

AYNI SONUCA MÜNCER İKİ FARKLI HUKUKİ DÜZENLEMENİN MEVCUDİYETİNİN ESBAB-I MUCİBESİ: ALIM (İŞTİRA) HAKKI/TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

*The Reason for the Existence of two Different Legal Regulations Intended
for the Same Outcome: Right of Purchase/Preliminary Real Estate Contracts*

Ahmet Cahit İYİLİKLİ*

Oğuz ERSÖZ**

Öz

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve alım hakkı, taşınmaz satış ilişkisi doğuran hukuki işlemler arasında yer almaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ileride bir satış sözleşmesi kurulmasını hedef tutan bir önsözleşmedir. Alım hakkı ise tek taraflı bir irade beyanı ile satış sözleşmesi kurulmasını sağlayan yenilik doğuran bir haktır. Ancak uygulamada hem alım hakkı hem taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz malikinin, mülkiyeti devrinden kaçınması durumunda hak sahibine, tescile zorlama davası marifetiyle mahkeme kararının kesinleşmesini müteakip mülkiyeti tescilden önce kazanma imkânı bahşetmektedir. Dolayısıyla her iki kurumun pratikte hüküm ve sonucu aynı düzlemde bulunduğundan dolayı aynı teorik temellere dayandığı mülahazasıyla hukuki varlıkları sorgulanabilecektir. Bu nedenle pratikte aynı hüküm ve sonuç doğuran bu iki hukuki kuruma hukuk sistemimizde birlikte yer verilmesinin sebeplerinin incelenmesi gerekir. Kanun koyucunun bu iki hukuki kurumu düzenleme ihtiyacı her iki kurumun karşılaştırılması yapılmak suretiyle çalışmamızda detaylı biçimde ele alınmaktadır.

Anahtar Kelimesi: Taşınmaz, Alım Hakkı, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, Taşınmaz Maliki

Abstract

Preliminary real estate contracts and purchase agreement and the right of preemption are among the legal relationships that give rise to a real estate sale relationship. Preliminary real estate contracts is a preliminary contract intended to establish a sales contract in the future. The right of purchase is an formative right that enables the establishment of a sales contract with a unilateral declaration of intention. However, in practice, both in the right of purchase and in the preliminary real estate contracts, if owner of a real estate refrains from transferring right of ownership, the right holder entitles the ownership before registration with a lawsuit to compell registration, upon the finalization of the court decision. Therefore, since the provisions and consequences of both legal relationships meet at the same level in practice, they do not differ. Therefore, the reasons for

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 30.3.2026

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 17.7.2026

* Doç. Dr., Hâkim, Küçükçekmece Adliyesi, İstanbul/Türkiye, E-posta: aciyilikli@hotmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-8858-2580>.

** Dr. Öğr. Üyesi, Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Tekirdağ/Türkiye, E-posta: oersoz@nku.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-7698-3942>.



including these two legal relationships together in the our law system must be examined that give rise to the same provisions and consequences in practise. The legislator's need to regulate these two legal relationships together is addressed in our study with a comparison of both institutions.

Key Words: Real Estate, Right of Purchase, Preliminary Real Estate Contracts, Owner of A Real Estate

GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile alım (iştirâ) sözleşmesi, sözleşme özgürlüğünün tarafların iradeleriyle sınırlandırıldığı hukuki işlemler arasındadır. Bu sözleşme özgürlüğü sınırlandırılmaları taşınmaz mülkiyetinin iradi kısıtlamaları olarak kendisini göstermektedir. Her iki hukuki kurumun nihai amacı bir satış ilişkisi meydana getirmektir. Satış ilişkisi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tarafların bu önsözleşmeyle üstlendikleri asıl sözleşmeyi yani satış sözleşmesini yapma borcunu ifa etmeleriyle meydana gelirken, alım sözleşmesinde ise hak sahibine tanınan alım hakkının tek taraflı irade beyanı ile taşınmaz malikinin hâkimiyet alanına ulaşmasıyla ortaya çıkar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satışından farklıdır. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taraflar arasında ileride kurulacak taşınmaz satış sözleşmesinin hukuki temelini oluşturmak üzere yapılmaktadır. Nitekim 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹ m.237 hükmünde taşınmaz satışı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmek suretiyle her ikisinin de ayrı birer hukuki kurum olduklarının kanunkoyucu tarafından benimsendiği görülmektedir². Alım hakkı ise ileride tarafların bir satış sözleşmesi yapmalarına yönelik değildir. Bilakis hak sahibi alım hakkına dayanarak diğer tarafın herhangi bir irade beyanına ihtiyaç duymaksızın tek taraflı olarak satış sözleşmesini meydana getirmektedir. Her iki kurum arasında konu, hukuki nitelik, şekil, süre, şerh gibi birçok noktada önemli farklılıklar bulunmaktadır. Ancak uygulamada taşınmaz malikinin sözleşme ile üstlendiği mülkiyeti devir borcunu ifadan kaçındığı hallerde hem taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının hem de alım hakkında alım hakkı sahibinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu³ m.716 temelinde tescile zorlama (ferağa icbar) davası açarak dava neticesinde verilen mahkeme hükmünün kesinleşmesi ile tescile mahal olmaksızın taşınmaz mülkiyetini kazandığı tecessüm ve tecrübe edilmektedir. Nitekim Yargıtay uygulaması da bu yöndedir. Teoride farklı iki kurum olan ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile sair mevzuatta birbirlerinden ayrı ve bağımsız hukuki kurumlar olarak düzenlenmiş olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve alım hakkı pratikte aynı sonucu sağlamaktadır. O halde bu iki kurumun ayrı ve bağımsız varlıklarının bulunması ve mevzuatta yer verilmesi bir yanlışlık veya ihmalin sonucu mudur? sorusu akla gelebilir. Bu soruya olumsuz yanıt vermek gerekir. Zira kanun koyucunun abesle iştigal etmeyecek olması bir yana bırakıldığında dahi bu iki hukuki kuru-

¹ Resmi Gazete 4/2/2011, No 27836.

² Mustafa Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi* (1973), 4.

³ Resmi Gazete 8/12/2001, No 24607.

mun varlığının ve tercih edilmesinin farklı sebepleri ve amaçları (ratio legisleri) bulunmaktadır⁴. Bu çalışmada alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kavramları kısaca tanımlandıktan sonra bu hukuki kurumlara ilişkin hukukumuzdaki yasal düzenlemeler belirtilecektir. Sonrasında her iki kurumun karşılaştırılması birçok farklı başlık altında yapılacaktır. Çalışmamızın son kısmında ise iki kurumun birbirinden ayrı varlıklarının gerekçeleri ortaya konulacaktır.

I. ALIM (İŞTİRA) HAKKI VE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ KAVRAMLARI

A. Alım (İştira) Hakkı Kavramı

Alım (iştira) sözleşmesi, hak sahibine (alıcıya) sözleşmede öngörülen koşullarda ve zamanda sözleşme konusu taşınmazı karşı tarafa yönetilmesi gereken tek taraflı bir irade beyanıyla satın alma yetkisi tanıyan sözleşmedir⁵. Alım sözleşmesi ile hak sahibine tanınan hakka alım (iştira) hakkı adı verilmektedir⁶.

⁴ Geri alım (vefa) hakkı, taşınmazın önceki malikine (satıcıya) tek taraflı irade beyanıyla, devrettiği taşınmazını geri alım bedeli karşılığında geri alma imkânı sağlayan yenilik doğuran bir hak olarak satış sözleşmesinin taraf sıfatlarını tersine çevirmesinin dışında alım hakkı ile aynı özellikleri ve sonuçları taşıdığından dolayı çalışma kapsamı dışında bırakılarak çalışma, birbirlerine daha çok benzeyen, hatta uygulamada aynı sonucu doğuran ancak farklı kurumlar olan alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesine hasredilmiştir. Geri alım (vefa) hakkı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Haluk N. Nomer, *Vefa Hakkı* (1992), 5 vd.; Ayşe Nilay Şenol, *Teminat Amaçlı Geri Alım Sözleşmeleri* (Yetkin Yayınları 2022) 5 vd.; Pınar Güzel, 'Taşınmaz Üzerinde Geri Alım Hakkı' (2020) 11(1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 243 vd.

⁵ Fikret Eren ve İpek Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (12. Baskı, Legem Yayınevi 2024) 221; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri* (2. Bası, 1974) 178; Selahattin Sulhi Tekinay, 'İştira ve Vefa Hakları' (1987) 61(7-8-9) İstanbul Barosu Dergisi 509; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (22. Baskı, Filiz Kitabevi 2020) 601; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (7. Baskı, Yetkin Yayınları 2017) 290; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (6. Baskı, Yetkin Yayınları 2021) 459; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (15. Baskı, Yetkin Yayınları 2022) 251; Aydın Zevkililer ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (20. Bası, Vedat Kitapçılık 2020) 73; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri* (8. Basım, Der Yayınları 2018) 127; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Turhan Kitabevi 2019) 133; Murat Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti* (Seçkin Yayıncılık 2020) 463; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (9. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2016) 425; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (3. Bası, Adalet Yayınevi 2017) 281; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları 2021) 510; Ahmet Murat Arpacı, *Türk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kazanılması* (Filiz Kitabevi 2023) 91; Y. 14 HD, E 2007/5475, K 20087/7754, T 04.12.2007; 1 HD, E 2000/4392, K 2000/7733, T 13.06.2000, Lexpera. TBK m.237/2 hükmünde alım sözleşmesi kavramı kullanıldığı gibi doktrinde de büyük ölçüde bu kavram kullanılmaktadır. Alım hakkı sözleşmesi olarak adlandırıldığı da görülebilmekteyse de kanunda kullanılması ve doktrinde de büyük ölçüde böyle ifade edilmesi karşısında çalışmamızda alım (iştira) sözleşmesi kavramını tercih etmekteyiz. Alım hakkı sözleşmesi şeklindeki kullanım ve bu tercihe ilişkin gerekçeler için bkz. Harun Mirsad Günday, *Alım Hakkı* (Adalet Yayınevi 2021) 167 vd.

⁶ A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem Yayınevi 2025) 585; Mustafa Dural, *Eşya Hukuku Dersleri* (1981) 100; Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 509; Vedat Buz, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar* (Yetkin Yayınları 2005) 147; Ali Naim İnan ve Özge Yücel, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2014) 257; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n



Alım hakkı, kurucu (yaratıcı) yenilik doğurucu bir haktır⁷. Alım hakkı, alım sözleşmesi ile hak sahibine sözleşme konusu taşınmazı tek taraflı irade beyanı ile satın alma yetkisi vermektedir⁸. Alım sözleşmesinde hak sahibi (alacaklı) ve muhatap (borçlu, taşınmaz maliki) şeklindeki tarafların alım hakkı kurulmasına ilişkin irade beyanlarının hakkın konusu taşınmaz ve alım hakkı bedelini içermesi gerekmektedir⁹. Alım hakkının kullanılması taşınmazın malikinin (borçlunun) iradesine bağlı bulunmaz¹⁰. Ayrıca alım hakkının kullanılması için hak konusu taşınmazın bir başkasına satılması gibi herhangi bir şart da aranmaz¹¹. Dava açılmasına gerek bulunmaksızın hak sahibinin hakkını kullandığına ilişkin beyanını açıklaması hakkın kullanılması ve sonuçlarını doğurması için gerekli ve yeterlidir¹². Alım hakkını doğuran alım sözleşmesi üçüncü kişi lehine yapılabileceği

5) 601; Eren ve Yücer (n 5) 221; Melek Bilgin Yüce, *Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran Sözleşmeler* (Seçkin Yayıncılık 2022) 98; Ercan Akyiğit, *Yeni Borçlar Kanununa Göre Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri* (Seçkin Yayıncılık 2011) 119; Topuz (n 5) 463; Akçaal (n 5), 510; Sera Reyhani Yüksel, Gökçe Canarslan ve Semih Yünlü, *Teorik Eşya Hukuku Eşya Hukuku Cilt I* (On İki Levha Yayıncılık 2025) 237-238.

⁷ Ferit H. Saymen, *Türk Medeni Hukuku Cilt I Umumi Prensipler* (3. Bası 1960) 237; Andreas von Tuhr, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı Cilt: I-2* (Cevat Edege, 2. Baskı, 1983) 23; Ergun Özsunay, *Medeni Hukuka Giriş* (5. Bası 1986) 242; M. Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk Giriş/Kaynaklar/Temel Kavramlar* (30. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2024) 175; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. Baskı, Legem Yayınevi 2024) 64; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Medeni Hukuk* (5. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2024) 144; Serap Helvacı ve Fulya Erlüle, *Medeni Hukuk* (4. Bası, Legal Yayıncılık 2016) 26; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin Yayınları 2021) 77; Hüseyin Altaş, *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri* (Yetkin Yayınları 2014) 98; Dural (n 6) 100; Aral ve Ayrancı (n 5) 251; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 73; Erman (n 5) 127; Buz (n 6) 192; Bilgin Yüce (n 6) 98; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Harun Demirbaş, *Yenilik Doğuran Haklar* (Vedat Kitapçılık 2007) 45; Akyiğit (n 6) 119; Akçaal (n 5), 510; Mustafa Ünlütepe, *Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri* (Seçkin Yayıncılık 2021) 260. Alım hakkının hukuki niteliğinin yenilik doğuran hak olduğu görüşü doktrinde baskın olarak kabul edilmekteyse de üzerinde tümüyle ittifak edilmiş bir görüş olmadığını söylemek gerekir. Alım hakkının hukuki niteliğinin yenilik doğuran hak olduğu dışında bu hakkı doğuran alım sözleşmesinin hak sahibine yönelik bir öneri olduğu ve hakkın kullanılmasının ise kabul niteliğinde olduğu, alım sözleşmesinin bir satış vaadi olduğu, satış sözleşmesi olduğu ve şartlı bir satış sözleşmesi olduğu şeklinde başkaca görüşler de bulunmaktadır. Alım sözleşmesi ve alım hakkının hukuki niteliğine ilişkin görüşler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. M. Tahir Sebük, *Şüf'a, Vefa ve İştira Hakları* (1951) 30 vd.

⁸ Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (19. Baskı, Beta Yayıncılık 2024) 142; Rona Serozan, Başak Baysal ve Kerem Cem Sanlı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (3. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2018) 250-251; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (11. Baskı 2014) 382; Süleyman Yılmaz, *Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları 2024) 345.

⁹ Sebük (n 7) 40; Sirmen (n 6) 586.

¹⁰ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/1* (Vedat Kitapçılık 2008) 274; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 142; Esener ve Güven (n 5) 290; Sirmen (n 6) 586; Kılıçoğlu, *Borçlar Özel* (n 5) 134; Demirbaş (n 7) 46; Günday, (n 5) 148. "...Alım hakkı, bir taşınmazı, malikin satıp satmama iradesinden bağımsız olarak satın alma hakkı vermektedir..." İstanbul BAM 12 HD, E 2019/1749, K 2022/1851, T 26.12.2022, Lexpera.

¹¹ Kılıçoğlu, *Borçlar Özel* (n 5) 133. Y HGK, E 1977/989, K 1979/1507, T 07.12.1979, Lexpera.

¹² Nagehan Kırkbeşoğlu, *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2023) 45.

gibi belirli bir taşınmaz maliki lehine (eşyaya bağlı) olarak da yapılabilir¹³. Alım hakkı, hukuki işleminden (özellikle alım sözleşmesinden), ölüme bağlı tasarruftan veya miras paylaşma sözleşmesinden doğabilir¹⁴. Önalım hakkından farklı olarak kanundan doğan bir alım hakkı ise bulunmamaktadır¹⁵.

B. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Kavramı

Taşınmaz satış vaadi (gayrimenkul satış vaadi) sözleşmesi, tarafların (vaat alacaklısı ve vaat borçlusu) ileride sözleşme konusu taşınmazı konu edinen bir taşınmaz satış sözleşmesi yapmayı taahhüt ettikleri sözleşmeyi ifade etmektedir¹⁶. Bu sözleşme, taraflardan birisine veya her ikisine satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı tanımaktadır¹⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı, rızai ve ani edimli bir sözleşmedir¹⁸.

¹³ Sebük (n 7) 47; Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 510-511; Sirmen (n 6) 586 dn. 677; Ayan, Mülkiyet (n 5) 426.

¹⁴ Sebük (n 7) 25; Eren, Mülkiyet (n 5) 459; Selahattin Sulhi Tekinay, *Eşya Hukuku* (1970-71) 420; Topuz (n 5) 463; İhsan Hüseyin, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Geri Alım Hakkı* (Seçkin Yayıncılık 2022) 52.

¹⁵ Sebük (n 7) 50; Eren ve Yücer (n 5) 221; Buz (n 6) 190; Topuz (n 5) 463; Ayşe Arat, *Konut Satışında Üç Köşeli İlişkilerden Doğan Sorumluluk* (On İki Levha Yayıncılık 2018) 50.

¹⁶ Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I*, (3. Bası, 1978) 103; Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (2. Baskı, 1984) 490; Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (2. Baskı, Beta Yayıncılık 2018) 472; Eren, Mülkiyet (n 5) 235; Topuz (n 5) 169-170; Ayan, Mülkiyet (n 5) 167; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (21. Bası, Turhan Kitabevi 2017) 352; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (3. Baskı, Filiz Kitabevi 2018) 119; Elif Orta, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi* (On İki Levha Yayıncılık 2022) 19; Günhan Gönül Koşar ve Süleyman Topcuoğlu, 'Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan Hakkın Tapu Siciline Şerhinde Şerh Anlaşmasına İlişkin Değerlendirmeler' (2023) 11(22) Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 427.

¹⁷ O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Eşya Hukuku Cilt: IV/1* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2021) 681; Tandoğan (n 10) 248; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 447; Dural (n 6) 80; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 140; Tunçomağ (n 5) 175; Sirmen (n 6) 484; Aral ve Ayrancı (n 5) 241; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 71; Saibe Oktay Özdemir, 'Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbi Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukuki Sorunlar' in Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu'nun Anısına Armağan (On İki Levha Yayıncılık 2020) 611; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 273-274; Ömer Bağcı, 'Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükmü' (2016) 14(160) Legal Hukuk Dergisi 2012-2013; Şebnem Akipek Öcal, 'Taşınmazlar Üzerindeki Ayni Hakların Devrine ve Kurulmasına İlişkin Taahhüt İşlemlerinin Şekli' in *Medeni Kanun'un ve Borçlar Kanunu'nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu 1926'dan Günümüze Türk-İsviçre Medeni Hukuku 17-18-19-20 Şubat 2016 I. Cild*, (Yetkin Yayınları 2017) 567; Ahmet Nar, *Türk Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi* (Yetkin Yayınları 2023) 15-16; Caner Taştan, *Kişisel Nitelik Taşıyan Tescili İsteme Hakkı (TMK m. 716/1)* (Filiz Kitabevi 2023) 97; Mehmet Altunkaya ve Edanur Çomaklı, 'Taşınmaz Satış Vaadinin Konusunun İmkânsız Hale Gelmesi ve Hukuki Sonuçları' (2025) 5(2) Kırıkkale Hukuk Mecmuası 900; Ahmet Cahit İyilikli, 'Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz'i Halef ve Alacaklıları İle Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyidatlarla Etkisi' (2021) 18(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 972; Akyiğit (n 6) 122; Orta (n 16) 30.

¹⁸ Nar (n 17) 17 vd.



Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hukuki nitelik itibarıyla bir önsözleşmedir¹⁹. Yargıtay da istikrar kazanmış uygulamasıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir önsözleşme olduğu görüşündedir²⁰. Bu sözleşmenin ileride düzenlenecek taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurlarını içermesi gerekir²¹. Taraflar bu sözleşmeyi birbirleriyle veya bir üçüncü kişiyle yapmayı taahhüt edebilecekleri gibi sözleşmenin konusu belirli veya belirlenebilir nitelikteki bir veya birkaç taşınmaz olabilir²².

II. ALIM HAKKI VE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER

A. Alım Hakkına İlişkin Yasal Düzenlemeler

Alım sözleşmesinden doğan alım hakkı, hukukumuzda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.237-239 arasında düzenlenmektedir. TBK m.237 hükmü alım hakkını doğuran sözleşmenin şeklini, m.238 hükmü kararlaştırılabilecek süreyi ve kararlaştırılan süreyle şerh edilebileceğini ve m.239 hükmü ise devredilme ve miras yoluyla intikal hususlarını düzenlemektedir. Ayrıca 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.1009 hükmünde alım sözleşmesinden doğan hakların şerh edilebileceği ve m.736 hükmünde şerhte belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabileceği ve şerhin etkisinin her durumda şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona ereceği belirtilmektedir. 818 sayılı Borçlar Kanunu²³

¹⁹ Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi* (1959) 67 vd.; Selahattin Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1993) 144-145; Hasan Ayrancı, *Ön Sözleşme* (Yetkin Yayınları 2006) 53; Gümüş, Borçlar Genel (n 7) 194; Eren, Mülkiyet (n 5) 235; Bilgehan Çetiner, Andreas Furrer ve Markus Müller-Chen, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (On İki Levha Yayıncılık 2021) 98; İnan ve Yücel (n 6) 253; Antalya ve Topuz, *Eşya Cilt: IV/1* (n 17) 681; Aral ve Ayrancı (n 5) 241; Eren, Borçlar Genel (n 7) 355; Kılıçoğlu, Borçlar Genel (n 16) 352; Gümüş, Borçlar Özel (n 16) 119; Zevkiler ve Gökyayla (n 5) 71; Akipek Öcal (n 17) 567; Hakan Albayrak, 'Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar' (2017) 5(10) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 50; Nar (n 17) 15; Taşatan (n 17) 98; İyilikli, Şerh (n 17) 973; Altunkaya ve Çomaklı (n 17) 901; Orta (n 16) 19; Arpacı (n 5) 75; Gönül Koşar ve Topcuoğlu (n 16) 427; Ahmet Arslan, *Taşınmaz Mülkiyetinin Tescile Zorlama Davası İle Kazanılması* (Yetkin Yayınları 2021) 181. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir önsözleşme olmadığı, satış sözleşmesi olduğu yolundaki aksi yöndeki görüş için bkz. İsmet Sungurbey, *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi* (1963) 14-16; Saba Özmen ve Melek Bilgin Yüce, 'Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler' in *Prof. Dr. Hayri Domanic'e 80. Yaş Günü Armağanı II. Cilt* (Beta Yayıncılık 2001) 967; Bilgin Yüce (n 6) 92; Reyhani Yüksel, Canarslan ve Yünlü (n 6) 156.

²⁰ Y. 6 HD, E 2023/327, K 2024/486, T 05.02.2024; 7 HD, E 2021/8335, K 2022/4374, T 21.06.2022; 7 HD, E 2021/170, K 2021/680, T 15.09.2021; 14 HD, E 2013/5630, K 2013/12434, T 01.10.2013; 14 HD, E. 2010/11560, K 2010/12993, T 25.11.2010; 14 HD, E 2007/15062, K 2007/15934, T 13.12.2007; 14 HD, E 2002/2018, K 2002/2822, T 12.04.2002, Legalbank.

²¹ Topuz (n 5) 171; Ayan, Mülkiyet (n 5) 169.

²² İpek Yücer Aktürk, 'Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu' (2021) 18(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 800.

²³ Resmi Gazete 29/04/1926. No 359.

m.213 hükmünde istimlak mukavelesi adı altında alım sözleşmesi düzenlenmişti. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.237 hükmünde istimlak mukavelesi ifadesi alım sözleşmesi olarak değiştirilmiştir. Nitekim TBK m.236 hükmünün gerekçesinde²⁴ yanlış çevrilen istimlak mukavelesi ibaresinin alım sözleşmesi olarak değiştirildiği belirtilmiştir²⁵.

B. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine İlişkin Yasal Düzenlemeler

Hukukumuzda yaygın bir uygulama alanına sahip taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kanunda detaylı biçimde düzenlenmemektedir²⁶. Mevcut hükümler de sözleşmenin şekline ve şerhine ilişkindir. 6098 sayılı TBK m.237/2 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmayacağı ifade edilmektedir. 4721 sayılı TMK m.1009 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerh edilebileceği belirtilmektedir. 1512 sayılı Noterlik Kanunu²⁷ m.60 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talebi ile harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek noterlerin görevleri arasında sayılmaktadır. NK m.89 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenleme şeklinde yapılması gerektiği de vurgulanmaktadır²⁸. 2644 sayılı Tapu Kanunu²⁹ m.26 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taraflardan biri tarafından talep edildiği takdirde şerh edilebileceği düzenlenmektedir. 818 sayılı BK m.213 hükmünde gayrimenkule dair satım vaadi adıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmişti. Hükümde gayrimenkule dair satım vaadinin resmi senede rapte-dilmedikçe muteber olmayacağı belirtilmişti.

C. Mehaz İsviçre Hukukundaki Yasal Düzenlemeler

Alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer verildiğinde mehaz İsviçre hukukunda hem İsviçre Borçlar Kanunu

²⁴ Tasarının 236.maddesi teselsül nedeniyle Adalet Komisyonunda 237.madde olarak aynen kabul edilmiştir.

²⁵ [https://www.ilhanhelveiturborclarkanunu.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-237,\(Erişim 18.01.2026\)](https://www.ilhanhelveiturborclarkanunu.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-237,(Erişim 18.01.2026).). 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de alım sözleşmesi yerine yanlış çeviri sonucunda sehven istimlak mukavelesi olarak hükümde yazıldığı belirtilmekteydi. Tunçomağ (n 5) 177-178; Tekinay, Eşya (n 14) 420.

²⁶ Bunun sebebi olarak mehaz İsviçre hukukunda taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yaygın olmamasından dolayı kapsamlı düzenlemelere ihtiyaç duyulmaması sebebiyle iktibas edilebilecek kuralların azlığı gösterilmektedir. Taştan (n 17) 97.

²⁷ Resmi Gazete 5.2.1972, No 14090.

²⁸ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin adi yazılı şekilde ya da noterde onaylama suretiyle yapılması halinde sözleşme geçersiz olur. Zira noterde düzenleme biçiminde yapılması geçerlilik koşuludur ve kamu düzenindedir. Bu yöndeki kararlar için bkz. Y. 7 HD, E 2021/170, K 2021/680, T 15.09.2021; 19 HD, E 2017/4740, K 2019/5146, T 14.11.2019; 14 HD, E 2010/6611, K 2010/7988, T 08.07.2010, Lexpera.

²⁹ Resmi Gazete 29/12/1934, No 2892.



hem de İsviçre Medeni Kanunu'nda düzenlenmekteydi. TMK m.736 hükmünün mehzâ olan İsviçre Medeni Kanunu (ZGB) 683.maddesinde alım ve geri alım haklarının şerh edildiği takdirde şerh süresi boyunca her malike karşı ileri sürülebileceği ve bu hakların şerhin yapıldığı tarihten itibaren on yıl geçmekle sona ereceği düzenlenmekteydi. Ancak bu madde 04.10.1991 tarihli Federal Kanun³⁰ ile 01.01.1994 tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılmıştır. Bu hükmün kaldırılmasının sebebi olarak bunların İsviçre Borçlar Kanunu'nda (OR) düzenlenmiş olması gösterilmektedir³¹. Zira aynı kanun ile İsviçre Borçlar Kanunu'na (OR) 216a ile 216e maddeleri eklenmiştir³². Böylece bu hakların aynı anda hem Medeni Kanun hem de Borçlar Kanunu'nda düzenlenmesi İsviçre'de uygun görülmemiş ve sadece Borçlar Kanunu'nda yer almaları gerekli ve yeterli görülmüştür.

Hâlihazırda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve alım hakkı, İsviçre Borçlar Kanunu m.216 vd. hükümlerinde düzenlenmektedir. Nitekim Art. 216 OR, bu sözleşmelerin resmi biçimde yapılmasını öngörmektedir. Art 216a OR ise tapu siciline önalım ve geri alım haklarının en çok 25 yıl, alım hakkının ise en çok 10 yıl süreyle kararlaştırılabileceği ve şerh edilebileceğini düzenlemektedir³³. Ancak İsviçre hukukunda alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde şerh bakımından bir ayrım söz konusudur. Zira İsviçre Medeni Kanunu'nun (ZGB) kişisel hakların şerhine ilişkin Art. 959 ZGB hükmünde alım hakkının şerh edilebileceği düzenlenmekteyken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın ise şerh edilebileceği öngörülmemiştir. Art 216b OR ise alım hakkının aksi kararlaştırılmadıkça devredilemeyeceğini ancak miras yoluyla geçebileceğini belirtmektedir.

III. ALIM HAKKI VE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

A. Hukuki Nitelik Yönünden

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile alım hakkı, hukuki nitelik olarak birbirinden farklıdır. Alım hakkı, kurucu yenilik doğuran bir haktır³⁴. Alım hakkını doğuran alım sözleşmesi tapuda taşınmaz mülkiyetinin devri için gereken bağımsız bir

³⁰ RO1993 1404; FF1988 III 889, https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/fr?version=20101231.

³¹ <https://www.ilhanhelvaciturturkmedenikanunu.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-736>.

³² İlhan Helvacı, 'İsviçre Borçlar Kanununun Sözleşmeden Doğan Ön-Alım, Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri (İsviçre Borçlar Kanunu Madde 216/Fıkra 2, Fıkra 3, Madde 216a-216e)' (1999) 19(1-2) Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni 399; Güzel (n 4) 245.

³³ Alım hakkı için öngörülen on yıllık sürenin birçok ekonomik durumda kısa olduğu yönündeki görüş için bkz. Urs Hess-Odoni, 'Art 216a' in Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt und Wolfgang Wiegand (Hrsg), in *Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR* (4. Auflage, Helbin Lichtenhahn Verlag 2007) 1222.

³⁴ Saymen (n 7) 237; Özsunay (n 7) 242; Oğuzman ve Barlas (n 7) 175; Antalya ve Topuz, Medeni (n 7) 144; Eren ve Yücer (n 5) 222; Helvacı ve Erlüle (n 7) 26; Bilgin Yüce (n 6) 98; Akyiğit (n 6) 119; Akçaal (n 5), 510; Ünlütepe (n 7) 260; Altaş (n 7) 98.

hukuki sebep teşkil etmektedir³⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise bir önsözleşmedir³⁶. Alım hakkını doğuran alım sözleşmesi ise önsözleşme olmayıp, asıl ve başlı başına bir sözleşmedir³⁷. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak bir aynı hak ya da alım hakkı gibi bir yenilik doğuran hak olmayıp, salt bir alacak hakkıdır³⁸. Taraflar arasında bir satış sözleşmesi yapılmadığı takdirde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuda taşınmazın mülkiyetinin intikalini sağlayacak bağımsız bir hukuki sebep kabul edilemez³⁹. Dolayısıyla tapuda sadece taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak yapılan bir tescil yolsuz tescil niteliğindedir⁴⁰. Bu durumda yolsuz tescilin düzeltilmesi amacıyla (aynı hak halen varlığını koruduğu takdirde) TMK m.1025 temelinde herhangi bir zaman sınırlanmasına tabi olmayan aynı nitelikli tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir⁴¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve alım hakkını doğuran alım sözleşmesi borçlandırııcı işlemdir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan alacak hakkı da alım sözleşmesinden doğan yenilik doğurucu alım hakkı da kişisel (nispi) haktır⁴². Bu yönüyle her iki hak aynı hak olmadığından tapu kütüğüne tescil gerektirmez⁴³. Her ikisinde de sözleşmenin yapıldığı sırada taşınmazın mülkiyetinin devrini taahhüt edenin sözleşme konusu taşınmazın maliki olma zorunluluğu bulunmamaktadır⁴⁴.

³⁵ Nar (n 17) 37.

³⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 19) 144-145; Eren, Mülkiyet (n 5). 235; Ayrancı (n 19) 53; Antalya ve Topuz, Eşya Cilt: IV/1 (n 17) 681; Aral ve Ayrancı (n 5) 241; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen (n 19) 98; Kılıçoğlu, Borçlar Genel (n 16) 352; Gümüş, Borçlar Özel (n 16) 119; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 71; Akipek Öcal (n 17) 567; İyilikli, Şerh (n 17) 973; Albayrak (n 19) 50; Nar (n 17) 15; Taşatan (n 17) 98.

³⁷ Feyzioğlu (n 16) 104 dn. 71; Eren, Borçlar Genel (n 7) 358; Nar (n 17) 37; Orta (n 16) 28.

³⁸ Kocayusufpaşaoğlu (n 19) 144; Sirmen (n 6) 486; Nar (n 17) 38. Taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın bir yenilik doğuran hak olduğu yönündeki görüş için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 447; Tandoğan (n 10) 248-249.

³⁹ Kocayusufpaşaoğlu (n 19) 145; Tandoğan (n 10) 248; Oktay Özdemir (n 17) 611-612; Nar (n 17) 38; Albayrak (n 19) 67; Arslan (n 19) 193.

⁴⁰ Tekinay, Eşya (n 14) 351; Kocayusufpaşaoğlu (n 19) 145; Oktay Özdemir (n 17) 612; Bağcı (n 17) 2016. Bu halde satıcının tapu kaydının düzeltilmesi davasının hakkın kötüye kullanılması sayılabileceği belirtilmektedir. Erman (n 5) 86.

⁴¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 301; Sirmen (n 6) 317; Antalya ve Topuz, Eşya Cilt: IV/1 (n 17) 706; Yılmaz (n 8) 195; Akçaal (n 5), 311.

⁴² Serozan, Baysal ve Sanlı (n 8) 253. Alım hakkında bu husus için bkz. Hüseyin Hatemi ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Bası, Vedat Kitapçılık 2017) 18; Akyiğit (n 6) 119; Akçaal (n 5), 511; Ayan, Mülkiyet (n 5) 425. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bu husus için bkz. Çenberci (n 2) 30; Topuz (n 5) 172; Kılıçoğlu, Borçlar Özel (n 5) 116. Y. 3 HD, E 2024/2174, K 2025/337, T 16.1.2025; 3 HD, E 2022/3786, K 2022/5363, T. 1.6.2022; 3 HD, E 2018/5542, K 2019/299, T 17.1.2019; Samsun BAM 5 HD, E 2017/284, K 2017/377, T 8.6.2017, Lexpera.

⁴³ Markus Binder, 'Art 216a' in Markus Müller-Chen und Claire Huguenin (Hrsg), in *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Vertragsverhältnisse Teil 2 Art. 184-318 OR* (3. Auflage, Schulthess 2016) 259.

⁴⁴ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bu husus için bkz. Akyiğit (n 6) 122; Nar (n 17) 19; Orta (n 16)

B. Konu Yönünden

Alım hakkı uygulamada genellikle taşınmazlara ilişkin olarak tanınmaktadır. Taşınırlara ilişkin olarak alım sözleşmesi yapılmasına ve böylece taşınırları konu edinen bir alım hakkı tanınmasına da herhangi bir engel yoktur⁴⁵. Ne var ki taşınırları konu edinen bir alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesi söz konusu olamaz⁴⁶. Ayrıca taşınırların ve taşınmazların yanı sıra devri olanaklı bulunan bütün haklar ve ekonomik değer taşıyan maddi ve hukuki unsurların da alım hakkı konusu olabileceği ifade edilmektedir⁴⁷.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu ise adından da anlaşıldığı üzere taşınmazdır. TMK m.704/1 hükmünde arazi⁴⁸, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar⁴⁹ ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin⁵⁰ taşınmaz mülkiyeti konusu oluşturabileceği düzenlenmiştir. TMK m.998 hükmünde aynı unsurların tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceği belirtilmektedir⁵¹. Dolayısıyla Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz mülkiyetinin konusu sınırlı sayıda olup, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden ibarettir⁵². Bunlar, niteliğine uygun oldukları ölçüde taşınmaz satış vaadi

122. Y. 3 HD, E 2020/12193, K 2021/10356, T 20.10.2021; 8 HD, E 2014/6935, K 2014/18281, T 14.10.2014; 3 HD, E 2012/18226, K 2012/23286, T 12.11.2012; Adana BAM 1 HD, E 2020/471, K 2020/1189, T 23.11.2020; Lexpera.

⁴⁵ Sebük (n 7) 44; Tekinay, Eşya (n 14) 420; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 73; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 142; Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 509; Serozan, Baysal ve Sanlı (n 8) 254; Kılıçoğlu, Borçlar Özel (n 5) 136; Ayan, Mülkiyet (n 5) 426; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Akyiğit (n 6) 119; Günday, (n 5) 340-341; Hüseyin (n 14) 52-53.

⁴⁶ Serozan, Baysal ve Sanlı (n 8) 254; Ayan, Mülkiyet (n 5) 426.

⁴⁷ Sebük (n 7) 44; Günday, (n 5) 340.

⁴⁸ Tapu Sicil Tüzüğü'nün 9. maddesinin ilk fıkrasında arazi, sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçaları olarak tanımlanmaktadır.

⁴⁹ Tapu Sicil Tüzüğü'nün 9. maddesinin ilk fıkrasında, süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak haklarının hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edileceği düzenlenmektedir. Hükmün ikinci fıkrasında bu hakların üçüncü kişilere devredilebileceği, mirasçılara intikal edebileceği ve üzerlerinde her türlü ayni ya da kişisel hak kurulabileceği belirtilmektedir.

⁵⁰ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ikinci maddesine göre, kat mülkiyetine onu olan gayrimenkul bütününi anlatan anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bu Kanun hükümleri uyarınca bağımsız mülkiyete konu olan bölümlere bağımsız bölüm adı verilmektedir. Adı geçen Kanunun ilk maddesinde de tamamlanmış bir yapının iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabileceği hüküm altına alınmıştır.

⁵¹ TMK m.999/1 uyarınca, özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadığı takdirde tapu kütüğüne kaydolamaz. Böylece taşınmaz olmakla beraber özel mülkiyet konusu oluşturmeyen kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar taşınmaz mülkiyetinin konusu değildir.

⁵² Mehmet Ünal/Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* (13. Baskı, Savaş Yayınevi 2023) 313; Akipek,

sözleşmesinin konusunu teşkil edebilir. TMK dışındaki kanunlarda taşınmaz sayılan eşyaların taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusunu oluşturabilmeleri ise mümkün değildir⁵³. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin konusu bağlamında taşınmazın belirli olması zorunlu olmayıp, belirlenebilir olması gerekli ve yeterlidir⁵⁴. Bu arada sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmazlar tapuya kayıtlı olan taşınmazlardır⁵⁵. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar satış ve devir bakımından taşınır olarak kabul edilmektedir⁵⁶. Dolayısıyla tapuya kayıtlı olmayan taşınmazın satışı taşınır satışına ilişkin hükümlere tabidir⁵⁷.

C. Şekil Yönünden

Taşınır alım konu edinen alım sözleşmesi şekle tabi değildir⁵⁸. TBK m.237/2 uyarınca konusu taşınmaz olan alım sözleşmelerinin ise resmi şekilde yapılması gerekir. Ancak resmiyeti kazandıracak makamın hangisi olduğu hükümde belirtilmiş değildir. Bir görüşe göre alım sözleşmesine ilişkin resmi senet tapu sicil memurları tarafından düzenlenmelidir⁵⁹. Noter tarafından düzenlenen bir alım sözleşmesinin ancak yorum ya da tahvil yoluyla satış vaadi (önsözleşme)

Akıntürk ve Ateş (n 16) 456; Esener ve Güven (n 5) 211; Ertaş (n 8) 265; Ayan, Mülkiyet (n 5) 156; Yılmaz (n 8) 244; Taştan (n 17) 45; Orta (n 16) 128.

⁵³ Orta (n 16) 131.

⁵⁴ Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 72; Aral ve Ayrancı (n 5) 243; Albayrak (n 19) 56; Arslan (n 19) 183. Y. 8 HD, E 1997/4174, K 1997/7956, T 04.12.1987, Legalbank.

⁵⁵ Aral ve Ayrancı (n 5) 243; Akyiğit (n 6) 122. “...Tapusuz bir taşınmazın satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi olanaklı değildir...” Adana BAM 1 HD, E 2018/507, K 2018/547, T 4.6.2018, Lexpera. Üzerinde mülkiyet hakkı bulunan ancak tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların taşınmaz satış vaadine konu olabileceği yönünde bkz. Nar (n 17) 81 vd.; Orta (n 16) 134 vd.

⁵⁶ Y. 8 HD, E 2006/2310, K 2006/2817, T 25.04.2006, Lexpera.

⁵⁷ Y. 16 HD, E 2016/16323, K 2020/3124 T 17.09.2020, 20 HD, E 2013/138, K 2013/5203 T 07.05.2013; 20 HD, E 2012/15558, K 2013/1917, T 26.02.2013, Lexpera.

⁵⁸ Sebük (n 7) 40; Tandoğan (n 10) 278; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 142; Ayan, Mülkiyet (n 5) 427; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Arif Barış Özbilen, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü* (On İki Levha Yayıncılık 2016) 285; Mahmut Kızır, ‘6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi’ (2016) 22(3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Cilt II 1777; Kırkbeşoğlu (n 12) 45. Ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.200/1 uyarınca bir hakkın doğumu amacıyla yapılan işlemlerin yapıldıkları zamandaki miktar veya değerlerinin belirli bir parasal tutarı aştığı hallerde senetle ispat edilmeleri gerekir. Bu parasal sınır her takvim yılı başından itibaren Maliye Bakanlığı tarafından tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında arttırılarak uygulanır. Taşınır alım konu edinen bir alım sözleşmesinin değeri bu şekilde tespit edilmiş parasal sınırı aşıyorsa senetle ispat edilmelidir. Bu halde dahi yapılan hukuki işlem mevcuttur. Ancak mahkemede ileri sürülebilmesi için bir senetle yazılı olarak ispatlanmalıdır. Zira söz konusu şekil kuralı bir geçerlilik şekli olmayıp, usul hukukuna ilişkindir ve bir ispat şekli niteliğindedir. Aydın Aybay, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Bölüm* (14. Bası, Filiz Kitabevi 2016) 34; Eren, Borçlar Genel (n 7) 313.

⁵⁹ Tandoğan (n 10) 279; Tunçomağ (n 5) 178; Eren ve Yücer (n 5) 222; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 602.



olarak geçerli sayılabileceği vurgulanmaktadır⁶⁰. Diğer bir görüşe göre tapunun yanı sıra noterde yapılan bir alım sözleşmesi de geçerlidir⁶¹. Yargıtay da resmi şekilde düzenlenmesi gereken alım sözleşmesinin tapuda veya noterde düzenlenebileceği görüşündedir⁶².

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de TBK m.237/2 uyarınca resmi şekilde yapılması gerekir. 1512 sayılı NK m.60 hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noter tarafından yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Noterler sözleşmeyi düzenleme şeklinde yaparlar (NK m.89/1). Doktrinde bir görüşe göre taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemeye yetkili olan tapu müdürlükleri tarafından da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenebilir⁶³. Doktrinde diğer bir görüşe göre ise taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri Noterlik Kanunu'nda yer alan ilgili hükümlere göre düzenleneceğinden ve kanunda bu sözleşmenin düzenlenmesinin noterlere ait bir görev olduğu belirtildiğinden dolayı tapuda düzenlenmesine olanak bulunmaz⁶⁴.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.41/1 hükmünde ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme biçiminde yapılmasının zorunlu olduğu, aksi halde satıcının sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyeceği düzenlenmektedir. Böylece bu sözleşmeler de resmi şekilde yapılmalıdır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasının bir istisnasına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu m.6/2 hükmünde yer verilmiştir. Anılan hükümde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmayacağı düzenlenmektedir⁶⁵.

⁶⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 602; Esener ve Güven (n 5) 290; Aral ve Ayrancı (n 5) 252; Ayrancı (n 19) 105.

⁶¹ Tekinay, Eşya (n 14) 420; Feyzioğlu (n 16) 105-106; Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 510; Kılıçoğlu, Borçlar Özel (n 5) 136; Bilgin Yüce (n 6) 98; Özbilen (n 56) 285. Noterlere taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi tanınmasından sonra taşınmaza ilişkin satış ilişkisi doğuran alım hakkının temeli olan alım sözleşmesini de düzenleyebilecekleri düşünülebilirse de kanaatimizce bunun kabulü için sarih bir yasal düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır.

⁶² Y. 14 HD, E 2007/5475, K 2008/7754, T 04.12.2007, Lexpera.

⁶³ Tekinay, Eşya (n 14) 350; Feyzioğlu (n 16) 106; Tandoğan (n 10) 243; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 16) 490; Sirmen (n 6) 484; Dural (n 6) 81; Ertas (n 8) 306; Erman (n 5) 86; Yılmaz (n 8) 259; Akçaal (n 5), 407; Albayrak (n 19) 58; Nar (n 17) 114; Özbilen (n 56) 280; Taştan (n 17) 99 dn. 278. Uygulamada tapu müdürlükleri tarafından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlendiği pek görülmemektedir.

⁶⁴ Çenberci (n 2) 110-111.

⁶⁵ Uygulamada TOKİ tarafından hazırlanan sözleşme şartlarını içeren sözleşme, kendisine yetki verilmiş banka ile alıcı arasında imzalanmakta olup, banka, TOKİ adına hareket etmekte ve onun adına sözleşmeyi imzalamaktadır. Sözleşme, alıcı ile TOKİ arasında kurulmaktadır. Ferhat Canbolat ve Seçkin Topuz, 'Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Tarafından Yapılan Konut Satımına İlişkin Sözleşmenin Hukuki Niteliği ve Geçerliliği Sorunu' (2008) 57(3) Ankara Üniversitesi Hukuk

D. Süre Yönünden

Alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, süre bakımından farklıdır. Alım hakkı bir yenilik doğuran hak iken taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın aynı veya yenilik doğuran hak olmayıp salt alacak hakkı olduğunu ifade etmiştik. Yenilik doğuran haklar hak düşürücü süreye tabidir⁶⁶. Alacak hakları ise zamanaşımına tabidir⁶⁷. Yenilik doğuran hakkın kullanılması ile bir alacak hakkı doğduğu takdirde bu alacak hakkı zamanaşımına tabidir⁶⁸. Yenilik doğurucu niteliği haiz alım hakkı kullanıldığında meydana gelen satış ilişkisinde satış konusunun devrini ve satış bedelinin ifasını talep etme alacak haklarının zamanaşımına tabi olması böyledir.

Alım hakkı, tarafların sözleşmede belirledikleri süre içinde kullanılabilir. TBK m.238'e göre en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir. Sürenin tamamlanmasından önce uzatma mümkün olmamakla beraber sürenin sonunda yine en çok on yıl olmak koşuluyla sürenin uzatılabileceği ifade edilmektedir⁶⁹. TBK m.238 hükmünde düzenlenen on yıllık süre hak düşürücü süre niteliğindedir⁷⁰. Zira koşulları gerçekleşen bir hakkın, kullanılmaması sebebiyle sona ermesinin, bu hakkın yenilik doğuran bir hak olarak hak düşürücü süreye bağlı olması özelliğinin bir sonucu olduğu belirtilmektedir⁷¹.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, bir alacak hakkı olarak zamanaşımına tabidir. Ancak kanunda özel bir zamanaşımı öngörülmemiştir. Dolayısıyla TBK m.146 hükmünde düzenlenen on yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanır⁷². Yargıtay'a göre on yıllık zamanaşımı süresi sözleşmenin ifa olanağından itibaren işler. Ancak Yargıtay, sözleşmeyle veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye taşınmazın zilyetliğinin teslim edildiği hallerde zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda bu savunmanın TMK m.2 uyarınca dinlenmeyeceğini belirtmektedir⁷³.

Fakültesi Dergisi 169. Uygulamadaki bu husus ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu m.6/2 hükmü bir arada değerlendirildiğinde sözü edilen taşınmaz satış ve satış vaadi sözleşmelerinde adi yazılı şeklin yeterli olduğu görülmektedir.

⁶⁶ Oğuzman ve Barlas (n 7) 178; Eren, Borçlar Genel (n 7) 69; Buz (n 6) 262; Gümüş, Borçlar Genel (n 7) 80; Demirbaş (n 7) 29-30; Altaş (n 7) 105.

⁶⁷ Hatemi ve Gökyayla (n 41) 345; Oğuzman ve Öz (n 72) 620; Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (18. Bası, Beta Yayıncılık 2021) 476.

⁶⁸ Gümüş, Borçlar Genel (n 7) 80.

⁶⁹ Hess-Odoni, Art 216a (n 33) 1222; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 603; Ayan, Mülkiyet (n 5) 428; Topuz (n 5) 465-466; Akyiğit (n 6) 120; Akçaal (n 5), 511.

⁷⁰ Şenol (n 4) 248; Hüseyin (n 14) 333. Süreye bağlı hakkın olduğuna ilişkin bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 603.

⁷¹ Demirbaş (n 7) 30.

⁷² Kocayusufoğlu (n 19) 209; Çenberci (n 2) 186; Aral ve Ayrancı (n 5) 248; Akyiğit (n 6) 124; Kılıçoğlu, Borçlar Özel (n 5) 125; Akçaal (n 5), 410; Nar (n 17) 284.

⁷³ Y. 3 HD, E 2020/12193, K 2021/10356, T. 20.10.2021; 14 HD, E 2016/4048, K 2019/144, T 8.1.2019; 14 HD, E 2014/14684, K 2015/2320, T 3.3.2015, Lexpera.

E. Şerh Edilebilme Yönünden

Bir borç ilişkisinden doğan haklar ve yükümlülükler ilke olarak yalnızca borç ilişkisinin tarafları arasında hüküm ifade etmektedir. Buna borç ilişkisinin nispipliği ilkesi denir⁷⁴. Gerçekten de bir borç ilişkisinden, özellikle sözleşmeden doğan haklar yani alacak hakları nispi haklardır⁷⁵. İlke olarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülemezler⁷⁶. Ancak istisnai hallerde taşınmazları konu edinen bazı sözleşmelerden doğan nispi hakların tapu kütüğüne şerh edilmesi sayesinde bu nispi hakların ilgili taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebilmesi olanaklı kılınmıştır. Şerh edilebilecek nispi haklar sınırlı sayıdadır⁷⁷. Ancak kanunda şerh edilebileceği açıkça belirtilmiş olan nispi haklar şerh edilebilir⁷⁸.

Şerh edilebilecek nispi haklar arasında alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak da bulunmaktadır. TMK m.1009/1 hükmüne göre taşınmaz satış vaadi ve alım sözleşmesinden doğan haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir⁷⁹. Ne var ki şerh edilmeleri zorunlu değildir. Şerh edilmedikleri takdirde yalnızca muhatabına ve külli haleflerine karşı ileri sürülebilirler, cüzi haleflere karşı ise ileri sürülemezler⁸⁰. Üçüncü kişiler bu sözleşmelerin varlığını bilseler dahi ilke olarak hak sahibi mülkiyetin kendisine devrini onlardan isteyemez⁸¹. Ancak hak sahibi, borçlu taşınmaz malikinden TBK m.112 uyarınca tazminat talep edebilir. Şerh yapıldığı takdirde ise şerh süresince alım hakkı sahibi ve vaat alacaklısı haklarını üçüncü kişilere karşı ileri sürebilirler ve şerhten sonra haklarıyla bağdaşmayan hakların bertaraf edilmesini sağlayabilirler⁸².

⁷⁴ M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1* (22. Bası, Vedat Kitapçılık 2024) 29; Nomer, *Borçlar Genel* (n 65) 17-18; Gümüş, *Borçlar Genel* (n 7) 53; Özcan Günergök ve Şaban Kayıhan, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler* (2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2024) 10; Çetiner, Furrer ve Müller-Chen (n 19) 19; İnan ve Yücel (n 6) 78; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)* (11. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2016) 38.

⁷⁵ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 19) 14; Özsunay (n 7) 256; Oğuzman ve Barlas (n 7) 178.

⁷⁶ Saymen (n 7) 220; Esener ve Güven (n 5) 167; Oğuzman ve Öz (n 72) 29; Eren, *Borçlar Genel* (n 7) 18-19; Kılıçoğlu, *Borçlar Genel* (n 16) 15; Aybay (n 56) 11; Ayan, *Borçlar Genel* (n 72) 38; Ünlütepe (n 7) 220.

⁷⁷ Nomer, *Borçlar Genel* (n 65) 21; Esener ve Güven (n 5) 168; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 16) 315; Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (6. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2019) 151; Ünal ve Başpınar (n 50) 358; Gümüş, *Borçlar Genel* (n 7) 55; Taştan (n 17) 27.

⁷⁸ Saymen (n 7) 225; Özsunay (n 7) 259; Sirmen (n 6) 282; Dural (n 6) 43; Antalya ve Topuz, *Eşya Cilt: IV/1* (n 17) 679; Ünal ve Başpınar (n 50) 358; Ertaş (n 8) 169; Bilgin Yüce (n 6) 95-96; Günergök ve Kayıhan (n 72) 14.

⁷⁹ İsviçre Medeni Kanunu'nun (ZGB) kişisel hakların şerhine ilişkin Art. 959 ZGB hükmünde alım hakkının şerh edilebileceği düzenlenmekteyken, taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın şerh edilebileceği ise öngörülmemiştir.

⁸⁰ Tunçomağ (n 5) 178; Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 511; Eren ve Yücer (n 5) 224; Esener ve Güven (n 5) 290; Sirmen (n 6) 586-587; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 74; Aral ve Ayrancı (n 5) 245; Albayrak (n 19) 57; Akçaal (n 5), 511; Gönül Koşar ve Topcuoğlu (n 16) 430.

⁸¹ Sebük (n 7) 51; Eren ve Yücer (n 5) 224; Akçaal (n 5), 511.

⁸² Sebük (n 7) 59-60; Sirmen (n 6) 587; Eren ve Yücer (n 5) 199-200. "...tapu siciline şerh edilen

Şerhin yapılabilmesi için sözleşme tarafları arasında bir şerh anlaşması yapılması gerekir⁸³. Bu anlaşma, şerh edilecek nispi hakkı doğuran sözleşmede bir kayıt şeklinde yer alabileceği gibi sonradan bağımsız bir sözleşme olarak da yapılabilir⁸⁴. Alım hakkının şerh edilebilmesi için taraflar arasında böyle bir şerh anlaşması bulunmalıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise tarafların ayrıca bir şerh anlaşması yapmaları gerekmez⁸⁵. Zira bu sözleşmede 2644 sayılı Tapu Kanunu m.26/8 uyarınca taraflardan birinin talebi, şerh yapılması için gerekli ve yeterlidir. Böylece tarafların taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmakla aynı zamanda şerh konusunda da anlaştıkları varsayılmaktadır⁸⁶. Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konulacak bir hükümle sözleşmeden doğan hakkın şerh edilmeyeceğinin kararlaştırılması mümkün olduğu gibi şerhin ileride yapılacak bir şerh anlaşmasına istinaden yapılabileceği de belirlenebilir⁸⁷.

Alım hakkı ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde şerhin etki süresi bakımından aralarında farklılık vardır. Tapu Kanunu m.26/9 uyarınca taşınmaz satış

kişisel hak, aynı hak niteliğini almamakla beraber, aynılık güç ve etkisi kazanmaktadır. Bu durumda dahi kişisel hak, yine herkese karşı ileri sürülememekte ancak konusu olan taşınmazla ilgili kişilere karşı ileri sürülebilme olanağına kavuşmaktadır (Özenli, S.: Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara 1986, s. 16). Bu nedenle taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak, esasında kişisel bir hak olmakla beraber ilgili olduğu taşınmazın tapu siciline şerh edildikten sonra aynı hak tesiri de yapabilecek bir kişisel hak türü olarak kabul etmek gerekecektir (Özenli, s. 17). Kişisel (nispi) hakkın şerhinin, hak üzerinde yapacağı etki doktrinde tartışmalı olmakla birlikte çoğunluğun kabulüne göre şerhin iki etkisi vardır: Birincisi; şerh verilen kişisel hakkın konusunda borç doğuncaya kadar etkisidir ki bu şerh verilen hakla ilgili borcu "eşya ya bağlı borç" durumuna sokar. Buna göre, şerhten sonra taşınmazın her maliki kendi mülkiyeti esnasında doğacak borçla yükümlü olur. Şerhin ikinci etkisi; şerhten sonra taşınmazda hak kazanmış olanlardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenlerin haklarının bertaraf edilmesini sağlamasıdır. Buna şerhin munzam etkisi denir. Şerhin birinci etkisi ancak borcun doğumuna kadardır. Borcun doğumundan sonra rolü yoktur. Doğan borç, hangi malik zamanında doğarsa onun borcudur. Borç doğduktan sonra taşınmaz el değiştirirse borç yeni malike geçmez. İkinci yani munzam etki ise ancak borç doğduktan sonra söz konusu olur. Borç doğmadıkça bir rolü yoktur. Her iki etki bakımından da şerh kurucu bir nitelik taşır. Diğer bir ifade ile ancak şerhin yapılması ile kişisel hak sözü geçen etkileri kazanır (Oğuzman, K./Seliçi, Ö./Oktay-Özdemir, S.: Eşya Hukuku, İstanbul 2014, s. 247 vd.)..." Y. HGK, E 2015/12, K 2016/1005, T 02.11.2016, Lexpera.

⁸³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 245; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 16) 317; Antalya ve Topuz, Eşya Cilt: IV/1 (n 17) 686; Ünal ve Başpınar (n 50) 359; Ertaş (n 8) 169; Yılmaz (n 8) 178; Akçaal (n 5), 282.

⁸⁴ Ünal ve Başpınar (n 50) 359; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 16) 317; Yılmaz (n 8) 178; Albayrak (n 19) 62; Akçaal (n 5), 282; Taşatan (n 17) 29; Reyhani Yüksel, Canarslan ve Yünlü (n 6) 86.

⁸⁵ Çenberci (n 2) 38; Tunçomağ (n 5) 175; Tandoğan (n 10) 252; Eren ve Yücer (n 5) 199; Aral ve Ayrancı (n 5) 246; Ünal ve Başpınar (n 50) 360; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 246; Antalya ve Topuz, Eşya Cilt: IV/1 (n 17) 686-687; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 73; Nomer ve Ergüne (n 75) 152; Ertaş (n 8) 169; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 274; Ayan, Mülkiyet (n 5) 172; Yılmaz (n 8) 260; İyilikli, Şerh (n 17) 973; Albayrak (n 19) 62; Akçaal (n 5), 408; Taşatan (n 17) 30-31; Gönül Koşar ve Topcuoğlu (n 16) 441-442; Arslan (n 19) 187.

⁸⁶ Öz Seçer 'Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakkın Tapu Kütüğüne Şerhi' in *II. Tapu Sicili Hukuku Sempozyumu* (Seçkin Yayıncılık 2025) 92.

⁸⁷ Seçer (n 84) 92.

vaadinde şerhin etkisi şerhten itibaren beş yıldır. TBK m.238/2 ve TMK m.736/2 uyarınca alım hakkında şerhin etkisi ise şerhten itibaren on yıldır.

F. Aynı Taşınmazı Konu Edinen Birden Fazla Sözleşme Yapılması Yönünden

Alım sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri borçlandırııcı işlemdir⁸⁸. Aynı taşınmazı konu edinen birden fazla alım sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılabilir. Her iki sözleşmede de şerh yoksa birden fazla hak sahibinden hangisine taşınmaz devredilirse mülkiyeti de o kişi kazanır. Dolayısıyla birden fazla alım sözleşmesi yapılarak birden fazla kişiye alım hakkı tanınması durumunda bu kişilerden biri adına tescil yapılmasıyla artık mülkiyet o kişiye geçer ve diğer kişiler alım sözleşmesi kendileri ile yapılan sözleşmeden daha sonraki bir tarihte yapılmış olsa dahi mülkiyeti devralana karşı ilke olarak herhangi bir talep ileri süremezler. Zira sözleşmenin nispiliği ilkesi buna engeldir. Bu halde ancak taşınmaz malikinden borca aykırı davranışı sebebiyle uğradıkları zararların TBK m.112 uyarınca tazminini isteyebilirler. Esasında aynı hususun taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından da geçerli olduğu söylenmelidir. Aynı taşınmazı konu edinen birden fazla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında ileride satış vaaadinin ifası olarak akdedilen taşınmaz satış sözleşmesine dayalı olarak tapuda taşınmaz kimin adına tescil edilirse artık mülkiyeti o kazanır. Diğer vaat alacaklılarıyla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin mülkiyeti kazanan kişiyle yapılan sözleşmeden zaman itibarıyla önce yapılması önem taşımaz. Ne var ki Yargıtay, istikrar kazanan uygulamasıyla birden fazla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında önceki tarihli sözleşmeye üstünlük tanımakta ve bu sözleşmeyle hak kazanan kişinin öncelikli olduğunu kabul etmektedir⁸⁹. Bu noktada sonraki vaat alacaklısının hakkının şerh edilmesinin mülkiyetin devrinin şerhten sonra olması halinde dahi kendisinden önce kurulan satış vaadi alacaklısına karşı ileri sürülemeyeceğini belirtmektedir. Kısa bir deyişle şerhin kendisinden önceki şahsi haklara etki göstermeyeceğini vurgulamaktadır⁹⁰. Ancak Yargıtay'ın

⁸⁸ Taşınmaz satış vaadinde yalnızca taraflardan birinin satış sözleşmesi yapma borcu altına girdiği hallerde ivazlı veya ivazsız olarak sözleşmenin yapılabileceğine ilişkin bkz. Kocayusufpaşaoğlu (n 19) 86-87. Önsözleşmede olduğu üzere alım hakkını kuran sözleşmenin de ivazlı ya da ivazsız olarak kurulabileceğine ilişkin bkz. Günday, (n 5) 139. Bu hallerde sözü edilen ivaz ile taşınmaz satış sözleşmesinde kararlaştırılan satış bedeli ve alım sözleşmesindeki alım bedelinin karıştırılmaması gerektiğini de vurgulamak gerekir. Zira bahsedilen ivaz, hakkı tesis eden sözleşmeye ilişkindir.

⁸⁹ "...malikin, satış vaadi sözleşmesine konu yaptığı bir taşınmazı sonradan bir başka kişiye satış vaadinde bulunması da mümkündür. Böylesine durumlarda şahsi hakların yarışması söz konusu olur. Kural olarak da geçersiz olmadıkça veya sözleşme feshedilmedikçe yarışan şahsi haklardan önceki tarihli olanına değer tanınır..." Y. HGK, E 2017/2265, K 2017/1435, T 22.11.2017. Aynı yöndeki kararlar için bkz. Y. 15 HD, E 2020/2276, K 2021/3024, T 28.6.2021; 15 HD, E 2020/627, K 2020/3297, T 22.12.2020; 15 HD, E 2020/1382, K 2020/3287, T 21.12.2020; 14 HD, E 2013/16460, K 2014/3665, T 18.3.2014; 14 HD, E 2008/3661, K 2008/4795, T 08.04.2008, Lexpera.

⁹⁰ "...Davalının satış vaadi sözleşmesi öncelik taşıdığı için iki sözleşmeden öncelik taşıyan davalı sözleşmesine itibar gerekir. Davacının kendi sözleşmesini tapuya şerh ettirmesi bundan sonra taşınmazı alacak olanlara uyarmağa yöneliktir. Yoksa bu şerh daha önce şahsi hak elde eden

uygulamasının yerinde olmadığını ifade etmemiz gerekir⁹¹. Zira borçlandırıci işlemlerde tarih bakımından bir öncelik sonralık ilişkisi yoktur. Öncelik ilkesi borçlandırıci işlemlerde değil, tasarruf işlemlerinde geçerli olan bir ilkedir⁹². Aynı konuda birden fazla kişiyle borçlandırıci işlem yapılabilir ve geçerlilik koşulları varsa hepsi geçerlidir. Ancak tasarruf işlemi bir kez yapılabilir ve vaat alacaklılarından sadece birisine mülkiyet devredilebilir⁹³. Birden fazla yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde hangisinin tasarruf işlemine konu edilip ifasının gerçekleştirileceğine taşınmaz maliki karar verir⁹⁴. Mülkiyeti devralacak vaat alacaklısının sözleşmesinin zaman itibarıyla en geç yapılan olması da onun lehine tasarruf işlemi yapılarak mülkiyeti iktisap etmesine engel değildir/olmamalıdır.

G. Devredilebilme ve Mirasçılara İntikal Yönünden

TBK m.239/1 uyarınca, alım hakkı, aksine anlaşma olmadığı takdirde devredilemez, ancak miras yoluyla intikal eder. İlke olarak alım hakkı, üçüncü kişilere geçemez. Hak sahibinin ölümü durumunda mirasçılara geçer. Sözleşmeyle devredilebileceği belirlendiği takdirde TBK m.239/2 uyarınca alım hakkının devrinin hakkın kurulması için öngörülen şekilde yani resmi şekilde yapılması gerekir. Alım hakkı kullandıktan sonra ise artık bir alacak hakkı doğacağından bunun devri genel hükümlere göre gerçekleşir⁹⁵.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde alım hakkındaki TBK m.239 gibi bir hüküm yoktur. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak bir alacak hakkı olduğundan malvarlığında yer alır ve ölüm halinde mirasçılara intikal eder⁹⁶. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın üçüncü kişilere devri mümkündür⁹⁷. Bu bir alacak hakkı olduğundan alacağın devrinin yazılı olması gerekir (TBK m.184). Yargıtay da bu hakkın üçüncü kişilere devredilebileceğini belirtmektedir⁹⁸.

davalıyı etkilemez. Davalının daha sonra kendi sözleşmesi doğrultusunda taşınmazı tapuda iktisap etmesi durumu değiştirmez...” Y. HGK, E 1990/14-632, K 1991/41, T 06.02.1991, Legalbank.

⁹¹ Konuya ilişkin değerlendirmeler için bkz. Özmen ve Bilgin Yüce (n 19) 982 vd.; Yücer Aktürk (n 22) 809 vd.

⁹² Eren, Borçlar Genel (n 7) 185; Aral ve Ayrancı (n 5) 248; Özmen ve Bilgin Yüce (n 19) 960; Arslan (n 19) 189.

⁹³ Özmen ve Bilgin Yüce (n 19) 960.

⁹⁴ Özmen ve Bilgin Yüce (n 19) 967; Arslan (n 19) 189.

⁹⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 604.

⁹⁶ Nar (n 17) 146.

⁹⁷ Eren ve Yücer (n 5) 196; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 72; Ertaş (n 8) 307; İyilikli, Şerh (n 17) 977-978; Albayrak (n 19) 52. Vaat alacaklısının şahsının önem arz etmesi istisnadır. Nar (n 17) 149.

⁹⁸ Y. 14 HD, E 1999/5188, K 1999/6903, T 18.10.1999, Legalbank.

H. Hüküm ve Sonuçları Yönünden

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taraflardan birisine veya her ikisine de satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı tanır. Alım hakkı, hak sahibine tek taraflı irade beyanı ile satış ilişkisi kurma yetkisi tanımaktadır. Alım hakkı ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi arasında bu bakımından önemli bir farklılık vardır. Alım hakkının kullanıldığına ilişkin beyan, muhatabın hâkimiyet alanına vardığında taraflar arasında satış ilişkisi kurulur ve hak sahibi satış bedelini ödeme, taşınmaz maliki de taşınmazın mülkiyetini hak sahibine devretme borcu altına girer⁹⁹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise taraflara böyle bir yetki vermez. Diğer bir deyişle bu sözleşme, taşınmaz mülkiyetinin devri borcu doğuran bir sözleşme değildir¹⁰⁰. Vaat alacaklısının tek taraflı irade beyanı satış sözleşmesinin kurulmasını sağlama gücünden yoksun olup, satış sözleşmesinin kurulması için ayrıca tarafların birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanları gerekir¹⁰¹. Zira satış vaadi sözleşmesi, asıl sözleşme olan satış sözleşmesinin kurulmasını isteme yetkisi sağlar¹⁰². Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satış sözleşmesinin kurulmasını isteme yetkisi her iki tarafa da tanındığı takdirde borçlu taşınmaz maliki de vaat alacaklısı gibi satış sözleşmesinin yapılmasını talep edebilir. Ancak alım hakkında bu haktan yararlanıp yararlanmamak hak sahibinin takdirinde olup, borçlu taşınmaz malikinin alım hakkı sahibini taşınmazını satın almaya, yani hakkını kullanmaya zorlayabilmesi mümkün değildir¹⁰³.

Alım hakkı kullanıldıktan sonra taşınmaz maliki, taşınmaz mülkiyetini devretme borcunu yerine getirmekten kaçındığı takdirde alım hakkı sahibi TMK m.716 temelinde tescile zorlama davası açar¹⁰⁴. Dava sonucunda hâkimin verdiği karar kesinleştiğinde taşınmazın mülkiyeti, alım hakkı sahibine geçer¹⁰⁵. Bundan sonra yapılacak tescil açıklayıcı nitelikte olur¹⁰⁶.

⁹⁹ Çenberci (n 2) 22; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 602; Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 515; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 143; Sirmen (n 6) 586; Eren ve Yücer (n 5) 222; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 74; Aral ve Ayrancı (n 5) 251; Erman (n 5) 127; Topuz (n 5) 464; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Bilgin Yüce (n 6) 99; Ayan, Mülkiyet (n 5) 425; Yılmaz (n 8) 259-260, 346; Arat (n 15) 52; Orta (n 16) 29; Reyhani Yüksel, Canarslan ve Yünlü (n 6) 238.

¹⁰⁰ Yücer Aktürk (n 22) 801.

¹⁰¹ Tandoğan (n 10) 249; Orta (n 16) 28; Gönül Koşar ve Topcuoğlu (n 16) 428.

¹⁰² Tekinay, Eşya (n 14) 351; Tandoğan (n 10) 249; Kılıçoğlu, Borçlar Özel (n 5) 123; Ayan, Mülkiyet (n 5) 425; Yılmaz (n 8) 259; İyilikli, Şerh (n 17) 973.

¹⁰³ Feyzioğlu (n 16) 104 dn. 71; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 142; Arat (n 15) 50; Günday, (n 5) 148.

¹⁰⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 602; Sirmen (n 6) 586; Dural (n 6) 81; Tekinay, Eşya (n 14) 423; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 143; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 74; Ayan, Mülkiyet (n 5) 428; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Yılmaz (n 8) 346; Topuz (n 5) 465; Akyiğit (n 6) 120; Akçaal (n 5), 512; Reyhani Yüksel, Canarslan ve Yünlü (n 6) 238.

¹⁰⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 602; Dural (n 6) 81; Yavuz, Acar ve Özen (n 8) 143; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 74; Ayan, Mülkiyet (n 5) 428-429; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Yılmaz (n 8) 346; Topuz (n 5) 465; Akçaal (n 5), 512; Arpacı (n 5) 91; Reyhani Yüksel, Canarslan ve Yünlü (n 6) 238.

¹⁰⁶ Dural (n 6) 81; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 74; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 281; Ayan, Mülkiyet (n

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısı, satış sözleşmesinin yapılmasını istediğinde taşınmaz maliki borcunu ifadan yani satış sözleşmesi yapmaktan kaçınabilir. Bu durumunda açılacak dava ve hâkimin vereceği karar konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır.

Bir görüşe göre, vaat alacaklısı açacağı dava ile taşınmaz malikinin satış sözleşmesi için irade beyanında bulunmasına karar verilmesini ister¹⁰⁷. Nitekim 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu¹⁰⁸ m.105 hükmünde eda davası yoluyla davalının bir şey vermeye veya yapmaya ya da yapmamaya mahkûm edilmesi talep edilebilir. Mahkemenin kararı da taşınmaz malikinin iradesi yerine geçer ve bu kararın verilmesi üzerine vaat alacaklısı, tapu memurundan satış sözleşmesinin düzenlenmesini isteyebilir ve tapu memuru da satış sözleşmesini düzenler¹⁰⁹. Ne var ki tescilin yapılabilmesi için yine taşınmaz malikinin tescil talebi gerekir. Taşınmaz maliki tescil talebinde bulunmazsa vaat alacaklısı TMK m.716 uyarınca açacağı dava ile mülkiyeti kazanır.

İkinci bir görüşe göre, vaat alacaklısının açacağı dava sonucunda mahkemenin kararı satış sözleşmesi yerine geçer, yani satış sözleşmesi kurulur¹¹⁰. Ancak tescil yapılabilmesi için yine taşınmaz malikinin talebi gerekir. Taşınmaz maliki bu talepten kaçınırsa vaat alacaklısı TMK m.716 uyarınca açacağı dava ile mülkiyeti kazanır.

Üçüncü bir görüşe göre, vaat alacaklısı açacağı tek bir dava ile mahkemeden hem satış sözleşmesinin kurulmuş sayılmasını hem de TMK m.716 uyarınca mülkiyetin kendisine aidiyetine karar verilmesini isteyebilir¹¹¹. Böylece ikinci bir dava açılması gerekmezken tek dava üzerine hâkimin vereceği kararla mülkiyet doğrudan hak sahibine geçer¹¹². Yargıtay uygulaması da taşınmaz satış vaadinin ifası için açılan davada vaat alacaklısının doğrudan TMK m.716 uyarınca mülkiyetin kendisine aidiyetine karar verilmesini isteyebileceği ve hâkimin de buna karar verebileceği yönündedir¹¹³. Böylece iki ayrı dava söz konusu olmamaktadır.

5) 429; Yılmaz (n 8) 346; Akyiğit (n 6) 120.

¹⁰⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 457.

¹⁰⁸ Resmi Gazete 4.2.2011, No 27836.

¹⁰⁹ Ertaş (n 8) 306.

¹¹⁰ Esener ve Güven (n 5) 225; Kılıçoğlu, Borçlar Genel (n 16) 353; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 16) 472; Herdem Belen, 6098 sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh) (Beta Yayıncılık 2014) 107; Akyiğit (n 6) 123.

¹¹¹ Gürsoy, Eren ve Cansel (n 16) 492; Feyzioğlu (n 16) 103; Kocayusufoğlu (n 19) 170; Tunçomağ (n 5) 175; Tandoğan (n 10) 250; Tekinay, Eşya (n 14) 352; Serozan, Baysal ve Sanlı (n 8) 250; Orta (n 16) 207-208; Arpacı (n 5) 82-83; Arslan (n 19) 213-214.

¹¹² Eren ve Yücer (n 5) 198, 222; Zevkliler ve Gökyayla (n 5) 72; Aydoğdu ve Kahveci (n 5) 274.

¹¹³ "...Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716 ncı maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir..." Y. 7 HD, E 2022/6641, K 2023/940, T 16.02.2023. Aynı yönde bkz. Y. 1 HD, E 2022/1501, K 2022/5799, T 15.09.2022; 14

Olması gereken hukuk bağlamında vaat alacaklısının açacağı dava neticesinde mahkemenin vereceği karar taşınmaz malikinin satış sözleşmesi kurmak için gerekli olan iradesinin yerine geçmesidir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile asıl sözleşmenin kurulması için irade beyanında bulunulması borcu doğmakta olup, bu borç bir yapma borcu teşkil eder¹¹⁴. HMK m.105 hükmü gereği de hâkimin kararı bu irade beyanı yerine geçer. Buna rağmen taşınmaz maliki tapuda devir için tescil talebinde bulunmaya yanaşmadığı takdirde artık vaat alacaklısı satış sözleşmesinin ifası amacıyla TMK m.716 uyarınca dava açmalıdır. Ancak Yargıtay uygulaması taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile alım hakkı arasında pratikte herhangi bir farklılık bırakmamaktadır. Usul ekonomisi bakımından uygun ve pratik olan bu uygulamanın iki kurum arasındaki farklılığı önemli ölçüde gölgelediği bir gerçek olsa da birbirinden ayrı, bağımsız kurumlar olmalarını ortadan kaldırmaz.

I. İcra İflas Hukuku Yönünden

1. Alım (İştirâ) Hakkı ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tasarrufun İptali Davasına Konu Olup Olmayacağı Meselesi

Tasarrufun iptali davaları, şahsi nitelikli, alacaklıya takibe devamla haciz ve satış yetkisi bahşeden basit muhakeme ve genel hükümlere tabi davalardandır¹¹⁵. Şahsi bir alacak davası olduğundan bu alacağın devir ve haczi de mümkündür. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun¹¹⁶ 277 ve devamı maddelerinde düzenlenen tasarrufun iptali davası borçlunun alacaklılarına zarar veren bazı tasarruflarını davacı alacaklı bakımından onun alacağı ölçüsünde hükümsüz hale getirmeye yarayan bir fonksiyonu haizdir. Alacaklının borçlunun malvarlığı üzerinden hakkını almasına engel olan ya da cebri icranın devamını sınırlandıran, güçleştiren yahut ortadan kaldırıp borçlunun malvarlığını azaltıcı mahiyetteki zararına sebep olan hukuki fiiller tasarrufun iptali davasının konusunu oluşturacaktır¹¹⁷. Bu bağlamda ifade etmek gerekirse alacaklının alacağını elde etmesini zorlaştıran, güçleştiren, sınırlandıran veya imkânsızlaştıran hukuki işlem ve fiillerinin kural olarak iptal davasına konu olacağına tereddüt duyulmamalıdır. Ne var ki borçlu tarafından yapılan borçlandırıcı işlemler konusunda bir istisna getirmek gerekir. Zira borçlandırıcı işlemlerde mal ya da hak borçlunun malvarlığından çıkmış değildir. Tasarrufun iptali davasının konusunu borçlunun malvarlığından eksilmeye neden olan tasarruf işlemleri oluşturur. Dolayısıyla taşınmaz satış

HD, E 2016/17159, K 2019/4274, T 13.5.2019; 14 HD, E 2012/7054, K 2012/10959, T 25.09.2012; Gaziantep BAM 14 HD, E 2017/493, K 2017/562, T 23.11.2017, Lexpera.

¹¹⁴ Orta (n 16) 196.

¹¹⁵ İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok, Ömer Faruk Saçar ve Recep Aşit, *İcra ve iflas Hukuku* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025) 746-747, 757-758.

¹¹⁶ Resmi Gazete 19/6/1932, No 2128.

¹¹⁷ Ahmet Cahit İyilikli, 'Tasarrufun İptali Davalarında Kambyo Senetleri Bağlamında Alacaklı Borç İlişkisi' (2019) 7(14) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 258.

vaadi sözleşmesi ve alım (iştirâ) hakkı şahsi mahiyetli borçlandırııcı işlem niteliğinde olduğundan iptal davasına konu edilemeyecektir¹¹⁸. Bununla birlikte gerek alacak hakkı mahiyetindeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve gerekse yenilik doğuran hak niteliğindeki alım (iştirâ) hakkı şerhdilmesi mümkün olan kişisel haklar kapsamında olması sebebiyle tapuya şerh verilmeleri hâlinde tasarrufun iptali davasına konu olabilecektir¹¹⁹. Zira şerh, şahsi hakkın mahiyetini değiştirmese dahi aynı etkisi sebebiyle alacaklıların haklarını da etkilemiş olacağından iptal davasına konu olacaktır¹²⁰.

2. Alım (İştirâ) Hakkı ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Şahsi Hakkın Haczedilebilirliği

Alım (iştirâ) hakkı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine nazaran yenilik doğuran hak niteliğinde olmasına karşın her ikisi de şahsi ve nispi hak¹²¹ mahiyet ve fonksiyonu düzleminde buluşmaktadır.

Haczin konusu, parasal değer taşıyan devri ve intikali mümkün, haczi kabil mal, hak ve alacakları kapsar. Zira haczin amacı para alacağının tahsilidir. Bu sebeple ancak paraya çevrilebilecek olan haklar haczin konusunu oluşturur. Bu bağlamda ifade etmek gerekirse taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ileride yapılacak bir satış sözleşmesinin akdedilmesini taahhüt eden bir önsözleşme niteliğindedir. Alım (iştirâ) hakkı ise hak sahibine tek taraflı irade beyanıyla taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep etme yetkisi veren, yenilik doğuran bir haktır. Dolayısıyla her iki hukuki kurum temelinde birer şahsi hak olup, mülkiyetin naklini isteme yetkisi bahşederler, ancak mülkiyeti kendiliğinden devretmezler. Bu sebeple henüz tapu siciline tescil edilmiş olmayan bir aynı hak üçüncü kişilere devredilemeyeceğine göre haczi de mümkün olmayacaktır. Zira haczin amacı, borçlunun haczi kabil mallarının paraya çevrilmesi suretiyle elde edilen para marifetiyle alacaklıların tatminine matuftur. Taşınmaz mülkiyetinin iktisabı geçerli bir hukuki sebep ve tescil beyanına müstenittir. Gerek alım (iştirâ) hakkı ve gerekse taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak mülkiyetin iktisabı uygulamada TMK'nın 716. maddesine dayalı tescile zorlama davası ile sağlanmaktadır. Buna karşın hak sahibi çeşitli sebeplerle tescili talep etmekten kaçınabilecektir. Hak sahibinin tescili sağlamakta hareketsiz kalması alacaklıların alacağına kavuşmasını engelleyecektir. Bu ihtimallerde alacakların takip hukukunun bahşettiği hak ve menfaat dengesi gözetilerek himaye edilme-

¹¹⁸ A. Şahabettin Sertkaya ve Süleyman Kul, *Tasarrufun İptali Davaları* (Adalet Yayınevi 2016) 76.

¹¹⁹ Şahabettin ve Kul (n 114) 76.

¹²⁰ "...Kişisel hak mahiyetinde olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh edilmediği sürece üçüncü kişiler açısından aynı etkinlik ve aleniyet kazanmaz. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tapu siciline şerh edilmesi hâlinde İİK'nın 277. ve devamı maddelerindeki iptal davasına konu edilebilir; aksi hâlde iptale konu edilemez..." Y. 17 HD, E 2010/12302, K 2011/8522, T 03.10.2011. Aynı yönde bkz. Y. 17 HD, E 2013/7284, K 2013/7365, T 21.05.2013, Lexpera.

¹²¹ Oğuzman ve Barlas (n 7) 171; Ünlütepe (n 7) 252-253.

si gerekmektedir. İcra hukuku sistematığı, alacaklının tatminini sağlamak amacıyla borçlunun malvarlığına dâhil olan her türlü devri kabil ekonomik değer in haczine imkân tanımaktadır (İİK m. 85). Bu çerçevede, borçlunun mülkiyetinde olan ancak henüz tapu siciline tescil edilmemiş hakların durumu, İcra ve İflas Kanunu m.94 kapsamında özel bir düzenlemeye tabi tutulmuştur. Özellikle alım (iştirâ) hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların haczedilebilirliği, bu hakların şahsi hak niteliği ile İİK m.94/f.2-3 hükümlerinin uygulama alanı arasındaki teorik ve pratik uyumsuzluklar nedeniyle hukuk doktrininde ve yargısal uygulamada geniş tartışmalara yol açmaktadır.

İİK m.94/2 hükmünün uygulama alanı, borçlunun henüz tescil ettirmediği aynı haklar ile sınırlandırılmış olup, taşınmaz satış vaadi gibi şahsi hak doğuran sözleşmelerin bu madde kapsamında değerlendirilmesi hukuken tartışmalıdır. İİK m.94, “İştirak halinde tasarruf edilen mallar” başlığı altında, borçlunun tek başına malik olmadığı veya mülkiyet hakkının tapu sicilinde henüz belirmediği hallerde yapılacak haciz işlemlerini tanzim etmektedir. Maddenin birinci fıkrası, intifa hakkı ve taksim edilmemiş bir miras hissesi gibi elbirliği mülkiyetine konu hakların haczini düzenlerken; ikinci ve üçüncü fıkralar, alacaklıya borçlu adına tescil isteme veya tescil davası açma yetkisi verilmesi gibi oldukça stratejik ve müdahaleci usul hükümlerini içermektedir. Bu düzenlemeler, borçlunun kendi lehine olan tescil işlemlerini gerçekleştirmekten kaçınarak malvarlığını hacizden kaçırmasını engelleme amacı gütmektedir.

İİK m.94/2 uyarınca, borçlunun reddetmediği bir miras veya başka bir sebeple iktisap edip de henüz tapu siciline tescil ettirmediği aynı hakların borçlu adına tescili alacaklı tarafından istenebilir. Burada kanun koyucu, alacaklıya borçlunun yerine geçerek bir «tasarruf işlemi» olan tescili talep etme hakkı tanımıştır. Maddenin üçüncü fıkrası ise, borçlunun zilyetliğinde bulunan ve olağanüstü zamanaşımı gibi yollarla kazanılmış ancak tescil edilmemiş taşınmazlar için alacaklıya dava açma yetkisi verilmesini düzenlemektedir. Bu hak, icra dairesi tarafından verilen bir “yetki belgesi” aracılığıyla somutlaşır ve alacaklının borçlu adına tescil davası açmasına olanak tanır. Bu sistematik içinde, alacaklının icra dairesinden alacağı yetki belgesi ile dava açabilmesi için takibin kesinleşmiş olması ve haciz isteme hakkının doğmuş olması temel şarttır. Ancak, bu yetkinin hangi tür haklar için kullanılabileceği meselesi şahsi haklar ve aynı haklar arasındaki keskin ayırım üzerinden şekillenmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ileride yapılacak bir taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesini taahhüt eden bir önsözleşme niteliğindedir. Alım (iştirâ) hakkı ise, hak sahibine tek taraflı irade beyanı ile taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep etme yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır. Her iki hukuki kurum temelinde birer şahsi haktır ve mülkiyetin naklini isteme yetkisi verirler. Ne var ki mülkiyeti kendiliğinden devretmezler. İİK m.94/2'nin uygu-

lama alanı, borçlunun “tescilden önce ayni hak kazanması” şartına bağlıdır¹²². TMK m.705/2 uyarınca; miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararı gibi hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Bu durumlarda borçlu zaten maliktir ancak tapuda adı yazılı değildir. Dolayısıyla İİK m.94/2 alacaklıya bu eksikliği giderme yetkisi verir. Oysa taşınmaz satış vaadi veya alım hakkı sahibi olan borçlu, henüz mülkiyeti kazanmamıştır; sadece kazanmayı talep etmeye yönelik şahsi bir hakka sahiptir.

Bu noktada doktrindeki hâkim görüş, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın İİK m.94/2 kapsamında bir tescil davasına konu edilemeyeceğini savunmaktadır¹²³. Çünkü bu sözleşmelerin varlığı alacaklıya bir ayni hak bahsetmez; burada yalnızca bir alacak hakkı (şahsi hak) söz konusudur. İİK m.94/2’ye göre borçlunun henüz tescil ettirmediği “ayni hakları” bakımından uygulama alanı bulduğu için, şahsi haklar bakımından bu hükmün kıyas yoluyla uygulanması da mümkün değildir. Zira burada bir kanun boşluğu değil, kanun koyucunun bilinçli bir tercihi mevcuttur¹²⁴. Bu yaklaşım, şahsi hakların haczinin İİK m.89 uyarınca üçüncü kişilere ihbarname gönderilmesi veya İİK m.120 uyarınca icra mahkemesinden paraya çevirme usulü talep edilmesi yoluyla gerçekleştirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Buna karşın doktrin¹²⁵ ve Yargıtay¹²⁶ içtihatlarında, borçlunun sahip olduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin alacaklı tarafından tescile zorlanabildiği görülmektedir. Zira taşınmaz satış vaadi alacaklısı sözleşmeden doğan tapu iptali ve tescil hakkını ya da bu sözleşmeye dayalı haklarını üçüncü kişilere devredebilir¹²⁷. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi alacaklısının alacaklısı da icra müdürlüğü marifetiyle borçlusu satış vaadi alacaklısının şahsi hakkını haczedebilir ve borçlu adına tescil talep edebilir. Özellikle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin (borçlunun) inşaatı bitirmesine rağmen tapusunu almadığı bağımsız bölümler için alacaklı-

¹²² Salim Bozok, ‘İcra Hukukunda Borçlu Adına Tescili Talep veya Dava Etme Yetkisinin Alacaklıya Verilmesi’ (2020) 26(1) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 493.

¹²³ Uğur Bulut, *İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri* (Adalet Yayınevi 2013) 113; Bozok (n 118) 494. Bu ihtimalde İİK’nin 89. maddesi uyarınca talep hakkının haczi söz konusu olacağı hususunda bkz. Saım Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları* (8. Basım, 2004) 202.

¹²⁴ Bozok (n 118) 494.

¹²⁵ Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *İcra İflas Hukuku* (5. Baskı, Yetkin Yayınları 2019) 259; Baki Kuru, *İcra İflas Hukuku El Kitabı* (2. Baskı, Adalet Yayınevi 2013) 457; Timuçin Muşul, *İcra ve İflas Hukuku Cilt II* (6. Baskı, Adalet Yayınevi, 2013) 588; İlhan E. Postacioğlu ve Sümer Altay, *İcra Hukuku Esasları*, (5. Bası, Vedat Kitapçılık 2010) 389.

¹²⁶ “...Alacaklının İİK’nin 94. maddesi uyarınca yükleniciye ait bağımsız bölümlerin yüklenici adına tescili için dava açabilmesi icra müdürlüğü’nden alacağı yetki belgesine bağlıdır...” Y. 15 HD, T 17.02.2011, E 2010/5070, K 2011/616, Lexpera.

¹²⁷ “...Borçlar Kanunu hükümlerine göre, alacaklının, alacağını ve hakkını temlik için borçlunun muvafakatine ihtiyaç yoktur. Alacaklı hakkını temlik ettiğine göre temellük eden onun bütün haklarına halef olur. Halefiyet, İcra ve İflas Kanunu’nun 94. maddesi uyarınca verilen yetkiyi de kapsar...” Y. 14 HD, E 1997/2250, K 1997/2758, T 07.04.1997, Lexpera.

lara İİK m.94/2 uyarınca yetki verilerek tapu iptali ve tescil davası açma imkânı tanınmaktadır¹²⁸. Bu ihtimalde, satış vaadi borçlusuna İİK'nın 89. maddesi uyarınca haciz ihbarnamesi de gönderilebilecektir¹²⁹.

Kanaatimizce şahsi hakların, özellikle alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakların haczinde İİK m. 94/2'nin aynı haklar ile sınırlı kabul edilmesi durumunda, alacaklının önündeki en önemli yol İİK m.120 hükmüdür. İştirak halinde mülkiyet hisseleri veya diğer özel hakların paraya çevrilmesini düzenleyen bu madde, icra mahkemesine geniş bir takdir yetkisi tanır. İİK m.120 uyarınca, paraya çevirme usulü kanunda belirtilmemiş veya özel bir usul gerektiren hakların haczinden sonra, icra dairesi durumu icra mahkemesine bildirir. İcra mahkemesi kanunda belirtilen yöntemlerden birisine karar verebilir: Bu ihtimalde alacakların haczinde olduğu gibi, hakkın ödeme yerine geçmek üzere alacaklıya devri (İİK m. 120) tartışılabilirse de, mülkiyetin nakli gibi ağır sonuçları olan haklarda genellikle mahkeme kararı ve İİK m.120 usulü tercih edilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, vaat alacaklısının (borçlunun) hakkı haczedildiğinde, icra mahkemesinin vereceği karar ile bu hakkın satılması İİK m.94/2'ye göre daha “doğru” kabul edilmektedir. Zira İİK m.94/2 doğrudan tescili hedeflerken, İİK m.120 “hakkın kendisinin paraya çevrilmesini” hedefler. Alım hakkı ise, taşınmaz satış vaadinden farklı olarak, malikin rızasına gerek kalmaksızın hak sahibinin tek taraflı irade beyanıyla satış sözleşmesini kurabilmesine imkân tanır. Alım hakkı sahibi borçlunun, bu hakkı haczedildiğinde, alacaklı bu hakkı bizzat kullanabilecek midir?¹³⁰ Öğretide, yenilik doğuran hakların (özellikle alım hakkı gibi şahsi niteliği ağır basanların) bizzat alacaklı tarafından kullanılmasının borçlunun kişilik haklarına müdahale olabileceği tartışılmaktadır. Ancak hakkın ekonomik bir değeri varsa ve devredilebilir nitelikteyse, haczedilebileceği konusunda tereddüt duyulmamalıdır. Nitekim şerh edilmiş bir alım hakkı, tapu siciline işlendiği için üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir ve haczin konusu bu şerh üzerinden somutlaşır. Dolayısıyla alım hakkının haczi durumunda, icra mahkemesi İİK m.120 kapsamında bir karar vererek, alacaklıya bu hakkı kullanma (satış beyanında bulunma) yetkisi verebilir veya hakkı bu haliyle satışa çıkarabilir. Şerhin “munzam etkisi” sayesinde, hakkı ihale ile alan yeni kişi, taşınmazın o anki maliki kim olursa olsun hakkını ona karşı ileri sürebilecektir.

¹²⁸ Y. HGK, E 2017/856, K 2017/1014, T 24.5.2017, Lexpera.

¹²⁹ Ahmet Cahit İyilikli, *Haciz İhbarnameleri* (Yetkin Yayınları 2012) 249; Y. 19 HD, E 1993/6551, K 1994/7078, T. 30.06.1994.

¹³⁰ Bir alacak temlik edildiği vakit alacağın aslı, fer'i ve rüçhan hakları ile birlikte devreden malvarlığından çıkıp devralanın malvarlığına intikal etmektedir. Alacağın temliki tasarruf işlemi olması sebebiyle geçerliliği alacaklının temlik eden alacak üzerinde tasarruf yetkisi bulunmasını gerektirir. Alacağa bağlı yenilik doğuran haklar fer'i mahiyette olup, yenilik doğuran hak sayılan ihbar, takas ve tescili talep hakları devralan alacaklıya intikal ederken devreden alacaklının şahsına bağlı sözleşmenin feshi, ihbar, hata, hile ve korkutmaya dayalı iptal hakkı alacaklıya intikal etmeyecektir. Hakikatte yenilik doğuran haklar, alacağa değil, borç rabitasına bağlıdır.

Ezcümle, alım ve taşınmaz satış vaadinden doğan hakların İİK m.94/2-3 kapsamındaki haczedilebilirliği, Türk icra hukukunun en teknik alanlarından birini teşkil etmektedir. İİK m.94/2'nin doğrudan şahsi haklar (taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, alım hakkı) için uygulanması teorik olarak aynı hak/shahsi hak ayrımına aykırı görülmektedir. Zira bu madde, borçlunun tescilsiz olarak mülkiyeti kazandığı durumlar için tasarlanmıştır¹³¹. Oysaki alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, lehtarına aynı değil, şahsi ve nispi bir hak bahşeder. Dolayısıyla takip borçlusunun mülkiyetin devrini talep yetkisini elde eden alacak hakkını haczettiren alacaklı, İİK'nın m.120/2 gereğince borçlunun üçüncü kişiye karşı sahip olduğu dava hakkının kullanılmasını uhdesine alması yerinde ve fonksiyonel bir çözüm sağlayacaktır¹³². Buna karşın, uygulamada alacaklının tatmini ve borçlunun pasif kalarak mal kaçırmasının engellenmesi saikiyle, yetki belgesi aracılığıyla tescil davası açılması (İİK m.94/2'nin kıyasen veya geniş yorumla uygulanması) bir kısım öğreti ve Yargıtay tarafından kabul edilen bir yöntemdir. Kanaatimizce alacaklılar, şahsi hakların haczinde İİK m.89¹³³ yahut İİK m.120. hükümlerine göre alacak hakkını tahsil etme yoluna gitmelidir.

3. Taşınmaz Mülkiyetine İlişen Haciz ve Diğer Takyidatların Vaziyet ve Akıbeti

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ileride yapılabilecek bir taşınmaz satış sözleşmesinin akdedilmesini taahhüt eden bir önsözleşme; alım hakkı ise hak sahibine tek taraflı irade beyanıyla taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep etme yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır. Dolayısıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi alacak hakkı, alım (iştirah) hakkı ise yenilik doğuran bir hak olmasına karşın her iki hukuki müessese temelinde şahsi bir hak paydasında buluşmaktadır. İkisi arasındaki teorik tartışmalar bir yana, mülkiyetin iktisabı her iki hak bakımından da TMK m.716. hükmündeki tescile zorlama davasıyla tecelli etmektedir. Bu zaviyeden bakıldığı zaman mülkiyetin iktisabı dava marifetiyle sicil dışı bir kazanım olup tescille birlikte tasarruf işlemi de icra edilmektedir. Tescile zorlama davası tapu iptali ve tescil hükmüyle birlikte tecessüm etmekte ve sonuçları aynı mahiyette ise de her iki ihtimalde yani gerek taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gerekse alım hakkında davaya vücut veren hukuki sebep şahsi hak mahiyetindedir. Bu itibarla, söz konusu dava açılmadan önce ya da dava sırasında taşınmaz mülkiyetine vaziyet eden haciz ve diğer takyidatların akıbetinin öncelikle her iki hakkın tapu siciline şerh edilip edilmediğine göre iki ihtimalde incelenmesi gerekmektedir. Şayet taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ya da alım hakkı, tapuya şerh edilmemişse tapu iptali ve tescil davası sonuçlanana kadar taşınmaz üzerine vaziyet eden şahsi yükler ve aynı sınırlamalar kural olarak yeni maliki de bağ-

¹³¹ Bozok (n 118) 494.

¹³² Bozok (n 118) 494.

¹³³ İyilikli, Haciz (n 125) 248 vd.



layacaktır. Zira malikin hakkı, şahsi hakka dayalı olup mülkiyeti tescil kararıyla birlikte kazanmıştır¹³⁴. Meğerki kötü niyetli ve muvazaaya dayalı bir işlem bulunsun. Nitekim bu husus şahsi hakka dayalı tapu iptali ve tescil davasının inşai niteliği ile geleceğe tesir etmesiyle de perçinlenecektir. Buna karşın her iki hak da tapu siciline şerh edilmişse, şerhin munzam etkisi sebebiyle şerhten sonraki tüm takyidatlar şerhe boyun eğecek olmasından dolayı şahsi yük ve aynı sınırlamalar mahiyetindeki takyidat lehtarlarının davalı gösterilmek marifetiyle ikame edilecek bir davada terkinleri mümkün olacaktır.

IV. ALIM HAKKI VE TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ ŞEKLİNDE İKİ FARKLI KURUMUN VARLIĞININ GEREKÇESİ

Yargıtay uygulaması karşısında alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi arasında pratikte farklılık kalmaması üzerine kanun koyucunun alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şeklinde iki farklı kurumu düzenlemesi zihinlerde anlamsız ve amaçsız bir istifhama neden olabilecektir. Gerçekten de her iki yasal düzenlemeden beklenen fonksiyon TMK'nın 716. maddesi referansında tescile zorlama davası marifetiyle sağlanmaktadır. Ancak bu iki kurum mevzuatta ayrı ve bağımsız olarak düzenlendiğinden aynı kurumlar olmadıkları açıktır. Zira kanun koyucu abesle iştigal etmez. Dolayısıyla önceki başlıklarda detaylarıyla ifade ettiğimiz farklılıkların yanı sıra bu iki kurumun ayrı ve bağımsız biçimde mevcudiyetinin birtakım gerekçeleri vardır. Öncelikle ifade etmek gerekirse her ikisi teoride farklı temelleri olan, konuları ve amaçları farklı olan kurumlardır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmazları, alım hakkı ise taşınırları da dâhil olmak üzere haczi ve devri mümkün bulunan varlıkları konu edinir. Bu yönüyle alım hakkı daha geniş bir uygulama sahasına sahiptir.

Ayrıca alım hakkında hakkın tanınacağı kişinin kimliği önemlidir¹³⁵. Alım hakkı tanınırken taşınmazın herhangi bir kişiye değil, belirli nitelikleri ve özellikleri haiz kişilere devredilmesi amaçlanmaktadır. Örneğin kuşaklar boyu işletilen bir bahçenin veya işletmenin, eşler için önemli olan bir konut veya kardeşler bakımından kıymet taşıyan bir taşınmazda ilgili kişiler için arz eden maddi ve/veya manevi değer temelinde ilgili kişilere bir alım hakkı tanınması söz konusudur. Alım hakkında hakkın öznesinin yanı sıra nesnesi de önem taşımaktadır. Örneğin taşınmazın kullanılmasının veya işletilmesinin hiç değiştirilmeden, aynı şekilde sürdürülmesinin temini amacıyla bunu sağlayacak kişi lehine alım hakkı tanınmasında durum böyledir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise taşınmazın niteliğinin veya vaat alacaklısının kimliğinin özel önemi yoktur. Taraflar için özel bir önem veya kıymet arz etmesi gerekmemektedir ve çoğu kez de böyle bir değer temelinde bir sözleşme yapılmamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleş-

¹³⁴ Ahmet Cahit İyilikli, 'Taşınmazın Aynına İlişkin İlamın Mevzuunu Oluşturan Taşınmaz Mülkiyet Hakkına Vaziyet Eden Takyidatlara Etkisi' (2017) 5(10) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 320.

¹³⁵ Tandoğan (n 10) 277; Helvacı (n 32) 404.

mesinde bedeli elde etme amacı ön plandadır. Nitekim alım hakkının ilke olarak devredilememesi (TBK m.239/1), alım hakkında hak sahibinin kimliğinin önemli olduğunun kanun koyucu tarafından öngörüldüğünü açıkça ortaya koymaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde hakkın üçüncü kişilere devri mümkün olduğundan özne unsuru baskın ve belirgin değildir. Dolayısıyla alacağın temlikli marifetiyle alacak hakkının tedavülü kolaylaşmaktadır.

Alım hakkı güvence amaçlı da tanınabilir. Gerçekten de taşınmaz malikinin borcunun ifa edilmemesi durumunda alıcı tarafından kullanılabilir bir alım hakkının tanınması böyledir¹³⁶. Aynı şekilde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de güvence amaçlı tanınmasına bir engel yoktur¹³⁷. Her iki ihtimalde de verilen borç miktarı, genellikle faiz de ilave edilmek suretiyle satış bedelini teşkil eder ve taşınmaz maliki vadesinde borcunu ifa edince alım hakkı veya satış vaadi son bulur. Borcu ifa etmediği takdirde ise taşınmazın mülkiyeti alım hakkında hak sahibine, taşınmaz satış vaaadinde vaat alacaklısına devredilmektedir. Burada doktrinde bir görüşe göre TMK m.873/2 hükmünde düzenleme altına alınan lex commissoria yasağına aykırılık bulunur¹³⁸. Bu halde yapılan işlem lex commissoria yasağına aykırılık sebebiyle kesin hükümsüz olur¹³⁹. Yargıtay, teminat amaçlı yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesini muvazaa sebebiyle geçersiz saymıştır¹⁴⁰. Dokt-

¹³⁶ Erden Kuntalp, 'Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı' (İnan Kırac'a Armağan 1994) 157; Sirmen (n 6) 586; Hüseyin (n 14) 55. Çalışma konumuz dışında kalmakla beraber taşınmaz malikinin para borcu veya teminat yahut başka sebeplerle devretmek zorunda olduğu taşınmazda, lehine vefa hakkı tanınarak taşınmazı geri iktisap etme imkânı tanınabilmesi mümkün olup, bu halde lex commissoria yasağının sonuçlarının aşılma çalışıldığı görülmektedir. Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 518 vd.; Nomer, Vefa Hakkı (n 4) 36 vd.; Kuntalp (n 133) 159; Şenol (n 4) 99 vd.

¹³⁷ Orta (n 16) 72.

¹³⁸ Aral ve Ayrancı (n 5) 245.

¹³⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin belirttiğimiz şekilde yapılması durumunda lex commissoria yasağı bakımından kanuna karşı hile teşkil edeceği, ancak bu kabul edilecek olursa işlemin kesin hükümsüz kabul edilmesi gerekeceği, bu bakımından güvence amaçlı yapılan satış vaadi sözleşmesinde lex commissoria yasağına ilişkin TMK m.873/2 hükmünün kıyasen uygulanarak satış vaadi sözleşmesinin ayakta tutulması ve taşınmazın gerçek değerinin alacak değerinin aşan bölümünün taşınmazın mülkiyetinin devredildiği vaat alacaklısından sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilmesi gerektiğine ilişkin bkz. Sirmen (n 6) 486-487.

¹⁴⁰ "...ortada tarafları ve konusu aynı olan iki adet satış vaadi sözleşmesinin mevcut olması, ilk sözleşmenin karz akdinin teminatını teşkil ettiği hususunun kabul edilmesi, vadenin hitamında ikinci sözleşmenin düzenlenmesi, her iki sözleşmede satış vaadi sözleşmesinde öngörülen amaçla bağdaşmayan koşulların yermalması, olayların akışı ve birbirine uygunluk arzemesi muvacehesinde, borcun vadesinde ödenmediğini ve karz akdinin yenilendiğini, 1.6.1983 günlü satış vaadi sözleşmesinde muvazaaya müstenit olup karz akdinin garantisini için düzenlendiğini göstermektedir.BK. nun 18. maddesi uyarınca, mevsuf muvazaa durumunun varlığı halinde kural olarak, tarafların ciddi olarak istedikleri fakat başka bir muamele arkasında gizledikleri gizli akit geçerli olup tarafların gerçek iradelerine uymayan bir durum varmış gibi göstermek amacıyla yaptıkları muamele yani muvazaalı akit hükümsüzdür; taraflar arasında hiçbir hüküm ve sonuç meydana getirmez. Olayda muvazaa sözkonusu olup gizli akit (karz akdi) geçerli, görünürdeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise hükümsüz bulunduğu ve bu nedenle davanın dinlenme olanağı olmadığı halde yazılı şekilde



rinde diğer görüş ise bu hallerde borçlu taşınmaz malikinin borcunu vadesinde ifa etmemesi halinde alacaklının ifa uğruna edim olarak taşınmazın mülkiyetini elde edebileceği, ne var ki taşınmazın objektif/piyasa değerinin toplam borç tutarından fazla olduğu takdirde aradaki farkın borçlu taşınmaz malikine ödeneceği, aksi halde lex commissoria yasağına aykırılığın oluşacağı şeklindedir¹⁴¹.

Tapuya gitmenin güçlük taşıdığı hallerde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterde yapılması karşısında taraflar için önemli bir kolaylık söz konusudur. Taşınmaza ilişkin alım sözleşmesinin doktrindeki bir görüşe göre sadece tapuda yapılabilecek olması karşısında sözleşmenin akdedilmesinde kolaylık bakımından da aralarında önemli bir farklılık bulunduğu ortadadır. Böylece taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kısa yoldan, uzun zahmetli bir prosedür gerekmeksizin yapılabilir.

Alım hakkının tercih edilmesinin sebeplerinden birisi olarak hâlihazırda satış sözleşmesinin yapılmak istenmemesine rağmen gelecekte alıcıya dilediği veya kararlaştırılan zamanda tek taraflı irade beyanıyla satın alma hakkı tanınmasının sağlanması olarak da belirtilmektedir¹⁴². Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise satış sözleşmesi yapma talep yetkisi verildiği için sonrasında satış sözleşmesinin tesisi müteakiben tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanını mucip kılacaktır. Bu irade beyanı bir kez daha resmi şekilde açıklanacaktır. Alım hakkında ise hak sahibinin tek taraflı irade beyanının yeterli olması satış sözleşmesini hemen ve taşınmaz malikinin beyanı gerekmeksizin kurmaktadır. Ayrıca taşınmaz malikinin itirazı dahi sözleşmenin kurulmasına engel olmayacaktır. Üstelik alım hakkının kullanılmasına ilişkin beyan herhangi bir şekle de tabi bulunmamaktadır¹⁴³. Taşınmaz satış vadinin ifa edilmesi ise taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını gerektirir ve bu da resmi şekle tabidir. Ayıca alım hakkının kullanılarak satış ilişkisinin kurulmasında taşınmaz malikinin herhangi bir beyanına veya eylemine gerek dahi duyulmamaktadır. Dolayısıyla alım hakkı ile satış ilişkisinin kurulması, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine nazaran bir şekil kuralından azade olması ve karşılıklı birbirine uygun irade beyanını gerektirmemesi bakımından daha kolay gerçekleşmektedir.

Alım hakkında hak sahibi hakkını kullandığında ve bu yöndeki iradesi borçlu taşınmaz malikinin egemenlik alanına ulaştığında taraflar arasında satış sözleşmesi kurulur. Hak sahibi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapması durumunda ileride bir satış sözleşmesi yapma ve yine bir şekil kuralını yerine getirme şeklinde uğraş ve zahmetlere katlanmaksızın bedelini ödeyerek taşınmazı almak istediğinde alım

hüküm kurulması usul ve yasaya aykırıdır... " Y. 14 HD, E 1984/4408, K 1984/6692, T 06.11.1984, Lexpera. Yargıtay'ın aynı yöndeki diğer kararları ile bu görüşüne ilişkin değerlendirmeler için bkz. Kuntalp (n 133) 158.

¹⁴¹ Orta (n 16) 72-73.

¹⁴² Bilgin Yüce (n 6) 98.

¹⁴³ Tekinay, İştira ve Vefa (n 5) 516; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 5) 602 dn.112; Aral ve Ayrancı (n 5) 251; Ayrancı (n 19) 103; Topuz (n 5) 466; Ayan, Mülkiyet (n 5) 428.

hakkı bu arzuyu karşılamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise satış bedelini henüz ifa edemeyecek olan kişiye bu bedeli elde edip taşınmazı satın alana dek üçüncü kişilere devir riskine karşı bir önlem amaçlı olarak yapılabilmekte ve ileride yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinin hukuki temelini teşkil etmektedir¹⁴⁴. Gerçekten de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuda uzun ve yorucu şekil kurallarına gerek bırakmaksızın hâlihazırda çeşitli sebeplerle yapılamayan asıl satış sözleşmesinin görevini yerine getirdiği ve cezai şart veya cayma akçesi gibi çeşitli hukuki olanaklarla da desteklenerek kamunun güven ihtiyacına cevap verdiği ifade edilmektedir¹⁴⁵. Ayrıca kişinin henüz mülkiyet hakkına sahip olmadığı taşınmaza ilişkin olarak veya elbirliği halinde mülkiyette henüz bağımsız bir mülkiyet hakkı kazanamadığı fakat bir süre sonra malik olacağı veya elbirliği halinde mülkiyette malik olduğu taşınmazdaki mülkiyet durumunun yakın gelecekte paylı mülkiyete geçilecek olması sebebiyle tasarruf imkânını elde ederek payını devretmek istediği taşınmaza ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapabilecektir¹⁴⁶.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine yönelmenin bir başka sebebi de taşınmaz satışı ile tescilin uygulamada araya bir zaman fasılası girmeksizin peş peşe gerçekleşmesidir. Taşınmaz satış sözleşmesi, tescilin hukuki sebebini teşkil etmekle beraber uygulamada tapu müdürlüklerinde resmi senet matbu olarak düzenlenmekte ve tescil talebini de içermektedir¹⁴⁷. İki talep bir anda ve tek seferde alınmaktadır. Taşınmaz satışı ile tescil talebinin birbirinden ayrılmaksızın gerçekleştirilmesi taşınmaz satışının vadeye veya koşula bağlanamamasına yol açmaktadır¹⁴⁸. Ayrıca uygulamada malikin tescil talebi olmaksızın bu sözleşmenin düzenlenmemesi bir gerçektir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleyebilme yetkisinin noterlere tanınmasından sonra noterlikte düzenlenecek sözleşme, tescil talebini de zorunlu kılmaktadır. Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi düzenleyebileceklerine ilişkin Noterlik Kanunu m.61/A hükmü borçlandırıci işlem olan satış sözleşmesi ile ilgili olmakla beraber hükümde tescil talebinin de sözleşme içerisinde yer aldığı kanun koyucu tarafından düzenlenmiştir¹⁴⁹. Nitekim Noterlik

¹⁴⁴ Yücer Aktürk (n 22) 800.

¹⁴⁵ Çenberci (n 2) 2; Albayrak (n 19) 44-45. “...Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri 818 sayılı Borçlar Kanununun Türk Hukukuna getirdiği yeniliklerdendir ve daha çok da koşulları henüz gerçekleşmediği için kurulması olanaksız olan asıl satım sözleşmesinin görevini yerine getirmek üzere kolay ve güvenli bir yol olarak görülüp, tercih edilen bir sözleşme türüdür...” Y. 3 HD, E 2014/8125, K 2014/16779, T 18.12.2014, Lexpera.

¹⁴⁶ Kocayusufoğlu (n 19) 79-80; Tandoğan (n 10) 246; Hatemi ve Gökyayla (n 41) 58; Taştan (n 17) 100.

¹⁴⁷ Etem Saba Özmen/Gülşah Sinem Aydın, ‘Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma İle Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)’ (2014) 88(6) İstanbul Barosu Dergisi 187; Taştan (n 17) 89.

¹⁴⁸ Sirmen (n 6) 485; Özmen ve Aydın (n 144) 187; Akipek Öcal (n 17) 566; Bilgin Yüce (n 6) 92; Taştan (n 17) 90; Orta (n 16) 43.

¹⁴⁹ Süha Tanrıver ve Mehmet Serkan Ergüne, ‘Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar’ (2023) 72(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 155.



Kanunu m.61/A hükmü uyarınca taşınmaz satış sözleşmesi noterler tarafından da yapılabilir ve satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme kaydeder ve sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bu sorunları aşmak için başvurulabilen bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır. Mehaz İsviçre hukukunda ise tarafların malikin tescil talebi olmaksızın taşınmaz satış sözleşmesini uygulamada yapabildiklerinden dolayı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin burada yaygın bir uygulama sahasının olmadığı belirtilmelidir¹⁵⁰.

Alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin iki farklı bağımsız müesese olduğu, borçlandırıcı ve tasarruf işlemi ayrımı olmayan hukuk düzenlerinde daha açık ve keskindir. Zira böyle bir ayrım olmayan hukuk sistemlerinde taşınmaz satış vaaadinin konuluş amacı önsözleşme olması ve sonrasında asıl hukuki işlemin yapılmasına kaynaklık etmek iken, alım hakkında ise satış sözleşmesinin kurulması ve mülkiyetin elde edilmesi sonucu tek seferde gerçekleşir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bu hallerde borçlandırıcı ve tasarruf işlemi olarak tek bir işlem olarak ele alınan satış ilişkisi doğuran alım hakkına kaynaklık eden bir hukuki imkân olarak ele alınabilir. Bazen borçlandırıcı işlem bazen de tasarruf işlemi niteliği taşıyabilen real sözleşmeler böyledir¹⁵¹. Real sözleşmelerde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin varlığı önem taşımaktadır. Nitekim Roma hukukunda asıl sözleşmenin kurulabilmesinin ancak bir şeyin tesliminin yapılması ya da zilyetliğinin devri suretiyle gerçekleşebildiği real sözleşmeler (contractus realis) denilen ve yaygın uygulama alanı bulan sözleşmelerde¹⁵² borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi iç içe gerçekleşir. Ayrıca Fransız hukukunda taşınırlara ilişkin satış sözleşmesinde tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile mülkiyet karşı tarafa geçer¹⁵³. Alım hakkı da satış ilişkisi doğuran bir işlem olarak taşınırlara ilişkin olarak yapıldığında belirtilen sonucu sağlamaktadır. Bu hallerde önsözleşmenin önemi daha belirgin hale geldiğinden, fiilen asıl borçlandırıcı sözleşme niteliği göstermektedir¹⁵⁴. Borçlandırıcı ve tasarruf işlemi ayrımı olmayan, bunların iç içe geçtiği hukuk sistemlerinde önsözleşme kurumuna ihtiyaç duyulur ve bu kurum gelişim gösterebilir. Real sözleşmelerin kabul edildiği hukuk düzenlerinde asıl sözleşmenin kurulması bir şeyin teslimini de gerektirdiğinden, önsözleşme kurumu bu teslimin yapılması aranmaksızın tarafları bağlayan bir sözleşme kurulmasını sağlar¹⁵⁵. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de bu hukuk sistemlerinde satış konusunun teslimi veya devri gerekmeksizin tarafları

¹⁵⁰ Taşatan (n 17) 90-91.

¹⁵¹ Özbilen (n 56) 23 dn. 60.

¹⁵² Özlem Söğütlü, *Roma Özel Hukuku Ders Kitabı* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025) 501.

¹⁵³ Söğütlü (n 149) 287.

¹⁵⁴ Gümüş, *Borçlar Genel* (n 7) 194.

¹⁵⁵ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 19) 146 dn. 12.

hukuken bağlayıcı bir işlev gösterir. Dolayısıyla bu sözleşme, mülkiyetin devrini sağlayan hukuki işlemi yapmayı gerektirecektir.

Hâlihazırda borçlandırıcı ve tasarruf işleminin yapılmaması veya yapılamaması karşısında önsözleşme ileride yapılacak sözleşmenin temelini oluşturur. Borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi ayrımı olan hukuk düzenlerinde ise alım hakkı yenilik doğuran hak iken taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şahsi hak oluşturan hukuki işlemler olarak karşımıza çıkar. Bu hukuk sistemlerinde satış sözleşmesi borçlandırıcı işlem iken taşınırlarda mülkiyeti nakleden zilyetliğin devri ve taşınmazlarda mülkiyeti nakleden tescil ile tescil talebi¹⁵⁶ tasarruf işlemi olduğundan ayrı hukuki niteliklere sahiptirler. Tasarruf işleminin temelinde geçerli bir hukuki sebebin yani bir borçlandırıcı işlemin varlığı gerekir¹⁵⁷. Borçlandırıcı işlemin yapılması bir şeyin teslimini veya ifa edilmesini şart kılmaz. Tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının varlığı ile borçlandırıcı işlem meydana gelir. Bu arada doktrinde önsözleşmeye gerek olmadığı, asıl sözleşmeyi yapmayan bir kişinin önsözleşmeyi de yapmayacağı ve önsözleşme yapmaya pratik bir gereklilik olmadığı da savunulmaktadır¹⁵⁸. Ancak kanaatimizce taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasının hukuki temelini oluşturan bir önsözleşmedir. Taşınmaz satış sözleşmesinin yapılamadığı veya yapılmasının çeşitli sebeplerle tercih edilmediği hallerde başvurulabilecek önemli bir imkândır. Sözleşme tarafının henüz taşınmazın maliki olmadığı veya tasarruf imkânı elde edemediği haller böyledir. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmaz satışı ile satış ilişkisi doğuran haklar başlığı altında taşınmaz satış vaa-dinin düzenlenmesi kanunkoyucu tarafından da bunların ayrı kurumlar olduğunu ve ayrı işlevleri haiz olduğunu ortaya koymaktadır.

Alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de mevzuatta ayrı ve bağımsız düzenlenen kurumlardır. Zira alım hakkı doğrudan tescil talebine dayanak oluşturabilirken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi önce taşınmaz satış sözleşmesini yapmayı talep yetkisi vermekte, müteakiben satış sözleşmesine dayalı olarak tescil yapılmasını gerektirmektedir. Yargıtay uygulamasının hem alım hakkında hem taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde pratik gerekçelerle ve usul ekonomisi saikiyle taşınmaz mülkiyetinin devrinden kaçınılması halinde TMK m.716 temelinde tek bir dava ile mülkiyetin hak sahibine intikalini sağlaması bunu değiştirmez.

¹⁵⁶ Tescilin hukuki niteliği tartışmalıdır. Konu ile ilgili görüşler ve detaylı bilgi için bkz. Sirmen (n 6) 245-246.

¹⁵⁷ Taşınmazlarda mülkiyetin nakli için temelinde yatan geçerli bir hukuki sebebin bulunması gerekliliği, yani tasarruf işleminin sebebe bağlı (illi) oluşu TMK m.1024/2 hükmünden açıkça anlaşılmaktadır. Taşınırlarda ise da tasarruf işleminin sebebe bağlı olup olmadığı tartışmalıdır.

¹⁵⁸ Hatta doktrinde azınlıkta kalan bir görüşte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir önsözleşme olmadığı, satış sözleşmesi olduğu dahi ileri sürülmektedir. Sungurbey (n 19) 14-16; Tunçomağ (n 5) 173; Bilgin Yüce (n 6) 92. Olması gereken kanun bakımından bunun doğru olduğu, ancak hâlihazırdaki kanunlardaki düzenlenme biçimi ve uygulamada izlenen yolun satış vaa-dinin asıl satış sözleşmesinden ayrı bir kavram şeklinde olduğuna ilişkin bkz. Tandoğan (n 10) 244-245.



SONUÇ

Hukukumuzda taşınmaz satış ilişkisi kurmaya yönelik kurumların başında teoride farklı temelleri ve özellikleri haiz alım hakkı ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gelmektedir. Alım hakkı, kurucu yenilik doğuran bir haktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ise bir önsözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmazları içerirken, alım hakkı ise taşınmazların yanı sıra taşınırlar ve haczi ile devri kabil hukuki unsurları da kapsadığından konu itibarıyla daha geniştir. Borçlandırıcı işlem niteliğini haiz olup, içerdikleri nispi haklar kanunda tapuya şerhleri olanaklı kılınmıştır.

Alım hakkını doğuran alım sözleşmesi tapuda taşınmazın mülkiyetinin devrinde tescil için geçerli bir hukuki sebeptir. Hâlbuki taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak tescil yapılamaz. Zira alım hakkı şekle tabi olmayan tek taraflı bir irade beyanı ile satış sözleşmesini kurarken, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak satış sözleşmesinin yapılması tarafların irade beyanlarının resmi şekilde açıklamaları suretiyle gerçekleşir. Taşınmaz malikinin mülkiyeti devretmekten kaçınması durumunda alım hakkı sahibi TMK m.716 temelinde tescile zorlama davası ile mülkiyeti tescile mahal olmadan hâkim kararının kesinleşmesi ile kazanır. Taşınmaz satış vaadinde taşınmaz malikinin mülkiyeti devretmekten kaçınması durumunda olması gereken hukuk bağlamında açılan davada hâkimin kararının malikin satış sözleşmesi iradesi yerine geçmesi ve tescil için yine kaçınma söz konusu olursa TMK m.716 temelinde dava açılmasıdır. Ancak uygulamada alım hakkındaki gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde malikin mülkiyeti devretmekten kaçınması durumunda vaat alacaklısı açacağı tek bir davayla hem satış sözleşmesinin kurulmasını sağlamakta hem de TMK m.716 temelinde mülkiyeti tescil dışı olarak hâkim kararının kesinleşmesi suretiyle kazanmaktadır.

Pratikte aynı sonuç sağlansa da iki kurum mevzuatımızda ayrı ayrı düzenlenerek kanun koyucu tarafından farklı hukuki mahiyet ve fonksiyonu haiz oldukları benimsenmiştir. Alım hakkında hakkın öznesi ve nesnesinin özel bir önemi vardır. İlke olarak bu hakkın devrinin kanunda kabul edilmemesi bunun tezahürüdür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise bedel unsuru ön plandadır. Hak öznesi veya nesnesinin özel bir anlamı yoktur. Alım hakkı şekle tabi olmayan tek taraflı irade beyanı ile satış sözleşmesini kurar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin ifası için taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması tarafların her ikisinin de irade beyanının resmi şekilde açıklanmasını gerekli kılar. Borçlandırıcı ve tasarruf işleminin tek bir işlemle iç içe geçtiği hukuk düzenlerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, fiilen bir borçlandırıcı işlem niteliği taşıyarak mülkiyeti devretmeye gerek bırakmaksızın tarafları bağlamaktadır. İki işlemin farklı nitelikte olduğu hukuk düzenlerinde ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, taşınmaz mülkiyetinin çeşitli sebeplerle satış konusu yapılamadığı hallerde önsözleşme olarak görev üstlenmektedir.

KAYNAKÇA

- Akçaal M, *Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları 2021).
- Akipek Jale, Akıntürk T ve Ateş D, *Eşya Hukuku* (2. Baskı, Beta Yayıncılık 2018).
- Akipek Öcal, ‘Taşınmazlar Üzerindeki Ayni Hakların Devrine ve Kurulmasına İlişkin Taahhüt İşlemlerinin Şekli’ in *Medeni Kanun’un ve Borçlar Kanunu’nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu 1926’dan Günümüze Türk-İsviçre Medeni Hukuku 17-18-19-20 Şubat 2016 I. Cild*, (Yetkin Yayınları 2017) 561-570.
- Akyiğit E, *Yeni Borçlar Kanununa Göre Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri* (Seçkin Yayıncılık 2011).
- Albayrak H, ‘Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar’ (2017) 5(10) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 43-95.
- Altaş H, *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri* (Yetkin Yayınları 2014).
- Altunkaya M ve Çomaklı E, ‘Taşınmaz Satış Vaadinin Konusunun İmkânsız Hale Gelmesi ve Hukuki Sonuçları’ (2025) 5(2) Kırıkkale Hukuk Mecmuası 895-929.
- Antalya OG ve Topuz M, *Medeni Hukuk* (5. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2024). (Medeni)
- Antalya OG ve Topuz M, *Eşya Hukuku Cilt: IV/1* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2021). (Eşya Cilt: IV/1).
- Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (15. Baskı, Yetkin Yayınları 2022).
- Arat A, *Konut Satışında Üç Köşeli İlişkilerden Doğan Sorumluluk* (On İki Levha Yayıncılık, 2018).
- Arpacı AM, *Türk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kazanılması* (Filiz Kitabevi 2023).
- Arslan R, Yılmaz E, Taşpınar Ayvaz S ve Hanağası E, *İcra İflas Hukuku* (5. Baskı, Yetkin Yayınları 2019).
- Arslan A, *Taşınmaz Mülkiyetinin Tescile Zorlama Davası İle Kazanılması* (Yetkin Yayınları, 2021).
- Aşık İ, Oruç Y, Tok O, Saçar ÖF ve Aşit R, *İcra ve iflas Hukuku* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025).
- Ayan M, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (9. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2016). (Mülkiyet)
- Ayan M, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)* (11. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2016). (Borçlar Genel)

- AYBAY A, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Bölüm* (14. Bası, Filiz Kitabevi 2016).
- AYDOĞDU M ve KAHVECİ N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (3. Bası, Adalet Yayınevi 2017).
- AYRANCİ H, *Ön Sözleşme* (Yetkin Yayınları 2006).
- BAĞCI Ö, 'Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Hükmü' (2016) 14(160) *Legal Hukuk Dergisi* 2007-2022.
- BELİN H, *6098 sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh)* (Beta Yayıncılık 2014).
- BİLGİN YÜCE M, *Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran Sözleşmeler* (Seçkin Yayıncılık 2022).
- BINDER M, 'Art 216-221' in Müller-Chen M und Huguenin C (Hrsg), in *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Vertragsverhältnisse Teil 2 Art. 184-318 OR* (3. Auflage, Schulthess 2016).
- BOZOK S, 'İcra Hukukunda Borçlu Adına Tescilli Talep veya Dava Etme Yetkisinin Alacaklıya Verilmesi' (2020) 26(1) *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 487-523.
- BULUT U, *İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri*, (Adalet Yayınevi 2013).
- BUZ V, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar* (Yetkin Yayınları 2005).
- CANBOLAT F ve TOPUZ S, 'Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Tarafından Yapılan Konut Satımına İlişkin Sözleşmenin Hukuki Niteliği ve Geçerliliği Sorunu' (2008) 57(3) *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 167-188.
- ÇENBERCİ M, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, (1973).
- ÇETİNER B, FURRER A ve MÜLLER-CHEN M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (On İki Levha Yayıncılık 2021).
- DEMİRBAŞ H, *Yenilik Doğuran Haklar* (Vedat Kitapçılık 2007).
- DURAL M, *Eşya Hukuku Dersleri* (1981).
- EREN F, *Mülkiyet Hukuku* (6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021). (Mülkiyet)
- EREN F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. Baskı, Legem Yayınevi 2024). (Borçlar Genel).
- EREN F ve YÜCER İ, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (12. Baskı, Legem Yayınevi 2024).
- ERMAN H, *Eşya Hukuku Dersleri* (8. Basım, Der Yayınları 2018).
- ERTAŞ Ş, *Eşya Hukuku* (11. Baskı 2014).

- Esener T ve Güven K, *Eşya Hukuku* (7. Baskı, Yetkin Yayınları 2017).
- Feyzioğlu FN, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt I* (3. Bası, 1978).
- Hüseyin İ, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukukta Geri Alım Hakkı* (Seçkin Yayıncılık 2022).
- Gönül Koşar G ve Topcuoğlu S, ‘Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan Hakkın Tapu Siciline Şerhinde Şerh Anlaşmasına İlişkin Değerlendirmeler’ (2023) 11(22) Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 423-447.
- Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (3. Baskı, Filiz Kitabevi 2018). (Borçlar Özel)
- Gümüş MA, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin Yayınları 2021). (Borçlar Genel)
- Günday HM, *Alım Hakkı* (Adalet Yayınevi 2021).
- Günergök Ö ve Kayıhan Ş, *Borçlar Hukuku Dersleri Genel Hükümler* (2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2024).
- Gürsoy, Kemal T., Eren F ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (2. Baskı, 1984).
- Hatemi H ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Bası, Vedat Kitapçılık 2017).
- Helvacı S ve Erlüle F, *Medeni Hukuk* (4. Bası, Legal Yayıncılık, 2016).
- Helvacı İ, ‘İsviçre Borçlar Kanununun Sözleşmeden Doğan Ön-Alım, Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri (İsviçre Borçlar Kanunu Madde 216/ Fıkra 2, Fıkra 3, Madde 216a-216e)’ (1999) 19(1-2) Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni 397-417.
- Hess-Odoni U, ‘Art 216-216e’ in Honsell H, Vogt NP und Wiegand W (Hrsg), in *Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR* (4. Auflage, Helbin Lichtenhahn Verlag 2007).
- İnan AN ve Yücel, Ö, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2014).
- İyilikli AC, ‘Şerhedilmiş Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Vaat Borçlusunun Cüz’i Halef ve Alacaklıları İle Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyıdatlara Etkisi’ (2021) 18(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 967-1003. (Şerh)
- İyilikli AC, ‘Tasarrufun İptali Davalarında Kambiyo Senetleri Bağlamında Alacaklı Borç İlişkisi’ (2019) 7(14) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 255-308. (Tasarrufun İptali).

İyilikli AC, ‘Taşınmazın Aynına İlişkin İlamın Mevzuunu Oluşturan Taşınmaz Mülkiyet Hakkına Vaziyet Eden Takyidatlara Etkisi’ (2017) 5(10) Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 293-408. (Taşınmaz).

İyilikli AC, *Haciz İhbarnameleri* (Yetkin Yayınları 2012). (Haciz)

Kılıçoğlu AM, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (21. Bası, Turhan Kitabevi 2017). (Borçlar Genel)

Kılıçoğlu AM, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Turhan Kitabevi 2019). (Borçlar Özel)

Kırkbeşoğlu N, *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2023).

Kızır M, ‘6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi’ (2016) 22(3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Cilt II 1773-1796.

Kocayusufpaşaoğlu N, *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi* (1959).

Kuntalp E, ‘Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı’ in İnan Kırarç’a Armağan (1994) 151-162.

Kuru B, *İcra İflas Hukuku El Kitabı* (2. Baskı, Adalet Yayınevi 2013).

Nar A, *Türk Hukukunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi* (Yetkin Yayınları 2023).

Muşul T, *İcra ve İflas Hukuku Cilt II* (6. Baskı, Adalet Yayınevi, 2013)

Nomer HN, *Vefa Hakkı*, İstanbul, (1992). (Vefa Hakkı).

Nomer HN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (18. Bası, Beta Yayıncılık 2021). (Borçlar Genel).

Nomer HN ve Ergüne MS, *Eşya Hukuku* (6. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2019).

Oğuzman MK ve Barlas N, *Medeni Hukuk Giriş/Kaynaklar/Temel Kavramlar* (30. Bası, On İki Levha Yayıncılık 2024).

Oğuzman MK ve Öz MT, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1* (22. Bası, Vedat Kitapçılık, 2024).

Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (22. Baskı, Filiz Kitabevi 2020).

Oktay-Özdemir S, ‘Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbi Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukuki Sorunlar’ in Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu’nun Anısına Armağan (On İki Levha Yayıncılık 2020) 609-637.

- Orta E, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi* (On İki Levha Yayıncılık 2022).
- Özbilen AB, *Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü* (On İki Levha Yayıncılık, 2016).
- Özmen ES ve Aydın GS, 'Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma İle Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)' (2014) 88(6) *İstanbul Barosu Dergisi* 179-215.
- Özmen S ve Bilgin Yüce M, 'Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler' in *Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı II. Cilt* (Beta Yayıncılık 2001) 951-998.
- Özsunay E, *Medeni Hukuka Giriş* (5. Bası 1986).
- Postacıoğlu İE ve Altay S, *İcra Hukuku Esasları* (5. Bası, Vedat Kitapçılık 2010).
- Reyhani Yüksel S, Canarslan G ve Yünlü S, *Teorik Eşya Hukuku Eşya Hukuku Cilt I* (On İki Levha Yayıncılık 2025).
- Saymen FH, *Türk Medeni Hukuku Cilt I Umumi Prensipler* (3. Bası 1960).
- Sebük MT, Şüf'a, *Vefa ve İştira Hakları* (1951).
- Seçer Ö, 'Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakkın Tapu Kütüğüne Şerhi' in *II. Tapu Sicili Hukuku Sempozyumu* (Seçkin Yayıncılık 2025) 89-113.
- Serozan R, Baysal B ve Sanlı KC, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (3. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2018).
- Sertkaya AŞ ve Kul S, *Tasarrufun İptali Davaları* (Adalet Yayınevi 2016).
- Sirmen, AL, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem Yayınevi 2025).
- Söğütlü Ö, *Roma Özel Hukuku Ders Kitabı* (4. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025).
- Sungurbey İ, *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi* (1963).
- Şenol AN, *Teminat Amaçlı Geri Alım Sözleşmeleri* (Yetkin Yayınları 2022).
- Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/I* (Vedat Kitapçılık 2008).
- Tanrıver S ve Ergüne MS, 'Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Hukuki Esaslar' (2023) 72(1) *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 143-182.
- Taşatan C, *Kişisel Nitelik Taşınan Tescili İsteme Hakkı (TMK m. 716/1)* (Filiz Kitabevi, 2023).
- Tekinay SS, 'İştira ve Vefa Hakları' (1987) 61(7-8-9) *İstanbul Barosu Dergisi* 509-520. (İştira ve Vefa).
- Tekinay SS, *Eşya Hukuku* (1970-71). (Eşya).
- Tekinay SS, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1993).
- Topuz M, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti* (Seçkin Yayıncılık 2020).
- Tunçomağ K, *Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri* (2. Bası 1974).

- Ünal M ve Başpınar V, Şekli Eşya Hukuku (13. Baskı, Savaş Yayınevi, 2023).
- Ünlütepe M, *Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri* (Seçkin Yayıncılık 2021).
- Üstündağ S, İcra Hukuku Esasları (8. Basım, 2004).
- von Tuhr A, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı Cilt: I-2*, (Edege C, 2. Baskı, 1983).
- Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (19. Baskı, Beta Yayıncılık 2024).
- Yılmaz S, *Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları 2024).
- Yücer Aktürk İ, 'Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu' (2021) 18(2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 799-809.
- Zevkliler A ve Gökyayla KE, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (20. Bası, Vedat Kitapçılık, 2020).