



# Türkiye’de Genel Teori Açısından Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Promise Agreement For The Sale Of Immovables In Terms Of General Theory In Turkey

Mehmet Emre EREN <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Öğretim Görevlisi, Harran Üniversitesi, Şanlıurfa, Türkiye

## ÖZET

Vaad, vaid ya da vait olarak kullanılmakta olup, vaad eden ya da vaad edilen olarak karşılık bulmaktadır. Gerçekte bir ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi Türk Borçlar Kanununda ön sözleşme şeklinde yer almış olsa da, gerek Tapu Kanunu ve gerekse de Yargıtay’ın içtihat ve uygulamalarında taşınmaz satış vaadi kavramı yerleşik olarak kullanılmaktadır. Ön sözleşmenin hukuki olarak iki fonksiyonunun olduğu kabul edilmektedir. Bunlardan birincisi, hazırlık fonksiyonu olarak bilinmekte olup, sözleşmenin olmasından önce ve sözleşmeye hazırlık aşamasıdır. İkincisi ise garanti fonksiyonu adını taşımakta olup, gelecekte asıl sözleşmenin kurulmasını garantiye almış olmaktadır. Uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi çoğu kez karşımıza ön ödemeye dayalı konut satışlarında çıkmaktadır. Bunun nedeni bilindiği üzere, sözleşmeye taraf olanların mevcut durum ve o an itibarıyla satış işlemi yapmak istememeleridir. Yine bilindiği üzere bu sözleşmenin resmi şekilde yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu çalışmada genel teori açısından taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hukuki süreç içinde ele alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz, Sözleşme, Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi

## ABSTRACT

It is used as a promise, and it finds a response as promised or to be promised. Although the promise to sell real estate, which is actually a preliminary agreement, is included in the Turkish Code of Obligations as a preliminary agreement, the concept of the promise to sell real estate is used in both the Land Registry Law and the case law and practices of the Court of Cassation. It is accepted that the preliminary contract has two legal functions. The first of these, known as the preparation function, is the pre-contract and contract preparation phase. The second is called the guarantee function and ensures the establishment of the main contract in the future. Promising real estate sales contract, which is a contract that is frequently encountered in practice, often appears in prepayment-based housing sales. The reason for this is, as it is known, the current situation of the parties to the contract and their unwillingness to make the sale as of that moment. As is known, this contract has to be made formally. In this study, in terms of general theory, the real estate promise contract is discussed in the legal process.

**Key words:** Immovable, Contract, Immovable promise to sell contract

## 1. GİRİŞ

Eskiden gayrimenkul satış vaadi denilen, ancak günümüzde taşınmaz satış vaadi (Sungurbey, 1957; Oğuzman, 1958; Çenberci, 1973; Özenli, 1986; Kılıç, 1997; Oğuzman vd. 2016; Yargıtay, 2016) olarak anılan bu kavram, uygulama da çokça kullanılan bir yapı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bununla birlikte, güncel kullanımda sözcük “vaad” olarak değil “vaat” olarak kullanılmaktadır. Yine “vaat eden” manasında kullanılması durumunda yazım olarak “vaat etmek” şeklinde tercih edilmektedir. Yargıtay’ın bu konuya ki güncel yaklaşımına bakıldığında; “vaat edilen” ve “vaat alacaklısı” şeklinde bir kullanımı tercih ettiği görülmektedir (Yargıtay, 2016). Gerçekte bir “ön sözleşme” olan taşınmaz satış vaadi; Türk Borçlar Kanununun (TBK) m.29’da da yer aldığı üzere “ön sözleşme” şeklinde yer almış olsa da; gerek Tapu Kanunu m. 29’da, gerekse Yargıtay’ın içtihat ve uygulamalarında taşınmaz satış vaadi kavramı yerleşiktir (Hamamcıoğlu Vardar ve Özmen, 2016). Çokça kullanım alanı bulmasının nedenlerine baktığımızda, kısaca; şart unsurları sağlanamadığı için oluşması mümkün olmayan satış sözleşmesine işlevsellik sağlaması (Bekri, 1958), zorlu ve zaman alıcı bürokratik işlemler gerektirmemesi, cayma parası ve/veya cezai şart unsurlarının kolaylıkla uygulamaya alınması gibi kolaylıkları nedeniyledir (Akgün, 1953). Bundan dolayı da toplumda ve uygulama da kabul görmüştür (Çenberci, 1972; Eren, 2017).

Gelişmeler nedeniyle, Kanun Koyucu, taşınmaz satış vaadi konusunda düzenlemelerde bulunmuştur. Tüm bu düzenlemelere karşılık, taşınmaz satış vaadi hususu yasalarımız çerçevesinde esaslı ve kapsamlı bir şekilde düzenlenmemiştir. Taşınmaz satış vaadi konusunu doğrudan ele alan yasa hükümlerine baktığımızda; TBK’nın m. 237/ f. II, Noterlik Kanunu 60. ve 89. maddeleri ve son olarak Tapu Kanunu’nuzun 26. Maddesidir (Albayrak, 2017). Mezkûr Kanunlardan, TBK’nın 237. maddesine baktığımızda; taşınmaz satış vaadinin geçerlilik kazanabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesinin bir zorunluluk olduğu görülmektedir. Noterlik Kanunu’nun 60. maddesine baktığımız da; noterlerin taşınmaz satış vaatlerine dair senet düzenleyebileceğini, 89. maddesine baktığımızda taşınmaz satış vaadine dair sözleşmenin hükümlerinin nasıl düzenleneceği yer almaktadır. Noter

tarafından düzenlenen bu sözleşmelerin taşınmaz siciline şerh verilmesi hakkında ki düzenlemeler ise Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde yer almaktadır.

Ele aldığımız yasa hükümlerinden hareketle; taşınmaz satış vaadine dair hükümler, şekil ve şerh ile sınırlılığı görülmektedir. Daha önce de değindiğimiz üzere; taşınmaz satış vaadine dair Kanun Koyucu detaylı hükümler düzenlenmemiştir. Kanun Koyucu; taşınmaz satış vaadinin çerçevesini, Kanun hükümlerinin sınırlandırıcı kapsamına almayarak, bu durumu hayat akışının olağan sürecine bırakmış ve böylelikle uygulama içinde gelişecek yeni talep ve ihtiyaçları da kapsar şekilde, doğal gelişim sürecinden izlenmesi yoluna gitmiştir (Reisoğlu, 1957; Çenberci, 1972).

## 2. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ YAPISI

Yaşanan bazı tartışmalara rağmen, hukuki niteliği bakımından; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, “önsözleşme” (Ayrancı, 2006; Doğan, 2006; Yavuz, 2014; Sirmen, 2016) olduğudur (Kocayusufpaşaoğlu, 1959; Nomer, 2015; Sirmen, 2016; Oğuzman ve Öz, 2016). Burada Sungurbey'in yaklaşımı; genel bakımdan önsözleşme yapılmasının gereksiz olduğudur. Sungurbey'in görüşü; Alman, Türk ve İsviçre hukukunda edime dair, edimin vaat edilmesiyle, zaten doğruca bahse konu edimin borçlanılmış olduğundan, ayrıca bir kez daha vaat edilmesi gereksiz bir yoldur (Sungurbey, 1963). Karahasan'da aynı yönde görüş bildirmiştir (Karahasan, 2002). Bir önsözleşme olarak taşınmaz satış vaadi, niteliği gereği bir nispi hak olması sonucunu doğuracaktır.

### 2.1. Ön Sözleşme Niteliği Açısından Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

TBK m. 29'a baktığımız da; “Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.” hükmü yer almaktadır. Madde hükmü bir tanımlama vermese de, önsözleşmenin içeriğine dair ipuçlarına içermektedir. Bir borç olarak, başka bir sözleşmenin kurulmasını yükleyen ve borçlar hukuku kapsamında yer alan sözleşmedir (Olgaç, 1962; Ayrancı, 2006; Doğan, 2006). Bu durumda ki sözleşmeleri tam olarak bir birinden ayırdığımızda iki ayrı sözleşme bahse konu olacaktır. Bunlardan ilk olanı önsözleşmedir ve ileride yapılacak olan sözleşmenin öncülü durumundadır. İkincisi ise asıl sözleşmedir ve gelecekte taraflarca yapılmasının yanı sıra taraflardan birine veya her ikisine yüklenen sözleşmedir (Çenberci, 1972).

Örneğin, “A” kişisi, “B” kişisine bir taşınmazın satışı konusunda ileride satış sözleşmesi yapmayı borçlanmış olsun. Bu durumda, asıl sözleşme; gelecekte yapılacak olan satış sözleşmesini tanımlarken önsözleşme ise bahse konu sözleşmenin gelecekte yapılmasına dair günümüzde ki mevcut sözleşmeyi tanımlamaktadır. Ekonomik yaşama dair bir zorunluluk ve sözleşme serbestisinin ilkesel uygulaması olarak kendini gösteren önsözleşme; asıl sözleşmenin kurulumu için gereken şartların mevcut durum ve zamanda gerçekleşemiyor olmasının yanı sıra yine mevcut şartların asıl sözleşmeyi yapmaya hazır olmadığı durumlarda yapılmaktadır. Ön sözleşmenin hukuksal alanda, kurum olarak iki fonksiyonu bulunduğu kabul edilmektedir. Fonksiyonlardan ilk olanı, hazırlık fonksiyonu olarak bilinmektedir ve sözleşme oluşumundan önce ve sözleşmeye hazırlık safhası olmasıdır. İkincisi ise garanti fonksiyonu adını taşımaktadır ve gelecekte asıl sözleşmenin kurulmasını garantiye almış olmaktadır. (Ayrancı, 2006).

Önsözleşmede geçerliliğin sağlanması bazı şartların yerine getirilmesiyle mümkündür. Buradan hareketle; ilk olarak borçlandırıcı bir işleme konu olması önsözleşmenin geçerliliği için önemlidir. Ayrıca işlem konusunu tasarruf oluşturan konularda önsözleşme yapılamayacaktır (Yargıtay, 2005). Dolayısıyla, mirastan feragat ve alacağın temliki (Doğan, 2006), ibra sözleşmesi'nin yanı sıra (Doğan, 2006) bağışlama vaadi'de önsözleşme kapsamında değildir (Ayrancı, 2006; Ayan, 2016).

Önsözleşmede konu ya belli ya da belirlenebilir durumda olmalıdır (Ayrancı, 2006; Doğan, 2006; Oğuzman ve Öz, 2016; Ayan, 2016). Ayrıca alacaklının, alacağa dair vadin yerine getirilmesini isteme hakkının olması gerekmektedir (Ayan, 2016). TBK'nın m. 27'ci maddesine göre; “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin hükümsüzdür.” hükmü dikkate alınmalıdır. Çünkü “önsözleşme” nihayetinde bir sözleşme olduğu için, TBK m. 27'ci maddesi bu durumda uygulamaya dâhil olacaktır. Yine TBK m. 29/ f. II hükmüne baktığımızda, önsözleşmenin şekline dair bir hüküm yer aldığı görülecektir (Ayan, 2016). Bahse konu hükme göre, önsözleşme, asıl sözleşmenin şeklinde tabi olduğu yer almaktadır. Kural açısından öngörülen şekil serbestisidir (Ayrancı, 2006). Bu durumda, asıl sözleşmenin belirlenmiş bir şekilde yapılmasının zorunluluk olduğu durumlarda, önsözleşmenin gerçekleştirilmesi sürecinde de bu şeklin uygulanması gerekecektir (Albayrak, 2017).

Taşınmaz satış vaadi kavramı hukuki açıdan tartışmalara sahne olsa da hukukumuz açısından “önsözleşme” kavramının baskın yaklaşım olduğu görülmektedir (Tuğ, 1994; Doğan, 2006; Yavuz, 2014; Sirmen, 2016; Eren, 2017). Yargıtay içtihatlarında bu kavramsal yaklaşımda kararsızlık göstermemiş ve pek çok kararında satış vaadinin TBK'nın 29. maddesinde yer alan tanımına bakıldığında bu kapsamda borç yaratan sözleşme olduğunu açıklıkla ve kesinlikle vurgulamıştır (Yargıtay, 1980; Surlu, 2014; Günay, 2016). TBK'nın m. 29'da ele aldığı düzenlemede, bir kurum olarak önsözleşmenin taşınmaz satış vaadi konularında haricinde başka konulara dair örnekler bulmak imkânsız yakındır (Hamamcıoğlu ve Özman, 2016).

Hukukumuzda ki hakim bakış açısı, taşınmaz satış vaadinin önsözleşme olduğuna yönelik olsa da, doktrin de Sungurbey, taşınmazın satışına dair vaadin, gerçekte taşınmazın satışına dair sözleşmesinin bizzat kendisi olduğuna dair görüş bildirmektedir. Sungurbey'e göre; önsözleşme aslında gereksiz bir yoldur (Sungurbey, 1957). Türk, Alman ve İsviçre hukuku açısından edimin vaat edilmesiyle, o edimin doğrudan doğruya zaten borçlanıldığından bir kere daha vaatte bulunmayı gereksiz görmektedir (Sungurbey, 1957; Karahasan, 2002). Sungurbey'in yaklaşımı; "...bir satış vaadi ya da bir kira vaadi yapmak, yani bir nesnenin mülkiyetini ya da kullanılmasını geçirme vaadini (satış ya da kira sözleşmesini) vaad etmek, başka bir deyişle vaadinde bulunmak, iletken nesnelere elektrik akımının geçişi gibi, gerçekte doğrudan doğruya mülkiyeti ya da kullanmayı geçirme vaadi, yani doğrudan doğruya asıl satış ya da asıl kira sözleşmesini yapan bir istek açıklaması olur ki, vaatte bulunan bu sözleşmeleri bir daha kurmak değil de doğrudan doğruya mülkiyeti geçirmek ya da kullandırmak borcuna girmiş olur" yönündedir. Ayrıca, taşınmaz satış vaadinden doğan borç eğer satıcı tarafından yerine getirilmez ise, açılacak olan tescili isteme (ferağa icbar davası) davalarında, Yargıtay'ın uygulaması, satıcının bu durumda asıl sözleşmenin gerçekleşmesi amacıyla iradi beyanının var olduğunun kabulünü ve diğer yandan doğrudan doğruya TMK m. 705/II hükmünde yer aldığı şekliyle, taşınmazın mülkiyet hakkının, tescilsiz olarak kazanılmasına dayalı, ilamlar verilmesi yoluyla kısaltması Sungurbey'in görüşünü bu durumda geçerli kılmaktadır.

Yine doktrine baktığımızda; Von-Tuhr da, birinin bir bedel karşılığı olmak üzere konusu da açıklıkla belirlenmiş, taşınmazın devrine konu bir taahhütte bulunmasını, taraflar arasında buna satış vaadi dense dahi bu durumun satış şeklinde kabul edilmesi gerektiğini düşünmektedir (Von-Thur, 1952).

Yargıtay'ın, taşınmaz satış vaadini, önsözleşme yapısında olduğuna dair devamlılık gösteren bir tutumu olsa da (Yargıtay, 1994) doktrinde, birbirlerinden kesin şekilde ayrılan ve ayrı yönelimler şeklinde kendini gösteren görüşlerde bulunmaktadır. Ayrıca; birbirinden tam olarak ayrılan ve tam olarak ayrı yönelimlere bakan görüşlere rastlanmaktadır. Bir tarafta; taşınmaz satış vaadinin yalnızca taşınmazın satışından müteşekkil olduğunu öne sürenler (Belgesay, 1945; Sungurbey, 1963; Acemoğlu, 1965) olduğu gibi, diğer tarafta; taşınmaz satış vaadini, taşınmaz satış sözleşmesinin hukuksal yapısından ayrı bir hukuksal yapı olarak ele alınması gerektiğini iddia eden görüşlerde bulunmaktadır (Bilge, 1970; Tekinay, 1971; Çenberci, 1972; Dalamanlı, 1986; Oğuzman vd., 2016; Ayan, 2016; Sirmen, 2016; Eren, 2017).

Yargıtay'ın, usul ekonomisi doğrultusunda verdiği kararlar pratiklidir. Bu durumda asıl sözleşmeyle, önsözleşme ayrımı belirsizleşmektedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir davaya konu olduğunda; asıl sözleşmeyle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi arasında ki ayrım belirsizleşmiş olsa da nihayetinde satış vaadi sözleşmesi her durumda bir önsözleşmedir. Ayrıca, özellikle taraflar sözleşmeye şart veya vade koymaları ve bahse konu şart veya vadenin gerçekleşmesi durumunda, satış sözleşmesinin yapılmasıyla mülkiyet devrinin gerçekleşmiş olacağını bildirmeleri durumunda satış vaadiyle, satış sözleşmesi arası farkta daha belirgin şekilde kendini göstermektedir. Hâlbuki satış vaadi tabiri daha ziyade ferağın muayyen bir vade veya şarta talik edildiği hâllerde kullanılmaktadır (Postacıoğlu, 1945).

### 3. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİNDE OLUŞAN HAKLARIN NİSPİ HAK TEŞKİL ETMESİ

Taşınmaz satış vaadine dayanan sözleşme, bu sözleşme taraf olanlar arasında borç yaratan bir sözleşmedir. Bahse konu sözleşmenin kapsamında, vaat eden; sözleşmeye konu taşınmazı satmayı ve vaat alanda; sözleşmeye konu olan taşınmazı almayı borçlanacaktır (Albayrak, 2017). Böylesi bir durumda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, borçlar hukuku kapsamında ki diğer sözleşmelerden farklı bir tarafı bulunmamaktadır (Yargıtay, 2007a). Bu durumda, sözleşmenin doğmasıyla, bahse konu sözleşmeye konu olan taşınmazın mülkiyeti el değiştirmeyecektir. Bahse konu taşınmaz mülkiyetinin el değiştirebilmesi için; tarafların rızası veya ilgili mahkemenin vereceği tescil kararı gerekmektedir. Bu nedenlerden dolayı; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğacak olan hak aynı değildir ve kişisel haklar kapsamındadır (Yargıtay, 2007b). Bu durumun bir sonucu olarak; satış vaadi sözleşmesinde taraflar, bahse konu sözleşmeden doğan haklarını yalnızca bir birlerine karşı veya haleflerine karşı ileri sürebileceklerdir. Yine bu durumun bir sonucu olarak; aynı haklarda görülen herkese karşı ileri sürülmesi söz konusu olmayacaktır.

Satış vaadi sözleşmesi sonucu oluşan hak, bir kişisel hak olması nedeniyle; vaat alan alıcı, oluşan hakkını dava yolu ile bahse konu sözleşmeye taraf olmayan başka kişilere karşı ileri süremeyecektir. Bahse konu taşınmazın, malın sahibince farklı kişilere satılması durumunda ise satış parası üzerinde veya taşınmaz kamulaştırılırsa oluşan kamulaştırma rayici üzerinden hiçbir hak iddiası olamayacaktır (Özenli, 1986). Bununla birlikte; bahse konu taşınmazın tabi ve medeni semerelerinin kendisine verilmesini de isteyemeyecektir. Bunun nedeni; bu hak, bahse konu taşınmazın tapu siciliyle belirlenmiş olan malikine ait olmasının yanı sıra ve ayrıca aynı bir haktan dolayı oluşmakta ve kaynaklanmaktadır. Hâlbuki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi doğrudan doğruya mülkiyeti aktarmayıp salt borç yaratan bir işlem olması nedeniyle, ilgililerine yönelik olarak aynı olarak değil ancak şahsi nitelikte bir hak sağlamaktadır (Özenli, 1986; Eren, 2017).

Ayrıca, Yargıtay'ın da görüşü; taşınmaz satış vaadi sonucunda doğan hakkın niteliğinin, nispi hak niteliği kapsamında olduğudur (Yargıtay, 2007c). Bu durumda ilk akla gelen sorulardan biri; taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak alıcı, sözleşmeye konu satın alma hakkını başkasına devir edebilecek midir? Bilindiği üzere

satış vaadi sözleşmeleri; ilgisine, kişisel hak sağlamaktadır. Bundan dolayı da satış vaadi sonucunda oluşan hakların, üçüncü bir tarafa yani kişiye devrinin olabilmesi gerekmektedir. Buradan hareketle TBK'nın 183'üncü maddesine baktığımızda; işin niteliği veya sözleşme kaynaklı bir engel olmadığı sürece alacaklı, borçlunun kabulünü almaksızın, alacağını üçüncü bir kişiye devir edebilecektir (Surlu, 2014). Yargıtay'ın konuyu ele almasına baktığımızda; taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde, vaat alacaklılarının, alacaklarını üçüncü bir kişiye devrinin olabileceğini kabul etmekte olduğu görülmektedir (Yargıtay, 2010a). Bununla birlikte, bahse konu devrin TBK m. 184'te yer aldığı üzere yazılı şekilde yapılmış olması gerekmektedir. TBK m. 184' te bahsedilen yazılı şekilde ki kasıt; adi yazılı şekildir. Ayrıca Yargıtay, taşınmazın satışına dair vaad sözleşmesinde; alıcının alacaklarını bir üçüncü tarafa devretmesinde de bahse konu alacağın temliki sözleşmesinin gerçekleşmesinde ise noterde düzenlenecek satış vaadi olarak yapılmasını gözetmekte ve aramaktadır (Yargıtay, 2010b).

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kaynaklı hak; etkisi güçlendirilebilen nispi bir hak şeklinde ele almak ve bu şekilde tanımlamak mümkündür. Buradan hareketle; bu olanaktan faydalanarak tapu sicilinde şerh edilen bahse konu kişisel hak, aynı hak niteliğine sahip olmasa dahi aynı bir tesir göstermekte ve sonuç sağlamaktadır. Böylesi bir durumda bile bahse konu kişisel hak herkese karşı ileri sürülemez fakat bahse konu taşınmaz ile ilgili olarak ilgili kişilere karşı ileri sürülme olanağı sağlayacaktır. Tüm bunların bir sonucu olarak; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hak, aslında kişisel bir hak olsa da ilgili olduğu taşınmazın tapu siciline şerhi sonrasında aynı zaman da aynı hak etkisi de gösterebilecek bir kişisel hak türü olarak kabul edilmesi gerekmektedir (Özenli, 1986).

### 3. SONUÇ ve ÖNERİLER

Taşınmaz satış vadinin genel teorisini bu çalışmamızda ele almaya çalıştık. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ülkemizde bilinen ve sıkça kullanılan bir sözleşme şekli olarak kendini göstermektedir. Asıl satış sözleşmesine dair şartların, o an veya durumda henüz vücut bulmaması nedeniyle, kurulmasının mümkün olmadığı durumlarda, asıl satış sözleşmesinin görevlerini getirmesi, şekle dair uzun bürokratik işlemlerden uzak olması ve bu avantajlarından kaynaklanan kolaylıklarının yanı sıra cayma parası ve cezai şart gibi başkaca hukuki yapılar tarafından da desteklenebilmesi nedeniyle, hem toplumsal bir ihtiyaca cevap vermekte hem de bir hukuki yapı olması nedeniyle, toplumun güvenini kazanmakta ve uygulama da genel bir kabul görmektedir.

Taşınmaz satış vadinin hukuki niteliği konusunda oluşan ve gelişen genel kabul; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, bir önsözleşme olduğu yönündedir. Bir önsözleşme olarak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nihayetinde bir sözleşmedir ve doğal olarak nispi haklar kategorisinde yer almaktadır. Buradan hareketle; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bir önsözleşme olmasının yanı sıra nispi haklar kapsamında olması ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kavramsal çerçevesini oluşturmada ve genel karakteristiğini yansıtmaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden dolayı bir borç ve/veya haktan bahsedebilmek için öncelikle; taşınmazın satış vadinin konu sözleşmenin vücut bulduğu sözleşmenin geçerlilik şartlarını karşılar şekilde kurulması gerekmektedir. Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi, hukuki niteliği açısından bir ön sözleşme olduğu görülmektedir. Dolayısıyla bir kez daha belirtecek olursak, Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nihayetinde bir sözleşmedir. Bir sözleşme olması hasebiyle; sözleşmelerin geçerliliğini sağlayan etkenlerin yani şart, şekil ve kuralların tamamına uyulmuş olması gerekmektedir. Kesinlikle, sözleşmenin esasına, özüne ve şekline dair unsurları içermelidir. Bu durumdan hareketle; sözleşmeye taraf olanların karşılıklı olarak bir birlerine olan rızalarının uyuşması, bahse konu sözleşmenin konusunda açıkça bilinir olmasının yanı sıra sözleşmeye konusunun gerçekleştirilmesi imkânsız bir durum olmaması da gerekmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde şekle dair şartlar, sözleşmenin en önemli unsurunu teşkil etmektedir. Bu durum, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekilde yapılmadıkları zaman geçersiz olacağı sonucunu doğurmaktadır. Resmi şekle nasıl ulaşılacağı ise Tapu Kanunu ve Noterlik Kanunu'nda yer olmaktadır. Geçerliliğin görünür şekli; taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, noter aracılığıyla düzenlenen senet haline getirilmesidir. Kabul gören bir durum olarak; tapu sicil memurlarının, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini öncelikle ele alacaklarına yöneliktir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi vasıtasıyla tapuya şerh verilebilir ve ayrıca yapılacak bir şerh anlaşmasına ihtiyaç duyulmayacaktır. Bahse konu taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, tapuya şerh edilmesi sonucunda, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi aynı hak statüsü kazanmamış olsa da kişisel hakkın, üçüncü kişilere yönelik olarak ileri sürebilme hakkı sağlamaktadır. Son olarak, taşınmaz satış vadiyle, vaatte bulunanın yüklendiği borç, taşınmaz satış sözleşmesinin kuruluşu olup; taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile taşınmazın mülkiyeti karşı tarafa geçmemektedir.

### KAYNAKÇA

Acemoğlu, K. (1965). "Türk Hukukunda Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Hukuki Durumu", İstanbul, s. 58.

Akgün, Z. (1953). "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Gayrimenkul Bey'inde Hasar", Adalet Dergisi, 5: 445-465.

Albayrak, H. (2017). "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye Dair Sorunlar", Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Tayfun Medya, Ankara, 10:43-95.

- Arslan, R., Yılmaz, E. ve Taşpınar-Ayvaz, S. (2016), “Medenî Usul Hukuku”, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ayan, M. (2016). “Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Borçlar Hukuku”, Seçkin Yayınları, Ankara, s. 34.
- Ayan, M. (2016). “Eşya Hukuku II- Mülkiyet”, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Ayiter, N. (1987). “Eşya Hukuku”, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Ayrancı, H. (2006). “Ön Sözleşme”, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, s. 40.
- Belgesay, M. R. (1945). “Türk Kanun Medenisi Şerhi, Aynî Haklar”, İstanbul, s. 55.
- Berki, Ş. (1958). “Borçlar Hukuku, C. I”, Ankara, s. 72.
- Bilge, N. (1970). “Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri”, Sevinç Matbaası, Ankara, s. 93.
- Çenberci, M. (1972). “Gayrimenkul Satış Vaadi”, Sevinç Matbaası, Ankara, s. 1.
- Dalamanlı, L. (1986)., Gayrimenkul Satış Vaadi, 1986, s. 3 (aktarma, DOĞAN, 2006, s. 47).
- Doğan, G. (2006). “Ön Sözleşme (Sözleşme Yapma Vaadi)”, İstanbul, s. 51.
- Eren, F. (2017). “Borçlar Hukuku Özel Hükümler”, Yetkin Yayınları, Ankara, s. 192.
- EREN, F. (2015). “Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)”, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Günay, E. (2016). “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar”, Seçkin Yayınları, Ankara, s. 15.
- Hamamcıoğlu Vardar, G. ve Özmen, S. E. (2016). “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, s. 36.
- Karahasan, M. R. (2002). “Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I”, İstanbul, s. 452.
- Kılıç, H. (1997). “Gayrimenkul Davaları, C. 2”, Turhan Kitabevi, Ankara, s. 1517.
- Kocayusufoğlu, N. (1959). “Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi”, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, s. 67.
- Nomer, N. H. (2015). “Borçlar Hukuku- Genel Hükümler”, Beta Basım, İstanbul, s. 50.
- Oğuzman, K. ve Öz, T. (2016). “Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C-1”, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s. 189.
- Oğuzman, M. K. (1958). “Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hâl Çaresi”, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. Ve Özdemir, O., (2016). “Saibe, Eşya Hukuku”, Filiz Kitabevi, İstanbul. s. 390.
- Olgaç, S. (1962). “Gayrimenkul Satış Vaadi”, Adalet Dergisi, S. 3- 4, Ankara, s. 244.
- Özenli, S. (1986). “Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar”, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, s. 3.
- Özmen, S. E. ve Hamamcıoğlu-Vardar, G. (2016). “6502 Sayılı tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Postacıoğlu, İ. (1945). “Gayrimenkullerin Ferağına Müteallik Akitlerde Şekle Riayet Mecburiyeti”, İktisadi Yürüyüş Matbaası ve Neşriyat Yurdu, İstanbul, s. 88.
- Reisoğlu, S. (1957). “Gayrimenkul Satış Vaadi”, Adalet Dergisi, S. 6- 7: 551-562.
- Sirmen, L. (2016). “Eşya Hukuku”, Yetkin Yayınları, Ankara, s. 329.
- Sungurbey, İ. (1957). “Borç İkrarı ve Borç Vaadi”, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul.
- Sungurbey, İ. (1963). “Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi”, İstanbul, s.11.
- Surlu, H. (2014). “Taşınmaz Satış Vaadi”, Seçkin Yayınları, Ankara, s. 42.
- Tandoğan, H. (1969). Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Ankara.
- Tekinay, S. S. (1971). “Borçlar Hukuku”, Kurtulmuş Matbaası, İstanbul, s. 129.
- Tuğ, A. (1994). “Türk Özel Hukukunda Şekil”, Mimoza Yayınevi, Konya, s. 101.
- Umar, B. (2011). “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi”, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Von Tuhr, A. (1952). “Borçlar Hukukunun Umumi Kısım”, Yeni Matbaa, İstanbul, 1952. (Cevat, Edege Çevirisi)
- Yargıtay. (1980). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. T. 24. 06. 1980, E. 1979/ 2554, K. 1980/ 3554 nolu kararı.

- Yargıtay. (1994). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi. T; 22.03.1994, E.5997, K. 1714 nolu kararı.
- Yargıtay. (2007a). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. T. 13. 3. 2007, E. 2007/ 1266, K. 2007/ 2679 nolu kararı.
- Yargıtay. (2007b). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. T. 19. 03. 2007, E. 2006/ 2208, K. 2007/ 2868 nolu kararı.
- Yargıtay. (2007c). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. T. 28. 09. 2007, E. 2007/ 9734, K. 2007/ 10978 nolu kararı.
- Yargıtay. (2010a). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. T. 30.03.2010, E. 2010/1003 K. 2010/3455 nolu kararı.
- Yargıtay. (2010b). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. T. 30.03.2010, E. 2010/1003 K. 2010/3455 nolu kararı.
- Yargıtay. (2015). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. E. 2005/ 9207, K. 2006/ 1921 nolu kararı.
- Yargıtay. (2016). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, T. 4.4.2016, E.2014/16955, K. 2016/4009 nolu kararları.
- Yavuz, C. (2014). “Türk Borçlar Hukuku-Özel Hükümler”, Beta Yayınevi, İstanbul, s. 245.