



## Yargıtay 14. Hukuk Dairesi

**Esas : 2013/12314 Karar : 2014/2047 Tarih : 18.02.2014**

Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 24.05.2010 gününde verilen dilekçeyle tapu iptali ve tescil istenmesi üzerine yapılan muhakeme sonunda; davanın kısmen kabulüne dair verilen 26.12.2012 günlü hükmün Yargıtay'ca, duruşmalı olarak incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle, tayin olunan 09.07.2013 günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacı vekili Av. Mümin Özgür Giderle karşı taraftan davalı Duygu Kapıcıoğlu vekili Av. Halil İlker Çelik geldiler. Açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelenlerin sözlü açıklamaları dinlendi. Duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Dairemizin 09.07.2013 gün ve 2013/5628-10434 sayılı mahalline iade kararı üzerine eksiklik ikmal edilerek dosya gönderilmiştir. Bilahare dosya ve içerisindeki bütün kâğıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

### **K A R A R**

Davacı, Beyoğlu 7. Noterliği'nin 28.12.1989 günlü satış vaadi sözleşmesi uyarınca tarafların murisi Ziya'nın 4 parsel sayılı taşınmazdaki hak ve hissesinin satışını vaat ettiğini, ferağın intikal işleminden sonrasında verileceğinin belirtildiği intikal yapıldığı halde tapu kaydının devredilmediğini ileri sürerek, taşınmazdaki payın adına tescilini istemiştir.

Davalılardan Aynur, Aydın, Necla davayı kabul etmişler; davalı Duygu, zamanaşımı süresinin geçtiğini, satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh verilmediğini, payını satış vaadi sözleşmesiyle dava dışı üçüncü kişiye sattığını davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davalıların kabulü dikkate alınarak 31540 ada 3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlardaki paylarının davacı adına tesciline 90224 ada 1 parselde paydaş olmadıkları gerekçesiyle bu parsel yönünden reddine; davalı Duygu hakkındaki davanın ise, dava zamanaşımı süresi dava tarihinde dolduğu gerekçesiyle reddine karar verilmiştir.

Hükmü, davacı vekili temyiz etmiştir.

Dava, satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Kaynağını Borçlar Kanununun 22 nci maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanununun 213 üncü maddesiyle Türk Medeni Kanununun 706. ve Noterlik Kanununun 89 uncu maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanununun 716 ncı maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.



www.yuksekkayalawoffice.com

www.yuksekkayalawoffice.com

Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden Borçlar Kanununun 125 inci maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır ve bu süre sözleşmenin ifa olanağının doğmasıyla işlemeye başlar. Ancak satışı vaat edilen taşınmaz, sözleşmeyle veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye yani vaat alacaklısına teslim edilmiş ise on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunması Türk Medeni Kanununun 2 nci maddesinde yer alan "dürüst davranma kuralı" ile bağdaşmayacağından dinlenmez.

Somut uyuşmazlıkta, davacı tarafların murisi Yusuf Ziya Işıksel düzenlenen 28.12.1989 günlü satış vaadi sözleşmesine dayanarak tapu iptali ve tescil talebinde bulunmuştur. Sözleşmeye konu 1764 ada 4 sayılı parselden 22.08.1991 günlü imar uygulamasıyla 31540 ada 3 ile 4 ve 90224 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar oluşmuştur. Davalıların 31540 ada 3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlarda paylı malik oldukları; 90224 ada 1 sayılı parselde de davalılar Duygu ve Necla murisi Ayhan'la Aydın ve Aynur'un da paydaş olduğu anlaşılmaktadır. Anılan taşınmazda paydaş olan satış vaadi sözleşmesinde mülkiyeti nakil borcunu yüklenen Yusuf Ziya Işıksel'in mirasçısı Ayhan Işıksel'in veraset ilamında davalı Duygu ve Necla dışında mirasçısı bulunmadığı görülmektedir. Bu nedenle, 90224 ada 1 parsel sayılı taşınmazda davayı kabul eden davalılar Aynur, Aydın ve Necla'nın paydaş olmadıkları gerekçesiyle bu parsel yönünden davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.

Bunun yanında, davacıyla davalı Duygu'nun kök murisleri Yusuf Ziya Işıksel'dir. Satış vaadi sözleşmeleri 818 sayılı BK'nın 125 inci maddesi hükmü gereği on yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Zamanaşımı süresi, sözleşmenin ifa olanağının doğduğu andan itibaren işlemeye başlar. Taşınmazın teslim edilmiş olması halinde zamanaşımı savunması TMK'nın 2 nci maddesine uygun değildir. Ayrıca, 26.05.1954 tarihli ve 7/17 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince mirasçılar arasında zamanaşımı işlememektedir. Bu nedenle, davalı Duygu hakkındaki davada işin esasının incelenmesi gerekirken dava zamanaşımı süresi geçtiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün **BOZULMASINA**, 1.100 TL Yargıtay duruşma vekâlet ücretinin davalılardan alınarak davacıya verilmesine, peşin harcın istek halinde yatırıma iadesine, 18.02.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

*(Borçlar Kanunu değişmiş olup, eski Borçlar Kanunu md. 125, 6098 Sayılı Borçlar Kanununda 146. maddede düzenlenmiş olup, zamanaşımı süresinde bir değişiklik yapılmamıştır.)*