AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Muvazaalı Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Sonuçları Nelerdir?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Noterde düzenlenmiş olması, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini muvazaa denetiminin dışında bırakmaz. Tarafların gerçekte istemediği bir taahhüt görünürde oluşturulmuşsa TBK m. 19 çerçevesinde geçerlilik tartışılır.

Başvurulabilecek yol: Geçerli satış vaadi alacaklısı ifa şartları oluşmuşsa TMK m. 716 kapsamında tescil isteyebilir. Vaadi etkisiz bırakmak amacıyla yapılan sonraki muvazaalı tapu devrinde ise devir zinciri, son malikin durumu ve uygun dava talebi ayrı değerlendirilir.

Kritik koşul: Muvazaa somut delillerle ispatlanmalıdır; noter şekli geçerliliğin tek başına garantisi olmadığı gibi, akrabalık veya bedel farklılığı da tek başına muvazaa kanıtı değildir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noter önünde düzenlenmiş olması, sözleşmenin muvazaalı olduğu iddiasını ortadan kaldırmaz. Ancak **satış vaadi sözleşmesinin kendisinin göstermelik olması** ile geçerli bir satış vaadinden doğan hakkı etkisiz bırakmak için taşınmazın **sonradan başka kişiye muvazaalı devredilmesi** iki farklı uyuşmazlıktır. İlki sözleşmenin geçerliliğini, ikincisi vaat alacaklısının hakkının sonraki devirden nasıl etkilendiğini ilgilendirir.

Örneğin malik, gerçekte taşınmazını devretmek istemediği hâlde bir yakınıyla noterde satış vaadi düzenlemiş olabilir. Başka bir olayda ise malik, gerçekten satış vaat ettiği taşınmazı daha sonra vaat alacaklısını devre dışı bırakmak amacıyla kardeşine tapuda satmış gibi gösterebilir. **Her iki olayın hukuki sebebi ve ispatı aynı değildir.**

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi nasıl bir haktır?

Taşınmaz satış vaadi, **TBK m. 29 ve 237, TMK m. 706 ve Noterlik Kanunu m. 89** çerçevesinde resmî şekil şartına tabi bir sözleşmedir. Uygulamada noter tarafından **düzenleme biçiminde** yapılması gerekir. Sözleşme, vaat alacaklısına doğrudan mülkiyet değil, şartları oluştuğunda **mülkiyetin devrini isteme yönünde kişisel bir hak** verir.

Vaat borçlusu edimini yerine getirmediğinde ve ifa imkânı bulunduğunda vaat alacaklısı **TMK m. 716** uyarınca tapu iptali ve tescil davasıyla borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Ancak **geçerli bir noterlik sözleşmesi, her durumda tescil kararının zorunlu olduğu** anlamına gelmez; vaat konusu payın hukuki durumu ve ifa imkânı ayrıca incelenir.

Süleyman Sapanoğlu'nun *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları* kitabında satış vaadinin hukuki niteliği ve **satış vaadinden doğan şahsi hakkı bertaraf amacıyla yapılan muvazaalı temlikler** s. 139 ve devamında ayrı olarak ele alınır.

Noterde yapılan satış vaadi muvazaalı olabilir mi?

Evet. TBK m. 19 uyarınca tarafların gerçek ve ortak iradesi esas alınır. Taraflar gerçekte bir satış vaadi borcu doğmasını istemeyip yalnız üçüncü kişilere karşı böyle bir sözleşme varmış gibi görünmeyi amaçlamışlarsa, görünürdeki sözleşmenin hukuki etkisi tartışılır.

Örneğin sözleşme, gerçekte var olmayan bir borç ilişkisini belgelemek veya belirli bir hak sahibinin konumunu zorlaştırmak için hazırlanmış olabilir. Fakat **noterde resmî şekilde düzenlenmiş bir sözleşmenin muvazaalı sayılması, yalnız bu ihtimalin ileri sürülmesiyle mümkün olmaz**. Görünürdeki irade ile gerçek ortak irade arasındaki fark ispatlanmalıdır.

Eğer görünürdeki sözleşmenin arkasında başka bir gerçek işlem bulunduğu savunuluyorsa, **gizli işlemin ayrıca geçerlilik ve şekil şartlarını taşıyıp taşımadığı** değerlendirilir. Sözleşmenin taraflarının gerçek iradesi bilinmeden yalnız noter belgesinin başlığına göre sonuç kurulamaz.

Noter satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmişse durum değişir mi?

Satış vaadinin tapuya şerhi, **kişisel hakkın sonraki hak sahiplerine karşı ileri sürülebilmesi** bakımından önem taşıyabilir. Ancak şerh, baştan beri muvazaalı veya başka nedenle geçersiz olan sözleşmeye kendiliğinden geçerlilik kazandırmaz.

Şerh edilmiş bir hakka rağmen taşınmaz daha sonra üçüncü kişiye devredilmişse, son malikin hukuki durumu ve şerhin etkisi ayrıca incelenmelidir. **Tapuya şerh edilme, mülkiyetin vaat alacaklısına geçtiği anlamına gelmez**; şerhin amacı mevcut kişisel hakkın üçüncü kişilere karşı etkisini güçlendirmektir.

Şerhin bulunmadığı olaylarda da her sonraki malik için otomatik olarak “kesin iyi niyetlidir” veya “kesin kötü niyetlidir” sonucu çıkarılamaz. **Tapu sicili, edinim tarihi ve tarafların bilgisi** birlikte

değerlendirilmelidir.

Vaat alacaklısından mal kaçırmak için yapılan sonradan satışın sonucu nedir?

Geçerli bir satış vaadinden sonra, malik taşınmazı vaat alacaklısına devretmek yerine üçüncü kişiye satmış gibi gösterebilir. İşte Sapanoğlu'nun kitapta incelediği **"Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Şahsi Hakkı Bertaraf Etmek Amacıyla Yapılan Muvazaalı Temlikler"** meselesi bu ikinci olasılığa ilişkindir.

Bu olayda vaat sözleşmesinin gerçekten geçerli olduğu kabul ediliyor olabilir; tartışılan nokta **onu takip eden tapu devrinin gerçekliği**dir. Sonraki işlem yalnız görünürde bir devirse TBK m. 19'a dayanan muvazaa iddiası gündeme gelebilir. İşlem gerçekse fakat vaat borçlusu sözleşmeyi ihlal etmişse başka borçlar hukuku sonuçları oluşabilir.

Dolayısıyla **vaat alacaklısına zarar veren her tapu devri muvazaalı değildir**. Gerçek ve geçerli üçüncü kişi ediniminin, sözleşmeye aykırı davranan vaat borçlusundan kaynaklanan sorumluluktan ayrılması gerekir.

Muvazaalı sonraki tapu devrinde hangi dava açılabilir?

Vaat alacaklısı **sözleşmesinden kaynaklanan tescil hakkını** korumak istiyorsa vaat borçlusuna karşı TMK m. 716'ya dayalı talep gündeme gelebilir. Sonradan devredilen taşınmaz bakımından, **devir işleminin muvazaalı olduğu iddiası**, güncel malikin tapu konumu ve tapu siciline güven ilkesiyle birlikte değerlendirilmelidir.

Ancak bütün dosyalar için tek bir dava kalıbı kurulamaz. **Tapu iptali ve tescil, muvazaanın tespiti, üçüncü kişinin kazanımına ilişkin itiraz veya mümkün olmayan ifa nedeniyle parasal talep** seçenekleri farklı şartlarda gündeme gelebilir.

Somut davada **hangi işlemin muvazaalı olduğu**, tapunun kimde bulunduğu, davalının sözleşmeye taraf olup olmadığı ve talep edilen hükmün nasıl infaz edileceği net olarak belirtilmelidir. Satış vaadine dayalı tescile zorlama davası hakkında genel koşulları ayrı makalede incelenmiştir.

Mirasçılar murisin yaptığı satış vaadinin muvazaalı olduğunu söyleyebilir mi?

Koşulları varsa evet. Ancak muvazaa iddiası **yalnız tarafların akrabalığına, yaş farkına veya taşınmazın değerine** dayanılarak ispatlanmış kabul edilemez. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **17.10.2025 tarihli, 2025/4532 E., 2025/4387 K.** sayılı kararında, murisin eşiyle yaptığı satış vaadi sözleşmesinin muvazaalı olduğu savunması somut delliler bakımından incelenmiştir.

Kararda murisin işlem ehliyetinin mevcut olduğu ve dosyadaki delillerin **mirasçılardan mal kaçırma amacını ortaya koymadığı** değerlendirilerek, muvazaa gerekçesiyle reddedilen tescil talebi

yönünden bozma kararı verilmiştir. Böylece **satış vaadi bedeli ve taşınmazın değeriyle ilgili kuşkunun tek başına muvazaayı kanıtlamadığı** vurgulanmıştır.

Bu karar, noterlik işlemlerinin muvazaa incelemesinden muaf olduğu anlamına gelmez. Sadece **iddianın ispatının gerekli olduğunu** gösterir. Mirasçının kendi hakkına dayanması ile murisin halefi olarak hareket etmesi arasındaki ispat farkı da muvazaa iddiasının taraflar ve üçüncü kişiler tarafından ispatı yazımızda açıklanmıştır.

Üçüncü kişi muvazaayı tanıkla ispatlayabilir mi?

HMK m. 203/1-d uyarınca görünürdeki işlemin dışında kalan üçüncü kişiler, muvazaa iddiasını tanık dâhil her türlü hukuka uygun delille kanıtlayabilir. Buna karşılık sözleşmenin tarafları için **senetle ispat ve senede karşı senetle ispat** sınırlamaları gündeme gelebilir.

Banka dekontları, noterlik belgesi, tarafların ödeme gücü, gerçekte para ödenip ödenmediği, tapu devirleri ve tanık anlatımları ayrı ayrı değerlendirilmelidir. **Muvazaanın ispatı için tek bir emarenin yeterli olduğuna ilişkin genel kural yoktur.**

Dava satış vaadinin kendisinin muvazaalı olduğu iddiasına dayanıyorsa bunun delilleri; satış vaadi geçerli ancak son tapu devri muvazaalı deniyorsa **son devir işlemine ilişkin deliller** toplanmalıdır.

Satış vaadi geçerli olduğu hâlde tapu devri neden yapılamayabilir?

Muvazaa tartışması bulunmasa da satış vaadi sözleşmesinin ifası farklı nedenlerle mümkün olmayabilir. Örneğin vaat borçlusunun **elbirliği mülkiyetindeki miras payını** ortaklık dışı kişiye devretmeyi vaat etmesi hâlinde, sözleşmenin taahhüt niteliğinde geçerli olması ile **elbirliği devam ederken doğrudan tescilin sağlanabilmesi** aynı mesele değildir.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **2025/4532 E., 2025/4387 K.** sayılı kararında da **ifa olanağı** ile muvazaa iddiasının ispatı ayrı hukuki başlıklar olarak incelenmiştir. Dolayısıyla tapu devrinin gerçekleşmemesi, mutlaka muvazaa bulunduğu anlamına gelmez.

Sözleşmenin ifa olanağı, vade, satış vaadinin tarafları, vaat konusu pay ve mevcut tapu kayıtları belirlenmeden davanın başarı ihtimali hakkında kesin görüş bildirilmemelidir.

Davadan önce hangi belgeler incelenmeli?

Öncelikle **noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmesi**, varsa şerh kayıtları, **eski ve güncel tapu kütüğü**, sonraki satışlara ilişkin resmî senetler ve bedel ödeme belgeleri incelenmelidir. Taraflar arasında farklı tarihli birden fazla sözleşme varsa bunların her birinin amacı ve ilişkisi araştırılmalıdır.

Ayrıca sözleşmedeki vaat edilen payın gerçekten borçluya ait olup olmadığı, taşınmazın elbirliği mülkiyeti kapsamında bulunup bulunmadığı ve üçüncü kişinin kazanımının korunup korunmayacağı

belirlenmelidir.

Sonuç olarak: Muvazaalı olduğu ispatlanan satış vaadi sözleşmesi, sırf noterde yapıldığı için tescil hakkı doğurmaz. Buna karşılık **geçerli bir satış vaadinden kaynaklanan hakkı engellemek için sonradan yapılan muvazaalı tapu devri** ayrı hukuki inceleme gerektirir. Bu iki uyuşmazlığı aynı başlık altında karıştırmak, yanlış davalıya karşı yanlış talep ileri sürülmesine yol açabilir.

Kaynak: Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, özellikle "Satış Vaadi Sözleşmesinden Doğan Şahsi Hakkı Bertaraf Etmek Amacıyla Yapılan Muvazaalı Temlikler" bölümü, s. 139 vd.; Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 17.10.2025, 2025/4532 E., 2025/4387 K. (karar). Kitaptaki açıklamalar ve kararlardan hareketle özgün olarak kaleme alınmıştır.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.