

Y.1. H. D. (\*)  
 E. 1987/4284  
 K. 1987/5173  
 T. 26.5.1987

**TAPU KAYDININ DEVRİ  
 YAZILI DELİL İLE KANITLAMA  
 YABANCI UYRUKLU KİŞİNİN TAŞINMAZ EDİNMESİ**

Taraflar aarsında görülen davada; davacı, 1226 ada 48 parselde 10/240 arsa paylı 20 no.lu daireyi bedelini ödemek suretiyle satın aldığını, ancak, yabancı uyruklu olduğundan ve işlemin uzayacağından tapuda davalı adına kayıt oluşturulduğunu, 20.7.1984 tarihli belgede belirtildiği gibi davalı adına tesis olunan kaydın iptalini adına tescilini istemiştir. Davalı, davanın reddine karar verilmesini savunmuştur.

Varit olmayan davanın reddine ilişkin kararın duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle; dosya ineclenerek, gereği görüşülüp düşünüldü :

Davacı vekili, müvekkili Alfadli'nin Bursa Belediye hudutları içerisinde bir gayrimenkul (apartman dairesi) edinmek istediğini, bu isteğini beğendiği çekişmeli daireyi 18.000.000 lira satış bedelini ödeyerek gerçekleştirdiğini, ancak, kendisinin yabancı uyruklu olması nedeniyle tapudaki satış işleminin ileride tapu kaydının devredilmesi (iade-i ferağ) koşuluyla davalı namına yapıldığını, hal böyle iken davalının iade-i ferağa yanaşmadığını bildirerek, tapu iptal ve tescil talebinde bulunmuştur.

İddianın ileri sürülüp biçimine ve yerel mahkemenin nitelendirmesine göre, yanlar arasındaki uyuşmazlığın 5.2.1947 tarih 20/6 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı uyarınca çözümlenmesi gerekeceği kuşkusuzdur. Anılan Yargıtay içtihatları Birleştirme Kararı bu tür davaların ancak yazılı delil ile kanıtlanabileceğini öngörmektedir. Somut olayda davacı tarafın dosyaya ibraz ettiği ve içeriği ile altındaki imzaları inkâra uğramayan 20.7.1984 tarihli belge iddiayı doğrular niteliktedir ve davanın kabulüne elverişlidir. Nevarki, davacı kişi yabancı uyruklu bulunduğu cihetle, aybancılardan Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin yasal düzenlenmelerine gözönünde tutulması zorunludur. Bilindiği üzere, bu konudaki düzenlemeye, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ile köylerdeki taşınmazlar için Köy Kanununun 87 ve 88. maddelerinde

(\*) Y.K.D. C: XIII. S. 12, ARALIK 1987



yer verilmiştir. O halde, yabancı uyrukluların Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri yönünden getirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde soruşturma yapılmalı, davacının belirlenecek uyuşu itibariyle Türkiye'de taşınmaz mal edinip edinmeyeceği açıkca ortaya çıkarılmalı, edinebileceğinin anlaşılması halinde iddiasının 20.7.1984 tarihli belge ile kanıtlandığı gözetilerek davası kabul edilmelidir. Yerel mahkemenin değinilen ilke ve olguları tam olarak araştırmadan noksan soruşturma ve değerlendirme ile yetinerek sonuca gitmesi ve yazılı şekilde davanın reddine karar vermesi isabetsizdir. Davacının temyiz itirazı yerindedir. Kabulüyle hükmün belirtilen nedenlerden ötürü HUMK.'nun 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), gelen temyiz eden vekili için 11.000 lira duruşma vekâlet ücretinin temyiz edilenden tahsiline ve peşin alınan harcın temyiz edene geri verilmesine, 26.5.1987 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Y. 14. H. D. (\*)

E. 1987/2139

K. 1987/5215

T. 16.6.1987

**FERAĞA İCBAR SURETİYLE TESCİL  
SATIŞ VAADİ  
YABANCI UYRUKLU KİŞİ  
GÜVENCE  
KAZANILMIŞ HAK**

Davacı Sara A.A.AI vekili tarafından, davalı Necati aleyhine 5.6.1986 gününde verilen dilekçe ile ferağa icbar suretiyle tescil istenmesi üzerine yapılan muhakeme sonunda; davanın kabulüne dair verilen 16.12.1986 günlü hükmün Yargıtay'ca, duruşmalı olarak incelenmesi davalı Necati vekili Av. Turabi tarafından istenilmekle; dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek, gereği düşünöldü.

Dava, ferağa icbar suretiyle tescil istemine ilişkindir. Ankara Birinci Noterliği'nce re'sen düzenlenen 7.12.1984 gün ve 40552 yevmiye numaralı sözleşme ile davalı Necati, mâliki olduğu 6453 ada 22 parsel sayılı taşınmazda mevcut apartmanda; 1. kat, 3 no.lu daireyi davacı Sara

(\*) Y.K.D. C: XIII, S: 12, ARALIK 1987



A.A.AI'e satış vaadinde bulunmuştur. Davaya dayanak yapılan işbu sözleşme, gerek şekil ve gerekse esas bakımından yasada öngörülen koşullara uygun olarak düzenlenmiştir.

Davacı Sara A.A.AI, Kuveyt uyrukludur. Kendisinden teminat alınması gerektiği halde, bu husus yerine getirilmemekle, HUMK.'nun 97. maddesi ihlâl edilmiştir.

Ayrıca, taraflar arasında dava değeri de uyuşmazlık konusudur. Davacı vekili satış vaadi sözleşmesinde satış bedelinin 4,5 milyon lira yazılmasına rağmen aslında bu bedelin 9 milyon lira olduğunu bildirmiş ve davalı vekili aksini savunmuştur. Davacı yabancı uyruklu ve dışarıda yerleşik olduğundan, gerek dava harcı ve gerekse Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki 30 sayılı Kararın 16. maddesi uyarınca harca mesnet teşkil eden değer ile zorunlu giderleri karşılayacak döviz getirmesi ve bankaya satması bakımından dava değerinin saptanmasının gerektiği düşünülmemiştir.

Davalının 3029 ve 3278 sayılı Yasaların, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edildiklerinden ve Borçlar Yasasının 117. maddesi hükmünce satış vaadi sözleşmesinin ifası mümkün olmadığından bahisle mezkûr sözleşmenin feshi hususundaki ihtarı hukuken sonuç doğurmaz. Hukuken geçerli olan satış vaadi sözleşmesi, davacıya mülkiyet hakkı bahşetmez ve ancak kendisine şahsi hak yani çekişmeli taşınmazın mülkiyetinin adına nakledilmesini isteme olanağını sağlar. Bu bakımdan, sözü edilen 3029 ve 3278 sayılı Yasaların, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiş olmaları nedeniyle, karar tarihinde, satış vaadi sözleşmesinden doğan şahsi hakkın ifa kabiliyeti yoktur ve kazanılmış haktan sözedilmesi mümkün değildir. Ancak; mütekebbiliyet koşulu ile Kuveyt uyruklu kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmelerinin mümkün olup olmadığının, ayrıca Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki 30 sayılı Kararla ilgili koşulların araştırılması ve incelenmesi, hâsıl olacak sonuç dairesinde bir hüküm kurulması gerekir. Açıklanan bu hususlar nazara alınmadan Anayasa Mahkemesi'nce 3029 ve 3278 sayılı Yasalar iptal edilmiş iseler de, Anayasa Mahkemesi iptal kararları geriye doğru uygulanmayacağından ve mezkûr yasaların yürürlüğü sırasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesi ile kazanılmış hak ihlâl olunamayacağından bahisle yazılı şekilde hüküm tesisi, doğru görülmemiştir.

**S o n u ç :** Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün (**BOZULMASINA**), istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 11.000 lira duruşma vekalet ücretinin davacı Sara A.A.AI'den alınarak davalı Necati'ye ödenmesine, 16.6.1987 gününde oybirliğiyle karar verildi.