Teminat Amaçlı Geri Alım Hakkı İle Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Lex Commissoria Yasağı Bakımından Geçerliliği

15 Temmuz 2025

I. GERİ ALIM HAKKI İLE TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Uygulamada, özellikle tacire tanınan kredi limitinin teminatlandırılması noktasında, taşınmazın teminat amacıyla kredi verene devrine ve bu esnada devreden tacire ise borcunu ifa ettiğinde taşınmazına tekrar kavuşabilmesi için bir geri alım (vefa) hakkı tanındığına rastlanılmaktadır.

Borcun teminatı olması maksadıyla taşınmazın geri alım hakkı ile devredildiği durumlarda, borç ödendiğinde, en geç geri alım hakkının kullanılması prosedürünün ardından, taşınmaz eski sahibine döner. Borç ödenmediği takdirde, kredi veren teminaten devredilmiş taşınmazın satışı suretiyle çevrildiği para üzerinden alacağına kavuşmamakta, doğrudan doğruya taşınmazın maliki olmak suretiyle tatmin edilmektedir. Taraflar arasında uyuşmazlık çıkan hâllerin çoğunda, kredi verenin teminaten devraldığı taşınmazın mülkiyetini elde etmesine imkân veren bu anlaşmanın geçerli olup olmadığı, *lex commissoria yasağı* gündeme getirilerek tartışılmaktadır.

II. LEX COMMISSORIA YASAĞI

Lex commissoria yasağı, rehinle teminat altına alınan borcun ödenmemesi halinde rehin konusu malın mülkiyetinin rehin alana geçmesini düzenleyen anlaşmaları konu alır. Rehin alanın rehinli malın mülkiyetini edinmek yönünde sözleşme yapması gerek taşınır (Türk Medeni Kanunu m. 943) gerekse taşınmaz rehni (TMK m. 873) hükümleri kapsamında yasaklanmıştır. *Lex commissoria* yasağı olarak adlandırılan bu ilkenin amacı, rehin alanı rehin vereni sömürmesini engellemektir.

Borç ödenmediği takdirde, alacaklıya rehinli taşınmazın satış bedelinden alacağını elde etme hakkı tanıyan TMK m. 873/f. 1 ve "*Borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir"* hükmünü getiren TMK m. 873/f. 2, emredici hukuk kuralı niteliğindedir.

Lex commissoria yasağının kapsamı, geri alım hakkı ile teminat amaçlı taşınmaz satış devri sözleşmesinin geçerliliğini belirleyici role sahiptir. Zira, *lex commissoria* yasağının yaptırımı, rehinli malın rehin alacak olanda kalacağına ilişkin sözleşmenin kesin hükümsüz olması, yani kurulduğu andan itibaren hiçbir hüküm ve sonuç doğurmamasıdır.

III. SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİ

Yargıtay'ın bu konuyu esastan çözdüğü bir kararına denk gelinmemiştir. Bununla beraber, İstanbul BAM 12. Hukuk Dairesi'nin (E. 2021/116, K. 2023/1349, T. 14.9.2023 künyeli) kararında bu konuya değindiği görülmektedir.

Yargıtay'ın bu konuda nasıl bir yol izleyeceği, geri alım hakkı ile benzer bir işlevi olan inançlı işlem niteliğindeki teminat amaçlı taşınmaz devri sözleşmelerine dair kararlarından çıkarılabilir. Yargıtay'a göre, teminat amaçlı taşınmaz devir sözleşmelerine *lex commissoria* yasağı uygulanmaz. Bahse konu içtihadın gerekçesi olarak iki husus vurgulanmaktadır. Bunlar, teminat amacıyla devredenin mülkiyet hakkının henüz devir esnasında sona ermiş olması ve yapılan bu işlem sebebiyle taşınmaz bir rehin hakkının kurulmamış olmamasıdır.

Yargıtay 1. HD, E. 2014/10482, K. 2015/12984, T. 11.11.2015:

> *"Taşınmazda inanarak satanın (borçlu) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez.*
>
> *Bu durumda; gayrimenkul rehni bakımından geçerliliği olan 4721 s. Türk Medeni Kanununun (TMK) 873. maddesinin inanç sözleşmelerine dayalı temlike konu taşınmazlar bakımından uygulama yeri olmadığı da kuşkusuzdur. Nitekim bu düşünce Hukuk Genel kurulunun 23.5.1990 gün ve l990/1-202-315 sayılı kararında da aynen benimsenmiştir."*

Benzer kararlar için ayrıca bkz. Yargıtay 1. HD, E. 2014/6175, K. 2016/7511, T. 21.6.2016; Yargıtay 1. HD, E. 2014/2013, K. 2015/288, T. 14.01.2015; Yargıtay 1. HD, E. 2005/13460, K. 2005/13858, T. 27,12.2005.

Yargıtay'ın teminat amaçlı geri alım hakkı ile satış sözleşmeleri açısından bu yönde açık bir kararı bulunmamakla birlikte, yukarıda alıntıladığımız kararlardaki hukuki argümantasyon takip edilerek bu türden teminat sözleşmeleri açısından da benzer bir sonuca varılacağı ve *lex commissoria* yasağının uygulanmayacağı söylenebilir.

YAZARLAR

Dr. Ozan Ali Yıldız /
ozanali.yildiz@sakyildiz.com

Dr. Burak Sak
burak.sak@sakyildiz.com

Bu sitede yer alan yazılar genel bilgilendirme amaçlıdır; hukuki görüş, danışmanlık veya avukatlık hizmeti niteliği taşımaz. Her uyuşmazlık kendi somut koşulları içinde değerlendirilmelidir.