

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİĞİ VE SONA ERMESİ

Bu bültenimizde pratikte yoğun bir şekilde uygulama bulan taşınmazların tapuda satış işlemi yapılmadan önce düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin geçerlilik koşullarını ve hangi hallerde sona erdiğini inceleyeceğiz.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir taşınmazın satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren bir ön sözleşmedir. Taraflar düzenledikleri ön sözleşme ile ana sözleşmenin akdedilmesini hüküm altına almak istemektedirler. Ön sözleşmenin akdedilmesi ile taraflardan biri yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde diğer tarafın ifayı talep hakkı doğacaktır.

Satış vaadi sözleşmesinin yukarıda anılan ana sözleşme açısından bağlayıcılık unsurunu taşıyabilmesi için kanunda belirtilmiş olan şekil şartına uygun olarak düzenlenmiş olması gerekmektedir. Noterlik Kanunu'nun 60/3'ncü ve 89'ncü maddelerine göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerlilik kazanabilmesi için noterde düzenlenmesi gerekir. Taraflar bu şekilde noterde düzenlenecek ön sözleşme niteliğindeki satış vaadi sözleşmesi ile ana sözleşmeyi akdetme iradelerini ortaya koyarlar. Burada önemli olan her iki taraf iradesinin açıkça ortaya konmasıdır. Tek taraflı bir irade beyanı içeren belge satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilemez. Kanuni düzenlenme olmamasına rağmen doktrin ve pratikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuda da düzenlenebileceği belirtilmektedir. Tapu sicil memurları veya muhafızları ana sözleşmeyi düzenlemeye yetkili oldukları için satım vaadi sözleşmesini de düzenleyebilmektedirler.

Satış vaadi sözleşmesi, ilgisine aynı hak değil sadece kişisel hak sağlar. Taraflar arasında düzenlenmiş olan satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesini sözleşme taraflarından herhangi biri talep edebilir. Sözleşme noterde usulüne uygun olarak düzenlendiği takdirde tapu kütüğüne şerh edilmese dahi geçerli olacaktır. Ancak bu durumda satış vaadi sözleşmesi ile kendisine taşınmazın satılacağı taahhüt edilen taraf tapu kütüğündeki kayıtlara dayanarak işlem yapan üçüncü kişilere karşı herhangi bir hak iddiasında bulunamaz. Sözleşme tapuya şerh edildiği takdirde, kişisel hak güçlenecek ve üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilecektir. Tapu Kanunu'nun 26/6'ncı maddesine göre taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuda şerh edilmesinden itibaren beş yıl içerisinde satış, haciz, ipotek işlemleri yapılamaz ve benzer irtifak hakları tapuya tescil edilemez. Tapuya şerh edilen satış vaadi sözleşmesi on sene süre ile hüküm ve sonuç doğurmaya devam edecektir.

Tapusuz bir taşınmazın satışının vaad edilmesi teknik olarak mümkün değildir. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi de bu konuya E.1996/9378 K.1997/4125 26.06.1997 tarihli kararına ile "tapusuz taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, gerçek anlamda bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi değildir" diyerek açıklama getirmiştir. Tapusuz bir taşınmazı elinde bulunduran kişinin hakkı zilyetlik hakkından öteye geçemez. Bu sebeplerle tapusuz bir taşınmaza ilişkin olarak düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin gerçek anlamda bir satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Bu sözleşme geçersiz olmamakla beraber "zilyetlik hakkının devrini amaçlayan bir satım sözleşmesi" olarak kabul edilecektir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliğinin diğer şartı ise taşınmazın belirli veya belirlenebilir olmasıdır. Yargıtay 14.Hukuk Dairesi E.2003/8604 K.2004/1301 01.03.2004 tarihli kararında bu konuya şu şekilde açıklama getirmiştir; "satış vaadine konu taşınmazların mahkemece yapılacak inceleme sonucu teşhis ve tayini mümkün olmuşsa bu durumda belirli olma özelliğinin var olduğu söylenebilir. Sözleşmelerin yerine getirilmesine olanak verecek biçimde yorumlanması asıl olduğundan, satış vaadi sözleşmesinde de bu sözleşmeye konu taşınmazların genel ve kapsamlı bir biçimde gösterilmesi halinde sözleşme ve dışındaki başka delillerle hangi yer olduğu anlaşılabiliriyorsa, sözleşmeye konu taşınmazın belirli ya da belirtilebilir olma unsurunu taşıdığı kabulü gerekir". Bu durumda çapı, tescil krokisi veya diğer mülkiyet sınırlarını belirleyen belgeler varsa satış vaadi sözleşmesi geçerli olacaktır.

Satış vaadi sözleşmesinin temel geçerlilik şartlarından biri de satış bedelinin sözleşmede belirlenmiş olmasıdır. Satış vaadi sözleşmesi ile belirlenen satış bedelinin ödenmesi ile vaad edilen taraf sözleşmeye dayanarak tapu iptali ve tescili isteminde bulunabilir. Bu doğrultuda Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E.2007/1266 K.2007/2679 13.03.2007 tarihli kararı ile vaad edilen tarafın tapu iptali veya tescili talebinde bulunabilmesi için satış vaadi sözleşmesi ile kararlaştırılan satış bedelini ödemesi gerektiğini açıkça belirtmiştir. Yargıtay benzer bir kararında da belirli koşullar gerçekleştiğinde davacının cebri tescil talep hakkı olduğunu belirtmiştir. Ancak vaad edilen vadesinde borcunu ödememiş ise satış vaadi sözleşmesi iptal edilebilecek ve tapuda konulan şerh sildirilebilecektir.

Taşınmazın maliki olmayan kişinin bu taşınmaza ilişkin satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi mümkündür. Belirleyici olan ana satış sözleşmesi düzenlendiği anda taşınmazı vaad eden kişinin bu taşınmazın maliki olmasıdır. Aksi takdirde taşınmaz satım sözleşmesi geçersiz olacaktır.

Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu bir taşınmazın payları belli ise, payın belli bir bölümüne veya tamamına ilişkin satış vaadi sözleşmesi geçerli olacaktır.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin E.2003/3550, K. 2003/5635 03.07.2003 tarihli kararı ve E.2005/3017, K. 2005/3871, 25.04.2005 tarihli kararında, elbirliği ortaklığına konu bir taşınmazda ortaklardan birinin ortaklık dışında bir kişi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi akdetmesi halinde bu sözleşme bir taahhüt muamelesi niteliğinde olup geçerli olacaktır. Ancak anılan Yargıtay kararında elbirliği ortaklığı çözümlünceye kadar satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir. Yargıtay'ın kararına konu olayda dava konusu taşınmazın paylı mülkiyete dönüşmüş olması sebebiyle taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli hale gelmiştir.

Yargıtay'ın anılan kararlarına ve yine Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin E. 2006/8419, K. 2006/10289, 02.10.2006 tarihli kararına göre taşınmaz elbirliği mülkiyetinden paylı mülkiyete dönüştürülmedikçe satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi mümkün olmayacaktır.

Özetle paylı mülkiyete konu taşınmaz payları için akdedilen sözleşmeler geçerli olup bu sözleşmelere dayanılarak taşınmazın satışı talep edilebilir. Elbirliği mülkiyetinde ise elbirliği mülkiyeti çözülmeyince veya bu mülkiyet paylı mülkiyete dönüştürülmedikçe satış vaadi sözleşmesinin ifa edilmesi mümkün olmayacaktır.

Sözleşmenin Sona Ermesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi vaadin yerine getirilmesi veya sözleşmenin feshi ile sona ermektedir. Satış vaadi sözleşmesine göre vaad edilen taşınmaz bedelini ödeyerek, vaad eden ise sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetini vaad edilene devrederek edimlerini ifa etmiş olurlar.

Yargıtay 15.Hukuk Dairesi'nin E.1993/3539, K.1994/830 17.02 1994 tarihli kararına göre taraflar arasında noterde usulüne uygun olarak düzenlenen sözleşme fesih edilmediği sürece sözleşme geçerli olacak ve tarafları bağlayacaktır. Bu durumda taraflardan her biri sözleşmenin ifasını talep etme hakkına sahiptir. Ancak bir ifa imkânsızlığı söz konusu olduğu zaman Borçlar Kanunu'nun 20 ve 117'nci maddeleri uyarınca sözleşmenin ifası istenemeyecektir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği noterde düzenlenmiş olmasına bağlı olduğundan sözleşmenin feshi de Noterlik Kanunu'nun 81/2'nci maddesine göre noterde yapılacaktır. Taraflar sözleşmenin feshini noterde usulüne uygun olarak yapacaklardır.

Diğer bir fesih yolu ise Borçlar Kanunu'nun 106'nci maddesine göre taraflardan birinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde diğer tarafın fesih ihbarı göndermesidir. Sözleşmenin fesih edilmemesi durumunda ise, taraf karşı taraftan yükümlülüklerini yerine getirmediğinden dolayı doğan zarar tutarının ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesini talep edebilecektir.

Davacının, davalının temerrüde düşmesi nedeniyle yukarıda anılan madde uyarınca seçimlik haklarından birini kullanma hakkı vardır. Davacı satımın feshi ile birlikte yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebebi ile doğan zararı da talep etme hakkına sahiptir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin önemli sona erme sebeplerinden biri zamanaşımına uğramasıdır. Borçlar Kanunu'nun 125'nci maddesine göre satış vaadi sözleşmesi 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir.

Yargıtay 14.Hukuk Dairesi'nin E.2000/2066 K.2000/2448 13.04.2000 tarihli ve E. 2003/3550 K.2003/5635 03.07.2003 tarihli kararlarına göre zamanaşımını hesaplamak için öncelikle sözleşmenin ifa olanağının olup olmadığı araştırılmalıdır. Somut olayda elbirliği ortaklığına konu bir taşınmazda ortaklardan birinin miras payını ortak olmayan bir kişiye satmayı vaad etmesi durumunda sözleşme bir taahhüt işlemi olarak geçerlidir. Ancak elbirliği ortaklığı çözülünceye kadar bu sözleşmenin ifa olanağı yoktur. Bu durumda elbirliği mülkiyet sona erdiğinde sözleşme ifa kabiliyetini kazanacak ve zamanaşımı da bu tarihten başlayacaktır.

-
- 1.Yavuz, Cevdet (Prof. Dr. Cevdet Yavuz, Yrd. Doç. Dr. Burak Özen, Yrd. Doç. Dr. Faruk Acar) "Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler", 7.Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul, 2007, s.198
 - 2.T.C. Yargıtay 14.Hukuk Dairesi E. 2005/9207, K. 2006/1921, 22.2.2006 tarihli kararı
 - 3.Surlu, Mehmet Handan "Açıklamalı – İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi. Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil. Elatmanın Önlenmesi Davaları", Seçkin, Ankara, 2007, s. 32
 - 4.Yavuz, Cevdet (Prof. Dr. Cevdet Yavuz, Yrd. Doç. Dr. Burak Özen, Yrd. Doç. Dr. Faruk Acar) "Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler", 7.Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul, 2007, s.199
 - 5.T.C. Yargıtay 1.Hukuk Dairesi E. 1984/6602, K. 1984/7623, 25.02.1984 tarihli kararı, T.C. Yargıtay 1.Hukuk Dairesi E. 1993/14023, K. 1993/16189, 29.12.1993 tarihli kararı, T.C. Yargıtay 13.Hukuk Dairesi E.2005/13875, K. 2006/795, 27.01.2006 tarihli kararı
 - 6.Surlu, Mehmet Handan "Açıklamalı – İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi. Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil. Elatmanın Önlenmesi Davaları", Seçkin, Ankara, 2007, s. 68
 - 7.Surlu, Mehmet Handan "Açıklamalı – İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi. Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil. Elatmanın Önlenmesi Davaları", Seçkin, Ankara, 2007, s. 97
 - 8.T.C. Yargıtay 1.Hukuk Dairesi E. 1984/6602, K. 1984/7623, 25.02.1984 tarihli kararı
 - 9.Surlu, Mehmet Handan "Açıklamalı – İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi. Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil. Elatmanın Önlenmesi Davaları", Seçkin, Ankara, 2007, s. 42
 - 10.Surlu, Mehmet Handan "Açıklamalı – İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi. Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil. Elatmanın Önlenmesi Davaları", Seçkin, Ankara, 2007, s. 84
 - 11.T.C. Yargıtay 13.Hukuk Dairesi E. 2005/10091, K. 2005/17180, 21.11.2005 tarihli kararı