

## TAŞINMAZ SATIŞ VAADİNDEN DOĞAN HAKKA İLİŞKİN TERKİN EDİLMEMİŞ ŞERHİN ETKİSİ VE YARGITAY'IN KONUYA YAKLAŞIMI\*

EFFECT OF NON-ERASURE ANNOTATION ON PRELIMINARY CONTRACT FOR REAL ESTATE SALE AND THE SUPREME COURT APPROACH TO ISSUE

Azım ÖNCÜ\*\*  

### Makale Bilgi

Gönderilme: 14/10/2020  
Kabul: 05/12/2020

### Anahtar Kelimeler

Taşınmaz,  
Satış Vaadi,  
Tapu Sicili,  
Şerh,  
Terkin.

### Özet

Tapu Kanunu (TK) m.26/8'e göre, satış vaadinden doğan hakkın şerhinden itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa şerh tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin edilmektedir. Diğer yandan, Tapu Sicil Tüzüğü (TST) m.69/3'e göre ise, şerhedilmiş kişisel haklarda kanunda belirlenen süre sona erdiğinde, malikin istemi üzerine terkin gerçekleştirilmelidir. Bu hükümler karşısında, şerh süresi sona erdiğinde terkinin tapu memurunca re'sen mi yoksa talep üzerine mi yapılacağı konusunda çelişkili bir durum ortaya çıkmaktadır. Çelişkili hükümlerin varlığı, şerhten itibaren beş yıl geçmesine rağmen satışın yapılmaması durumunda terkin edilmemiş şerhin etkisinin kendiliğinden sona erip ermediği konusunda belirsizlik ortaya çıkarmaktadır. Kanun hükmüne üstünlük tanındığında şerhin etkisi beş yılın geçmesiyle kendiliğinden sona ermiş olur. Bu andan itibaren yapılan terkin açıklayıcı niteliktedir. Taşınmaz beş yıllık sürenin geçmesinden itibaren devredilirse vaat alacaklının bu şerhe dayanarak yeni malikten mülkiyetin kendisine geçirilmesini isteyememesi gerekir. Ancak, Yargıtay bazı kararlarıyla, TK m.26/8'de belirtilen beş yıllık süre sona ermesine rağmen şerhin terkinini gerçekleştirilmediği yeni malikin iyiniyet iddiasında bulunamayacağı gerekçesiyle, vaat alacaklının yeni malikten tescili talep etmekte haklı olduğu yönünde görüş benimsemiştir. O nedenle satış vaadi bakımından şerh süresi sona erdiğinde meydana gelen hukuki duruma ilişkin farklı yaklaşımlar sebebiyle ilgili meselenin değerlendirilmesi önem arz etmektedir.

### Article Info


Received: 14/10/2020  
Accepted: 05/12/2020

### Keywords

Real Estate,  
Preliminary Contract,  
Land Registry,  
Priority Notice,  
Deletion.

### Abstract

According to article 28/(8) Land Registry Code (LRC), the priority notice must be deleted from the land register ex officio by the land registry officers. On the other hand, according to Statute of Land Registry, the deletion must be realized upon the request of the owner. Therefore these provisions cause a contradictory situation where the priority notice period expires, as to whether the land registry officer delete the land registry entry ex officio or upon request. Yet the effect of the priority notice automatically ends after five years where the application of the article 28/(8) of the LRC has a priority. Accordingly, if the real estate is transferred after the five-year period, the promise creditor should not be able to request the transfer of the property from the new owner based on this priority notice. The Turkish Supreme Court, in some of its decisions, adopted a view that if the priority notice is not deleted from the land registry, due to the fact that the new owner cannot rely on good faith claim, the promise creditor is justified in requesting registration from the new owner. Therefore in terms of the promise to sell, it is important to examine the relevant issue due to the different approaches regarding the legal situation that occurs when the priority notice period expires.

 Bu eser Creative Commons Atf 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.

\* Bu çalışma, İnönü Üniversitesi BAP Koordinasyon Birimi tarafından 1806 kodlu araştırma projesi kapsamında desteklenmiştir.

\*\* Arş. Gör. İnönü Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

## I. GİRİŞ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, esasında borçlandırıcı işlem olması sebebiyle, nisbî borç ilişkisi meydana getirerek taraflar arasında kişisel hak ortaya çıkarmaktadır<sup>1</sup>. Ancak, Türk Medenî Kanunu (TMK) m.1009/1 ve Tapu Kanunu (TK) m.26/7’de düzenlenen şerh müessesesi ile bu sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkın etkisinin kuvvetlendirilmesi mümkündür. Satış vaadi sözleşmesi kanunda öngörüldüğü gibi resmî şekle uyularak akdedildikten sonra, TK m.26/7’ye göre bu sözleşmeden doğan hak taraflardan birinin talebi ile tapuya şerh verdirilebilir. Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan ‘taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin kurulmasını isteme’ şeklindeki kişisel hak, tapuya şerh verdirilmekle beraber şerhin eşyaya bağlı borç hâline getirme etkisinden ve munzam etkiden yararlanmaya başlar<sup>2</sup>.

Satış vaadinden doğan hakkın şerhinden itibaren beş yıl içinde satış ve tescil gerçekleşmezse şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından TK m.26/8’e göre re’sen terkin edilir. Diğer taraftan, Tapu Sicil Tüzüğü (TST) m.69/3’te, şerh edilmiş kişisel haklarda belli bir süre söz konusu ise, bu süre sona erdiğinde taşınmaz malikinın talebiyle terkin işleminin yapılacağı düzenlenmektedir. Farklı sonuçlara yol açan bu hükümler karşısında, satış vaadinden doğan hakkın şerh verdirilmesinden itibaren beş yıl geçmesine rağmen satış yapılmaz ve şerh de terkin edilmezse şerhin etkisinin ne olacağı sorusu gündeme gelmektedir. Zira bahsi geçen iki hüküm bakımından, satış vaadine ilişkin hakkın şerhinin terkin konusunda farklı usuller söz konusudur. Süresi sona ermesine rağmen sicilden terkin edilmemiş şerhe dayanarak, vaat alacaklının yeni malikten mülkiyetin kendisine intikalini isteyip isteyemeyeceği hususu, TK ve TST düzenlemelerinden hangisine üstünlük tanındığına göre farklılık gösterebilir. Yargıtay ise konuyla ilgili olarak, -önceki içtihatlarıyla çelişkili olan bazı kararlarıyla- beş yıllık süre sona erdiğinde şerh sicilden terkin edilmemişse, bu şerhi görerek taşınmazı edinen yeni malikin iyiniyet iddiasında bulunamayacağı ve alacaklının yeni malike karşı açtığı dava ile tescili talep etmekte haklı olduğu yönünde hükümler tesis etmiştir. Doktrin, yargı içtihatları ve uygulamanın değerlendirilmesinden, TK m 26/8’de belirtilen beş yıllık süre sona erdikten sonra terkin gerçekleşmemişse şerhin etkisinin devam edip etmediği hususunda fikir birliği bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Çalışma, giriş ve sonuç kısmı haricinde üç bölüm olarak ele alınmıştır. Birinci bölümde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tanımı ve ortaya çıkardığı hakkın niteliği; ikinci bölümde, genel olarak şerh kavramı, şerhin hukukî dayanağı, şartları ve etkisi; üçüncü bölümde ise, vaat sözleşmesinden doğan hakkın şerh edilmesinin şartları, bu hakkın şerh süresince ve beş yıllık kanunî süre sona erdikten sonraki etkisine ilişkin doktrindeki görüşler ile Yargıtay’ın yaklaşımı incelenmiştir. İncelenen hususta doktrinde görüş birliği bulunmaması ve Yargıtay içtihatlarının çelişkili olması karşısında bir çözüm önerilmesi hedeflenmiştir.

## II. GENEL OLARAK TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

### A. Tanımı

Mevzuatta birçok yerde bahsi geçmesine rağmen kanun koyucu tarafından satış vaadi sözleşmesinin tanımı yapılmamıştır<sup>3</sup>. Ancak doktrinde çeşitli tanımlar yapılmaktadır. Satış vaadini ön sözleşme olarak kabul eden ve bu anlamda doktrinde çoğunluğu teşkil eden yazarlarca bu sözleşme, *sözleşmenin bir tarafına veya her iki tarafına bir taşınmazın mülkiyetinin devrine ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını isteme konusunda kişisel bir hak bahşeden ön sözleşme* olarak tanımlanmaktadır<sup>4</sup>. Bu tanıma göre, satış vaadi sözleşmesi bir tarafa veya her iki tarafa satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı vermek suretiyle, diğer tarafı borç altına sokma

<sup>1</sup> EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019, s.196; Yarg. 1. HD, E. 1997/5237, K. 1997/5632, T. 30.4.1997: “...satış vaadi sözleşmesi ilgisine aynı değil, kişisel hak sağlar.”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 1.4.2020).

<sup>2</sup> EREN, Borçlar Özel, s.199; AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku II- Mülkiyet, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016, s.172-173.

<sup>3</sup> Satış vaadi sözleşmesinden 4721 sayılı TMK’nın m.1009, 6098 sayılı TBK’nın m.237, 2644 sayılı TK’nın m.26 ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun m.60 hükümlerinde bahsedilmektedir

<sup>4</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959, s.71; ÇENBERCİ, Mustafa: Gayrimenkul Satış Vaadi, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Ankara, 1986, s.12; ÖZENLİ, Soysal: Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara, 1986, s.7; OĞUZMAN, M.Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 21. Baskı, İstanbul 2018, s.390; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Bası, İstanbul, 2013, s.131-132; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 4.Baskı, Ankara 2019, s.261; EREN, Borçlar Özel, s.194. Buna karşın azınlıkta kalan diğer görüş uyarınca; satış vaadi sözleşmesi taşınmaz satış sözleşmesinin kendisidir. Diğer deyişle satış vaadi sözleşmesinin ayrı bir hukukî varlığı bulunmamakla birlikte bu işlem ile kastedilen bizatihi satış sözleşmesidir. İlgili görüş için bkz. SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul, 1963, s.393.

hakkı vermektedir<sup>5</sup>. Satış vaadi sözleşmesini ön alım ve alım sözleşmesinden ayıran önemli nokta budur<sup>6</sup>.

### B. Hükmü (Ortaya Çıkardığı Hakkın Niteliği)

Satış vaadi, sözleşmelerin hukukî sonuçlarına göre yapılan sınıflandırmada borç doğuran sözleşmeler içerisinde yer almaktadır<sup>7</sup>. Bu sözleşmelerin hukukî sonucu olarak bir borç meydana geldiği için bu borcun karşılığı olarak bir aynı hak değil kişisel hak doğmaktadır. Zira sırf satış vaadi sözleşmesinin kurulması, mülkiyetin el değiştirmesini sağlamamaktadır<sup>8</sup>. Satış vaadi sözleşmesi kurulduktan sonra, taraflar yalnızca ileride bir taşınmazın satışını konu edinen sözleşmenin kurulmasını isteme şeklindeki kişisel hakka sahip olmaktadır<sup>9</sup>. Bundan dolayı, satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan haklar, sözleşme taraflarının yalnızca birbirlerine karşı ileri sürebildikleri hak niteliğindedir<sup>10</sup>. Nitekim, Yargıtay da birçok kararında satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın kişisel hak olduğunu kabul etmiş ve buna bağlı hukukî sonuçları açıkça belirtmiştir<sup>11</sup>.

Satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın kişisel hak olmasının birçok hukukî sonucu bulunmaktadır. İlki, satış vaadi sözleşmesinde vaat alacaklısının, sözleşmeden doğan hakkını üçüncü kişilere karşı ileri sürememesidir<sup>12</sup>. Örneğin vaat borçlusu taşınmazı üçüncü bir kişiye satıp devrettiğinde, vaat alacaklısı, devralana karşı bir talepte bulunarak mülkiyetin kendisine devrini talep edemez<sup>13</sup>. İkincisi, vaat alacaklısının vaat konusu taşınmazın hukukî ve doğal ürünleri üzerinde de talep hakkı bulunmamasıdır<sup>14</sup>. Netice itibarıyla, vaat alacaklısının kişisel hakkına dayanarak sahip olduğu yegâne imkân, vaat borçlusuyla arasındaki sözleşme ilişkisi gereğince satış sözleşmesinin kurulmasını ve taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilmektir<sup>15</sup>.

## III. ŞERH KAVRAMININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### A. Kişisel Hakların Şerhi

Şerh; kanunda öngörülmesi hâlinde, tapu kütüğünün ilgili kısmında gösterilen bir kişisel hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesini sağlayan hukukî bir imkândır<sup>16</sup>. Aynı hak sahiplerinin, resmî makamların veya kanunda kendisine yetki tanınan kişilerin tapuya başvurusu ile tapu kütüğünde ilgili kısma yazılan şerhlerin, kişisel hakları kuvvetlendirmek dışında da birtakım işlevleri bulunmaktadır<sup>17</sup>. Buna göre şerhlerin, taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini belli

<sup>5</sup> EREN, Borçlar Özel, s.194.

<sup>6</sup> Zira önalm sözleşmesinde tek taraflı beyanla satış sözleşmesinin kurulması sağlanmaktadır (ÖZTÜRK, Gülay: “Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi (I)”, Yargıtay Dergisi, 23(4), 1997, s.523).

<sup>7</sup> Sözleşmelerin genel sınıflandırılması ve sözleşme türleri için bkz. EREN, Borçlar Özel, s.15 vd.; ALBAYRAK, Hakan: “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 5(10), 2017, s.50.

<sup>8</sup> EREN, Borçlar Özel, s.197; ALBAYRAK, s.50. Satış vaadi sözleşmesinin tescilin hukukî sebebi olamayacağına ilişkin bkz. OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: “Yargıtay’ın MK. m.1023’ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararın Değerlendirilmesi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, C.1 Eşya Hukuku, (www.lexpera.com.tr), (Erişim Tarihi: 10.4.2020) (Üç Karar), s.612.

<sup>9</sup> ÇENBERCİ, s.40.

<sup>10</sup> Satış vaadi sözleşmesinde doğan kişisel hakkın niteliği konusunda esasen iki görüş bulunmaktadır. Bunlardan birinci görüş, satış vaadine dayanarak satış ilişkisinin kurulmasını isteme hakkını bir alacak hakkı niteliğinde görmekte ve borcun sözleşmenin düzenlenmesiyle doğduğunu ileri sürmektedir (KOCAYUSUPFAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, 4. Bası, İstanbul 2008, s. 103, dp. 26; ARPACI, s. 1085). Diğer görüşü savunanlar ise, satış ilişkisinin kurulmasını isteme hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu, hak sahibi tarafından muhataba yenilik doğurucu beyan şeklinde yöneltildiği anda borcun doğduğunu ileri sürmektedirler (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.392; TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I / 1, 4. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2008, s.246). Taşınmaz satış vaadinden doğan hakların niteliğine ilişkin ayrıca bkz. ÇENBERCİ, s.27 vd.). Vaat sözleşmesinin bahsettiği hak yalnızca diğer taraftan bir taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasını talep edebilmektir. Diğer bir deyişle, bu sözleşme hak sahibine tek taraflı bir irade beyanı ile satış sözleşmesinin kendiliğinden kurulmasını sağlama yetkisi vermemektedir. Vaat alacaklısının malikten satış sözleşmesinin kurulmasını talep ettikten sonra, tapuda resmî şekilde satış sözleşmesi düzenlenmesi ve akabinde geçerli bir tescil işleminin yapılması ile ifanın gerçekleşmesi söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla, satış vaadi sözleşmesinden doğan kişisel hakkın yenilik doğuran hak olmadığı ve burada bir alacak (talep) hakkı bulunduğu söylenebilir.

<sup>11</sup> Yarg. 14 HD., E. 2017/6098, K. 2018/2609, T. 3.4.2018: “...*Davalı ile davacılar arasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesi, vaat alacaklısı davacıya kişisel hak sağlar.*” Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 13.4.2020).

<sup>12</sup> ÖZENLİ, s.16; EREN, Borçlar Özel, s.197.

<sup>13</sup> ÇENBERCİ, s.40.

<sup>14</sup> ALBAYRAK, s.51.

<sup>15</sup> ÖZTÜRK, s.529.

<sup>16</sup> AKİPEK, Jale: Türk Eşya Hukuku, I. Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972, s.387; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.212; ŞAHAN, Gökhan: Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi, Seçkin; Ankara 2020, s.29.

<sup>17</sup> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 23.06.2015 tarihli ve 1766, 2015/4 sayılı Genelgesinde bütün şerh ve beyanların 02/07/2015 tarihinden itibaren tapu kütüğündeki şerhler ve beyanlar sütununa kaydedilmeden bunların yalnızca elektronik ortamda tutulacağı esası getirilmiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren bütün şerhlerin yalnız elektronik ortamda tutulacağını söylemek gerekmektedir.

ölçüde sınırlandırmak veya kazanılmış ya da kazanılması muhtemel aynî hakların korunmasını mümkün hâle getirmek gibi farklı işlevleri bulunmaktadır<sup>18</sup>. TMK’da şerhler; kişisel hakları kuvvetlendirmeye yarayan (TMK m.1009) ve tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler (TMK m.1010) ile geçici tescil şerhleri (TMK m.1011) olarak üç farklı şekilde düzenlenmiştir. Bir takım özel kanunlarda bunların dışında bazı konularda da şerh imkânının tanındığı görülmektedir<sup>19</sup>. Ancak her ne kadar ‘şerh’ olarak ifade edilse de bunların aslında teknik anlamda şerh olmadığı, esasen beyan niteliği taşıdığı doktrinde ifade edilmektedir<sup>20</sup>.

Şerh imkânına başvurulabilmesi için, ilgili hususun tapu kütüğüne şerhi bir kanun hükmüyle açıkça öngörülmüş olmalıdır<sup>21</sup>. Diğer bir deyişle, şerhler bakımından sınırlı sayı prensibi geçerlidir<sup>22</sup>. Bu durum, TMK m.1009/1’de: “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.*” şeklinde ifade edilmektedir. Bu hükümde sayılan kişisel hakların şerh yoluyla kuvvetlendirilmesi mümkündür. Aynı şekilde, TK m.26/7’de de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhedilebileceği düzenlenmektedir.

### B. Şerhin Şartları

Kişisel hakların tapu kütüğüne şerh edilmesi için üç şartın bulunması gerekmektedir. Bunlar, şerhedilmesi istenen kişisel hakkın şerhine kanun tarafından imkân verilmiş olması, kişisel hakkın kaynaklandığı hukukî ilişkinin taraflarının şerh konusunda anlaşmış olması ve taşınmazda tasarruf yetkisi bulunan kişinin kişisel hak sahibi lehine tapuda şerhi talep etmiş olmasıdır<sup>23</sup>. Tapu sicil müdürlüğünün şerh talebini kabul etmesi ancak bu şartların varlığı durumunda mümkündür.

### C. Şerhin Etkisi

Özellikle; edimin ifasının sonraya bırakıldığı borç ilişkilerinden doğan, yalnızca sözleşmenin tarafları arasında ileri sürülebilen ve aynî hak tesis etmeyi amaçlayan kişisel haklar yönünden şerhin amacı, bu sürede taşınmazdaki aynî hakkı değiştiren işlemlerden ilgili hakların korunmasını sağlamaktır<sup>24</sup>. Diğer bir deyişle, kişisel hak sahibi, sözleşmenin karşı tarafının sözleşme konusuna ilişkin sonraki muhtemel tasarruflarına karşı şerh yoluyla korunmuş olmaktadır<sup>25</sup>.

Şerhin, kişisel hakkın aynî hak niteliğine bürünmesine yol açmadığı, bu yüzden herkese karşı değil yalnızca belli bir çevreye karşı etki doğurduğu konusunda doktrinde görüş birliğine varılmıştır<sup>26</sup>. Zira TMK m.1009/2’de, kişisel hakların, “*şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir...*” hâle geldiği düzenlenmektedir<sup>27</sup>. Bu hüküm şerhedilmiş kişisel hakların aynî haklardan farkını ortaya koymaktadır. Şerhedilmiş kişisel hak aynî hak olmadığı içindir ki, örneğin taşınmaza bir haksız fiil neticesinde zarar verildiğinde kişisel hak sahibinin failden tazminat talep edebilmesi mümkün değildir<sup>28</sup>.

<sup>18</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.212.

<sup>19</sup> Bu konuda bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.222 vd.

<sup>20</sup> SİRMEN, A. Lâle: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2020, s.236.

<sup>21</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.213.

<sup>22</sup> SUNGURBEY, s.4; GÜMÜŞ, Yeni Şerhler, s.3; DOĞAN, s.12; ÜNAL, Mehmet/BAŞPINAR, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 10. Baskı, Ankara 2018, s.303.

<sup>23</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.183; SUNGURBEY, s.46 vd.; TEKİNAY, Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla: Eşya Hukuku, İstanbul, 1989, s.379 vd.; ALBAYRAK, s.62.

<sup>24</sup> SARI, Suat: “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHF, 64(2), 2006, s.280; ŞAHAN, s.28.

<sup>25</sup> SUNGURBEY, s.2; ÖZENLİ, s.16.

<sup>26</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.383; SUNGURBEY, s.79 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.193; ÇENBERCİ, s.49; ÜNAL/BAŞPINAR, s.349-350; AKİPEK Jale: Türk Eşya Hukuku, II. Kitap, Aynî Haklar, Ankara 1972, s.393; EREL, s.205; SİRMEN, s.223 vd.; GÜMÜŞ, M. Alper: Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, 2. Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2007, s.107 vd.

<sup>27</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.383.

<sup>28</sup> ÜNAL/BAŞPINAR, s.350; NOMER, Haluk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 12 Levha, 7.Baskı, Ankara 2019, s.124.

Şerhedilen kişisel hakların etkisi konusunda Türk Hukukunda baskın görüş eşyaya bağlı borç görüşüdür<sup>29</sup>. Bu görüşe göre kişisel hakkın şerhedilmesinin iki etkisi bulunmaktadır<sup>30</sup>. Birincisi, kişisel hakka ilişkin borç doğuncaya kadar; ikincisi ise, borç doğduktan sonra söz konusu olmaktadır<sup>31</sup>. Şerhin ilk etkisinde, şerhedilen kişisel hakka ilişkin borç eşyaya bağlı duruma gelmektedir. Böylece taraf sıfatı, taşınmaz üzerinde hak sahibi olmaya bağlanmış olur<sup>32</sup>. Taşınmazın şerhten sonra üçüncü kişiye devri, kişisel hakkın ileri sürüleceği kişiyi -yani borçluyu- değiştirdiği için bu andan itibaren sözleşmeden doğan haklar yeni malike karşı kullanılabilir<sup>33</sup>.

Eşyaya bağlı borç etkisi görüşüne göre, şerhin ikinci etkisi munzam etki veya aynî etki olarak ifade edilmektedir<sup>34</sup>. Şerhin bu etkisi, şerhedilmiş kişisel hakka ilişkin borç doğduktan sonra ortaya çıkmaktadır. Buna göre, munzam etki sayesinde, kişisel hakkın şerhinden sonra taşınmaz üzerinde kazanılan ve borcun ifasına engel olan sınırlı aynî haklar ile diğer şerhedilmiş kişisel hakların alacaklıya zarar verdiği oranda etkisizleştirilmesi sağlanabilmektedir<sup>35</sup>. Böylece, şerhedilmiş kişisel haklar bakımından aynî haklardaki sıra ilişkisine benzer bir durum ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla kişisel hak sahibi, şerhten sonra taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı aynî hak veya şerhedilen kişisel hak sahiplerine karşı hakkını satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde ileri sürülebilmektedir<sup>36</sup>.

#### IV. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİNDEN DOĞAN HAKKIN ŞERHİ

##### A. Şerhin Şartları

TMK m.1009/1 hükmüne göre: “... *taşınmaz satış vaadi ... tapu kütüğüne şerhedilebilir.*” Bu hükmün varlığı, satış vaadinden doğan kişisel hak bakımından, ‘hakkın şerhine kanun tarafından açık bir hüküm ile imkân verilmiş olması’ şartını karşılamaktadır.

Satış vaadi sözleşmelerinde, ‘bir kişisel hakkın şerhedilebilmesi için şerh anlaşmasının yapılması’ şartının bir istisnası söz konusudur. TK m.26/7’ye göre satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakkın taraflardan birinin talebiyle tapu siciline şerh verdirilmesi mümkündür. Bu hüküm mucibince, satış vaadinden doğan hakkın şerhedilmesi bakımından şerh anlaşması yapılması gerekliliği bulunmamaktadır<sup>37</sup>.

Anılan hükümde, satış vaadinden doğan hak bakımından, kişisel hakların şerhinde aranan şartlardan birinin daha istisnası öngörülmektedir. Kişisel hakların şerhinde ‘şerh talebinin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisine sahip olan kişi tarafından yapılması’ gereklidir<sup>38</sup>. Ancak TK m.26/7’de vaat alacaklısına da bu hakkın şerhedilmesini tapu müdürlüğünden talep edebilme imkânı tanınmıştır<sup>39</sup>.

##### B. Şerhin Etkisi

###### 1. Genel Olarak

Şerhin satış vaadinden doğan hak bakımından etkisi, TMK m.1009/2 çerçevesinde değerlendirilmelidir. Bu açıdan, şerhin en temel sonucu, satış vaadinden doğan kişisel hakkın sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesidir. Dolayısıyla şerh sayesinde, vaat alacaklısının şerhten sonra taşınmazı devralan kişilere karşı taşınmazın kendi

<sup>29</sup> Eşyaya bağlı borç kavramının ayrıntılı incelemesi için bkz. EREL, Şafak N.: Eşyaya Bağlı Borç, AÜSBF Yayınları, Ankara 1982; OĞUZMAN, M. Kemal: “Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 31(1-4), 2011, s.214. Şerhin eşyaya bağlı borç etkisi savunan görüşler için bkz. TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.387-698; TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, I(1), s.253; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.249 vd.; EREN, Borçlar Özel, s.199; SARI, s.292; SİRMEN, s.223; ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, 14.Baskı, İzmir 2018, N.800.

<sup>30</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.249 vd.; EREL, s.205; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.385; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.200; NOMER/ERGÜNE, s.134; SİRMEN, s.223; ERTAŞ, N.800

<sup>31</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.250.

<sup>32</sup> EREL, s.8; SİRMEN, s.224, 226; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY- ÖZDEMİR, s.249.

<sup>33</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.250; ÖZ, Turgut: “Taşınmazda Mevcuttan Fazla Pay Satımında Şerhedilmiş Satış Vaadinin Önceliği ve Bu Konudaki Yargıtay Kararının Eleştirisi”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Basım Yayın, İstanbul 2000, s.727 vd.

<sup>34</sup> EREL, s.205 vd.; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.385 vd.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.200 vd.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY/ÖZDEMİR, s.250; AKİPEK, s.393 vd.

<sup>35</sup> EREN, Borçlar Özel, s.199; AYAN, Eşya Hukuku-II, s.172-173.

<sup>36</sup> EREN, Borçlar Özel, s.200.

<sup>37</sup> ÇENBERCİ, s.49; ÖZENLİ, s.41; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.191.

<sup>38</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.215.

<sup>39</sup> TANDOĞAN, s.252; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.394; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.379-380. TK 26 hükmünün varlığına rağmen doktrinde bazı yazarlar satış vaadinden doğan hakkın şerh edilebilmesi için şerh anlaşması aranması gerektiğini, bunun yanında şerhi talep edebilmesi için vaat alacaklısına malik tarafından satış vaadine konulacak bir kayıtla ayrıca şerhi talep yetkisinin verilmesinin zorunlu olduğunu ileri sürmektedirler. İlgili görüşler için bkz. SUNGURBEY, s.57; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s.189-190.

adına tescilini istemesi mümkün hâle gelmektedir<sup>40</sup>. Bunun yanında, taşınmaz üzerinde şerhten sonra hak kazanan ve satış vaadinden doğan borcun ifasına engel olan sınırlı aynî hak sahipleri ile şerhedilmiş kişisel hak sahiplerinin haklarının da etkisizleştirilmesi sağlanabilmektedir<sup>41</sup>. Satış vaadinde şerhin etkisine ilişkin olarak, diğer şerhedilmiş kişisel haklarda olduğu gibi, sonraki malike karşı hak ileri sürüldüğünde ‘şerhin eşyaya bağlı borç ortaya çıkarma etkisi’; şerhten sonra taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak veya şerh edilmiş kişisel hak kazananlara karşı ileri sürüldüğünde ise ‘şerhin munzam(aynî) etkisi’ nin söz konusu olduğu değerlendirilmelidir<sup>42</sup>.

Şerhin etkili olduğu süre konusunda TK m.26/8 yol gösterici niteliktedir. Bu düzenlemede şerhten itibaren beş yıl içinde satış ve tescil gerçekleşmezse şerhin tapu sicil görevlilerince re’sen terkin edileceği belirtilerek şerhin etkisi azami beş yıl olarak öngörülmüştür<sup>43</sup>. Şerhin süresinin, taraflardan birinin talebiyle mi yoksa şerh anlaşması sonucunda mı kurulduğu hususunda ayırım yapılmadan her durumda azami beş yıl olduğu değerlendirilmelidir. Tarafların şerh anlaşması yaptığı durumlarda beş yıldan daha uzun bir süre şerhin etkisini sürdürüleceğini kararlaştırması mümkün değildir<sup>44</sup>. Beş yıl dolduğu için kanun hükmü uyarınca tapu memuru tarafından re’sen terkin edilmesi gerekirken terkin edilmemiş şerhin bu andan itibaren hem maddî hem şeklî bakımdan yolsuz hâle geldiği kabul edilmelidir<sup>45</sup>. Beş yıl dolduktan sonra hak sahibinin aynı nitelikteki bir korumaya sahip olabilmesi için, bu hakkın yeniden şerhedilmesi zorunludur<sup>46</sup>. Diğer taraftan, şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmadığı takdirde, yani şerhin kanunî etki süresi dolduktan sonra, tarafların anlaşarak ikinci kez şerh verme imkânı bulunmaktadır<sup>47</sup>. Böyle bir durumda yeniden yapılan şerhin etkililik süresi bakımından da azami beş yıllık süre esas alınmalıdır<sup>48</sup>.

## 2. Kanunî Süre Sona Erdikten Sonra Şerhin Durumu

TK m.26/8’de satış vaadinden doğan hakkın şerhi bakımından beş yıllık süre zikredilmiştir. Kanun koyucu tarafından tapu sicil görevlilerine re’sen terkin yetkisi verilmesiyle şerhin etkisinin azami beş yıl olmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır<sup>49</sup>. Buna karşın, TST m.69/3’de, şerhedilmiş kişisel haklarda sürenin dolması hâlinde ancak taşınmaz malikin talebiyle terkin işleminin yapılacağı düzenlenmiştir. Kanun tarafından tanınan açık bir yetkiye ve verilen yükümlülüğe rağmen şerh tarihinden itibaren beş yıl dolmasıyla tapu memurunun terkin gerçekleştirilmemesi veya ilgililerin terkin talep etmemesi uygulamada karşılaşılabilecek durumlardır<sup>50</sup>. Çelişkili görünen bu iki hükmün varlığı, tapu sicil görevlilerince re’sen terkin işleminin yapıp yapılamayacağı ve satış vaadinden doğan hakkın şerhinin beş yıldan sonra etkisini sürdürüp sürdürmediği hususlarında doktrinde ve yargı kararlarında farklı yaklaşımları ortaya çıkarmıştır.

Açık hükme rağmen satış vaadinden doğan hakkın şerhi re’sen terkin edilmediğinde ne olacağına ilişkin mevzuatta bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kanunda öngörülen sürenin dolması hâlinde, şerh tapu kayıtlarında varlığını devam ettirirse şerhin etkisinin devam edip etmeyeceği ve üçüncü kişi taşınmazı beş yılın dolmasından sonra edindiğinde vaat alacaklısının hakkını ona karşı kullanıp kullanamayacağı gibi durumların açığa kavuşturulması gerekmektedir.

### a. Doktrindeki Görüşler

Satış vaadinden doğan hak bakımından, süresi dolduktan sonra terkin edilmemiş şerhin niteliği konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bazı yazarlar, TK m.26/8 hükmünün lafzından hareket etmekte ve tapu sicil görevlilerine re’sen terkin yetkisi tanınmasını, satış vaadine ilişkin şerhin etki süresinin kanun tarafından beş yıllla sınırlandırıldığı şeklinde

<sup>40</sup> ÇENBERCİ, s.37.

<sup>41</sup> EREN, Borçlar Özel, s.199; AYAN, Eşya Hukuku-II, s.172- 173.

<sup>42</sup> Yarg. 14. HD, E. 1984/6664, K. 1984/7045, T. 20.11.1984, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 1.5.2020).

<sup>43</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.395; EREN, Borçlar Özel, s.198; AYAN, Eşya Hukuku-II, s.173.

<sup>44</sup> EREN, Borçlar Özel, s.200; ŞAHAN, s.153.

<sup>45</sup> ÖZEN, Burak: “Elbirliği ile Malik Olanlardan Biri Tarafından Yapılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, C. 1, (www.lexpera.com.tr), (Erişim Tarihi: 01.06.2020), s.147, 148.

<sup>46</sup> AYAN, Eşya Hukuku-II, s.173-174.

<sup>47</sup> EREN, Borçlar Özel, s.200; Doktrinde şerhin bir kere yapılabilmesi ve bu yüzden en fazla 5 yıl süre ile hüküm doğuracağına ilişkin görüş için bkz. ÖZENLİ, s.49.

<sup>48</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.395; EREN, Borçlar Özel, s.200.

<sup>49</sup> ALBAYRAK, s.65.

<sup>50</sup> Bunun tapu sicil görevlilerine verilen yalnızca bir yetki değil aynı zamanda yüklenilen bir yükümlülük olduğu hakkında bkz. ÖZEN, s.148.

yorumlamaktadırlar<sup>51</sup>. Bu görüş taraftarları, beş yıllık süreyi etki süresi kabul ettikleri için bu süre sonunda terkin edilmeyen şerhin etkisini yitirdiğini ve üçüncü kişilere karşı bundan doğan hakkın ileri sürülemediğini savunmaktadırlar<sup>52</sup>. Dolayısıyla, bu andan itibaren vaat alacaklının hakkı şerhten yoksun olarak devam etmekte ve yalnızca sözleşmenin diğer tarafına veya onun küllî haleflerine karşı ileri sürülebilmektedir<sup>53</sup>. Bunun sonucu olarak, beş yılın sonunda malikin taşınmazı başkasına devrettiği durumlarda, vaat alacaklısı mülkiyeti devralan üçüncü kişiden satış vaadine dayanarak talepte bulunamayacaktır<sup>54</sup>.

Doktrindeki diğer görüş ise<sup>55</sup> tapu sicil görevlilerine re'sen terkin yetkisi veren TK m.26/8 hükmünü göz ardı etmekte ve bu hususta TST m.69/3 hükmünden hareket etmektedir<sup>56</sup>. Bu görüşe göre, şerhedilmiş kişisel haklarda belli bir süre öngörülmüşse, bu sürenin dolması hâlinde malikin istemi üzerine terkin işleminin yapılması<sup>57</sup> ve dolayısıyla tapudaki terkin işlemleri bakımından talep esasının daima gözetilmesi gerekmektedir<sup>58</sup>. Dolayısıyla isabetsiz olarak, satış vaadinden doğan hak bakımından, malik tarafından terkin talep edilmediği müddetçe şerhin etkisini sürdürüleceği sonucuna varılmaktadır.

### **b. Yargıtay'ın Yaklaşımı**

Tapu sicil görevlilerince re'sen terkin yapılabilip yapılamayacağı ve bunun sonucunda şerhin etkililik süresinin beş yıla sınırlandırılıp sınırlandırılmadığı hususu ile ilgili Yargıtay'ın çelişkili kararlarına rastlanmaktadır.

#### **ba. Re'sen Terkinin Esas Alındığı Kararlar**

Yargıtay'ın bir kararında; *“Tapu Kanununun 26. maddesi satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesinden itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa iş bu şerhin tapu sicil memuru tarafından doğrudan silineceği öngörülmektedir. Buna göre şerh; beş yıl süre ile geçerlilik ve kuvvetini korur, bu beş yıllık sürenin geçmesinden sonra herhangi bir karar veya isteme gerek kalmadan kuvvet ve geçerliliğini yitirir. Dolayısıyla şerh ile birlikte aynı etkili hale gelen satış vaadi sözleşmesi bu sürenin geçmesiyle tekrar şahsi hak durumuna dönüşür.”*<sup>59</sup> ifadeleri bulunmaktadır.

Bu karar ve benzer yöndeki diğer kararlar, satış vaadi bakımından şerhin etkililik süresinin beş yıl olarak esas alınmasına dayanmaktadır<sup>60</sup>. Bu kararlarda, TK m.26/8'de zikredilen sürenin etki süresi olduğu, bu süre sona erdiğinde şerhten önce olduğu gibi satış vaadinden doğan hakkın yalnızca sözleşmenin diğer tarafına karşı ileri sürülebileceği kabul edilmektedir. Diğer deyişle, beş yıllık süre, taşınmaz henüz vaat alacaklısına devredilmeden dolarsa şerhin üçüncü kişilere karşı koruma fonksiyonu ortadan kalkmış olmaktadır. Netice itibarıyla, Yargıtay bu yöndeki kararlarında şerhin etki süresini beş yıl olarak değerlendirmekte ve vaat alacaklının bu süre sona erdikten sonra taşınmazı edinen kişilere karşı vaat sözleşmesine dayanan hakkını ileri süremeyeceğini kabul etmektedir.

#### **bb. Talep Üzerine Terkinin Esas Alındığı Kararlar**

Terkinin talep üzerine yapılabileceği görüşüne dayanan Yargıtay kararlarından birinde şu ifadeler yer almaktadır: *“Tapu Kanununun 26/5. maddesi uyarınca şerhin tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re'sen terkin olunması gerekir. Ancak; yasanın bu hükmünün Tapu Sicil*

<sup>51</sup> SUNGURBEY, s.74; ÇENBERCİ, s.50; EREN, Borçlar Özel, s.200; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.699; REİSOĞLU, s.180; TANDOĞAN, s.254; TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, Sermet Matbaası, 3. Bası, İstanbul 1977, s.299; ÖZEN, s.147; SİRMEN, s.369, dp.365; ALBAYRAK, s.65.

<sup>52</sup> SUNGURBEY, s.75; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.699. Ayrıca, şerhten itibaren beş yılın dolması durumunda tapu sicilindeki şerhin hem maddî bakımdan hem şekli bakımdan yolsuz hâle geldiğini ifade eden görüş için bkz. ÖZEN, s.147, 148; ŞAHAN, s.56.

<sup>53</sup> AYAN, Eşya Hukuku-II, s.173-174.

<sup>54</sup> ÇENBERCİ, s.50; TANDOĞAN, s.251.

<sup>55</sup> Tüzükte re'sen terkinin öngörülmediğinden bahisle, malikin başvurusu söz konusu olmadıkça şerhin re'sen terkin edilemeyeceğine ilişkin görüş için bkz. SÜTÇÜ, Mustafa Nezi: “Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi”, (<http://yoktez.gov.tr>), (Erişim Tarihi: 25.5.2020), s.104, 105.

<sup>56</sup> İsviçre Federal Mahkemesi de birçok kararında İsviçre (Türk) tapu sicil sisteminde tapu sicili görevlilerin ancak kendilerine yapılan bir talep söz konusu olduğunda harekete geçebileceğini vurgulamıştır (BGE 104 Ib 257: TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.699, dp. 51).

<sup>57</sup> TST m.69/3 hükmünde bu durum açıkça ifade edilmiştir.

<sup>58</sup> SÜTÇÜ, s.105. Buna karşın, TST m.69 hükmünde şerhin süresinin dolması durumunda malikin talebi ile terkin işleminin yapılacağı düzenlenmesinin, TK m.26 hükmünde belirtilen re'sen terkin işleminin yapılamayacağını göstermediğine ilişkin görüş için bkz. ÖZEN, s.148.

<sup>59</sup> Yarg. 14. HD. T. 16.12.2002, E. 2002/6360, K. 2002/8356, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 1.5.2020).

<sup>60</sup> Benzer yöndeki başka kararlar için bkz. Yarg. 14. HD., T. 12.12.2002, E. 2002/6638, K. 2002/8418; Yarg. 12. HD., T. 9.3.2017, E. 2016/11897, K. 2017/3633, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 3.5.2020). Bu kararlarda açıkça re'sen terkin gerekliliğinden bahsedilmekte ve beş yılın sonunda şerhin etkisini yitireceği belirtilmektedir.

*Tüzüğü'nün 29/4. maddesi karşısında terkinin tapu sicil müdürlüğü veya memurunca re'sen yapılacağı şeklinde anlamamak, terkin işleminin taşınmaz mal malikinın istemesi üzerine yapılabileceği şeklinde yorumlamak gerekir.*<sup>61</sup> Bu kararda, vaat sözleşmesinden doğan hakka ilişkin şerhin beş yılın dolmasıyla kanun hükmüne rağmen re'sen terkinin yerine, tüzük hükmü çerçevesinde talep üzerine terkin edilmesi gerektiği ifade edilmektedir.

Terkinde talep esasını dikkate alan ve bu anlamda incelenmesi gereken başka bir Yargıtay kararında aşağıdaki ifadeler yer verilmiştir<sup>62</sup>:

*“Tapu Kanununun 26. maddesinde “Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmez ise iş bu şerh tapu müdürü veya memuru tarafından re'sen terkin olunur” hükmüne yer verilmiştir. Fakat bu düzenleme tapu sicil memurunun şerhi re'sen terkin yetkisi olduğu şeklinde yorumlanmamalıdır. Zira TMK'nın 1027. maddesinde sadece adi yazım hatalarının tüzük hükümlerine göre tapu sicil memurunca düzeltilebileceğine bunun dışındaki tüm düzeltmelerin ilgilerinin yazılı izni veya mahkeme kararı ile yapılabileceğine dair açık hüküm vardır. Buna benzer bir diğer düzenleme Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesinde yer almaktadır. Tüzükteki bu düzenlemede de tapuya şerh edilmiş süreye bağlı kişisel hakların sürenin dolması halinde sicilden terkinin sadece taşınmaz malikinın talebi ya da mahkeme kararı ile yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Tüm bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde Tapu Kanununun 26. maddesindeki düzenleme şerhin malikin istemi üzerine terkin edilebileceği şeklinde anlaşılmalıdır. Taşınmaz maliki tarafından terkinin talep edilmediği için tapu sicilinde varolmaya devam eden şerh etkisini devam ettirecektir. Bu nedenle tapudaki satış vaadi şerhini görerek taşınmazı satın alan kişi TMK'nın 1023. maddesi anlamında iyiniyetli üçüncü kişi kabul edilmeyecek ve vaad alacaklısına karşı bu madde korumasından yararlanamayacaktır. Zira tapu sicilinin aleniliği dolayısıyla herkesin kütükte yer alan haklarla ilgili bilgisi olduğu varsayılır, bunun aksi iddia edilemez.”*<sup>63</sup>

Bu kararda, TST m.69/3'e göre satış vaadine ilişkin hakkın şerhinin malikin talebiyle terkin edilebileceği; TMK m.1027 hükmüne göre re'sen terkinin sadece basit yazım hatalarının olduğu durumlarda mümkün olduğu; şerhten itibaren beş yıl geçtikten sonra terkinin talep edilmemiş ve tapu sicilinde hâlen kayıtlı bulunan şerhin bu sürenin dolmasından sonra tapu sicilinin aleniyeti ilkesi gereği etkisini sürdürdüğü kabul edilmiştir. Ayrıca, Yargıtay'ın bu kararında; şerhten itibaren beş yıl dolduktan sonra taşınmazı devralan kişilerin şerhi görerek hareket ettikleri, bu sebeple mülkiyet hakkını iyiniyetli olarak edindiklerini ileri süremeyecekleri gerekçesine dayanıldığı ve sonraki devirler bakımından TMK m.1023 ve 1024 hükümleri kapsamında iyiniyet araştırması yapıldığı görülmektedir. Söz konusu karar değerlendirildiğinde, süre dolmasına rağmen terkin edilmemiş şerhi görerek taşınmazı edinen kişilere karşı vaat alacaklısının kendi lehine tescil talep edebileceğinin kabul edildiği anlaşılmaktadır.

Satış vaadinden doğan hakkın şerhinin terkinin hususunun TMK m.1027'nin kapsamına girip girmediği ve süre sonunda terkin edilmemiş şerhe ilişkin hukukî durum bakımından TMK m.1023 ve 1024 hükümlerinin uygulanabilirliği aşağıda sırayla incelenmiştir.

#### *bba. Şerhin Terkininin 'Düzeltilme' Sayılması Durumu*

TMK m.1027'ye göre;

*“İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzelterebilir.*

*Düzeltilme, eski tescilin terkinin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir.*

*Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik uyarınca re'sen düzeltir.”*

TMK m.1027/3 çerçevesinde sadece basit yazım yanlışlarının tapu sicil memurunca re'sen düzeltilebileceği; bunun dışındaki tüm düzeltmelerin ilgilerinin yazılı izni veya mahkeme kararı ile yapılabileceği anlaşılmaktadır. Terkinin mutlaka talep üzerine yapılması gerektiği kabul edilen yukarıdaki kararda TMK m.1027'ye dayanılmaktadır. Burada, süre sona erdikten sonra şerhin terkin edilmesinin basit yazım yanlışını aşan bir durum teşkil ettiği varsayılmaktadır. Bu sebeple, TK m.26/8'in şerhin malikin istemi üzerine terkin edilebileceği şeklinde anlaşılması gerektiği;

<sup>61</sup> Yarg. 14. HD., T. 2.3.2006, E. 2006/541, K. 2006/2270, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 4.5.2020).

<sup>62</sup> Aynı yönde bkz. Yarg. 14. HD, E. 2007/1953, K. 2007/6457, T. 29.5.2007 (SURLU, M. Handan: Taşınmaz Satış Vaadi, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara 2013, s.221 vd); Yarg. HGK, T. 10.7.2013, E. 2013/14-474, K. 2013/1050, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 4.5.2020).

<sup>63</sup> Yarg. HGK, T. 02.11.2016, E. 2015/12, K. 2016/1005, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 5.5.2020).



süre dolmasına rağmen terkin talep edilmediği için tapu sicilinde var olmaya devam eden şerhin etkisini sürdüreceği sonucuna varılmaktadır.

Anılan gerekçenin, şerhin terkininin uygulaması bakımından iki açıdan isabetli olmadığı düşünülmektedir. İlk olarak, burada TMK m.1027 anlamında bir düzeltme söz konusu değildir. Zira ilgili madde çerçevesinde düzeltme, ancak ‘tapu sicilindeki belgelere aykırı olarak yapılan tescile ilişkin yanlışlık’ durumunda yapılabilecek bir işlemdir<sup>64</sup>. Bu durum, geçerli bir hukukî sebep ve tescil talebi bulunmasına karşın tapu memurunun hataen belgelere uymayan yanlış bir tescil yapması sonucu ortaya çıkmaktadır<sup>65</sup>. Ancak, şerh süresinin sona ermesi durumu tapu sicilindeki bir yanlışlık olarak değerlendirilemez<sup>66</sup>. Burada yalnızca hukukî değerini yitirmiş bir kayıttan bahsedilebilir<sup>67</sup>. İkinci olarak, TMK m.1027’nin kanun sistematüğindeki yeri göz önüne alındığında, bu hükmün aynı hakların tesciline ilişkin yanlışlıkların düzeltilmesi ile ilgili hususları düzenlediği görülmektedir<sup>68</sup>. Dolayısıyla, bir kişisel hakkın şerhinin terkin edilmesi hususu TMK m.1027 kapsamında tapu sicilindeki bir yanlışlığın düzeltilmesi olarak değerlendirilemez. Sonuç itibarıyla, bir kişisel hakkın şerh süresinin sona ermesi durumunda, ‘tapu sicilinde basit yazım yanlışlığı veya bunu aşan düzeyde bir yanlışlık’ olmadığından burada TMK m.1027 hükmünün uygulanma imkânı bulunmamaktadır.

#### *bbb. İyiniyete Atıf Yapılması Durumu*

Şerh verdirilmesinden itibaren beş yıl geçmesine rağmen tapu memurunca terkin gerçekleştirilmemiş olabilir. Bu durumda malik de terkin talep etmediği takdirde, etki süresi dolmuş ancak terkin edilmemiş bir şerh söz konusu olmaktadır. İncelenen Yargıtay kararında, beş yıl dolduktan sonra şerhi görerek taşınmazı devralanın TMK m.1023 anlamında iyiniyetli kabul edilmeyeceği ve vaat alacaklısına karşı bu madde korumasından yararlanamayacağı savunulmaktadır. Ancak, ilgili kararda zikredilen hükmün şerhin terkin edilmediği durumlarda uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

TMK m.1023 hükmünde, “*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.*” denilmektedir. Bu hükümde esasen tapu kayıtlarının yolsuz olduğunu bilmeyen kişilerin sicile güveni korunmaktadır<sup>69</sup>. TMK m.1024/1’de ise, “*Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.*” denilmektedir. Buna göre, tescildeki yolsuzluğu bilen veya bilmesi gereken kişinin iyiniyetli olmadığı ve bu sebeple yolsuz tescilin bu kişinin kazanımına engel olduğu anlaşılmaktadır. Diğer deyişle, bir kişinin tapu sicilindeki bir işlem bakımından iyiniyetli olarak değerlendirilebilmesi için bir aynı hakkın yolsuz tescil edildiğini bilmemesi veya bilmesinin gerekmemesi icap etmektedir<sup>70</sup>. Söz konusu iki hüküm karşısında, iyiniyetin değerlendirilebilmesi ancak taşınmazı edinen kişinin kazanımı bakımından aynı hakka ilişkin yolsuz bir tescile dayanması ihtimalinde mümkündür<sup>71</sup>. Bu anlamda öncelikle tapu sicili bakımından yolsuz tescil kavramının anlamı irdelenmeli; ardından yolsuz tescil bulunduğu kanaatinde varılırsa, aynı hakkı edinen kişinin iyiniyetli olup olmadığına bakılmalıdır.

Yolsuz tescil, TMK m.1024/2’ye göre, “*bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan*” tescildir<sup>72</sup>. Diğer bir deyişle, tapuya kaydedilmiş aynı hakkın gerçek hak sahipliğini yansıtmaması sicildeki yolsuzluğu teşkil etmektedir<sup>73</sup>. Tescil tapu işlemleri bakımından aynı hakka ilişkin bir kayıt olduğu için, yolsuz tescil de aynı hakka ilişkin gerçek hak sahipliğini göstermeyen kayıttır<sup>74</sup>. Diğer deyişle, ‘yolsuz tescil’ kavramındaki yolsuzluk aynı hakkı gösteren bir kayda ilişkin olmalıdır<sup>75</sup>. Oysa, satış vaadinin şerhinde beş yıllık süre dolduktan sonra, aynı hakkı gösteren tescilin yolsuz hâle gelmesinden ziyade, kişisel hakkı kuvvetlendiren şerhin gerçek durumu yansıtmaması söz konusudur<sup>76</sup>. Diğer taraftan, TMK sistematüğünde tapu

<sup>64</sup> SİRMEN, s.248; NÖMER/ERGÜNE, s.176.

<sup>65</sup> SİRMEN, s.248.

<sup>66</sup> TST 74/1’e göre TMK 1027 çerçevesinde düzeltilebilecek yanlışlıklar; kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı olarak yapılan hatalardır.

<sup>67</sup> ÖZEN, s.149.

<sup>68</sup> SİRMEN, s.249.

<sup>69</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.240; SİRMEN, s.209.

<sup>70</sup> SİRMEN, s.213.

<sup>71</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.205.

<sup>72</sup> SİRMEN, s.242.

<sup>73</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.153.

<sup>74</sup> SİRMEN, s.211.

<sup>75</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.259.

<sup>76</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.211.

siciline ilişkin hükümlerin bulunduğu kısımda ‘tescil’ ve ‘şerh’lerin ayrı başlıklarda düzenlendiği görülmektedir. Esasen bu kavramlardan yalnızca ‘tescil’ aynî hakka ilişkin kayıtlara karşılık gelmektedir<sup>77</sup>. Tescilin dayanağı olan hukukî işlemdeki geçersizlik veya tescilden sonra aynî hakta sicil dışı meydana gelen bir değişiklik gibi, devir konusu aynî hakka ilişkin bir eksiklik bulunmadıkça, vaat borçlusu malik adına olan tescilin yolsuzluğundan bahsedilemez. Beş yıllık sürenin geçmesiyle birlikte hem maddî hem şekli bakımdan yolsuz hâle gelen yalnızca şerhtir<sup>78</sup>. Dolayısıyla, bir aynî hakka ilişkin olmayan şerhe dair kayıtların TMK m.1024/2 anlamında yolsuz tescil sayılmaması ve sonraki iktisaplarda iyiniyetin varlığının aranmaması gerekmektedir<sup>79</sup>.

Süresi sona ermesine rağmen terkin edilmemiş şerhin yolsuz tescil sayılmaması nedeniyle, TMK m.1023’ün uygulanabilmesi için aranan yolsuz tescil şartı burada bulunmadığı için terkin edilmeyen şerh üçüncü kişinin kazanımına engel olarak görülmemelidir<sup>80</sup>. Taşınmaz sonradan devralan kişi, vaat sözleşmesinin borçlusu ve mülkiyet hakkının gerçek sahibi ile işlem yapmaktadır. Diğer bir deyişle, tapudaki satış vaadi şerhini görerek taşınmazı satın alana devredilen mülkiyet hakkı bakımından, esasen bir yolsuzluk bulunmamaktadır. Sonuç olarak, Yargıtay kararında, şerhten itibaren beş yıl geçtikten sonra taşınmazı devralanın TMK m.1023 anlamında iyiniyetli üçüncü kişi kabul edilmeyeceği ve vaat alacaklısına karşı bu madde korumasından yararlanamayacağı gerekçesinin isabetsiz olduğu kanaatindeyiz.

### 3. Genel Değerlendirme

#### a. Terkin Bakımından Farklı Kuralların Öngörülmesi Meselesi

TST m.69/1 gereğince, tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin talebi ya da yetkili makam veya mahkeme kararı üzerine yapılabilir. Bu hükümde, tapu sicilindeki tüm terkin işlemleri bakımından uygulanması gereken genel kural düzenlenmektedir<sup>81</sup>. Belirtilen kuralın şerhedilmiş kişisel haklar bakımından da geçerli olduğu TST m.69/3’de ayrıca yinelenmiştir. Buna karşın, TK m.26/8 ile yalnızca satış vaadi sözleşmelerine ilişkin şerh bakımından uygulanabilen farklı bir kural öngörülmektedir. Açıklanan gerekçeyle, TK m.26/8’in, sadece satış vaaadının şerhine ilişkin olarak uygulanabilen ve ‘tapu sicilinde talep üzerine terkin yapılabileceği’ genel kuralından farklı bir sonuç öngören bir hüküm olduğu kabul edilmelidir<sup>82</sup>. Dolayısıyla, kişisel hakların şerhinde sürenin sona ermesi durumunda TST m.69/3’deki genel kurala göre terkinin talep üzerine yapılması gerekirken; satış vaaadinden doğan hakkın şerhinde süre sona erdiğinde ise TK m.26/8’deki hükme göre terkinin re’sen yapılması gerektiği kanaatindeyiz.

Satış vaaadine ilişkin hakkın şerhinin terkin bakımından, farklı bir kuralın öngörülmesi meselesi aşağıdaki ihtimallerde somutlaştırılabilir:

- Satış vaaadinde taraflar ayrıca şerh anlaşması yaparak beş yıldan kısa süreli şerh kararlaştırmışlarsa: TST m.69/3, yani terkinin talep üzerine yapılmasına ilişkin genel kural uygulanır. Dolayısıyla bu ihtimalde, sürenin dolması hâlinde malikin istemi üzerine terkin gerçekleşmelidir.

- Taraflar beş yıldan kısa süreli satış vaadi sözleşmesi yapmışlarsa ve sonradan taraflardan biri kişisel hakkı tek başına şerh verdimişse: TST m.69/4, yani kişisel hakkın sona ermesi durumunda uygulanması gereken kural çerçevesinde terkinin talep üzerine yapılması gerekir<sup>83</sup>.

- Sözleşme için geçerlilik süresi belirlenmediği ihtimalde, şerh taraflardan birinin talebi üzerine verilmişse veya taraflar anlaşarak beş yıldan uzun şerh süresi öngörmüşlerse: TK m.26/8 uygulanmalıdır. Dolayısıyla bu durumda, ‘tapu sicilinde talep üzerine terkin yapılabileceği’ genel kuralından farklı olarak şerhten itibaren beş yılın dolmasıyla tapu sicil görevlilerince re’sen terkin yapılabileceği kabul edilmelidir.

#### b. Süresiz Etkiye Sahip Şerhin Olamayacağı Meselesi

Şerh, bir kişisel hakkı aynî hakka dönüştürmemekte; yalnızca aynî hak etkisi

<sup>77</sup> SİRMEN, s.184. Tapu sicilindeki teknik kavramlarının birbirlerinin yerine kullanılmasının karışıklık yaratacağı hakkında bkz. ŞAHAN, s.25.

<sup>78</sup> ŞAHAN, s.154.

<sup>79</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.208.

<sup>80</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.211.

<sup>81</sup> ŞAHAN, s.56.

<sup>82</sup> ŞAHAN, s.56.

<sup>83</sup> Şerh süresinden önce hakkın kendisinin sona erdiği durumlarda terkin uygulaması için TST m.69/4’de ayrı bir hüküm ihdas edilmiştir.

doğurmaktadır<sup>84</sup>. Bundan dolayı, şerhin süresiz olması veya hukukî ilişki sürdükçe etkisini devam ettirmesi şerhin ve kişisel hakkın niteliğine aykırıdır. Etkisi bakımından kanunun süre sınırı öngörmesi şerhin niteliği gereğidir<sup>85</sup>. Kanun koyucu, birçok kişisel hakkın şerhinde süre olarak açıkça sınır getirmiş ve bunların etkisini belirli süre devam ettirmesini amaçlamıştır<sup>86</sup>. Satış vaadi bakımından ise, TK 26/8'e göre bu süre beş yıldır. Bu hüküm çerçevesinde satış vaadinden doğan hakların şerhi bakımından tapu sicil görevlilerine re'sen terkin yetkisi tanınması bu şerhlerin etkisine sınırlama getirildiğini göstermektedir.

Şerhin fonksiyonu kişisel hakkı kuvvetlendirmek ve bu hakkın taşınmaz üzerindeki sonraki hak sahiplerine ileri sürebilmesini sağlamaktır<sup>87</sup>. Şerh ile birlikte kişisel hakkın aynî hak niteliğine bürünerek üçüncü kişilere süresiz olarak ileri sürülme kabiliyeti kazandığından bahsedilmesi şerh kurumunun amacıyla bağdaşmamaktadır<sup>88</sup>. Kişisel hakkı kuvvetlendiren şerhin etkisinin kanunun belirlediği ana kadar sürmesi bu kurumun niteliğine uygundur. Dolayısıyla, kanun koyucunun TK m.26/8'i ihdas etmekteki amacının, satış vaadinden doğan hakkın şerhi bakımından etki süresi getirmek olduğu kabul edilmelidir.

#### c. Normlar Hiyerarşisi Meselesi

Yargıtay'ın yukarıda incelediğimiz kararında, TST m.69/3 çerçevesinde terkin işleminin malikin istemi üzerine yapılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu esasın kabul edilmesi sebebiyle, çelişkili görünen TK m.26/8 ile TST m.69/3 satış vaadi şerhinin terkin bakımından uygulamada farklılık ortaya çıkarmaktadır. Burada değerlendirilmesi gereken husus, aynı anda yürürlükte bulunan bu hükümlerin niteliği ve bunlardan hangisinin uygulanacağıdır. Hükümlerden biri kanun diğeri ise tüzük hükmü olduğundan bunların normlar hiyerarşisindeki konumu önem kazanmaktadır. Normlar hiyerarşisinde tüzükler daha aşağıda bulunduğu için bunların kanunlara aykırı olmaması gerekmektedir<sup>89</sup>. Bir kanun ve tüzük hükmünün aynı konuyu düzenlediği durumlarda öncelikle kanunun uygulanması gerektiği hukukun temel ilkelerindedir<sup>90</sup>. Dolayısıyla, açık bir kanun hükmü varken bunun görmezden gelinerek tüzük hükmüne üstünlük tanınması normlar hiyerarşisine de aykırılık yaratmaktadır.

Diğer taraftan, genelge çıkarılarak satış vaadinde re'sen terkin düzenleyen kanun hükmünün (TK m.26/7) aksine düzenleme getirildiği görülmektedir. İlgili genelge hükmüne göre<sup>91</sup>: *“Tapu siciline şerh edilmesinden itibaren anılan taşınmazın satışı beş yıl içinde yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse malikin istemi ve terkin harcının yatırılması koşuluyla şerh terkin edilebilir.”* Görüldüğü üzere, TK m.26/8'de açıkça re'sen terkin düzenlenmesine rağmen bu genelgede terkinin talep üzerine yapılabileceği ifade edilmektedir.

Sonuç itibarıyla, normlar hiyerarşisi gereğince tüzüğün veya genelgenin kanuna aykırı olamayacağı gözetilerek satış vaadinin şerhine ilişkin TK m.26/8 uygulanmalı ve burada, TST m.69/3'deki 'terkinin talep üzerine yapılabileceği' kuralından farklı bir düzenleme getirildiği kabul edilmelidir.

#### d. Terkin Harcı Meselesi

Açık kanun hükmü çerçevesinde satış vaadine ilişkin hakkın şerhinde re'sen terkinin gerçekleştirilmesi gerekmesine rağmen TKGM tarafından bu kural uygulanmamaktadır. İlgili kurum, tapu makamının bir taleple harekete geçirilmesini ve terkin işlemi bakımından Harçlar Kanununun öngördüğü harcin bir mükellef tarafından ödenmesini aramaktadır. Bu nedenlerle, kanunda re'sen terkin düzenlenmiş olsa dahi satış vaadi şerhinin talep olmadan terkin edilmediği görülmektedir. TKGM Tapu Dairesi Başkanlığı, yayınladığı Tapu Sicili Uygulamaları Kitabı'nda bu husus açıkça belirtilmektedir<sup>92</sup>:

*“Ancak, tapu müdürü bu hakkı kanunda veya sözleşmede belirtilen sürenin sonunda,*

<sup>84</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.249; GÜMÜŞ, Yeni Şerhler, s.107 vd.; SİRMEN, s.223 vd.

<sup>85</sup> DOĞAN, s.15.

<sup>86</sup> Örneğin alım, geri alım ve önalım haklarının şerhinde on yıllık bir süre öngörülmüştür (TMK m.735, 736).

<sup>87</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.249 vd.; ÖZ, s.727.

<sup>88</sup> SUNGURBEY, s.73.

<sup>89</sup> Danıştay'a göre, *“alt düzeydeki normların, yürürlüklerini üst düzeydeki normlardan aldığı kuşkusuzdur”*. 2. Daire, K. 2013/1481; Danıştay Dergisi, (133), 2013, 150 (SEZER, Abdullah: “Normlar Hiyerarşisi ve Cumhurbaşkanlığı Karamameleri [Çok Boyutlu Normlar Piramidi Yaklaşımı]”, ([https://anayasa.gov.tr/media/6109/abdullah\\_sezer.pdf](https://anayasa.gov.tr/media/6109/abdullah_sezer.pdf)), (Erişim Tarihi: 2.9.2020)).

<sup>90</sup> SEZER, s.364.

<sup>91</sup> 3.3.2013 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 2009/6 sayılı Genelgesi.

<sup>92</sup> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı Tapu Sicili Uygulamaları Kitabı, Ankara 2014, s.78, ([https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu\\_sicili\\_uygulamari\\_2014\\_0\\_0.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu_sicili_uygulamari_2014_0_0.pdf)), (Erişim Tarihi: 1.5.2020).

“resen terkin edilir” hükmü olsa dahi terkin edemez. Çünkü tapu müdürünü harekete geçirecek ve yevmiye defterinden terkin için numara alacak bir talep ve daha da önemlisi o terkin için Harçlar Kanununun öngördüğü harcı ödeyecek birinin (mükellefin) bulunması gerekmektedir. Bu nedenlerle, kanunda bir süre belirtilse ve “re’sen terkin edilir” hükmü olsa dahi satış vaadi şerhinin, kanunda belirlenen sürenin sonunda talep olmadan terkinini mümkün değildir. Bu talep uygulamasında bu hak nedeniyle yükümlü olan taşınmaz maliki tarafından yapılır.”

Görüldüğü üzere, açık bir kanun hükmü âdeta yok sayılmakta ve devlet kurumlarının hukuk kuralları çerçevesinde işlem yapması ilkesine aykırılık yaratılmaktadır.

Tapu sicilindeki işlemler bakımından tapu harcının ödenmesi gerekliliği karşısında, re’sen terkinini öngören kanun hükmünün uygulanmasına engel olarak harç meselesi gösterilmektedir<sup>93</sup>. Zira satış vaadinden doğan hakkın şerhinde terkine ilişkin harcın hangi şekilde ödeneceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Diğer taraftan, bu hususun yürürlükteki başka hükümlerin kıyasen uygulanarak ve bu çerçevede uygulama geliştirilerek çözülmesi mümkün görülmelidir.

Terkin harcı bakımından öncelikle mükellefin tespiti önem arz etmektedir. Bu çerçevede Harçlar Kanunu (HK) m.58/f hükmü yol göstericidir. Söz konusu hüküm uyarınca, tapuda harçlar bakımından mükellef lehine işlem yapılmış olan kişidir. Satış vaadinden doğan hakkın şerhinin terkininde lehine işlem yapılan kişi olarak, re’sen terkin yapıldığında bu işleme ilişkin harcın malik tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Re’sen terkin işleminde harç meselesine ilişkin diğer nokta, harcın malik tarafından tapu müdürlüğüne yatırılma zamanıdır. Bu hususta, -her ne kadar kadastro ve tapulama harçlarını düzenlese de- HK m.68/1 kıyasen uygulanabilir. İlgili hükme göre, “kadastro ve tapulama harçları tahakkukundan itibaren bir sene içinde ödenir”. Bu çerçevede, satış vaadinden doğan hakkın şerhinin terkininde, harcın şerhin terkin edildiği tarihte tahakkuk ettiği kabul edilmelidir. Dolayısıyla, tapu müdürlüğü re’sen terkinini gerçekleştirdiği gün yapacağı bildirimle harcın bir yıl içinde ödenmesini malikten talep etmelidir.

Malik, yapılan bildirimle rağmen terkin harcını yatırmadan taşınmazı üçüncü kişiye devretmişse, bu durumda HK m.68/3’ün kıyasen uygulanması düşünülebilir. İlgili hükme göre, “Ancak, kadastro ve tapulaması yapılan gayrimenkul bu süre içinde tedavül ederse, harç yeni malik adına yapılacak tescilden önce ödenir”. Bu hüküm doğrultusunda, asıl mükellef olan malikin harcı ödemediği takdirde taşınmazı devretmesi engellenebilir. Dolayısıyla, adına terkin harcı tahakkuk ettirilen malikin en geç devir anında yükümlülüğünü yerine getirmesi sağlanarak tahsilat gerçekleştirilebilir. Ancak tapu sicil görevlisinin dikkatinden kaçarak terkin harcı tahsil edilmeden taşınmaz başkası adına kayıt edilse dahi, HK m.69’un kıyasen uygulanması suretiyle bu durumun çözülmesi mümkündür. Bu hükme göre, “Tapulama Kanununa göre tahakkuk etmiş olup tapu kütüğünde kayıtlı bulunan gayrimenkuller kadastro harçlarında harcın teminatıdır ve maliki değiştiği takdirde yeni malikten dahi tahsil olunur”. Dolayısıyla, terkin harcı eski malikten tahsil edilememiş olsa dahi, bu hüküm kıyasen uygulanarak harcın ödenmesi yeni malikten talep edilebilmelidir. Sonuç olarak, belirtilen tüm bu hükümlerin kıyasen uygulanmasıyla bir genelgeyle dahi düzenleme getirilerek satış vaadinden doğan hakkın şerhinde TK m.26/8 çerçevesinde re’sen terkin kuralının uygulanabileceği kanaatindeyiz.

#### e. Kanun Hükümlerinin Amacı-Menfaat Dengesi Meselesi

Kanun koyucunun satış vaadinden doğan hakkın şerhi bakımından tapu memurlarına re’sen terkin yetkisi tanınmasının amacını anlayabilmek için buna ilişkin TK m.26/8 ile TK m.26/7’nin ihdas edilme amaçları değerlendirilmelidir. TK m.26/7’de, malik yanında ayrıca taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi bulunmayan vaat alacaklısına da tek başına şerh verme imkânı tanınmaktadır. TK m.26/8’de ise, şerhten itibaren beş yıl geçtikten sonra tapu sicil görevlilerince re’sen terkinin gerçekleştirileceği düzenlenmektedir. TK m.26/7 sayesinde malikin rızası aranmaksızın bir taşınmaz üzerinde üçüncü kişinin tek taraflı iradesiyle şerhin kurulmasını sağlayabilmesi, esasen taşınmazın tedavülüne ilişkin bir olumsuzluk yaratmaktadır. Bu durumda taşınmazın kredi getirme ve tedavül potansiyeli etkilenmiş olduğundan tek taraflı şerh verme yetkisinin malik aleyhine durum yarattığı muhakkaktır. Ancak şerhin etkisi beş yılla sınırlandırılarak, malikin vaat ilişkisinin devamı boyunca şerhin taşınmaz üzerinde ortaya çıkardığı olumsuzluğa maruz kalmasının önüne geçilmiştir. Bunun için, TK m.26/8 çerçevesinde şerhin bu süre sonunda tapu görevlilerince re’sen terkin edileceği düzenlenmiştir. Belirtilen

<sup>93</sup> HK m.57 hükmüne göre: “Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.”

gerekeyle, söz konusu hükümlerin ihdas edilme amaçlarının malik ve vaat alacaklısının menfaatlerinin dengelenmesi olduğu kanaatindeyiz.

#### f. Kanunun Uygulanmaması Meselesi

Talep üzerine terkin esas alan ve yukarıda incelenen Yargıtay kararında, süresi dolduktan sonra taşınmazı devralan kişilerin terkin edilmemiş şerhi gördükleri için TMK m.1023 uyarınca iyiniyetli olmadıkları ve edinimlerinin geçerli olmadığı kabul edilmektedir.

Ancak taşınmazı devralan kişinin, beş yıl dolduktan sonra TK m.26/8 çerçevesinde şerhin re'sen terkin edilmesi gerektiğine inanarak işlemi yapmış olabileceği değerlendirilmelidir. Bu durumda, üçüncü kişi, tapu memurunun ihmaliyle terkin edilmemiş şerhin kendisine karşı etkisinin kalmadığı inancıyla taşınmazı devralmaktadır. Eğer taşınmazı şerhten itibaren beş yıl dolduktan sonra devralanın amacı bizzatıhi vaat alacaklısına zarar vermek değilse, bu kişinin TK m.26/8'in varlığına güvenerek yaptığı işlemin geçerli kabul edilmesi gerekmektedir<sup>94</sup>. Aksi hâlde, yürürlükte olan bir hükmün (TK m.26/8) uygulanmaması neticesinde hem önemli bir anayasal güvencenin ihlali hem hukukî güvenlik ilkesinin sarsılması söz konusu olmaktadır. Şöyle ki; TK m.26/8'in uygulanmaması, taşınmazı devralan kişi bakımından Anayasanın m.35 hükmünde güvence altına alınan ve temel haklardan sayılan mülkiyet hakkının ihlal edilmesi anlamına gelmektedir. Diğer taraftan, açık bir kanun hükmünün uygulanmaması hususunun hukukî güvenlik ilkesini sarstığı da değerlendirilmelidir. Zira, kanun koyucu tarafından yürürlükte olan bir hükmün uygulanmaması istendiğinde o hükmü yürürlükten kaldıracak nitelikte müdahalelerde bulunması hukuk devletinin gereğidir. Aksi takdirde açıkça bir hükmü uygulamamanın açıklanması zor bir durum yarattığı muhakkaktır. Aynı şekilde, TMK 1/1 gereğince kanunun, sözüyle ve özüyle değindiği bütün konularda uygulanması gerekmektedir. Dolayısıyla, açık kanun hükmünün değindiği bir konuda herhangi bir gerekeyle uygulanmamasının hukukun temel ilkeleri bakımından izahı bulunmamaktadır

#### g. Vaat Sözleşmesinin Malikin Tasarruf Yetkisine Etkisi Meselesi

Taşınmaz üzerinde bir kişiye kişisel hak tanındıktan sonra malikin hâlen mülkiyet hakkının sahibi olarak dilediği gibi başka tasarruflarda bulunabileceği şüphesizdir<sup>95</sup>. Diğer bir deyişle, bir taşınmaz üzerinde kişisel hak tesis edilmesi taşınmazın sonradan başka haklarla kayıtlanmasını engelleyen bir durum yaratmaz<sup>96</sup>. Bundan dolayı, satış vaadi sözleşmesinin, malikin sonradan taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunmasını engelleyen veya bu tasarrufları hükümsüz hâle getiren bir etkisi bulunmamaktadır<sup>97</sup>. Üstelik satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın şerhedilmiş olması da bu durumu değiştirmemektedir. Sonuç olarak, satış vaadi sözleşmesinin varlığına ve hatta bu sözleşmeden doğan hakkın şerhedilmesine rağmen malikin taşınmazı üçüncü kişilere devredebilmesi, taşınmaz üzerinde başka haklar tesis edebilmesi mümkündür<sup>98</sup>.

#### h. Şerhin Sonraki Tasarruflara Etkisi Meselesi

Taşınmazı devralan kişi, taşınmaz üzerindeki önceki kişisel hakları bilmek zorunda olmadığı gibi var olan kişisel haklardan etkilenmemektedir<sup>99</sup>. Bunun sebebi, hem bir kişiye kişisel hak tanınmasının bu taşınmazın tapu sayfasını kilitlememesi hem aynî hakkın kişisel hak karşısındaki üstün konumudur<sup>100</sup>. Diğer deyişle, malik vaat sözleşmesi ile bir kişiye taşınmazın devrini vaat etmiş olsa dahi, bu taşınmaz üzerinde sonradan başka kişilerin hak edinebilmesini sağlayabilir. Dolayısıyla, tek başına satış vaadi sözleşmesinin varlığı taşınmaz üzerindeki sonraki tasarrufları geçersiz kılmaz. Ancak, vaat alacaklısının aralarındaki sözleşme ilişkisi gereğince vaat borçlusuna karşı sahip olduğu imkânlar saklıdır<sup>101</sup>.

Satış vaadinden doğan hak şerhedilmiş olsa dahi şerhten sonra malikin taşınmazını üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. Şerh, taşınmaz üzerinde tapuda işlem yapılmasını engelleyen bir fonksiyona sahip olmadığı için sonraki devir işleminin geçersizliğinden bahsedilemez. Diğer deyişle, tapuda taşınmazın başkasına vaat edildiği şerhini görerek taşınmazı edinen kişinin vaat

<sup>94</sup> Üçüncü kişinin taşınmazı edinmekteki amacı vaat alacaklısına zarar vermek ise o durumda TBK 49/2 uygulanarak edinen kişi adına kayıt edilen taşınmazın tapusunun iptaline karar verilmesi mümkündür. Bu konuda ayrıntılı açıklamalar için bkz. OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.217 vd.

<sup>95</sup> DOĞAN, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004, s.15.

<sup>96</sup> SUNGURBEY, s.118; OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.211; ŞAHAN, s.30.

<sup>97</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Hukukî Sorunlar, s.613.

<sup>98</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.211.

<sup>99</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.207.

<sup>100</sup> Yarg. 1. HD, E. 1993/14023, K. 1993/16189, T. 29.12.1993: "...satış vaadi sözleşmesi ilgisine kişisel hak, sağlar. Kişisel hakkın aynı hakla çatışması halinde de aynı hakka üstünlük tanınmalıdır.", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 1.9.2020).

<sup>101</sup> AYAN, Eşya Hukuku-II, s.173- 174; ALBAYRAK, s.67.

sözleşmesini ve şerhi bilmesi bu devir işlemini sakatlamaz<sup>102</sup>. Zira, taşınmaz üzerindeki kişisel hak şerhedilmiş olsa dahi bu hakkın yalnızca kaynakladığı sözleşmenin tarafları arasında ileri sürülmesi mümkündür<sup>103</sup>. Ayrıca bu hakkın şerhedilmesi, vaat borçlusu olan malikin mülkiyet hakkını geçersiz kılmamakta ve bu durumda TMK m.1024/2 anlamında bir yolsuz tescil durumu ortaya çıkmamaktadır. Bundan dolayı, sonraki devirler bakımından üçüncü kişinin TMK m.1023 anlamında iyiniyetli olup olmadığının bir önemi kalmamaktadır<sup>104</sup>.

Etkililik süresi TK m.26/8'ye göre beş yıl olarak kabul edildiğinde, bu sürenin dolmasıyla satış vaadi bakımından şerhin etkisinin kendiliğinden sona erdiği sonucuna varılmalıdır. Böyle bir durumda, vaat sözleşmesinden doğan hak artık şerhin korumasını yitirmiş ve şerhten önceki niteliğine dönmüştür. Satış vaa dinin şerhinden itibaren beş yılın geçtiğini tapuda gören ve şerhin korumasının kendisine karşı TK m.26/8 hükmü çerçevesinde sona erdiği inancıyla taşınmazı devralan kişinin kanuna olan güveni korunmalı ve devrin geçerli olduğu kabul edilmelidir. Aksi takdirde hukukî güvenlik ilkesinin sarsılacağı gözetilmelidir.

## V. SONUÇ

TK m.26/8'de satış vaa dinin doğan hakkın şerhi bakımından beş yıllık süre zikredilmiş ve bu süre sonunda şerhin tapu memurlarınca re'sen terkin edileceği düzenlenmiştir. Buna karşın, TST m.69/3'te, şerhedilmiş kişisel haklarda sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin talebiyle terkinin gerçekleşeceği belirtilmiştir. Kanun tarafından açıkça beş yıllık sürenin sonunda tapu memurunun terkinin gerçekleştirileceği düzenlenmesine rağmen bu işlem uygulamada ihmal edilmektedir. Çelişkili görünen hükümler dolayısıyla, satış vaa dinin doğan hakkın şerhinde beş yıllık süre sonunda terkinin re'sen mi talep üzerine mi gerçekleşeceği hususlarında doktrinde ve yargı kararlarında farklı yaklaşımlar ortaya çıkmıştır. Bu konuda mevzuatta bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kanunda öngörülen süre dolmasına rağmen şerh terkin edilmezse şerhin etkisinin devam edip etmeyeceği ve taşınmaz beş yılın dolmasından sonra başkasına devredilirse vaat alacaklısının devralana karşı talepte bulunup bulunamayacağı durumları açığa kavuşturulmalıdır.

Satış vaa dinin doğan hakkın şerhinin öncelikle etki süresinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Belirtmek gerekir ki, kanun koyucu açıkça satış vaa dinin doğan hakkın şerh süresini tayin etmemiştir. Ancak bu hususta TK m.26/8'den hareket edilmesi gerekmektedir. İlgili hükümde, şerhten itibaren beş yıllık sürede taşınmazın satışı ve tescili gerçekleşmediği takdirde bu süre sonunda tapu sicil görevlilerinin şerhi re'sen terkin edeceği düzenlenmektedir. **Bundan dolayı, bu hükümde anılan beş yıllık süre dolduktan sonra şerhin etkisini yitirdiği kabul edilmelidir.** Şöyle ki; kanun koyucu sevk ettiği TK mi 26/7 hükmü ile tek taraflı şerh verme yetkisi tanımış ve taşınmazın tedavülünü malik aleyhinde önemli ölçüde kısıtlamıştır. Bunun karşısında, tapu sicil görevlilerine re'sen terkin yetkisi tanınmakla vaat sözleşmesinin tarafları arasında menfaat dengesi gözetilmiş ve bu şerhin beş yıl boyunca etkisini sürdürmesi öngörülmüştür. Belirtilen gerekçeyle, söz konusu hükümlerin ihdas edilme amaçlarının malik ve vaat alacaklısının menfaatlerinin dengelenmesi olduğu kanaatindeyiz. **Dolayısıyla, satış vaa dinin doğan hakkın etkisinin TK m.26/8 gereğince beş yıl olduğunu kabul etmek isabetli görünmektedir.** Kaldı ki, şerh ile beraber etkisi kuvvetlenen bu hakkın yalnızca şerh süresi boyunca bu fonksiyona sahip sayılması kişisel hakkın ve şerh kurumunun niteliğine de uygun düşmektedir.

Satış vaa dinin doğan hakkın şerhinde, şerhten itibaren beş yıl dolunca ortaya çıkan hukukî durum konusunda doktrinde, uygulamada ve Yargıtay kararlarında farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. **Öncelikle;** doktrinde, isabetli olarak TK m.26/8 hükmü çerçevesinde şerhin etki süresinin beş yıl olduğu kabulünden hareketle, artık satış vaa dinin doğan hak bakımından bu süre dolunca şerhin koruma fonksiyonu kalmadığı ileri sürülmektedir. Dolayısıyla, bu görüş çerçevesinde, beş yılın sonunda terkin edilmese dahi vaat alacaklısının şerhin koruma imkânından yararlanamayacağı ve hakkını sözleşmenin tarafı olmayan kişilere ileri süremeyeceği anlaşılmaktadır. Bu durumda, vaat borçlusu malik, taşınmazı beş yılın dolmasından sonra üçüncü kişilere devrederse, vaat alacaklısının devralana karşı sözleşmeye dayanan hakkını ileri sürme imkânından bahsedilemez.

**İkinci olarak;** bazı Yargıtay kararlarında, tapu sicil görevlilerine re'sen terkin yetkisi veren

<sup>102</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.207.

<sup>103</sup> ÖZENLİ, s.16; EREN, Özel Hükümler, s.199.

<sup>104</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Hukukî Sorunlar, s.618.

TK m.26/8 çerçevesinde etki süresi beş yıl olarak esas alınmakta ve bu süre sonunda terkin gerçekleştirilme dahi şerhin etkisini yitirdiği kabul edilmektedir. Ancak yakın tarihli bazı Yargıtay kararlarında bu kabulden uzaklaşıldığı görülmektedir. Şöyle ki; TK m.26/8’de re’sen terkin yetkisi verilmesine karşın, tapu sicilinde terkinin TST m.69/3 gereğince mutlaka talep üzerine yapılması gerektiği ve bu talep bulunmadığı sürece terkinin re’sen gerçekleştirilemeyeceği kabul edilmektedir. İlgili kararlarda, beş yıl dolmasına rağmen satış vaadinden doğan hakkın şerhi terkin edilmemişse, tapu sicilinde var olmaya devam eden şerhin etkisini devam ettireceği; tapudaki satış vaadi şerhini görerek taşınmazı devralan kişinin iyiniyetli olarak kabul edilmeyeceği belirtilmektedir.

Yargıtay kararındaki anlayış esas alınır; süresi dolmuş, bu nedenle şekli ve maddi önemini kaybetmiş bir şerhe ilişkin kaydın bile, taşınmazı devralanın kazanımı üzerinde olumsuz bir etkide bulunması söz konusu olur. Ancak, Yargıtay’ın bu içtihadının isabetli olmadığı kanaatindeyiz. Zira, şerh için öngörülen süre sona erdikten sonra, şerhin koruma fonksiyonu ortadan kalkmış olduğu için bunu görerek taşınmazı devralan kişiye satış vaadinden doğan hak ileri sürülemez. Re’sen terkin gerçekleşme bile şerhin etkisinin ortadan kalktığı kabul edilmeli ve süresi sona ermiş şerhten bir başka kişi lehine hukukî durum yaratılmamalıdır. Ayrıca, şerhten itibaren beş yılın geçtiği durumlarda TMK m.1023 ve m.1024 çerçevesinde bir yolsuz tescil bulunmadığından taşınmazı devralan bakımından iyiniyet araştırmasına da gerek yoktur.

Bir taşınmaz üzerinde hiç kimsenin daha önce kurulmuş olan kişisel hakları bilme zorunluluğu bulunmamaktadır. Vaat sözleşmesi bakımından bunun istisnası ancak vaat alacaklısına zarar verme kastı bulunduğu gündeme gelebilir. Gerçekten de TBK 49/2 hükmü gereği, zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlâka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür. Dolayısıyla taşınmazı sonradan edinen kişi, sırf vaat alacaklısının taşınmazı edinmesini engelleyerek onun zarara uğraması amacıyla hareket etmişse devir işleminin ortadan kaldırılması mümkün olabilir<sup>105</sup>. Üstelik bu imkân TBK 49/2’ye dayandığı için satış vaadinden doğan hakkın şerh edilip edilmediğinin de bir önemi kalmaz.

Kanaatimizce, satış vaadinden doğan hakkın şerhinin beş yıl geçtikten sonra tapu sicil görevlilerince re’sen terkin edileceğini düzenleyen TK m.26/8 ile, şerhin taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin edileceğini düzenleyen TST m.69/3’e satış vaadi şerhinin terkin bakımından farklı bir düzenleme öngörülmektedir. **Tapu sicilinde işlemlerin talep üzerine yapılması gerektiğine ilişkin genel kuraldan farklı bir düzenleme getirilerek tapu memurlarına re’sen terkin yetkisi tanınmasının amacı, satış vaadinin şerhi bakımından etki süresi öngörmektir.** Dolayısıyla bu hükümler değerlendirildiğinde kanun koyucu tarafından, satış vaadinde şerhin etkisinin beş yıl ile sınırlandırılmak istendiği ortaya çıkmaktadır.

Satış vaadinden doğan hakkın şerhinden itibaren beş yıl geçmesiyle vaat borçlusu ve alacaklısının anlaşarak yeniden şerh verilmesini talep etmeleri mümkündür. Böyle bir anlaşma gerçekleşmezse ilk şerhin verildiği andan itibaren beş yıl geçince bu şerhin etkisini yitirdiği kabul edilmelidir. Vaat alacaklısı, yeniden şerh verilmesi kararlaştırılmadığı takdirde ilk verilen şerhin ‘etkisinin beş yılın geçmesiyle sona erdiğini’ öngörebilecek durumdadır. Dolayısıyla, vaat alacaklısı buna rağmen şerh etkisini devam ettiren sözleşme gereğince satış ilişkisinin kurulmasını talep etmemişse öngördüğü bu sonuca katlanmalıdır.

## KAYNAKÇA

- AKİPEK, Jale: Türk Eşya Hukuku, I. Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972.  
AKİPEK; Jale: Türk Eşya Hukuku, II. Kitap, Aynî Haklar, Ankara 1972.  
ALBAYRAK, Hakan: “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 5(10), 2017. s.43-95.  
AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku II- Mülkiyet, Seçkin Yayınları, Ankara 2016. (Eşya Hukuku-II).  
AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 4.Baskı, Ankara 2019.  
ÇENBERCİ, Mustafa: Gayrimenkul Satış Vaadi, En Yeni Yasa ve Yargıtay İçtihatlarına Göre Değiştirilmiş ve Yeni Bahisler Eklenmiş Üçüncü Baskı, Ankara 1986.  
DOĞAN, Murat: Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004.

<sup>105</sup> OKTAY-ÖZDEMİR, Üç Karar, s.217.

- EREL, Şafak N.: Eşyaya Bağlı Borç, AÜSBF Yayınları, Ankara 1982.
- EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019.
- ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, 14.Baskı, İzmir 2018.
- GÜMÜŞ, M. Alper: Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler, 2. Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2007.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Bası, İstanbul, 2013.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi, İstanbul 1959.
- NOMER, Haluk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 7. Baskı, 12 Levha, Ankara 2019.
- OĞUZMAN, M. Kemal: “Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 31(1-4), 2011, s.209-219.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018.
- OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: “Yargıtay’ın MK. m.1023’ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, C.1 Eşya Hukuku, (www.lexpera.com.tr), (Erişim Tarihi: 10.04.2020) (Üç Karar).
- OKTAY-ÖZDEMİR: Saibe: “Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Nisbî Hakkın Niteliğine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar”, Kendigelen, Abuzer/Oktay-Özdemir, Saibe (Ed.), Prof. Dr. Feyzi Necmeddin Fezyioğlu'nun Anısına Armağan, 12 Levha, İstanbul 2020 (Hukukî Sorunlar).
- ÖZ, Turgut: “Taşınmazda Mevcuttan Fazla Pay Satımında Şerhedilmiş Satış Vaadinin Önceliği ve Bu Konudaki Yargıtay Kararının Eleştirisi”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Beta Basım Yayın, İstanbul 2000.
- ÖZEN, Burak: “Elbirliği ile Malik Olanlardan Biri Tarafından Yapılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şerhi”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, C.1, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, (www.lexpera.com.tr), (Erişim Tarihi: 01.06.2020).
- ÖZENLİ, Soysal: Uygulamada Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara, 1986.
- ÖZTÜRK, Gülay: “Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Borç İlişkisi (I)”, Yargıtay Dergisi, 23(4), 1997.
- REİSOĞLU, Safa: Türk Eşya Hukuku, C.1, Ankara 1980.
- SARI, Suat: “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHF, 64(2), 2006, s.273-300.
- SEZER, Abdullah: “Normlar Hiyerarşisi ve Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri [Çok Boyutlu Normlar Piramidi Yaklaşımı]”, [https://anayasa.gov.tr/media/6109/abdullah\\_sezer.pdf](https://anayasa.gov.tr/media/6109/abdullah_sezer.pdf), (Erişim Tarihi: 2.9.2020).
- SİRMEN, A. Lâle: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2020.
- SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963.
- SURLU, M. Handan: Taşınmaz Satış Vaadi, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2013.
- SÜTÇÜ, Mustafa Nezih: “Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, (<http://yoktez.gov.tr>), (Erişim Tarihi: 25.4.2020).
- ŞAHAN, Gökhan: Tapu Sicilinde Kişisel Hakların Şerhi, Seçkin; Ankara 2020.
- TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/1, 4. Baskı, Vedat, İstanbul 2008.
- TEKİNAY, Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla: Eşya Hukuku, İstanbul 1989.
- TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, Sermet Matbaası, 3. Bası, İstanbul 1977.
- ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel: Şeklî Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 10. Baskı, Ankara 2018.