmeyecektir.

Vesayet makamının onaya ilişkin menfaat incelemesi ve onayın hukuki etkisi bakımından açık artırma yoluyla satışa ilişkin olarak yukarıda yapılan açıklamalar pazarlık yoluyla satış bakımından da geçerlidir[216]. Bu çerçevede vesayet makamı, pazarlık sonucunda teklif edilen bedelin taşınmazın değeriyle uyumunu, satış şartlarının kısıtlının menfaatlerine uygunluğunu ve işlemin hukuki ve ekonomik risklerini aynı ölçütler çerçevesinde değerlendirmelidir.

IV. MK m. 444 HÜKMÜNÜN UYGULAMA ALANI

A. Zaman Bakımından Uygulama Alanı

Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satışını düzenleyen MK m. 444 hükmü kanunda *"Göreve Başlama*" başlığı altında yer aldığı için ilk bakışta yalnızca vasinin göreve başlaması aşamasında uygulanması gerektiği şeklinde yorumlanmaya elverişlidir. Ancak öğretide ve yargı kararlarında hükmün yalnızca vesayetin başlangıcında değil, vesayetin devam ettiği süre boyunca uygulanacağı kabul edilmektedir[217].

B. Konu Bakımından Uygulama Alanı

1. Genel Olarak

MK m. 444 hükmünde öngörülen taşınmaz kavramı, MK m. 704 hükmü doğrultusunda tanımlanır[218]. MK m. 704 hükmüne göre, taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır: arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

---

215 **Özmen**, s. 555.

216 Yukarıda bkz. Bölüm III, A, 2.

217 **Velidedeoğlu**, s. 521; **Köprülü/Kaneti**, s. 337; **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2061; **Egger**, Art. 404, N. 3; **Spitzer**, s. 109; **Deschenaux/Steinauer**, N. 976; **Schraner**, s. 232; **Riemer**, § 4, N. 164; **Guler**, Art. 404, N. 3; **Meier**, s. 319. İsviçre Federal Mahkemesi'nin bu doğrultudaki kararları için bkz. BGE 63 I 107; BGE 74 II 76; BGE 117 II 18. Kaufmann'a göre, MK m. 444 yalnızca vesayet görevinin üstlenilmesi anında uygulama alanı bulan özel bir hükümdür; bu hükmün amacı, vesayetin başlangıcında, vesayet altındaki kişinin durumunun henüz yeterince açıklığa kavuşmadığı dönemde, aceleci yaklaşımlara karşı onu özel olarak korumaktır. Daha sonraki süreçte ise yalnızca MK m. 462 b.1 uygulama bulur. Bkz. **Kaufmann**, Art. 404, N. 15.

218 **Curti-Forrer**, Art. 404, N. 1; **Guler**, Art. 404, N. 2; **Meier**, s. 328.

Türk Ticaret Kanunu[219] m. 937 f. 2 hükmü uyarınca, MK m. 444 hükmünün uygulanmasında, "*taşınmaz*" terimine yapı hâlinde veya tamamlanmış bulunan bütün gemiler dâhildir[220].

MK m. 444 hükmünde öngörülen satış kavramı ise sadece iradi satışları kapsar[221]; kamulaştırma ve cebrî icra gibi zorunlu devirler bakımından MK m. 444 hükmü uygulanmaz[222]. Öğretide, MK m. 444 hükmünün uygulama alanının belirlenmesi amacıyla MK m. 462 b. 1 hükmüne tabi hukuki işlemlerin durumu değerlendirilmekte; ayrıca paylı mülkiyetin sona erdirilmesi ve miras paylaşımı kapsamında yapılan taşınmaz devirleri ele alınmaktadır. Belirtilen hâllerde MK m. 444 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı sorunu aşağıda ayrı ayrı incelenmektedir.

2. MK m. 462 b. 1 Hükmüne Tabi Hukuki İşlemlerin Durumu

Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların korunması amacı ile öngörülmüş MK m. 444 hükmü ile MK m. 462 ve m. 463 hükümleri arasındaki bağlantı genel olarak şöyle açıklanabilir[223]: MK m. 461 b.1 uyarınca, taşınmazların alımı, satımı, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başka bir ayni hak kurulması için vesayet makamının izni gereklidir. Dolayısıyla, hem MK m. 461 b.1 hükmü hem de MK m. 444 f. 1 hükmü, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satışı için vesayet makamının kararı gerektiği hususunu düzenlemektedir[224]. MK m. 444 f. 2, satışın açık artırma yoluyla yapılması prensibini öngörmesi ve vesayet makamının artırma sırasında ulaşılan somut bedel üzerinden ihaleyi onaylamak zorunda olması bakımından MK m. 461 b. 1 hükmünü tamamlamaktadır[225]. MK m. 444 f. 3, pazarlık yoluyla satışın istisnai hâllerde ve ancak denetim makamının izni ile yapılabileceğini öngörmekte; bu bakımdan denetim makamının iznine tâbi işlemlere ilişkin MK m. 463 hükmünü tamamlayıcı nitelik taşımaktadır[226].

---

219 13.01.2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, RG. 14.02.2011, sayı 27846.

220 **Saymen/Elbir**, s. 565, dn. 9.

221 **Özbilen**, s. 727; **Meier**, s. 331.

222 **Öztan**, s. 1381; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2061; **Özbilen**, s. 727; **Rossel/Mentha**, N. 839; **Kaufmann**, Art. 404, N. 4; **Spitzer**, s. 110; **Schraner**, s. 234; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Guler**, Art. 404, N. 5; **Meier**, RDT 2008, s. 275.

223 MK m. 444 hükmünün MK m. 462-463 hükümleri ile bağlantısı konusunda bkz. **Öztan**, s. 1380; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo,** s. 533; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1003; **Riemer**, § 4, N. 151; **Geiser**, Art. 421/422, N. 5; **Schraner**, s. 231; **Meier**, s. 318-321.

224 **Meier**, s. 320.

225 **Meier**, s. 321.

226 **Meier**, s. 321.

MK m. 462-463 hükümlerinde vesayet dairelerinin onayını gerektiren hukuki işlemler sınırlı sayıda sayılmıştır[227]. Anılan hükümlerde benimsenen sınırlı sayı prensibi, işlem güvenliğinin sağlanması amacına dayandırılmaktadır[228]. Bununla birlikte, sınırlı sayı prensibinin kabul edilmiş olması, bu hükümlerin dar yorumlanmasını gerektirmemektedir. Öğretide, belirli bir hukuki işlemin sayılan işlem kategorilerinden birine girip girmediği hususunun ilgili düzenlemenin anlam ve amacı dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir[229]. Bu çerçevede, MK m. 462 b. 1 hükmündeki "*satım*" deyiminin trampa, ifa yerine edim veya bir anonim şirkete ayni sermaye konulması gibi işlemleri kapsayacak şekilde geniş yorumlanması gerektiği ifade edilmektedir[230]. Bu geniş yoruma dayalı olarak MK m. 462 b. 1 hükmüne tabi olduğu belirlenen bir hukuki işlemin ayrıca MK m. 444 hükmüne tabi olup olmadığı sorunu ortaya çıkmaktadır. Bir hukuki işlemin MK m. 462 b. 1 kapsamında kabul edilip MK m. 444 hükmünün uygulama alanı dışında bırakılması hâlinde, pazarlık usulü satış için denetim makamının iznini arayan MK m. 444 f. 3 hükmü uygulanmayacak; böylece söz konusu işlem yalnızca vesayet makamının izniyle gerçekleştirilebilecektir[231]. Bu sorun bakımından aşağıdaki hukuki işlemlerin durumunun değerlendirilmesi gerekmektedir:

Trampa (mal değişim) sözleşmesi bakımından, BK m. 283 hükmünde satış sözleşmesi hükümlerinin uygulanması öngörülmektedir. Buna rağmen, vesayet altındaki kişiye ait bir taşınmazın trampa sözleşmesine konu edilmesi ihtimalinde, MK m. 444 hükmünün uygulanmayacağı kabul edilmektedir[232]. Çünkü, BK m. 283 hükmü gereği tarafların her birinin değişime konu

---

227 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2098; **Curti-Forrer**, Art. 421, N. 3; **Egger**, Art. 421, N. 5; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 533; **Deschenaux/Steinauer**, N. 1003; **Schraner**, s. 231; **Riemer**, § 4, N. 151; **Geiser**, Art. 421/422, N. 5, 12.

228 **Curti-Forrer**, Art. 421, N. 3; **Egger**, Art. 421, N. 5; **Riemer**, § 4, N. 151. İş hayatı için vazgeçilmez olan hukuk güvenliğinin, vasinin genel temsil yetkisini kısıtlayan MK m. 462-463 hükümlerinin, kıyas yoluyla, sayılanlarla aynı ekonomik öneme sahip veya onlara başka bir şekilde benzeyen durumlara genişletilmesini dışladığı yönünde: BGE 64 II 406.

229 **Egger**, Art. 421, N. 5; **Meier**, s. 70 vd.; **Geiser**, Art. 421/422, N. 5.

230 **Schraner**, s. 234; **Meier**, s. 330. Vesayet altındaki davalı adına tapuda kayıtlı arsa payının davacı adına (arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacağın devri sözleşmesine dayalı olarak) tescili talebiyle açılan davada, davalının davayı kabulünün hukuki sonuç doğurabilmesi için MK m. 444 ve m. 462 b. 1 hükümleri uyarınca vesayet makamının izninin alınması gerektiği yönünde: Yarg. 14. HD., T. 26.5.2016, E. 2016/2638, K. 2016/6321 (Lexpera, 06.07.2026).

231 **Meier**, RDT 2008, s. 275, dn. 113.

232 **Schraner**, s. 234; **Meier**, s. 347. Gerekçe belirtmeksizin MK m. 444 (ZGB aArt. 404) hükmünün trampa bakımından uygulanacağı yönünde: **Schumacher-Bauer**, s. 187.

mallar bakımından aynı anda hem satıcı hem de alıcı olması dolayısıyla trampa sözleşmesinin pazarlık usulü gerçekleşmesi zorunlu olup açık artırma usulüne tabi olması mümkün değildir. Buna göre, vesayet altındaki kişiye ait bir taşınmazın trampa sözleşmesine konu edilmesi hâlinde, vesayet makamının izni gerekli ve yeterlidir. Trampa sözleşmesinin pazarlık yoluyla gerçekleştiği gerekçesi ile denetim makamının -MK m. 444 f. 3 hükmünde olduğu gibi- sonradan müdahalesi söz konusu olmayacaktır. Tabii, vesayet altındaki kişinin menfaatleri bakımından, taşınmazın pazarlık usulü satışında olduğu gibi, trampaya konu edilmesi hâlinde de karşı edimin düşük değerde olması riski söz konusudur. Bu yüzden vesayet makamı, trampaya izin vermeden önce yeterli incelemeyi yapmakla yükümlüdür[233].

Vesayet altındaki kişiye ait bir taşınmaz üzerinde üst hakkı kurulması hâlinde MK m. 444 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, taşınmaz üzerinde üst hakkı kurulması MK m. 444 anlamında bir taşınmaz satışına eş değerdir[234]. Ancak üst hakkı kurulması (MK m. 826 vd.) mülkiyetin devri sonucu doğurmadığı için satış olarak kabul edilmesi isabetli gözükmemektedir. Bu yüzden MK m. 444 hükmü üst hakkı kurulması hâlinde uygulanmamalıdır. Üst hakkı kurulması MK m. 462 b. 1 anlamında bir sınırlı ayni hak tesisi niteliğinde olup bu hükme göre vesayet makamının onayı gerekli ve yeterlidir[235]. Diğer yandan, üst hakkı tesisi bakımından da açık artırma usulünün uygulanamaması ilave bir gerekçe oluşturmaktadır.

Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu olması hâlinde MK m. 444 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı hususu şöyle değerlendirilebilir: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi içeriğinde eser ve satış sözleşmelerine ilişkin unsurlar barındıran bir atipik sözleşme niteliği taşımaktadır. Uygulamada, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin bazısında, arazinin mülkiyetinin belirli bir kısmı yükleniciye baştan devredilmekte; bazısında ise sonradan, inşaat belirli aşamalara ulaştıkça, peyderpey devredilmektedir[236]. Bu devirlerde tescilin hukuki sebebi (her ne kadar uygulamada kimi zaman satış olarak anılsa da) satış sözleşmesi değil arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesidir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bir satış sözleşmesi niteliği taşımadığı için MK m. 444 hükmü uygu-

---

233 **Meier**, s. 347.

234 **Guler**, Art. 404, N. 8.

235 **Schraner**, s. 234; **Meier**, s. 330.

236 Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde tarafların borçlarına ilişkin çeşitli düzenleme biçimleri hakkında bkz. **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, 11. bası, Beta, İstanbul 2022, s. 1178 vd.

lanamaz; MK m. 462 b. 1 uyarınca vesayet makamının onayının alınması gerekli ve yeterlidir[237].

İsviçre hukukunda taşınmaz satış vaadi MK m. 444 kapsamında satış olarak görülmemekte; ancak MK m. 462 b.1 uyarınca onaya tabi bir hukuki işlem olarak kabul edilmektedir[238]. Türk hukukunda ise Yargıtay'ın yerleşik içtihadı uyarınca taşınmaz satış vaadine dayalı olarak MK m. 716 hükmü uyarınca taşınmazın doğrudan alıcı adına tescili imkânı bulunmaktadır[239]. Bu uygulama dikkate alındığında, taşınmaz satış vaadinin de pazarlık yoluyla satışa eş değer bir hukuki işlem olarak ele alınması ve buna MK m. 444 hükmünün uygulanması gerektiği düşünülebilir. Ancak Tüzük m. 27'de düzenlenen pazarlık yoluyla satış usulünde, ihaleye en az üç isteklinin davet edilmesi zorunlu tutulmuştur. Anılan usulün özellikleri, belirli bir kişiyle yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine uygulanmaya elverişli olmadığından, MK m. 444 hükmünün taşınmaz satış vaadi bakımından uygulanması mümkün görünmemektedir. Diğer yandan, Tüzük m. 27 hükmünden kaynaklanan bu usuli engelin kısıtlının korunması amacı ile örtüşen bir sonuç doğurduğunu vurgulamak gerekir. Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satış vaadine konu edilmesi denetim makamının izni ile mümkün olsa, satış vaadine dayalı olarak taşınmazın alıcı adına tescili için tekrar MK m. 444 f. 3 hükmünün uygulanması ve denetim makamından izin alınması gerekecektir[240]. Zira, satış vaadinin tarihi ile tescil tarihi arasında geçen sürede taşınmazın değeri ve kısıtlının menfaati ile değişiklikler olması muhtemeldir. Böyle çok aşamalı izin sürecine katlanılması yerine, doğrudan taşınmazın satışı yoluna başvurulması kısıtlının menfaatine daha uygun düşmektedir.

3. Paylı Mülkiyetin Sona Erdirilmesi

MK m. 698 f. 1 uyarınca, bir hukuki işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettir-

---

237 Kentsel dönüşüm uygulamasında 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (RG. 31.05.2012, sayı 28309) m.2-d anlamındaki riskli yapıların dönüştürülmesi amacıyla yapılan sözleşmelerden biri arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesidir. Arsa sahipleri arasında vesayet altındaki kişi bulunması hâlinde, yukarıdaki açıklama çerçevesinde, MK m. 462 b. 1 uyarınca vesayet makamının onayının alınması gerekmektedir.

238 **Schraner**, s. 234.

239 İBK, 25.10.1971, E. 1970/1, K. 1971/2 (RG. 12.3.1971, sayı 14040); HGK, 06.07.1977, E. 1977/535, K. 1977/701 (Lexpera, 10.07.2026); 14. HD, 4.5.2016, E. 2014/17467, K. 2016/5495 (Lexpera, 10.07.2026); 14. HD, 4.4.2016, E. 2014/16955, K. 2016/4009 (Lexpera, 10.07.2026); 14. HD, 19.06.2013, E. 2013/7244, K. 2013/9335 (Lexpera, 10.07.2026).

240 Bu konuda bkz. **Tekinay**, s. 655; **Egger**, Art. 421, N. 19; **Schumacher-Bauer**, s. 211; **Meier**, s. 332.

me yükümlülüğü bulunmadığı takdirde, her paydaş paylı mülkiyetin paylaşılmasını isteme hakkına sahiptir. MK m. 444 f. 1 hükmünün varlığı paylı mülkiyette paydaşların kanundan veya sözleşmeden doğan paylaştırmayı talep etme haklarını kullanmalarına engel teşkil etmez[241].

İsviçre Federal Mahkemesi, MK m. 444 hükmünün birinci fıkrasından farklı olarak, ikinci ve üçüncü fıkralarının, kanunun amacı gereği, kısıtlının taşınmaza başkalarıyla paylı mülkiyet hâlinde sahip olduğu ihtimalde de uygulanacağını kabul etmektedir. Buna göre, paylaşmanın taşınmazın satılarak bedelin bölüşülmesi yoluyla gerçekleşmesi gerektiği takdirde, taşınmazın MK m. 444 f. 2 gereği kural olarak açık artırmayla satılması gerekmekte olup pazarlık usulüyle satılabilmesi için MK m. 444 f. 3 gereği denetim makamının iznine ihtiyaç vardır[242]. İsviçre Federal Mahkemesi'nin içtihadına göre, vesayet altındaki kişi bir taşınmazda sadece düşük bir paya sahip olsa ve bu nedenle satış bedelinin eksik veya fazla olması onu sadece küçük bir oranda etkileyecek olsa dahi, bu durum açık artırma yoluyla satış prensibinden ayrılmayı tek başına haklı göstermez[243].

İsviçre Federal Mahkemesi'nin MK m. 444 f. 2-3 hükümlerinin paylı mülkiyetin taşınmazın satılması yoluyla sona ermesi hâlinde uygulanması gerektiğine ilişkin içtihadı Türk ve İsviçre öğretilerinde de genel olarak benimsenmektedir[244]. Belirtilen içtihatla birlikte, paydaşlar arasında vesayet altında bir kişi olması durumunda, MK m. 444 f. 2 hükmünün hâkimin MK m. 699 hükmünde öngörülen takdir yetkisine üstün geleceği kabul edilmektedir. Buna göre, vesayet altındaki kişinin menfaati, satışın açık artırma yo-

---

241 BGE 74 II 76. Bu doğrultudaki eserler için aşağıda bkz. dn. 244.

242 BGE 63 I 107; BGE 74 II 76; BGE 80 II 369; BGE 117 II 18. İsviçre Federal Mahkemesi, MK m. 444 hükmünün sadece paylı mülkiyet değil aynı zamanda elbirliği mülkiyeti bakımından da uygulama bulacağını ifade etmiştir. Bkz. BGE 63 I 107; BGE 80 II 369; BGE 117 II 18. MK m. 444 hükmünün elbirliği mülkiyeti bakımından uygulanması, aşağıda görüleceği üzere, mirasın paylaşılması konusunda değerlendirilmektedir. Bkz. Bölüm IV, B, 4.

243 Bu yöndeki kararlar için bkz. BGE 63 I 107; BGE 74 II 76; BGE 80 II 369; BGE 117 II 18. İsviçre Federal Mahkemesi'nin pay oranından bağımsız olarak MK m. 444 f. 2-3 hükümlerinin uygulanması yönündeki görüşünün kanunun amacına uygun olduğu fikrinde: **Egger**, Art. 404, N. 3; **Schraner**, s. 233.

244 **Saymen/Elbir**, s. 565, dn. 8; **Köprülü/Kaneti**, s. 337; **Velidedeoğlu**, s. 522; **Oğuzman/Dural**, s. 485; **Öztan**, s. 1381; **Erdem**, s. 210; **Özbilen**, s. 729; **Kaufmann**, Art. 404, N. 4; **Egger**, Art. 404, N. 3; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Schraner**, s. 233; **Spitzer**, s. 111; **Deschenaux/Steinauer**, N. 975b. Aksi yönde: **Rossel/Mentha**, N. 839. MK m. 444 f. 1 hükmünün mirasın paylaşımında uygulanmayacağı, her mirasçının mirasın paylaşımını isteyebileceği yönünde: **Egger**, Art. 404, N. 3.

luyla yapılmasını gerektirmektedir; paydaşlar arası artırma yoluyla paylaşma yapılamaz[245]. Son olarak, öğretide ve yargı kararlarında vesayet altındaki kişiye ait payın MK m. 688 f. 3 uyarınca satışına MK m. 444 hükmünün uygulanacağı konusunda tereddüt edilmemektedir[246].

4. Mirasın Paylaşılması

MK m. 642 f. 1 hükmüne dayanarak, her mirasçı prensip olarak her zaman mirasın paylaşılmasını talep edebilir; MK m. 444 f. 1 ve MK m. 462 b. 1 hükümleri mirasın paylaştırılmasını isteme hakkını sınırlamaz. Mirasın paylaştırılması, duruma göre, taşınmazın satışını gerektirebilir (MK m. 651 f. 2). Mirasın paylaştırılması taşınmazın bir üçüncü kişiye satılmasını gerekli kıldığı takdirde, MK m. 444 f. 1 ve MK m. 462 b. 1 hükümleri bu satışa engel teşkil etmeyecektir[247]. Bu ihtimalde, kısıtlının malvarlığı kompozisyonunun değişmesi, taşınmaza ilişkin payın nakit para ile ikame edilmesi, miras paylaşımının zorunlu hukuki sonucu olup bunun önüne geçilmesi mümkün değildir[248].

Terekedeki taşınmazın üçüncü bir kişiye satışı ihtimalinde, MK m. 444 f. 2-3 hükümleri uygulanır. Bu ihtimalde mahkeme, MK m. 444 f. 2-3 hükümlerinde öngörülen elden çıkarma yöntemleriyle bağlıdır; bu nedenle MK m. 651 f. 3 uyarınca artırmanın mirasçılar arasında (özel artırma) yapılmasına karar veremez[249]. Bununla beraber, 7589 sayılı Kanun m. 1 hükmü ile İİK m. 114 f. 2 hükmünün sonuna şu cümle eklenmiştir: "*Tüm maliklerin miras yoluyla edindikleri ve mirasçılar dışında üçüncü kişilerin mülkiyet hakkının bulunmadığı taşınmazlar bakımından ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilmesi hâlinde yapılacak açık artırmalarda birinci artırma sadece malik olan mirasçılar arasında yapılır. Sadece malik olan mirasçılar arasında yapılacak bu artırma usulü bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır.*" Bu değişikliğe rağmen, mirasçılar arasında vesayet altında bir kişi olması ihtimalinde, birinci artırma bakımından dahi, MK m. 444 f. 2 hükmünün

---

245 **Meier**, s. 335; **Guler**, Art. 404, N. 11. Açıkça bu doğrultuda bkz. BGE 80 II 369.

246 **Erdem**, s. 210; **Kaufmann**, Art. 404, N. 4; **Egger**, Art. 421, N. 19. Bu yönde olarak bkz. Yarg. 1. HD., T. 23.10.2014, E. 2014/623, K. 2014/16330 (Lexpera, 05.07.2026).

247 **Rossel/Mentha**, N. 839; **Kaufmann**, Art. 404, N. 4; **Egger**, Art. 404, N. 3; **Spitzer**, s. 109; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Schraner**, s. 233; **Deschenaux/Steinauer**, N. 975b; **Meier**, s. 335; **Guler**, Art. 404, N. 6. İsviçre Federal Mahkemesinin bu yöndeki kararları için bkz. BGE 63 I 107; BGE 74 II 78; BGE 117 II 20.

248 **Guler**, Art. 404, N. 6.

249 **Meier**, s. 342. Kısıtlının birlikte mirasçı olduğu kişilerin bir artırma yapılmasını istememesi durumunun dikkate alınmayacağı yönünde: BGE 74 II 76.

uygulanması isabetli olacaktır. Burada iki emredici hüküm -İİK m. 114 f. 2 ve MK m. 444 f. 2 hükümleri- arasında çatışma söz konusu olup kısıtlının korunmasına yönelik MK m. 444 f. 2 hükmünün üstün tutulması ve bu doğrultuda İİK m. 114 f. 2 hükmünün uygulama alanının sınırlandırılması gerekmektedir.

Miras yoluyla intikal eden taşınmaz açık artırma yoluyla satıldığında ihalenin MK m. 444 f. 2 uyarınca vesayet makamı tarafından onaylanması gerekmektedir. Taşınmazın pazarlık yoluyla satışı söz konusu olduğu takdirde MK m. 444 f. 3 hükmü uygulanmalıdır[250].

Miras paylaşımının taşınmazın mirasçılardan birine özgülenmesi yoluyla yapılması ihtimalinde ise MK m. 444 hükmü uygulanmaz[251]. Çünkü MK m. 444 hükmü sadece taşınmazın satışına ilişkin olup taşınmazın bir mirasçıya özgülenmesi bir satış işlemi niteliği taşımaz; satış işlemi niteliği taşımadığı için açık artırma yoluna başvurulması söz konusu olamaz[252]. İlave olarak, taşınmaz içeren miras paylaşım sözleşmeleri -MK m. 462 b. 1 ve MK m. 444 f. 3 uyarınca değil- MK m. 462 b. 9 uyarınca vesayet makamının onayına tabidir ve bu düzenleme vesayet altındaki kişinin korunması için yeterlidir. Eğer vesayet makamı, miras paylaşım sözleşmesinin vesayet altındaki kişinin aleyhine olduğu kanaatindeyse, MK m. 462 b. 9 uyarınca rıza vermeyi reddetmelidir. Böylelikle vesayet altındaki mirasçı yeterince korunmuş olur[253]. Vesayet makamının onay vermeyi reddetmesi hâlinde mirasın paylaşılması için paylaştırma davası açılması gerekir; mahkeme MK m. 651 hükmünü uygulamak durumunda kalır[254]. Diğer yandan, miras paylaşımında amaç mümkün olan en yüksek kazancı elde etmek değil, mirasçılar arasında adil bir paylaşım yapılmasıdır. Prensip olarak her mirasçı terekedeki bir ma-

---

250 **Kaufmann**, Art. 404, N. 4; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Schraner**, s. 233; **Guler**, Art. 404, N. 6; **Meier**, s. 343. Bu doğrultuda olarak bkz. BGE 63 I 107; BGE 74 II 76; BGE 117 II 18.

251 **Spitzer**, s. 111; **Deschenaux/Steinauer**, N. 975; **Schraner**, s. 233; **Guler**, Art. 404, N. 6.

252 **Spitzer**, s. 111.

253 **Spitzer**, s. 111; **Schraner**, s. 233; **Deschenaux/Steinauer**, N. 975; **Guler**, Art. 404, N. 6. Sözleşmenin bir tarafında mirasçı sıfatını haiz vesayet altındaki kişi, diğer tarafında başka bir mirasçı ve miras ortaklığına dahil olmayan iki kişinin daha bulunduğu bir ihtimalde, taraflar arasındaki sözleşmenin miras paylaşım sözleşmesi değil, taşınmaz satış sözleşmesi niteliği taşıdığı, bu yüzden ZGB aArt. 421 (MK m. 462) uyarınca sadece vesayet makamının onayının alınmasının yeterli olmadığı, ZGB aArt. 404 Abs. 3 (MK m. 444 f. 3) gereği denetim makamının onayının alınması gerektiği yönünde: BGE 117 II 18.

254 **Schraner**, s. 233.

lın kendisine özgülenmesini isteme konusunda aynı hakka sahip olup vesayet altındaki kişiye MK m. 642 vd. hükümlerinden sapan özel bir statü tanınmış değildir[255]. Bu yüzden miras paylaşımında vesayet dairelerinin paylaşımın türü üzerinde herhangi bir etkisi olamaz. Bu düzenleme çerçevesinde kısıtlının menfaatleri esasen vasi tarafından korunmalıdır[256].

Miras ortaklığına konu taşınmazın devri sonucu doğuran başka durumlar bakımından -farklı gerekçelerle de olsa- genellikle MK m. 444 hükmünün uygulama bulmayacağı sonucuna varılmaktadır:

Taşınmazın bir mirasçıya özgülenmesi, miras bırakanın koyduğu paylaşma kuralına (MK m. 647) dayanıyorsa, bu ihtimalde de MK m. 444 f. 2-3 hükümlerinin uygulanmasının gündeme gelmeyeceği kabul edilmektedir. Bu ihtimalde taşınmazın hangi mirasçıya özgüleneceği miras bırakanın iradesine dayanmaktadır[257].

Bir vasiyeti yerine getirme görevlisi atanmışsa, MK m. 444 uygulanmayacaktır. Vasiyeti yerine getirme görevlisi vesayet makamlarının katılımı veya izni olmaksızın hareket edebilir[258].

Terekenin resmen yönetilmesi hâlinde (MK m. 592) taşınmazlar bakımından MK m. 444 hükmü uygulanmaz; bu ihtimalde vesayet dairelerinin taşınmazın satışına müdahalesi söz konusu olamaz[259].

MK m. 640 f. 3 uyarınca sulh hukuk mahkemesi tarafından atanan miras ortaklığı temsilcisi tarafından taşınmazın satışın hâlinde, şayet sulh hukuk mahkemesi tarafından miras ortaklığı temsilcisine devir yetkisi verilmişse, mirasçıların rızası aranmaz. Bu durumda da MK m. 444 hükmünün uygulanmayacağı kabul edilmektedir[260].

---

255 **Deschenaux/Steinauer**, N. 975; **Schraner**, s. 233; **Guler**, Art. 404, N. 6.

256 **Guler**, Art. 404, N. 6. İsviçre öğretisinde, kanunun amacının, taşınmazın mirasçılardan birine özgülenmesi hâlinde de MK m. 444 f. 3 hükmünün uygulanması gerektiği görüşü mevcuttu: **Egger**, Art. 404, N. 3; **Meier**, s. 339-342. ZGB aArt. 404 anlamındaki pazarlıkla satış usulünün kısıtlı ile münferit bir kişi arasında satış sözleşmesi yapılmasına imkân verecek şekilde yorumlandığı İsviçre hukuku uygulamasında, bu görüşün tartışılması anlamlıydı. Yukarıda bkz. Bölüm III, B, 2, b. Türk hukukunda ise pazarlık yoluyla satış usulüne ilişkin yürürlükteki Tüzük m. 27 hükmü çerçevesinde ihaleye en az üç isteklinin davet edilmesi şartı aranması, bu görüşün kabulüne baştan engel oluşturmaktadır.

257 **Meier**, s. 344.

258 **Egger**, Art. 404, N. 3; **Spitzer**, s. 111; **Meier**, s. 344; **Schraner**, s. 234.

259 **Meier**, s. 345. Bu ihtimalin pratik bir öneme sahip olmadığı, zira terekenin yönetimi ile görevlendirilen kişinin, prensip olarak, terekenin basit idaresini aşacak şekilde taşınmaz satışı yapamayacağı yönünde: **Meier**, s. 345.

260 **Spitzer**, s. 111.

C. Kişi Bakımından Uygulama Alanı

1. Velayet Altındaki Kişi

MK m. 444 hükmü, velayet hakkı sahiplerine uygulanmaz[261]; vesayet makamlarının katılımına ilişkin hükümler, MK m. 342 f. 3 hükmü uyarınca açıkça hariç tutulmuştur[262]. Bu noktada, velayet altındaki kişinin küçük mü yoksa kısıtlı bir ergin mi olduğunun önemi bulunmamaktadır[263]. Buna karşılık, Yargıtay, MK m. 444 hükmünü velayet altındaki küçüğe ait taşınmazların satışı ihtimalinde uygulamazken[264], velayet altındaki ergin çocuğa ait taşınmazın satışına ilişkin bazı kararlarında MK m. 444 hükmünü uygulamakta; velayet altındaki ergin çocuğa ait taşınmazın satışı için vesayet makamının satış talimatı bulunmasını (MK m. 444 f. 1) ve pazarlıkla satış için denetim makamından izin kararı alınmasını (MK m. 444 f. 3) aramaktadır[265].

Vesayet dairelerinin katılımına ilişkin kurallar vesayet durumunda uygulanacak olup bu noktada, vesayetin bir ergin mi yoksa bir küçük üzerinde mi tesis edildiği fark yaratmaz[266]. Anne ve babanın durumundan farklı olarak, küçüğün vasisi, tıpkı kısıtlı bir ergin için olduğu gibi vesayet makamlarının katılımını sağlamak zorundadır (MK m. 445 f. 2)[267]. Bu yüzden MK m. 444 hükmü tam olarak uygulama alanı bulur[268]. Yukarıda da belirtildiği gibi, vasi ve vesayet daireleri, vesayet altındaki küçük erginliğe yaklaştığında

---

261 **Öztan**, s. 1381; **Geiser**, Art. 421/422, N. 11.

262 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2099; **Meier**, RDT 2008, s. 252.

263 **Öztan**, s. 1381; **Geiser**, Art. 421/422, N. 11. MK m. 444 hükmünün velayet altındaki kısıtlı bakımından uygulanmayacağı, aksi hâlde bunun anne ve babanın özgürlüğünün aşırı ölçüde sınırlanması anlamına geleceği yönünde: **Öztan**, s. 1382.

264 Türk Medeni Kanunu'nun velayeti üstlenen kişileri velayet altındaki küçüğün mallarını satarken hâkim iznine tabi tutmadığı, bu yüzden taşınmazın satışına ilişkin izin talebinin MK m. 356 f. 2 hükmüne dayandığı, bu hükmün ise sadece velinin sorumluluğunu düzenleyen bir hüküm olduğu, pazarlıkla satış için MK m. 444 f. 3 hükmü uyarınca denetim makamının izninin alınmasına gerek bulunmadığı yönünde: Yarg. 2. HD., T. 28.4.2010, E. 2009/19741, K. 2010/8423 (Lexpera, 06.07.2026)

265 Yarg. 2. HD., T. 30.03.2011, E. 2010/3711, K. 2011/5583 (Legalbank, 05.07.2026); Yarg. 17. HD., T. 18.1.2013, E. 2012/16291 K. 2013/266 (Lexpera, 05.07.2026). MK m. 444 hükmünün uygulanmayacağını belirterek aksi yönde: Yarg. HGK., T. 05.04.1989, E. 1989/1-146, K. 1989/239 (Legalbank, 06.07.2026); Yarg. 2. HD., T. 12.12.1994, E. 1994/10999, K. 1994/12279 (Legalbank, 05.07.2026); Yarg. 8. HD., T. 17.10.2017, E. 2017/6580, K. 2017/13114 (Lexpera, 05.07.2026).

266 **Geiser**, Art. 421/422, N. 6.

267 **Meier**, RDT 2008, s. 263.

268 **Meier**, RDT 2008, s. 267.

taşınmazı satmamaya özen göstermeli, mümkünse küçüğün taşınmazın satışı kararını bizzat verebilmesi beklenmelidir[269].

2. Kayyımlık Altındaki Kişi

MK m. 444 hükmünün malvarlığı yönetiminin söz konusu olduğu kayyımlık türlerinin tamamı bakımından uygulanacağı kabul edilmektedir[270]. Bu sonuca varılırken prensip olarak MK m. 403 f. 3 hükmüne dayanılmaktadır. MK m. 403 f. 3 hükmü Türk Medeni Kanunu'nun vasi hakkındaki hükümlerinin prensip olarak kayyım hakkında da uygulanacağını öngörmektedir[271]. Bunun yanı sıra, MK m. 444 hükmünün uygulanması sonucunun yerindeliği her bir kayyımlık türü bakımından aşağıdaki şekilde açıklanmaktadır:

Temsil kayyımı, bir kişinin fiilî veya hukuki bir engel sebebiyle belirli bir işini kendi başına görebilecek veya kendisini temsil ettirecek durumda bulunmadığı hâllerde söz konusu olur[272]. MK m. 459 uyarınca, kendisine münferit bir işin görülmesi görevi verilen kayyım, vesayet makamının talimatına aynen uymak zorundadır[273]. Bu çerçevede MK m. 444 hükmünün temsil kayyımlığında uygulanacağı kabul edilmektedir[274].

MK m. 427 uyarınca tesis edilen yönetim kayyımlığı bakımından da MK m. 444 hükmünün uygulanacağı kabul edilmektedir[275]. Malvarlığını yönetme gücünden mahrum bir kişinin, olağan yönetim sınırlarını aşan tasarruflar için MK m. 460 f. 2 anlamındaki izni kendi başına vermesi mümkün değildir. Taşınmaz satışı olağan yönetim sınırlarını aşan bir tasarruf niteliği taşımaktadır[276].

---

269 Yukarıda bkz. Bölüm I, B, 2.

270 **Riemer**, § 6, N. 59; **Schraner**, s. 235; **Guler**, Art. 404, N. 4.

271 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2099; **Geiser**, Art. 421/422, N. 7.

272 **Dural/Gümüş/Öğüz**, N. 2224; **Schraner**, s. 236.

273 **Schraner**, s. 236.

274 **Spitzer**, s. 115; **Riemer**, § 6, N. 58; **Guler**, Art. 404, N. 4; **Schraner**, s. 236. MK. m. 444 hükmünün temsil kayyımlığı bakımından uygulama bulacağı yönünde: Yarg. 2. HD., T. 19.12.2012, E. 2011/20712, K. 2012/30867 (Lexpera, 06.07.2026). Paylı mülkiyet payının devri hâlinde MK m. 462 b. 1 hükmünün temsil kayyımlığı bakımından uygulama bulacağı yönünde: BGE 58 II 395/396.

275 **Egger**, Art. 421, N. 19; **Spitzer**, s. 115; **Schumacher-Bauer**, s. 187; **Riemer**, § 6, N. 58; **Guler**, Art. 404, N. 4.

276 **Spitzer**, s. 115. Taşınmazların satışı söz konusu olduğunda, MK m. 444 hükmünün ancak yönetim kayyımlığı altındaki kişinin kendisi MK m. 460 f. 2 anlamında rıza gösteremediği takdirde uygulanabileceği fikrinde: **Schnyder**, Bernhard/**Murer**, Erwin: Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Band II, 3. Abteilung: Das Vormundschaftsrecht, 1. Teilband: Systematischer Teil und Kommentar zu den Art. 360-397 ZGB, 3. Auflage, Stämpfli, Bern 1984, Art. 393, N. 27.

İradi (isteğe bağlı) kayyım, ergin bir kişiye onun işlerini gerektiği gibi yönetemediği durumda kendi isteği üzerine atanır (MK m. 428; MK m. 408). Bu durumdaki bir kişi kural olarak, taşınmazların satışı gibi önemli bir işlemde işlemin yerindeliğini değerlendirebilecek ve kayyımı denetleyebilecek durumda değildir. Bu doğrultuda MK m. 444 hükmünün iradi kayyımlık hâlinde de uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir[277].

3. Yasal Danışmanlık Altındaki Kişi

Yönetim danışmanlığı (MK m. 429 f. 2) ve karma danışmanlıkta, yasal danışmanın görevleri arasında kendisine yasal danışman tayin edilen kişinin temsili görevi yer alır[278]. Belirtilen yasal danışmanlık türlerinde yasal danışmanın temsil yetkileri aynı olup bu yetkiler nitelikleri itibarıyla vasinin ilgili görevlerine tekabül eder[279]. Bu yüzden bu yasal danışmanlık türlerinde MK m. 444 hükmünün uygulanacağı kabul edilmektedir[280]. Katılım danışmanlığında (MK m. 429 f. 1) ise danışman korunmaya muhtaç kişinin yasal temsilcisi değildir; sadece kanunda sınırlı olarak sayılan hukuki işlemlere katılır[281]. Sayılmış olan işlemler için yasal danışmanın katılımı yeterli olup vesayet makamlarının onayı gerekli değildir[282]. Bu nedenle MK m. 444 hükmü katılım danışmanlığına uygulanmaz[283].

V. MK m. 444 HÜKMÜNÜN İHLALİNDEN DOĞAN ZARARLARDAN SORUMLULUK

Kısıtlıya ait taşınmazın satışı sürecinin vesayet organları tarafından özen yükümlülüğüne (MK m. 466) aykırı şekilde yürütülmesi -sözleşmenin

---

277 **Riemer**, § 6, N. 58; **Guler**, Art. 404, N. 4. Aksi yönde: **Spitzer**, s. 117; **Schraner**, s. 238; **Schnyder/Murer**, Art. 394, N. 28. Revizyon öncesi İsviçre hukukunda uygulamanın onay gerekliliği yönünde kesinleştiği yönünde: **Guler**, Art. 404, N. 4.

278 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2099; **Schraner**, s. 236; **Schnyder/Murer**, Art. 395, N. 141; **Geiser**, Art. 421/422, N. 8. Bu doğrultuda olarak bkz. BGE 80 II 14; BGE 85 II 464. Kayyımın yalnız malvarlığının yönetimi ve korunmasına yönelik işleri yapabileceği ve bunun ötesine geçen tasarruf işlemleri için özel bir izin gerektiği öngörülen MK m. 460 (ZGB aArt. 419) hükmünün, yönetim danışmanı için de geçerli olduğu; kendisine danışman atanan kişinin bu hükümde belirtilen izni vermeye hukuken ehliyetsiz olduğu, bu nedenle bu iznin her zaman vesayet makamı tarafından verilmesi gerektiği yönünde: BGE 60 II 10.

279 **Riemer**, § 5, N. 48.

280 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2099; **Egger**, Art. 404, N. 3; **Spitzer**, s. 117; **Schnyder/Murer**, Art. 395, N. 141; **Riemer**, § 5, N. 48; **Schraner**, s. 236, s. 238; **Guler**, Art. 404, N. 4, Art. 421/422, N. 8.

281 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2099; **Schraner**, s. 237.

282 **Schraner**, s. 237; **Riemer**, § 5, N. 25; **Schnyder/Murer**, Art. 395, N. 107.

283 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2099; **Egger**, Art. 404, N. 3; **Spitzer**, s. 117; **Riemer**, § 5, N. 25; **Schraner**, s. 237; **Guler**, Art. 404, N. 4, Art. 421/422, N. 9.

geçerliliği açısından tamamlayıcı unsur niteliği taşıyan onay koşulunun bulunmaması ihtimali dışında[284]- satış sözleşmesinin geçersizliği sonucunu doğurmaz. Örneğin, kısıtlının menfaatleri gerektirmediği hâlde taşınmazın satılması veya haklı bir neden bulunmaksızın açık artırma yerine pazarlık usulünün tercih edilmesi kural olarak yapılan satış sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez. Bu tür durumlarda vesayet altındaki kişinin uğradığı zararlardan ötürü MK 468 uyarınca devletin sorumluluğu veya MK 467 uyarınca vasinin sorumluluğu söz konusu olabilir[285].

MK m. 466 hükmüne göre: "*Vesayet organları ve vesayet işleriyle görevlendirilmiş olan diğer kişiler, bu görevlerini yerine getirirlerken iyi bir yönetimin gerektirdiği özeni göstermekle yükümlüdürler.*" MK m. 444 hükmünün ihlalinin yol açtığı zararlardan ötürü sorumluluk MK m. 466 ve devamı hükümlerine tabidir[286]; bu hükümler uyarınca devletin sorumluluğu ve vasinin sorumluluğu söz konusu olur[287]. Vasinin sorumluluğu kusura dayalı sorumluluk niteliği taşırken (MK m. 467), devletin vesayet dairelerinde görevli olanların verdiği zararlardan sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hâli oluşturmaktadır (MK m. 468)[288]. MK m. 468 gereği zararı tazmin eden devlet, zararın meydana gelmesinde kusurlu olanlara rücu edecektir (MK m. 468 f. 2). Zararın meydana gelmesine kusurları ile sebep olanlar, rücu hakkını kullanan devlete karşı müteselsilen sorumlu tutulmaktadır (MK m. 468 f. 3). Bunun yanı sıra MK m. 468 f. 1 hükmünde devletin vasiye tazmin ettirilemeyen zararlardan da ikinci derecede sorumlu olduğu düzenlenmektedir[289].

MK m. 466 vd. hükümlerine tabi sorumluluğun şartlarından biri vesayet organının hukuka aykırı bir eylem veya işleminin bulunmasıdır. Vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satışı hâlinde, hukuka aykırılık şartı genel

---

284 Yukarıda bkz. Bölüm III, A, 2, b.

285 **Aepli**, s. 98; **Guler**, Art. 404, N. 13.

286 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2285; **Spitzer**, s. 115.

287 Kusura dayalı haksız fiil sorumluluğu niteliği taşıdığı yönünde: **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2286, 2290. **Akıntürk/Ateş**, s. 533; **Kılıçoğlu**, s. 619; **Zevkliler/Cumalıoğlu/Acabey**, N. 1495. Burada bir haksız fiil değil yasal bir görevin ihlali hâli mevcut olduğu, ancak özel bir düzenleme bulunmadığı için haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümlerin uygulanacağı yönünde: **Öztan**, s. 1412. 743 sayılı Medeni Kanun'un yürürlüğü döneminde vesayet organlarının sorumluluğu eMK m. 409 vd. hükümlerinde farklı esaslara göre düzenlenmişti. Karşılaştırma için bkz. **Akıntürk/Ateş**, s. 532.

288 **Kılıçoğlu**, s. 620; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2290; **Zevkliler/Cumalıoğlu/Acabey**, N. 1498.

289 **Kılıçoğlu**, s. 620; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2293. Devlete karşı tazminat davası açabilmek için vasiye karşı yapılan icra takibi sonrasında bir borç ödemeden aciz belgesinin alınmış olmasının zorunlu olduğu yönünde: **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2293.

olarak MK m. 466 hükmünde öngörülen özen yükümlülüğüne aykırılık şeklinde gerçekleşir. MK m. 444 hükmünün öngördüğü kuralların ihlali, MK m. 466 anlamındaki özen yükümlülüğüne aykırılığın somut bir görünümünü oluşturmaktadır[290].

Devletin sorumluluğu bakımından hukuka aykırılık şartı vesayet dairesinin kararının hukuka aykırı olması şeklinde ortaya çıkar[291]. Kısıtlının menfaati taşınmazın satışını zorunlu kıldığı hâlde satışın yapılmaması veya satışa engel olunması gerekirken satış kararı verilmesi, özen yükümlülüğüne aykırılık oluşturur[292]. Aynı şekilde, taşınmazın piyasa değerinin altında bir bedelle satılması hâlinde de özen yükümlülüğü ihlali gerçekleşir[293]. Vesayet makamı taşınmaza ilişkin bilirkişi raporunu gereği gibi incelemeyip rapora aykırı karar verdiğinde veya takdir edilen piyasa değerinin altındaki bir ihaleyi onayladığında özen yükümlülüğüne aykırı bir karar vermiş olur[294]. Taşınmazın açık artırma veya pazarlık yoluyla satışına, kısıtlının menfaati ve hangi usulün daha yüksek kazanç sağlayacağı ölçütleri esas alınarak karar verilmesi gerektiğinden hukuka aykırılık değerlendirmesi yalnızca satış kararını değil, satış usulünün seçimini de kapsamaktadır. Bu yüzden, satış usulünün kısıtlının menfaatlerine uygun olmaması da başlı başına bir hukuka aykırılık hâli oluşturur[295]. Vesayet makamı, pazarlık yoluyla satışın vesayet altındaki kişinin menfaatine daha uygun olduğunu dosya içeriğinden anlaması gerektiği hâlde denetim makamından bu yönde izin talep etmediğinde özen yükümlülüğüne aykırı davranmış olur[296]. Denetim makamı ise pazarlık usulü satışın vesayet altındaki kişinin menfaatine daha iyi hizmet edeceği sonucuna varmış olduğu veya somut olayın koşulları çerçevesinde bu sonuca varması gerektiği hâlde satışa onay vermeyi reddederse, ret kararı hukuka aykırı olur. Aynı şekilde, açık artırma usulünün kısıtlının menfaatlerine daha uygun olduğu hâllerde, haklı bir neden olmaksızın pazarlık yoluyla satışa izin verilmesi de hukuka aykırılık teşkil eder[297]. MK m. 466 ve devamı hükümleri-

---

290 MK m. 444 hükmüne aykırılığın hukuka aykırılık şartını gerçekleştirdiği yönünde: **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2287. Benzer yönde: **Kılıçoğlu**, s. 619.

291 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2287; **Öztan**, s. 1413.

292 **Hefti**, s. 212; **Aepli**, s. 99. MK m. 444 hükmünde öngörülen satışı talimatı verme görevini yerine getirmemesi durumunda vesayet makamı, vesayet altındaki kişiye karşı sorumluğa yol açan bir görev ihlali yapmış sayılır: **Hefti**, s. 213.

293 **Aepli**, s. 99.

294 **Aepli**, s. 100-101.

295 **Hefti**, s. 212; **Aepli**, s. 100.

296 **Aepli**, s. 100-101.

297 **Spitzer**, s. 109; **Aepli**, s. 101; **Riemer**, § 4, N. 176.

ne dayalı sorumluluk göz önüne alındığında, vesayet dairelerinin onay veya ret kararlarının gerekçelerini en azından tutanakla tespit etmelerinin faydalı olduğu öğretide belirtilmektedir[298].

Vasinin sorumluluğu bakımından hukuka aykırılık unsuru, vasinin işlem veya davranışının özen yükümlülüğünü ihlal etmesi suretiyle gerçekleşir[299]. Vasinin vesayet makamına sunmakla yükümlü olduğu raporları eksik veya gerçeğe aykırı düzenlemesi, kısıtlının taşınmazın satışı konusundaki görüşünün alınması yükümlülüğünü yerine getirmemesi (MK m. 450), vesayet makamının satış talimatına aykırı hareket etmesi veya vesayet makamının hukuka aykırı talimatına karşı itiraz yoluna başvurmayı ihmal etmesi özen yükümlülüğünün ihlaline örnek oluşturur[300]. Bunlardan başka, vasinin taşınmazın satışı karşılığında gizli bir komisyon sözü alması ya da bir aracı arkasına gizlenerek taşınmazı değerinin altında bizzat ele geçirmeye çalışması gibi davranışlar da zarar verme kastı içermeleri dolayısıyla vasinin sorumluluğunu en üst derecede doğuran hâller olarak ortaya çıkar[301]. Vurgulamak gerekir ki, 7589 sayılı Kanun ile MK m. 444 f. 2'de yer alan, vasinin açık artırma sırasında hazır bulunmasına ilişkin düzenlemenin ilga edilmiş olması, vasinin taşınmazın satışına ilişkin sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. MK m. 444 f. 2'de yapılan değişiklikle, yalnızca vasinin elektronik ortamda gerçekleştirilen açık artırma sırasında hazır bulunma görevinin bulunmadığı düzenlenmiştir. Bunun dışında, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışında, vesayet makamınca satış kararı verilmesinden taşınmazın alıcı adına tesciline kadar geçen süreçte, vasi yasal temsilci sıfatını korumakta olup bu sıfattan kaynaklanan görevlerini özenle yerine getirmekle yükümlüdür[302].

MK m. 466 vd. hükümlerine tabi sorumluluğun şartlarından biri vesayet altındaki kişinin zarara uğramış olmasıdır[303]. MK m. 466 vd. kapsamında

---

298 **Egger**, Art. 421, N. 10. Hâkim ihaleyi onaylamadığı taktirde gerekçesini kararında göstereceği yönünde: **Elpe**, s. 32. MK m. 444 f. 1'e dayalı satış talimatı bakımından aynı yönde: **Özmen**, s. 552.

299 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2287.

300 **Aepli**, s. 100. Vasinin vesayet makamının satış talimatına uygun hareket ettiği ölçüde kendisini sorumluluktan kurtarmış olacağı yönünde: **Hefti**, s. 213; **Spitzer**, s. 115; **Guler**, Art. 404, N. 10. Bu doğrultudaki bir karar için bkz. Yarg. 8. HD., T. 9.4.2019, E. 2017/10068, K. 2019/3870 (Lexpera, 06.07.2026).

301 **Aepli**, s. 101.

302 Yukarıda bkz. Bölüm III, 2, b.

303 Yarg. 4. HD. T. 10.12.2009, E. 2009/2733, K. 2009/13994 (Legalbank): Yargıtay, vasinin vesayet makamınca belirlenen azami teklif tutarını aşarak ihaleye devam etmesi nedeniyle yetkisini aştığını kabul etmekle birlikte, taşınmazın daha yüksek bedelle satılma-

düzenlenen sorumluluk, yalnızca maddi zararın tazminine yöneliktir. Vesayet görevinin hukuka aykırı şekilde yerine getirilmesi nedeniyle kişilik hakkının ihlali sonucunda manevi zarar doğması hâlinde, manevi tazminat talebi genel hükümler çerçevesinde BK m. 56 ve m. 58'e dayanılarak ileri sürülebilir[304]. Ayrıca, vesayet dairelerinin hukuka aykırı kararı ya da vasinin hukuka aykırı davranış veya işlemi ile vesayet altındaki kişinin uğradığı zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekir[305]. Zararı ispat külfeti vesayet altındaki kişinin üzerindedir (BK m. 50 f. 1)[306].

Vesayet altındaki kişinin uğradığı zarar şöyle belirlenir: Taşınmazın, vesayet altındaki kişinin menfaati gerektirmediği hâlde satılması durumunda zarar, satıştan elde edilen kazanç ile eş değer bir taşınmazın edinimi için ödenmesi gereken bedel arasındaki farktan oluşur[307]. Taşınmazın satışının kısıtlının menfaati gerektirdiği hâlde satılmaması veya gecikmeli satılması durumunda ise zarar, satış zamanında yapılmış olsaydı elde edilebilecek bedel ile fiilen elde edilen bedel arasındaki farktır[308]. Taşınmaz satışı zorunlu olarak gerçekleştirilmiş olmakla birlikte satış bedelinin piyasa değerinin altında kalması hâlinde ise zarar, fiilen elde edilen satış bedeli ile uygun bir satış yapılsaydı elde edilebilecek bedel arasındaki fark olarak belirlenir[309]. Denetim makamının pazarlık usulü bir satışa onayı veya reddinin doğurduğu zarar ise genellikle kesin olarak ispatlanamaz[310]. Bu yüzden İsviçre Federal Mahkemesi, denetim makamının pazarlık yoluyla satışa karar verilmesinden sorumluluğu için, BK m. 50 (OR Art. 42) ile ilgili içtihatlar uyarınca, vesayet altındaki kişinin zarara uğradığına dair yüksek bir ihtimalin kanıtlanmasını yeterli görmüştür[311]. Tersi durumda, yani pazarlık yerine açık artırma usulüne bağlı kalınması hâlinde, zarar elde edilen düşük sonucun yol açtığı kazanç kaybına ve açık artırma giderlerine karşılık gelecektir[312]. Öğretide bu ihtimalde, ayrıca, haklı bir neden bulunmaksızın açık artırma yoluyla yapılan satış sonucunda vesayet altındaki kişinin kredi ve itibar kaybına uğramasının

---

sı sonucunda kısıtlının herhangi bir zarara uğramadığını, aksine malvarlığının korunduğunu belirtmiştir.

304 **Oğuzman/Dural**, s. 528; **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2289; **Öztan**, s. 1413.

305 **Dural/Öğüz/Gümüş**, N. 2288; **Akıntürk/Ateş**, s. 532.

306 **Spitzer**, s. 115; **Guler**, Art. 404, N. 13. Bu doğrultuda: BGE 74 II 76.

307 **Aepli**, s. 99.

308 **Aepli**, s. 99.

309 **Aepli**, s. 99.

310 **Spitzer**, s. 116; **Guler**, Art. 404, N. 13.

311 BGE 74 II 76. Aynı doğrultuda: **Spitzer**, s. 116; **Deschenaux/Steinauer**, N. 975.

312 **Spitzer**, s. 111.

(kişilik hakkı ihlalinin) yol açtığı zararın tazmininin istenebileceği fikri öne sürülmüştür[313]. Ancak, kanun koyucunun vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın açık artırma yoluyla satılması prensibini öngördüğü (MK m. 444 f. 1) dikkate alındığında, bu yorum tarzı pek isabetli gözükmemektedir. Kanun açık artırma yoluyla satış prensibini benimserken, bu usulün taşınmazın piyasa değerine uygun bedelle satılmasını sağlamaya en elverişli yöntem olduğunu kabul etmekte[314]; bu çerçevede kısıtlının ekonomik menfaatini, kişilik hakkının korunmasına ilişkin menfaatine üstün tutmaktadır. Diğer yandan, yukarıdaki paragrafta belirtildiği gibi, öğretide, vesayet görevinin hukuka aykırı şekilde yerine getirilmesi nedeniyle kişilik hakkının ihlali sonucunda manevi zarar doğması hâlinde, manevi tazminat talebinin genel hükümler çerçevesinde BK m. 56 ve m. 58'e dayanılarak ileri sürülebileceği kabul edilmektedir.

Yukarıda belirtildiği üzere, taşınmazın satış kararı verilmeden önce ayırt etme gücüne sahip kısıtlının görüşünün dikkate alınması gerekmektedir (MK m. 450 f. 1)[315]. Kısıtlının görüşünün alınmaması vesayet makamının taşınmazın satışının kısıtlının menfaatine olup olmadığı hususundaki MK 444 f. 1 hükmüne dayalı kararını etkileyebilir ve bu nedensellik dolayısıyla zararın doğumuna yol açabilir. Buna karşılık, MK m. 444 f. 2-3 hükmünün ihlali söz konusu olan bir somut durumda, ayrıca MK m. 450 f. 1 ihlalinin de mevcut olması, yani satış işleminden önce kısıtlının görüşünün alınmamış olması, zararın artmasına etki eden bir özellik taşımaz. Zira MK m. 444 f. 2-3 hükümleri uygulanırken kısıtlının görüşünün alınması, satışın yapılıp yapılmayacağından ziyade, satışın hangi usulle yapılacağı kararını etkileyebilir. Bu çerçevede kısıtlının görüşü, satışın pazarlık yerine açık artırma yoluyla veya açık artırma yerine pazarlık yoluyla yapılmasına yol açabilir[316]. Her iki ihtimalde de zararın kapsamı, yukarıdaki paragrafta açıklanan şekilde ortaya çıkacaktır. Ayrıca, MK m. 450 f. 2 hükmü gereği, vesayet altındaki kişinin satışa rıza göstermesinin, vasinin ve devletin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacağını vurgulamak gerekir[317]. Vesayet altındaki kişinin rızası, sorumluluğu ortadan kaldırmadığı gibi, tazminatın indirilmesi sebebi de teşkil etmeyecektir.

---

313 **Aepli**, s. 99. Benzer yönde olarak, iş hayatındaki itibarın zayıflaması tehlikesinin pazarlık yoluyla satışa başvurulmasını haklı göstereceği görüşü için yukarıda bkz. dn. 194.

314 Yukarıda bkz. Bölüm I, C.

315 Yukarıda bkz. Bölüm I, B, 2.

316 MK m. 450 f. 1 hükmüne aykırılığın MK m. 444 f. 2-3 hükümlerine aykırılığın yol açtığı zararı etkileyen bir yönü bulunmadığı konusunda bkz. BGE 74 II 76.

317 **Spitzer**, s. 115.

VI. MK m. 444 HÜKMÜNÜN KISITLININ KORUNMASI AMACI BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İsviçre'de 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku düzenlemesi kapsamında ZGB aArt. 404 hükmü ilga edilmiştir. ZGB aArt. 399-404 hükümlerinin içerdiği gibi malvarlığının yatırım şekline ilişkin hükümlere kural olarak yürürlükteki yeni düzenlemede yer verilmemiştir[318]. Bu yüzden taşınmaz satışındaki usule veya geçerlilik şartlarına ilişkin bir düzenleme federal düzeyde artık mevcut değildir[319]. Ayrıca ZGB aArt. 421-422 hükümlerinde hem vesayet makamı hem de denetim makamının katılımı öngörülen iki dereceli onay sistemi yeni düzenlemeyle birlikte yürürlükten kaldırılmıştır[320]. Hâlihazırda yürürlükte bulunan ZGB Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 hükmüne göre, taşınmazın satışı için sadece anılan makamların yerini alan yetişkin ve çocuk koruma makamının onay vermesi yeterlidir[321]. Bunun dışında, yürürlükteki ZGB Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 hükmünün genel olarak MK m. 462 b. 1 hükmüne karşılık gelen mülga ZGB aArt. 421 Ziff. 1 ile paralellik arz ettiği kanun değişikliği gerekçesinde belirtilmektedir[322].

---

318 BBl 2006 7053.

319 **Vogel**, Art. 416/417, N. 21a. Federal hukukun yeknesak bir şekilde uygulanması amacı ile malvarlığının yatırılması ve muhafazasına ilişkin hükümleri Federal Konsey çıkaracaktır: BBl 2006 7053.

320 **Meier**, s. 289. İsviçre Medeni Kanunu'nun hazırlık çalışmaları kapsamında da ZGB aArt. 421-422 hükümlerindeki iki dereceli onay sisteminin yerindeliği tartışma konusu olmuştur. ZGB aArt. 421-422 hükümlerine yönelik, Uzmanlar Komisyonu'nda (*Expertenkommission*) hantal olduğu eleştirisi yöneltilmiştir. Denetim makamının katılımının tamamen devre dışı bırakılması veya sadece çok istisnai hukuki işlemler bakımından kabul edilmesi önerilmiştir. Bu kapsamda ele alınan istisnai hukuki işlemler daha sonra MK m. 449 (ZGB aArt. 408) hükmü kapsamında yasak işlemler olarak düzenlenmiştir. Nihayetinde ZGB aArt. 422 kapsamındaki işlemlerin yüksek önem derecesinin denetim makamının katılımını haklı gösterdiği düşüncesi hâkimiyet kazanmış ve ZGB aArt. 421-422 hükümleri nihai hâli ile yasalaşmıştır: **Egger**, Art. 421, N. 2. Yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu ile ZGB aArt. 421-422 hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

321 **Vogel**, Art. 416/417 ZGB, N. 20-21.

322 BBl 2006 7057. Türk hukuku öğretisinde, İsviçre Medeni Kanunu'nda gerçekleşen reform örnek alınarak, Türk Medeni Kanunu'nun "*Aile Hukuku*" başlıklı ikinci kitabının üçüncü kısmının "*Yetişkinlerin Korunması*" başlığı altında düzenlenmesine yönelik değişiklik önerisinde bulunulmuş; bu kapsamda ZGB Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 hükmüne paralel bir hüküm düzenlenmesi teklif edilmiştir. Bkz. **Yavuz**, Cevdet/**Erlüle**, Fulya/ **Topuz**, Murat: Yeni Vesayet Hukukuna Doğru: Yetişkinlerin Korunması Hukuku (İsviçre Örneği), Beta, İstanbul 2017, s. 186-187.

İsviçre hukukundaki bu değişiklik incelendiğinde, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazın satışına ilişkin denetimin muhafaza edildiği ancak onay sürecinin sadeleştirildiği belirlenmektedir. Taşınmazların vesayet altındaki kişi bakımından güvenli ve korunmaya değer bir malvarlığı unsuru olduğu yönündeki temel yaklaşım İsviçre hukukunda varlığını sürdürmektedir.

Yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu gerekçesinde, taşınmazın satışının açık artırma yoluyla yapılması prensibinin öngörüldüğü eski düzenlemenin (ZGB aArt. 404 Abs. 2-3) artık geçerliliğini yitirdiği belirtilmektedir[323]. Bununla birlikte, yetişkin ve çocuk koruma makamı, muhtemel bir taşınmaz satışının hangi usule tabi olarak yürütüleceğini hâlen daha somut olay bazında değerlendirmek ve karar vermek zorundadır. Ayrıca kısmen kanton düzeyinde, kanun veya yönetmelik seviyesinde satış usulleri öngörülmüştür[324]. Örneğin, Valais Kantonu Medeni Kanun'un Uygulanması Hakkında Kanun[325] m. 35 veya Thurgau Kantonu Yetişkin ve Çocuk Koruma Yönetmeliği[326] § 87 hükümlerinde bugün hâlen daha taşınmazın açık artırma yoluyla satılması prensibi benimsenmektedir. Dolayısıyla, İsviçre hukukunda açık artırma prensibinin tamamen terk edilmediği ortaya çıkmaktadır.

Açık artırma yoluyla satışın temel özelliği, satış sürecinin aleniyet prensibine uygun olarak, önceden belirlenmiş, şeffaf kurallar çerçevesinde yürütülmesidir. Satışın belirli bir yer ve zamanda gerçekleştirilmesi, teklif vermek isteyen herkesin ihaleye katılabilmesine imkân tanımakta; böylece çok sayıda isteklinin serbestçe rekabet ettiği bir piyasa ortamı oluşmaktadır. Bu yönüyle açık artırma, arz ve talebin aynı anda bir araya geldiği ve serbest rekabete dayalı piyasa koşullarının tesis edildiği bir satış usulü olarak ortaya çıkmaktadır. Bu yapı, hukuki ve ekonomik açıdan taşınmazın piyasa değerine en yakın bedelle satılmasını sağlamaya elverişlidir[327]. Bu yüzden, vesayet altındaki kişinin malvarlığının korunması amacı bakımından açık artırma usulü, satış bedelinin serbest rekabete dayalı piyasa koşullarında belirlenmesini temin eden önemli bir güvence işlevi görmektedir. Bununla birlikte, vurgulanmalıdır ki, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların açık artırma yoluyla satılması prensibinin temel gerekçesi, bu usulle her somut olayda en

---

323 BBl 2006 7055.

324 **Vogel**, Art. 416/417, N. 21a.

325 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch: https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/211.1

326 Verordnung des Obergerichts zum Kindes- und Erwachsenenschutz: https://www.rechtsbuch.tg.ch/app/de/texts_of_law/211.24 (Erişim Tarihi: 10.07.2026)

327 Açık artırma yoluyla satışın belirtilen olumlu yönleri hakkında bkz. **Sadioğlu**, F. Ceren: Artırma Yoluyla Satış, On İki Levha, İstanbul 2020, s. 47-49.

yüksek satış bedelinin elde edilebilir olması değildir. Açık artırma her somut olayda en yüksek satış bedeline ulaşılmasını garanti etmez. Asıl gerekçe, açık artırmanın satış bedelinin serbest rekabete dayalı piyasa koşulları içinde, aleni ve şeffaf bir usul çerçevesinde, denetlenebilir şekilde belirlenmesine imkân tanımasıdır. Açık artırma usulünün sağladığı en önemli güvencelerden biri, kısıtlının menfaatini koruma amacına uygunluğu denetlenebilir hâle getirmesidir. Bu usul, yalnızca kısıtlının korunmasına hizmet etmemekte, aynı zamanda satış usulünün bu amaca uygun olarak yürütülüp yürütülmediğinin sonradan denetlenmesine de imkân tanımaktadır. Ayrıca, devletin vesayet görevinin hukuka aykırı şekilde yürütülmesinden doğan kusursuz sorumluluğu (MK m. 468) dikkate alındığında, satış sürecinin aleni, şeffaf ve denetlenebilir bir usule tabi tutulması, vesayet görevinin hukuka uygun şekilde yerine getirilip getirilmediğinin sonradan nesnel ölçütler çerçevesinde değerlendirilmesine imkân tanımaktadır. Bu yönüyle açık artırma usulü, devletin kusursuz sorumluluğunun şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti bakımından önemli bir denetim ve ispat işlevi görmektedir. Bu çerçevede, MK m. 444 f. 1 hükmünde açık artırma yoluyla satış prensibinin muhafaza edilmesi isabetlidir.

Vesayet makamı, vesayet ilişkisinin sürekli gözetiminden sorumlu olup vasinin atanması (MK m. 413 vd.), denetlenmesi (MK m. 461), rapor ve hesapların incelenmesi (MK m. 464), izin gerektiren işlemlere karar verilmesi (MK m. 462) gibi görevleri nedeniyle kısıtlının kişisel ve malvarlığına ilişkin durumunu yakından takip eder. Bu yüzden vesayet makamı, kısıtlının kişisel ve malvarlığına ilişkin durumu hakkında denetim makamına göre daha yakından bilgi sahibidir. Diğer yandan, MK m. 444 f. 1 gereği satış kararını veren makam da vesayet makamıdır. Kısıtlının menfaatinin neden taşınmazın satılmasını gerektirdiğini ve elde edilecek bedelin nasıl kullanılacağını vesayet makamı zaten değerlendirmiştir. Dosya üzerinden ve önemli hukuki işlemler (MK m. 463; MK m. 444 f. 3) bakımından istisnai olarak devreye giren denetim makamının vesayet ilişkisinin yürütülmesine ilişkin sürekli bir gözetim görevi bulunmamaktadır. Bu nedenle, aslında pazarlık yoluyla satış usulünün kısıtlının menfaatine hizmet edip etmediğinin incelenmesi konusunda vesayet makamı daha elverişli konumdadır. Buna rağmen, MK m. 444 f. 3 hükmünde denetim makamının izninin aranmasının nedeni, vesayet makamının kısıtlının menfaatine ilişkin incelemesinin bağımsız bir yargısal makam tarafından denetlenmesini temin etmektir. Zira pazarlık yoluyla satış, açık artırmaya kıyasla satışın koşulları ve bedelinin belirlenmesi bakımından daha geniş bir takdir yetkisinin kullanılmasını gerektirmekte ve bu durum kısıtlının menfaatinin zedelenmesi riskini artıra-

bilmektedir. İşte bu noktada, pazarlık yoluyla satışa dair belirtilen risklerin bertaraf edilmesinin tek yolunun denetim makamından izin alınması olup olmadığını incelemek gerekir. MK m. 444 f. 3 hükmünün koruma amacı Tüzük m. 27 hükmünde öngörülen usul ile temin edilebiliyorsa, denetim makamının izni zorunlu olmayabilir.

Tüzük m. 27 hükmü incelendiğinde Türk hukukunda pazarlık yoluyla satış usulünün açık artırma usulüne yakın bir düzenlemeye tabi tutulduğu görülmektedir. 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu öncesinde İsviçre hukukunda, denetim makamının pazarlık yoluyla satış işlemine katılımı farklı bir sisteme dayanmaktaydı. Bu dönemde, öncelikle vesayet altındaki kişi ile belirli bir istekli arasında satış sözleşmesi yapılmakta; daha sonra yapılan sözleşme denetim makamının onayına sunulmaktaydı. Benzer şekilde, Türk hukukunda da 743 sayılı Medeni Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde pazarlık yoluyla satış, vesayet altındaki kişi ile münferit bir alıcı arasında satış sözleşmesinin kurulması suretiyle gerçekleştirilmekteydi[328]. Buna karşılık, 10.08.2003 tarihinde yürürlüğe giren Tüzük m. 27 ile pazarlık yoluyla satış usulü ayrıntılı biçimde düzenlenmiş; Tüzük m. 27 hükmünde pazarlıkla satışın vesayet makamının gözetimi altında ve görevlendirdiği memur tarafından gerçekleştirilmesi, satış şartları ile satış ilanına ilişkin hususların hâkim tarafından önceden belirlenmesi, ihaleye en az üç isteklinin davet edilmesi ve ihalenin en yüksek bedeli teklif edene yapılması öngörülmüştür. Ayrıca, pazarlık sonucunda gerçekleştirilen ihalenin hukuki sonuç doğurabilmesi için vesayet makamının on gün içinde ihaleyi onaylaması zorunlu tutulmuştur. Tüzük m. 27'de öngörülen bu düzenleme değerlendirildiğinde, Türk hukukunda, pazarlık yoluyla satışın da önemli ölçüde aleni, şeffaf ve denetlenebilir bir usule tabi tutulduğu görülmektedir. Diğer yandan bu düzenleme, pazarlık yoluyla satış bakımından özellikle ehliyetsizlik ve şekle aykırılık risklerini önemli ölçüde azaltmakta; muvazaalı işlemlere veya rekabeti bertaraf eden uygulamalara başvurulmasını güçleştirmektedir. Tüzük m. 27 hükmünün varlığı karşısında, MK m. 444 f. 3 hükmünün kısıtlıyı koruyucu işlevinin zayıfladığı ve MK m. 444 f. 3 hükmünün yerindeliğinin yeniden değerlendirilmesi gereği doğduğu ileri sürülebilir.

Pazarlık yoluyla satış için ayrıca denetim makamının izninin aranması, uygulamada satış sürecinin uzamasına neden olabilmektedir. Oysa MK m. 444 f. 1 hükmü uyarınca taşınmazın satışı, ancak kısıtlının menfaatinin bunu

---

328 Yukarıda bkz. Bölüm III, B, 2, b.

gerekli kıldığı hâllerde mümkündür. Satış sürecinin uzaması ise kısıtlının taşınmazın satışına yol açan menfaatinin vaktinde temin edilmesine engel oluşturabilir. Taşınmaz çoğu zaman bakım giderleri, sağlık harcamaları, eğitim giderleri veya borçların ödenmesi için satılmaktadır. Satışın gecikmesi, bu ihtiyaçların zamanında karşılanmasını engelleyebilir. Ayrıca gecikme, somut olayın özelliklerine göre uygun alıcının satıştan vazgeçmesine, elverişli piyasa koşullarının ortadan kalkmasına, taşınmazın bakımı ve muhafazasına ilişkin giderlerin artmasına veya taşınmazın piyasa değerinde meydana gelen değişiklikler nedeniyle daha düşük bir bedelle satış yapılmasına yol açabilir.

Denetim makamının pazarlıkla satış izni verirken yaptığı inceleme ile vesayet makamının satış kararı öncesinde (MK m. 444 f. 1) ve son onay aşamasında (MK m. 444 f. 2; Tüzük m. 27 f. 4) yaptığı inceleme aynı ölçüte -kısıtlının menfaati ölçütüne- dayanmaktadır. İki ayrı makamın aynı menfaat ölçütü üzerinden art arda değerlendirme yapmasının sağladığı koruma, neden olduğu gecikmeye kıyasla sınırlı gözükmektedir. Özellikle, vesayet makamının pazarlıkla satış için son aşamada vereceği onay (MK m. 444 f. 2; Tüzük m. 27 f. 4) kısıtlının menfaatinin satış işlemi tamamlanmadan önce yeniden değerlendirilmesini sağlayan yeterli bir güvence oluşturmaktadır. İsviçre hukukunda 2013 reformunda iki dereceli onay sisteminden vazgeçilmiş olması (ZGB Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4) da bu değerlendirmeyi destekleyen önemli bir gelişmedir. Tüzük m. 27 hükmünde öngörülen usul kuralları, denetim makamının vereceği iznin sağladığı korumayı önemli ölçüde ikame edebilecek nitelikte gözükmektedir.

Sonuç olarak, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların satışında açık artırma yoluyla satış prensibi kısıtlının menfaatinin korunması bakımından vazgeçilmez olup bu konuda kanun değişikliğini gerektiren bir ihtiyaç bulunmamaktadır. Bu çerçevede, pazarlık yoluyla satışın istisnai bir satış usulü olarak muhafaza edilmesi uygundur. Bununla birlikte, MK m. 444 f. 3 hükmünde öngörülen denetim makamının izni şartının yerindeliğinin yeniden değerlendirilmesi faydalı olabilir. Tüzük m. 27'de öngörülen usul kuralları ile satışın hüküm doğurabilmesi için vesayet makamının sonradan vereceği onayın birlikte sağladığı koruma dikkate alındığında, pazarlık yoluyla satışa izin verme yetkisinin denetim makamı yerine vesayet makamına bırakılması, kısıtlının korunma düzeyini önemli ölçüde zayıflatmaksızın, satış sürecinin daha sade bir usul çerçevesinde yürütülmesine katkı sağlayabilir.

SONUÇ

MK m. 444 hükmü, vesayet altındaki kişiye ait taşınmazların ancak kısıtlının menfaatinin gerekli kıldığı hâllerde satılması amacını öngörür. Bu amaç bakımından açık artırma yoluyla satış prensibinin korunması isabetlidir. Çünkü açık artırma, satış bedelinin serbest rekabete dayalı piyasa koşulları içinde, aleni, şeffaf ve denetlenebilir bir süreç içerisinde belirlenmesini sağlayarak, kısıtlının malvarlığının korunmasına ilişkin amacın en güvenilir şekilde gerçekleştirilmesine hizmet etmektedir. Bu doğrultuda, pazarlık yoluyla satışın istisnai bir satış usulü olarak muhafaza edilmesi gerekmekle birlikte, bu usule izin veren makamın denetim makamı olarak belirlenmesi hususunun yeniden değerlendirilmesi faydalı gözükmektedir. Tüzük m. 27 ile pazarlık yoluyla satış ayrıntılı usul kurallarına bağlanmış; vesayet makamının gözetimi altında yürütülen, rekabet unsurunu gözeten ve nihai olarak vesayet makamının onayına tabi olan bir satış usulü benimsenmiştir. Tüzük m. 27 hükmünde öngörülen tedbirler dikkate alındığında, kısıtlının korunması bakımından denetim makamının ayrıca izninin aranmasına duyulan ihtiyacın önemli ölçüde azaldığı söylenebilir. Üstelik MK. m. 444 f. 3 hükmü gereği denetim makamının izninin alınması, satış sürecinin uzamasına yol açarak kanunun gerçekleştirmeyi amaçladığı menfaate vaktinde erişilmesini güçleştirebilmekte ve somut olayın özelliklerine göre kısıtlının malvarlığı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Bu nedenle, açık artırma yoluyla satış prensibi ile pazarlık yoluyla satışın istisnai niteliğinin korunması kaydıyla, MK m. 444 f. 3 hükmünde öngörülen pazarlık yoluyla satışa izin verme yetkisinin denetim makamı yerine vesayet makamına bırakılması, daha sade ve işlevsel bir düzenleme oluşturabilir. Bu düzenleme önerisi, İsviçre hukukunda 1 Ocak 2013 tarihinde yürürlüğe giren yetişkin ve çocuk koruma hukuku reformu kapsamında ZGB Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 hükmünde benimsenen düzenleme tarzı ile örtüşmektedir.

KAYNAKÇA

Aepli, Hans: Die Verantwortlichkeit der vormundschaftlichen Organe, Dissertation, Verlag Studer & Walder, Freiburg 1979.

Akıntürk, Turgut/**Ateş**, Derya: Türk Medeni Hukuku, C. II: Aile Hukuku, 23. bası, Beta, İstanbul 2021.

Aydoğdu, Fatma: Vesayet Organlarının Sorumluluğu, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2025.

Caviezel, Christoph: Die Vermögensverwaltung durch den Vormund, Dissertation, Engelberger Offsetdruck, Freiburg 1988.

Curti-Forrer, Eugen: Schweizerisches Zivilgesetzbuch mit Erläuterungen, Schulthess, Zürich 1911.

Deschenaux, Henri/**Steinauer**, Paul-Henri: Personnes physiques et tutelle, Troisième édition, Stämpfli, Berne 1995.

Dural, Mustafa/**Öğüz**, Tufan/**Gümüş**, Mustafa Alper: Türk Özel Hukuku, C. III: Aile Hukuku, 16. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.

Egger, A.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, II. Band: Das Familienrecht, Dritte Abteilung: Die Vormundschaft, Art. 360-456, 2. Auflage, Schulthess, Zürich 1948.

Elpe, M. Nezih: Vasilik ve Kayyımlık Hukuku, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara 1967.

Erdem, Mehmet: "Vasinin Göreve Başlaması ve Görevinin Sona Ermesi Aşamasında Vesayet Dairelerinin Görev ve Yetkileri", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 2, 2017, s. 189-218.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin/**Özakman**, Cumhur/**Sarıal**, Enis: Aile Hukuku, 3. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1986.

Geiser, Thomas: "Art. 420-425 ZGB", Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, (Hrsg.) Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser, 2. Auflage, Helbing & Lichtenhahn, Basel 2002.

Gençcan, Ömer Uğur: Vesayet Hukuku, Yetkin, Ankara 2009.

Guler, Albert: "Art. 398-404, 413 ZGB", Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, (Hrsg.) Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser, 2. Auflage, Helbing & Lichtenhahn, Basel 2002.

Hefti, Hans: Die vormundschaftliche Amtsführung nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Stämpfli, Bern 1916.

Kaufmann, Joseph: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band II: Das Familienrecht, 3. Abteilung: Die Vormundschaft, Art. 360-456, 2. Auflage, Stämpfli, Bern 1924.

Kılıçoğlu, Ahmet M.: Aile Hukuku, 6. bası, Turhan, Ankara 2022.

Köprülü, Bülent/**Kaneti**, Selim: Aile Hukuku, 2. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1989.

Meier, Philippe: Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur, Editions Universitaires Fribourg Suisse, Fribourg 1994.

Meier, Philippe: "Droit de la tutelle et actes immobiliers: questions choisies", Revue du droit de tutelle, 2008, s. 251-292, (RDT 2008).

Oğuzman, Kemal/**Dural**, Mustafa: Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1998.

Oğuzman, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 24. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.

Özbilen, Arif Barış: "Vesayet Altındaki Kişinin Malvarlığının Yönetimi", Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, 2021, s. 706-752.

Özmen, İsmail: Vesayet Hukuku Davaları, Adalet, Ankara 1996, (Vesayet).

Özmen, İsmail: Vesayet Hukuku Davaları, Kartal Yayınevi, Ankara 2004.

Öztan, Bilge: Aile Hukuku, 6. bası, Turhan, Ankara 2015.

Riemer, Hans Michael: Grundriss des Vormundschaftsrechts, 2. Auflage, Stämpfli, Bern 1997.

Rossel, Virgile/**Mentha**, Fritz-Henri: Manuel du Droit Civil Suisse, Tome I, 2me edition, Librairie Payot & Cie, Lausanne-Genève, 1922.

Sadioğlu, F. Ceren: Artırma Yoluyla Satış, On İki Levha, İstanbul 2020.

Saymen, Ferit H./**Elbir**, Halid K.: Türk Medeni Hukuku, C. III: Aile Hukuku, 2. bası, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1960.

Schnyder, Bernhard/**Murer**, Erwin: Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Band II, 3. Abteilung: Das Vormundschaftsrecht, 1. Teilband: Systematischer Teil und Kommentar zu den Art. 360-397 ZGB, 3. Auflage, Stämpfli, Bern 1984.

Schraner, Marius: "Die Mitwirkung der Vormundschaftlichen Behörden bei der Veräusserung von Grundstücken", Freiburger Zeitschrift für Rechtsprechung, s. 231-238.

Schumacher-Bauer, Iso: Beistandschaft in der AG, Dissertation, Schulthess, Zürich 1981.

Sirmen, Lale: Eşya Hukuku, 10. bası, Yetkin, Ankara 2022.

Spitzer, G.: "Der Freihandverkauf von Mündelgrundstücken", Zeitschrift für Vormundschaftswesen, Bd. 5, 1950, s. 109-118.

Şener, Esat: Vesayet ve Velayet Hukuku, Seçkin, Ankara 1996.

Tekinay, Selahattin Sulhi: Türk Aile Hukuku, 7. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1990.

Tuor, Peter/**Schnyder**, Bernhard/**Schmid**, Jörg/**Rumo-Jungo**, Alexandra: Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Auflage, Schulthess, Zürich 2002.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet: Türk Medenî Hukuku, C. II: Aile Hukuku, 5. bası, Nurgök Matbaası, İstanbul 1965.

Vogel, Urs: "Art. 416/417 ZGB", Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, (Hrsg.) Thomas Geiser, Christiana Fountoulakis, 6. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2019.

Yavuz, Cevdet/**Erlüle**, Fulya/**Topuz**, Murat: Yeni Vesayet Hukukuna Doğru: Yetişkinlerin Korunması Hukuku (İsviçre Örneği), Beta, İstanbul 2017.

Yavuz, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, 11. bası, Beta, İstanbul 2022.

Zevkliler, Aydın/**Cumalıoğlu**, Emre/**Acabey**, Mehmet Beşir: Medeni Hukuk, C. III, Aile Hukuku, Adalet, Ankara 2024.