

Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Terkini

Sayı :B.09.1.TKG.0.120001-105.08-2936

Konu : Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Terkini. 18 NİSAN2011

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: a) 15/02/2012 tarihli, B.09.1.TKG.406470102/626 sayılı yazı, b) 03/04/2012 tarihli, B.09.1.TKG.045-02-12-402/ 2070 sayılı yazı.

..... Tapu Müdürlüğü'nden alınan ilgi (a) yazı ve eklerinin incelenmesinden; Mahallesi, ada l parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın, 6296/9143 hissesi Ahmet kızı Kezban, 438/9143 hissesi Mehmet oğlu Ali, 1502/9143 hissesi Mehmet kızı Ayşe ve 907/9143 hissesi Mehmet kızı Kamile adlarına kayıtlı iken, malikler ile Yapı ve İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Limited Şirketi arasında Noterliği'nden 22/08/2000 tarihli, sayılı Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Satış Vaadi Sözleşmesinin düzenlendiği ve anılan şirket temsilcisinin talebine istinaden 01/02/2001 tarih, ... yevmiye ile tapu kütüğüne şerh edildiği, Daha sonra; 08/01/2010 tarih, ... yevmiye ile söz konusu taşınmaz üzerinde A Blok 36, B Blok 36, C Blok 36 ve D Blok 36 olmak üzere toplam 144 bağımsız bölümde oluşan kat irtifakının tesis edildiği ve malikler adına hisseleri oranında tescil edildiği, 01/02/2001 tarih 601 yevmiye numaralı şerhin de yeni oluşan kat irtifakı kütük sayfalarının tamamına taşındığı, Bilahare; şerh lehdarı Yapı ve İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Limited Şirketi temsilcisinin talebi üzerine 11/11/2010 tarih ve 32467 yevmiye numarası ile Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Satış Vaadi

Sözleşmesinin, A blokta mevcut tüm bağımsız bölümlerden, B blokta bulunan 17 nolu bağımsız bölümden, C blokta bulunan 1 ila 8,10,11,12,18 ila 36 nolu bağımsız bölümlerden, D blokta 10 ila 36 nolu bağımsız bölümlerin üzerinden terkin edildiği, Ayrıca; 15.01.2010 tarih ve 1581 yevmiye ile B blokta 1 ila 16, 18 ila 36, C blokta 5,13, 14,15,16,17 ve D blokta 1 ila 7 ve 9 numaralı toplam 49 adet bağımsız bölümün S.S..... Konut Yapı Kooperatifi adına satış suretiyle tescil edildiği, Bu kere; S.S. Konut Yapı Kooperatifi tarafından adlarına kayıtlı bağımsız bölümler üzerinden söz konusu şerhin terkininin talep edildiği, Bununla birlikte, ibraz edilen 08.10.2009 tarihli Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin, Yapı ve İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Limited Şirketi, S.S. Konut Yapı Kooperatifi, taşınmazın malikleri ve Serhat'ın (..... Mühendislik) kendi aralarında adi yazılı şekilde akdedildiği, bu sözleşmenin 14. maddesinin "Karkonut ile Arsa sahipleri arasında akdedilmiş olup tapuya şerh edilmiş bulunan Noterliği 22.08.2000 tarih ve yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesi işbu yeni sözleşmenin taraflarından herhangi biri tarafından tapuya ibrazı ile şerh kaldırılacaktır." 16 inci maddesinin "İş bu sözleşme, Kooperatifin genel kurul onayıyla yönetim kuruluna bu hususta vereceği yetkiyi takiben, taraflarca noterde düzenlendikten ve onaylandıktan sonra geçerli olacaktır." şeklinde düzenlendiği, aynı taraflar arasında akdedilen 20/11/2009 tarihli Protokol ile ise anılan sözleşmenin 16'ncı maddesindeki şartın kaldırılmasına karar verildiği, ancak 2644 sayılı Tapu Kanunun 26'ncı ve T.S.T. 55/c maddesine uygun ve geçerli noterler tarafından tanzim edilmiş arsa payı karşılığı inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin ibraz edilemediği, Diğer taraftan; Asliye Ticaret Mahkemesi'nde açılan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Şerhinin Terkini davasında, Mahkemenin 22.11.2011 tarih, 2011/.... Esas ve Karar sayılı karar ile; "...şerhin konusu olan taşınmazın 5 yıl içerisinde satılmadığı hususu tartışmasızdır. Bu durumda Tapu Kanunun 26. maddesine göre

şerhin tapu kaydından kaldırılması hususunda yetkili mercii (mal sahibinin istemesi üzerine) Tapu Sicil Müdür yada memurudur..." gerekçesine istinaden, davanın reddine hükmedildiği ve hükmün temyiz edilmeksizin 03/02/2012 tarihinde kesinleştiği, Anlaşılmıştır. Bilindiği üzere Tapu Kanunun 26'ncı maddesinin 7'nci ve 8'nci fıkrası " Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur." hükmündedir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 55/c maddesinde, kişisel hakların, kütük sayfasının şerhler sütununa kaydı için, alım (iştirak), sözleşmeden doğan ön alım (şufluk), satış vaadi, bağışlama vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşmenin aranılacağı hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan, Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi konulu 2009/6 sayılı Genelgemiz; " 5831 Sayılı Kanunun 1 nci maddesi ile değişik 2644 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin 7 nci fıkrası "Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir." Ve ayrıca 8 nci fıkrası " Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur." hükmündedir. Buna göre; Satış Vaadi veya Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin mevzuat çerçevesince Noterlerce düzenlenmiş ve sözleşmenin şerh edilemeyeceğine dair aksine bir hüküm yok ise şerh taraflardan birinin talebi ile şerh edilebilir. Tapu siciline şerh edilmesinden itibaren 5 yıl sonra sözleşme şartları yerine getirilmez ise tapu maliki talep etmesi ve terkin harcının yatırılması halinde terkin edilmesini isteyebilir. Şerh terkin edilmesi halinde

Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir. Ayrıca, satış vaadi veya arsa payı kat karşılığı sözleşmeleri şerh edildikten sonra; şerhin süresi dolmadan, terkin harcı tahsil edilmek kaydı ile şerh lehtarını tarafından talep edilmesi halinde şerh terkin edilebilir " şeklinde tüm birimlerimize bildirilmiştir. Ayrıca, Tapu Sicil Tüzüğü'nün terkin istemi başlıklı 78' inci maddesi, "Tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemine ya da mahkeme kararına dayalı olarak yapılır. İpotekli borç senedi ve irat senetlerinin terkininde bu senetlerin müdürlüğe ibrazı veya mahkemece hükümsüzlüğüne karar verilmiş olması zorunludur. Kayıtların terkininde tescil istemleriyle ilgili hükümler aynen uygulanır. Kanunda açıkça gösterilen haller ile şerhedilmiş şahsi haklarda ve tescil edilmiş arzi ve şahsi irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması halinde taşınmaz mal malikinin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabilir." hükmündedir. İlgi (a) yazı konusu ile ilgili olarak Hukuk Müşavirliği'nden alınan ilgi (b) yazıda; "... Tapu Kanununun 26'ncı maddesinin 8' nci fıkrasında yer alan " Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdür veya görevlileri tarafından re'sen terkin olunur," hükmü ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78. maddesinin 4. fıkrasında yer alan, "Kanunda açıkça gösterilen haller ile şerhedilmiş şahsi haklarda ve tescil edilmiş arzi ve şahsi irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması halinde taşınmaz mal malikinin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabilir." hükmü bir arada değerlendirildiğinde terkin istemine ilişkin yasada öngörülen 5 yıllık sürenin dolması halinde taşınmaz mal malikinin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabileceği sonucuna ulaşılabiliirse de somut olayda 01/02/2001 tarihli ve sayılı şerhe esas sözleşmenin üzerinden 5 yıldan fazla süre geçtikten sonra 08/01/2010 tarihinde kat irtifakının kurulduğu, kat irtifakının kurulduğu 08/01/2010 tarihine kadar şerhin terkinin malikler tarafından talep edilmediği hususu göz önüne alındığında,

08/01/2010 tarih sayılı yevmiye ile söz konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakının tesis edilmesi ile kanunun amacının gerçekleştiği, bu itibarla söz konusu şerhin terkininin şerhin lehdarı Yapı ve İnşaat Turizm Ticaret Limited Şirketi tarafından istenebileceği . . . ” yönünde görüş bildirilmiştir. Buna göre; Mahallesi, ada l parsel sayılı taşınmaz üzerine 01/02/2001 tarih, yevmiye ile şerh edilen Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Satış Vaadi Sözleşmesinin şerh tarihinden sonra 08/01/2010 tarih, yevmiye ile söz konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakının tesis edildiği ve 15/01/2010 tarih, yevmiye ile de bağımsız bölüm satışları gerçekleştirildiğinden, S.S. Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı bağımsız bölümler üzerinde mevcut 01/02/2001 tarih, yevmiye ile tescilli Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Satış Vaadi Sözleşmesi şerhinin, Tapu Kanunun 26' ncı maddesinin 8' nci fıkrası hükmü ile 2009/6 sayılı genelgemiz ve Hukuk Müşavirliğimizin ilgi (b) görüş yazısı uyarınca, taşınmazın maliki S.S. Konut Yapı Kooperatifinin tek taraflı talebine istinaden terkini mümkün olmayıp, T.S.T. 78' nci maddesine istinaden hak sahibi Yapı ve İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Limited Şirketinin talep etmesi ya da konunun hükmen halli gerekmektedir. Bilgi ve gereğini rica ederim.