



T.C.  
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**



**Sayı** : 23294678-010.06/33-2735  
**Konu** : Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi  
(2009/6 sayılı Genelgede Değişiklik)

03 Nisan 2013

**GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA**

**İlgi** : Genel Müdürlüğümüzün 03/03/2009 tarih ve 2009/6 (1677) sayılı Genelgesi.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinin altıncı ve yedinci 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.*

**Serhten 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.

İdaremizin 03/03/2009 tarih ve 2009/6 (1677) sayılı Genelgesinin "Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Şerhi ve Terkini" başlıklı "B" bölümünün ikinci paragrafı ise "... *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 Kanununun 1019 maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir...*" şeklinde düzenlenmiştir.

Kanun hükmünde, satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapu siciline şerhinden itibaren 5 yıl içinde satış vaadine konu taşınmazın satış vaadi lehdarına satışı yapılarak veya kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu taşınmazın kat irtifakı tesis edilerek tapuya tescili sağlanmazsa İdarece re'sen terkin edileceği düzenlenmişken, ilgi Genelgede, Kanunda öngörülme ve malike tanınmış hakkı kısıtlayıcı nitelikli "...sözleşme şartları yerine getirilmez ise..." şeklinde bir ifade kullanıldığı, sözleşme şartları yerine getirilmez ise ifadesinin Kanundaki düzenlemeye paralel şekilde yorumlanarak bu ifadeden, satış vaadi sözleşmelerinde satış vaadine konu taşınmazın satış vaadi lehdarına satışının yapıp yapılmadığı, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise kat irtifakının tesis ve tapuya tescil edilmediği hususlarının anlaşılması gerekirken, bazı müdürlüklerimiz tarafından şerhe konu sözleşmelerin tüm hükümlerinin yerine getirilip getirilmediğinin tapu müdürlüklerince tespit edilemeyeceği şeklinde yorumlanarak, Kanunun serhten itibaren terkin için öngördüğü 5 yıllık süresi dolmasına rağmen satış vaadi/kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhlerinin terkin taleplerinin karşılanmadığı anlaşılmaktadır.

Kanunun uygulamasına yönelik olarak düzenlenmiş olan Genelgeler dayandıkları üst hukuki normlara aykırı olamayacağından, İdaremizin 03/03/2009 tarih ve 2009/6 (1677)



T.C.  
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**



**Sayı** : 23294678-010.06/33-2735  
**Konu** : Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi  
(2009/6 sayılı Genelgede Değişiklik)

03 Nisan 2013

sayılı Genelgesindeki “Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Şerhi ve Terkini” başlıklı bölümünün ikinci paragrafında yer alan “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 Kanununun 1019 maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklindeki düzenlemenin, “**Tapu siciline şerh edilmesinden itibaren anılan taşınmazın satışı beş yıl içinde yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse malikin istemi ve terkin harcının yatırılması koşuluyla şerh terkin edilebilir. Şerhin terkin edilmesi halinde Türk Medeni Kanunu’nun 1019’uncu maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir.**” şeklinde yeniden düzenlenmesi hususunu takdirlerinize arz ederim.

**Hidayet GÜVENÇ**  
**Tapu Dairesi Başkanı**

**Uygun görüşle arz ederim.**  
**01/04/2013**

**Hüseyin KESİMOĞLU**  
**Genel Müdür Yardımcısı**

**O L U R**  
**02/04/2013**

**Davut GÜNEY**  
**Genel Müdür**