**SATIŞ SÖZLEŞMESİ-TAŞINMAZ SATIŞI**

Taşınmaz satış sözleşmesi, arazi veya taşınmaz olarak tapu siciline kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin ücret karşılığında devri taahhüdü olarak tanımlanabilir.

TBK m. 237/I'e göre, taşınmaz satışının geçerli olması için resmî şekilde yapılması şarttır. Taşınmaz satım sözleşmelerinde, objektif esaslı noktalar ile bu sözleşmeyle doğrudan doğruya ilişkisi bulunan sübjektif bakımdan esaslı noktaların resmî şekilde düzenlenmesi, yani resmî senette yer alması gerekir. Taşınmaz satım sözleşmesinde resmî şekil şartına uymamanın sonucu butlandır. Ancak şekil noksanını ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması sayıldığı durumlarda (meselâ, tarafların edimlerini bilerek ve isteyerek ifa etmiş olmaları), şekle aykırılık iddiası kabul edilemez.

Taşınır (menkul) satışında ayıptan sorumluluğu düzenleyen hükümler (TBK m. 219 vd.) kıyas yoluyla taşınmaz satımlarında da uygulanır (TBK m. 246).

TBK m. 244 taşınmaz satımında ayıptan doğan sorumluluk ile ilgili olarak iki özel kural ihtiva etmektedir. Bunlardan birincisi taşınmazın yüz ölçümündeki noksanlara, diğeri zamanaşımı süresine ilişkin bulunmaktadır.

TBK m. 244/I-II, taşınır satımındaki esastan ayrılarak, taşınmaz satımında yüz ölçümü eksikliklerini ayıp sayarak, satıcının bu eksiklikten ayıba karşı tekeffül hükümlerine göre sorumlu olacağını öngörmektedir.

TBK m. 244/III'e göre, bir binanın ayıplı olmasından dolayı ayıptan doğan sorumluluğa dayanan davalar, mülkiyetin devrinden itibaren beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrarlar.

Taşınmaz satışında yarar ve hasar kural olarak akdin kurulmasıyla alıcıya geçer; ancak, satılanın teslimi için sözleşmeyle bir süre tayin edilmişse, yarar ve hasar bu süre dolmadan önce alıcıya geçmez.

# SATIŞ İLİŞKİSİ DOĞURAN DİĞER HAKLAR

**Taşınmaz satış vaadi:** Bir tarafa ya da her iki tarafa belirli bir taşınmazın satış sözleşmesinin yapılması talep hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir. Resmi yazılı şekle tabidir. Tapu kütüğüne şerh edilebilir.

**Sözleşmeden doğan alım hakkı:** Hak sahibine tek taraflı irade beyanıyla satış sözleşmesi kurma hakkı veren sözleşmedir. En çok 10 yıl için kararlaştırılabilir. Alım hakkı sözleşmede belirtilen süre içinde kullanılabilir.

**Sözleşmeden doğan önalım hakkı:** Taşınmaz malikinin taşınmazı üçüncü bir kişiye satması ya da satışa eş değer bir işlem yapmış olması halinde ön alım hakkı sahibine tek taraflı beyan ile taşınmazın alıcısı olabilme yetkisi veren yenilik doğuran bir haktır. Bu sözleşme yazılı şekle tabidir. Bu hak şerh edilebilir. Kullanılması için işlemin noter vasıtasıyla hak sahibine alıcı ya da satıcı tarafından bildirilmesi gerekir. Bildirimin tebliğini izleyen günden itibaren 3 ay ve her halde satıştan itibaren 2 yıl içinde kullanılabilir. Dava yolu ile kullanılır.

**Geri alım sözleşmesi:** Daha önce satılmış olan hak konusunun tek taraflı irade beyanıyla geri alınmasını sağlayan yenilik doğuran bir haktır. Resmi şekle tabidir. Tapu siciline şerh edilebilir.

Kaynak: Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Hükümler