

SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE BEDELİN PARA OLMASI ZORUNLULUĞU ÜZERİNE: YARGITAY'IN MURİS MUVAZAASI DAVALARINDAKİ YAKLAŞIMINA ELEŞTİREL BİR BAKIŞ

ON THE REQUIREMENT OF MONETARY CONSIDERATION
IN SALES CONTRACTS: A CRITICAL EXAMINATION OF THE
TURKISH COURT OF CASSATION'S APPROACH TO FRAUDULENT
CONVEYANCE CASES

Aziz Erman BAYRAM*

Özet: Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 207. maddesinin birinci fıkrasında satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetliğini ve mülkiyetini alıcıya devretmeyi, alıcının ise bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır. Kanun'da satış bedelinden ne anlaşılması gerektiği açıklanmamıştır. Yargıtay, muris muvazaasından kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi davalarına ilişkin kararlarında kalıplaşmış bir biçimde "malın bedelinin mutlaka para olmasının şart olmadığı" ifadesine yer vermektedir. Yargıtay'a göre somut olayın özelliklerine göre belirli bir hizmet, bakım veya emek de satış bedeli olarak kabul edilebilir. Ne var ki TBK madde 207/1 hükmünün sözel, tarihsel, sistematik ve amaçsal yorumu, satış bedelinin belirli bir miktar para olması gerektiğini göstermektedir. Roma hukukundan bu yana satış bedelinin para olması gerektiği kabul edilmektedir. Ayrıca TBK madde 207/1'de alıcının bedel "ödeme" borcundan söz edilerek bedelin para olması gerektiğine işaret edilmiştir. Satış bedelinin para olması, satış sözleşmesini Kanun'da düzenlenmiş olan diğer mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerden ve özellikle mal değişimi sözleşmesinden ayırt etmektedir. Kaldı ki satış sözleşmesi, malların parayla değiştirilmesini sağlayan temel hukuki işlemdir; satışın amacı para elde etmektir. Tüm bu nedenlerle Yargıtay'ın muris muvazaası davalarında kullanmakta olduğu satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığına ilişkin gerekçe isabetli

* Dr. Öğr. Üyesi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, azizerman.bayram@ogu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-6232-7928. Gönderim Tarihi: 10.11.2025, Kabul Tarihi: 01.12.2025.

değildir ve gözden geçirilmesi gerekir. Yargıtay, bunun yerine somut olayın özelliklerine göre hakkın kötüye kullanılması yasağından yararlanabilir. Ayrıca uygulamada kişilerin muvazaalı taşınmaz satış sözleşmesi yapmak yerine ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmalarının özendirilmesi ve taşınmazların mülkiyetinin karma bağış ve taşınmaz karşılığı bakım sözleşmeleriyle devredilebilmesinin fiilen mümkün hâle getirilmesi yararlı olur. Mevzuatta taşınmazların mülkiyetinin karma bağış ve taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesiyle devredilebileceğinin açıkça düzenlenmesi, uygulamadaki muvazaalı işlemlerin azaltılmasını sağlayabilir.

Anahtar Kelimeler: Satış Sözleşmesi, Satış Bedeli, Para, Muris Muvazaası, Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi

Abstract: Under Article 207(1) of the Turkish Code of Obligations (TCO), a contract of sale is defined as an agreement whereby the seller undertakes to transfer the possession and ownership of the sold item to the buyer, and the buyer undertakes to pay a price in return. However, the Code does not specify what constitutes the sale price. In its decisions concerning actions for correction of the land registry arising from simulated transactions by the deceased, the Court of Cassation consistently states that the sale price need not necessarily be money. According to the Court, depending on the case, services, care, or labor may also be accepted as the sale price. Nevertheless, the literal, historical, systematic, and teleological interpretation of Article 207(1) demonstrates that the sale price must be a specific amount of money. Since the time of Roman law, it has been generally accepted that the price in a contract of sale must be monetary. Furthermore, Article 207(1) refers to the buyer's obligation to "pay" the price, implying that it must be money. The monetary nature of the price distinguishes the contract of sale from other ownership-transferring contracts, particularly from the contract of exchange. Thus, the Court's justification that the sale price need not necessarily be money is unsound and should be reconsidered. Instead, the Court may rely on the prohibition of abuse of rights. Moreover, parties should be encouraged to use lifetime maintenance and mixed donation contracts rather than simulated transactions, thereby reducing such cases in practice.

Keywords: Contract of Sale, Sale Price, Money, Fraudulent Conveyance by the Deceased, Lifetime Maintenance Agreement

GİRİŞ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı 2024 verilerine göre ülkemizde yaşlı nüfus, 2019 yılında 7 milyon 550 bin 727 kişiye son beş yılda %20,7 artarak 2024 yılında 9 milyon 112 bin 298 kişiye ulaşmıştır. Yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki oranı 2024 yılında %10,6'ya yükselemiştir. Gelecek yıllarda bu artışın devam edeceği ve 2100 yılında

Ülkemizde yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki oranının %33,6 olacağı tahmin edilmektedir.¹

Yaşlı nüfusun artması, toplumda bakım ve gözetim gereksinimi duyan insan sayısını da artırmaktadır. Aile bağlarının hl gçl olduğu ülkemizde yaşlıların bakım ve gözetim ihtiyaçları çoğunlukla yakınları tarafından karşılanmaktadır. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar, yaşlıların bakımı ve gözetimi işini giderek artan bir oranda üstlenmektedir.

Kişiler, kendileriyle ilgilenen, kendilerine bakıp gözetten, kendilerinin giyinme, barınma, yeme içme gibi temel ihtiyaçlarını karşılayan, tedavilerinin gerçekleştirilmesine yardımcı olan çocuklarına, eşlerine, kardeşlerine veya özel kuruluşlar gibi üçüncü kişilere bu bakım edimi karşılığında bir veya birden çok mal varlığı değerini devretme yoluna gitmektedir. Bakım edimi karşılığında devredilen mal varlığı değerleri genellikle taşınmaz eşya niteliğindedir. Ne var ki taşınmazların mülkiyeti devredilirken yapılan hukuki işlem, başta bilgisizlik ve yanlış yönlendirilme olmak üzere çeşitli nedenlerle bakım edimini konu alan bir sözleşme olan ölünceye kadar bakma sözleşmesi olarak değil taşınmaz satış sözleşmesi şeklinde meydana getirilmektedir. Bu durum, devredenin ölümünden sonra mirasçılarının, devredenin sağlığında yapmış olduğu taşınmaz satış sözleşmesinin muvazaalı olduğu iddiasıyla muris muvazaasından kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası aabilmesine yol açmaktadır.

Yargıtay, muris muvazaasından kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında kalıplaşmış bir biçimde satış bedelinin mutlaka para olmasının şart olmadığını, tapudaki işlemin satış suretiyle yapılması durumunda somut olayın özelliklerine göre belirli bir hizmetin, bakımın veya emeğin de semen olarak kabul edilebileceğini, böyle bir durumda yapılan devrin karşılıklı sayılacağını kabul etmektedir. Ayrıca Yargıtay, satış sözleşmesinde gerçek bedel ve gerçek olmayan bedel ayrımı yapmakta; özel olarak bir bakıma veya özene ihtiyaç duyan kişiye karşı yerine getirilen normal görev sınırının üzerinde kalan bakımın ve hizmetin, gerçek olmayan bedel olduğundan bahisle bedeli

¹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=%C4%B0statistiklerle-Ya%C5%9Fl%C4%B1lar-2024-54079&dil=1> (Erişim Tarihi - E. T. 19.09.2025).

para olarak alınmamış olsa bile yapılan taşınmaz satış sözleşmesinin muvazaalı olmadığına karar vermektedir.

Yargıtay tarafından muris muvazaası davalarında geliştirilen satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığına ilişkin içtihadın yerindeliği, satış sözleşmesinin tanımı, özellikleri ve işlevi karşısında tartışmaya açıktır. Ayrıca Yargıtay'ın benimsediği gerçek bedeli alınarak yapılan satış ve gerçek bedeli alınmaksızın yapılan satış ayrımı, yine satış sözleşmesinin tanımına ve özelliklerine uygun gözükmemektedir. Yargıtay, satışta bedelin mutlaka para olarak ödenmiş olmasının şart olmadığını, belirli koşullar altında bedelin bakım ve hizmet edimi şeklinde de ifa edilmiş olabileceğini kabul ederek taşınmazı devredene fiilen emek vermiş olan devralanın, elde ettiği mülkiyet hakkını korumaktadır. Ancak bunu yaparken satış sözleşmesine ilişkin normları, normun amacının ötesinde bir yoruma tabi tutarak "satış sözleşmesi" ve "satış bedeli" kavramlarının anlamlarını alışılmışın dışında genişletmektedir. Bu durum, borçlar hukukundaki en temel sözleşme türü olan satış sözleşmesinin tarihsel ve işlevsel bağlamından koparılması anlamına gelmektedir. Yargıtay tarafından sağduyuyla hareket edilerek yapılan genişletici yorum, ilk bakışta hakkaniyete uygun gibi gözüксе de hukuki açıdan isabetli değildir.

Bu çalışmada Yargıtay'ın muris muvazaasına ilişkin yerleşik kararlarında istikrarlı bir biçimde kullanmakta olduğu satış sözleşmesinde bedelin para olmasının şart olmadığına ilişkin gerekçesi çerçevesinde satış sözleşmesinde bedelin para olmasının zorunlu olup olmadığı sorusuna yanıt aranmaktadır. Çalışmada ayrıca Yargıtay'ın bu tür bir gerekçeye başvurmasının olası nedenleri üzerinde durularak bu tür bir gerekçeye başvurulmasını gerektirmeyecek başka hukuki araçların bulunup bulunmadığı sorgulanmaktadır. Bunun yanı sıra ülkemizde kişilerin muvazaalı taşınmaz satış sözleşmeleri yapmalarının olası nedenlerine de değinilerek kişilerin muvazaalı hukuki işlemler yapmak yerine ne tür hukuki işlemler yapabilecekleri açıklanmakta ve bu tür muvazaalı işlemlerin önlenmesine yönelik bazı çözüm önerileri sunulmaktadır.

I. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, İŞLEVİ VE ÖZELLİKLERİ

A. Tanımı

Satış sözleşmesi, esas olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 207. ve devamındaki maddelerde düzenlenmiştir. TBK madde (m.) 207/I'de satış sözleşmesi, tarafların asli edim yükümlülükleri üzerinden açıklanmış; satışın, satılanın bir bedel karşılığında devredilmesini konu alan bir sözleşme olduğu ifade edilmiştir.²

Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin birinci fıkrasında yer alan satış sözleşmesi tanımı, hükmün sözü itibarıyla oldukça dardır. Zira anılan hükümde sadece satılanın "zilyetliğinin ve mülkiyetinin devrinden" söz edilmiştir. Zilyetliğin ve mülkiyetin devri ise yalnızca maddi varlığı olan eşya yönünden mümkündür. Oysaki satış sözleşmesi, sadece taşınır, taşınmaz gibi maddi varlığı olan eşyanın değil başka mal varlığı değerlerinin, bu kapsamda hakların da bir bedel karşılığında devredilmesini konu alabilir.³ Bu nedenle satış sözleşmesi daha genel bir tanımla, bir şeyin veya bir hakkın bedel karşılığında devredilmesini konu alan sözleşme olarak ifade edilebilir.⁴ Böylece satış sözleşmesinin; satılan, satış bedeli ve karşılıklı yükümlülüklerin değişimine ilişkin anlaşma olmak üzere üç ana unsurunun bulunduğu ortaya çıkmaktadır.⁵

B. İşlevi

Satış sözleşmesi, satılan ile satış bedelinin değiş tokuş edilmesini ve malların ticaretinin yapılmasını sağlar. Hem günlük yaşamda hem

² Eugen Bucher, *Obligationenrecht: Besonderer Teil*, 3. Auflage (Aufl), Zürich 1988, sayfa (s.) 53; Jolanta Kren Kostkiewicz, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Herausgeber:innen - Hrsg.), *OFK - Orell Füssli Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht*, 4. Aufl, Zürich 2023, Artikel (Art.) 184 Nummer (N) 1.

³ Markus Müller-Chen/Stephanie Hrubesch-Millauer, in: Michael Hochstrasser/Tina Huber-Purtschert/Eva Maissen (Hrsg.), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge*, 4. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 184 N 12; Michael Kikinis, in: Heinrich Honsell (Hrsg.), *KUKO - Kurzkomentar Obligationenrecht*, Basel 2014, Art. 184 N 50; Kren Kostkiewicz, *OFK Art. 184 N 3*.

⁴ Alfred Koller, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser, *BSK - Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7. Aufl, Basel 2020, Art. 184 N 2.

⁵ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, *CHK Art. 184 N 1*.

ticaret yaşamında alışveriş, satış sözleşmelerinin kurulması yoluyla gerçekleştirilir. Satış sözleşmesinin temel işlevi, malların mülkiyetlerinin para karşılığında kesin olarak devredilmesini; malların el değiştirmesini sağlamaktır.⁶ Ekonomik açıdan satış, bir malın paraya çevrilmesinin, bir şeyin satılarak gelirin elde edilmesinin aracıdır.⁷

Satış sözleşmesi gerek günlük yaşamda gerek iş yaşamında muhtemelen en çok kurulan sözleşme türüdür.⁸ İhtiyaçların karşılanması, malların ticarete konu edilmesi ve piyasada fiyatın oluşması esas olarak satış sözleşmesi aracılığıyla gerçekleştirilir. Bu nedenle satış sözleşmesi, piyasa ekonomisinin ana ögesidir.⁹ Satış sözleşmesi hem ekonomik hem hukuki açıdan büyük bir öneme sahiptir.

C. Temel Özellikleri

Satış sözleşmesi sinallagmatik yani tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu sözleşmede en az iki edim karşılıklı olarak konumlanır ve bunlar bir değişim ilişkisi içindedir.¹⁰ Taraflardan her birinin edimi, diğerinin ediminin karşılığını oluşturur.¹¹ Satış sözleşmesinde “*Do ut des*” yani “Veriyorum ki versin diye!” ilkesi geçerlidir.¹²

⁶ Stefan Greiner, *Schuldrecht Besonderer Teil Vertragliche Schuldverhältnisse*, 2. Aufl, Berlin 2019, s. 5.

⁷ Wolfgang Fikentscher/Andreas Heinemann, *Schuldrecht Allgemeiner und Besonderer Teil*, 11. Aufl, Berlin 2017, s. 471.

⁸ Heinrich Honsell, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil*, 10. Aufl, Bern 2017, s. 33; Claire Huguenin, *Obligationenrecht: Allgemeiner und Besonderer Teil*, 3. Aufl, Zürich 2019, s. 721; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 2.

⁹ Ingo Saenger, in: Reiner Schulze/Heinrich Dörner, *HK - Nomos Handkommentar Bürgerliches Gesetzbuch*, 12. Aufl, Baden-Baden 2024, BGB Vorbemerkungen (Vor) § 433 Randnummer (Rn.) 1.

¹⁰ Markus Müller-Chen/Daniel Girsberger/Lorenz Droese, *Obligationenrecht - Besonderer Teil*, 2. Aufl, Zürich 2017, s. 11; Herbert Schönle, ZK - Zürcher Kommentar, Kauf und Schenkung, Erste Lieferung, Art. 184-191 OR, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), 3. Aufl, Zürich 1993, Art. 184 N 36; Bucher, s. 54; Honsell, s. 32; Koller, BSK OR 184 N 7; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 5.

¹¹ Jörg Schmid/Hubert Stöckli/Frédéric Krauskopf, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil*, 3. Aufl, Zürich 2021, s. 38; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 5.

¹² Huguenin, s. 723; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 5.

Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak satış sözleşmesine, Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümler kısmında yer alan, özellikle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere ilişkin hükümler, konuyla ilgili özel bir düzenleme olmadıkça uygulanır.¹³

Satış sözleşmesi ana yapısı itibarıyla sürekli bir borç ilişkisi doğurmayan ani edimli bir sözleşmedir. Edim ve karşı edim kural olarak belirli bir zaman diliminde yerine getirilir. Mal teslim edilir, bedel ödenir. Bununla birlikte satılanın zaman içinde aşamalı olarak teslim edildiği ardı ardına teslimli satışta olduğu gibi başka şekilde düzenlemelerin de yapılması mümkündür.¹⁴

Satış sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı iradelerinin uyuşması yeterlidir yoksa satılanın teslim edilmiş veya bedelin ödenmiş olması zorunlu değildir.¹⁵

Satış sözleşmesi ancak taraf iradelerinin subjektif (öznel) ve objektif (nesnel) tüm esaslı noktalarda uyuşması hâlinde kurulur. Subjektif esaslı noktalar, sözleşmenin taraflarından biri için sözleşmenin yapılmasının koşulu olarak görülen tüm unsurlardır. Bu durum, aslında nesnel olarak önemsiz olan her bir noktanın, öznel olarak önemli olan bir unsura dönüşebileceği anlamına gelir. Buna karşılık bir sözleşmenin objektif esaslı noktaları, tarafların o sözleşmenin kurulabilmesi için üzerinde mutlaka anlaşması gereken unsurlardır. Satış sözleşmesinin objektif esaslı unsurları (*essentialia negotii*), satılan, satış bedeli ve edimlerin karşılıklı olarak değiştirilmesine ilişkin anlaşmadır. Daha açık bir ifadeyle satış sözleşmesinin objektif esaslı noktaları; satıcının satılanın zilyetliğini ve mülkiyetini devretmeyi, bunun karşılığında

¹³ Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 11; Müller-Chen/Hrubesch-Millaue, CHK Art. 184 N 5.

¹⁴ Honsell, s. 32; Huguenin, s. 721; Müller-Chen/Hrubesch-Millaue, CHK Art. 184 N 6.

¹⁵ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 12. Bası, Ankara 2019, s. 70; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 4. Bası, Ankara 2019, s. 51; Fikret Eren/İpek Yücer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 12. Bası, 2024, s. 27; Selin Sert Sütçü, "Satış Sözleşmesi", in: M. Turgut Öz (Editör), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 2023, s. 54; Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I/1, 4. Bası, Ankara 1985, s. 94; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler - Birinci Cilt*, 11. Bası, Ankara 2022, s. 61; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Bası, İstanbul 2020, s. 33.

alıcının satış bedelini ödemeyi üstlenmesi ve bu konuda tarafların iradelerinin uyuşmasıdır.¹⁶ Ancak söz konusu irade uyuşmasının ayrı bir anlaşmaya konu edilmesi zorunlu değildir çünkü değişim yükümlülüğüne ilişkin anlaşma zaten genellikle mal ve bedel üzerinde yapılan anlaşmanın içeriğinde yer alır.¹⁷

Satış sözleşmesinin kurulması tek başına mülkiyetin devri için yeterli olmaz. Zira satış sözleşmesinde teslim ve tescil ilkesi (*Traditionsprinzip*) geçerlidir. Bu nedenle satış sözleşmesinin kurulması ve tarafların iradelerinin uyuşması, satılanın mülkiyetinin karşı tarafa geçmesini tek başına sağlamaz. Mülkiyetin devri için ayrıca özel bir aynı işlemin yapılmasına gerek vardır. Satış sözleşmesi, satılanın üzerindeki aynı hakkın devrinin sözleşmesel temelini oluşturur. Bu sözleşmenin kurulması sadece borçlar hukukuna ilişkin hüküm ve sonuçlar doğurur. Satış sözleşmesi, satıcıya satılanın mülkiyetinin karşı tarafa geçirilmesine ilişkin yalnızca bir yükümlülük yükler. Alıcı bakımından ise sadece nispi nitelikte bir alacak hakkı yaratır; mülkiyeti doğrudan doğruya karşı tarafa geçirmez. Bu durum, satış sözleşmesinin salt bir borçlandırıcı işlem veya başka bir ifadeyle taahhüt işlemi olmasının, tasarruf işlemi olmamasının bir sonucudur. Tasarruf işlemi; taşınırlarda zilyetliğinin devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil, alacaklarda alacağın devri ve her durumda satış bedelinin ödenmesi yoluyla gerçekleştirilir.¹⁸ Ancak elden satış durumunda taahhüt ve tasarruf işlemi zaman yönünden iç içe geçer, birleşir.¹⁹

Sözleşmelerin kurulmasına ve geçerlilik koşullarına ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemeler, satış sözleşmesine dair özel hükümlerde başka türlü bir düzenleme olmadığı veya aksi öngörülmediği sürece genel olarak satış sözleşmesi bakımından da geçerlidir.²⁰

¹⁶ Honsell, s. 40; Huguenin, s. 739; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 1; Kikinis, KUKO Art. 184 N 4; Schönle, ZK Art. 184 N 20.

¹⁷ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 9.

¹⁸ Alfred Koller, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil*, Bern 2012. s. 7; Bucher, s. 54; Huguenin, s. 722; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 11; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 31; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 3; Schönle, ZK Art. 184 N 24.

¹⁹ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 4; Kikinis, KUKO Art. 184 N 1.

²⁰ Koller, BSK OR 184 N 38; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 6; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 8.

Satış sözleşmesi, Kanun'da şekle ilişkin özel bir koşul öngörülmediği sürece kural olarak şekle bağlı değildir. Diğer bir ifadeyle satış sözleşmesinde kural, şekil serbestisidir.²¹ Bununla birlikte Kanun'da taşınmaz satışı (TBK m. 237/I), taşınmaz satış vaadi (TBK m. 29/II), taşınmaza ilişkin alım ve geri alım (TBK m. 237/II) hakkında ilgili sözleşmeler bakımından resmî şekil koşulu getirilmiştir.²² Ayrıca Kanun'da şekle bağlanmamış olsa bile tarafların sözleşmenin belirli bir şekilde yapılmasını (iradi şekil) kararlaştırması mümkündür.²³

Resmî şekilde yapılan taşınmaz satış sözleşmesinde alıcının ve satıcının isimlerinin yanında satılan taşınmazın, satış bedelinin ve taşınmazın zilyetliğinin ve mülkiyetinin kararlaştırılan bedelin ödenmesi karşılığında alıcıya devredilmesine ilişkin anlaşmanın gösterilmesi gerekir.²⁴ Ayrıca sözleşmenin subjektif esaslı noktaları da satış sözleşmesine maddi olarak ait oldukları ve nitelikleri gereği satış sözleşmesinin temel bir unsurunu oluşturdukları ölçüde, resmî şekle dâhil edilmelidir.²⁵

II. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN ESASLI BİR UNSURU OLARAK SATIŞ BEDELİ

Satış sözleşmesini tanımlayan Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin birinci fıkrasında, alıcının asli edim yükümlülüğünün, bedel ödemek olduğu açıkça ifade edilmiştir. Gerçekten de satış sözleşmesinde alıcı, satılanın zilyetliğinin ve mülkiyetinin devredilmesi karşılığında satıcıya bir bedel ödemeyi üstlenmektedir. Satış sözleşmesinde bedel, satış bedeli veya eski tabirle semen olarak da adlandırılmaktadır.²⁶

Satış bedeli, satış sözleşmesinin olmazsa olmazıdır. Bir malın mülkiyetinin sağlar arası bir hukuki işlemle karşı tarafa bir bedel karşılığında değil de karşılıksız olarak devredilmesinin üstlenilmesi du-

²¹ Honsell, s. 36; Huguenin, s. 739; Koller, s. 15; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 23.

²² Huguenin, s. 740; Koller, s. 15; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 23.

²³ Koller, s. 117; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 10.

²⁴ Huguenin, s. 740; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 24; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 103; Tandoğan, s. 226.

²⁵ Huguenin, s. 741. Benzer yönde bakınız (bkz.) Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 105.

²⁶ Halil Arslanlı, *Ticarî Bey'*, 4. Bası, İstanbul 1955, s. 35.

rumunda artık satış sözleşmesinden değil bağışlama sözleşmesinden söz edilir.²⁷ Zira bağışlama sözleşmesinde bağışlayan, mal varlığından bağışlanana sağlar arası sonuç doğurmak üzere karşılıksız olarak bir kazandırmada bulunmayı üstlenir (TBK m. 285/I). Dolayısıyla bağışlamada, bir malın zilyetliği ve mülkiyeti karşı tarafa bir bedel karşılığında değil bedelsiz olarak geçirilmektedir. Hâlbuki belirtildiği üzere satış sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir; bedel yoksa ortada bir satış sözleşmesi de yoktur.²⁸

Satış sözleşmesinde bedele yer verilmesi gerekir ancak sözleşmenin kurulması anında bedelin kesin olarak belirlenmiş olması zorunlu değildir. Onun en azından ifa anında içinde bulunulan koşullara göre belirlenebilir olması yeterlidir.²⁹ Bu durum Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin üçüncü fıkrasında "*Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.*" şeklinde açıkça ifade edilmiştir. Borsada kayıtlı olan veya piyasa fiyatı bulunan malların bedeli tali olarak belirlenebilir. Örneğin sözleşmede satış bedelinin, sözleşmenin ifa tarihinde malın borsadaki veya piyasadaki fiyatı üzerinden ödeneceği kararlaştırılabilir.³⁰ Ayrıca taraflar, sözleşmede, ticaret yaşamında yaygın olan "fiyatın ağırlığa göre hesaplanması" yöntemini de kararlaştırabilir.³¹ Bu çerçevede, taraflar örneğin inşaat kumunun kilogram fiyatı üzerinde anlaşabilir ve bir kamyon inşaat kumunun teslim edilmesini kararlaştırabilir. Böyle bir durumda satış bedeli, kamyonu yüklenen kumun fiilî ağırlığına göre belirlenmiş olur.

Satış bedelinin tutarı taraflarca sözleşmede kural olarak serbestçe belirlenebilir. Bununla birlikte satış bedelinin tutarının belirlenmesinde dürüstlük kuralı (Türk Medeni Kanunu - TMK m. 2) ve sözleşmenin

²⁷ Barbara Grunewald, in: Harm Peter Westermann/Barbara Grunewald/Georg Maier-Reimer (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023, BGB Vor § 433 Rn. 10; Greiner, s. 6; Honsell, s. 35; Huguenin, s. 737; Koller, s. 6; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 20; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 38; Koller, BSK OR 184 N 7; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 2; Schönle, ZK Art. 184 N 130.

²⁸ Yavuz/Acar/Özen, 1. Cilt, s. 68.

²⁹ Huguenin, s. 750; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 14; Koller, BSK Art. 184 N 47; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 17; Kikinis, KUKO Art. 184 N 5; Schönle, ZK Art. 184 N 86; Erman/Grunewald, BGB § 433 Rn. 3.

³⁰ Bucher, s. 55.

³¹ Honsell, s. 48; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 19.

içeriğine ilişkin Kanun hükümleri (TBK m. 26 ila m. 28) göz önünde bulundurulmalıdır. Bu kapsamda satış bedelinin belirlenmesi özellikle aşırı yararlanmaya yol açmamalıdır (TBK m. 28). Buna karşılık satış bedelinin her zaman adil veya uygun olması zorunlu değildir.³² Esasen edim ile karşı edim arasında değer yönünden bir uygunsuzluğun meydana getirilmesine uygulamada sıkça rastlanılır. Satılanın objektif değeriyle bedel arasında bir farkın bulunmasına karşın taraflar, bedelin satılanın değerini tam olarak karşıladığı konusunda hemfikir olabilir. Uygulamada malın daha hızlı satılmasının sağlanması için malın gerçek değerinin altında bir bedelle satılması yaygındır. Bununla birlikte satılanın değeriyle satış bedeli arasındaki farkın ciddi olması, örneğin satış bedelinin sadece sembolik olması, sözleşmenin satış sözleşmesi olarak nitelendirilmesini engelleyebilir.³³ Yine, satış bedeliyle satılanın değeri arasında açık bir oransızlık varsa diğer koşulların da bulunması hâlinde aşırı yararlanmadan (TBK m. 28) söz edebilir ve bu durum sözleşmenin geçersizliğine yol açabilir. Satış bedeli, Kanun'un emredici hükümlerine ve ahlâka aykırı şekilde de belirlenemez, aksi hâlde hükümsüz olur (TBK m. 27).³⁴

Alıcı satış bedelini aksi kararlaştırılmış olmadıkça peşin olarak ödemekle yükümlüdür (TBK m. 207/II). Satış bedelinin ödendiğini iddia eden alıcı, bu iddiasını ispat yükü altındadır.³⁵ Taşınmaz satışlarında satış bedeline, sözleşmenin kurulması için düzenlenen resmî senette yer verilir. Dolayısıyla resmî senette satış bedelinin nakden ve tamamen alındığının beyan edilmiş olması hâlinde alıcının, iddiasını resmî senede dayandırması yeterlidir. Buna karşılık resmî satış senesinde gösterilen bedelin taraflar arasında gerçekte kararlaştırılmış olan bedelden daha yüksek veya düşük olduğunu (bedelde muvazaya) iddia eden tarafın bu iddiasını ispatlaması gerekir.³⁶ Zira resmî sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturu-

³² Bucher, s. 55; Honsell, s. 49; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 14; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 18; Kikinis, KUKO Art. 184 23.

³³ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 18.

³⁴ Honsell, s. 50; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 14.

³⁵ Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 15; Koller, BSK Art. 184 N 81.

³⁶ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, Esas (E.) 2015/32254, Karar (K.) 2018/429, Tarih (T.) 22.01.2018; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2022/5514, K. 2022/7505, T. 10.10.2022, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 22.09.2025).

rur. Bunların içeriğinin doğru olmadığına ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça herhangi bir şekle bağlı değildir (TMK m. 7). Hukukumuzda Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 201 ve devamı uyarınca senede karşı senetle ispat kuralı bulunmaktadır. Dolayısıyla resmî senetteki bedelin taraflar arasında gerçekte kararlaştırılan bedelden daha yüksek veya düşük olduğuna ilişkin iddialar kural olarak yalnızca yazılı delille ispatlanabilir.³⁷

III. SATIŞ BEDELİNİN PARA OLMASININ ZORUNLU OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

A. Genel Olarak

Satış bedeli, satılanın karşılığını oluşturur. Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin birinci fıkrasında alıcının satılanın karşılığında bir bedel ödeme borcunu üstlenmesinden söz edilmiş ancak "bedelden" ne anlaşılması gerektiği Kanun'da açıkça düzenlenmemiştir. Bedel, Arapça kökenli bir sözcük olup sözlükte³⁸ değer, fiyat veya bir şeyin yerine verilen şey, karşılık, ivaz olarak tanımlanmaktadır.

Bedel, parayla eş anlamlı değildir. Zira para, devletçe bastırılan ve dolaşıma sokulan, üzerinde değeri yazılı kâğıt veya metalden ödeme aracıdır.³⁹ Görüldüğü üzere bedel, paraya nazaran daha geniş bir kavramdır. Genel olarak bir şeyin bedeli, para olabileceği gibi para dışında başka bir şey de olabilir. Bir kimsenin kendisine okumayı öğretmesi karşılığında öğretmenine bahçesinden topladığı sebze meyveyi, ineğinden sağdığı taze sütü, hazırladığı ev yapımı reçeli vermeyi üstlenmesi bir karşılıktır; geniş anlamda bir bedeldir ancak para değildir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin birinci fıkrasında alıcının satılanın karşılığında bir miktar "para" ödeme borcunu üstlenmesinden değil bir bedel ödemeyi üstlenmesinden söz edilmiştir. Bu durum, "satış bedelinin" para dışında başka bir şey veya bir iş görme edimi olup olamayacağı sorusunu akla getirmektedir. Yargıtay, aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere muris muvazaasına ilişkin ka-

³⁷ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2013/18950, K. 2014/6764, T. 31.03.2014, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 22.09.2025).

³⁸ <https://www.lugatim.com/s/bedel> (E. T. 23.09.2025).

³⁹ <https://sozluk.gov.tr/> (E. T. 23.09.2025).

rarlarında satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığını benimsemektedir.

Satış sözleşmesinde satış bedelinin para olmasının şart olup olmadığı sorusunun yanıtlanabilmesi için TBK m. 207/I hükmünün sözel yorumunun yanında tarihsel, sistematik ve objektif zamana uygun yorumunun da yapılması gerekmektedir. Tüm bu yorum faaliyeti sonucunda satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığı sonucuna ulaşırsa Yargıtay'ın sözü edilen gerekçesinin yerinde olduğu, bilakis zorunlu olduğu sonucuna varılırsa Yargıtay'ın sözü edilen gerekçesinin yerinde olmadığı sonucuna ulaşılır.

B. Roma Hukukundaki Durum - *Numerata Pecunia*

Roma hukukunda satış bedelinin (*pretium*), tarafların üzerinde anlaştıkları ve alıcı tarafından satıcıya verilmesi gereken belirli bir miktar para olduğu kabul edilmektedir.⁴⁰ Her ne kadar Roma hukukunun çeşitli dönemlerinde satış bedelinin para olmak zorunda olup olmadığı, bu kapsamda para dışında başka bir şeyin (örneğin bir kölenin veya arazinin) satış bedeli olarak belirlenip belirlenemeyeceği hususu tartışılmışsa da söz konusu tartışmalar *Iustinianus* Dönemi'nde sona ermiştir.⁴¹

*Paulus, Digesta'*da satış bedelinin para dışında başka bir şey de olabileceğini yani para olmadan da satış sözleşmesinin var olabileceğini savunan *Sabinus* ve *Cassius*'un görüşlerine katılmamış, bedel olarak para dışında başka bir şeyin belirlenmesi durumunda satıştan değil ancak mal değişimi sözleşmesinden (trampadan) bahsedilebileceğini belirten *Nerva* ile *Proculus*'un görüşlerinin daha yerinde olduğunu ifade etmiştir.⁴²

⁴⁰ Setenay Baytemir Tarhan, "Roma Hukukunda Satış Sözleşmesinde Satış Bedeli (Pretium)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2024, Cilt: 73, Sayı: 1, s. 55.

⁴¹ Baytemir Tarhan, s. 56.

⁴² 18.1.1.1 pr. *Paulus libro 33 ad edictum*
Sed an sine nummis venditio dici hodieque possit, dubitatur, veluti si ego togam dedi, ut tunicam acciperem. Sabinus et Cassius esse emptionem et venditionem putant: Nerva et Proculus permutationem, non emptionem hoc esse.

Paulus aynen şöyle der:

“*Digesta 18.1.1.1 Paulus libro 33 ad edictum*

Sed verior est Nervae et Proculi sententia: nam ut aliud est vendere, aliud emere, alius emptor, alius venditor, sic aliud est pretium, aliud merx: quod in permutatione discerni non potest, uter emptor, uter venditor sit.” Yani *Nervae* ve *Proculus*’un görüşü daha doğrudur: Çünkü satmak başka bir şeydir, satın almak başka; alıcı başkasıdır, satıcı başka. Aynı şekilde, bedel başka bir şeydir, mal başka. Oysa mal değişimi sözleşmesinde, kimin alıcı, kimin satıcı olduğu ayırt edilemez.

İmparator *Iustinianus* tarafından hazırlatılan *Corpus Iuris Civilis*’in bir parçası olan *Institutiones*’te bu konu açık şekilde ifade edilmiştir:

“*Institutiones 3.23.2*

Item pretium in numerata pecunia consistere debet. Sed Proculi sententia ... merito praevaluit...” Yani ayrıca bedelin nakit para olması gerekir. Ancak *Proculus*’un görüşü haklı olarak üstün gelmiştir.

Roma’da para ekonomisinin gelişmesiyle birlikte doğal malların birbirleriyle değiştirilmesi yavaş yavaş sona ermiş, malların para karşılığında el değiştirmesine dayanan hukuki ve ekonomik model hâkim duruma gelmiştir.⁴³

Roma hukukunda satış sözleşmesinde satış bedelinin mutlaka para olması gerektiğinin ve bir mal karşılığında başka bir malın değiş tokuşunun satış sözleşmesine değil mal değişimi sözleşmesine vücut vereceğinin kabul edilmesi⁴⁴, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’nun ve dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu’nun Roma hukuku ilke ve esasları üzerine kurulu olduğu⁴⁵ göz önünde bulundurulduğunda, günümüz için de önem taşımaktadır.

⁴³ Peter Blaho, “Abgrenzung zwischen Kauf und Tausch in der Dichtung des Homer”, in: Eva Jakob/Wolfgang Ernst (Hrsg.), *Kaufen nach Römischem Recht*, Berlin 2008, s. 60.

⁴⁴ Max Kaser/Rolf Knütel, *Römisches Privatrecht Ein Studienbuch*, 20. Aufl, München 2014, s. 243.

⁴⁵ Ayşe Arat/A. Övünç Güvel, “Avrupa’daki Kanunlaştırma Hareketlerinde Roma Hukuku’nun Etkisi ve Türk Hukuku’na Yansıması”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, İstanbul 2024, Cilt: 23, Sayı: 51, s. 2187.

C. Çağımızdaki Durum: Satış Sözleşmesinde Bedel Paradır

1. Karşılaştırmalı Hukuktaki Durum

Alman Medeni Kanunu'nda satış sözleşmesinde satış bedelinden doğrudan doğruya "*Geld*" (para) olarak söz edilmemiştir. Satış sözleşmesini düzenleyen Alman Medeni Kanunu (BGB) § 433 (2)'de "*Kaufpreis*" (satış bedeli) ifadesine yer verilmiştir.⁴⁶ Bununla birlikte Alman hukukunda satış bedelinin mutlaka para olması gerektiği genel kabul görmektedir.⁴⁷

Avusturya Medeni Kanunu'nun (ABGB) "Satış Sözleşmesinin Gereklere" başlıklı 1054. paragrafı uyarınca alıcının ve satıcının rızasının nasıl oluşması gerektiği ve hangi şeylerin alınıp satılabileceği, genel olarak sözleşmelere ilişkin kurallara göre belirlenir. Satış bedeli, nakit para biçiminde olmalı; belirsiz veya Kanun'a aykırı olmamalıdır.⁴⁸ Görüldüğü üzere Avusturya hukukunda satış bedelinin para hatta nakit para olması gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Ancak öğretide hükümdeki "nakit" para ifadesinin dar yorumlanmaması gerektiği, uygulamada nakit olmayan ödeme biçimlerinin (kaydi para) de kabul edildiği belirtilmektedir.⁴⁹

⁴⁶ § 433 BGB

(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

⁴⁷ Johannes Denecke/Georg Kuhn/Erich Pritsch/Günther Wilde, *Großkommentare der Praxis, Das Bürgerliche Gesetzbuch Kommentar*, II. Band, 1. Teil, Einzelne Schuldverhältnisse, §§ 433 - 704, 11. Aufl, Berlin 1959, § 433 Rn. 1; Hartmut Oetker/Felix Maultzsch, *Vertragliche Schuldverhältnisse*, 4. Aufl, Berlin 2013, s. 153; Felix Maultzsch, in: Hartmut Oetker (Hrsg.), *MüKo - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 4/1: Schuldrecht - Besonderer Teil I/1: §§ 433-480, CISG*, 9. Aufl, München 2024, § 433 Rn. 68; Fikentscher/Heinemann, s. 474; HK-BGB/Saenger, BGB § 433 Rn. 12.

⁴⁸ *Erfordernisse des Kaufvertrages.*

§ 1054 ABGB

Wie die Einwilligung des Käufers und Verkäufers beschaffen seyn müsse, und welche Sachen gekauft und verkauft werden dürfen, dieses wird nach den Regeln der Verträge überhaupt bestimmt. Der Kaufpreis muß im barem Gelde bestehen, und darf weder unbesimmt, noch gesetzwidrig seyn.

⁴⁹ Rudolf Welsch/Brigitta Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts Band II: Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldrecht Besonderer Teil, Erbrecht*, 14. Aufl, Wien 2015, s. 194.

Birleşik Krallık hukukunda bu durum 1979 tarihli Mal Satışı Kanunu'nun (*Sale of Goods Act 1979*)⁵⁰ ikinci maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Buna göre mal satışı sözleşmesi, satıcının malın mülkiyetini alıcıya bedel olarak adlandırılan bir "para" karşılığında devrettiği veya devretmeyi üstlendiği sözleşmedir.⁵¹

2. Türk - İsviçre Hukukundaki Durum

Satış sözleşmesini tanımlayan Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinde ve kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun (OR) 184. maddesinde, Alman Medeni Kanunu'nda olduğu gibi satış bedelinden para olarak söz edilmemiş; alıcının ediminin bedel⁵² / *Kaufpreis*⁵³ ödemek olduğu ifade edilmiştir. Bununla birlikte Türk-İsviçre borçlar hukukunda, Alman hukukunda olduğu gibi satış sözleşmesinde alıcının borcunun para borcu (*Geldschuld*) olduğu genel kabul görmektedir.⁵⁴ Hatta alıcının borcunun daha doğru bir ifadeyle belirli bir miktar para borcu (*Geldsummenschuld*) olduğu belirtilmektedir.⁵⁵

⁵⁰ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54> (E. T. 25.09.2025).

⁵¹ *Sale of Goods Act 1979*

2 *Contract of sale.*

(1) *A contract of sale of goods is a contract by which the seller transfers or agrees to transfer the property in goods to the buyer for a money consideration, called the price.*

⁵² TBK m. 207/I

Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

⁵³ Art. 184 OR

1 *Durch den Kaufvertrag verpflichten sich der Verkäufer, dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen, und der Käufer, dem Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen.*

⁵⁴ Türk hukukunda bkz. Hüseyin Hatemi, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1999, s. 53; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt I, 3. Bası, İstanbul 2013, s. 24; Haluk Nami Nomer/Baki İlkay Engin, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri*, 8. Bası, Ankara 2024, s. 63; Melek Bilgin Yüce, *Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran Sözleşmeler*, Ankara 2022, s. 17; Arslanlı, s. 35; Eren/Yücer, s. 163; Sert Sütçü, *Satış Sözleşmesi*, s. 106; Tandoğan, s. 208. İsviçre hukukunda bkz. Bucher, s. 64; Honsell, s. 49; Huguenin, s. 749; Koller, s. 24; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 10; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 45; Schönle, ZK Art. 184 N 84.

⁵⁵ Necip Bilge, *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*, 2. Bası, Ankara 1971, s. 59; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 5. Bası, Ankara 2015, s. 33; Koller, s. 11; Koller, BSK Art. 184 N 19; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 16; Kikinis, KUKO Art. 184 N 19; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 5; Aral/Ayrancı, s. 69; Aydoğdu/Kahveci, s. 54. Para borcunun, bir miktar para ile gösterilen değeri sağlama borcu olduğu yönünde bkz. Nomer/Engin, s. 63.

Aslında Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin birinci fıkrasının sözünden dahi satış bedelinin para olması gerektiği anlaşılmaktadır. Çünkü anılan hükümde alıcının bedel "ödeme" borcundan söz edilmiştir. Dikkat edilecek olursa burada bir bedelin verilmesinden yahut edim olarak bir davranışın yapılmasından söz edilmemiş; bilinçli olarak "bedel ödemek" ifadesi kullanılmıştır.⁵⁶ Bedel ödemek, yapılan bir iş veya alınan bir şey karşılığında para ödemek demektir.⁵⁷ Diğer bir ifadeyle satışta bedel, parayla ödenir. Para dışında bir şey, karşı tarafa karşılık olarak verilir (*dare*) veya yapılır (*fecare*); ödemek ise paraya özgüdür. Dolayısıyla satış sözleşmesinde alıcının borcunun karşı tarafa para dışında bir şey vermek, karşı tarafın bir işini görmek, ona hizmet etmek, onun bakımını yapmak veya onun için emek vermek olmadığı açıktır.

Satış sözleşmesinde "satılan" kavramının aksine "bedel" kavramı son derece dar yorumlanır.⁵⁸ Bu nedenle satış sözleşmesinde bedel yalnızca bir miktar parayı ifade eder.⁵⁹ Satış bedeli, alıcının satın aldığı mal karşılığında ödemeyi üstlendiği paradır.⁶⁰ Dolayısıyla satış, malın parayla değişimini konu alır.⁶¹ Satış bedelinin para olarak ifa edilmesi gerekir.⁶² Sadece taşınır satışlarında değil taşınmaz satışlarında da be-

⁵⁶ Aynı durum kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini "ödeme" borcu bakımından da geçerlidir (TBK m. 299).

⁵⁷ <https://sozluk.gov.tr/> (E. T. 30.09.2025).

⁵⁸ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 16.

⁵⁹ Rudolf Schmidt, *Bürgerliches Recht Zweiter Band: Das Schuldrecht*, 2. Aufl, Berlin 1953, s. 81; Christian Berger, in: Rolf Stürner (Hrsg.), *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch: BGB Kommentar*, 19. Aufl, München 2023, BGB § 433 Rn. 1; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, Cilt I, İstanbul 1980, s. 72; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Bası, Ankara 2025, s. 45; HK-BGB/Saenger, BGB § 433 Rn. 7; MüKoBGB/Maultzsch, BGB § 433 Rn. 16; Erman/Grunewald, BGB § 433 Rn. 43; Bucher, s. 55; Koller, s. 10; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 16; Arslanlı, s. 18; Bilge, s. 27; Tandoğan, s. 84; Zevkliler/Gökyayla, s. 38.

⁶⁰ Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri*, 3. Bası, İstanbul 1977, s. 48.

⁶¹ Rona Serozan/Başak Baysal/Kerem Cem Sanlı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 3. Bası, İstanbul 2018, s. 125; Honsell, s. 32; Huguenin, s. 721; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 10; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 37; Koller, BSK Art. 184 N 20; Aral/Ayrancı, s. 67; Eren/Yücer, s. 25.

⁶² MüKoBGB/Maultzsch, BGB § 433 Rn. 68; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 14; Koller, BSK Art. 184 N 77.

del paradır.⁶³ Yargıtay'ın da satış bedelinden "satış parası" olarak söz ettiği kararları bulunmaktadır.⁶⁴

Satış sözleşmesinin asıl kurulma amacı para kazanmak ve bir mala sahip olmaktır. Gerçekten de satış sözleşmesi bir malın parayla değiş tokuş edilmesine, malın değerinin para cinsinden elde edilmesine hizmet eder.⁶⁵ Satış sözleşmesiyle satıcı malını paraya çevirmeyi, alıcı da parasını kullanarak ihtiyaç duyduğu bir malın zilyetliğini ve mülkiyetini elde etmeyi amaçlar. Satış sözleşmesinin temel amacı ve işlevi gerek günlük yaşamda gerek ticaret yaşamında para alıp mal vermek, para kullanarak bir şeye sahip olmaktır. Satış bedelinin para borcu olarak değil de başka bir tür edimi yerine getirme borcu olarak kararlaştırılması, satış sözleşmesinin amacına ve işlevine uymamaktadır.

Satış sözleşmesi belirtildiği üzere ani edimli bir sözleşmedir. Karşılıklı edimler kural olarak bir kez ve aynı anda ifa edilerek borç sona erdirilir. Bu nedenle satış sözleşmesi, sözleşmenin feshi yoluyla değil sözleşmeden dönme yoluyla sona erdirilir. Satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığı; bu kapsamda hizmet, bakım, emek gibi zaman içinde sürekli veya tekrar eden eylemlerle yerine getirilecek olan bir edimin de satış bedeli olabileceğinin kabulü, satış sözleşmesinin sözü edilen özelliğiyle de bağdaşmamaktadır.

Satış sözleşmesinde malın mülkiyetinin bir miktar para karşılığında devredilmesi, satış sözleşmesinin tanımı gereği de zorunlu unsurdur. Satış bedeli olarak paranın yerine bu tanıma uymayan başka bir edim ikame edilirse artık bir satış sözleşmesinden değil başka bir sözleşmeden söz etmek gerekir.⁶⁶ Başka bir ifadeyle alıcının bedel olarak belirli bir miktar parayı ödeme borcu, satış sözleşmesinin ayırt edici

⁶³ Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 91.

⁶⁴ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2012/20789, K. 2013/3725, T. 06.03.2013, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> E. T. 05.10.2025. Yargıtay'a göre "Satış sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup satıcının edimini satılan mal oluştururken, alıcının edimini de bedel (satış parası) oluşturur." (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2022/385, K. 2023/881, T. 04.10.2023, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> E. T. 05.10.2025).

⁶⁵ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 2; Feyzioğlu, Cilt I, s. 305.

⁶⁶ Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 16; Kikinis, KUKO Art. 184 N 24; Koller, BSK Art. 184 N 20.

özelliğidir.⁶⁷ Bu kapsamda taraflardan biri diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetliğini ve mülkiyetini, diğer taraf da karşı edim olarak para ödemeyi değil de başka bir veya birden çok şeyin zilyetliğini ve mülkiyetini devretmeyi üstlenmişse mal değişimi sözleşmesinden söz edilir (TBK m. 282).⁶⁸

Satış sözleşmesi de özünde sahipliğin değişimidir (*Tausch von Haben*) ancak edim çiftlerinden birinin içeriği özel bir nitelik taşır; satış bir malın para karşılığında değişimini konu alır.⁶⁹

Satış sözleşmesinde karşı edim, bir miktar paranın ödenmesi; mal değişimi sözleşmesinde ise başka bir malın verilmesi veya hakkın devredilmesidir. Başka bir karşı edimin, bu kapsamda bir iş görme (hizmet) ediminin kararlaştırıldığı hâllerde isimsiz bir sözleşmeden söz edilir. Örneğin bir kimsenin, bir malın mülkiyetini, bir hizmet edimi veya başka bir malın kullanım hakkının bırakılması karşılığında devretmeyi üstlenmesi durumunda artık satıştan veya mal değişiminden değil isimsiz (karma) bir sözleşmeden söz edilir.⁷⁰

⁶⁷ Sert Sütçü, Satış Sözleşmesi, s. 58; Tandoğan, s. 84.

⁶⁸ Michel Kähr, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), *OFK - Orell Füssli Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht*, 4. Aufl, Zürich 2023, Art. 237 N 2; Greiner, s. 6; Oetker/Maultzsch, s. 227; HK-BGB/Saenger, BGB Vor § 433 Rn. 6; Erman/Grunewald, BGB Vor § 433 Rn. 11; Honsell, s. 49; Huguenin, s. 737; Müller-Chen/Girsberger/Droeze, s. 19; Koller, BSK Art. 184 N 7; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 5; Aydoğdu/Kahveci, s. 55; Bilge, s. 27; Eren/Yücer, s. 275; Erzurumluoğlu, s. 34; Hatemi, s. 53; Gümüş, Cilt I, s. 24; Nomer/Engin, s. 65; Serozan/Baysal/Sanlı, s. 146; Tandoğan, s. 331.

⁶⁹ Bruno von Büren, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Art. 184 - 551)*, Zürich 1972, s. 5. Henüz para ekonomisi gelişmeden önce elinde buğday bulunan ve (B)'den bir elbise almak isteyen (A), buğdayını doğrudan (B)'ye verirdi. Sonuçta (A) ile (B) arasında iki malın değişimini konu alan mal değişimi sözleşmesi kurulurdu. Para ekonomisinin ortaya çıkmasıyla bu durum değişti. Mal değişimi artık tek bir işlemle değil, iki ayrı işlemle yani iki satış sözleşmesiyle gerçekleştirilir hâle geldi. Ancak değiştirilen mallardan biri özellik arz eder oldu; o artık paraydı. Günümüzde örnekteki (A) ve (B) yani biri buğdaya diğeri elbiseye sahip olan taraflar, doğrudan birbirleriyle mal değişimi yapmazlar; arada (C) isimli üçüncü bir kişi vardır. (A), buğdayını (C)'ye satar, bu satıştan elde ettiği parayla (B)'den elbise satın alır. (B)'nin buğdaya ihtiyacı olmaması ihtimalinde gerçekleşmeyecek olan bu işlem, araya ortak değişim aracı olan paranın girmesiyle mümkün hâle gelmiştir (Benzer yönde bkz. von Büren, s. 5).

⁷⁰ Koller, s. 6; Erman/Grunewald, BGB Vor § 433 Rn. 10; Erman/Grunewald, BGB § 433 Rn. 43. Benzer yönde bkz. Hans Giger, *Berner Kommentar, Besondere Arten des*

Taraflar arasında kurulan sözleşmede karşı edim olarak para dışında kalan bir edim borçlanılmışsa bu edimin değeri sözleşmede parayla ifade edilmiş olsa bile bu durum, yapılan sözleşmenin satış sözleşmesi olarak nitelendirilmesini sağlamaz. Zira bu durumda para yalnızca borçlanılan edimin değerini hesaplamada kullanılan bir ölçüttür, borcun içeriği değildir.⁷¹

D. Para Olarak Satış Bedeli ve Satış Bedelinin Para Olmasının Sonuçları

Satış sözleşmesinde bedel, Türk lirası⁷² olarak belirlenebileceği gibi yabancı para (döviz) olarak da belirlenebilir.⁷³ Para, banknotları (kâğıt para) ve madenî paraları içeren üst bir kavramdır. Ne var ki madenî para veya banknotlar, belirli veya en azından belirlenebilir eşya olarak borçlanılmışsa artık bedelin para olarak kararlaştırılmış olmasından söz edilemez. Bu durumun en doğal sonucu ortada artık bir satış sözleşmesinin değil mal değişimi sözleşmesinin bulunmasıdır.⁷⁴ Örneğin bir kimsenin evinin veya otomobilinin mülkiyetini, 1.000.000 Türk lirası karşılığında devretmeyi üstlenmesi satış sözleşmesine vücut verirken bir kimsenin evinin veya otomobilinin mülkiyetini 1927 yılında basılan 1. emisyon 1.000 Türk lirası veya 1886 tarihli 5 İsviçre frangı karşılığında devretmeyi üstlenmesi mal değişimi sözleşmesinin konusunu oluşturur.

Kaufes, Art. 222-236 OR/Der Tauschvertrag, Art. 237-238 OR, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Kauf und Tausch, Bern 1999, Art. 237 N 9; Eren/Yücer, 34; Kılıçoğlu, s. 45; Yavuz/Acar/Özen, Birinci Cilt, s. 68; Tandoğan, s. 84.

⁷¹ Koller, BSK Art. 184 N 20.

⁷² 5083 sayılı Kanun m. 1 gereğince Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin para birimi Yeni Türk Lirasıdır. Fakat 04.04.2007 tarihli 2007/11963 sayılı Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta Yer Alan Yeni İbarelerinin Kaldırılmasına ve Uygulama Esaslarına İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı'nın birinci maddesiyle Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin Para birimi olan Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibareleri kaldırılmıştır.

⁷³ Serozan/Baysal/Sanlı, s. 147. Aynı yönde bkz. Honsell, s. 49; Huguenin, s. 749; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 14; Erman/Grunewald, BGB § 433 Rn. 43.

⁷⁴ Huguenin, s. 737; Koller, s. 11; Koller, BSK Art. 184 N 19; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 16.

Alıcı, satış sözleşmesinde satılanın karşılığında tedavüldeki kâğıt para veya madeni para yahut kaydi para ödemeyi borçlanabilir.⁷⁵ Satış sözleşmesinde satış bedelinin ödenmesinin resmî elektronik parayla⁷⁶ gerçekleştirileceği de kararlaştırılabilir. Ancak klasik bir para biriminin özelliklerini taşımayan ve bu nedenle resmî olarak tanınmayan kripto paralar (örneğin Bitcoin, Ethereum vesaire) bu kapsamda değerlendirilemez.⁷⁷

Satış sözleşmesinde satış bedelinin mutlaka para olmasının ortaya çıkardığı önemli sonuçlar bulunmaktadır. Bu kapsamda aksine bir anlaşma veya âdet bulunmadıkça satış bedelinin satılanın teslimiyle aynı anda (*Zug um Zug*) ödenmesi gerekir (TBK m. 207/II).⁷⁸ Ayrıca alıcının satış bedelini ödeme borcu, para borcu olarak ifa yeri itibarıyla götürülecek borç niteliğinde olup aksine anlaşma bulunmadıkça alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir (TBK m. 89/I).⁷⁹ Alıcının asıl borcunun, satış bedelini yani bir miktar parayı ödemek olması, borca aykırılık bakımından da önem arz eder. Şöyle ki satış sözleşmesinde alıcının asıl borcu “para ödemek” olduğundan alıcının borcu için *genus perire non potest* yani cins yok olmaz ilkesi geçerli olur.

⁷⁵ Honsell, s. 49; Huguenin, s. 749; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 14; Kikinis, KUKO Art. 184 N 19; Koller, BSK Art. 184 N 77; Eren/Yücer, s. 35; Gümüş, Cilt I, s. 24; Serozan/Baysal/Sanlı, s. 147. Karşılaştırınız (krş.) Baver Mazlum Mert, *Blockchain Teknolojisine İlişkin Kanunlar İhtilafı Meseleleri*, İstanbul 2024, s. 272.

⁷⁶ 6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri, Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun m. 3 (1) ç) gereğince elektronik para, elektronik para ihraç eden kuruluş tarafından kabul edilen fon karşılığı ihraç edilen, elektronik olarak saklanan, bu Kanun’da tanımlanan ödeme işlemlerini gerçekleştirmek için kullanılan ve elektronik para ihraç eden kuruluş dışındaki gerçek ve tüzel kişiler tarafından da ödeme aracı olarak kabul edilen parasal değeri ifade eder.

⁷⁷ Bir malın mülkiyetinin para karşılığı değil de kripto para (örneğin Bitcoin ve benzeri) karşılığında devredilmesinin kararlaştırılması durumunda satış sözleşmesinden değil mal değişimi sözleşmesinden söz edilir (Petra Buck-Heeb, in: Harm Peter Westermann/Barbara Grunewald/Georg Maier-Reimer (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023, BGB § 362 Rn. 12a; MüKoBGB/Maultzsch, BGB § 433 Rn. 12; MüKoBGB/Maultzsch, BGB § 480 Rn. 1; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 17; Kren Kostkiewicz, OFK Art. 184 N 5).

⁷⁸ Kikinis, KUKO Art. 184 N 42; Koller, BSK Art. 184 N 89.

⁷⁹ Honsell, s. 59; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 39; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 45; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 38; Koller, BSK Art. 184 N 86.

Cins olarak para asla tümüyle yok olmayacağı için satış sözleşmesinde alıcının satış bedelini ödeme borcunu ifa edebilmesi de teorik olarak her zaman mümkündür. Hâl böyle olunca satış bedelinin ödenmemesi durumunda sadece borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlerin (TBK m. 117, m. 232) uygulanması gündeme gelir. Bu kapsamda temerrüde düşen alıcı temerrüt faizi ödemekle yükümlü olur. Buna karşılık satış bedelinin ödenmemesi durumunda diğer ifa engelleri (örneğin TBK m. 113 uyarınca yapma borcunda borcun ifa edilmemesi) uygulanma alanı bulmaz. Başlangıçtaki ifa imkânsızlığı da alıcı bakımından değil ancak satıcı bakımından gündeme gelebilir.⁸⁰

IV. YARGITAY'IN MURİS MUVAZAASINA İLİŞKİN KARARLARINDA KULLANDIĞI SATIŞ BEDELİNİN PARA OLMASININ ZORUNLU OLMADIĞINA DAİR GEREKÇE

Yargıtay, muris muvazaasını konu alan kararlarının gerekçesinde kalıplaşmış bir biçimde, *“Satışa konu edilen bir malın devrinin ise belirli bir bedel karşılığında yapılacağı açıktır. Bedelin mutlaka para olması şart olmayıp, tapudaki işlemin satış suretiyle yapılması hâlinde somut olayın özelliğine göre belirli bir hizmet, bakım ya da emeğin de semen olarak kabul edilebileceği yargısal uygulamalarla yerleşmiş bir olgu olup, böyle bir durumda temlik ivazlı sayılacaktır.”*⁸¹ veya *“Satışa konu edilen bir malın devrinin ise belirli bir bedel karşılığında yapılacağı açıktır. Ancak, bedelin mutlaka para olması şart olmayıp, Hukuk Genel Kurulunun 16.06.2010 tarihli ve 2010/1-295 Esas, 2010/333 Karar; 23.05.2019 tarihli ve 2017/1-1263 Esas, 2019/603 Karar; 23.01.2020 tarihli ve 2017/1-1247 Esas, 2020/47 Karar ve 11.02.2021 tarihli ve 2017/1-1229 Esas, 2021/72 Karar sayılı kararlarında da vurgulandığı üzere belirli bir hizmet, bakım veya emek de semen olarak kabul edilebilir ve böyle bir durumda temlik ivazlı sayılır.”*⁸² şeklinde ifadelere yer vermektedir.⁸³ Böylece Yargıtay, muris muvazaasına ilişkin yerleşik kararların-

⁸⁰ Huguenin, s. 756.

⁸¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2022/20, K. 2023/624, T. 14.06.2023, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 10.10.2025).

⁸² Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1218, K. 2021/688, T. 03.06.2021; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2021/857, K. 2023/37, T. 08.02.2023; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1229, K. 2021/72, T. 11.02.2021 <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 11.10.2025)

⁸³ Yargıtay kararlarının yayımlandığı <https://karararama.yargitay.gov.tr/> internet sitesinde “bedelinin mutlaka para olması şart olmayıp” biçimde arama yapıldı-

da, satışa konu edilen bir malın devrinin belirli bir bedel karşılığında yapılacağını ancak bedelin para olmasının zorunlu olmadığını, belirli bir hizmetin, bakımın veya emeğin de semen olarak kabul edileceğini belirtmektedir. Bu kabulde Yargıtay, bir şeyin zilyetliğinin ve mülkiyetinin belirli bir hizmet, bakım veya emek karşılığında devredilmesinin de “satış sözleşmesine” vücut vereceğini benimsemiş olmaktadır.

Yargıtay konuya ilişkin kararlarının gerekçesinde ayrıca “Öncelikle belirtmek gerekir ki, *gerçek bedeli alınmak suretiyle yapılan satışlarda temlikin mirasçıdan mal kaçırma amacıyla yapıldığından söz edilemez. Bu gibi durumlarda yapılan satış işlemi muvazaalı olmadığından muris muvazaası iddiası ile açılan davaların reddi gerekeceği kuşkusuzdur.*” şeklinde bir açıklamaya da yer verebilmektedir.⁸⁴ Böylece Yargıtay’a göre satış sözleşmeleri ikiye ayrılmaktadır: Gerçek bedeli alınmak suretiyle yapılan satışlar ve gerçek bedeli alınmaksızın yapılan satışlar. Yargıtay’a göre gerçek bedeli alınmak suretiyle yapılan satışlar, bir malın mülkiyetinin devrinin belirli bir miktar paranın ödenmesi karşılığında gerçekleştirildiği satışlardır. Buna karşılık gerçek bedeli alınmaksızın yapılan satışlar, bir malın mülkiyetinin devri karşılığında gerçekte bedel olarak belirli bir miktar paranın ödenmediği satışlardır. Yargıtay’a göre bedelin mutlaka para olması şart değildir; bedel belirli bir hizmet, bakım veya emek de olabilir. O hâlde, gerçek bedeli alınmaksızın yapılan “satışlar”, bir malın mülkiyetinin belirli bir hizmet, bakım veya emek karşılığında devredildiği sözleşmelerdir. Yargıtay bu sözleşmeleri de satış sözleşmesi olarak nitelendirmektedir. Zira Yargıtay’a göre satış sözleşmesinde gerçek bedel, paradır; gerçek olmayan bedel ise belirli bir hizmet, bakım veya emektir. Bu da özel olarak bir bakıma veya özene ihtiyaç duyulan kişiye karşı yerine getirilen normal görev sınırının

ğında 13.10.2025 tarihi itibarıyla 63 adet karara rastlanılmıştır. Bu kararların tamamı Yargıtay 1. Hukuk Dairesi veya Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararları olup muris muvazaasına ilişkindir. Aynı internet sitesinde aynı tarihte “satış bedelinin mutlaka para olması şart olmayıp” şeklinde arama yapıldığında Yargıtay 1. Hukuk Dairesi’ne ait 5 adet karara rastlanılmıştır.

⁸⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1218, K. 2021/688, T. 03.06.2021; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2021/857, K. 2023/37, T. 08.02.2023; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1229, K. 2021/72, T. 11.02.2021; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2022/20, K. 2023/624, T. 14.06.2023, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 14.10.2025).

üzerinde kalan bakım ve hizmettir.⁸⁵ Yargıtay, bedel olarak değerlendirilebilecek olan hizmeti “aşırı hizmet” şeklinde de nitelendirmektedir.⁸⁶ Sonuçta Yargıtay’a göre aşırı bir hizmet görülmüşse satış bedeli ödenmiş demektir.

V. YARGITAY’IN MURİS MUVAZAASI DAVALARINDA SATIŞ BEDELİNİN PARA OLMASININ ZORUNLU OLMADIĞINI KABUL ETMESİNİN OLASI NEDENLERİ

A. Genel Olarak

Yargıtay, belirtildiği üzere muris muvazaası davalarında satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığını ifade etmektedir. Yargıtay’ın satış bedelinin para olmasının zorunlu olmadığını kabul etmesinin, belirli bir hizmetin ve edimin de satış sözleşmesinde bedel olarak kabul edilebileceğini benimsemesinin altında birtakım nedenler yer almaktadır. Bu nedenlerin ortaya konulabilmesi, Yargıtay’ın yerleşik hâle gelen bu yöndeki uygulamasının anlaşılabilmesi için muris muvazaası kavramının genel çerçevesinin çizilmesi ve muris muvazaasının olası nedenlerinin açıklanması gerekmektedir.

B. Muris Muvazaasına Genel Bakış

Muris muvazaasında miras bırakan, mirasçısını miras hakkından yoksun bırakmak veya diğer bir ifadeyle mirastan mal kaçırmak amacıyla genellikle gerçekte “bağışlamak” istediği tapuya kayıtlı taşınmazını, tapuda görünüşteki “satış” veya “ölünceye kadar bakma” sözleşmesi gibi karşılıklı bir hukuki işlemle devreder. Miras bırakan ve sözleşmenin karşı tarafı, aralarında yaptıkları bağış sözleşmesini,

⁸⁵ Yargıtay’a göre her türlü bakım veya hizmetin bedel kabul edilmesi de mümkün değildir. Çünkü evladın elverdiğince ebeveynine bakıp yardım etmesi ahlaki bir görev olduğu gibi eşlerin birbirilerine bakıp destek olmaları da evlilik birliğinin bir gereğidir. Bu nedenle, ana babanın ya da eşin normal bakımın ötesinde özel bir ihtimam ve bakıma muhtaç olduğu, görev sınırının aşıldığı durumlarda yapılan bakım ve hizmetin semen olarak değerlendirilmesi gerekmektedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1218, K. 2021/688, T. 03.06.2021, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 14.10.2025).

⁸⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2010/295, K. 2010/333, T. 16.06.2010; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1263, K. 2019/603, T. 23.05.2019, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 15.10.2025).

satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesinin arkasına gizler. Miras bırakan ile sözleşmenin karşı tarafı, taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa gerçekten devredilmesi konusunda anlaşmaktadır. Tarafların malın devredilmesi konusundaki iradeleri, görünüşteki ve gizlenen sözleşmenin her ikisinde de birbiriyle uyushmaktadır. Ancak gerçekte devredilen mal karşılığında bir miktar para alınmamakta veya bakım alacaklısına ölünceye kadar bakma edimi yerine getirilmemektedir. Aslında ilgili taşınmaz, miras bırakan tarafından karşı tarafa karşılıksız olarak devredilmektedir. Taraflar üçüncü kişileri aldatmak amacıyla görünüşteki hukuki işlemle doğacak olan hukuki sonuçların doğmaması konusunda anlaşmaktadır. Bu durumda görünüşteki satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesi tarafların gerçek iradelerine uygun olmadığından (TBK m. 19/I) muvazaa nedeniyle; gizlenen taşınmaz bağışlama sözleşmesi ise Kanun'da öngörülen resmî şekil koşuluna (TBK m. 288/II) uyulmadığından şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olmaktadır.⁸⁷

Muris muvazaasının hukukumuzdaki dayanağını esas olarak 01.04.1974 tarihli, 1974/1 Esas, 1974/2 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı⁸⁸ oluşturmaktadır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu “Bir kimsenin; mirasçısını miras hakkında yoksun etmek amacıyla, gerçekte bağışlamak istediği tapu sicillinde kayıtlı taşınmaz

⁸⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için özellikle bkz. Aydın Tekdoğan, “Muris Muvazaası Nedeniyle Açılan Tapu İptal ve Tescil Davaları”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Ankara 2018, Cilt: 13, Sayı: 147, s. 94 ve devamı (vd.); İbrahim Kaplan, “Muris Muvazaası”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2016, Sayı: 15, Cilt: 1, s. 362 vd.; Sabah Altay, “Yargıtay’ın Muris Muvazaasının Tespitinde Uyguladığı Kriterler”, in: Baki İlkay Engin (Editör), *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Cilt IV - Miras Hukuku*, İstanbul 2023, s. 47 vd.; Ayşe Arat, “Muris Muvazaasında Mirasçılardan Mal Kaçırma Amacının Tespiti”, *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2025, Cilt: 13, Sayı: 25, s. 501 vd.; Murat Topuz, “Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaasının Varlığını Gösteren Emareler”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2016, Cilt:15, Sayı: 2, s. 710 vd.; Selin Sert Sütçü, *Miras Bırakanın Muvazalı Hukuki İşlemleri ve Sonuçları*, 3. Bası, Ankara 2024, s. 66 vd.; Esra Eviz, *Muris Muvazaası*, İstanbul 2019, s. 47 vd.; Cihan Yüksel Hatipoğlu, *Murisin Mirasçılar Aleyhine Yaptığı Sağlararası Muvazalı Muamelelerin Hukuki Sonuçları*, Ankara 2004, s. 61 vd.; Elif Polat, *Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Muvazaa ve Tenkis*, Ankara 2021, s. 85 vd.; Süleyman Yılmaz, *Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırma Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası)*, Ankara 2021, s. 108 vd.

⁸⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/14900.pdf> (E. T. 18.10.2025).

malı hakkında Tapu Sicil Memuru önünde iradesini satış doğrultusunda açıklamış olduğunun gerçekleşmiş bulunması halinde, saklı pay sahibi olsun ya da ol(masın) miras hakkı çığnenen tüm mirasçılarının, görünürdeki satış sözleşmesinin Borçlar Kanununun 18. maddesine dayanarak muvazaalı olduğunu ve gizli bağış sözleşmesinin de şekil koşulundan yoksun bulunduğunu ileri sürerek dava açabileceklerine ve bu dava hakkının geçerli sözleşmeler için söz konusu olan Medenî Kanununun 507. ve 603. maddelerinin sağladığı haklara etkili olmayacağına” karar vererek hukukumuzda muris muvazaası kurumuna şeklini vermiştir.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu 22.5.1987 tarihinde verdiği 1987/4 Esas, 1987/5 Karar sayılı bir İçtihadı Birleştirme Kararı'nda⁸⁹ ise “Miras bırakanın yaptığı temlik tasarruflardan zarar gören mirasçılar tenkis davası ile birlikte kademeli olarak veya tenkis davası açtıktan sonra ayrı bir dilekçe ile Borçlar Kanununun 18. maddesine dayalı muvazaa nedeniyle iptal-tescil davası da açabileceklerine” karar vermiştir. Böylece hukukumuzda miras bırakanın yaptığı devirden zarar gören tüm mirasçıların tenkis davasıyla veya bu davadan ayrı olarak muris muvazaası davası açabilmeleri sağlanmıştır.

Muris muvazaasında kural olarak taraflarca taşınmazın mülkiyetinin devrini konu alan resmî senette satış sözleşmesinin esaslı noktalarına yer verilmekte ve bu kapsamda miras bırakan ile sözleşmenin karşı tarafı, tapuya kayıtlı taşınmazın mülkiyetinin belirli bir miktar paranın ödenmesi karşılığında devredilmesi konusunda anlaştıklarını resmî memurun önünde açıkça beyan etmektedir. Ancak taraflar arasındaki muvazaa anlaşması nedeniyle aslında taşınmazın mülkiyetinin devredilmesi karşılığında miras bırakana, kararlaştırılmış olan para ödenmemekte dolayısıyla ilgili taşınmaz, sözleşmenin karşı tarafına belirli bir miktar para alınmaksızın devredilmektedir. Bunun üzerine miras hakkı çığnenen mirasçılar, görünürdeki satış sözleşmesinin muvazaalı, gizli bağışlama sözleşmesinin ise şekle aykırı olması nedeniyle geçersiz olduğunu ve buna dayanılarak yapılan tescilin yolsuz olduğunu iddia ederek muris muvazaasından kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası açmaktadır. Yargıtay'ın muris muvazaasından kaynaklanan tapu sicilinin düzeltilmesi davası kapsamında önüne gelen olaylarda genellikle bir taşınmazın mirasçılardan birine (örneğin

⁸⁹ <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19595.pdf> (E.T 18.10.2025).

miras bırakanın oğluna⁹⁰ veya ikinci eşine⁹¹) yahut üçüncü bir kişiye (örneğin miras bırakanın fiilen birlikte yaşadığı kişiye⁹²) tapuda satış yoluyla devredilmesi ancak gerçekte devir karşılığında bedel olarak bir paranın alınmaması söz konusudur.

C. Muris Muvazaasının Olası Nedenleri

1. Görünürde Taşınmaz Satışı veya Ölüncüye Kadar Bakma Sözleşmesi, Gerçekte Bağışlama Yapma İradesi

Miras bırakanın ölmeden önce taşınmazını bir kimseye, taşınmazın değerinin karşılığını oluşturan parayı almaksızın devretmesinin çeşitli nedenleri olabilir. Bu nedenlerden biri miras bırakanın bir çocuğunu kayırmak veya ödüllendirmek istemesi, onu diğerlerine nazaran daha çok sevmesi, daha başarılı bulması, dolayısıyla onun daha çok mala sahip olmayı hak ettiğini düşünmesidir. Ayrıca çeşitli yörelerde belirli bir cinsiyetteki veya yaştaki çocuğa geleneksel yargılarla diğerlerinden daha çok değer verilmekte bu yüzden ona para almaksızın taşınmaz devredilmek istenmektedir. Bir diğer neden, miras bırakanın korunmaya muhtaç olduğunu düşündüğü (örneğin engelli veya bekâr) çocuğunu ve eşini, kendisi ölmeden önce taşınmazını ona devrederek onun geçimini sınırlı da olsa örneğin en azından barınma ihtiyacını karşılamasını sağlayarak garanti altına almak istemesidir. Başka bir neden, miras bırakanın, mesleki bir faaliyetini üzerinde gerçekleştirdiği taşınmazını (tarlasını, dükkânını vesaire) mesleği sürdüren çocuğuna bırakarak onun mesleğini devam ettirmesini sağlamak istemesidir. Diğer bir neden, miras bırakanın, ikinci eşini ortak olmayan çocukları karşısında kayırmak istemesidir. Bu örnekler çoğaltılabilir. Tüm bu durumlarda miras bırakanın taşınmazının mülkiyetini devrettiği kişiye⁹³ aslında bir karşılıksız kazandırma yapma yani bağışlamada

⁹⁰ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2016/13900, K. 2019/6127, T. 27.11.2019, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 19.10.2025).

⁹¹ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2013/19672, K. 2014/6895, T. 01.04.2014, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 19.10.2025).

⁹² Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/1229, K. 2021/72, T. 11.02.2021, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 19.10.2025).

⁹³ Muris muvazaasında görünürdeki satış sözleşmesinin satıcı tarafında taşınmazını devreden miras bırakan, alıcı tarafında ise miras bırakanın aslında kendisine karşılıksız kazandırma yapmak istediği çocuğu, eşi, kardeşi gibi kişiler bulunur.

bulunma amacı vardır. Ancak başta tarafların yapılan kazandırmanın tenkise tabi olmasını engellemek istemesi⁹⁴ olmak üzere tapu harcının yüksek olması⁹⁵, hukuki bilgisizlik, veraset ve intikal vergisinden kaçınma gibi nedenlerle söz konusu işlem bağışlama şeklinde değil satış sözleşmesi şeklinde yapılmaktadır. Bu durumda taşınmaz satış sözleşmesi, tarafların gerçek iradesini yansıtmadığı için muvazaa nedeniyle gizli bağışlama sözleşmesi ise resmî şekle uygun olmadığı için geçersiz olmaktadır. Söz konusu işlem, satış sözleşmesi şeklinde değil de ölünceye kadar bakma sözleşmesi şeklinde yapılsa da tarafların iradesi taşınmaz kendisine devredilen kişinin, miras bırakana ölünceye kadar bakıp onu gözetme borcunun üstlenilmesi değildir. Burada da yine sadece karşılıksız kazandırmaya yönelik irade söz konusu olduğundan ölünceye kadar bakma sözleşmesi tarafların gerçek iradesini yansıtmadığı için muvazaa nedeniyle gizli bağışlama sözleşmesi de resmî şekle uyulmadığından şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olmaktadır.⁹⁶ Gerçekte amaçları bağışlama sözleşmesi kurmak iken üçüncü kişileri (mirasçıları, vergi dairesini vesaire) aldatmak amacıyla görünüşte bir taşınmaz satış sözleşmesi meydana getiren kişiler çoğu kez haklı olarak geçersizlik yaptırımının sonuçlarına maruz kalmaktadır.

2. Görünürde Taşınmaz Satışı, Gerçekte Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Yapma İradesi

Öyle bazı durumlar vardır ki bu durumda miras bırakan karşı tarafa aslında tümüyle karşılıksız bir kazandırmada bulunmayı amaçlamaz. O, taşınmazını, çocuklarından birini veya eşini kayırmak veya

Ancak bazen miras bırakan taşınmazını doğrudan doğruya lehine gerçekte karşılıksız kazandırmada bulunmak istediği kişiye devretmemekte araya aracı bir alıcı koymaktadır. Bu kapsamda taşınmaz önce muvazaalı satışla üçüncü bir kişiye, ondan da yine başka bir muvazaalı satışla gerçekte karşılıksız kazandırmada bulunulmak istenen kişiye devredilmektedir. Böyle bir durumda da yapılan muvazaalı işlemlerin TBK m. 19 gereğince geçersiz olduğu açıktır (Benzer yönde bkz. Topuz, s. 714 - 715).

⁹⁴ Herdem Belen/Cemile Turgut, "Taşınmaz Mülkiyetinin Devrinde Bazı Muvazaa Sorunları/Çözüm Önerileri", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2022, Cilt: 17, Sayı: 211, s. 1221.

⁹⁵ Yaşar Karayalçın, *Mirasbırakanın Muvazaası mı? Tasarruf Özgürlüğü ve Saklı Payın Korunması mı? Bir Tartışma*, Ankara 2000, s. 57.

⁹⁶ Kenan Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma Akdi*, Ankara 1959, s. 39; Turan Şahin, *Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi*, Ankara 2019, s. 151.

onu korumak amacıyla devretmez. Aksine o, taşınmazını gerçekten kendisine bakan, kendisini gözeten, kendisinin ihtiyaçlarını karşılayan, kendisiyle yakından ilgilenen kişiye (çocuğuna, eşine, torununa, gelinine, kardeşine vesaire) kendisine vermiş olduğu emeğin karşılığı olarak devreder. Dikkat edilecek olunursa burada taşınmaz “karşılıksız” olarak devredilmek istenmemekte; miras bırakana hizmet eden, bakan, emek veren kişiye bu emeğinin bir karşılığı olarak devredilmek istenmektedir. Ancak burada da sorun, uygulamada kişilerin bu amaçla da olsa taşınmazın devrini tarafların gerçek iradelerine uygun olan “ölünceye kadar bakma sözleşmesine” değil “satış sözleşmesine” konu etmesidir.

Ülkemizde kişilerin iradelerine uygun olan ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmak yerine gerçek iradelerini yansıtmayan taşınmaz satış sözleşmesi yapmalarının pek çok nedeni bulunabilir. Ancak en önemli neden kuşkusuz ki hukuki bilgisizliktir. Zira taraflar çoğu kez ölünceye kadar bakma sözleşmesinin ne anlama geldiğini bilmemekte veya borçlar hukukuna tabi (alelade) ölünceye kadar bakma sözleşmesini hatalı olarak tenkise tabi sanmaktadır.⁹⁷ Bu da aslında tenkise tabi olmayan, devredenin ölümünden sonra kural olarak geçersiz kılınmayan ölünceye kadar bakma sözleşmesi yerine muvazaalı taşınmaz satış sözleşmesi yapmalarına neden olmaktadır.

Kişilerin ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmak yerine muvazaalı taşınmaz satış sözleşmesi yapmasının bir diğer nedeni, onların taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa kesin olarak geçirilmesini istemesidir. Zira satıcıdan farklı olarak bakım alacaklısının sözleşmeyi feshedebilme yetkisi (TBK m. 616, m. 617) bakım borçlusu bakımından elde ettiği taşınmaz mülkiyetini kaybetme tehlikesi oluşturmaktadır. Ayrıca, bakım borçlusunun ediminin ne kadar süreyle ifa etmesi gerekeceği tesadüfe bağlı olduğundan taraflar bu belirsizliğe katlanmak istememektedir.

Tapu uygulamasında kişilerin taşınmazlarını bir bakım edimi karşılığında devretmek istemeleri durumunda kendilerine sadece ölünceye

⁹⁷ Borçlar hukukuna tabi ölünceye kadar bakma sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup ivazsız bir sağlar arası kazandırma niteliğinde olmadığından TMK m. 565 kapsamında tenkisi mümkün değildir (İsmail Atamulu, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa*, Ankara 2017, s. 250; Şahin, s. 158).

kadar bakma sözleşmesi yapma imkânı sunulmakta başka tür bir sözleşme (karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi) yapmaları fiilen mümkün kılınmamaktadır. Bu durum, ölünceye kadar bakma sözleşmesindeki belirsizliği üstlenmek istemeyen kişilerin muvazaalı olarak taşınmaz satış sözleşmesi yapmalarına neden olabilmektedir.

İşte, yukarıda açıklanan ve çoğaltılabilecek olan bu tür nedenlerle ülkemizde kişiler, gerçek iradeleri taşınmazı bir bakım edimi karşılığında devretmek olmasına rağmen taşınmaz satış sözleşmesi yapmakta, para alıp vermedikleri hâlde resmî senette para alıp verdiklerini beyan etmektedir. Hâl böyle olunca sonuç yine değişmemekte görünürdeki taşınmaz satış sözleşmesi tarafların gerçek iradesine uygun olmadığından muvazaa nedeniyle taşınmazın mülkiyetinin bir hizmet, bakım, emek karşılığında devrini konu alan gizli sözleşme ise resmî geçerlilik koşuluna uygun olarak yapılmadığından şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olmaktadır. Sonuçta miras bırakana ölmeden önce bakan, onun tüm ihtiyaçlarını karşılayan, onu gözeten, hastalığında tedavi ettiren, ölürken başında bekleyen kişi, miras bırakanın kendisine bu bakım edimi karşılığında devrettiği taşınmazın mülkiyetini kaybetmek durumunda kalmaktadır.

3. Yargıtayın Sağduyulu Yaklaşımı

Taşınmazın sadece duygusal veya geleneksel nedenlerle değil, yoğun bir hizmetin ve emeğin karşılığında ancak görünüşte bir taşınmaz satış sözleşmesiyle devredilmesi durumunda Yargıtay, miras bırakana olağanın üzerinde emek veren kişinin bunu ispat etmesi hâlinde taşınmazın devrini konu alan sözleşmeyi ayakta tutmakta; böylece devredene yoğun emek vermiş olan devralanın, kazanmış olduğu taşınmaz mülkiyetini kaybetmesini önlemektedir. Ancak bunu, “satış sözleşmesi” ve “satış bedeli” kavramlarının anlamını genişleterek yapmaktadır.

VI. YARGITAY'IN MURİS MUVAZAASI DAVALARINDA SATIŞ BEDELİNİN PARA OLMASININ ŞART OLMADIĞINA İLİŞKİN YERLEŞİK UYGULAMASININ ELEŞTİRİSİ

Yargıtay, taraflarca yapılan görünürdeki taşınmaz satış sözleşmesini ayakta tutarak taşınmazı devralan kişi yönünden hakkaniyete uygun bir sonucun ortaya çıkmasını sağlamaktadır. Ancak her ne kadar ortaya

çıkan sonuç adil gibi gözükse de bu uygulamayla satış sözleşmesi kavramı anlamını yitirmekte; satış sözleşmesinin tanımına, amacına ve işlevine uymayan bir yaklaşım benimsenmiş olmaktadır. Yargıtay, bu tür davalarda satış sözleşmesinin bir malın bir bedel karşılığında devredilmesi olduğunu kabul etmekte fakat bedel kavramını çok geniş yorumlayarak bedelden mutlaka paranın anlaşılmasının zorunlu olmadığını benimsemektedir. Yargıtay, adalete ilişkin değer yargılarına uygun bir sonucun ortaya çıkması için TBK m. 207 hükmünü en azından muris muvazaasıyla bağlantılı olarak amacının ötesinde yorumlamaktadır.

Satış sözleşmesinin tanımı, özellikleri ve işlevi açıklanırken de vurgulandığı üzere bir malın zilyetliğinin ve mülkiyetinin, belirli bir hizmet, bakım veya emek karşılığında devredilmesini konu alan sözleşmenin “satış sözleşmesi” olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Buna karşın Yargıtay, muris muvazaası davalarında satış sözleşmesinin gerçek bedeli alınmak suretiyle yapılan satışlar ve gerçek bedeli alınmaksızın yapılan satışlar olarak ikiye ayırmaktadır. Ancak borçlar hukukunda “gerçek bedeli alınmaksızın yapılan satış” kavramı yoktur. Belirtildiği üzere satış, bedel karşılığında bir malın mülkiyetinin devrini konu alan sözleşmedir. Bedel, satış sözleşmesinin esaslı unsurudur. Satış bedeli her zaman gerçek bedeldir; bedel yoksa satış da yoktur.

Satış sözleşmesi ezelden beri⁹⁸ satılanın zilyetliğinin ve mülkiyetinin belirli bir miktar para karşılığında devredilmesini konu alan bir sözleşme olarak kabul edilmektedir. Bir şeyin zilyetliğinin ve mülkiyetinin belirli bir miktar para karşılığında değil de başka bir edim (bu kapsamda hizmet, bakım veya emek; ölünceye kadar bakma edimi) karşılığında devredilmesi durumunda satıştan söz edilemez.⁹⁹ Bedel

⁹⁸ Muhtemelen madenî paranın milattan önce VII. yüzyılda Anadolu’da Lidyalılar tarafından dolaşıma sokulmasından beri (<https://www.darphane.gov.tr/paranin-tarihi> E. T. 21.10.2025) satış sözleşmesinin konusunu bir malın mülkiyetinin bir miktar para karşılığında devri oluşturmaktadır. Paranın yaygınlaşmasından sonra malın malla değiştirilmesinin yahut bir malın verilmesi karşılığında bir hizmetin görülmesinin önemini yitirmesi olağan bir durumdur.

⁹⁹ Arat, s. 505. Öğretide *Tunçomağ*, ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle satış sözleşmesi arasındaki farkı ortaya koyarken aynen şöyle demiştir: “Sonra temlik olunan mamelek parçalarına mebi, bakım edimlerine semen gözüyle bakılması tamamen keyfidir.” (Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 34). Öğretide *Akartepe* de satış sözleşmesiyle ölünceye kadar bakma sözleşmesi arasındaki farkı ortaya koyarken aynen şöyle demiştir: “Satıcının, satış sözleşmesinin konusunu oluşturan malın mülkiyetini alıcıya

olarak belirli bir miktar para ödenmeksizin yapılan hukuki işlemin, gerçek bedeli alınmaksızın yapılan satış olarak nitelendirilmesine imkân yoktur. Satış sözleşmesinde bedel olarak bir miktar paranın devredilmesi “gerçekten” üstlenilir. Bir şeyin mülkiyetinin devri, gerçekte bir miktar para karşılığında devredilmiyorsa veya bir miktar para dışında kalan başka bir edim karşılığında devrediliyorsa artık ortada bir satış sözleşmesinden söz edilemez. Dolayısıyla Yargıtay'ın muris muvazaası davalarında kullanmakta olduğu satış bedelinin para olmasının şart olmadığına ilişkin ifade yerinde değildir.¹⁰⁰

Satış sözleşmesinin amacı, minnet duygusunu göstermek değil devredilen malın karşılığında para elde etmektir. Minnet duygusuyla yapılan sağılar arası hukuki işlem, bağışlama sözleşmesidir. Satış sözleşmesinin yakınlar arasında, bu kapsamda eş, dost, akraba arasında yapılması durumunda satış bedelinden indirim yapılması normaldir. Satıcının yaptığı indirim bazen sevginin bazen de minnettin göstergesi olabilir. Ancak burada tarafların subjektif iradeleri, ödenmesi üstlenilen bedelin satış sözleşmesiyle devredilen malın değerini tam olarak karşıladığı konusunda uyuşmaktadır. Tarafların amacı bedelle karşılanmayan kısmın karşı tarafa karşılıksız olarak kazandırılmasıysa yani yapılan işlemde ayrıca bağışlama iradesi (*causa donandi*) varsa hangi duyguyla hareket edilmiş olursa olsun artık satıştan değil karma bağıştan söz etmek gerekir.¹⁰¹ Satış ise karşılıklı bir hukuki işlemidir; satışta bağışlama iradesi yoktur. Bir malın para karşılığında devredildiğinin beyan edilmesine rağmen taraflar arasında üçüncü kişileri aldatmak amacıyla yapılan anlaşma nedeniyle hiç para ödenmemişse burada “minnet duygusuyla yapılan satıştan değil” apaçık bir muvazaadan söz edilir.¹⁰²

temlik etmesinin amacı, ondan bu devir karşılığında bir miktar para elde etmektir. Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde ise bakım alacaklısı karşı edimi ifa ederken, bunun karşılığında bakım ve gözetim edimlerini elde etmeyi amaçlamaktadır.” (Alpaslan Akartepe, *Türk Hukuku'nda Göre Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi*, 3. Bası, Ankara 2024, s. 40).

¹⁰⁰ Aynı yönde bkz. Sezer Çabri, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 495-574) Cilt I*, İstanbul 2018, s. 857; Nomer/Engin, s. 63, dipnot 45.

¹⁰¹ Karma bağış hakkında ayrıntılı bilgi için özellikle bkz. Erden Kuntalp, *Karışık Muhtevallı Akit (Karma Sözleşme)*, 2. Bası, Ankara 2013, s. 173 vd.

¹⁰² Krş. Barış Çiftçi, “Muris Muvazaası ve Muvazaa İddiasında Bulunulamayacak Bazı Durumlar”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Ankara 2021, Cilt: 2021, Sayı: 154, s. 146.

Yargıtay tarafından satış bedelinin hizmet, bakım veya emekle ödenmiş olabileceği dolayısıyla taraflar arasındaki satış sözleşmesinin geçerli olduğu yönündeki değerlendirme, taraflarca kasten yapılan gerçeğe aykırı beyanın (taşınmazın para karşılığında devredildiği yönündeki açıklamanın) hukukça korunması ve resmî memurun önünde bilerek ve istenerek söylenen gerçeğe aykırı beyanın bir anlamda meşrulaştırılması anlamına gelir.¹⁰³

Aslında ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmaları gerekirken muvazaalı olarak taşınmaz satış sözleşmesi yapan taraflar, görünürdeki taşınmaz satış sözleşmesinin hüküm ve sonuç “doğurmaması” konusunda anlaşmıştır. Tarafların geçersiz olması konusunda anlaş-tıkları bir sözleşmenin, onların bu yöndeki iradesine karşı geçerli kabul edilmesi, sözleşme özgürlüğü ilkesine de aykırıdır.¹⁰⁴

Muris muvazaasında taraflar iradeleri ve beyanları arasında bile- rek bir uygunsuzluk meydana getirmektedir. Para alıp vermedikleri hâlde para alışverişinde bulunduklarını beyan etmektedir. Bu işlemde taraflar, beyanlarının ciddi olmadığını bilmekte ve bunu karşılıklı ola- rak kabul etmektedir. Bu durum ortada bir irade açıklamasının bile ol- madığını gösterir. Çünkü taraflar bağlanma iradesine sahip değildir.¹⁰⁵ Özellikle alıcının burada para ödemeyi üstlenme beyanıyla bağlı olma iradesinin bulunmadığı aşikârdır. Muvazaalı beyanın geçersiz sayıl- ması, hukuki değer yargıları bakımından tek makul ve kabul edilebilir sonuçtur.¹⁰⁶ Gerçekte bir taşınmaz satış sözleşmesi yapmak ve bununla bağlanmak istemeyen kişilerin, bu “taşınmaz satış sözleşmesiyle” bağ- lı olmalarını sağlamak onların iradelerine de aykırıdır.

Tarafların hukuki işlem yapmakla ulaşmak istedikleri amacın taşınmazın mülkiyetinin karşılıksız olarak veya ölünceye kadar bak- ma ediminin karşılığında devredilmesi olmasına karşın taraflar, gö-

¹⁰³ Öğretide *Karayalçın*, bu durumu dürüst olmayan veya utanılacak bir davranış ola- rak görmemektedir (Karayalçın, s. 42).

¹⁰⁴ Atamulu, s. 112.

¹⁰⁵ Arnd Arnold, in: Harm Peter Westermann/Barbara Grunewald/Georg Maier-Re- imer (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023, BGB § 117 Rn. 1.

¹⁰⁶ Christian Armbrüster, in: Claudia Schubert (Hrsg.), *MüKo - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 1: Allgemeiner Teil §§ 1-240a, AllgPersönlR, StiftRG, ProstG, AGG*, 10. Aufl, München 2025, BGB § 117 Rn. 1.

rünürde bir taşınmaz satış sözleşmesi yaparak verginin zamanında tahakkuk ettirilmemesine veya eksik tahakkuk ettirilmesine yol açabilir ve bu durumda vergi ziyai cezasının uygulanması (Vergi Usul Kanunu m. 344) gündeme gelebilir.¹⁰⁷ Yargıtay'ın satış sözleşmesinde satış bedelinin hizmet, bakım ve emek de olabileceği dolayısıyla taraflar arasındaki sözleşmenin geçerli olduğu yönündeki içtihadı, vergi hukuku bakımından cezaya tabi tutulan işlemin özel hukuk bakımından herhangi bir yaptırıma tabi tutulmaması sonucunu doğurabilmektedir.

Sonuçta TBK m. 207 hükmünün sözel, sistematik, tarihsel ve amaçsal yorumu satış sözleşmesinde “bedelden” paranın anlaşılması gerektiğini göstermektedir. Yargıtay tarafından yapılan genişletici yorumun TBK m. 207 hükmünün amacını aştığı açıktır. Bu durum, Yargıtay'ın gerekçesinin hukuki bir dayanak olmaktan çok hukuki bir kılıf niteliğinde olduğu izlenimini yaratmaktadır.

VII. YARGITAY'IN NORMUN SINIRLARINI AŞAN BİR YORUM YAPMASINI GEREKTİRMEYECEK UYGULAMALAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

A. Genel Olarak

Yargıtay, muris muvazaası davalarında satış sözleşmesinde tarafların asli edim yükümlülüklerini düzenleyen TBK m. 207 hükmünün sınırlarını zorlayan yorum yaparak satış bedelinin para olmasının şart olmadığını belirtmekte ve bazı durumlarda taşınmazın mülkiyetinin devri karşılığında aslında hiç para ödenmemiş olsa bile bu sözleşmeyi ayakta tutarak devralanın bu kazanımını korumaktadır. Hâlbuki devralanın gerçekte taşınmazın devri karşılığında para ödemediği durumlarda, taşınmazın mülkiyetinin devri muvazaalı taşınmaz satış sözleşmesiyle değil de bağışlama sözleşmesiyle gerçekleştirilse bağışlama sözleşmesinin muvazaa nedeniyle geçersiz kılınması mümkün olmayacak ve Yargıtay'ın da normun sınırlarını aşan bir yorum yapmasına

¹⁰⁷ Salih Özel, “Vergi Hukukunda Muvazaa”, *Yaklaşım*, Ankara 2005, Cilt: 19, Sayı: 156, s. 198; Aziz Erman Bayram, “Peçeleme ve Muvazaa Kurumları ile Bu Kurumların Karşılaştırılması”, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2017, Cilt: 2, Sayı: 2, s. 56.

gerek kalmayacaktır. Zaten taşınmazların, çocuklara, eşe, kardeşlere yerine getirdikleri bakım edimi nedeniyle devri, genellikle bir “karşılığın” ödenmesi amacıyla değil, bir minnettarlığın ifadesi olarak yahut başka bir deyişle onu ödüllendirme amacıyla gerçekleştirilmektedir. Bu da karşılıklı bir sözleşmenin değil bağışlama sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır.

Taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa tümüyle karşılıksız olarak veya bir miktar para karşılığında kazandırılmadığı ancak taşınmazın gerçekten bir bakım ediminin karşılığı olarak devredildiği durumlarda aslında tarafların ne muvazaalı satış ne de bağışlama sözleşmesi yapmaları doğrudur. Onlar, sözleşmeler hukukunun düzenleme olanaklarını kullanarak çeşitli isimli (ölünceye kadar bakma) veya isimsiz (karma bağış, taşınmaz karşılığı bakım) sözleşmeler meydana getirebilir. Böyle bir durumda tarafların gerçek ve ortak iradelerine uygun olan bu tür bir sözleşme, muvazaa nedeniyle geçersiz kılınmaz. Dolayısıyla Yargıtay’ın satış sözleşmesine ilişkin normun sınırlarını aşan bir yorum yapmasına gerek kalmaz. Ancak tarafların bu tür sözleşmeleri yapmalarının yaygınlaşması için çeşitli önlemlerin alınması, düzenlemelerin yapılması ve teşviklerin sağlanması gereklidir.

B. Tarafların Gerçek İradelerini Yansıtan Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Yapmaları Gerekir

Türk Borçlar Kanunu’nun 611. maddesi ve devamında bir mal varlığının veya bazı mal varlığı değerlerinin bir “bakım ve gözetim edimi” karşılığında devredilmesini konu alan ölünceye kadar bakma sözleşmesi düzenlenmiştir. TBK m. 611/I uyarınca ölünceye kadar bakma sözleşmesi, bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının da bir mal varlığını veya bazı mal varlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği sözleşmedir. Ölünceye kadar bakım sözleşmesinin ayırt edici unsuru, bakım borçlusunun bakım alacaklısına belirli bir süreyle değil “yaşadığı sürece” bakmayı üstlenmesidir.¹⁰⁸ Bakım alacaklısının gerçek kişi olması gerekir zira tüzel kişilerin “ölünceye kadar” bakılmasının üstlenilmesi

¹⁰⁸ Yasemin Durak, “Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi”, *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2015, Cilt: 1, Sayı: 1, s. 269; Akartepe, s. 58; Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 26.

mümkün değildir. Buna karşılık bakım borçlusu gerçek veya tüzel kişi olabilir.¹⁰⁹

Bakım borçlusu, almış olduğu malların değerine ve bakım alacaklısının daha önce sahip olduğu sosyal durumuna göre hakkaniyetin gerektirdiği edimleri, bakım alacaklısına ifa etmekle yükümlüdür (TBK m. 614/I). Bakım borcunun kapsamı, taraflarca sözleşmede kararlaştırılabilir.¹¹⁰ Sözleşmede bakım borcunun kapsamı belirlenmemişse veya taraflar arasında bu konuda bir uyuşmazlık varsa bakım borcunun TBK m. 614'e göre yerine getirilmesi gerekir.¹¹¹ TBK m. 614/I uyarınca bakım borçlusu, almış olduğu malların değerine ve bakım alacaklısının daha önce sahip olduğu sosyal durumuna göre hakkaniyetin gerektirdiği edimleri, bakım alacaklısına ifa etmekle yükümlüdür. Ayrıca bakım borçlusu, bakım alacaklısına özellikle uygun gıda ve konut sağlamak, hastalığında gerekli özenle bakmak ve onu tedavi ettirmek zorundadır (TBK m. 614/II). Dolayısıyla bakım borçlusunun edimi, bakım alacaklısıyla arada ilgilenip onun bazı işlerini görmekten bu bağlamda örneğin yalnızca onun alışverişini yapmaktan, faturalarını ödemekten, evini derleyip toparlamaktan ibaret değildir. Bakım borçlusunun borcu, bakım alacaklısının gereksinimlerine göre şekillenen kapsamlı bir bakımı, bu bağlamda onun barınma, beslenme, giyim gibi ihtiyaçlarını karşılamak ve özellikle hastalandığında onunla ilgilenerek onu tedavi ettirmek gibi eylemleri gerçekleştirmektir.¹¹² Bakım borçlusunun yerine getirmesi ge-

¹⁰⁹ Thomas Bauer/Christoph Bauer, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser, *BSK - Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7. Aufl, Basel 2020, 521 N 2; Akartepe, s. 79; Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 52; Şahin, s. 49.

¹¹⁰ von Büren, s. 237.

¹¹¹ Bucher, s. 317.

¹¹² Marco Balmelli, in: Michael Hochstrasser/Tina Huber-Purtschert/Eva Maissen (Hrsg.), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge*, 4. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 521 N 5. Yargıtay, bakım borçlusunun borcunu şu şekilde açıklamaktadır: "Anılan yasanın bu ve devamı maddelerinin açık hükümlerin de belirtildiği gibi ölünceye kadar bakım sözleşmesi ile, bakım alacaklısı sözleşmeye konu olan mamelek veya bazı mallarının mülkiyetini bakım borçlusuna geçirme, bakım borçlusu da kural olarak bakım alacaklısını kendi ailesi içerisine alıp, ona özenle ölünceye kadar bakıp gözetmek yükümlülüğü altına girer. Hemen belirtmek gerekir ki, bakım borçlusunun bakıp gözetmek yükümlülüğü, aksi kararlaştırılmadığı sürece bakım alacaklısını ailesi içerisine alıp, ikametini temin etme yanında, besleme giydirme hastalığında hekime götürüp, gerekli ihtimamı gösterme, manevi yönden her türlü yardım ve desteği sağlama gibi ödevleri de içerisine alır. Kuşkusuz bakım borçlusu yükümlülüklerini yerine getirirken,

reken görevlerin sözleşmede TBK m. 614'te öngörülenlere nazaran ciddi bir biçimde az olması veya sözleşmenin içinin boşaltılması sözleşmeyi geçersiz kılmaz ancak ölünceye kadar bakma sözleşmesi olarak nitelendirilmesini engeller.¹¹³ Her hâlde ölünceye kadar bakma sözleşmesi bakım alacaklısına sıkıntılardan uzak,¹¹⁴ insan onuruna yaraşır bir yaşam sağlamalı ve bununla bağlantılı bütün harcamalar ve riskler, bakım borçlusu tarafından üstlenilmelidir.¹¹⁵

Bakım borçlusunun bakım alacaklısına ölünceye kadar bakıp gözetme edimine ek olarak başka edimleri de borçlanması, bu kapsamda bir taşınmazın devri sırasında bakım borçlusu tarafından bakma ve gözetme ediminin yanında denkleştirme amacıyla bir miktar satış bedelinin ödenmesinin üstlenilmesi, sözleşmenin ölünceye kadar bakma sözleşmesi olma niteliğini değiştirmez.¹¹⁶

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak resmî şekilde düzenlenmiş olmasına bağlıdır. Gerçekten de TBK m. 612 gereğince ölünceye kadar bakma sözleşmesi, mirasçı atanmasını içermese bile miras sözleşmesi şeklinde yapılmadıkça geçerli olmaz. Ancak sözleşme, Devletçe tanınmış bir bakım kurumu tarafından yetkili makamların belirlediği koşullara uyularak yapılmışsa geçerliliği için yazılı şekil yeterlidir. Dolayısıyla ölünceye kadar bakma sözleşmesinin kural olarak TMK m. 545/İ'deki yollama sebebiyle resmî vasiyetname şeklinde (TMK m. 532 ve devamı) düzenlenmesi gerekir. Bunun için sözleşmenin iki tanığın katılımıyla resmî memur tarafından düzenlenmesi gerekir. Resmî memur, sulh hâkimi, noter veya kanunla kendisine bu yetki verilmiş diğer bir görevli olabilir (TMK m. 532). Bakım borçlusuna bir taşınmazın devredilmesinin üstlenildiği ölünceye kadar bakma sözleşmelerini düzenlemeye sulh hâkimleriyle noterler ve tapu sicil muhafızları veya memurları yetkili ve ödevlidirler.¹¹⁷

aldığı malların kıymetine, bakım alacaklısının önceden sahip olduğu sosyal konumuna ve hakkaniyet kurallarına göre hareket etmek zorundadır." Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2017/397, K. 2020/2467, T. 10.06.2020, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 25.10.2025).

¹¹³ Bauer/Bauer, BSK Art. 524 N 4.

¹¹⁴ Bauer/Bauer, BSK Art. 524 N 4.

¹¹⁵ Balmelli, CHK OR Art. 524 N 3; Bauer/Bauer, BSK Art. 524 N 4.

¹¹⁶ Bauer/Bauer, BSK Art. 521 N 5.

¹¹⁷ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, E. 1952/4, K. 1952/5, T. 10.12.1952, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8358.pdf> (E. T. 28.10.2025).

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi ilke olarak sağlar arası bir hukuki işlem olup en doğal şekilde yani bakım alacaklısının ölümüyle ifa edilerek sona erer.¹¹⁸ Ancak bu sözleşme miras hukukuna ilişkin düzenlemelerle birleştirilebilir. Bu durumda sözleşmenin şekil yönünden yine miras sözleşmesine uygun yapılması gerekir ancak sözleşme, miras sözleşmesine ilişkin Kanun'da öngörülen diğer düzenlemelere de tabi olur.¹¹⁹ Zira TBK m. 611/II uyarınca bakım borçlusunu, bakım alacaklısı tarafından mirasçı atanmışsa ölünceye kadar bakma sözleşmesine miras sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanır. Miras hukukuna tabi ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım borçlusunun gerçekleştireceği bakım edimi karşılığında elde edeceği karşı edim, miras bırakanın ölüme bağlı tasarrufunda yer alır. Bu kapsamda bakım alacaklısı, bakım borçlusunu ivazlı miras sözleşmesiyle mirasçı olarak atar veya onun lehine belirli mal vasiyeti yapar. Bu durumda taraflar arasındaki ilişki tümüyle miras hukuku kurallarına tabi olur.¹²⁰

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.¹²¹ Bu sözleşme şekil koşullarına uyularak yapılmışsa

¹¹⁸ Kinga M. Weiss/Domino M. Hofstetter, "Die Qualifikation von Betreuungs- und Pflegeleistungen durch Angehörige und ihre Bedeutung im Erbrecht", *Aktuelle Juristische Praxis*, Zürich 2014, 3, s. 350.

¹¹⁹ Peter Breitschmid, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), *OFK - Orell Füssli Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht*, 4. Aufl, Zürich 2023, Art. 521 N 3.

¹²⁰ Weiss/Hofstetter, s. 350; Bilge, s. 426.

¹²¹ Şebnem Akipek Öcal, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi", *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2018, Cilt: 6, Sayı: 1, s. 85; Emre Cumalıoğlu, "Ömür Boyu Gelir ve Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmeleri", in: M. Turgut Öz (Editör), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 2023, s. 898; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler - İkinci Cilt*, 11. Bası, Ankara 2022, s. 1660; Balmelli, *CHK OR Art. 521 N 4*; Bauer/Bauer, *BSK Art. Vor Art. 521 - 529 N 4*; Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 25; Akartepe, s. 55; Bilge, s. 426. Uygulamada tarafların bağışlama sözleşmesi adı altında aslında ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmalarına, bakım edimini de bu sözleşmeye "yükleme" yerine "şart" olarak koymalarına da rastlanmaktadır. Yani uygulamada tarafların hem sözleşmeyi yanlış nitelendirmelerine hem de yanlış nitelendirmenin içinde başka bir nitelendirme hatası yapmalarına rastlamak mümkündür. Yargıtay konuya ilişkin bir kararında, somut olayda sözleşmenin gerçekten bir bağışlama sözleşmesi mi yoksa ölünceye kadar bakma sözleşmesi mi olduğunu, bakım ediminin bağışlama sözleşmesine bir "şart" olarak konulmasının mümkün olup olmadığını, "şartın" gerçekleşmemesinin bağışlamanın geri alınmasının mümkün olup olmadığını irdelemeden bakım yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeniyle

ve kendisine bir mal varlığı değeri devredilen kişi, mal varlığını devreden kişiyi gerçekten ölünceye kadar bakıp gözetmeyi üstlenmişse sözleşme kural olarak geçerli kalır. Ancak taraflar arasında üçüncü kişileri aldatmak amacıyla yapılan görünürdeki ölünceye kadar bakma sözleşmesinin, gerçekte hüküm doğurmaması yönünde bir muvazaa anlaşması varsa ve bu kapsamda söz konusu mal varlığı değerinin karşı tarafa karşılıksız kazandırılmasına ilişkin bir gizli bağışlama sözleşmesi bulunmaktaysa artık görünürdeki ölünceye kadar bakma sözleşmesi kural olarak muvazaa nedeniyle geçersiz olur.¹²² Ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle gizli bağışlama sözleşmesinin arasındaki sınırın belirlenmesinde nihayetinde belirleyici olan husus, bakım borçlusunun bakım riskini üstlenip üstlenmediği ve sözleşmenin kurulması anında, bakım alacaklısının ilerleyen yaşının veya hastalığının yoğun bir bakımı, masraflı ve uzun süreli bir tedaviyi yahut hastanede gerçekleştirilecek olan bir bakımı gerektirebileceğinin tamamen göz ardı edilememesidir.¹²³ Bakım alacaklısının ölünceye kadar yoğun bir bakıma veya gözetime ihtiyaç duymamış olması ölünceye kadar bakma sözleşmesinin geçersiz olması sonucunu doğurmaz; sonuçta belirtildiği üzere bu sözleşme tesadüfe bağlı bir sözleşmedir.¹²⁴

(kararda açık olmamakla birlikte muhtemelen TBK m. 295/I bent (b.) 2’de öngörülen bağışlanan, bağışlayana veya onun ailesinden bir kimseye karşı Kanun’dan doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranmışsa hükmüne dayanarak) bağışlananın geri alınmasına ve yolsuz tapu sicil kaydının düzeltilmesine izin vermiştir (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2021/4720, K. 2022/4841, T. 15.06.2022, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 30.10.2025)).

¹²² Yargıtay, miras bırakan tarafından yapılan taşınmaz satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesinin muvazaalı olduğu iddiasıyla açılan davalarda “Bir iç sorun olan ve gizlenen gerçek irade ve amacın tespiti ve aydınlığa kavuşturulması ise genellikle zor olduğundan bu yöndeki delillerin eksiksiz toplanması yanında, birlikte ve doğru şekilde değerlendirilmesi de büyük önem taşınmaktadır. Bunun için de ülke ve yörenin gelenek ve görenekleri, toplumsal eğilimleri, olayların olağan akışı, miras bırakanın sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul bir nedeninin bulunup bulunmadığı, davalı yanın alış gücünün olup olmadığı, satış bedeli ile sözleşme tarihindeki gerçek değer arasındaki fark, taraflar ile miras bırakan arasındaki beşeri ilişki gibi olgulardan yararlanılmasında zorunluluk vardır.” şeklinde kalıplaşmış bir gerekçeye yer vermektedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2023/396, K. 2025/88, T. 26.02.2025; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2023/1083, K. 2025/71, T. 19.02.2025; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2023/348, K. 2024/535, T. 23.10.2024, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 30.10.2025)).

¹²³ Bauer/Bauer, BSK Art. Vor Art. 521 - 529 N 4.

¹²⁴ Benzer yönde bkz. Bengisu Önder Süyen, “Eşler Arasında Yapılan Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Muvazaalı Olup Olmadığının Yargı Kararları Işığında

Taşınmazının veya taşınmazlarının mülkiyetini, kendisine ölünceye kadar bakmayı üstlenen kişiye, bu kapsamda çocuğuna, eşine, kardeşine ve benzeri kişilere, gerçekleştirdiği ölünceye kadar bakma ve gözetme edimi karşılığında devretmek isteyen kişinin, çocuğuyla, eşiyle veya kardeşiyle taşınmaz satış sözleşmesi değil ölünceye kadar bakma sözleşmesi kurması gerekir. Zira burada bir mal varlığı değerin (taşınmazın) mülkiyetinin karşı tarafa geçirilmesi, bir “bedelin-paranın- ödenmesi” karşılığında değil de “ölünceye kadar bakma ediminin üstlenilmesi” karşılığında yapılmaktadır. Tarafların gerçek ve ortak iradeleri de bu yönde olduğundan yapılan hukuki işlemin muris muvazaası sebebine dayanılarak geçersiz kılınması söz konusu olmaz. Mirasçılardan mal kaçırmak amacıyla değil bakım alacaklısına uzun vadeli bir bakım ve geçim güvencesi sağlamak üzere kurulan ölünceye kadar bakma sözleşmeleri muris muvazaası sebebiyle geçersiz kılınmaz. Alacaklıya ölünceye kadar bakıp onu gözetme koşuluyla yapılan devir işleminin geçerliliği için sözleşmenin düzenlendiği tarihte bakım alacaklısının özel bakım gereksinimi içerisinde bulunması da zorunlu değildir. Böyle bir gereksinimin sözleşmenin kurulmasından sonra doğması veya alacaklının ölümüne kadar çok kısa bir süre sürmüş bulunması, sözleşmenin geçersiz olması sonucunu doğurmaz.¹²⁵ Ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle bakım alacaklısına bakmayı üstlenen kişinin (örneğin çocuğun veya eşin), bakım alacaklısına (örneğin ana babaya veya eşe) normal görev sınırının üzerinde bir bakım ve hizmet edimini gerçekleştirmesi gerekmez. Onun üstlenmiş olduğu borcu,

Değerlendirilmesi”, *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2023, Cilt: 9, Sayı: 2, s. 314. Öğretide Kılıçoğlu ise ortada bakım ihtiyacı olmamasına karşın ölünceye kadar bakma sözleşmesinin yapılmasının görünürde bir işlem olduğunu, tarafların iradesine uygun olmadığını, görünürdeki işlemin TBK m. 19 gereğince kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olduğunu kabul etmektedir (Kılıçoğlu, s. 723). Yargıtay, satış bedelinin para olmak zorunda olmadığını; hizmet, bakım ve emeğin de semen olabileceğine ilişkin kararlarında, belirtildiği üzere her türlü bakımı semen olarak kabul etmemekte ancak normal görev sınırının ötesinde kalan bakım ve hizmeti gerçek olmayan bedel sayarak sözleşmeyi “satış sözleşmesi” olarak ayakta tutmaktadır. Ayrıca ana babanın ya da eşin normal bakımın ötesinde özel bir ihtimam ve bakıma muhtaç olması gerektiğini aksi hâlde sözleşmenin muvazaalı olduğunu kabul etmektedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2021/857, K. 2023/37, T. 08.02.2023, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 31.10.2025).

¹²⁵ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2023/507, K. 2024/93, T. 14.02.2024, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (E. T. 31.10.2025).

sözleşmede öngörülen veya TBK m. 614'te düzenlenen biçimde yerine getirmesi yeterlidir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, kişinin bir taşınmazını, sağlığında kendisine ölünceye kadar bakmayı üstlenen bir kimseye devretmesi için uygun bir hukuki işlemdir ancak bu sözleşme türünde bakım alacaklısının yaşayacağı süre kesin olarak bilinemediği için bir belirsizlik söz konusudur.¹²⁶ Ölünceye kadar bakma sözleşmesindeki belirsizlik, sözleşmenin her iki tarafı için de geçerlidir. Çünkü bakım alacaklısının bakım edimini ne kadar süreyle alacağı, bakım borçlusunun da bakım edimini ne kadar süreyle ifa edeceği belirsizdir. Bu durum, taraflardan her birinin ediminin ekonomik açıdan taşıdığı yükü de belirsiz yani tesadüfe bağlı hâle getirmektedir.¹²⁷ Bakım alacaklısının tahmin edilenden daha uzun yaşaması, bakım borçlusunun bakım edimi karşılığında elde ettiği mal varlığının değerinin onun edimini ekonomik olarak karşılamaması sonucunu doğurabilmekteyken bakım alacaklısının daha kısa yaşaması, bakım alacaklısının bakım borçlusuna devrettiği mal varlığı değerinin onun edimine nazaran ekonomik olarak çok daha fazla olması sonucunu doğurabilmektedir. Özellikle bakım alacaklısının beklenenden çok daha uzun süre hayatta kalması durumunda, bakım borçlusunun bakım sağlama borcunu karşılaması düşünülen mal varlığı erkenden tükenebilir. İşin niteliği gereği ölünceye kadar bakma sözleşmesinde var olan bu belirsizlik, yukarıda da belirtildiği üzere toplumda kişilerin ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmasının önünde maddi ve manevi bir engel olarak yer almaktadır. Günümüzde artık, gerçek kişiler bu görevi üstlenmemek eğiliminde olsalar da özel kuruluşlar giderek daha çok ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle bakım alacaklısına bakım borcu altında girmektedir.

C. Taraflar Karma Bağış Sözleşmesi Yapabilir

Bir taşınmazın mülkiyetinin, bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetmeyi üstlenmesi karşılığında devredilmesi durumunda ölünceye kadar bakma sözleşmesinden söz edilir. Ancak ölünceye kadar bakma sözleşmesi de tam iki tarafa borç yük-

¹²⁶ Honsell, s. 456.

¹²⁷ Bucher, s. 315.

leyen bir sözleşmedir. Bu sözleşmede de edimler karşılıklı olarak konumlanır ve bir değişim ilişkisi içerisindedir. Taraflardan her birinin edimi, diğerinin ediminin karşılığını oluşturur. Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde “Veriyorum, bana (veya istisnai olarak üçüncü bir kişiye) ölünceye kadar baksın diye” anlayışı söz konusudur. Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım alacaklısının, bakım borçlusuna bir karşılıksız kazandırma yapma amacı bulunmamaktadır. Bakım ediminin karşılığı, bakım borçlusuna bir mal varlığı değerinin devredilmesi suretiyle verilmektedir. Bakım borçlusu da bakım alacaklısına bakım edimini karşılıksız olarak yerine getirmemekte onun bu ediminin karşılığını bir mal varlığının veya bazı mal varlığı değerlerinin kendisine devri oluşturmaktadır.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde tarafların edimleri karşılıklıdır ancak söz konusu karşılıklı edimlerin değer yönünden birbirine denk olması şart değildir. Bu kapsamda bakım alacaklısı tarafından devredilen mal varlığının (taşınmazın) objektif değerinin, bakım borçlusu tarafından yerine getirilmesi üstlenilen bakım ediminin objektif değerinin¹²⁸ üzerinde veya altında olması mümkündür.¹²⁹ Nitekim ölünceye kadar bakma sözleşmesinde hukuki işlemin tarafları edim ile karşı ediminin değerleri arasında önemli ölçüde objektif bir değer eşitsizliğinin olduğunu bilebilir ve edim ile karşı edimin objektif değerleri arasında kalan farkın karşı tarafa karşılıksız olarak kazandırılmasını isteyebilir. Taraflardan birinin, bir karşılığın verilmesinin yanında karşı tarafa ayrıca bir karşılıksız kazandırmada bulunma amacının da bulunması, tek başına, ölünceye kadar bakma sözleşmesinin muvazaalı ve dolayısıyla geçersiz olması sonucunu doğurmaz.¹³⁰ Aksine kanun koyucu, ölünceye kadar bakma sözleşmesinde karşılıklı edimler arasında değer yönünden objektif olarak bir orantısızlık meydana getirilmesini yasaklamamış ancak böyle bir orantısızlığın bulunmasını TBK

¹²⁸ Bakım yükümlülüğünün objektif değeri, yıllık bakım yükümlülüğünün parasal değeri ile (tahmini) bakım yılının çarpılması yoluyla bulunabilir. Yıllık bakım yükümlülüğünün parasal değerinin hesaplanmasında bakım ve gözetim faaliyeti gösteren kişilere ödenen emsal ücretlerden yararlanılabilir.

¹²⁹ Balmelli, CHK OR Art. 521 N 4.

¹³⁰ Frédéric Krauskopf, in: Peter Gauch/Hubert Stöckli (Hrsg.), *Präjudizienbuch OR, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2023)*, 11. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2025, Art. 521 N 1; Bauer/Bauer, BSK Art. Vor Art. 521 - 529 N 4; Hatipoğlu, s. 71.

m. 616'da belirli koşullar altında sözleşmenin sona erdirilebilmesini sağlayan bir sebep olarak düzenlemiştir.¹³¹

Özel hukukumuzda geçerli olan sözleşme özgürlüğü ilkesi (TBK m. 26) gereği taraflar ölünceye kadar bakma sözleşmesinde karşılıklı edimler arasında bilinçli olarak bir objektif değer orantısızlığı meydana getirebilir ve sözleşmede alacak kazanma sebebinin (*causa credendi*) yanında bir de bağışlama sebebine (*causa donandi*) yer verebilir. Bir sözleşmede bakım borçlusunun bakım alacaklısına ölünceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının da bir mal varlığını veya bazı mal varlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği ancak üstlenilen karşılıklı edimlerin arasında ciddi anlamda bir değer farkının (edimler arasında objektif olarak önemli ölçüde bir oransızlığın) bulunması ve fazla olan kısmın her iki tarafın iradesine göre karşı tarafa karşılıksız kazandırılmasının amaçlanması durumunda karma bağıştan (*Die gemischte Schenkung, negotium mixtum cum donatione*) söz edilir.¹³² Zira

¹³¹ Türk Borçlar Kanunu m. 616/I uyarınca tarafların edimleri arasında önemli ölçüde oransızlık bulunur ve fazla alan taraf kendisine bağışta bulunulma amacı güdüldüğünü ispat edemezse diğer taraf, altı ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, sözleşmeyi her zaman feshedebilir. Bu oransızlığın tespitinde, ilgili sosyal güvenlik kurumunca, bakım borçlusuna verilenin değerine denk düşen anapara değeri ile bağlanacak irat arasındaki fark esas alınır.

¹³² Tunçomağ, Ölünceye Kadar Bakma, s. 38; Akartepe, s. 43; Cumalıoğlu, s. 899; Kuntalp, s. 174; Tunçomağ, Cilt II, s. 411; Şahin, s. 83; Yavuz/Acar/Özen, İkinci Cilt, s. 1667. İsviçre hukukunda bu sözleşme, karma ölünceye kadar bakma sözleşmesi (*gemischter Verpfändungsvertrag* - Balmelli, CHK Art. 521 N 4), bağışlamalı ölünceye kadar bakma (*Die Schenkungsverpfändung* - Albert Roulier, *Die gemischte Schenkung nach schweizerischem Recht unter besonderer Berücksichtigung des Erbrechtes*, Hallwag 1933, s. 20), bağış ile ölünceye kadar bakma arasında karma bir sözleşme ilişkisi (*zwischen Schenkung und Verpfändung gemischtes Vertragsverhältnis* - Bauer/Bauer, BSK Art. Vor Art. 521 - 529 N 4) olarak da anılmaktadır. Türk hukukunda da bu sözleşmeyi karma ölünceye kadar bakma olarak adlandıran yazarlar bulunmaktadır (bkz. Akipek Öcal, s. 85; Eren/Yücer, s. 821). Alman hukukunda karma bağışın mutlaka satış sözleşmesiyle bağışlama sözleşmesinin unsurlarının bir araya getirilmesi suretiyle yapılmak zorunda olmadığına, diğer karşılıklı sözleşme türlerine ilişkin edimlerin de karma bağışın konusu olabileceğine dikkat çekilmektedir (Jens Koch, in: Hartmut Oetker (Hrsg.), *MüKo - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 4/2: Schuldrecht - Besonderer Teil I/2*, §§ 481-534, *Finanzierungsleasing*, 9. Aufl, München 2023, BGB § 516, Rn. 34, dipnot 187; Susanne Hähnchen, in: Harm Peter Westermann/Barbara Grunewald/Georg Maier-Reimer (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023, BGB § 516, Rn. 30).

karma bağışta, borçlanılan edimin bir kısmı için bir karşılığın yerine getirilmesi kararlaştırılırken geri kalan kısmın karşı tarafa, her iki tarafın iradesine göre karşılıksız olarak kazandırılması amaçlanmaktadır.¹³³

Bir mal varlığı değerinin devredilmesi karşılığında ölünceye kadar bakma ediminin üstlenildiği sözleşmelerde tarafların ortak iradesi genellikle devredilen mal varlığının değerinin, bakım hizmetinin değerinden yüksek olması yönündedir. Aslında ölünceye kadar bakma sözleşmesinde karşılıklı edimler arasındaki denklik ilişkisi tesadüfe bağlıdır.¹³⁴ Zira bakım alacaklısı sözleşmenin kurulmasından kısa bir süre sonra da ölebilir, uzun bir süre de yaşayabilir. Ne var ki sözleşmenin kurulduğu anda¹³⁵, devredilmesi kararlaştırılan mal varlığının değerinin, üstlenilen bakım ediminin değerinden objektif olarak önemli ölçüde yüksek olması ve tarafların iradelerinin, edimin fazla olan kısmının bakım borçlusuna karşılıksız olarak kazandırılması konusunda uyuşması durumunda, karma bağış meydana gelir.¹³⁶ Örneğin bakım alacaklısının ağır hasta veya ileri yaşta olması nedeniyle bakım süresinin kısa olacağının taraflarca bilinmesine karşın bakım borçlusuna değerli bir taşınmazın aynı zamanda bağışlama amacıyla devredil-

¹³³ Benzer tanımlar için özellikle bkz. Cem Akbıyık, *Karma Bağışlama Kavramı ve Miras Hukukundaki Yeri*, 2. Tıpkı Bası, İstanbul 2021, s. 48; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Taşınır ve Taşınmaz Mülkiyetini Konu Alan Bağışlama Sözleşmesi*, 2. Bası, Ankara 2020, s. 361; Roulier, s. 8; Müller-Chen/Hrubesch-Millauer, CHK Art. 184 N 18.

¹³⁴ Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 383.

¹³⁵ Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 164; Akartepe, s. 43. Tarafların ölünceye kadar bakma sözleşmesini kurmasından sonra bakım alacaklısının bağışlamada bulunmak amacıyla sözleşmeye göre talep edebileceği bakım ve geçimden daha azını talep etmesi yahut bakım borçlusunun sözleşmede öngörülenden daha fazlasını gönüllü olarak sağlaması durumunda bir bağışlama unsuru sonradan ortaya çıkmaz ve kurulmuş olan sözleşme karma bağışa dönüşmez. Aksine bu tür durumlar genellikle alacaktan kısmi feragat olarak nitelendirilir (Roulier, s. 21).

¹³⁶ Öğretide *Dursun Karaahmetoğlu*, ölünceye kadar bakma sözleşmesinde, bakım alacaklısının muhtemel yaşam süresi dikkate alındığında bakım alacaklısının yerine getirmiş olduğu edim ile bakım borçlusunun edimi arasında bakım borçlusu lehine bir oransızlığın bulunması ve bu oransızlığın bakım borçlusuna terkine ilişkin bakım alacaklısının rıza göstermesi durumunda karma bağıştan söz edilebileceğini kabul etmektedir (Şeyda Dursun Karaahmetoğlu, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Kapsamında Bakım Alacaklısının Saklı Payı İhlal Kastı ile Yaptığı Sağlararası Kazandırmaların Tenkisi", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, İstanbul 2021, Cilt: 79, Sayı: 4, s. 1240).

mesi durumunda karma bağıştan söz edilir. Bakım borçlusu kısa süre için de olsa gerçekten bakım edimini üstlenmişse bakım alacaklısının ölümünden sonra muris muvazaasına dayanılarak sözleşmenin geçersizliği ileri sürülemez. Çünkü burada taraflar arasındaki karma bağış sözleşmesi, onların gerçek ve ortak iradelerine uygun olarak kurulmuş ve ifa edilmiştir. Eğer taraflar arasındaki sözleşme, Kanun'da öngörülen şekil koşullarına uygun olarak yapılmışsa ve başka bir geçersizlik nedeni (örneğin aşırı yararlanma, ehliyetsizlik ve benzeri nedenler) de yoksa geçerliğini korur.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle bağışlama sözleşmesinin unsurlarının bir araya getirildiği karma bağışa da esas olarak ölünceye kadar bakma sözleşmesine ilişkin TBK m. 611 ve devamı hükümleri uygulanır.¹³⁷ Bu kapsamda sözleşmenin Kanun'da (TBK m. 612) öngörülen şekil koşuluna uygun olarak yapılması gerekir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin asli unsurlarından olan ölünceye kadar bakıp gözetme edimi, tarafların anlaşmasıyla kapsam ve içerik açısından azaltılabilir ancak tümüyle ortadan kaldırılamaz. Aksi takdirde görünüşte yapılan işlemin aslında "bakım alacaklısı" tarafından karşı tarafa yapılan bir gizli bağışlama niteliğinde olduğu sonucuna ulaşılır ve duruma göre görünüşteki karma bağışlama muvazaa nedeniyle geçersiz sayılabilir.¹³⁸ Aynı durum, bakım ve gözetim ediminin sadece sembolik olması hâli bakımından da geçerlidir. Gizli bağışlama sözleşmesi "bakım alacaklısının" bir taşınmazın mülkiyetini devretmesine ilişkinse Kanun'da öngörülen şekil koşuluna uyulmadığından geçersiz sayılacaktır. Buna karşılık tarafların bir taşınmazın mülkiyetinin, fazla olan kısmın karşı tarafa bağışlanması amacıyla, taşınmazın objektif değerinin altındaki bir miktar para karşılığında devredilmesi konusunda anlaşmalarının önünde bir engel yoktur. Fakat satış sözleşmesiyle bağışlama sözleşmesinin asli unsurlarının bir araya getirildiği bu tür karma bağışta tarafların gerçek iradelerinin devredilen malın değerinden az da olsa bir miktar paranın ödenmesi üzerinde uyuşması gerekir. Aksi hâlde bu sözleşme de muvazaa nedeniyle geçersiz olur.

¹³⁷ Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 39; Bauer/Bauer, BSK Art. Vor Art. 521 – 529, N 4.

¹³⁸ Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 39; Bauer/Bauer, BSK Art. Vor Art. 521 – 529, N 4.

Tarafların bir sözleşmede ölünceye kadar bakma sözleşmesinin unsurlarıyla bağışlama sözleşmesinin unsurlarını bir araya getirmesine karşın sözleşmeyi karma bağışlama veya karma ölünceye kadar bakma sözleşmesi olarak nitelendirmeyip sadece ölünceye kadar bakma sözleşmesi olarak nitelendirmiş olmaları yapılan işlemin geçersiz olması sonucunu doğurmaz. Zira bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır. Ancak yapılan işlemin Kanun'da aranan şekil koşuluna (TBK m. 612) uygun olarak yapılmış olması şarttır. Sözleşmenin karma bağış olması veya karma bağış olarak değerlendirilmesi durumunda sözleşmenin karşı tarafına karşılıksız kazandırılan kısım koşulları varsa (TMK m. 565) tenkise tabi tutulur.¹³⁹

Alman hukuk uygulamasında, taşınmazların mülkiyetinin, intifa veya oturma hakkı devredende kalmak ve devralan tarafından devredene karşı yerine getirilecek bir bakım yükümlülüğü üstlenilmek üzere devredilmesine (*Grundstücksübertragung mit Pflegeverpflichtung und Nießbrauchsvorbehalt*) sıkça rastlanılmaktadır. Almanya'da taraflar, bu tür sözleşmeleri bazen bağışlama sözleşmesini karşılıklı bir hukuki işlemin arkasına gizlemek amacıyla kullanmakta yani muvazaalı olarak gerçekleştirmektedir. Ancak çoğu kez tarafların gerçek ve ortak iradeleri, taşınmazın mülkiyetinin devri karşılığında devralan tarafından bir bakım yükümlülüğünün üstlenilmesi ve devreden taşınmazı kullanabilmesinin sınırlı bir ayni hakla garanti edilmesi yönündedir. İkinci durumda sözleşme geçerli olarak kabul edilmekte ve meydana getirilen bu sözleşmenin hukuki niteliğinin kural olarak karma bağış sözleşmesi olduğu belirtilmektedir.¹⁴⁰ Türk hukukunda da sözleşme

¹³⁹ Nezih Sütçü, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi (ÖKBS) ve Muris Muvazaası", *Bursa Barosu Dergisi*, İstanbul 2016, Cilt: 41, Sayı: 96, s. 108; Akbıyık, s. 82 vd.

¹⁴⁰ Tiziana J. Chiusi, in: Sebastian Herrler (Hrsg.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB - Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse: §§ 516-534*, Berlin 2021, BGB § 516, Rn. 55 - 57; Heinz-Peter Mansel, in: Rolf Stürner (Hrsg.), *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, München 2023, BGB § 516 Rn. 17; Erman/Hähnchen, BGB § 516, Rn. 30. Alman Federal Mahkemesi, konuya dair bir kararında, taşınmazın devrine ilişkin sözleşmede saklı tutulan intifa hakkı ile üstlenilen bakım yükümlülüğünün, olayda bir (karma) bağışın bulunup bulunmadığının belirlenmesinde dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir (Alman Fe-

özgürlüğü kapsamında taşınmazı devir borcu doğuran “borçlandırıcı işlem” niteliğindeki sözleşmelerin, Alman hukuk uygulamasında olduğu gibi karma bağış şeklinde yapılmasının önünde hukuken bir engel bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerin resmî şekilde yapılma zorunluluğu (TMK m. 706/I) ve tapu dairelerinin yerleşik uygulamaları nedeniyle bu tür isimsiz sözleşmelerin meydana getirilmesinin fiilen mümkün olmaması, ülkemizde bu tür sözleşmelerin yapılmasını engellemektedir.

D. Taraflar Taşınmaz Karşılığı Bakım Sözleşmesi Yapabilir

Türk Borçlar Kanun’da düzenlenen pek çok sözleşme türünde (satış, kira, eser, hizmet gibi) taraflardan yalnızca birinin edimi, sözleşmenin tipini belirler; karşı edim genellikle bir miktar paranın ödenmesinden ibarettir. Özel hukukumuza hâkim olan sözleşme özgürlüğü ilkesi (TBK m. 26) gereğince tarafların karşı edim olarak Kanun’da öngörülenden farklı bir edimi örneğin, bir malın mülkiyetinin devri karşılığında bir işin görülmesini veya bir eserin meydana getirilmesini kararlaştırmalarının önünde bir engel bulunmamaktadır. Söz konusu karşı edim, Kanun’da düzenlenen bir sözleşme türüne ait bir edim olabileceği gibi Kanun’da düzenlenmemiş bir edim de olabilir.¹⁴¹

Satış sözleşmesinde sözleşmeye tipini veren (karakteristik) edim, satıcının bir malın mülkiyetini karşı tarafa kesin olarak geçirmeyi üstlenmesidir. Buna karşılık alıcının edimi ise bir miktar paranın ödenmesinden ibarettir. Sözleşme serbestisi sayesinde satış sözleşmesinde satıcının asli edim yükümü olan bir malın mülkiyetinin karşı tarafa geçirilmesi edimi ile iş görme borcu doğuran sözleşmelerdeki iş görme ediminin Kanun’da öngörülmeyen bir biçimde bir araya getirilerek bir sözleşme kurulması mümkündür. Taraflardan her birinin farklı bir sözleşme türüne karşılık gelen asli edimlerin değişimini üstlendiği bu sözleşmelere çifte tipli sözleşme (*doppeltypischer Vertrag*) denir.¹⁴²

deral Mahkemesi - BGH Urteil des IV. Zivilsenats vom 28.9.2016 - IV ZR 513/15, <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=76205&pos=0&anz=1> (E. T. 02.11.2025).

¹⁴¹ Bucher, s. 22.

¹⁴² Marc Amstutz/Ariane Morin, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser, *BSK - Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7. Aufl, Basel 2020, Einleitung (Einl.) vor Art. 184 folgende(n) (ff.) N 10; Andreas Dieckmann, in: Harm Peter Westermann/

Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini Kanun'da öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler (TBK m. 26). İçerik özgürlüğünden tip serbestisi ilkesi de doğar. Geçerli şekilde kurulabilecek olan sözleşme türleri bakımından *numerus clausus* yani sınırlı sayıda olma kuralı geçerli değildir. Bu çerçevede taraflar Kanun'da öngörülmemiş olan bir sözleşme türü de meydana getirebilir.¹⁴³ Dolayısıyla bir malın, bu kapsamda bir taşınmazın zilyetliğinin ve mülkiyetinin bir iş görme edimi karşılığında devredilmesinin önünde hukuken bir engel yoktur. Bu kapsamda taraflar bir taşınmazın mülkiyetinin uzun yıllar sürecek bir bakım edimi karşılığında devredilmesini kararlaştırabilir. Böylece çifte tipli bir sözleşme meydana getirebilir.¹⁴⁴

Bir taşınmazın mülkiyetinin bir bakım edimi karşılığında devredilmesini konu alan çifte tipli sözleşme yani kısaca taşınmaz karşılığı bakım (*Grundstücksübertragung gegen Pflegeleistung*) sözleşmesi, taşınmazın para karşılığında devrini konu almadığı için satış, taşınmazın mal karşılığında devrini konu almadığı için mal değişimi sözleşmesi değildir. Bu sözleşme, bakım borçlusunun bakım alacaklısına belirsiz bir süre, ölünceye kadar, bakıp gözetmeyi üstlenmemesi nedeniyle ölünceye kadar bakma sözleşmesi de değildir. Taşınmaz karşılığı bakım, isimsiz bir sözleşme olarak çifte tipli sözleşmedir ancak karma bağıştan da farklıdır. Çünkü karma bağışta edim ile karşı edimin değerleri arasında objektif bir değer orantısızlığı ve tarafların karşılıksız kazandırma konusunda iradelerinin uyuşması söz konusuyken taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinde edim ile karşı edim arasında objektif bir değer orantısızlığı ve bağışlama iradesi bulunmamaktadır. Taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinde, taşınmazın mülkiyeti bakım ediminin karşılığında devredilmektedir. Burada da "Veriyorum, yap-sın diye" ilişkisi geçerlidir.¹⁴⁵ Bu nedenle karma bağıştan farklı olarak

Barbara Grunewald/Georg Maier-Reimer (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023, BGB Vor § 311 Rn. 19; Huguenin, s. 1246; Tandoğan, s. 69.

¹⁴³ Oetker/Maultzsch, s. 719; Huguenin, s. 125; Kikinis, KUKO Einl. vor Art. 184 ff. N 2; Tandoğan, s. 12.

¹⁴⁴ Koller, BSK Art. 184 N 8.

¹⁴⁵ Ute Weyland, "Pflegeverpflichtung in Übergabeverträgen", *Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer*, Köln 1997, Heft: 3, s. 67. Taşınmazın mülkiyetinin devredilmesiyle bakım edimi arasında bir karşılıklı değişim ilişkisi yoksa yani taşınmaz bakım edimi karşılığında değil de tümüyle karşılıksız olarak devrediliyorsa taraf-

taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. İlgili taşınmaz, bir bakım edimi karşılığında devredilmektedir. Ancak taşınmaz karşılığında bakım sözleşmesinin unsurlarının da karma bağış sözleşmesinde bir araya getirilmesi mümkündür. Şöyle ki sözleşmenin kurulduğu sırada, mülkiyeti devredilecek olan taşınmazın değeri ile bakım borçlusu tarafından üstlenilen bakım ediminin maddi değeri arasında objektif olarak ciddi bir oransızlığın bulunması ve iki tarafın iradesine göre fazla olan kısmın karşı tarafa karşılıksız olarak kazandırılmasının amaçlanması durumunda artık, karma bağıştan söz edilir.¹⁴⁶

Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır (TMK m. 706/I). Bu nedenle taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinin de geçerli olabilmesi için resmî şekilde düzenlenmiş olması zorunludur.

Taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinde tarafların gerçek ve ortak iradeleri, taşınmazın mülkiyetinin, uzun süreli bir bakım ediminin yerine getirilmesi karşılığında devredilmesi konusunda uyusmalıdır. Yoksa tarafların gerçek amacı, taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa

lar bir bağışlama sözleşmesi meydana getirebilir ancak bakım edimini yükleme olarak öngörmek suretiyle yüklemeli bağış yapılabilir (Staudingers/Chiusi, BGB § 525, Rn. 64). Ancak yüklemeli bağışta dikkat edilmesi gereken husus, bakım ediminin bağışlayanın bir karşılığını oluşturmamasıdır. Bağış, yüklemenin yerine getirilmesinden bağımsız olarak geçerlidir. Yüklemenin yerine getirilmemesi, bağışlayana bunun yerine getirilmesini dava yoluyla talep etme (TBK m. 291/II) ve duruma göre bağışlamayı geri alma (TBK m. 295/I b. 3) hakkı verir (Philip R. Bornhauser/Beat Schönenberger, in: Michael Hochstrasser/Tina Huber-Purtschert/Eva Maissen (Hrsg.), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge*, 4. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2023, Art. 246 N 2). Yüklemeli taşınmaz bağışının, taşınmaz karşılığı bakma sözleşmesinden ve karma bağıştan farkı, esas olarak taşınmazın mülkiyetinin devrinin, bakım ediminin karşılığını oluşturmamasında görülür. Diğer bir ifadeyle bakım ediminin, taşınmazın devrinin karşılığını oluşturmamasından söz edilebilmesi için taşınmaz mülkiyetiyle bakım ediminin tamamen veya kısmen değişim ilişkisi içinde olmaması gerekir. Üstlenilen edimin yükleme mi yoksa karşı edim mi olduğu tarafların iradelerine, güttükleri amaca ve somut olayın özelliklerine göre belirlenir (Bilge, s. 129; Feyzioğlu, Cilt I, s. 363; Tunçomağ, Cilt II, s. 398).

¹⁴⁶ Benzer yönde bkz. Hans-Werner Eckert, in: Hans-Werner Eckert (Hrsg.), *Soergel Bürgerliches Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen (BGB) Band 7, Schuldrecht 5: §§ 481-534 BGB*, Stuttgart 2014, BGB § 516, Rn. 43; Weyland, s. 67.

karşılıksız olarak kazandırılmasıyken taraflar üçüncü kişileri aldatmak amacıyla görünürde bir taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi yapmamışsa görünürdeki sözleşme muvazaa (TBK m. 19), gizli taşınmaz bağışlama sözleşmesi ise şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olur (TBK m. 12/II).

Bir taşınmazın mülkiyetinin bir bakım edimi karşılığında devredilmesini konu alan çifte tipli sözleşme, isimsiz bir sözleşme olup Kanun'da tarafların edim yükümleri ve bunların kapsamı özel olarak düzenlenmemiştir. Bu nedenle özellikle bakım ediminin ne kadar süreyle ve nasıl yerine getirileceğinin taraflarca sözleşmede açıkça ve ayrıntılı olarak kararlaştırılması yararlı olur.¹⁴⁷ Örneğin sözleşmede bakım borçlusunun yerine getirmesi gereken görevler tek tek sayılabilir ve bakım alacaklısının bakımevine taşınması durumunda bakım yükümlülüğü ortadan kalkan bakım borçlusu için bir ödeme yükümlülüğü getirilebilir.¹⁴⁸ Uyuşmazlık hâlinde uygulanacak olan hukuk kuralını hâkim belirler.¹⁴⁹ TBK m. 502/II gereğince vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu Kanun'da düzenlenmemiş olan iş görme sözleşmelerine de uygulanır. Dolayısıyla bakım borçlusu, borcunu sözleşmenin niteliğine uygun düştüğü ölçüde vekilin borçlarını (TBK m. 505 ve devamında düzenlenen borçları) ifa ederken uymakla yükümlü olduğu kurallara uygun şekilde yerine getirmelidir. Özellikle bakım ediminin süresini ve kapsamını belirlemede bakım borçlusuna devredilen taşınmazın değeri esas alınmalıdır.

E. Yargıtay Hakkın Kötüye Kullanılması İstisnasından Yararlanabilir

Taşınmazın devrini konu alan resmî senette satış olarak adlandırılan ancak gerçekte ölünceye kadar bakma veya taşınmaz karşılığı ba-

¹⁴⁷ Benzer yönde bkz. Weyland, s. 72.

¹⁴⁸ Marina Wellenhofer, "Schuldrecht und Erbrecht: Hausübertragung gegen Pflegeverpflichtung", *Juristische Schulung*, Frankfurt a. M. 2020, Heft: 4, s. 361.

¹⁴⁹ İsimli sözleşmelere uygulanacak olan kuralın belirlenmesinde günümüzde yönetsel çoğulculuktan hareket edilmektedir. Bu kapsamda her bir olayda hâkim, isimli sözleşmelere uygulanacak hukuk kurallarının belirlenmesinde geliştirilen soğurma teorisi, birleştirme teorisi, yaratma teorisi ve kıyas teorisi gibi teorilerin nasıl bir araya getirilerek nasıl uygulanabileceğini, somut olayın özelliklerine göre değerlendirip uygulamalıdır (Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 346).

kim sözleşmesinin tüm objektif esaslı unsurlarını taşıyan sözleşmelere uygulamada sıkça rastlanılır. Gerçekten de taraflarca resmî şekilde kurulan sözleşmenin taşınmaz satış sözleşmesi olarak adlandırılmasına, bu kapsamda devre konu edilen taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa belirli bir miktar paranın ödenmesi karşılığında geçirildiğinin beyan edilmesine karşın taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa asıl geçirilme sebebi, devralanın, devredene bakma ve onu gözetme edimini üstlenmesiye görünürdeki işlem taşınmaz satış sözleşmesi (TBK m. 207), gizli işlem ise ölünceye kadar bakma sözleşmesi (TBK m. 611) veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesidir. Böyle bir durumda yukarıda açıklandığı üzere görünürdeki taşınmaz satış sözleşmesi tarafların gerçek iradesine uygun olmadığından yani muvazaa (TBK m. 19) nedeniyle gizli ölünceye kadar bakma sözleşmesi veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi ise Kanun'da öngörülen şekle (TBK m. 612; TMK m. 706/I) uygun olarak yapılmadığından şekle aykırılık nedeniyle (TBK m. 12) geçersizdir.¹⁵⁰ Dolayısıyla geçersiz bir hukuki sebebe dayanılarak yapılan tescil işlemi yolsuz olduğundan bu yüzden aynı hakkı zedelenen kimse, tapu sicilinin düzeltilmesi istemini davaya konu edebilmektedir (TMK m. 1025).¹⁵¹

Taraflarca görünürdeki taşınmaz satış sözleşmesinin arkasına saklanan gizli işlem niteliğindeki ölünceye kadar bakma, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi kural olarak şekle aykırılık sebebiyle geçersizdir.¹⁵² Ancak şekle aykırılık sebebiyle bir sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi bazı istisnai durumlarda hakkın kötüye kullanılması (TMK m. 2) yasağına aykırı olabilir.¹⁵³ Şöyle ki belirtildiği üzere aslında taraflar arasındaki görünürdeki taşınmaz satış sözleşmesinin muvazaalı olması, gizli sözleşmenin de şekle aykırı olması nedeniyle tapu sicilinde devralan adına yapılan tescil yolsuz

¹⁵⁰ Balmelli, CHK OR Art. 522 N 6.

¹⁵¹ Turhan Esener, *Türk Hususî Hukukunda Muvazaalı Muameleler*, İstanbul 1956, s. 55. Mirasçıların sadece tenkis davası açabileceklerine, hukuki menfaatleri ihlâl edilmiş üçüncü kişi durumunda olmadıklarından muvazaa veya şekil eksikliği nedenlerine dayanarak dava açamayacakları yönünde bkz. Karayalçın, s. 15.

¹⁵² Esener, s. 75.

¹⁵³ Nejat Aday, *Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa*, İstanbul 1992, s. 49; Akarteppe, s. 104; Eviz, s. 115; Hatipoğlu, s. 88; Tunçomağ, *Ölünceye Kadar Bakma*, s. 78; Yılmaz, s. 131; Feyzioğlu, Cilt I, s. 111; Huguenin, s. 741; Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 26; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 109.

olduğundan tapu sicilinin düzeltilmesi istenebilir. Ancak gizli sözleşmenin şekle aykırılığının ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırıysa bu kapsamda hakkın kötüye kullanılması niteliğindeyse tapu sicilinin düzeltilmesi davası sonuç vermez zira bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz (TMK m. 2/II).¹⁵⁴ Dolayısıyla meydana gelen olayda taraflar aslında ölünceye kadar bakma sözleşmesinin, karma bağışın veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinin esaslı unsurları üzerinde anlaşmışlarsa ancak bunu resmî senede bir taşınmaz satış sözleşmesi olarak yansıtmışlarsa ve gizli sözleşmenin şekle aykırı olduğu gerekçesiyle geçersizliğinin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğindeyse ölünceye kadar bakma sözleşmesi, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi geçerli kabul edilir.¹⁵⁵ Örneğin miras bırakanla sözleşmenin karşı tarafı arasında görünürde bir taşınmaz satış sözleşmesinin, gerçekte ise ölünceye kadar bakma veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinin yapıldığını bilen ancak gizli sözleşmenin taraflarca sözleşmeye uygun olarak yerine getirilmesine ses çıkarmayan (itiraz etmeyen) veya buna açıkça onay veren, kendisi de miras bırakana karşı yoğun bir bakım edimi ifa etmekten imtina eden mirasçının, miras bırakanın ölümünden sonra, miras bırakanın yapmış olduğu görünürdeki sözleşmenin muvazaa nedeniyle gizli sözleşmenin ise şekle aykırılık nedeniyle geçersizliğini ileri sürmesi, hakkın kötüye kullanılması anlamına gelebilir.¹⁵⁶

Bir olayda hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığı, somut olayın koşullarına göre hâkim tarafından belirlenir.¹⁵⁷ Bu kapsamda Yargıtay, taraflar arasındaki görünüşteki sözleşmenin taşınmaz satış sözleşmesi, gizli işlemin ise ölünceye kadar bakma sözleşmesi, karma bağış sözleşmesi veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi olması durumunda, gizli sözleşmenin şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olduğunun ileri sü-

¹⁵⁴ Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde muvazaa hâlinde şekle uyulmaması sebebiyle kesin hükümsüzlüğün ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olması durumunda gizli sözleşmenin şekle aykırı olduğu iddiasının dinlenmeyeceği yönünde bkz. M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 26. Bası, İstanbul 2024, s. 435.

¹⁵⁵ Krauskopf, *Präjudizienbuch* OR Art. 521 N 1.

¹⁵⁶ Muvazaalı işlem yönünden bkz. Atamulu, s. 162 ancak gizli işlem yönünden krş. Atamulu, s. 202.

¹⁵⁷ Müller-Chen/Girsberger/Droese, s. 26; Schmid/Stöckli/Krauskopf, s. 109; Aday, s. 54; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 422.

r lmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olması durumunda TMK m. 2 kapsamında gizli işlemi geçerli kabul ederek ayakta tutabilir. Böylece taraf menfaatlerini, satış sözleşmesinin asli unsurlarına ilişkin normun amacının ötesine geçen bir yoruma gerek kalmaksızın adil bir biçimde dengeleyebilir.

F. Toplumda Kişilerin Muvazaalı işlemler Yapmasının  nlenebilmesi Amacıyla Gerekli Planlamaların Yapılması ve Değişikliklerin Hayata Geçirilmesi Gerekir

Sözleşmelerin kurulmasında iradenin sağlıklı şekilde oluşmasının yanında iradenin beyanla uyumlu olması da gereklidir. Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında tarafların gerçek ve ortak iradeleri esas alınır (TBK m. 19/I). Tarafların gerçek ve ortak iradelerinin yerine iradelerine uygun olmayan bir beyanda bulunmaları, örneğin gerçek iradeleri ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmak iken görünürde taşınmaz satış sözleşmesi kurmaları, başta meydana getirilen görünürdeki hukuki işlemin geçersiz kılınması olmak üzere pek çok istenmeyen sonuca yol açabilir. Tarafların bu tür muvazaalı işlemlere başvurmalarının temelinde çeşitli nedenler bulunmaktadır. Bunların başında, ölünceye kadar bakma sözleşmesinin toplumda yeterince bilinmemesi veya yanlış bilinmesi gelmektedir. Gerçekten de toplumda ölünceye kadar bakma sözleşmesi, satış sözleşmesi kadar iyi bilinmemekte; kişiler, ölünceye kadar bakma sözleşmesinin amacını ve bu sözleşmeyle üstlenecekleri yükümlülükleri tam olarak kavrayamamaktadır. Ayrıca bir taşınmazın mülkiyetini devretmek isteyen kişilerin konunun uzmanlarına başvurmaması, başvurdukları uzman olmayan kişilerce veya istisnai olarak da olsa uzmanlarca yanlış yönlendirilmeleri tarafların ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmak yerine muvazaalı satış sözleşmesi yapmasına neden olabilmektedir. Ayrıca kural olarak tenkise tabi olmayan sağlar arası ölünceye kadar bakma sözleşmelerinin tenkise tabi sanılması, kişilerin gerçek iradelerine uygun olmayan bir beyanda bulunmak suretiyle muvazaalı hukuki işlem meydana getirmelerine neden olmaktadır. Diğer taraftan, bakım borçlusunun üstlendiği edimi yerine getirememesi hâlinde bakım alacaklısının sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilmesi (TBK m. 617) kişilerin ölünceye kadar bakma sözleşmesi yerine mülkiyetin kesin olarak devralana geçmesini sağla-

yan taşınmaz satış sözleşmesini tercih etmesinin nedenlerinden biridir. Ayrıca karma bağışın ve taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinin yeterince bilinmemesi, bilinse bile tapu uygulamasında bu tür isimsiz sözleşmelerin yapılmasına fiilen müsaade edilmemesi kişilerin düzenleme alanını daraltmaktadır. Tüm bu sözü edilen ve diğer bütün nedenler, toplumumuzda insanların iradelerine uygun olarak ölünceye kadar bakma, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi yerine muvazaalı taşınmaz satışı sözleşmesi yapmalarına ve yapılan bu işlemin geçersiz olmasına yol açmaktadır.

Toplumda kişilerin ölünceye kadar bakma sözleşmesi yerine muvazaalı taşınmaz satış sözleşmesi yapmaları çeşitli önlemlerin alınması yoluyla engellenebilir veya en azından azaltılabilir. Bu kapsamda taşınmaz satış sözleşmesi yapmak üzere yetkili mercilere başvuran kişilerin; mülkiyeti kazanan kişinin devir karşılığında gerçekten para ödememesi hâlinde, meydana getirilen işlemin muvazaa nedeniyle geçersiz kılınabileceği tehlikesi konusunda bilgilendirilmesi, tarafların muvazaalı işlem yapmalarını önleyebilir. Ayrıca taşınmazın mülkiyeti bir bakım ve gözetim ediminin karşılığında devrediliyorsa taraflara ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapabileceklerinin hatırlatılması ve bu sözleşme hakkında doğru bilgi verilmesi onların muvazaalı işlem yapmalarını engelleyebilir. Diğer taraftan karma bağış sözleşmesinin ve taşınmaz karşılığı bakımını konu alan çifte tipli sözleşmenin toplumda bilinir hâle getirilmesi ve uygulamada bu sözleşmelerin yapılmasının mümkün kılınması ve yaygınlaştırılması, kişilerin gerçek iradelerine uygun olan bu tür sözleşmeleri tercih etmelerini sağlayabilir. Özellikle bu konuda noterler ve tapu sicil müdürlükleri nezdinde gerekli düzenlemelerin yapılması, tapu sicil müdürlüğünde yapılabilecek işlem çeşitliliğinin genişletilmesi büyük önem arz etmektedir.

Yapılacak hukuki düzenlemelerle ölünceye kadar bakma sözleşmesi yönünden taraflara vergi avantajları getirilerek onların taşınmaz satış sözleşmesi yerine gerçek iradelerini yansıtan ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmaları özendirilebilir. Ayrıca Tapu Kanunu'nda ve/veya Noterlik Kanunu'nda taşınmazların mülkiyetinin, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesiyle devredilebilmesine ilişkin özel bir düzenleme yapılarak bu sözleşmelerin kurulması fiilen de mümkün hâle getirilebilir.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinin sözel, sistematik, tarihsel ve amaçsal yorumu, satış sözleşmesinde "bedelden" bir miktar paranın anlaşılması gerektiğini göstermektedir. Satış sözleşmesinde alıcının borcu, bir miktar para ödeme borcudur. Satış sözleşmesinde karakteristik edimin karşısında yer alan karşı edim, para ödemektir. Aksi hâlde meydana getirilen sözleşme, satış sözleşmesi değil başka bir sözleşme olarak nitelendirilir ve işleme tabi tutulur. Satış sözleşmesinde bedel, paradır; bedel para değilse sözleşme de satış sözleşmesi değildir. Bu nedenle Yargıtay'ın muris muvazaasına ilişkin kararlarında kalıplaşmış biçimde kullanmakta olduğu "malın bedelinin mutlaka para olmasının şart olmadığı" şeklindeki gerekçesinin isabetli olmadığı ve gözden geçirilmesi gerektiği söylenebilir.

Yargıtay tarafından satış bedelinin hizmet, bakım veya emekle ödenmiş olabileceği dolayısıyla taraflar arasındaki satış sözleşmesinin geçerli olduğu yönündeki değerlendirme, taraflarca bilerek ve istenerek yapılan gerçeğe aykırı beyanın hukukça korunması anlamına gelir. Resmî memurun önünde bilerek ve istenerek meydana getirilen irade ile beyan arasındaki uygunsuzluk Yargıtay tarafından bir anlamda meşrulaştırılmaktadır. Bu durum, toplumda, kişilerin gerçek iradelerine uygun olmayan bir beyanda bulunsalar da bir yaptırımla karşılaşmayacakları algısını yerleştirebilir. Bu da toplumda kişilerin iradelerine uygun beyanda bulunmamalarının yaygınlaşması sonucunu doğurabilir. Diğer taraftan, Yargıtay'ın satış sözleşmesinde satış bedelinin hizmet, bakım ve emek de olabileceği dolayısıyla taraflar arasındaki sözleşmenin geçerli olduğu yönündeki içtihadı, vergi hukuku bakımından cezaya tabi tutulan tarafların, özel hukuk bakımından herhangi bir yaptırımla karşılaşmaması sonucunu doğurarak hukukun farklı alanları arasında çelişkili bir sonucun ortaya çıkmasına neden olabilir. Tüm bunlar, hukukun sistematik bütünlüğüne, belirliliğine ve öngörülebilirliğine zarar vermektedir.

Yargıtay'ın sağduyuyla hareket ederek normun amacının ötesine geçen bir gerekçeye başvurmaması için uygulamadaki muvazaalı işlemlerin azaltılması gerekir. Bu kapsamda toplumda taşınmazlarını bir bakım ediminin karşılığında devretmek isteyen kişilerin gerçek iradelerine uygun olarak ölünceye kadar bakma, karma bağış veya ta-

şınmaz karşılığı bakım sözleşmesi yapmaları özendirilmeli ve özellikle karma bağış ve taşınmaz karşılığı bakım sözleşmelerinin yapılabilmesi fiilen mümkün hâle getirilmelidir. Bunun için tarafların bilgilendirilmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmeleri yönünden taraflara vergi avantajlarının getirilmesi yararlı olur. Ayrıca Tapu Kanunu'nda ve/veya Noterlik Kanunu'nda taşınmazların mülkiyetinin, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesiyle devredilebilmesine ilişkin özel bir düzenlemenin yapılması, uygulamadaki muvazaalı işlemleri ve hukuki uyumsuzlukları azaltabilir.

Yargıtay, muris muvazaasından kaynaklı tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında bazı durumlarda satış sözleşmesinde satış bedelinin para olmasının şart olmayacağı gerekçesine başvurmak yerine hakkın kötüye kullanılması yasağından hareket edebilir. Taraflar arasındaki görünüşteki sözleşmenin taşınmaz satış sözleşmesi, gizli işlemin ise ölünceye kadar bakma, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesi olması durumunda, gizli ölünceye kadar bakma, karma bağış veya taşınmaz karşılığı bakım sözleşmesinin şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olduğunun ileri sürülmesi, hakkın kötüye kullanılması niteliğindeyse TMK m. 2 kapsamında gizli işlem geçerli kabul edilerek ayakta tutabilir. Böylece Yargıtay, taraf menfaatlerini, normun amacının ötesine geçen bir yorum yapılmasına gerek kalmaksızın adil bir biçimde dengeleyebilir.

Kaynakça

Kitaplar

- Aday Nejat, *Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa*, İstanbul 1992.
- Akartepe Alpaslan, *Türk Hukuku'nda Göre Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi*, 3. Bası, Ankara 2024.
- Akbıyık Cem, *Karma Bağışlama Kavramı ve Miras Hukukundaki Yeri*, 2. Tıpkı Bası, İstanbul 2021.
- Altay Sabah, "Yargıtay'ın Muris Muvazaasının Tespitinde Uyguladığı Kriterler", in: Baki İlkay Engin (Editör), *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Cilt IV - Miras Hukuku*, İstanbul 2023, s. 47 - 72.
- Amstutz Marc/Morin Ariane, in: Widmer Lüchinger Corinne/Oser David, *BSK - Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7. Aufl, Basel 2020.
- Aral Fahrettin/Ayrancı Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 12. Bası, Ankara 2019.

- Armbrüster Christian, in: Schubert Claudia (Hrsg.), *MüKo - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 1: Allgemeiner Teil §§ 1-240a, AllgPersönlR, StiftRG, ProstG, AGG*, 10. Aufl, München 2025.
- Arnold Arnd, in: Westermann Harm Peter/Grunewald Barbara/Maier-Reimer Georg (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023.
- Arslanlı Halil, *Ticarî Bey'*, 4. Bası, İstanbul 1955.
- Atamulu İsmail, *Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa*, Ankara 2017.
- Aydoğdu Murat/Kahveci Nalan, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 4. Bası, Ankara 2019.
- Balmelli Marco, in: Hochstrasser Michael/Huber-Purtschert Tina/Maissen Eva (Hrsg.), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge*, 4. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2023.
- Bauer Thomas/Bauer Christoph, in: Widmer Lüchinger Corinne/Oser David, *BSK - Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7. Aufl, Basel 2020.
- Berger Christian, in: Stürner Rolf (Hrsg.), *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch: BGB Kommentar*, 19. Aufl, München 2023.
- Bilge Necip, *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*, 2. Bası, Ankara 1971.
- Blaho Peter, "Abgrenzung zwischen Kauf und Tausch in der Dichtung des Homer", in: Jakob Eva/Ernst Wolfgang (Hrsg.), *Kaufen nach Römischen Recht*, Berlin 2008, s. 53 - 60.
- Bornhauser Philip R./Schönenberger Beat, in: Hochstrasser Michael/Huber-Purtschert Tina/Maissen Eva (Hrsg.), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge*, 4. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2023.
- Breitschmid Peter, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Hrsg.), *OFK - Orell Füssli Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht*, 4. Aufl, Zürich 2023.
- Bucher Eugen, *Obligationenrecht: Besonderer Teil*, 3. Auflage (Aufl), Zürich 1988.
- Buck-Heeb Petra, in: Westermann Harm Peter/Grunewald Barbara/Maier-Reimer Georg (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023.
- Chiusi Tiziana J., in: Herrler Sebastian (Hrsg.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB - Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse: §§ 516-534*, Berlin 2021.
- Cumaloğlu Emre, "Ömür Boyu Gelir ve Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmeleri", in: M. Turgut Öz (Editor), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 2023, s. 893 - 915.
- Çabri Sezer, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 495-574) Cilt I*, İstanbul 2018.
- Denecke Johannes/Kuhn Georg/Pritsch Erich/Wilde Günther, *Großkommentare der Praxis, Das Bürgerliche Gesetzbuch Kommentar, II. Band, 1. Teil, Einzelne Schuldverhältnisse, §§ 433 - 704*, 11. Aufl, Berlin 1959.
- Dieckmann Andreas, in: Westermann Harm Peter/Grunewald Barbara/Maier-Reimer Georg (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023.

- Eckert Hans-Werner, in: Eckert Hans-Werner (Hrsg.), *Soergel Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen (BGB) Band 7, Schuldrecht 5: §§ 481-534 BGB*, Stuttgart 2014.
- Eren Fikret/Yücer İpek, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 12. Bası, 2024.
- Erzurumluoğlu Erzan, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 5. Bası, Ankara 2015.
- Esener Turhan, *Türk Hususî Hukukunda Muvazaalı Muameleler*, İstanbul 1956.
- Eviz Esra, *Muris Muvazaası*, İstanbul 2019.
- Feyzioğlu Feyzi Necmeddin, *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, Cilt I, İstanbul 1980.
- Fikentscher Wolfgang/Heinemann Andreas, *Schuldrecht Allgemeiner und Besonderer Teil*, 11. Aufl, Berlin 2017.
- Giger Hans, *Berner Kommentar, Besondere Arten des Kaufes, Art. 222-236 OR/Der Tauschvertrag, Art. 237-238 OR, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Kauf und Tausch*, Bern 1999.
- Greiner Stefan, *Schuldrecht Besonderer Teil Vertragliche Schuldverhältnisse*, 2. Aufl, Berlin 2019.
- Grunewald Barbara, in: Westermann Harm Peter/Grunewald Barbara/Maier-Reimer Georg (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023.
- Gümüş Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I*, 3. Bası, İstanbul 2013.
- Hähnchen Susanne, in: Westermann Harm Peter/Grunewald Barbara/Maier-Reimer Georg (Hrsg.), *Erman Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 17. Aufl, Köln 2023.
- Hatemi Hüseyin, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1999.
- Hatipoğlu Cihan Yüksel, *Murisin Mirasçılar Aleyhine Yaptığı Sağlararası Muvazaalı Muamelelerin Hukuki Sonuçları*, Ankara 2004.
- Honsell Heinrich, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil*, 10. Aufl, Bern 2017.
- Huguenin Claire, *Obligationenrecht: Allgemeiner und Besonderer Teil*, 3. Aufl, Zürich 2019.
- Kähr Michel, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Hrsg.), *OFK - Orell Füssli Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht*, 4. Aufl, Zürich 2023.
- Karayalçın Yaşar, *Mirasbırakanın Muvazaası mı? Tasarruf Özgürlüğü ve Saklı Payın Korunması mı? Bir Tartışma*, Ankara 2000.
- Kaser Max/Knütel Rolf, *Römisches Privatrecht Ein Studienbuch*, 20. Aufl, München 2014.
- Kılıçoğlu Ahmet M., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Bası, Ankara 2025.
- Kikinis Michael, in: Honsell Heinrich (Hrsg.), *KUKO - Kurzkommentar Obligationenrecht*, Basel 2014.
- Koch Jens, in: Oetker Hartmut (Hrsg.), *MüKo - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 4/2: Schuldrecht - Besonderer Teil I/2. §§ 481-534, Finanzierungsleasing*, 9. Aufl, München 2023.
- Koller Alfred, in: Widmer Lüchinger Corinne/Oser David, *BSK - Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7. Aufl, Basel 2020. (BSK)
- Koller Alfred, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil*, Bern 2012.

- Krauskopf Frédéric, in: Gauch Peter/Stöckli Hubert (Hrsg.), *Präjudizienbuch OR, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2023)*, 11. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2025.
- Kren Kostkiewicz Jolanta, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Wolf Stephan/Amstutz Marc/Fankhauser Roland (Hrsg.), *OFK - Orell Füssli Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht*, 4. Aufl, Zürich 2023.
- Kuntalp Erden, *Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme)*, 2. Bası, Ankara 2013.
- Mansel Heinz-Peter, in: Stürner Rolf (Hrsg.), *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, München 2023.
- Maultzsch Felix, in: Oetker Hartmut (Hrsg.), *MüKo - Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 4/1: Schuldrecht - Besonderer Teil I/1: §§ 433-480, CISG*, 9. Aufl, München 2024.
- Mert Bayer Mazlum, *Blockchain Teknolojisine İlişkin Kanunlar İhtilafı Meseleleri*, İstanbul 2024.
- Müller-Chen Markus/Girsberger Daniel/Droese Lorenz, *Obligationenrecht - Besonderer Teil*, 2. Aufl, Zürich 2017.
- Müller-Chen Markus/Hrubesch-Millauer Stephanie, in: Hochstrasser Michael/Huber-Purtschert Tina/Maissen Eva (Hrsg.), *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Einzelne Vertragsverhältnisse - Art 184-529 OR und Innominatverträge*, 4. Aufl, Zürich - Basel - Genf 2023.
- Nomer Haluk Nami/Engin Baki İlkay, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri*, 8. Bası, Ankara 2024.
- Oetker Hartmut/Maultzsch Felix, *Vertragliche Schuldverhältnisse*, 4. Aufl, Berlin 2013.
- Oğuzman M. Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir Saibe, *Eşya Hukuku*, 26. Bası, İstanbul 2024.
- Polat Elif, *Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Muvazaa ve Tenkis*, Ankara 2021.
- Roulier Albert, *Die gemischte Schenkung nach schweizerischem Recht unter besonderer Berücksichtigung des Erbrechtes*, Hallwag 1933.
- Saenger Ingo, in: Schulze Reiner/Dörner Heinrich, *HK - Nomos Handkommentar Bürgerliches Gesetzbuch*, 12. Aufl, Baden-Baden 2024.
- Schmid Jörg/Stöckli Hubert/Krauskopf Frédéric, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil*, 3. Aufl, Zürich 2021.
- Schmidt Rudolf, *Bürgerliches Recht Zweiter Band: Das Schuldrecht*, 2. Aufl, Berlin 1953.
- Schönle Herbert, *ZK - Zürcher Kommentar, Kauf und Schenkung, Erste Lieferung, Art. 184-191 OR, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)*, 3. Aufl, Zürich 1993.
- Serozan Rona/Baysal Başak/Sanlı Kerem Cem, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, 3. Bası, İstanbul 2018.
- Sert Sütçü Selin, "Satış Sözleşmesi", in: Öz M. Turgut (Editör), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 2023, s. 49 - 174. (*Satış Sözleşmesi*)
- Sert Sütçü Selin, *Miras Bırakanın Muvazaalı Hukuki İşlemleri ve Sonuçları*, 3. Bası, Ankara 2024.
- Tandoğan Halûk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/1*, 4. Bası, Ankara 1985.

- Tunçomağ Kenan, Ölünceye Kadar Bakma Akdi, Ankara 1959, s. 39; Turan Şahin, Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi, Ankara 2019. (Ölünceye Kadar Bakma)
- Tunçomağ Kenan, *Türk Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri*, 3. Bası, İstanbul 1977. (Cilt II)
- Vardar Hamamcıoğlu Gülşah, *Taşınır ve Taşınmaz Mülkiyetini Konu Alan Bağışlama Sözleşmesi*, 2. Bası, Ankara 2020.
- von Büren Bruno, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Art. 184 - 551)*, Zürich 1972.
- Welser Rudolf/Zöchling-Jud Brigitta, *Grundriss des bürgerlichen Rechts Band II: Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldrecht Besonderer Teil, Erbrecht*, 14. Aufl, Wien 2015.
- Yavuz Cevdet/Acar Faruk/Özen Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler - Birinci Cilt*, 11. Bası, Ankara 2022. (Birinci Cilt)
- Yavuz Cevdet/Acar Faruk/Özen Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler - İkinci Cilt*, 11. Bası, Ankara 2022. (İkinci Cilt)
- Yılmaz Süleyman, *Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası)*, Ankara 2021.
- Yüce Melek Bilgin, *Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran Sözleşmeler*, Ankara 2022.
- Zevkliler Aydın/Gökyayla Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Bası, İstanbul 2020.

Makaleler

- Özel Salih, "Vergi Hukukunda Muvazaa", *Yaklaşım*, Ankara 2005, Cilt: 19, Sayı: 156, s. 195 - 198.
- Akipek Öcal Şebnem, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi", *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2018, Cilt: 6, Sayı: 1, s. 83 - 91.
- Arat Ayşe, "Muris Muvazaasında Mirasçılardan Mal Kaçırma Amacının Tespiti", *Analya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2025, Cilt: 13, Sayı: 25, s. 499 - 513.
- Arat Ayşe/Güvel A. Övünç, "Avrupa'daki Kanunlaştırma Hareketlerinde Roma Hukuku'nun Etkisi ve Türk Hukuku'na Yansıması", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, İstanbul 2024, Cilt: 23, Sayı: 51, s. 2166 - 2193.
- Bayram Aziz Erman, "Peçeleme ve Muvazaa Kurumları ile Bu Kurumların Karşılaştırılması", *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2017, Cilt: 2, Sayı: 2, s. 13 - 68.
- Baytemir Tarhan Setenay, "Roma Hukukunda Satış Sözleşmesinde Satış Bedeli (Premium)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2024, Cilt: 73, Sayı: 1, s. 51 - 88.
- Belen Herdem/Turgut Cemile, "Taşınmaz Mülkiyetinin Devrinde Bazı Muvazaa Sorunları/Çözüm Önerileri", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2022, Cilt: 17, Sayı: 211, s. 1205 - 1228.
- Çiftçi, Barış "Muris Muvazaası ve Muvazaa İddiasında Bulunulamayacak Bazı Durumlar", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Ankara 2021, Cilt: 2021, Sayı: 154, s. 135 - 153.

- Durak Yasemin, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi", *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2015, Cilt: 1, Sayı: 1, s. 265 - 299.
- Dursun Karaahmetoğlu Şeyda, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Kapsamında Bakım Alacaklısının Saklı Payı İhlal Kastı ile Yaptığı Sağlararası Kazandırmaların Tenkisi", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, İstanbul 2021, Cilt: 79, Sayı: 4, s. 1231- 1259.
- Kaplan İbrahim, "Muris Muvazaası", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2016, Sayı: 15, Cilt: 1, s. 349 - 369.
- Önder Süyen Bengisu, "Eşler Arasında Yapılan Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Muvazaalı Olup Olmadığının Yargı Kararları Işığında Değerlendirilmesi", *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2023, Cilt: 9, Sayı: 2, s. 293 - 316.
- Sütçü Nezh, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi (ÖKBS) ve Muris Muvazaası", *Bursa Barosu Dergisi*, İstanbul 2016, Cilt: 41, Sayı: 96, s. 97 - 111.
- Tekdoğan Aydın, "Muris Muvazaası Nedeniyle Açılan Tapu İptal ve Tescil Davaları", *Terazi Hukuk Dergisi*, Ankara 2018, Cilt: 13, Sayı: 147, s. 88 - 101.
- Topuz Murat, "Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaasının Varlığını Gösteren Emareler", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2016, Cilt:15, Sayı: 2, s. 709 - 727.
- Weiss Kinga M./Hofstetter Domino M., "Die Qualifikation von Betreuungs- und Pflegeleistungen durch Angehörige und ihre Bedeutung im Erbrecht", *Aktuelle Juristische Praxis*, Zürich 2014, 3, s. 342 - 360.
- Wellenhofer Marina, "Schuldrecht und Erbrecht: Hausübertragung gegen Pflegeverpflichtung", *Juristische Schulung*, Frankfurt a. M. 2020, Heft: 4, s. 361 - 362.
- Weyland Ute, "Pflegeverpflichtung in Übergabeverträgen", *Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer*, Köln 1997, Heft: 3, s. 55 - 74.

İnternet Kaynakları

- Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü <https://www.darphane.gov.tr/>
- Der Bundesgerichtshof <https://juris.bundesgerichtshof.de/>
- Kubbealtı Lugatı <https://www.lugatim.com/>
- Resmî Gazete <https://www.resmigazete.gov.tr/>
- The National Archives <https://www.legislation.gov.uk/>
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri <https://sozluk.gov.tr/>
- Türkiye İstatistik Kurumu <https://data.tuik.gov.tr/>
- Yargıtay Karar Arama <https://karararama.yargitay.gov.tr/>



Avrupa Birliği tarafından finanse
edilmektedir



**Bu bölüm “Çocuk Haklarının Geliştirilmesi,
Korunması ve İzlenmesi Konusunda
Avukatların ve Baroların Kapasitelerinin
Güçlendirilmesi (ÇABA) Projesi”
kapsamında hazırlanmıştır.**

Bölüm Editörü
Doç. Dr. Yaprak Öntan

