

Dr. Elif ORTA

**TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ
SÖZLEŞMESİ**

İÇİNDEKİLER

DANIŞMANIN ÖNSÖZÜ.....	VII
YAZARIN ÖNSÖZÜ	IX
İÇİNDEKİLER	XI
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIX
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, BENZER HUKUKİ KURUMLARDAN FARKLARI VE UYGULAMADAKİ GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ

A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ.....	5
1. Genel Olarak.....	5
2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	7
a. Önsözleşme Görüşü	9
b. Satış Sözleşmesi Görüşü	13
c. Değerlendirme	17
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Tanımı	18

B. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN BENZER BAZI HUKUKİ KURUMLARDAN FARKLARI	20
1. Sözleşme Öncesi Görüşmelerden ve Sözleşme Tasarısından Farkı.....	20
2. Niyet Mektubundan Farkı.....	22
3. Satış Sözleşmesinden Farkı.....	26
4. Önalım, Geri Alım ve Alım Hakkına İlişkin Sözleşmelerden Farkı.....	27
5. Üçüncü Kişinin Fiilini Üstlenmeden Farkı.....	32
6. Miras Payının Devrinden Farkı.....	34
C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN UYGULAMADAKİ GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ	42
1. Genel Olarak.....	42
2. Satış Sözleşmesinin Akdi İçin Hukuki Bir Engelin Bulunması Durumu	44
3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Birlikte Satış Vaadinde Bulunulması	45
a. Genel Olarak.....	45
b. Yüklenici (Müteahhit) ile Üçüncü Kişiler Arasında Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılması.....	54
4. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılması.....	61
5. Teminat Amaçlı Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılması	64

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI VE UNSURLARI

A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI	77
1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekli.....	78
a. Genel Olarak.....	78
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şekil	83

(1) Genel Olarak Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Resmi Şekil Zorunluluğu	83
(2) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Birlikte Yapılmasında Şekil	88
(3) Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılmasında Şekil	90
(4) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Teminat Amaçlı Yapılmasında Şekil.....	91
c. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Temsil Yoluyla Kurulması.....	91
d. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şekle Aykırı Yapılmasının Sonuçları	97
(1) Genel Olarak.....	97
(2) Satış Vaadinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Birlikte Yapılmasında Özellik Arz Eden Durum.....	100
(3) Yüklenicinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğacak Olan Alacağını Üçüncü Kişilere Devretmesinde Özellik Arz Eden Durum	102
(4) Şekle Aykırılığın İleri Sürülmesinin Hakkın Kötüye Kullanılması Durumu Oluşturması.....	108
2. Fiil Ehliyeti	116
B. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN AKDİ İÇİN TARAFLARIN ÜZERİNDE ANLAŞMASI GEREKEN UNSURLAR.....	120
1. Genel Olarak.....	120
2. Tarafların Taşınmaz Satış Sözleşmesi Akdetme Vaadi	122
a. Satış Vaadinde Bulunan (Vaat Borçlusu) ve Vaat Alacaklısı 122	
b. Vaat Borçlusu ve Vaat Alacaklısı Tarafın Taşınmaz Satış Sözleşmesi Akdedileceğine Yönelik Karşılıklı ve Birbirine Uygun İrade Beyanında Bulunması.....	122
(1) Satış Sözleşmesi Adıyla Noterde Düzenlenen Sözleşmenin Satış Vaadi Sözleşmesi Olarak Ayakta Tutulması.....	124

(2) Tahvil Yoluyla Sözleşmenin Ayakta Tutulması	124
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Konu Olan Taşınmaz ve Taşınmaza İlişkin Özellik Arz Eden Durumlar.....	126
a. Genel Olarak Taşınmaz Kavramı	126
b. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olması Zorunluluğunun Bulunup Bulunmaması.....	132
c. Taşınmazın Belirli ya da Belirlenebilir Olması Zorunluluğu.....	136
d. Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet Durumuna İlişkin Özellik Arz Eden Hususlar.....	143
(1) Genel Olarak.....	143
(2) Taşınmazın Tek Kişinin Mülkiyetinde Olması	144
(3) Taşınmazın Birlikte Mülkiyet Konusu Olması	145
i. Taşınmazın Paylı Mülkiyete Tabi Olması	145
ii. Taşınmazın Elbirliği Mülkiyetine Tabi Olması	154
(4) Kat Mülkiyeti Kanunu'na Tabi Taşınmazlardaki Durum.....	161
i. Kat Mülkiyetine Tabi Bir Taşınmazın Satış Vaadine Konu Olması.....	162
ii. Kat İrtifakına Tabi Bir Taşınmazın Satış Vaadine Konu Olması.....	163
iii. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulmamış Bir Taşınmazın (Taşınmazdaki Bağımsız Bölümün) Satış Vaadine Konu Olması.....	164
e. Taşınmazın Kayıtlamalara Tabi Olması Hali	168
f. Taşınmazın İmar Durumuna İlişkin Kayıtlamalar	171
4. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Bedel.....	181
a. Genel Olarak Satış Bedeli	181
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Satış Bedeli.....	183
c. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Bedelin Düşük ya da Yüksek Gösterilmesi.....	187
d. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Bedelin Uyarlanması	193

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜM
VE SONUÇLARI

A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ	195
1. Genel Olarak.....	195
2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Asli Edim Yükümü Olarak Satış Sözleşmesini Akdetme Borcu	195
3. Taşınmaz Malikinin Satış Sözleşmesini Yapmaktan Kaçınması.....	197
a. Genel Olarak.....	197
b. İfanın Dava Yoluyla Talep Edilmesi	201
B. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN TAPU SİCİLİNE ŞERH EDİLMESİ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI ETKİSİ.....	210
1. Genel Olarak.....	210
2. Genel Olarak Şerh, Şerhin Koşulları ve Etkisi.....	210
a. Genel Olarak Şerh	210
b. Taşınmaz Satışında Üstlendiği Teminat Fonksiyonu Açısından Alman Hukukunda Şerh	211
c. Türk Hukukunda Kişisel Haklardan Biri Olarak Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi.....	216
d. Şerhin Koşulları.....	218
e. Şerhin Etkisi	220
(1) Doktrindeki Görüşler	220
(2) Ayni veya Kişisel Haklar Açısından (Bilhassa Taşınmazda Sonradan Kiracı Olan Kişiye Karşı)	223
(3) Değerlendirme	230
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi ve Şerhin Etkisi	231

a. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi.....	231
b. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şerhin Etkisi	234
4. Birden Fazla Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapılması ve Şerhin Etkisi	240
5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Şerhin Terkini	245
C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNDE BORCUN İFA EDİLMEMESİNİN SONUÇLARI.....	250
1. Genel Olarak Borcun İfa Edilmemesinin Sonuçları	250
2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları.....	252
a. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı	261
b. Aynen İfa İsteme Hakkından Vazgeçilmesi Üzerine Borcun İfa Edilmemesinden Doğan Müsbet Zararın Tazmini.....	264
c. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini.....	267
3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı.....	275
a. Borçlunun Sorumlu Olduğu İfa İmkânsızlığı.....	280
b. Borçlunun Sorumlu Olmadığı İfa İmkânsızlığı	286

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A. İFA	289
B. ZAMANAŞIMI	289
C. İKALE.....	292
D. BORÇLUNUN SORUMLU OLMADIĞI İFA İMKÂNSIZLIĞI.....	293
E. TARAFLARDAN BİRİNİN İFLASI	298
F. İBRA	303
G. TARAFLARDAN BİRİNİN ÖLÜMÜ.....	303

H. ALACAKLI VE BORÇLU SIFATLARININ BİRLEŞMESİ.....	304
SONUÇ.....	307
KAYNAKÇA.....	313